

Fusieprotocol tussen SHM DE ARK – SHM De Molse Bouwmaatschappij – SVK Noorderkempen

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	De aanleiding tot verandering.....	4
2.1.	Beleidsopties op bovenlokaal niveau	4
2.2.	Beleidsopties op lokaal niveau	5
3.	Mogelijke opties werkingsgebieden.....	7
3.1.	Optie Wonen Kempen.....	7
3.2.	Optie verkavelen	7
3.3.	Optie met SHM De Noorderkempen.....	7
3.4.	Optie SHM DE ARK- SHM De Molse Bouwmaatschappij – SVK Noorderkempen = werkingsgebied Kempen-midden.....	8
3.5.	Resultaat optie 4 – werkgebied Kempen-Midden.....	8
4.	Fusie en omvorming.....	9
4.1.	Wetgeving – Stand van het vermogen	9
4.2.	Wetgeving – waarde van de verschillende aandelen.....	10
4.3.	Fusievoorstel - aandelen	11
4.4.	Motivering Fusie.....	11
4.5.	Aandachtspunten	12
4.6.	Algemene vergadering (aandelenstructuur)	13
4.7.	Wetgeving Raden van Bestuur (Raden van Bestuur in overgang).....	15
4.8.	Naam van de fusiemaatschappij	16
5.	Organisatorische aspecten.....	17
5.1.	Missie en visie nieuwe woonmaatschappij.....	17
5.2.	Beslissingsstructuur.....	17
5.2.1.	De Algemene Vergadering.....	17
5.2.2.	De Raad van Bestuur	18
5.2.3.	Dagelijks bestuur	19
5.2.4.	Comités.....	20
5.2.5.	De Toewijzingsraad.....	20
5.2.6.	Het Management	22
5.3.	Organisatiecultuur en -structuur.....	23

5.4.	Personeel.....	24
5.4.1.	Overdracht statuut huidig personeel	24
5.4.2.	Statuut nieuwe personeelsleden van de woonmaatschappij	25
5.4.3.	Functiebeschrijvingen.....	26
5.5.	Infrastructuur	26
6.	De verschillende genomen stappen	28
6.1.	Beslissingen Raden van Bestuur in verband met start samenwerking	28
6.2.	Kennisgeving aan Algemene Vergaderingen.....	28
6.3.	Vergaderingen van de stuurgroep en projectwerkgroep.....	28
6.3.1.	Stuurgroep:.....	28
6.3.2.	Projectwerkgroep:.....	28
6.4.	Beslissingen van de Raden van Bestuur met betrekking tot fusieprotocol.....	28
6.5.	Kennisgeving protocolteksten aan de lokale besturen	29
6.6.	Overleg met maatschappijen waaraan overdrachten moeten gebeuren.....	29
6.6.1.	Overleg met SHM De Noorderkempen	29
6.6.2.	Overleg met Geelse Huisvesting.....	30
6.6.3.	Overleg SVK Zuiderkempen en SVK ISOM	30
6.7.	Beslissingen gemeenteraden.....	30
6.7.1.	Met betrekking tot werkingsgebied	30
6.7.2.	Met betrekking tot stemverdeling	30
6.7.3.	Met betrekking tot verlenging erkenning: TBC	31
6.7.4.	Met betrekking tot fusieprotocol: TBC.....	31
6.8.	Beslissing Vlaamse regering	31
6.8.1.	Met betrekking tot werkingsgebied: 4/02/2022.....	31
6.8.2.	Met betrekking tot stemverdeling: 15/07/2022	31
6.8.3.	Met betrekking tot verlenging erkenning: TBC	31
7.	De sluitsteen	31
7.1.	Neerlegging van fusievoorstel bij de Ondernemingsrechtbank	31
7.2.	Omstandig verslag van de Raden van Bestuur	31
7.3.	Verslag van de commissaris (bedrijfsrevisor)	31
7.4.	Buitengewone Algemene Vergaderingen	31
7.5.	Bekendmaking	31

1. Inleiding

Het is Vlaanderen die de fusies tussen SHM's en SVK's oplegde, het zijn de lokale besturen die mee, bekrachtigd door Vlaanderen, vorm gaven aan de werkingsgebieden zoals ze vandaag zijn afgebakend, het zijn SHM DE ARK, SHM De Molse Bouwmaatschappij en SVK Noorderkempen die samen vorm zullen geven aan een slagkrachtige woonmaatschappij in Kempen-Midden.

Woonmaatschappij Kempen-Midden wil zich op alle vlakken; huren, verhuren, koopwoningen, leningen, renoveren..., inzetten voor sociaal en betaalbaar wonen in de 11 gemeentes van woonmaatschappij Kempen-Midden. Zij wil op deze manier mee blijven antwoord bieden aan één van de belangrijke uitdagingen waar onze samenleving momenteel voor staat: de wooncrisis. Zij wil een warme thuis bieden aan mensen die vandaag meer dan ooit nood hebben aan een kwalitatieve en betaalbare woning.

De directies van de 3 maatschappijen bouwen, samen met hun Raden van Bestuur, momenteel aan deze slagkrachtige woonmaatschappij waarin mensen centraal staan. Zij bouwen aan een woonmaatschappij waarbij sterke buurten sterke mensen maken en sterke mensen sterke buurten maken.

Op welke manier wij wensen vorm te geven aan deze nieuwe woonmaatschappij, wordt beschreven in dit fusieprotocol dat als basisakkoord zal dienen voor de opmaak van het overdrachtsvoorstel en het fusievoorstel van de raden van bestuur aan de aandeelhouders.

Nvdr: grijs gemarkeerde onderdelen zullen tegen de Buitengewone Algemene Vergadering geactualiseerd worden.

2. De aanleiding tot verandering

2.1. Beleidsopties op bovenlokaal niveau

In het Vlaamse regeerakkoord is opgenomen dat de SHM's en de SVK's tegen 1 januari 2023 één actor dienen te vormen en dit zodanig dat in iedere gemeente maar één sociale verhuurder meer actief is: de woonmaatschappij.

Elke woonmaatschappij opereert in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied. Ze verenigt de opdrachten van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) in het werkingsgebied.

De Vlaamse Regering wenst met deze woonmaatschappij:

- De dienstverlening te verhogen: via een éénloketsysteem, één inschrijvingsregister, een duidelijker zicht op het volledige aanbod.
- De complementaire werking van SVK en SHM te verenigen: optimaal benutten van de aanvullende expertise, wederzijdse competenties, de groei van de private en sociale woonmarkt te versnellen.
- De transparantie te verhogen met één duidelijke actor, één organisatie, één toewijzingssysteem, een centrale klachtenbehandeling.
- De regierol van het lokale bestuur te doen primeren en lokale betrokkenheid en zeggenschap te waarborgen.

De Vlaamse Regering maakte op 17 juli 2020 afspraken over het regelgevend- en implementatietraject voor deze woonmaatschappijen. Het decreet werd goedgekeurd op 9 juli 2021.

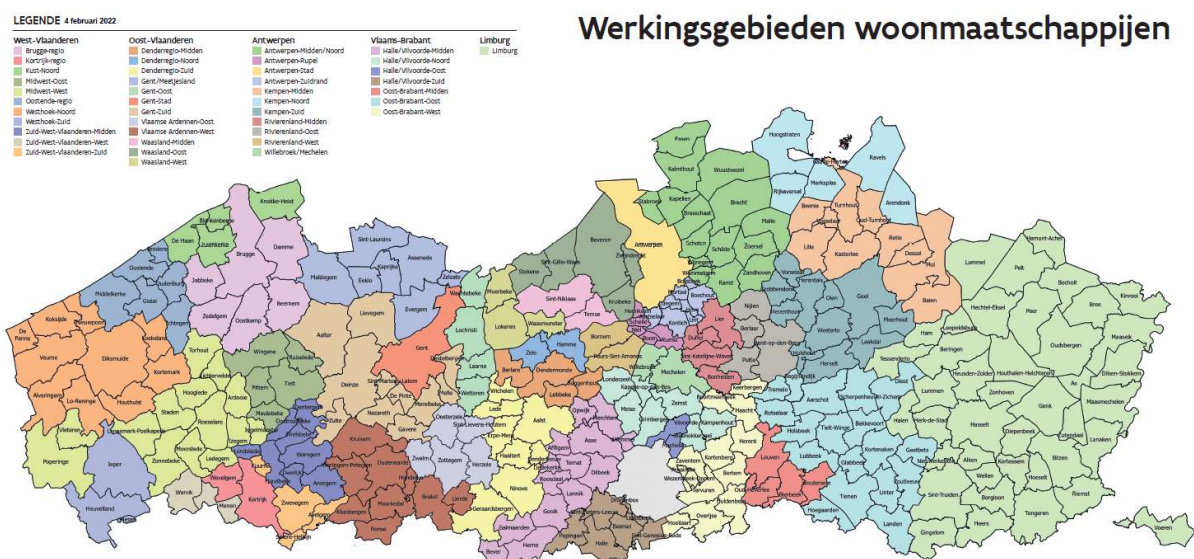
In een eerste stap in het proces tot oprichting van de woonmaatschappij, diende het werkingsgebied te worden vastgelegd. De Vlaamse Regering wenst dat deze nieuwe werkingsgebieden lokaal gedragen zijn. Ze kent hierbij uitdrukkelijk een rol toe aan de lokale besturen. Daarom werd door de Vlaamse Regering aan de lokale besturen de opdracht gegeven om een voorstel te doen om de werkingsgebieden voor de nieuwe woonmaatschappijen af te bakenen.

Bij de uitwerking van de werkingsgebieden diende rekening gehouden te worden met volgende criteria:

- Er kan maar één woonactor per gemeente zijn, maar een woonactor kan actief zijn in meerdere gemeenten. De woonmaatschappij omhelst de huidige SVK- en SHM-taken.
- De werkingsgebieden worden best afgestemd op de referentieregio's die de Vlaamse Regering heeft vastgelegd. Het werkingsgebied van de woonmaatschappij moet niet per se samenvallen met de referentieregio's, maar moet er wel binnen vallen.
- De woonmaatschappij telt minimaal 1000 sociale huurwoningen (hierbij wordt geen rekening gehouden met de huidige SVK-woningen), aangezien dit nu ook de minimale schaal vormt voor een sociale huisvestingsmaatschappij.
- De huidige complementaire expertise moet gegarandeerd blijven in de nieuw te vormen woonmaatschappij: een verdere versterking van professionalisering is essentieel. Het behoud van de SVK-expertise is noodzakelijk bij de afbakening van de werkingsgebieden.
- Er is één aaneensluitend, niet-overlappend werkingsgebied per woonmaatschappij. Een werkingsgebied mag geen ander werkingsgebied omsluiten, tenzij dat omsloten werkingsgebied bestaat uit meerdere gemeenten.

Tenslotte deelde Vlaanderen mee dat één werkingsgebied met één woonmaatschappij deelgebieden kan bevatten om een lokale werking of lokale kantoren mogelijk te maken (bijvoorbeeld voor meer nabijheid bij de klanten).

De Vlaamse Regering stelde op 4 februari 2022 de 42 werkingsgebieden van de woonmaatschappijen in Vlaanderen vast. Het werkingsgebied Kempen-Midden behelst de 11 gemeenten Baarle-Hertog, Balen, Beerse, Dessel, Kasterlee, Lille, Mol, Oud-Turnhout, Retie, Turnhout, Vosselaar.



Figuur 1: werkingsgebieden woonmaatschappijen Vlaanderen - 4 feb 2022

2.2. Beleidsopties op lokaal niveau

Vanuit lokale besturen wordt er al langer samengewerkt in de vorm van allerlei regionale samenwerkingen. Ze doen dit om verschillende redenen reeds op vrijwillige basis:

- 1) Vanuit een schaalvoordeel, vaak omwille van kostenefficiëntie, een vereist specialisatie- of expertisenniveau, ...
- 2) Vanuit grensoverschrijdende uitdagingen, zoals woonbehoeften, mobiliteitsvraagstukken en andere problematieken die niet stoppen aan de gemeentegrens en dus afstemming en afspraken noodzakelijk maken.
- 3) Vanuit regionale uitdagingen, waarbij ook andere spelers betrokken zijn.

De regionale schaal wint zowel vanuit Vlaams als vanuit lokaal perspectief aan belang om beleid te voeren vanuit grote maatschappelijke uitdagingen, waarvan wonen er zeker één is. Vanuit VVSG ligt de focus van deze regiovorming in de eerste plaats bij de schaal die nodig is om een regionaal beleid te kunnen voeren; deze schaal zal vaak groter zijn dan wanneer er eerder naar een gezamenlijke dienstverlening gewerkt wordt, waar nabijheid nog een cruciale lokale nood blijft. Binnen de sector wonen zijn beide noden aanwezig: een voldoende afgestemd duidelijk regionaal beleid, alsook nabijheid. Een zonale aanpak is aangewezen, dit binnen een voldoende grote woonmaatschappij waarbinnen

professionalisering, efficiëntie en nabijheid gemaximaliseerd kan worden en versnippering van organisaties en expertises geminimaliseerd.

Het werkingsgebied van een woonmaatschappij dient geografisch aan te sluiten. De gemeenten dienen te behoren tot dezelfde referentieregio (in deze met name de Kempen) en er dienen minimaal 1000 sociale huurwoningen aanwezig te zijn.

De woonmaatschappij werkzaam in het werkingsgebied dient een financieel gezonde organisatie te zijn, die middelen effectief en efficiënt inzet. Daarnaast dient zij ook bij te dragen tot de realisatie van alle aspecten van betaalbaar en kwalitatief wonen in de gemeenten. Er dient sprake te zijn van een aanbodbeleid, een evenwichtig toewijzingsbeleid dat rekening houdt met lokale noden, een renovatiestrategie met het oog op een volledig kwalitatief patrimonium, en individuele en collectieve begeleiding met het oog op leefbare woningen. De zorg voor de kwetsbare bewoners en doelgroepen dient gewaarborgd te worden.

De regierol van de lokale besturen dient behouden en versterkt te worden, nabijheid tot lokale besturen dient dan ook gegarandeerd te worden in de eengemaakte woonmaatschappij.

Dit impliceert voldoende terreinkennis van de publieksdiensten, projectmanagers, sociale diensten van de woonactor, en nabijheid tot de beleidsadviseurs en beleidsmakers van de gemeenten.

Dit impliceert ook een waardering van de rol van de lokale bestuurders of de leden van de comités. Er dient een organisatie-model te zijn, waarbij alle lokale besturen zich vertegenwoordigd blijven voelen, en waarbij – onverminderd de regierol die de lokale besturen zelf hebben – ook de woonmaatschappij zelf efficiënt en transparant kan bestuurd worden.

De eengemaakte woonmaatschappij dient te blijven inzetten op klantgerichtheid. Dit betekent niet alleen een bereikbaar en nabij dienstverleningsaanbod voor huurders/kopers en kandidaat-huurders/kopers, maar betekent ook een divers aanbod inzake informatie, begeleiding en ontzorging. Ingevolge de opgelegde deadline door Vlaanderen, beslisten de gemeenten binnen de Antwerpse Kempen voor eind oktober 2021 tot de afbakening van volgende 3 werkingsgebieden:



Figuur 2: werkingsgebieden Kempen-Noord, Kempen-Midden en Kempen-Zuid

3. Mogelijke opties werkingsgebieden

Onder bovenstaand punt werden de beleidsopties rond de afbakening van het werkingsgebied van de woonmaatschappij besproken. Deze beleidsopties hadden uiteraard hun uitwerking in het gegeven om al dan niet voor een werkingsgebied te kiezen. Alvorens tot de huidige keuze te komen, werden er ook andere opties besproken.

Elke optie moest waarborgen dat alle diensten aangeboden worden binnen de nieuwe woonmaatschappij, zijnde: huren, kopen, SVK-werking (private huur) en Vlaamse woonleningen.

3.1. Optie Wonen Kempen

Binnen deze optie zou er over de gehele Kempen 1 grote woonmaatschappij ontstaan met subregionale (zonale) afdelingen. Dit model heeft organisatorisch voordelen zoals het niet moeten overdragen van patrimonium, het bieden van financiële mogelijkheden, inzetten op specialisaties, het samenvoegen van ondersteunende diensten, ... Op organisatorisch vlak dient er binnen dit model aandacht te zijn voor het vastleggen van bestuurskracht binnen de zones. Door het behouden van verschillende kantoren kan de nabijheid voor klanten en besturen behouden blijven. Voor de toewijzing van kwetsbaren is in dit model de solidariteit tussen zones noodzakelijk om een goede spreiding te garanderen.

3.2. Optie verkavelen

Naast de optie om te komen tot één grote maatschappij was ook het andere uiterste een optie die onder de loep genomen werd bij het opstellen van verschillende keuzemogelijkheden. Binnen dit model zouden er binnen de Kempen 5 woonmaatschappijen ontstaan. Bestaande verhuurmaatschappijen zouden in dit model kunnen doorwerken, maar andere werkingen garanderen zou niet eenvoudig zijn, SVK's zouden gesplitst moeten worden, niet elke verhuurmaatschappij biedt koopwoningen of leningen aan, etc. Het realiseren van specialismen met relatief kleine teams zou niet evident zijn. In dit model moet er veel patrimonium overgedragen worden, met mogelijks financiële gevolgen. Nabijheid naar klant en lokale besturen wordt gegarandeerd. Binnen dit model wordt er niet aan schaalvergroting gedaan.

3.3. Optie met SHM De Noorderkempen

Een ander model dat afgetoetst werd, is een grotere woonmaatschappij met verschillende zonale afdelingen. 3 SHM's en 1 SVK vormen in dit model samen een woonmaatschappij. Ook binnen dit model moet er patrimonium overdragen worden en al naargelang de afbakening van de werkingsgebieden bestaat het gevaar dat SVK-werkingen worden opgesplitst. Ondersteunende diensten kunnen bovenzonaal georganiseerd worden, door lokale kantoren te behouden wordt de nabijheid voor klanten en lokale besturen gegarandeerd. Lokaal zeggenschap wordt verankerd in lokale comités.

3.4. Optie SHM DE ARK- SHM De Molse Bouwmaatschappij – SVK Noorderkempen = werkingsgebied Kempen-midden

Het vormen van een nieuwe woonmaatschappij uit het huidige werkingsgebied van SHM DE ARK, SHM De Molse Bouwmaatschappij en SVK Noorderkempen vindt een middenweg tussen hogergenoemde opties. Er wordt een voldoende grote maatschappij gevormd om in te zetten op professionalisering en schaalvergroting, tegelijk kan nabijheid en lokale betrokkenheid via 2 zones en gekoppelde satellietkantoren gegarandeerd worden. Er zijn overdrachten van patrimonium nodig vanuit Kempen-Zuid en naar Kempen-Noord. De 11 betrokken gemeenten dienden een gemotiveerde aanvraag in om binnen dit gebied te komen tot een nieuwe woonmaatschappij, met een zonale werking. De concrete werking van de woonmaatschappij en hoe zij zich wenst te organiseren, wordt beschreven in dit protocol.

3.5. Resultaat optie 4 – werkgebied Kempen-Midden

Door het vormen van een nieuwe woonmaatschappij volgens optie 4, zoals door de betrokken gemeenteraden beslist en goedgekeurd door de minister, zal deze werkzaam zijn in het werkgebied Kempen-Midden. Dit betreft 11 gemeenten, namelijk Baarle-Hertog, Balen, Beerse, Dessel, Kasterlee, Lille, Mol, Oud-Turnhout, Retie, Turnhout, Vosselaar.

Hiervoor gaan DE ARK, de Molse Bouwmaatschappij en svk Noorderkempen samen tot de nieuwe woonmaatschappij Kempen-Midden. Per 31/12/2021 beschikten deze fusiepartners respectievelijk over 2619, 1171 en 373 huurwoningen; en over 45.7VTE, 12.8VTE en 10.4VTE. DE ARK beschikt over 49ha projectgrond, de Molse Bouwmaatschappij over xxx. DE ARK heeft ook een hoge activiteit in het oprichten van sociale koopwoningen en het bemiddelen van de Vlaamse woonlening.

Er zullen overdrachten van patrimonium en gronden plaatsvinden richting het werkingsgebied van Kempen-Noord (gemeenten Hoogstraten, Ravels, Arendonk, Merksplas en Rijkevorsel). Eveneens komt er patrimonium van Kempen-Noord naar Kempen-Midden (gemeente Beerse). Vanuit Kempen-Zuid worden er woningen overgedragen naar Kempen-Midden (Mol, Balen, Dessel, Retie, Lille en Kasterlee).

In overzicht gaat het over volgende overdrachten moeten gebeuren (dit zijn ramingen, aangezien aantallen kunnen wijzigen naar aanleiding van het verder uitvoeren van sloop of opbouw van woningen):

Overdracht naar Kempen-Midden	Overdracht uit Kempen-Midden naar -Noord
Geelse huisvesting: ca 300	DE ARK: ca 235
SHM Noorderkempen: ca 329	Svk Noorderkempen: ca 39
Svk Zuiderkempen:: ca 89	Gronden DE ARK: ca 10ha
Svk ISOM: ca 53	
TOTAAL: ca 771	TOTAAL: ca 274 + ca 10ha

Gezien het saldo van overdrachten resulteert in bijkomende woningen voor werkingsgebied Kempen-Midden zullen er geen overdrachten van personeel gebeuren naar andere werkingsgebieden.

In totaal zal de nieuwe woonmaatschappij voor Kempen-Midden ca 4700 woningen beheren met ca 65 VTE, hierin zit reeds een natuurlijke afbouw verwerkt.

4. Fusie en omvorming

De herstructurering volgt een dubbel spoor. Enerzijds is er de integratie (fusie) van verschillende maatschappijen. Anderzijds is er de omvorming van sociale huisvestingsmaatschappij naar woonmaatschappij. Deze omvorming vereist ook een omzetting naar een besloten vennootschap (BV). Het sociaal oogmerk of de kwalificatie als sociale onderneming gaat daarbij verloren, maar het sociale karakter (oogmerk) werd geïncorporeerd in de regelgeving over de woonmaatschappij als zodanig. In dat kader moeten ook nieuwe statuten worden aangenomen, die moeten beantwoorden aan de modelstatuten vastgelegd door de Vlaamse Regering.

De fusie en de omzetting zullen in dezelfde BAV worden beslist en in dezelfde notariële akte worden opgenomen. Het is de bedoeling dat deze besluiten nog voor het einde van 2022 worden genomen en gelijktijdig uitwerking krijgen op 1 januari 2023 (opschortende termijn).

4.1. Wetgeving – Stand van het vermogen

Om een goed beeld te hebben van het vermogen of de vermogensbestanddelen die worden overgedragen, moet een stand van het vermogen (staat van actief en passief) ter beschikking zijn.

Deze staat dient om de aandeelhouders te informeren, zodat zij over de fusie (in ruime zin) kunnen beslissen met kennis van zaken.

Deze staat dient eveneens als basis voor het bepalen van de ruilverhouding, d.w.z. om te beslissen hoeveel aandelen van de fusievennootschap (DA) de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap (MBM) (die wordt ontbonden en dus ophoudt te bestaan) zullen ontvangen in ruil voor de aandelen die zij hebben in MBM.

De vennootschapswetgeving brengt met zich mee dat een staat van actief beschikbaar moet zijn die niet ouder is dan 3 maanden. Uitgaande van een fusie per eind november of december 2022, zullen de aandeelhouders moeten beschikken over cijfers per 30 september 2022.

Om alle nodige documenten voor te bereiden werd gewerkt op basis van de reeds beschikbare cijfers per 31/12/2021, deze worden geactualiseerd zodra de cijfers van 30/09/2022 beschikbaar zijn.

	31/12/21 cijfers voor patrimoniumbewegingen	SVK	DE MOLSE BM	DE ARK	KEMPEN-MIDDEN
2	OPRICHTINGSKOSTEN, VASTE ACTIVA EN VORDERINGEN OP MEER DAN 1 JAAR	51.863	107.780.979	252.640.239	360.473.081
21	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	0	0	28.109	28.109
22	TERREINEN EN GEBOUWEN	0	99.517.187	205.907.139	305.424.327
23	INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING	30.929	24.271	4.538	59.738
24	MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL	20.934	55.994	163.840	240.767
25	LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN	0	0	22.276.255	22.276.255
27	VASTE ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN	0	8.170.589	24.252.025	32.422.615
28	FINANCIËLE VASTE ACTIVA	0	12.937	8.332	21.269
3	VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING	356	3.602.580	21.188.759	24.791.694
35	ONROERENDE GOEDEREN VOOR VERKOOP	356	3.602.580	21.188.759	24.791.694
4	VORDERINGEN EN SCHULDEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR	251.661	146.522	4.866.435	5.264.618
40	HANDELSVORDERINGEN HUURDERS/KLANTEN	167.209	53.222	328.191	548.622
41	OVERIGE VORDERINGEN	84.452	93.300	4.538.245	4.715.996
5	GELDBELEGGINGEN EN LIQUIDE MIDDELEN	292.042	1.538.389	9.340.776	11.171.207
55	BANKEN + VMSW	292.042	654.202	7.538.961	8.485.205
55	HUURWAARBORGEN GEPLAATST BIJ VMSW	0	884.188	1.801.815	2.686.002
49	OVERLOPENDE REKENINGEN	13.801	619.201	2.261.064	2.894.065
	ACTIEF	609.722	113.687.671	290.297.273	404.594.665
10/15	EIGEN VERMOGEN	275.098	8.052.400	12.353.762	20.681.259
10	KAPITAAL/FONDSEN	62.385	1.050.444	99.851	1.212.679
13	RESERVES	238.668	4.211.481	4.894.217	9.344.365
14	OVERGEDRAGEN RESULTAAT	-25.955	0	-3.192.020	-3.217.975
15	KAPITAALSUBSIDIES	0	2.790.475	10.551.715	13.342.190
16	VOORZIENINGEN EN UITG. BELASTINGEN	0	367.179	607.412	974.590
17/48	SCHULDEN	317.957	104.673.770	275.437.650	380.429.377
17	SCHULDEN > 1 JAAR	40.688	99.343.951	259.529.956	358.914.595
42	SCHULDEN >1 JAAR DIE < 1 JAAR VERVALLEN	12.877	3.651.150	10.725.845	14.389.872
44	HANDELSCHULDEN	54.134	1.133.808	2.942.812	4.130.754
45	SCHULDEN M.B.T. BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN	70.386	485.508	1.706.265	2.262.159
48	DIVERSE SCHULDEN	139.872	59.352	532.772	731.997
49	OVERLOPENDE REKENINGEN	16.667	594.322	1.898.449	2.509.439
	PASSIEF	609.722	113.687.671	290.297.273	404.594.665

Figuur 3: Stand van zaken van het vermogen van de vennootschappen SHM DE ARK, SHM De Molse Bouwmaatschappij, vzw SVK Noorderkempen

4.2. Wetgeving – waarde van de verschillende aandelen

De ruilverhouding (en dus het aantal uit te geven aandelen) kan op verschillende manieren worden bepaald. Men kan dat doen op basis van de netto eigen vermogenswaarde, of op basis van de nominale waarde van de aandelen (die de historische inbreng van de vennoten vertegenwoordigt), of men kan werken op basis van de werkelijke of intrinsieke waarde. Elke methode heeft zijn voor- en nadelen.

Normaal gezien wordt, gelet op het statuut van sociale huisvestingsmaatschappij en vennootschap met sociaal oogmerk, uitgegaan van een waardering op basis van de nominale waarde van de aandelen of de kapitaalwaarde (inbrengwaarde) die de aandelen vertegenwoordigen. Actueel bedraagt de waarde van een aandeel in DE ARK aldus 25 (vijfentwintig) euro, terwijl de waarde van een aandeel in de Molse Bouwmaatschappij 2,5 (twee en een halve) euro bedraagt. Door de bestaande aandelen in DE ARK in 10 te splitsen, verkrijgen de aandelen DE ARK dezelfde waarde als deze van de Molse Bouwmaatschappij, nl. 2,5 euro. Vervolgens krijgen de aandeelhouders van de Molse Bouwmaatschappij in het kader van de fusie één (1) nieuw aandeel in de nieuwe woonmaatschappij in ruil voor ieder aandeel dat zij voor de fusie hadden in de Molse Bouwmaatschappij.

Deze ruilverhouding (1 op 1) wordt aan de aandeelhouders ter goedkeuring voorgelegd.

Hoe de nieuwe aandelenstructuur er zal uitzien wordt besproken onder punt 4.6.

4.3. Fusievoorstel - aandelen

Het fusievoorstel is het basisdocument voor de fusieoperatie tussen DE ARK en de Molse Bouwmaatschappij. Op dezelfde manier is het overdrachtsvoorstel het basisdocument voor de overdracht van algemeenheid vanuit het SVK Noorderkempen.

De minimuminhoud van het fusievoorstel is wettelijk bepaald: naast de identificatie van de betrokken partijen, moet ook worden vermeld: de ruilverhouding, de wijze waarop de nieuwe aandelen worden uitgereikt, de datum vanaf wanneer de nieuwe aandelen delen in de winst, de rechten die aan de aandeelhouders worden toegekend, eventuele bijzondere voordelen die aan bestuurders worden toegekend, de datum van boekhoudkundige uitwerking van de fusie, de bezoldiging voor de commissaris.

Nog een essentieel element: bodemattesten voor elk perceel dat wordt overgedragen. Het Decreet verleent geen vrijstelling voor het aanvragen van de attesten, wel voor de betaling van de kosten. In theorie moeten de bodemattesten beschikbaar zijn op het moment dat de raad van bestuur het fusievoorstel opstelt. In praktijk wordt dat meestal opgevangen door een clause in de notariële akte, zodat het volstaat dat de bodemattesten beschikbaar zijn bij het verlijden van de akte.

De notaris is aangesteld en deze heeft de nodige instructies gekregen om de voorbereidende werkzaamheden te verrichten, en o.m. bij OVAM de nodige bodemattesten aan te vragen. Er moeten ongeveer 1.400 bodemattesten worden aangevraagd (nl. voor alle percelen die door MBM worden overgedragen) en deze moeten tijdig beschikbaar zijn, d.w.z. uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte (op de Buitengewone Algemene Vergadering).

4.4. Motivering Fusie

Voor de **fusie tussen DE ARK en de Molse Bouwmaatschappij** is gebleken dat een juridische fusie de meest aangewezen herstructureringsvorm is. De fusie leidt tot een vergoeding in aandelen. Deze aandelen komen toe aan de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap.

Fusie door oprichting van een nieuwe vennootschap is, om verscheidene redenen, niet de beste optie, o.m. omdat dan het gehele patrimonium van zowel DE ARK als de Molse Bouwmaatschappij moet worden overgedragen en voor alle over te dragen percelen de nodige formaliteiten (bodemattesten e.a.) moeten worden vervuld, en omwille van de tijdsdruk om voor de nieuwe vennootschap tijdig een erkenning als woonmaatschappij te verkrijgen.

Voor de **fusie met SVK Noorderkempen** wordt een overdracht om niet van algemeenheid opgezet, zoals specifiek door de overgangsbepalingen van het Decreet¹ wordt mogelijk gemaakt. Er wordt dus geopteerd voor een fusie door overneming.

De **overneming** kan in beide richtingen gebeuren. De aanwezigheid van een vervuilde grond blijkt geen relevant argument m.b.t. de keuze van de overnemende SHM in het kader van een fusie (cfr. VMSW). Er is een vrijstelling van onderzoeksplicht en van het eventueel daaraan gekoppelde saneringstraject, maar de overnemende vennootschap treedt volledig in de

¹ 9 juli 2021 Decreet houdende wijziging van dierse decreten met betrekking tot wonen, dat het kader voor de vorming van de woonmaatschappij vastlegt. Op 10 september 2021 werd het gepubliceerd [in het Belgisch Staatsblad](#)

rechten en verplichtingen van de overgenomen vennootschap, incl. een eventuele toekomstige verplichting tot beschrijvend bodemonderzoek en/of tot bodemsanering. Wonen-Vlaanderen beveelt aan om te kiezen vanuit efficiëntie-redenen en te integreren in de SHM met “grootste aantal onroerende percelen”.

Op basis van die redenering is beslist te opteren **voor een fusie door overneming, naar DE ARK**. DE ARK zal als rechtspersoon blijven voortbestaan, het patrimonium van de Molse Bouwmaatschappij zal erin worden geïntegreerd en samen met het aannemen van een nieuwe rechtsvorm (BV) en nieuwe statuten zal een nieuwe naam worden gekozen. De Molse Bouwmaatschappij wordt door de fusie ontbonden, haar aandeelhouders krijgen in ruil aandelen in de fusiemaatschappij.

Voor **de fusie met SVK Noorderkempen** is gebleken dat een overdracht van algemeenheid de meest geschikte vorm van herstructureren is, waarbij het volledige patrimonium van SVK Noorderkempen wordt overgedragen, zij het in twee delen: het grootste deel naar DE ARK en een kleiner deel naar SHM De Noorderkempen (in werkingsgebied Kempen-Noord). **Zulks veronderstelt dat de drie betrokken partijen (DE ARK, SVK Noorderkempen en SHM De Noorderkempen) akkoord gaan met dit scenario en dezelfde timing kunnen volgen. Ondertussen werd dit reeds op enkele raden van bestuur geagendeerd om de nodige definitieve beslissingen te nemen (DE ARK goedgekeurd op 24/08/2022, SVK Noorderkempen agendering op 31/08/2022, SHM Noorderkempen agendering op 8/09/2022)**

De omzetting van een NV in een BV vertrekt in de regel van een omzettingsvoorstel door de raad van bestuur, op basis van een recente staat van activa en passiva (niet ouder dan 3 maanden op de dag van de Buitengewone Algemene Vergadering). Verslagen van de commissaris en van het bestuursorgaan zijn vereist. Voor zover mogelijk zal gebruik worden gemaakt van de overgangsregeling van de vennootschapswetgeving bij de invoering van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

4.5. Aandachtspunten

Het vormen van de nieuwe woonmaatschappij heeft als doel het vergroten van de efficiëntie én transparantie naar klanten en partners toe. In geen geval mag een schaalvergroting leiden tot vervreemding van de lokale situatie. In tegendeel, via de zonale werking en via het lokaal overleg wonen moet maximaal ingezet worden op een lokale verankering zowel naar besturen als naar klanten toe.

Dat de vorming van de nieuwe woonmaatschappij tot stand komt door een juridische overname van de Molse Bouwmaatschappij en een inkanteling van SVK Noorderkempen in DE ARK, zal geenszins effect hebben op de in praktijk vorming van de nieuwe organisatie. Er wordt als het ware gestart “met een wit blad” om alle processen, alsook de organisatiestructuur uit te tekenen vanuit de bij de verschillende fusiepartners aanwezige kennis en expertise, met het oog op het vormen van een klantgerichte en effectieve nieuwe woonmaatschappij. Er wordt dan ook vanaf de start gewerkt onder een nieuwe naam, mogelijks eerst onder een tijdelijke werknaam.

Om de lokale verbondenheid voor zowel klant als externe partners te verzekeren, zal er gewerkt worden met 2 satellietkantoren (= zones). Vanuit de zone RIT+Baarle-Hertog (kantoor te Turnhout) zullen de gemeenten Baarle-Hertog, Beerse, Kasterlee, Lille, Oud-

Turnhout, Turnhout, Vosselaar bediend worden, vanuit de zone BalDeMoRe de gemeenten Balen, Dessel, Mol en Retie. Er zal gewaakt worden over het werken van deze twee satellieten onder één duidelijke vlag, met één visie, één beleid, één werking, duidelijk als één woonmaatschappij. Met andere woorden, dit mag niet leiden tot een versnippering in de praktijk. Een klant zal, als deze dat wenst, in beide satellieten terecht kunnen voor dezelfde dienstverlening.

4.6. Algemene vergadering (aandelenstructuur)

Als gevolg van de fusie zal de algemene vergadering van de fusiemaatschappij bestaan uit de huidige aandeelhouders van DE ARK en de huidige aandeelhouders van De Molse Bouwmaatschappij, inclusief private aandeelhouders.

Er moeten overdrachten van patrimonium gebeuren vanuit de Noorderkempen en vanuit de Zuiderkempen. Afhankelijk van de juridische vorm van overdracht die in samenspraak met de betrokken actoren wordt gekozen, bestaat de kans dat ook een aantal gemeenten die niet tot het werkingsgebied van de woonmaatschappij voor werkingsgebied Kempen – Midden behoren (of de betrokken woonmaatschappijen zelf), aandeelhouder zullen worden van de fusiemaatschappij. Wie aandeelhouder wordt en voor hoeveel aandelen hangt in belangrijke mate af van de afspraken die met SHM De Noorderkempen resp. met de Geelse Huisvestingsmaatschappij worden gemaakt over de vorm van overdracht en de toe te kennen vergoeding.

In het kader van de herstructurering bestaat een uittredingsrecht, maar geen uittredingsverplichting (art. 205, § 4 van het Decreet), behalve voor sociale huurders die hebben ingeschreven op aandelen ter vervanging van de storting van een huurwaarborg (art. 208 Decreet). De uittredende aandeelhouders kunnen ten hoogste de waarde van hun historische inbreng terugkrijgen.

De verwachting is dat geen van de aandeelhouders zal uittreden.

Volgens art. 4.39/2. § 1 van de Vlaamse Codex Wonen is het de bedoeling dat alleen het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, aandelen kunnen houden van die woonmaatschappij. Het Decreet verplicht andere partijen die reeds aandeelhouder zijn of die door de herstructurering aandeelhouder worden niet om uit te stappen.

Zolang de woonmaatschappij private aandeelhouders kent (of zich onder de aandeelhouders andere gemeenten bevinden, die niet tot het werkingsgebied behoren) geldt een overgangsregeling (art. 206 van het Decreet), nl.:

- 1) andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, kunnen geen effecten verwerven of op een andere wijze meer stemrechten verkrijgen. In afwijking daarvan kunnen bestaande aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen aandelen verwerven in het kader van vennootschapsrechtelijke herstructureringsoperaties met een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij;
- 2) elke overdracht van effecten wordt betekend aan de woonmaatschappij;

- 3) andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, nemen niet deel aan de stemming in de algemene vergadering van de vennootschap met meer dan een tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen;
- 4) andere aandeelhouders dan gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, mogen gezamenlijk alleen aan de stemming in de algemene vergadering deelnemen met maximaal de stemmen die noodzakelijk zijn voor de vereiste meerderheid min één;
- 5) de statuten van de woonmaatschappij kunnen bepalen dat de aandeelhouders andere dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, gezamenlijk ten hoogste één bestuurder mogen voordragen; de andere bestuurders worden altijd voorgedragen door het Vlaamse Gewest, provincies, gemeenten en OCMW's.

De onderlinge stemverdeling tussen de gemeenten van het werkingsgebied werd reeds vastgelegd en goedgekeurd door de Vlaamse regering op 15 juli 2022. De stemverdeling bij de betrokken lokale besturen van werkingsgebied Kempen-Midden gebeurt door het aantal sociale huurwoningen en het aantal huishoudens a rato van 50%-50% te hanteren als objectieve criteria. Binnen het aandeel van minstens 50+1% van de stemmen voor de lokale besturen die deel uitmaken van het werkingsgebied Kempen-Midden levert dit volgende stemverdeling op:

	Balen	Dessel	Mol	Retie	Baarle-Hertog	Kasterlee	Lille	Beerse	Oud-Turnhout	Turnhout	Vosselaar	total
# private HH dd 1/1/2021	9.597	4.014	16.147	4.703	1.236	8.029	6.881	7.369	5.747	20.436	4.651	88.810
=stemmen (50%)	5,4	2,3	9,1	2,6	0,7	4,5	3,9	4,1	3,2	11,5	2,6	50,0
# soc huurw (incl SVK) dd 31/1	330	161	880	138	104	396	200	378	135	1791	134	4.647
=stemmen (50%)	3,6	1,7	9,5	1,5	1,1	4,3	2,2	4,1	1,5	19,3	1,4	50,0
afgerond aantal stemmen in %	8,9	4,0	18,6	4,1	1,8	8,8	6,0	8,2	4,7	30,8	4,1	100,0

Figuur 4: procentuele stemverdeling tussen gemeenten binnen het werkingsgebied

De stemverdeling zal bij het begin en halfweg van de legislatuur geactualiseerd worden volgens dezelfde objectieve criteria.

De concrete stemverdeling zal mede afhankelijk zijn van het aantal aandelen dat in het kader van de herstructurering wordt uitgegeven. Redenerend vanuit bovenstaande komt dit in eerste instantie (dat wil zeggen bij opstart van de nieuwe woonmaatschappij en nog voor het voltrekken van overdrachten van patrimonium tussen andere werkingsgebieden) neer op volgende principes:

- de huidige aandelen van DE ARK en de Molse bouwmaatschappij worden opgeteld, dit is 100%;
- er wordt een onderscheid gemaakt tussen de aandelen van lokale besturen binnen het werkingsgebied, en de andere aandelen;

- de verhouding hiertussen wordt behouden, indien voldaan is aan de voorwaarde van Vlaanderen dat minimum 50+1% aandelen behoren tot de groep van aandelen van lokale besturen binnen het werkingsgebied, zo niet wordt er een herschikking gedaan om hieraan te voldoen;
- Binnen de groep van aandelen van de lokale besturen binnen het werkingsgebied, wordt een herschikking gedaan in functie van de onderlinge stemverdeling zoals goedgekeurd door de gemeenteraden (zie figuur 4 hierboven), hiervoor wordt een herschikking doorgevoerd;
- Binnen de andere groep van aandelen wordt de onderlinge verhouding behouden.

Er zullen per definitie in eerste instantie nog aandeelhouders zijn van gemeenten buiten het werkingsgebied (de “oude” gemeenten van de “oude” sociale huisvestingsmaatschappijen). Bovendien zullen zij mogelijks nog aandelen ontvangen in functie van de door Vlaanderen aangestuurde wijze van overdrachten van patrimonium (opgelegde cascade voor overdrachten van patrimonium – decreet cascade 9 juli 2021). Hiervoor wordt een plan voor allocatie van deze aandelen uitgewerkt wanneer voldoende duidelijkheid bestaat over de overdrachten en daaraan gekoppelde aandelen.

4.7. Wetgeving Raden van Bestuur (Raden van Bestuur in overgang)

Vlaanderen voorziet in een overgangsregeling voor het vormen van de raad van bestuur van de nieuwe woonmaatschappij. Dat wil zeggen dat de verschillende raden van bestuur van de fusiepartners kunnen samengevoegd worden tot 6 maanden na de gemeenteraadsverkiezingen van 2024, daarna moet de raad gevormd worden zoals beschreven in punt 5.2.2.

De wetgeving van toepassing is de volgende:

Artikel 4.39/5, §8 van de Vlaamse Codex Wonen voorziet in de mogelijkheid om bij fusie of herstructurering tussen erkende woonorganisaties bij oprichting van de woonmaatschappijen, of ingeval van fusie of herstructurering van woonmaatschappijen onderling, voor de duurtijd van de lopende mandaten een hoger aantal bestuursleden toe te laten. In die overgangsperiode mogen geen nieuwe bestuursleden worden aangesteld of mandaten worden verlengd, zolang het aantal bestuursleden te hoog is. Uiterlijk na de eerste vervanging of vernieuwing van alle mandaten van de leden van het bestuursorgaan moet aan het maximum aantal bestuurders zijn voldaan.

Daarnaast is er, specifiek voor als woonmaatschappij erkende SHM's, een overgangsbepaling opgenomen over het aantal bestuurders (artikel 207 van het decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen). De zittende bestuurders mogen hun mandaat uitdoen tot uiterlijk zes maanden na de eedaflegging van het nieuwe college van burgemeester en schepenen na de eerstvolgende volledige vernieuwing van de gemeenteraad volgend op de inwerkingtreding van het decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. In dat geval mogen na de erkenning van de woonmaatschappij geen nieuwe bestuurders worden aangesteld of mandaten van bestuurders worden verlengd zolang hun totale aantal hoger is dan toegelaten door artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Maakt de verkrijgende maatschappij van deze overgangsregeling gebruik, dan mag zij dus na de aanstelling van het eerste bestuursorgaan geen nieuwe bestuursleden aanstellen of bestuursmandaten verlengen zolang hun aantal te hoog is. Wordt de verkrijgende maatschappij uiteindelijk als woonmaatschappij erkend, hetgeen in casu het geval zal zijn, dan loopt deze overgangsregeling ten laatste zes maanden na de gemeenteraadsverkiezingen van 2024 af (artikel 207 van het decreet van 9 juli 2021) af.

Onze woonmaatschappij Kempen-Midden zal van deze overgangsregeling gebruik maken, daarbij zal er gestreefd worden naar een efficiënte werking met een evenwichtige vertegenwoordiging. Er wordt verwacht dat deze raad van bestuur in overgang uit een 17-tal leden zal bestaan. Hierdoor wordt ook de continuïteit vanuit de 3 fusiepartners op bestuursniveau verzekerd in functie van de transitie. Bestuurders vanuit gemeenten buiten het werkingsgebied kunnen ingevolge de wetgeving geen deel meer uitmaken van de raad van bestuur in overgang. Ook in de overgangsregeling mogen enkel bestuurders uit het (nieuwe) werkingsgebied zetelen in de raad van bestuur.

Het decreet laat eveneens toe wel reeds te starten met het dagelijks bestuur en de zonale comités zoals beschreven onder respectievelijk punt 5.2.3 en 5.2.4. Dit verzekert de lokale betrokkenheid en efficiënte werking vanaf de start van de nieuwe woonmaatschappij.

4.8. Naam van de fusiemaatschappij

Er is de duidelijke beslissing om als **nieuwe** woonmaatschappij door het leven te gaan vanaf 1/01/2023. Door welke juridische transacties deze tot stand kwam, doet in de praktijk en naar de buitenwereld toe niet ter zake. Daarom is het cruciaal om onmiddellijk onder een nieuwe vlag, en dus naam, aan de slag te gaan. Er wordt via een participatief proces, proces waarbij alle medewerkers van de 3 fusiepartners betrokken zijn, getracht om nog voor de officiële start van de nieuwe woonmaatschappij de naam nieuwe naam beslist te hebben en de nodige rebranding en communicatiecampagne hierop voorzien te hebben. Als blijkt dat de nieuwe naam niet tijdig gekend is, zal vanaf 1/01/2023 onder de werknaam “woonmaatschappij Kempen-Midden” (in afstemming met het werkingsgebied zoals vastgelegd door de Vlaamse Regering op 4 februari 2022) gestart worden, met de duidelijk intentie binnen een afzienbare termijn de definitieve nieuwe naam beslist te hebben.

5. Organisatorische aspecten

5.1. Missie en visie nieuwe woonmaatschappij

De missie van de nieuwe woonmaatschappij luidt als volgt:

Sterke buurten maken sterke mensen, sterke mensen maken sterke buurten.

Van daaruit zal de nieuwe woonmaatschappij in de eerste jaren haar werking richten op volgende visie:

We zijn persoonlijk en laagdrempelig bereikbaar voor al onze doelgroepen. We zetten ons in om voor iedereen een kansrijke omgeving te creëren, hiervoor passen we ons aan naar de behoeften van de persoon binnen een duidelijk gedragen kader.

We zetten in op leefbaarheid door in alles wat we doen de verbinding te leggen tussen de gebouwen en de bewoners.

Vanuit het perspectief van de gebouwen:

- ✓ Werken we aan kwaliteitsvol en betaalbaar wonen binnen ons patrimonium.
- ✓ Bouwen we bijkomend en innoverend patrimonium in functie van de wachtlijst.
- ✓ Realiseren we kwaliteitsvolle en duurzame buurten vanuit een vernieuwend en esthetisch oogpunt waar we trots op mogen zijn.
- ✓ Wordt sociaal en betaalbaar wonen een kwaliteitsmerk.

Vanuit het perspectief van de (kandidaat)bewoners:

- ✓ Hebben we een divers patrimonium, aangepast aan de (veranderende) noden van de doelgroepen.
- ✓ Bieden we persoonlijke, laagdrempelige ondersteuning om vanuit het gedragen kader de woonzekerheid te maximaliseren.
- ✓ Dragen we bij aan het versterken van het sociaal weefsel in de buurt.
- ✓ Bouwen we aan sterke partnerschappen.

We zijn een professionele, coöperatieve en inspirerende partner binnen de sector wonen.

We zijn een warme, stabiele organisatie waarin persoonlijke groei en gedeeld leiderschap gestimuleerd worden. We zijn hierdoor een aantrekkelijke werkgever.

We blijven op lange termijn financieel stabiel en gezond door vanuit een kostenbewuste visie in te zetten op de verschillende doelstellingen.

5.2. Beslissingsstructuur

5.2.1. De Algemene Vergadering

De algemene vergadering van aandeelhouders wijst de bestuurders aan die in de raad van bestuur zullen zetelen en die verantwoording zullen afleggen over het gevoerde beleid en die verantwoording zullen afleggen over het gevoerde beleid en de behaalde resultaten. De bestuurders afgevaardigd vanuit de lokale besturen, provincie en private aandeelhouders zullen voorgedragen en bekrachtigd worden

door de algemene vergadering. De onafhankelijke bestuurders (zie 5.2.2) zullen voorgedragen worden door de raad van bestuur en bekrachtigd worden op de eerstvolgende algemene vergadering.

De algemene vergadering van aandeelhouders moet minstens één keer per jaar samenkomen. Ze doet dit in de gemeente, op de dag en het uur dat de statuten bepalen. Hierbij moet u er rekening mee houden dat u de jaarvergadering ter goedkeuring van de jaarrekening in elk geval binnen de zes maanden na de afsluitingsdatum van het boekjaar moet houden.

Het bestuursorgaan en, in voorkomend geval, de commissaris, roepen de algemene vergadering bijeen. Deze oproeping vermeldt de agenda met de te behandelen onderwerpen.

Stemmen

Private aandeelhouders (andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen) mogen aan de stemming in de algemene vergadering niet deelnemen met meer dan een tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Andere aandeelhouders dan gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, mogen samen aan de stemming in de algemene vergadering maar deelnemen met maximaal de stemmen die nodig zijn voor de vereiste meerderheid min één. Dit wil zeggen 50 % - 1 stem.

De lokale besturen die deel uitmaken van het werkingsgebied Kempen-Midden vertegenwoordigen minstens 50+1% van de stemmen (zie ook 4.5.1).

5.2.2. De Raad van Bestuur

Het bestuursorgaan van de woonmaatschappij, dat collegiaal is, zal 'Raad van Bestuur' heten. Deze Raad van Bestuur bestaat uit minimaal 3 en maximum 15 personen, waarvan 2 bestuurders onafhankelijke bestuurders kunnen zijn en 1 bestuurder een afgevaardigde vanuit de privéaandeelhouders kan zijn. Dit zullen in woonmaatschappij Kempen-Midden bezoldigde mandaten zijn. Het maximumbedrag wordt vastgelegd door de Vlaamse Overheid. Bestuurders kunnen ook een onkostenvergoeding krijgen.

De Raad van Bestuur mag maximaal voor twee derde bestaan uit leden van hetzelfde geslacht.

De bestuursmandaten lopen voor een duurtijd van zes jaar, afgestemd op de lokale verkiezingen, wel onbepert vernieuwbaar.

De samenstelling moet voldoen aan bekwaamheidsvereisten op vlak van expertise, diversiteit in competenties en achtergrond, en dit voor geïntegreerde SVK- en SHM-activiteiten. Bestuurders worden aangesteld door de algemene vergadering.

Samenstelling Raad van Bestuur woonmaatschappij Kempen-Midden

Elke gemeente van het werkingsgebied van woonmaatschappij Kempen-Midden, zal een bestuurslid afvaardigen, aangevuld met een afgevaardigde vanuit de Provincie, twee onafhankelijke bestuurder en één bestuurder vanuit de privéaandeelhouders. De Raad van Bestuur zal tweemaandelijks samenkomen.

De Raad van Bestuur zal volgende bevoegdheden hebben (niet limitatief):

- Het opmaken en/of wijzigen van het intern reglement (huishoudelijk reglement, vastleggen van delegaties naar lokale kernen en naar de algemeen directeur).
- Het opmaken van een beleidskader en strategische keuzes bepalen
- Financieel beleid
- HR-beleid
- Visie/kader op product:
 - Beheer grondvoorraad
 - Standaardnorm vastleggen waaraan nieuw en bestaand patrimonium dient te voldoen
 - Renovatieplanning
 - Projectplanning
- Visie/kader op klant
- Beslissing aankoop grond na advies van zonaal comité
- Beslissing aansnijden grond na advies van zonaal comité
- Beslissing openbare verkopen na advies zonaal comité
- Beslissing raamcontracten
- Benoemen leden van zonale comités
- Benoemen en ontslaan algemeen directeur
- Voordragen onafhankelijke bestuurders
- Opstellen jaarverslag
- ...

5.2.3. Dagelijks bestuur

Samenstelling Dagelijks Bestuur

Naast de Raad van Bestuur zal een orgaan van Dagelijks Bestuur (directiecomité) worden aangesteld. Dit bestaat dan uit de directeur en maximaal twee bezoldigde mandaten. Enkel leden van de Raad van Bestuur kunnen een bezoldigd mandaat hierin opnemen, daarnaast kan er ook een niet beperkt aantal niet-bestuursleden zetelen (zonder bezoldiging – bijvoorbeeld personeel of externen).

Binnen woonmaatschappij Kempen-Midden zal het Dagelijks Bestuur bestaan uit de Algemeen Directeur, de voorzitter en de ondervoorzitter; waarbij de voorzitter en de ondervoorzitter uit een andere zone komen. Zo zijn beide zones ook in het Dagelijks Bestuur vertegenwoordigd.

Bevoegdheden van het Dagelijks Bestuur

Bevoegdheden die al zeker door het Dagelijks Bestuur zullen opgenomen worden, zijn de goedkeuring van nieuwe inhuringen op de private huurmarkt en standaard toewijzingen.

5.2.4. Comités

De Raad van Bestuur, het Dagelijks Bestuur of de directeur kunnen comités oprichten en bevoegdheden toekennen aan deze comités. Deze comités kunnen adviserend zijn of een bijzondere machtiging dragen. Enkel de leden van de Raad van Bestuur kunnen bezoldigde mandaten opnemen in deze comités. Leden moeten niet noodzakelijk deel uitmaken van de Raad van Bestuur, maar deze mandaten zijn dan onbezoldigd. Een onkostenvergoeding voor de leden van het comité is mogelijk. Belangrijkheid van de comités is dat ze dicht bij de mensen staan, ze worden immers lokaal (per zone) georganiseerd. Er wordt dus een allesomvattend comité opgericht in elk van de zones. Op deze manier wordt lokaal zeggenschap verankerd, wordt er draagvlak gecreëerd. De focus ligt immers op het lokaal woonbeleid. De zonale comités zullen maandelijks vergaderen.

Samenstelling Comités

Het Dagelijks Bestuur, of Raad van Bestuur omschrijft de samenstelling, de opdracht en de wijze van besluitvorming van deze comités. In dit comité zetelt een afgevaardigde van elke betrokken gemeente en zijn de onafhankelijke en private bestuurders op evenwichtige basis vertegenwoordigd in de zones. Daarnaast kan er aangevuld worden met andere afgevaardigden.

Bevoegdheden van het comité binnen de nieuwe woonmaatschappij Kempen-Midden (niet limitatief):

- Advies rond aansnijden grond, maar
- beslissingsmandaat voor alle volgende stappen voor de ontwikkeling van een project
- Advies aankoop grond
- Advies openbare verkopen
- Beslissing wederinkopen
- Beslissing recht van voorkoop binnen kader opgesteld door RvB
- Aanstelling notaris
- Werken aan leefbaarheid
- Afwijkingen op toewijzingsreglement
- Andere door Raad van Bestuur gedelegeerde mandaten

5.2.5. De Toewijzingsraad

Toewijzen zal, zoals decretaal vastgelegd, volgens de nieuwe regelgeving gebeuren aan de hand van 4 pijlers.

Dit zal later aan bod komen, wanneer het toewijzingsreglement wordt voorgelegd aan de gemeenteraden. Daarvoor moet eerst binnen de nieuwe woonmaatschappij een toewijzingsraad opgericht worden.

De oprichting en de taken van de toewijzingsraad zijn verankerd in het decreet. De oprichting van de toewijzingsraad is in handen van de woonmaatschappij. De woonmaatschappij zit deze toewijzingsraad ook voor. Welzijnsorganisaties kunnen

zichzelf aanmelden voor deze toewijzingsraad. Het is mogelijk om een toewijzingsraad op te richten voor het hele werkingsgebied van een woonmaatschappij of per deelgebied (=zone). In woonmaatschappij Kempen-Midden wordt voor de optie gekozen om maar 1 toewijzingsraad op te richten. Dit om duidelijkheid te scheppen voor alle betrokken partijen en stakeholders. Het heeft geen enkele meerwaarde om dit zonaal te organiseren, elke gemeente heeft immers voldoende mogelijkheden om lokale accenten te leggen via het lokaal toewijzingsreglement. Kiezen voor maar 1 toewijzingsraad kadert ook binnen onze nieuwe missie-visie, waarin we willen gaan voor een slanke (beslissings-) structuur.

Taken van de toewijzingsraad

De taken van de toewijzingsraad zijn tweeledig:

- Enerzijds heeft de toewijzingsraad een **beleidsvoorbereidende opdracht**, dit in de vorm van het opstellen van een voorstel tot **toewijzingsreglement**. Het toewijzingsreglement moet goedgekeurd worden door de gemeenteraad.
- Anderzijds heeft de toewijzingsraad ook een **operationele opdracht** die vastligt in het **huishoudelijke reglement**. Dit huishoudelijk reglement regelt de interne werking van de toewijzingsraad en is een bundeling van alle toewijzingsregels die een verhuurder moet toepassen. Het huishoudelijk reglement gaat over de praktische afspraken en de interne werking van de toewijzingsraad.

Samenstelling van de toewijzingsraad

De toewijzingsraad is een adviserend forum. De samenstelling ervan gebeurt in consensus. Wanneer er hierover geen consensus bereikt kan worden, dan is het de woonmaatschappij die beslist. Bij onredelijkheid kan de toezichthouder ingrijpen.

De toewijzingsraad is samengesteld uit volgende partijen:

- De woonmaatschappij
- Lokale besturen, vertegenwoordiger van lokaal bestuur (1 vanuit elke gemeente)
- Actieve sociale huisvestingsactoren
- Relevante welzijnsactoren

Voor woonmaatschappij Kempen-Midden is het belangrijk dat de **afvaardiging van welzijnsactoren binnen de toewijzingsraad** divers is, doch zonder wildgroei aan spelers. Het moet een werkbaar orgaan zijn, dit om besluitvorming via consensus maximaal mogelijk te maken. De thematische werkgroep klanten kreeg ondertussen de opdracht om samen met experts wonen vanuit de OCMW 's en Welzijnszorg Kempen te komen tot de samenstelling van een toewijzingsraad. Er wordt gedacht aan een 5-tal welzijnsactoren die over voldoende expertise beschikken, een sector vertegenwoordigen en het werkingsgebied voldoende dekken. Het gaat bijvoorbeeld om volgende sectoren: algemeen welzijnswerk, jeugdzorg, personen met een handicap, geestelijke gezondheidszorg en verenigingen waar armen het woord nemen.

5.2.6. Het Management

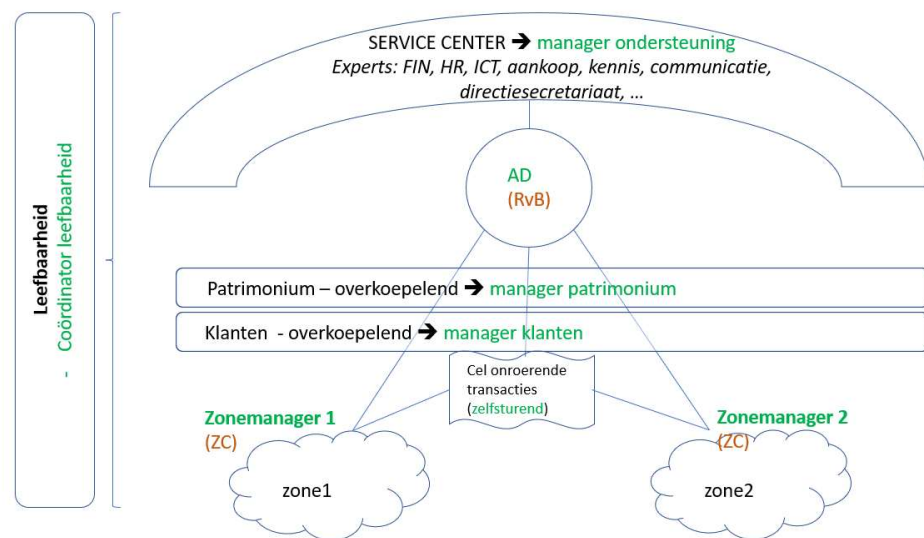
Het managementteam wordt onder leiding van de Algemeen Directeur belast met de dagelijkse werking van de maatschappij. Het wordt gevormd door:

- Algemeen directeur
- Zonemanager BalDeMoRe en Zonemanager RIT+Baarle-Hertog
- Coördinator leefbaarheid
- Manager patrimonium
- Manager klanten
- Manager ondersteuning

Het opnemen van de rol manager dient geen unieke functie op zich te zijn, maar kan mogelijks gecombineerd worden met het opnemen van bepaalde expertises en/of verantwoordelijkheden binnen de dienst. Dit wordt meegenomen in het verder uittekenen van de volledige blauwdruk van de organisatie en het plaatsen van de verschillende aanwezige competenties daarin.

De rol van manager moet beschouwd worden als het vertegenwoordigen van cruciale processen/activiteiten binnen de woonmaatschappij naar het managementteam en het opnemen van de verantwoordelijkheid daarvoor. Zodoende dienen in het managementteam alle activiteiten vertegenwoordigd te zijn over de zones heen om voldoende afstemming en opvolging te realiseren.

De high level managementstructuur, die eveneens als basis zal dienen voor het uittekenen van de volledige blauwdruk, ziet er als volgt uit:



Figuur 5: managementstructuur woonmaatschappij Kempen-Midden

De rollen van de managers zullen maximaal toegewezen worden, volgens beschikbare competenties, aan de huidige medewerkers.

Enkel voor de Algemeen Directeur wordt een aanwerving vooropgesteld. Rekruteringsbureau Bakker en Partners is aangesteld als rekruteringsbureau en heeft reeds een vacaturetekst opgesteld. De selectieprocedure zal worden afgesloten met een gesprek met de candidate(n) in aanwezigheid van de voorzitters van elke Raad van Bestuur en een afgevaardigde vanuit elke Raad van Bestuur. De aanstelling wordt bekrachtigd door de drie Raden van Bestuur.

Van de huidige directeurs zal de huidige directeur van de Molse Bouwmaatschappij de rol van Zonemanager voor BalDeMoRe opnemen. De algemeen coördinator van SVK Noorderkempen zal deze van Coördinator leefbaarheid opnemen.

De bevoegdheden van het managementteam (MT) worden eveneens vastgelegd in een op te stellen intern reglement. In ieder geval neemt het MT de dagelijkse leiding waar, waarbij zij op wekelijkse basis nauw overleggen. Op deze wijze zal het MT de verschillende diensten opvolgen, waken over het uitwerken van de missie en visie, de afstemming en continuïteit over de diensten en zones heen bewaken, en een efficiënte en kostenbewuste werking bewerkstelligen. Het MT bereidt samen de agenda's voor de Raad van Bestuur en zonecomités voor. De Algemeen Directeur staat in voor het organiseren van de Raad van Bestuur, de Zonemanagers voor de zonecomités.

Daarnaast zullen in het bijzonder de Algemeen Directeur en de Zonemanagers de maatschappij naar buiten toe vertegenwoordigen. Ook de andere managers kunnen deze rol opnemen binnen hun expertisegebied. Daarbij zullen zij terugvallen op het netwerk en de specifieke expertise die zij hebben opgebouwd. De nauwe samenwerking binnen het MT moet ervoor zorgen dat de nieuwe maatschappij onder andere bij lokale en bovenlokale besturen, bij administraties en andere partners vertegenwoordigd is. Dit moet ruimte creëren om zeer aanwezig en betrokken te kunnen zijn op relevante fora. Voor de Zonemanagers ligt hierin zeer specifiek het onderhouden van nauwe contacten met lokale besturen en partners.

5.3. Organisatiecultuur en -structuur

Hier refereren we aan de visie zoals besproken in punt 5.1

Organisatiecultuur:

*"We zijn een professionele, coöperatieve en inspirerende partner binnen de sector wonen
We zijn een warme, stabiele organisatie waarin persoonlijke groei en gedeeld leiderschap gestimuleerd worden. We zijn hierdoor een aantrekkelijke werkgever"*

Binnen de woonmaatschappij zullen we een mens- en talentgerichte cultuur installeren. We streven naar een sterk horizontale organisatiestructuur met een beperkt aantal leidinggevenden. Hiervoor steunen we op de principes van gedeeld leiderschap, waarbij medewerkers duidelijke verantwoordelijkheden krijgen en hierover ook eigenaarschap opnemen. Leidinggeven gebeurt vanuit een ondersteunende, innoverende en coachende rol naar de teamleden toe, zodat deze kunnen floreren en groeien in de verantwoordelijkheden die ze opnemen. Leidinggevenden inspireren, maken teamleden sterker en maken kansen en opportuniteiten helder. Ze stimuleren gericht op innovaties en klantgerichtheid.

Door in te zetten op duidelijke doelstellingen en daaraan gekoppelde rapporteringen, kunnen de leidinggevenden en het management de voortgang in functie van het gemeenschappelijk doel opvolgen, evalueren en in overleg bijsturen waar nodig.

In de hele organisatie is gelijkwaardigheid steeds aan de orde en wordt te allen tijde een open en transparante communicatie gevoerd, zowel intern als extern.

Organisatiestructuur:

De volledige uitwerking van de organisatiestructuur in een blauwdruk zal plaatsvinden in het najaar van 2022. Hiervoor zullen de missie en visie, de reeds geformuleerde organisatiecultuur en managementstructuur als basis dienen.

Vanuit de visie woonmaatschappij Kempen-Midden komt reeds duidelijk naar voor dat een lokaal en laagdrempelig contact met de doelgroep cruciaal is: *“We zijn persoonlijk en laagdrempelig bereikbaar voor al onze doelgroepen. We zetten ons in om voor iedereen een kansrijke omgeving te creëren, hiervoor passen we ons aan naar de behoeften van de persoon binnen een duidelijk gedragen kader.”*

Dit vertaalt zich in de organisatiestructuur door alle rechtstreekse klantencontacten zonaal te organiseren. Ook de externe lokale contacten (bijvoorbeeld externe partners, politiek, welzijnsactoren,) en de opvolging van de projecten zal zonaal behartigd worden. De zones zullen door de 2 Zonemanagers vertegenwoordigd worden. Zij nemen eveneens de vertegenwoordiging van de cel onroerende transacties op en zorgen voor een sterke verbinding met de externe partners en besturen (zie hoger).

Eveneens vanuit de visie wordt leefbaarheid als ruggengraat van de nieuw te vormen woonmaatschappij geformuleerd (zie hoger).

Dit, samen met de analyse van de thematische werkgroepen met betrekking tot het overkoepelend of zonaal organiseren van de belangrijkste activiteiten, vertaalt zich in de organisatiestructuur in de overkoepelende structuren met de managers patrimonium en klanten, alsook het gericht inzetten op coördinatie en expertise met betrekking tot leefbaarheid.

Verder willen we een *professionele partner binnen de sector wonen zijn en financieel gezond zijn.*

Dit vertaalt zich door te werken met een organisatiebreed service center met de nodige experts, vertegenwoordigd door 1 manager ondersteuning.

Voor het verdere uitwerken tot de blauwdruk en het daaraan koppelen van de reeds aanwezige competenties bij de drie fusiepartners zal samengewerkt met een externe consultant gespecialiseerd in deze materie. De aanbesteding hiervoor is lopende.

5.4. Personeel

5.4.1. Overdracht statuut huidig personeel

Vanuit Vlaanderen werd zeer duidelijk gesteld dat alle huidige personeelsleden tewerkgesteld binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren behouden blijven. De 3 fusiepartners onderschrijven deze beslissing ten volle.

Daarenboven is het wettelijke kader van CAO 32bis van toepassing voor alle bestaande werknemers. Dat wil zeggen dat alle bestaande loon- en arbeidsvoorwaarden en overeenkomsten; en bijgevolg ook alle rechten en plichten

voor de respectievelijke personeelsleden van de 3 organisaties, verder rechtsgeldig bestaan na de fusie.

De FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg besliste dat alle erkende woonmaatschappijen zullen ressorteren onder het Paritair Subcomité waaronder de sociale huisvestingsmaatschappijen momenteel ressorteren (PC 339.01). Momenteel vallen de SVK's onder PC 319.01, dit houdt op van zodra de fusie een feit is. Bijgevolg dienen alle reeds lopende en nog nieuwe te verwachten CAO's van PC 339.01 gevolgd en toegepast te worden in de nieuwe woonmaatschappij.

Per 31/12/2021 waren bij DE ARK 45.7VTE, bij de Molse Bouwmaatschappij 12.8VTE en bij svk Noorderkempen 10.4VTE werkzaam. Aangezien er voornamelijk woningen bijkomen binnen de nieuwe woonmaatschappij, zal er geen overdracht van personeel gebeuren naar andere werkingsgebieden. Er wordt geraamd dat per 1/01/2023 bij de nieuwe woonmaatschappij ca 65VTE werkzaam zal zijn. Uit een eerste vergelijkend onderzoek blijken er zowel kleinere, maar eveneens ook fundamentele, verschillen te bestaan tussen de 3 fusiepartners. Deze bevinden zich zowel binnen de manier van verloning, als toekennen van verlofdagen, extralegale voordelen...

Vanuit CAO 32bis wordt er geen verplichte harmonisering opgelegd. Toch is het raadzaam om te trachten tot een relatief gelijke benadering van bestaande personeelsleden te streven en op termijn dus een harmoniseringsoefening op te zetten. Hierbij zouden dus in onderling akkoord bepaalde loon- en arbeidsvoorwaarden kunnen wijzigen. Deze denk- en rekenoefening zal in de loop van 2023 met de nieuwe Algemeen Directeur en het nog te installeren managementteam opgestart worden, uiteraard in overeenstemming met de missie, visie en strategie van de woonmaatschappij.

Een harmonisering van bestaande interne afspraken dient wel op korte termijn te worden bekeken. Dit om een vlotte, coherente en op elkaar afgestemde samenwerking onder alle personeelsleden te kunnen garanderen, ook richting de klant. Het gaat hier om de puur interne afspraken die in aanvulling van het bestaande sociaaljuridische kader in het verleden gemaakt werden en mogelijks door de fusie en de nieuwe manier van samenwerken aan herziening toe zijn.

5.4.2. Statuut nieuwe personeelsleden van de woonmaatschappij

Nieuwe medewerkers van de woonmaatschappij (in dienst na realisatie van de fusie) zullen onmiddellijk instappen in de nieuwe, nog op te maken, arbeids- en loonvoorwaarden en arbeidsreglement. Per definitie zullen zij ressorteren binnen PC 339.01. De verdere uitwerking hiervan zal in het najaar 2022 plaatsvinden.

Vanaf 1/01/2023 zal het arbeidsreglement dus bestaan uit de samenvoeging van de huidige arbeidsreglementen van de 3 fusiepartners, alsook het reglement voor nieuwe personeelsleden. Momenteel worden er op de nieuwe algemeen directeur na, geen nieuwe aanwervingen verwacht.

Momenteel worden er geen bijkomende aanwervingen (behalve voor algemeen directeur) verwacht. De natuurlijke afvloeiingen tot aan de fusie worden daarom ook in regel niet vervangen, om op die manier alle huidige personeelsleden alle kansen in de herschikkingen die mogelijks nodig gaan zijn een plek te laten krijgen.

5.4.3. Functiebeschrijvingen

Zoals beschreven in punt 5.2.6 werd de managementstructuur high level reeds uitgewerkt, om in het najaar van 2022, zoals beschreven in punt 5.3, verder volledig uitgewerkt te worden onder externe en professionele begeleiding tot een volledige blauwdruk van de nieuwe woonmaatschappij en beschrijving van alle functies.

Wat betreft de invulling vanuit de huidige directies werd aan hen wel reeds een functie toegewezen, namelijk:

- Erik Schoofs, huidig algemeen directeur Molse Bouwmaatschappij: zonemanager voor BalDeMoRe
- Sara Vallers, huidig algemeen coördinator SVK Noorderkempen: coördinator leefbaarheid

Alle andere functies, van managementniveau tot operationele functies, zullen naar aanleiding van de uitgebreide blauwdrukoefening in het najaar ingevuld worden. Via gespreksrondes bij het voltallige personeel werd wel reeds gepeild naar competenties, persoonlijke interesses en ambities. Aan de hand van deze gespreksronde kan er vastgesteld worden dat op niveau van kennis, competenties en intrinsieke motivatoren er een mooie symbiose en complementariteit bestaat tussen alle personeelsleden die momenteel tewerkgesteld zijn bij de 3 fusiepartners en wordt er dus vanuit gegaan dat alle competenties beschikbaar zijn.

Voor de algemene directeur werd een aanwervingsprocedure uitgeschreven (zie 5.2.6).

5.5. Infrastructuur

De service naar de klant start met een goede bereikbaarheid, daarom moet er aandacht besteed worden aan de plaatselijke kantoren.

Er zijn twee satellietkantoren voorzien die elk hun werkingsgebied zullen behartigen, namelijk het huidige kantoor van DE ARK gelegen te Campus Blairon 599 te Turnhout en het huidig kantoor van de Molse Bouwmaatschappij gelegen te Bosveld 152 te Mol.

Kantoor 1: het huidige kantoor van DE ARK te Turnhout. Dit is een ruim kantoor met de nodige moderne accommodatie, gelegen op de Campus Blairon te Turnhout.

Van hieruit wordt in de eerste plaats de zone RIT+Baarle-Hertog bediend, zijnde de gemeenten: Baarle-Hertog, Beerse, Kasterlee, Lille, Oud-Turnhout, Turnhout, Vosselaar. Dit kantoor is verspreid over twee verdiepingen, en bestaat uit:

- **Aantal beschikbare bureaus:**
 - 3^{de} verdieping: 32 + 1 onthaal
 - 4^{de} verdieping: 33
 - Duplex: 8

- **Aantal loketten:**
 - 3^{de} verdieping: 5
 - 4^{de} verdieping: 0
 - Duplex: 0

- **Aantal vergaderruimtes:**
 - 3^{de} verdieping: 2
 - 4^{de} verdieping: 7
 - Duplex: 0

Totale oppervlakte kantoorruimtes op de 3^e verdieping is 715m², op de 4^e verdieping 980m².

Het magazijn aan de Steenweg op Gierle 96 te Turnhout is in aanbouw. Dit magazijn komt ter vervanging van het huidige magazijn dat gelegen is aan de Noord-Brabantlaan. Dit laatste zal verkocht worden. Vanuit het magazijn zullen de werkmannen vertrekken. Er wordt ook een (beperkt) atelier en een (beperkt) kantoor voorzien. De totale netto oppervlakte van het nieuwe magazijn bedraagt 530m². Voor het verplaatsen van de veel gebruikte schrijnwerkerij wordt nog een oplossing gezocht.

Kantoor 2: dit is het huidige kantoor van de Molse Bouwmaatschappij. Van hieruit zullen in eerste instantie de gemeentes van de zone BalDeMoRe bediend worden. Het gaat om de gemeentes Balen, Dessel, Mol en Retie. Het gebouw bevat zowel kantoren als magazijnen en heeft een totaaloppervlakte van 280 m² waarvan 140m² magazijnen. Momenteel zijn er 11 bureaus beschikbaar, dit zal op termijn worden uitgebreid naar 15.

Kantoor 3: is het huidige kantoor van SVK Noorderkempen. Dit is net als de kantoren van DE ARK gelegen op Campus Blairon. Het bevindt zich op de tweede verdieping van het zelfde gebouw als DE ARK. Huidig kantoor van het Sociaal Verhuurkantoor. Dit kantoor is gelegen op het tweede verdiep van de Campus Blairon en bevat een totaaloppervlakte van 250 m². Het beschikt, verdeeld over 3 ruimtes gelegen op dezelfde gang, over 16 bureaus, een onthaal, 1 loket en twee vergaderruimtes. De grootste vergaderruimte doet ook dienst als refter. Dit kantoor is eigendom van DE ARK. Als onderdeel van de fusie zal het SVK verhuizen naar de kantoren van DE ARK. Momenteel staat de verdieping waarop het SVK momenteel gevestigd is te koop.

Archief: elke organisatie beschikt over een archief. DE ARK beschikt over een papieren archief, deels gevestigd in de kelder van Campus Blairon, deels op zolder van de 4e verdieping. Daarnaast is er een (actief) rolarchief aan de bureaus van de klantendienst. De Molse Bouwmaatschappij houdt het archief voornamelijk op papier in de kantoren bij. SVK Noorderkempen beschikt over een papieren archief dat gevestigd is in een van de bureau lokalen. Het archief werd reeds gedeeltelijk gedigitaliseerd. In de nieuwe woonmaatschappij zal gestreefd worden naar een maximale centralisatie en digitalisering van het archief, met toepassing van de wettelijke termijnen van bewaring.

6. De verschillende genomen stappen

6.1. Beslissingen Raden van Bestuur in verband met start samenwerking

Bij de opstart van de gesprekken rond de vorming van woonmaatschappij Kempen-Midden, onderschreven de Raden van Bestuur van de verschillende organisaties een intentieverklaring om te komen tot een fusie van de 3 organisaties. DE ARK onderschreef deze intentieverklaring op 30/09/2021, De Molse Bouwmaatschappij deed dit op 6/10/2021 en SVK Noorderkempen deed dit tenslotte op 8/11/2021.

6.2. Kennisgeving aan Algemene Vergaderingen

SVK Noorderkempen gaf haar Algemene Vergadering een stand van zaken rond de vorming van woonmaatschappij Kempen-Midden op 7/03/2022, DE ARK deed dit op 17/05/2022.

6.3. Vergaderingen van de stuurgroep en projectwerkgroep

Om de fusiegesprekken te stroomlijnen, werd er zowel een projectwerkgroep als een stuurgroep opgericht.

6.3.1. Stuurgroep:

De stuurgroep is samengesteld uit de directies van de verschillende organisaties en een afvaardiging vanuit de Raad van Bestuur van elke organisatie (voorzitter en twee bestuurders). Binnen de stuurgroep worden de strategische lijnen uitgezet en worden knopen doorgehakt. De stuurgroep neemt beslissingen op basis van de voorbereidingen vanuit de projectwerkgroep. De stuurgroep kwam samen op 20/12/2021, 31/01/2022, 24/02/2022, 21/04/2022, 5/05/2022, 19/05/2022, 2/06/2022, 25/08/2022 (samen met SHM Noorderkempen).

6.3.2. Projectwerkgroep:

De projectgroep bestaat uit de directie van de drie organisaties en wordt indien nodig aangevuld met experts op basis van de agenda. De projectwerkgroep is de trekker van het fusieverhaal en verantwoordelijk voor de realisatie van het traject. De projectgroep kan een beroep doen op input vanuit de thematische werkgroepen². De projectgroep bereidt de beslissingen voor de stuurgroep voor. De projectgroep komt sinds 16/12/2021 wekelijks samen op donderdag. Vergaderingen vinden afwisselend in Turnhout en Mol plaats.

6.4. Beslissingen van de Raden van Bestuur met betrekking tot fusieprotocol

In de loop van het fusietraject keurden de verschillende Raden van Bestuur reeds onderdelen van dit fusieprotocol goed. Een overzicht van deze beslissingen kan je terugvinden in onderstaande tabel.

² Thematische werkgroepen zijn er in functie van klanten, patrimonium, ICT, communicatie, personeel. In deze werkgroepen is elke organisatie vertegenwoordigd door minstens 1 personeelslid. Enkel de werkgroep personeel vormt hier een uitzondering op, deze werkgroep bestaat uit de drie directies en de HR-verantwoordelijke van DE ARK. Daarnaast is er ook reeds een feestcomité actief.

BESLISSING	SVK NOORDERKEMPEN	MOLSE BOUWMAATSCHAPPIJ	DE ARK
opstart onderzoek Wonen Kempen		17/06/2021	7/07/2021
intentieverklaring	8/11/2022	30/09/2021	6/10/2021
aankopen fusietraject	18/05/2022		2/02/2022
missie/visie	7/03/2022	24/02/2022	2/03/2022
tijdslijn	7/03/2022		2/03/2022
recruteringsbureau algemeen directeur	7/03/2022	24/02/2022	2/03/2022
beslissingsstructuur	7/03/2022	31/03/2022	30/03/2022
stemverdeling	18/05/2022	31/03/2022	30/03/2022
aanstelling financieel/juridisch			27/04/2022
organisatiecultuur en -structuur	18/05/2022	28/04/2022	27/04/2022
wijziging afgevaardigde stuurgroep	niet van toepassing	niet van toepassing	27/04/2022
vacaturetekst algemeen directeur	9/06/2022	9/06/2022	1/06/2022
loonbarema algemeen directeur	9/06/2022		1/06/2022
fusieprotocol	13/06/2022	30/06/2022	29/06/2022

6.5. Kennisgeving protocolteksten aan de lokale besturen

Dit fusieprotocol moet niet enkel goedgekeurd worden door de Raden van Bestuur van de drie betrokken organisaties, dit fusieprotocol dient ook te worden voorgelegd aan de gemeenteraden van de betrokken 11 gemeentes. Als voorbereiding hierop zullen de directies en de voorzitters van de drie organisaties toelichting geven bij deze protocoltekst. Er wordt een moment voorzien in Turnhout op 22/06/2022 en in Mol op 23/06/2022.

6.6. Overleg met maatschappijen waaraan overdrachten moeten gebeuren

Zowel DE ARK als SVK Noorderkempen zien met de vorming van de verschillende woonmaatschappijen in de Kempen, hun werkingsgebied wijzigen. Hierdoor zullen er ook overdrachten moeten plaatsvinden met andere maatschappijen. Om dit in goede banen te leiden, vindt er ook met deze maatschappijen overleg plaats.

6.6.1. Overleg met SHM De Noorderkempen

SVK Noorderkempen zat samen met De Noorderkempen op 25/11/2021 en 7/04/2022.

DE ARK zat samen met hen op 25/01/2022 (Beerse), 26/01/2022 (Hoogstraten), 21/02/2022 (Ravels), 30/05/2022 en 18/07/2022

Er werd ook een gezamenlijk overleg tussen De Noorderkempen, SVK Noorderkempen en DE ARK ingepland op 25/08/2022.

6.6.2. Overleg met Geelse Huisvesting

DE ARK zat een eerste keer samen met de Geelse Huisvestingsmaatschappij op 12/05/2022.

6.6.3. Overleg SVK Zuiderkempen en SVK ISOM

Er zal patrimonium overgedragen worden vanuit deze twee SVK's naar Kempen-Midden. Concrete gesprekken hierover zijn op dit moment nog niet lopende. Deze twee SVK's zullen een fusie aangaan met de woonmaatschappij die in Kempen-Zuid wordt opgericht. Zij hebben momenteel nog geen financieel-juridische adviseurs aangesteld.

6.7. Beslissingen gemeenteraden

6.7.1. Met betrekking tot werkingsgebied

Op 4/02/2022 keurde de Vlaamse Regering de afbakening van de werkingsgebieden goed. Om te komen tot deze afbakening diende elke gemeente hiervoor een voorstel in te dienen bij de Vlaamse Regering. De 11 gemeentes van werkingsgebied Kempen-Midden keurde dit goed op onderstaande data:

- Baarle-Hertog op 21/10/2021
- Balen op 11/10/2021
- Beerse op 28/10/2021
- Dessel op 7/10/2021
- Kasterlee op 26/10/2021
- Lille op 27/10/2021
- Mol op 28/10/2021
- Oud-Turnhout op 21/10/2021
- Retie op 7/10/2021
- Turnhout op 25/10/2021
- Vosselaar op 28/10/2021

6.7.2. Met betrekking tot stemverdeling

- Baarle-Hertog op 21/04/2022
- Balen op 25/04/2022
- Beerse op 28/04/2022
- Dessel op 21/04/2022
- Kasterlee op 26/04/2022
- Lille op 27/04/2022
- Mol op 25/04/2022
- Oud-Turnhout op 21/04/2022
- Retie op 28/04/2022
- Turnhout op 22/05/2022
- Vosselaar op 25/04/2022

6.7.3. Met betrekking tot verlenging erkenning: TBC

6.7.4. Met betrekking tot fusieprotocol: TBC

6.8. Beslissing Vlaamse regering

6.8.1. Met betrekking tot werkingsgebied: 4/02/2022

6.8.2. Met betrekking tot stemverdeling: 15/07/2022

6.8.3. Met betrekking tot verlenging erkenning: TBC

7. De sluitsteen

7.1. Neerlegging van fusievoorstel bij de Ondernemingsrechtbank

7.2. Omstandig verslag van de Raden van Bestuur

7.3. Verslag van de commissaris (bedrijfsrevisor)

7.4. Buitengewone Algemene Vergaderingen

7.5. Bekendmaking