

ZITTING VAN 23 JUNI 2026

Aanwezig: Tony Boeckeaert, voorzitter
Simon Lagrange, voorzitter van het vast bureau
Sophie Delaere, Olivier Peirs, Michaël Vandemeulebroecke, Fauve Tack,
Steven Van Troys, leden van het vast bureau
Ward Baeten, Rudy Beulque, Kathleen Blauwblomme, Catherine De
Smet, Marc Devlieger, Katrien De Waele, Yentl De Wever, Céleste
Heyerick, Luc Millecamps, Marc Nachtergaele, Berkan Nalli, Luc
Roggeman, Stephen Vandenbossche, Tania Verpraet, Marc Vanden
Heede, Aline Van den Weghe, leden van de raad voor maatschappelijk
welzijn
Sylvie Bohez, algemeen directeur

Verontschuldigd: Lieven Lippens, Delphine Vandenbossche, leden van de raad voor
maatschappelijk welzijn

**GOEDKEUREN BEHEERSOVEREENKOMST EN BIJHORENDE
VERWERKERSOVEREENKOMST TUSSEN LOKAAL BESTUUR ZULTE EN DIMENSA
WOONMAATSCHAPPIJ BV VOOR DE SOCIALE APPARTEMENTEN ZANDBERG,
KARPER EN GROENEWEG**

Bevoegdheid:

- Artikel 78 van het decreet lokaal bestuur, 3° het vaststellen van andere reglementen dan die over personeelsaangelegenheden.

Wetten en reglementen:

- Het gecodificeerd Decreet Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (hierna: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), in het bijzonder artikel 5.2.1, §1/1, 8°.
- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder artikel 78, tweede lid, 11° betreffende de bevoegdheid vervreemding van onroerende goederen en artikel 293 en bijhorende omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten.
- Het gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (hierna: Vlaamse Codex Wonen van 2021), in het bijzonder artikel 4.38.
- Decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (hierna: Decreet van 9 juli 2021), in het bijzonder artikelen 77 en 209/1.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021), in het bijzonder artikelen 4.155/3 en 4.160/2.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, in het bijzonder artikel 121.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 tot vaststelling van de werkingsgebieden.
- Beslissing van het vast bureau van 6 juli 2023 betreffende het aanbod van verkoop van de sociale appartementen van het OCMW Zulte aan Woonmaatschappij Dimensa.
- Beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 25 juni 2024 betreffende de goedkeuring van de onderhandse verkoopsovereenkomst van de sociale appartementen van het OCMW Zulte aan Woonmaatschappij Dimensa.
- Bespreking op het vast bureau van 21 mei 2026 betreffende de principiële goedkeuring van de beheersovereenkomst tussen OCMW Zulte en Woonmaatschappij Dimensa.

Feiten:

- In de raad voor maatschappelijk welzijn van 25 juni 2024 werd beslist om de sociale appartementen van OCMW Zulte, meer bepaald Zandberg (10 appartementen), Groeneweg (5 appartementen) en Karper (6 appartementen) te verkopen aan woonmaatschappij Dimensa.
- De raad van bestuur van Dimensa Woonmaatschappij BV ging op de zitting van 27 augustus 2024 eveneens principieel akkoord met de overname van het sociaal patrimonium van OCMW Zulte naar Dimensa, tegen de voorwaarden opgenomen in de ontwerpakte. Deze beslissing werd echter op 5 september 2024 vernietigd door de toezichthouder.
- Woonmaatschappij Dimensa tekende op 26 september 2024 beroep aan tegen het vernietigingsbesluit van de toezichthouder, maar dit werd niet ingewilligd. Nadien werd door Dimensa beroep aangetekend tegen de Vlaamse Regering bij de Raad van State.
- Op 3 februari 2025 ontving het Lokaal Bestuur Zulte een brief van de Raad van State met de vraag of het lokaal bestuur willen tussenkomen in het geschil tussen Dimensa en de Vlaamse Regering aangezien wij ook belanghebbende partij zijn.
- In het vast bureau van 13 februari 2025 werd beslist om tussen te komen in dit geschil bij de Raad van State en werd advocatenkantoor GSJ Advocaten aangesteld om het OCMW hierbij te vertegenwoordigen.
- Omdat een beroep bij de Raad van State lang kan duren, werd beslist om over te gaan tot een beheersoverdracht van de 21 sociale appartementen.
- De Vlaamse toezichthouder beveelt het lokaal bestuur expliciet aan om onze sociale woningen volledig in beheer te geven aan de woningmaatschappij in afwachting van de overdracht ervan aan Dimensa.
- Op 18 mei 2026 werd de beheersovereenkomst besproken in aanwezigheid van een delegatie het lokaal bestuur Zulte en een delegatie van Woonmaatschappij Dimensa. Deze bespreking werd ter kennis gebracht op het vast bureau van 21 mei 2026.
- In bijlage werd het ontwerp van de beheersovereenkomst toegevoegd voor het beheer van de 21 sociale appartementen. Deze beheersovereenkomst zal na de officiële goedkeuring in de raad voor maatschappelijk welzijn ook door Dimensa worden goedgekeurd in hun Raad van Bestuur.
De beheersovereenkomst voorziet o.m. volgende diensten:
 - het financiële, juridische en administratieve beheer van de onroerende goederen
 - het technisch en bouwkundige beheer van de onroerende goederen
 - het beheer van alle van kracht zijnde contractenNa overleg met Dimensa stellen we een ingangsdatum van beheer voorop van 1 augustus 2026.
- Bij het opstellen van een beheersovereenkomst, hoort ook een verwerkersovereenkomst die toelaat om gegevens aangaande de huurders uit te wisselen tussen Woonmaatschappij Dimensa en het lokaal bestuur Zulte. Op die manier kan de huurprijsberekening, overdracht van huurovereenkomsten, enz vlot verlopen. De verwerkersovereenkomst werd in bijlage toegevoegd.
- Voor de bewoners van de 3 appartementen (Groeneweg, Karper en Zandberg) verandert er niks.

Adviezen:

- Deze overdracht kadert binnen de beleidsvisie van de overheid om het aantal sociale woonorganisaties te vereenvoudigen en te centraliseren. Zij verhuren vandaag reeds een groot aantal sociale woningen in onze gemeente en beschikken over de nodige expertise.
- Op vandaag heeft het lokaal bestuur Zulte geen toegang tot het centraal inschrijvingsregister (CIR). Bij opzeg van een huurder zou hierdoor geen nieuwe verhuring kunnen gerealiseerd worden. We wensen als lokaal bestuur geen leegstand in de hand te werken.
- De desbetreffende huurders zullen meteen na de goedkeuring door de raad voor maatschappelijk welzijn per brief geïnformeerd worden door het Sociaal Huis over de inwerkingtreding van de beheersovereenkomst, zowel door het lokaal bestuur als door Woonmaatschappij Dimensa. Tevens zullen er huisbezoeken bij deze huurders

afgelegd worden door de coördinator Sociale Huisvesting en een medewerker van Woonmaatschappij Dimensa om kennis te maken en hen bijkomend te informeren.

Financiële impact:

- Kosten voor het OCMW
 - Beheersvergoeding: 15 % van het totaal van de maandelijks verschuldigde huurinkomsten (exclusief btw)
 - Doorrekening van de onkosten (technische interventies)
 - Voor uitgaven boven de 5.000 euro exclusief btw wordt altijd voorafgaand akkoord gevraagd van het lokaal bestuur.

Bespreking:

- Lid van het vast bureau Steven Van Troys licht het agendapunt ter zitting toe.
- Het punt werd uitgebreid toegelicht op de raadscommissie van 18 juni 2026 door Dimensa en coördinator Huisvesting Veerle Van Steenberghe.
- Raadslid Marc Devlieger vraagt of de beslissing bij het OCMW blijft bij toewijzing.
- De voorzitter van het bijzonder comité van de sociale dienst Steven Van Troys bevestigt dit en verwijst naar de artikelen in de resp. toewijzingsreglementen. Hij stelt dat deze ongewijzigd van kracht blijven.
- Raadslid Marc Nachtergaele vraagt hoeveel huizen toegewezen werden/worden aan een echte "Zultenaar" (toewijzing op basis van lokale binding). Hij wenst deze cijfers te kennen tegen de komende raad. Deze informatie wordt bezorgd.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Beslissing:

Artikel 1: De raad voor maatschappelijk welzijn keurt de beheersovereenkomst en bijhorende verwerkersovereenkomst tussen het lokaal bestuur Zulte en Dimensa Woonmaatschappij BV over het beheer van 21 sociale appartementen goed. Dit betreft 6 appartementen in de Karperstraat 8 A t.e.m. F, 10 appartementen in de Zandbergstraat 1 t.e.m. 10 en 5 appartementen in de Groeneweg 86 bus 00.01 t.e.m. 02.01 te 9870 Zulte. De beheersovereenkomst en verwerkersovereenkomst wordt in bijlage geïllustreerd.

Artikel 2: De beheersovereenkomst gaat in op 1 augustus 2026 en neemt een einde bij de verkoop van de 21 sociale appartementen aan Dimensa Woonmaatschappij BV.

Artikel 3: Overeenkomstig artikel 286 §2 van het decreet lokaal bestuur maakt de voorzitter van het vast bureau het besluit en de inhoud ervan bekend via de webtoepassing van de gemeente.

Op dezelfde dag brengt het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn overeenkomstig artikel 330 van het decreet lokaal bestuur de toezichthoudende overheid op de hoogte.

Voor eensluidend uittreksel:



Sylvie Bohez
algemeen directeur

Tony Boeckaert
voorzitter