

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Oorspronkelijke naam document

Samenwerkingsovereenkomst uitbreiding Clementwijk

Project

Clementwijk Sint-Niklaas

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

UITBREIDING CLEMENTWIJK

Tussen

De Waasse Landmaatschappij (**WLM**), Mgr. Stillemanstraat 45, 9100 Sint-Niklaas, vertegenwoordigd door de heer Julien Vergeylen, voorzitter en de heer Luc Gysen, directeur,

De Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting (**SNMH**), Reinaertpark 207, 9100 Sint-Niklaas, vertegenwoordigd door de heer Walter Pauwels, voorzitter en de heer André Van den Berghe, directeur,

De NV Matexi, Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem en de NV Projectontwikkeling, met zetel te Stekene, Dauwstraat 30, hier beiden vertegenwoordigd door de heer Tony Carrette, grond- en projectverantwoordelijke, alhier op zijn beurt vertegenwoordigd door de heer Philippe Vande Vyvere, bestuurder van Matexi en hierna samen genoemd Matexi (**MATEXI**),

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband van het Land van Waas (**ICW**), Lamstraat 113, 9100 Sint-Niklaas, vertegenwoordigd door de heer Jef Foubert, voorzitter, de heer Mike Nachtegael, ondervoorzitter en de heer Bart Casier, directeur,

En het Stadsbestuur Sint-Niklaas (**STAD**), Grote Markt 1, 9100 Sint-Niklaas, vertegenwoordigd door de heer Freddy Willockx, burgemeester, de heer Marc Heynderickx, schepen en mevrouw Marie-Louise Chalmet, stadssecretaris

wordt met betrekking tot de ontwikkeling van de eerste fase van het randstedelijk woongebied Clementwijk in Sint-Niklaas, gelegen ten oosten van de Mechelen-Terneuzenwegel tussen de bestaande Clementwijk, de Bekelstraat en de Spieveldstraat,

het volgende bepaald:

1. De gezamenlijke projectontwikkeling vindt plaats op de gronden kadastraal bekend 1^{ste} afdeling, sectie A, nummers 286, 287D, 290C, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297A2, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 315H, 318, 319, 321, 322, 323, 324A, 325L, 333, 334, 335, 336, 337, 337/02, 338, 339, 342C, 343, 344A, 346, 347, 348, 349A, 350A, 351E, 360C, 361C, 362C, 370C, 371D, 372B, 373, 374E, 374F, 374G, met een totale kadastrale oppervlakte van 284.440 m². Deze gronden zijn gelegen in woongebied volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "afbakening regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas" definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 19 januari 2007 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 9 februari 2007.
2. De vijf partijen verbinden zich er toe om tot een gezamenlijke ontwikkeling van dit gebied te komen als gemengd woongebied met volgende verdeelsleutel:
 - ca. 350 woningen te realiseren door de publieke sector en te verdelen als volgt:
 - 20% STAD: 100% kavels waarvan 1/3 sociale kavels
 - 20% ICW: 100% kavels waarvan 1/3 sociale kavels
 - 20% WLM: 80% sociale koopwoningen en 20% sociale koopappartementen
 - 40% SNMH: 50% sociale huurwoningen en 50% sociale huurappartementen
 - ca. 250 woningen te realiseren door de private sector en op te delen als volgt:
 - 100% MATEXI: 15% 4-gevelwoningen, 45% 3-gevelwoningen, 25% 2-gevelwoningen en 15% appartementen
3. De stedenbouwkundige verordening inzake verkavelingen (goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 13 januari 2005 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 15 februari 2005) is bij de realisatie van dit woonproject van toepassing. Op basis van artikel 5 §1 derde lid wordt een afwijking toegestaan op artikel 5 van deze verordening voor elke verkaveling.

4. Alle partijen gaan akkoord met het masterplan uitbreiding Clementwijk opgemaakt door het studie bureau Technum, Leiepark 18, 9051 Gent d.d. 6 maart 2006 en goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 24 maart 2006 en verbinden er zich toe om het project conform dit masterplan en de stedenbouwkundige richtlijnen uit te voeren.
5. Alle partijen verbinden zich er toe om gezamenlijk het stadsdeelpark met een totale oppervlakte van ca. 4 ha te realiseren zoals voorzien in het masterplan.
6. De STAD treedt op als **coördinator** en piloot van het totaalproject.
7. Er wordt tussen de partijen regelmatig overlegd. Hiertoe wordt een **stuurgroep** opgericht met afgevaardigden van de partijen. De STAD neemt het initiatief voor regelmatige stuurgroepvergaderingen voor de realisatie van het project en leidt de vergaderingen. Op vraag van elke partij kan de stuurgroep ook samengeroepen worden.
8. De stuurgroep stelt een **supervisor** aan die als beeldkwaliteitsbewaker inzake architecturale kwaliteit per veld en openbaar domein fungeert. De supervisor maakt deel uit van de stuurgroep en heeft een adviserende en sturende functie.
9. Er wordt in toepassing van de wetgeving op de overheidsopdrachten een studie bureau aangesteld door de STAD voor de opmaak van een gezamenlijk wegenisdossier samengaan met een rooilijnplan en voor de realisatie van het stadsdeelpark. De STAD besteedt tevens de aanleg van de wegen- en parkinfrastructuur aan.
10. Voor de aanleg van de wegen, de pleinen, het park en de bouw van de sociale woningen wordt de maximale **subsidie** aangevraagd door de daar toe best aangewezen partij, zijnde:
 - STAD: - subsidie voor de verwerving en aanleg van het stadsdeelpark via de samenwerkingsovereenkomst 'Milieu als opstap naar duurzame ontwikkeling' 2005-2007 cluster Natuurlijke Entiteiten
 - subsidie voor de aanleg van de wegenis en infrastructuur via Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur (AGI)
 - subsidie voor de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten
 - SNMH: subsidie voor de bouw van de sociale huurwoningen en -appartementen via VMSW

De subsidies dienen integraal terecht te komen bij wie er recht op heeft en worden niet verdeeld over het geheel van het project (tenzij anders vermeld).

11. De gronden momenteel **eigendom** van:

- STAD: kadastraal bekend 1^{ste} afdeling, sectie A, nummers 286, 287D, 290C, 291, 295, 296, 303, 304, 307, 308, 350A, 351E, 370C, met een totale kadastrale oppervlakte van 70.923 m²;
- ICW: kadastraal bekend 1^{ste} afdeling, sectie A, nummers 292, 305, 306, 348, 349A, 360C, 361C, met een totale kadastrale oppervlakte van 32.796 m²;
- SNMH: kadastraal bekend 1^{ste} afdeling, sectie A, nummers 297A2, 336, 347, met een totale kadastrale oppervlakte van 22.469 m²;
- MATEXI: kadastraal bekend 1^{ste} afdeling, sectie A, nummers 293, 294, 315H, 318, 319, 321, 322, 323, 324A, 325L, 333, 334, 335, 337, 337/02, 338, 339, 343, 344A, 346, 362C, 371D, 372B, 373, met een totale kadastrale oppervlakte van 152.014 m²;
- nog te verwerven: kadastraal bekend 1^{ste} afdeling, sectie A, nummers 342C, 374E, 374F, 374G, met een totale kadastrale oppervlakte van 6.238 m²;

worden beschouwd als één geheel en met het oog op een optimale mix herverdeeld.

12. MATEXI staat in voor de verwerving van de gronden die momenteel nog in privé-bezit zijn. Indien deze niet in der minne kunnen verworven worden, staat de STAD in voor een onteigeningsprocedure.

13. De simulatie uit het masterplan geldt als uitgangspunt voor de verdeling tussen de verschillende partijen (de hieronder aangegeven cijfers zijn indicatief):

	TOTALE PROJECTZONE	UITGEEFBARE OPPERVLAKTE	AANTAL WOON-GELEGENHEDEN (kavels/appartementen)
Publieke actoren	126.188 m ²		
STAD		17.418 m ²	70 (70/0)
ICW		18.551 m ²	70 (70/0)
WLM		15.383 m ²	69 (55/14)
SNMH		23.150 m ²	140 (67/73)
Private actor	158.252 m ²		
MATEXI		92.212 m ²	262 (220/42)
TOTAAL	284.440 m ²	166.714 m ²	611

14. De **verdeling van de kosten** wordt afgeleid uit bovenstaande simulatietabel op basis van het principe half om half. D.w.z. dat de kosten voor de aanleg van de verkaveling (punt 15) betaald worden volgens een verdeelsleutel die voor de ene helft de uitgifbare kaveloppervlakte en voor de andere helft het aantal woonegelegenheden als basis heeft, wat resulteert in volgende voorlopig vast te leggen verdeelsleutel:

- **STAD: 10%**
- **ICW: 10%**
- **WLM: 10%**
- **SNMH: 20%**
- **MATEXI: 50%**

De kostenverdeling voor de aanleg van het geheel van het openbaar domein inclusief groenzone (punt 15) per partner gebeurt volgens deze verdeelsleutel. Alle gemeenschappelijke kosten worden aldus verrekend en verdeeld tussen de 5 partijen op basis van 10% STAD, 10% ICW, 10% WLM, 20% SNMH en 50% MATEXI.

Op het moment dat de oppervlakte van de velden en het aantal woonegelegenheden definitief gekend is, wordt de verdeelsleutel opnieuw berekend volgens het voormeld principe half om half en worden de gedane kosten in plus en min herverrekend tussen de partijen.

15. Tot de gezamenlijke te verdelen kosten voor de ontwikkeling van de verkaveling "uitbreiding Clementwijk" behoren onder meer (zonder dat deze opsomming limitatief is):

- kosten verbonden aan de voorstudie, hydrologische studie, opmeting van het terrein, opmaak van een rooilijn- en verdelingsplan, ...;
- kosten verbonden aan de opmaak van het wegenisdossier, integrale realisatie van infrastructuur, riolering, nutsleidingen, groenzones, voetpaden, pleintjes, ...;
- erelonen, toezichtskosten, veiligheidscoördinatie, kosten supervisor, ...;
- de kosten voor het bodemonderzoek in het kader van het grondverzet over de volledige projectzone en de eventuele bodemsanering van verontreinigde gronden;
- de kosten voor de ontwikkeling van het stadsdeelpark na aftrek van de ev. verkregen subsidie (punt 10);
- ...

16. De wegeninfrastructuur wordt als één geheel geconcipeerd en mogelijk gefaseerd aangelegd. De daarmee ontstane uitgifbare kavels (= velden) worden door de verschillende partijen op eigen tempo gefaseerd uitgewerkt en ontwikkeld. Voor de verdeling van de velden geldt de simulatie uit het masterplan, het aantal te voorziene woonegelegenheden per veld geldt hierbij als richtcijfer.

17. De **verdeling van de velden** wordt als volgt vastgelegd (cf. plan en tabel als bijlage):

- STAD: velden 11, 13 en 22
- ICW: velden 2, 15 en 25
- WLM: velden 4, 5 en 19
- SNMH: velden 9, 12 en 23
- MATEXI: velden 1, 3, 6, 7, 8, 10, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 24, 26, 27 en 28

De aangegeven velden worden verder verfijnd in het op te maken gezamenlijk rooilijn- en verdelingsplan. In consensus met de stuurgroep kunnen deze velden nog onderling gewisseld worden.

18. De partijen komen overeen dat indien het haar toegewezen veld ligt op eigendom van een andere partij, zij de gronden zal verwerven (bij voorkeur d.m.v. globale ruil). Alle grondtransacties tussen de partijen onderling gebeuren op basis van de schattingsprijs van het 2^{de} Aankoopcomité te Gent d.d. 12 mei 2004 t.b.v. 38,00 EUR/m² * indexcijfer van de maand voorafgaand aan het verlijden van de akte / indexcijfer mei 2004 (137,05). De kosten van de ruil worden elk voor de helft gedragen door de ruilende partijen.

Indicatief kan a.d.h.v. het simulatievoorbeeld het benodigd grondaandeel per partner (bruto) approximatief weergegeven worden als volgt, volgens de verhouding van de totaal uitgeefbare kaveloppervlakte (netto) ten opzichte van de totale oppervlakte van de projectzone (incl. park):

grondaandeel	uitgeefbaar netto (ha)	te ontwikkelen bruto (ha)	in eigendom (ha)	te verwerven (ha)
STAD	1,8	3	7,1	- 4,1
ICW	1,8	3	3,3	- 0,3
WLM	1,5	2,6	0	2,6
SNMH	2,3	4	2,2	1,8
MATEXI	9,2	15,8	15,8	0

19. Elke partij staat na de gezamenlijke aanleg van de openbare infrastructuur (wegen, pleintjes en park) zelf in voor de ontwikkeling van de hun toegewezen velden (punt 17) en de hun daartoe verbonden kosten (studiekosten, opmaak verkavelingsplannen, bouwprojecten, opmetingskosten, bouwkosten, ...). De eigen investeringen, eigen aan één partij worden aldus uitsluitend door deze partij gedragen.

20. Na de aanleg van de openbare infrastructuur dienen de gronden die ingelijfd worden in het openbaar domein, zoals wegen, voet- en fietspaden, waterpartijen, park, pleintjes en andere publieke ruimten, kosteloos afgestaan te worden aan de STAD.

21. Actieplan:

- Aanvraag subsidie via aanvraagformulier voor sociale woonprojecten ('formulier 0')
- Aanstellen ontwerper via de wetgeving op de overheidsopdrachten
- Aanstellen supervisor
- Opmaak gezamenlijk wegen- en rioleringsplan samengaand met rooilijnplan
- Indienen bouwaanvraag wegenis en infrastructuur
- Aanleg wegenis en park
- Opmetingsplannen woonvelden
- Bouwaanvragen deelprojecten in bouwprojecten en/of verkavelingen
- Verkopen loten en bouwen woningen

Opgemaakt te Sint-Niklaas,
6 juli 2007

Voor akkoord

Voor de Waasse Landmaatschappij (WLM)

Julien Vergeylen, voorzitter

Luc Gysen, directeur

Voor de Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting (SNMH)

Walter Pauwels, voorzitter

André Van den Berghe, directeur

Voor Matexi (MATEXI)

Philippe Vande Vyvere, bestuurder

Voor het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband van het Land van Waas (ICW)

Jef Foubert, voorzitter

Mike Nachtegael, ondervoorzitter

Bart Casier, directeur

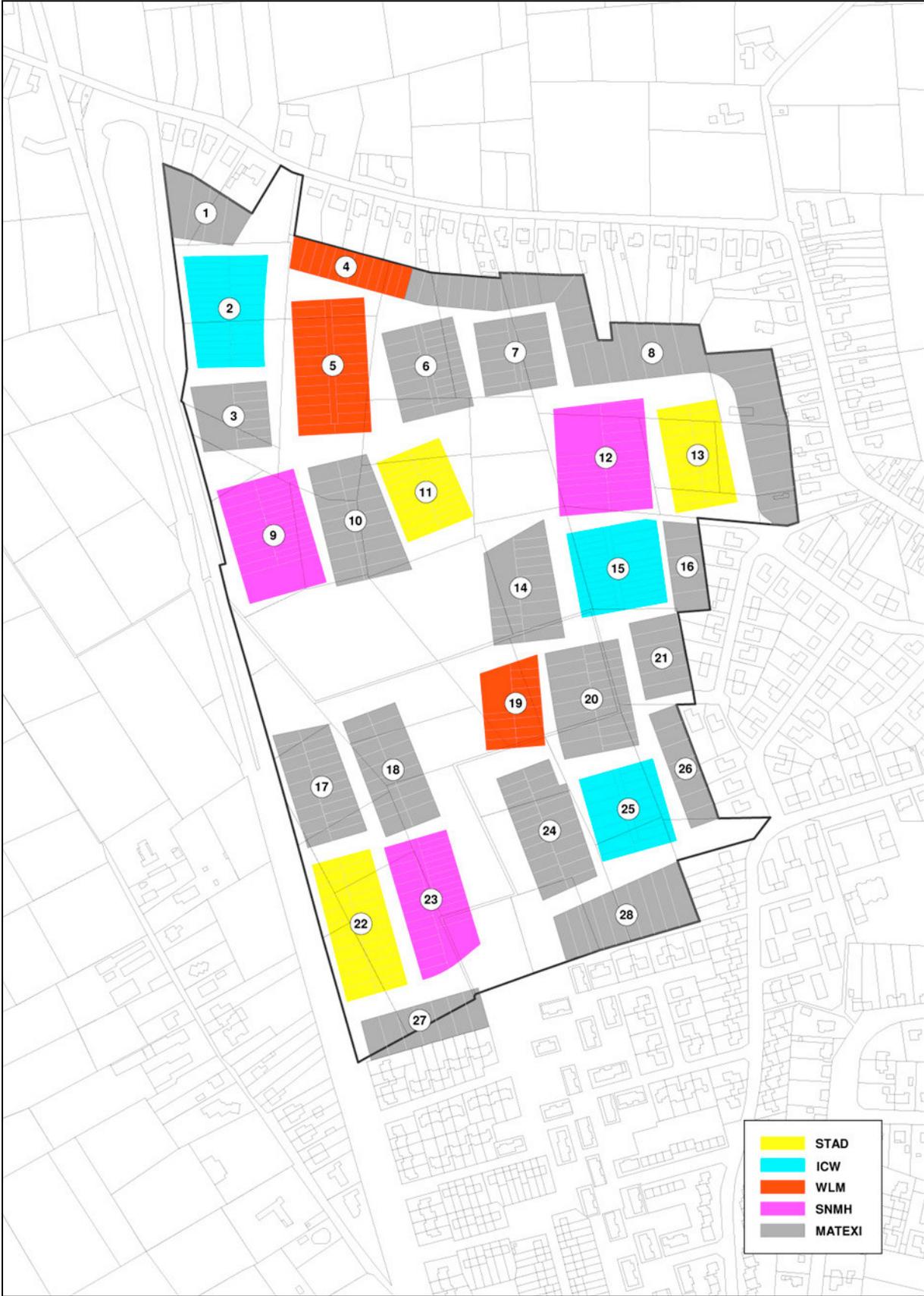
Voor het Stadsbestuur Sint-Niklaas (STAD)

Freddy Willockx, burgemeester

Marc Heynderickx, schepen

Marie-Louise Chalmet, stadssecretaris

Bijlage 1: Uitbreiding Clementwijk: verdeling woonvelden



Bijlage 2: Uitbreiding Clementwijk: tabel woonvelden

veldnummer	oppervlakte (m²)	aantal woningen	aantal appartementen	actor
1	3.574	4		MATEXI
2	6.855	30		ICW
3	3.921	7	21	MATEXI
4	3.178	12		WLM
5	8.118	28		WLM
6	5.544	18		MATEXI
7	4.480	12		MATEXI
8	18.063	31		MATEXI
9	7.792	22	25	SNMH
10	6.955	18		MATEXI
11	4.865	23		STAD
12	8.308	17	30	SNMH
13	5.356	22		STAD
14	5.996	14	21	MATEXI
15	6.263	24		ICW
16	2.474	5		MATEXI
17	5.681	21		MATEXI
18	5.833	18		MATEXI
19	4.087	15	14	WLM
20	6.866	20		MATEXI
21	3.133	6		MATEXI
22	7.197	25		STAD
23	7.050	28	18	SNMH
24	6.435	22		MATEXI
25	5.433	16		ICW
26	2.962	7		MATEXI
27	4.098	7		MATEXI
28	6.197	10		MATEXI
totaal	166.714	482	129	