

**Kabinet van de Vlaamse minister van
Financiën en Begroting, Wonen en
Onroerend Erfgoed**

Koning Albert II-laan 7, 7de verdieping
1210 BRUSSEL

T 02 552 66 00

kabinet.diependaele@vlaanderen.be

www.vlaanderen.be

SHM De Voorkempen HE

t.a.v. de heer Peter van Hoffelen, directeur

Nijverheidsstraat 3

2960 Sint-Job-in-'t-Goor (Brecht)

uw bericht van

28 oktober 2022

vragen naar/e-mail

Simon Gheysen

Simon.gheysen@vlaanderen.be

uw kenmerk

ons kenmerk

2023/WM/ERK

telefoonnummer

02 552 66 00

bijlagen

2

datum

Betreft: Uw aanvraag om erkend te worden als woonmaatschappij

Geachte directeur

Met deze brief bezorg ik u mijn beslissing om de besloten vennootschap "De Voorkempen" te erkennen als woonmaatschappij in het werkingsgebied Antwerpen-Midden/Noord. Deze beslissing is gebaseerd op de stukken uit uw erkenningsaanvraag van 28 oktober 2022 en op 21 februari 2023 aanvullend bezorgde elementen.

Met betrekking tot uw ontworpen statuten, stel ik vast dat ze een afwijking op de modelstatuten bevatten, die ik wel toelaatbaar of verschoonbaar acht, daar ze slechts in beperkte mate afwijkt en bij een eerstvolgende statutenwijziging kan worden aangepast. Concreet is het voorgestelde artikel 31 conform de oorspronkelijke tekst van de modelstatuten voor woonmaatschappijen, maar niet conform de gewijzigde versie vermeld in artikel 120 van het BVR van 10 november 2022 tot uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen en tot wijziging van verschillende besluiten over Wonen. Dit BVR is van kracht sedert 3 december 2022, waardoor het aangewezen is de ontwerpstatuten hieraan aan te

passen, zo mogelijk nog samen met de voorliggende statutenwijziging, zoniet bij de eerstvolgende.

Daarnaast kan ik u ook meegeven dat artikel 3, zesde lid weliswaar in overeenstemming is met de modelstatuten, maar verwijst naar de mogelijkheid tot het realiseren van een bescheiden woonaanbod. Het bescheiden woonaanbod zal als rechtsfiguur worden afgeschaft en vervangen door het geconventioneerd wonen. Om te vermijden dat statuten telkens dienen aangepast aan wisselende beleidsinitiatieven bestaat er geen bezwaar dat u de tekst van dit artikel generieker zou formuleren door het schrappen van het woord 'bescheiden' en de woorden 'artikel 4.42 en 4.43 van'.

Wat betreft de voorgelegde stukken en intentieverklaringen over het intern reglement, de inschrijvings- en toewijzingsprocedure, het intern huurreglement, de interne controle en het debiteurreglement heb ik vastgesteld dat zij beantwoorden aan de vormvereisten van de erkenningsaanvraag. Het verlenen van uw erkenning als woonmaatschappij betekent echter niet dat ik de voorgelegde stukken goedkeur, want die zijn en blijven onderhevig aan het continue basistoezicht door de Toezichthouder. Ik wil u ook wijzen op het feit dat u uw intern reglement verder dient af te stemmen op de statuten van de toekomstige woonmaatschappij en de ontbrekende noodzakelijke procedures klaar dient te hebben tegen de start van de woonmaatschappij.

U verklaart in uw erkenningsaanvraag dat u reeds deelnemingen heeft in Aster cv. Graag verduidelijk ik dat de verplichting om het nemen van een belang in andere rechtspersonen aan mijn voorafgaande goedkeuring te onderwerpen, zoals vermeld in artikel 4.102/1 BVCW van 2021, ook betrekking heeft op eventuele uitbreidingen van reeds genomen belangen. Gelieve daar dus zeker rekening mee te houden. Daarmee verband houdend breng ik mijn brief van 23 maart 2023 in herinnering, waarin ik u opriep om de participatie van de SHM De Ideale Woning in Netwerk Coöperatief Wonen cv deel te laten uitmaken van het gedeelte van De Ideale Woning die zal worden afgesplitst en geïntegreerd in uw vennootschap. Wanneer die herstructureringsoperatie pas zou plaatsvinden nadat u zich heeft omgevormd tot woonmaatschappij bent u daarbij ook verplicht om de procedure te volgen vermeld in artikel 4.102/1 BVCW van 2021.

M.b.t. de digitale bereikbaarheid van de woonmaatschappij bevat uw erkenningsaanvraag slechts summiere informatie. Ik ga er echter van uit u de inspanningen die u thans als SHM levert hieromtrent minstens zal verderzetten. Ik wil u dan ook expliciet wijzen op de bredere vereisten hieromtrent, zoals opgenomen in het prestatiehandboek woonmaatschappijen, en u vragen om daarvoor de nodige inspanningen te leveren zodat u bij de eerste prestatiebeoordeling van de woonmaatschappij kan aantonen dat u aan de vereisten voldoet.

Wat betreft de lokale netwerkvorming, de lokale inbedding en verankering van de woonmaatschappij stel ik vast dat een grote meerderheid van de gemeenten uit het werkingsgebied hieromtrent een positief

advies hebben afgeleverd. Echter worden uw plannen hieromtrent niet gestaafd door een advies van de gemeenten Essen, Kalmthout en Brasschaat. Uit uw aanvraag leid ik wel af dat u voldoende inspanningen heeft geleverd om de lokale verankering in alle gemeenten van het werkingsgebied te bewerkstelligen en daaromtrent ook een positief advies van de betrokken gemeenten te verkrijgen. Ik acht het niet verlenen van een erkenning als woonmaatschappij op basis van het ontbreken van het advies van drie lokale besturen daarom niet in verhouding tot de gevolgen voor het werkingsgebied van zo'n beslissing. Omdat de decreetgever er expliciet heeft voor gekozen om de rol van de lokale besturen in de werking van de woonmaatschappij te verstevigen, wil ik u wel oproepen om de lokale besturen – in het bijzonder de drie gemeenten die geen advies verleenden omtrent de lokale netwerkvorming, de lokale inbedding en de verankering – te blijven informeren en betrekken bij de verdere operationalisering van de woonmaatschappij. Ik zal de betrokken lokale besturen ook expliciet wijzen op de decretale rol die aan hen is toebedeeld in dit kader en ik zal hen oproepen om – in het belang van het doelpubliek – gebruik te maken van de voordelen van de hervormingsoperatie die de decreetgever voor de lokale besturen heeft vooropgesteld. Ik laat u ook een kopij van mijn schrijven aan de betreffende lokale besturen bezorgen per e-mail.

Verder wil ik – net zoals ik dat doe bij alle woonmaatschappijen – benadrukken dat de toekomstige overdrachten en overnames van onroerende goederen in het kader van artikel 4.38 VCW 2021 een grote impact kunnen hebben op uw financiële leefbaarheid, indien die niet via een vergoeding in aandelen verlopen. Ik meen uit uw aanvraag te kunnen afleiden dat u zich hiervan bewust bent en dat u zich daarom ook zal inspannen om voor alle overdrachten in dit kader de preferente decretale overdrachtswijze (tegen een vergoeding in aandelen) te volgen. Mocht dit in sommige gevallen niet mogelijk zijn, wil ik u vragen om de overdrachtsprijs niet hoger te leggen dan de venale waarde van de betrokken onroerende goederen, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen, respectievelijk woonmaatschappijen, waarop de leningen die werden afgesloten bij VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Grond en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest APB, en de subsidies (met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het betrokken onroerend goed) in mindering worden gebracht. In deze zal de bestuurdersaansprakelijkheid spelen wanneer een verwerving tot onverantwoorde exploitatieverliezen van de vennootschap zou leiden.

De erkenning als woonmaatschappij gaat pas in vanaf de dag dat u zich statutair omvormt op basis van het door u ingediende erkenningsdossier, rekening houdende met bovenstaande opmerkingen. Het is derhalve van groot belang dat de BAV die de omvorming goedkeurt uiterlijk op 30 juni 2023 plaatsvindt. Ik wil u uitdrukkelijk vragen om het agentschap Wonen in Vlaanderen onmiddellijk en schriftelijk (via erkenning.woonbeleid@vlaanderen.be) in te lichten indien er zich omstandigheden voordoen waardoor de omvorming niet tijdig zou kunnen plaatsvinden.

Ondanks bovenstaande bezorgdheden, ben ik het SVK Het Sas en de SHM De Voorkempen HE bijzonder erkentelijk voor de inspanningen die zij reeds hebben gedaan voor het lokaal sociaal woonbeleid in hun actieterreinen en voor de engagementen die zij voortaan samen als woonmaatschappij opnemen om dat te blijven doen in het nieuwe werkingsgebied onder de regie van de lokale besturen.

In het belang van een betere dienstverlening aan onze sociale huurders en kandidaat-huurders wens ik alle betrokken actoren alle succes toe bij de verdere operationalisering van de woonmaatschappij.

Met hoogachting,

Matthias Diependaele,
Vlaams minister van Financiën, Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Bijlagen:

1. Ministerieel besluit tot de erkenning als woonmaatschappij van de besloten vennootschap "De Voorkempen", gevestigd te 2960 Sint-Job-in-'t-Goor, Nijverheidstraat 3 met ondernemingsnummer 0426.798.911, voorheen erkende sociale huisvestingsmaatschappij.
2. Bijlage 1 bij het ministerieel besluit tot de erkenning als woonmaatschappij van de besloten vennootschap "De Voorkempen", gevestigd te 2960 Sint-Job-in-'t-Goor, Nijverheidstraat 3 met ondernemingsnummer 0426.798.911, voorheen erkende sociale huisvestingsmaatschappij.