



**Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van het werkingsgebied "Vlaamse Ardennen", tot erkenning als woonmaatschappij voor het werkingsgebied "Vlaamse Ardennen" van de besloten vennootschap "Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen", gevestigd te 9700 Oudenaarde, Sint-Jozefsplein 18, met ondernemingsnummer 0466.370.951, en tot vaststelling van de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied voor woonmaatschappijen "Vlaamse Ardennen" liggen.**

#### **Rechtsgronden**

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.36, en 4.37, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, en artikel 4.39/2, §2, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021.

#### **Vormvereiste**

De volgende vormvereiste is vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettair beleid, heeft zijn akkoord gegeven op 21 juni 2023.

#### **Motivering**

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

- Gelet op de opdracht van de Vlaamse Regering om de werkingsgebieden van woonmaatschappijen vast te stellen en de verhouding vast te stellen van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW's die in een werkingsgebied gelegen zijn en gelet op de bevoegdheid van de Vlaamse Regering om vennootschappen te erkennen als woonmaatschappij.
- De gemeenten Brakel, Horebeke, Kluisbergen, Kruisem, Lierde, Maarkedal, Oudenaarde, Ronse en Wortegem-Petegem hebben een advies uitgebracht dat voorstelt om het werkingsgebied voor woonmaatschappijen te laten samenvallen met de referentieregio.
- De gemeenten Herzele, Oosterzele, Sint-Lievens-Houtem en Zottegem hebben een advies uitgebracht dat erin bestond te willen streven naar een samenwerking met de gemeente Zwalm om het werkingsgebied van de woonmaatschappij te laten samenvallen met de referentieregio Vlaamse Ardennen, maar als tussenstap een aaneensluitend geografisch werkingsgebied te willen vormen met de gemeenten Zwalm, Herzele, Oosterzele, Sint-Lievens-Houtem en Zottegem. Het was hun wens met die gemeenten een woonmaatschappij op te richten, op voorwaarde dat die kan voldoen aan de

decretale voorwaarden, als opstap naar een latere, gewenste vorming van een grotere woonmaatschappij, die minstens de hele referentieregio Vlaamse Ardennen omvat.

- De gemeente Zwalm heeft geen advies gegeven over de afbakening van een werkingsgebied.
- De Vlaamse Regering besliste op 4 februari 2022 tot vaststelling van het werkingsgebied Vlaamse Ardennen-Oost.
- De Vlaamse Regering besliste op 4 februari 2022 tot vaststelling van het werkingsgebied Vlaamse Ardennen-West.
- De Vlaamse regering besliste op 15 juli 2022 tot vaststelling van de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied voor woonmaatschappijen "Vlaamse Ardennen-Oost" liggen.
- De Vlaamse regering besliste op 15 juli 2022 tot vaststelling van de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied voor woonmaatschappijen "Vlaamse Ardennen-West" liggen.
- Op 8 juli 2022 ontving het agentschap Wonen-Vlaanderen de formele vraag om de besloten vennootschap "Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen" te erkennen als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Vlaamse Ardennen-West.
- De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed besliste op 20 oktober 2022 tot erkenning als woonmaatschappij van de besloten vennootschap "Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen", gevestigd in Sint-Jozefsplein 18, 9700 Oudenaarde, met ondernemingsnummer 0466.370.951, voorheen erkende sociale huisvestingsmaatschappij, voor het werkingsgebied Vlaamse Ardennen-West.
- Op 28 april 2023 ontving het agentschap Wonen in Vlaanderen de formele vraag om de besloten vennootschap in oprichting "Gerust Wonen" te erkennen als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Vlaamse Ardennen-Oost.
- Op 12 juni 2023 heeft de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed de erkenning als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Vlaamse Ardennen-Oost geweigerd aan de besloten vennootschap in oprichting "Gerust Wonen" op basis van een gegronde motivering.
- Voor de werkingsgebieden Vlaamse Ardennen-Oost en Vlaamse Ardennen-West zijn geen andere erkenningsaanvragen ingediend die als volledig kunnen worden beschouwd.
- Het geografische gebied dat bestaat uit de gemeenten Brakel, Herzele, Horebeke, Kluisbergen, Kruisem, Lierde, Maarkedal, Oosterzele, Oudenaarde, Ronse, Sint-Lievens-Houtem, Wortegem-Petegem, Zottegem en Zwalm:
  - voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 4.37 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, om uit een of meer geografisch aaneensluitende gemeenten te bestaan;
  - omsluit geen ander werkingsgebied (van een woonmaatschappij);
  - is afgestemd op de referentieregio's, zoals vooropgesteld door de Vlaamse Regering, aangezien het geen gemeenten bevat die in een andere referentieregio liggen;
  - bevat voldoende sociale huurwoningen opdat de woonmaatschappij die er gevormd zal worden, kan voldoen aan de minimale schaalgrootte, zoals vermeld in artikel 4.46/2 van de VCW van 2021.
- Uit de hierboven vermelde adviezen van de lokale besturen blijkt dat er bij alle gemeenten, met uitzondering van de gemeente Zwalm, een expliciet draagvlak is om een werkingsgebied af te bakenen dat de hele referentieregio omvat, en dat er bij de gemeente Zwalm een impliciet draagvlak daarvoor kan worden aangenomen.
- Gelet op het advies van de lokale besturen over de onderlinge verhouding van de stemrechten, waaruit blijkt dat:

- de gemeenten Herzele, Oosterzele, Sint-Lievens-Houtem, Zottegem en Zwalm uit het werkingsgebied Vlaamse Ardennen-Oost een advies hebben uitgebracht om rekening te houden met de voormelde criteria van artikel 4.102/2, §1, tweede lid, van het BVCW, zonder evenwel een gewicht toe te kennen aan elk criterium;
- de gemeente Zottegem een advies had ingediend dat rekening houdt met de voormelde criteria van artikel 4.102/2, §1, tweede lid, van het BVCW, waarin wordt voorgesteld om aan de twee verplichte objectieve criteria de volgende gewichten toe te kennen:
  - de verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen: 50%;
  - de verhouding tussen het aantal huishoudens: 50%;
- de gemeenten Brakel, Horebeke, Kluisbergen, Kruisem, Lierde, Maarkedal, Oudenaarde, Ronse en Wortegem-Petegem een advies hebben ingediend dat rekening houdt met de voormelde criteria van artikel 4.102/2, §1, eerste lid, van het BVCW 2021, waarin wordt voorgesteld om aan de twee verplichte objectieve criteria en een bijkomend criterium met de volgende gewichten toe te kennen:
  - de verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen per gemeente: 60%;
  - de verhouding tussen het aantal huishoudens per gemeente: 30%;
  - het aantal grondreserves per gemeente: 10%.

- Uit het bovenstaande kan geen expliciet draagvlak onder alle lokale besturen worden afgeleid om naast de twee verplichte criteria ook het voorgestelde bijkomende criterium te gebruiken, met inbegrip van het gewicht per criterium, zoals opgenomen in het voorstel van negen van de veertien gemeenten.

- Vanwege de bovenstaande niet-eensluidende adviezen van lokale besturen, de verplichting om minstens met de twee criteria, vermeld in artikel 4.102/2, §1 van het BVCW van 2021, rekening te houden, gelet op de mogelijkheid voorzien in artikel 4.102/2, §2 van het BVCW van 2021 om ook rekening te houden met andere criteria die vermeld zijn in een advies van de gemeenteraad van een of meerdere gemeenten uit het werkingsgebied, gelet op het ontbreken van een kandidaat-woonmaatschappij voor het werkingsgebied Vlaamse Ardennen-Oost die aan alle erkenningsvoorwaarden kan voldoen, gelet op de reeds op 20 oktober 2022 erkende en volledig operationele Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen, waarvan de stemrechten van de lokale besturen uit het huidige werkingsgebied reeds werden verdeeld op basis van drie criteria en de wens van de Vlaamse Regering om zoveel mogelijk continuïteit op dit vlak te garanderen, wil de Vlaamse Regering bij de onderlinge verdeling van de stemrechten voor lokale besturen uit in het werkingsgebied "Vlaamse Ardennen" rekening houden met de reeds toegepaste drie criteria en gewichten per criterium.

- De erkenning als woonmaatschappij van de besloten vennootschap "Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen" is verleend op basis van een volledig aanvraagdossier, waarbij de vennootschap aannemelijk maakte dat ze aan alle voorwaarden om erkend te worden, kon voldoen. Sindsdien zijn er geen indicaties dat de vennootschap niet langer zou voldoen aan de erkenningsvoorwaarden.

- Vier van de vijf gemeenten uit het werkingsgebied Vlaamse Ardennen-Oost vermeldden in hun advies over de afbakening van de werkingsgebieden expliciet dat ze op termijn één werkingsgebied willen vormen met de negen gemeenten van het werkingsgebied Vlaamse Ardennen-West.

- Aangezien de besloten vennootschap "Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen" erkend is als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Vlaamse Ardennen-West, zou de opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 tot vaststelling van het werkingsgebied Vlaamse Ardennen-West de erkenning als woonmaatschappij

zonder voorwerp maken, terwijl het niet de bedoeling is en kan zijn om het voortbestaan van die woonmaatschappij in gevaar te brengen.

- De besloten vennootschap "Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen" heeft al in haar aanvraagdossier als woonmaatschappij kenbaar gemaakt dat ze openstond voor een uitbreiding van het werkingsgebied met de gemeenten van Vlaamse Ardennen-Oost, waaruit blijkt dat voor de aanduiding van de vennootschap als woonmaatschappij voor het nieuwe werkingsgebied voldoende draagvlak bestaat.

- Het nieuw af te bakenen werkingsgebied Vlaamse Ardennen is identiek aan de som van de afgebakende werkingsgebieden Vlaamse Ardennen-West en Vlaamse Ardennen-Oost, waardoor een uitbreiding van het huidige werkingsgebied van de woonmaatschappij Vlaamse Ardennen van negen naar veertien gemeenten voor een belangrijk deel een bestaande situatie bestendigt, waardoor de erkenning van "Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen" voor het nieuwe werkingsgebied "Vlaamse Ardennen" in de praktijk de continuïteit van de openbare dienst garandeert.

- De procedure die bepaald wordt in artikel 4.96 en 4.98 van het BVCW om een erkenning te verkrijgen als woonmaatschappij, is niet aangepast aan de situatie die zich thans voordoet, en het afdwingen van de toepassing ervan zou in dit geval de rechtszekerheid van de reeds erkende "Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen" in het gedrang brengen en daarmee ook de continuïteit van de openbare dienst, waardoor een onmiddellijke beslissing wenselijk is.

### **Initiatiefnemer**

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

### DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

**Artikel 1.** De gemeenten Brakel, Herzele, Horebeke, Kluisbergen, Kruisem, Lierde, Maarkedal, Oosterzele, Oudenaarde, Ronse, Sint-Lievens-Houtem, Wortegem-Petegem, Zottegem en Zwalm vormen het werkingsgebied "Vlaamse Ardennen".

**Art. 2.** De Vlaamse Regering verleent erkenning als woonmaatschappij aan de besloten vennootschap "Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen", gevestigd in Sint-Jozefsplijn 18, 9700 Oudenaarde, met ondernemingsnummer 0466.370.951, voor het werkingsgebied "Vlaamse Ardennen".

**Art. 3.** De erkenning, vermeld in artikel 2, gaat in vanaf 23 juni 2023 en geldt tot en met 23 juni 2056.

**Art. 4.** Voor de woonmaatschappij die erkend is voor het werkingsgebied Vlaamse Ardennen, vermeld in artikel 2, wordt de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en de OCMW's die in dat werkingsgebied liggen, op de volgende wijze vastgesteld:

- 1° gemeente Brakel: 5,13%;
- 2° gemeente Herzele: 10,28%

- 3° gemeente Horebeke: 0,28%;
- 4° gemeente Kluisbergen: 3,45%;
- 5° gemeente Kruisem: 5,89%;
- 6° gemeente Lierde: 3,01%;
- 7° gemeente Maarkedal: 1,95%;
- 8° gemeente Oosterzele: 4,98%
- 9° gemeente Oudenaarde: 19,47%;
- 10° gemeente Ronse: 19,56%;
- 11° gemeente Sint-Lievens-Houtem: 2,36%;
- 12° gemeente Wortegem-Petegem: 4,44%;
- 13° gemeente Zottegem: 16,24%;
- 14° gemeente Zwalm: 2,96%.

Als een gemeente of een OCMW, vermeld in het eerste lid, geen aandeelhouder is van de woonmaatschappij, vermeld in artikel 2, wordt het percentage van de stemrechten dat aan de voormelde gemeente of de voormelde OCMW is toegekend, proportioneel over de andere gemeenten en OCMW's, vermeld in het eerste lid, verdeeld. De voormelde proportionele herverdeling gebeurt in verhouding tot de percentages, vermeld in het eerste lid.

**Art. 5.** Met toepassing van de procedure vermeld in artikel 4.102/2, §2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, kan de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, de verhouding vermeld in artikel 4 wijzigen.

**Art. 6.** De volgende regelingen worden opgeheven:

- 1° het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 tot vaststelling van het werkingsgebied Vlaamse Ardennen-Oost;
- 2° het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 tot vaststelling van het werkingsgebied Vlaamse Ardennen-West;
- 3° het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2022 tot vaststelling van de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW'S die in het werkingsgebied voor woonmaatschappijen "Vlaamse Ardennen-Oost" liggen;
- 4° het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2022 tot vaststelling van de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW'S die in het werkingsgebied voor woonmaatschappijen "Vlaamse Ardennen-West" liggen, zoals gewijzigd bij besluit van 5 mei 2023 van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2022 tot vaststelling van de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW'S die in het werkingsgebied voor woonmaatschappijen "Vlaamse Ardennen-West" liggen;
- 5° het ministerieel besluit van 20 oktober 2022 tot de erkenning als woonmaatschappij van de besloten vennootschap "Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen", gevestigd te 9700 Oudenaarde, Sint-Jozefspan 18, met ondernemingsnummer 0466.370.951, voorheen erkende sociale huisvestingsmaatschappij.

**Art. 7.** Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 23 juni 2023.

**Art. 8.** De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ...

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE