

////////////////////////////////////

VRAGEN & ANTWOORDEN

WOONMAATSCHAPPIJEN

////////////////////////////////////

In maart 2022 werden er ook een aantal vragenrondes georganiseerd voor lokale besturen. Op basis van de vragen die daar werden gesteld, werd dit vraag- en antwoorddocument opgemaakt.

Heeft u nog bijkomende of andere vragen, stel deze gerust via de helpdesk woonmaatschappij@vmsw.be

1	Afbakening van het werkingsgebied van de woonmaatschappij.....	2
2	Stemrechtenverdeling: advies gevraagd.....	2
3	Interne structuur van de woonmaatschappij.....	6
4	Naar de erkenning van de woonmaatschappij.....	8
5	Timing.....	11
6	Overdrachten / Patrimonium.....	15
7	Andere vragen.....	21

- Mogelijk kan u de gewenste verdeling benaderen door
 - het gewicht van de 2 verplichte criteria te wijzigen, of
 - een bijkomend criterium te formuleren, of
 - een combinatie van een of meerdere bijkomende criteria en het aanpassen van elk gewicht dat aan een indicator wordt gegeven
- Motiveer ook in uw advies uw doel, maar wees daarbij ook redelijk. Voorbeelden van wat mogelijk is op voorwaarde dat ook rekening wordt gehouden met de 2 verplichte criteria en het voorstel dat in een advies van de gemeenteraad is opgenomen:
 - een verdeling met zo weinig mogelijk verschillen tussen de lokale besturen, vanuit het principe van gelijkwaardigheid
 - een verdeling die maximaal aansluit bij de financiële inbreng door aandelen van elk lokaal bestuur
 - om de samenwerking van partners-gemeenten te benadrukken, willen we dat elke gemeente uit het werkingsgebied bij de verdeling minstens 5% toebedeeld krijgt, ongeacht het resultaat van de 2 verplichte criteria
- Wat niet mogelijk is:
 - De Vlaamse Regering kan niet ingaan op uw eventuele vraag om de berekening van de stemrechten jaarlijks te actualiseren op basis van de nieuwe data die jaarlijks beschikbaar worden. Dat komt omdat de stemrechten voor 6 jaar vastgelegd worden in een Besluit van de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kan enkel ambtshalve wijzigen. [Wijzigen op aanvraag kan alleen in het eerste jaar na nieuwe gemeenteraadverkiezingen.](#)
 - Op een advies of voorstel van een gemeenteraad om 1 of 2 van de verplichte criteria uit te sluiten kan de Vlaamse Regering niet ingaan. U kan wel adviseren om aan de verplichte indicatoren bijvoorbeeld maar een gewicht van elk 5% toe te kennen, en 90% aan 1 of meerdere andere indicatoren, maar zorg in dit verband ook voor een redelijke motivering.
 - Bijkomende indicatoren die u als lokaal bestuur voorstelt moeten een band hebben met wonen. Wanneer u een indicator zou voorstellen waarbij daarover twijfel bestaat, motiveert u best expliciet de band die de indicator in uw werkingsgebied met wonen vertoont en waarom die relevant is voor de verdeling van de stemrechten. Zo lijkt het ons - bijvoorbeeld – minder voor de hand liggend om het aantal handelszaken per gemeente als een relevante indicator te verantwoorden. Wees hierin dus redelijk en motiveer voldoende.

Vraag: Wordt voor het vaststellen van de stemrechten gebruik gemaakt van de data van 2020, 2021 of 2022?

Antwoord: Het is onmogelijk om vooruit te lopen op de definitieve beslissing van de Vlaamse Regering, maar billijk lijkt ons:

- gebruik te maken van de (officieel gepubliceerde) data zoals bekend op het moment van het advies van het lokaal bestuur: transparant en duidelijk voor alle partijen



- hetzelfde principe te hanteren wanneer bijkomende criteria met data moeten worden gevoed
- Concreet gaat het dus over volgende data, waarvoor terecht kan via woonmaatschappij@vmsw.be of zelf kan raadplegen via een draaitabel [op onze website](#):
 - Aantal sociale huurwoningen: op basis van rapportering door lokale besturen, VWF, SHM's en SVK's in het kader van de voortgangstoets: huidige beschikbare data geeft de situatie weer op 31/12/2020 (PS: ook sociale woningen van lokale besturen van voor 2008 die niet waren opgenomen in de 0-meting zijn opgenomen in de data die wij hierover verzamelen)
 - Aantal huishoudens: algemene directie statistiek publiceert meestal eind mei-juni data over voorgaande jaar: op dit moment zijn enkel de huishoudens beschikbaar op 01/01/2021
- Opmerking: er is geen automatische herberekening bij nieuwe legislatuur. De wijziging van onderlinge verhouding van stemrechten tussen lokale besturen kan enkel op aanvraag bij de minister van Wonen via [vaste procedure](#). Deze aanvraag is enkel mogelijk in het jaar dat volgt op de aanstelling van de nieuwe raad van bestuur na gemeenteraadsverkiezingen. De aanvraag is mogelijk door 1 lokaal bestuur (alle lokale besturen worden bevraagd door minister), maar logischerwijs gaat de aanvraag best uit van alle gemeenten uit het werkingsgebied. De elementen die u kan vragen om te wijzigen zijn:
 - herberekening op basis van meer recente gegevens
 - wijziging van het gewicht per criterium
 - wijziging van criteria (maar 2 verplichte criteria kunnen niet geschrapt worden)

Vraag: Wat is precies een 'sociale huurwoning' van een lokaal bestuur? Zijn dit enkel gesubsidieerde woningen of alle woningen die sowieso verhuurd worden door het lokaal bestuur?

Antwoord: Een sociale huurwoning is elke woning die toegewezen en verhuurd wordt conform het sociaal huurstelsel (vermeld in boek 6 VCW van 2021 en in het BVCW van 2021). Dat zijn dus sowieso alle woningen die verhuurd worden door SHM's, SVK's en het VWF. De meeste woningen van lokale besturen worden ook onder dit stelsel verhuurd, aangezien dat een verplichting vormt wanneer voor die woningen subsidies werden ontvangen. Maar we weten dat er ook lokale besturen zijn die woningen verhuren tegen sociale voorwaarden maar dus niet volgens dit sociaal huurstelsel. Dat zijn geen sociale huurwoningen.

Via de website van Wonen-Vlaanderen kan u een (draai)[tabel downloaden](#) met het aantal sociale huurwoningen per gemeente en per initiatiefnemer, zoals die door ons gekend is op basis van de rapporteringen door die initiatiefnemers, waaronder lokale besturen. Indien u vragen hebt bij de interpretatie van de tabel, of gewoon wil weten hoeveel woningen in uw gemeente gekend zijn als sociale huurwoning per actor, kan u die vraag ook altijd stellen via woonmaatschappij@vmsw.be

Vraag: Tellen ook sociale huurwoningen van lokale besturen mee die niet geteld zijn bij de nulmeting én die niet geteld worden voor het BSO?



- In de ideale toekomstige woonmaatschappij zijn er geen private aandeelhouders, maar evenmin aandeelhouders-lokale besturen van buiten het werkingsgebied. De overgangsmaatregelen bij het decreet van 09/07/2021 voorzien echter dat alle bestaande aandeelhouders van een SHM die zich omvormt tot een woonmaatschappij (ook wanneer dat via een herstructurering met een andere SHM of woonmaatschappij gebeurt) aandeelhouder kunnen worden van die woonmaatschappij. Wanneer private aandeelhouders beslissen om aandeelhouder te blijven of te worden van de woonmaatschappij aanvaarden zij wel de spelregels in die woonmaatschappij, waaronder in het bijzonder:
 - private aandeelhouders kunnen geen bijkomende aandelen verwerven;
 - lokale besturen van werkingsgebied hebben statutair altijd meer dan de helft van de stemrechten;
 - de bestaande stemrechtbeperkingen voor private aandeelhouders bij SHM's blijven van toepassing in de woonmaatschappij (nooit met meer dan 10% van de totale stemrechten deelnemen aan de A.V.).
- Wanneer private aandeelhouders die gewijzigde spelregels niet wensen te aanvaarden, beschikken ze over versterkte uittredingsmogelijkheden, waarbij ze steeds maximaal de nominale waarde van hun historische inbreng kunnen terugkrijgen.
- De mogelijkheden van private aandeelhouders in de raad van bestuur van een woonmaatschappij zijn als volgt beperkt:
 - De statuten van de woonmaatschappij kunnen bepalen dat maximaal één bestuurder voorgedragen kan worden door de groep van alle private aandeelhouders en lokale besturen van buiten het werkingsgebied
 - Alle andere bestuurders moeten worden voorgedragen door het Vlaamse Gewest, de provincies en de lokale besturen uit het werkingsgebied
 - De woonmaatschappij kan optioneel één bijkomende bestuurder laten voordragen door de sociale huurders)
 - Bij SHM's heeft het Vlaams Gewest vandaag geen enkel bestuurder voorgedragen. Er worden op dat vlak geen wijzigingen in het vooruitzicht gesteld bij woonmaatschappijen

Vraag: Kan in de statuten bepaald worden welke gemeente hoeveel mandaten in de RvB heeft?

Antwoord: Zeker, "voordrachtrechten" zijn ook gebruikelijk bij SHM's (en andere vennootschappen die onder het WVV vallen). Er is ook geen rechtstreekse link tussen de verdeling van de stemrechten (in de AV) en de verdeling van de bestuursmandaten in de RvB, maar de invulling van statutaire voordrachtsrechten vergt wel een statutenwijziging waarvoor op de A.V. een $\frac{3}{4}$ meerderheid dient te worden bereikt. Dus: het belang van de onderhandelingen over de statuten (waarin voordrachtrechten voor de raad van bestuur per aandeelhouder kunnen worden opgenomen) kan groter zijn dan het belang van de onderhandelingen over de onderlinge verhouding van de stemrechten tussen de lokale besturen.

Om bestuurders aan te stellen en te ontslaan hebben de lokale besturen uit het werkingsgebied (door het gegarandeerde meer dan de helft van de stemrechten) volledige controle, maar



moeten ze uiteraard wel de statuten respecteren. De afspraken die in de statuten zijn gemaakt met alle aandeelhouders kunnen niet ongedaan gemaakt worden met een 50%+1 meerderheid. Hou er dus rekening mee dat je private aandeelhouders of lokale besturen van buiten het werkingsgebied nodig kan hebben hebt om aan de vereiste 3/4 (of zelfs 4/5) meerderheid te geraken (om de SHM om te vormen tot woonmaatschappij). Lokale besturen uit het werkingsgebied hebben dus niet alle macht!

Vraag: Kunnen we - zoals dit voor de raden van bestuur is - tot 6 maand na de aanstelling van de colleges na de gemeenteraadsverkiezingen van 2024 ook alle leden van de directiecomités van de oude woonactoren laten zetelen in het nieuwe directiecomité?

Antwoord: Neen, er is geen overgangsbepaling voorzien die een tijdelijk overtal aan bestuurders in het dagelijks bestuur (= directiecomité) van een woonmaatschappij mogelijk maakt. Dat is ook veel moeilijker te verantwoorden vanuit efficiëntieoverwegingen en de specifieke opdracht/taakstelling van zo'n dagelijks bestuur die eigenlijk enkel de dringende beslissingen moet nemen, die niet kunnen wachten tot een samenkomst van een raad van bestuur en waarvoor aan dat dagelijks bestuur ook delegatie werd verleend door de raad van bestuur. Voor de samenstelling van de raad van bestuur is er wel een overgangsregeling voorzien, die een overtal aan bestuurders toelaat tot het jaar na de gemeenteraadverkiezingen van 2024. Dat maakt het mogelijk om alle bestuurders aan boord te houden na de fusie. Een verlenging of vervanging van mandaten is niet mogelijk tot zolang er overtal is en alle mandaten eindigen van rechtswege in 2025.

Vraag: Provincie wel vertegenwoordigd in sommige raden van bestuur momenteel. Wanneer moeten zij aangeven of zij ook in de RvB van de nieuwe WM een mandaat wensen?

Antwoord: Daarover beslissen de participanten-vennoten in principe onderling in het kader van de voorbereidende besprekingen. Als er een statutair voordrachtrecht voor de provincie wordt afgesproken tussen de aandeelhouders, zal dat deel moeten uitmaken van de statutenwijziging die voorafgaandelijk moet worden goedgekeurd door de minister (al dan niet gecombineerd met het dossier waarin een erkenning als woonmaatschappij wordt gevraagd).

4 NAAR DE ERKENNING VAN DE WOONMAATSCHAPPIJ

Vraag: Wat moet ik doen als ik niets hoor over het opstarten van het traject naar WM in mijn werkingsgebied?

Antwoord

- Uitgangspunten:
 - Initiatief bij de afbakening van de werkingsgebieden lag bij de gemeenten.
 - Initiatief bij de effectieve vorming van de WM ligt bij de actoren zelf.
- Maak gebruik van de vertegenwoordigers van uw gemeente in de RvB van de SHM's of SVK's die in uw gemeente actief zijn: zowel om te sturen als om informatie te krijgen.



- Indien u geen vertegenwoordigers hebt: vraag de betrokken actoren zelf om u op de hoogte te houden van de voortgang en eventuele problemen te melden (of contacteer hen gewoon zelf regelmatig).
- Stem eventueel af met de andere gemeenten uit het werkingsgebied over de wijze waarop je wenst op de hoogte te worden gehouden. Zoek op dat vlak naar gemeenschappelijke efficiëntiewinsten (vermijd ook dat een directeur dezelfde uitleg al te vaak opnieuw moet doen)
- Reageer snel en duidelijk op vragen en voorstellen van de betrokken actoren: zij werken binnen een zeer krappe timing.
- Faciliteer en grijp in overleg met de andere lokale besturen in, wanneer er geen start of vooruitgang wordt geboekt, of wanneer twistpunten zich voordoen (bij problemen consulteer gerust woonmaatschappij@vmsw.be)
- In de meeste gevallen moeten principiële keuzes gemaakt worden door de lokale besturen uit het werkingsgebied (aangezien zij thans meestal ook de doorslaggevende stem hebben op de A.V. of binnen de RvB van een SHM). U zal dus sowieso moeten worden betrokken. Houdt daarbij volgende elementen voor ogen:
 - welke SHM zich omvormt tot WM speelt geen enkele rol voor
 - de toekomstige naam van de woonmaatschappij
 - de toekomstige werking van de woonmaatschappij
 - de zeggenschap van lokale besturen uit het werkingsgebied van die woonmaatschappij
 - kies de SHM die zich omvormt tot WM vanuit efficiëntieredenen, niet vanuit politieke kleur van, historische achtergrond van of ervaring met een bepaalde actor. Omdat overdrachten van onroerende goederen duur en tijdrovend zijn, bevelen we daarom aan te vertrekken vanuit de SHM met het grootste aantal onroerende percelen in bezit en via fusies, splitsingen en partiële splitsingen alle andere onroerende goederen geschikt voor sociale huisvesting te integreren in die SHM die dan WM wordt.
 - Stem af met andere lokale besturen uit het werkingsgebied over hoe je de zeggenschap van elk lokaal bestuur wilt garanderen in de werking van de WM:
 - Stem af met alle aandeelhouders over het traject, expliciteer elkaars bezorgdheden en speel daar op in (binnen de decretale regels). Zeggenschap kan je op tal van manier organiseren:
 - stemrechten in de A.V.
 - statuten kunnen bepalingen bevatten over voordrachtrechten in de raad van bestuur; ook wisselmandaten zijn mogelijk
 - samenstelling dagelijks bestuur (al lijkt ons dit instrument daarvoor minder geschikt)
 - oprichting en samenstelling comités (kan ook statutair): geen beperking in aantal deelnemers, kan opgericht worden voor deelgebieden en in functie van specifieke behoeften of deelaspecten van de WM.



Vraag: Ik stel vast dat de SVK's in ons werkingsgebied niet betrokken worden in het traject naar WM. Wat kan ik doen?

Antwoord

- Dat is niet OK. Alle sociale woonactoren die actief zijn in het werkingsgebied moeten van bij het begin van het traject betrokken worden om:
 - het juridische stappenplan uit te tekenen (welke herstructurering gebeurt wanneer);
 - de operationele werking van de WM, waarin de SHM- en SVK-activiteiten worden ingekanteld, voor te bereiden, te begeleiden en vorm te geven.
- Maar de effectieve integratie van de SVK-werking zal doorgaans de laatste fase zijn in de herstructureringen die vóór 30/06/2023 worden doorlopen (daarna wel nog tot 1/1/2028 herstructureringen tussen WM mogelijk voor overdrachten van patrimonium per werkingsgebied)
- Rollen van verschillende actoren in het werkingsgebied in het traject om tot WM te komen kunnen verschillen:
 - Elke actor die actief is en dat wil, moet de kans krijgen om mee te werken aan het stappenplan en operationele integratie, ongeacht de wijze van overdracht van de onroerende goederen
 - Bereid de herstructureringen in eerste instantie voor met de actoren die willen herstructureren
 - Niet elke SHM of SVK moet noodzakelijk een even grote rol spelen in het hervormingsproces: stem af over elkaars rollen in onderling overleg, bijvoorbeeld:
 - aanvaard de keuze van een SVK dat maar 5 huurcontracten heeft in je werkingsgebied wanneer het SVK meer betrokken wil zijn in het werkingsgebied waar haar andere huurwoningen gelegen zijn
 - ook wanneer grotere pakketten onroerende goederen of huurcontracten worden overgedragen zonder herstructurering kan de overdrager vragende partij zijn om de integratie hiervan (incl. eventueel personeel) in de WM goed te regelen en in functie daarvan betrokken te worden bij bepaalde aspecten van de overnemende woonmaatschappij.
 - Vergeet in elke rol die de actor opneemt de impact op zijn/haar personeel niet! Gebrek aan zekerheid voor personeel leidt tot uitval (door ziekte of vertrek), terwijl je het personeel hard nodig zult hebben om de omvorming tot een goed einde te brengen.
- Rol van lokale besturen hierin: zie antwoord op de vraag hierboven: **“Wat moet ik doen als ik niets hoor over het opstarten van het traject naar WM in mijn werkingsgebied?”**



5 TIMING

Vraag: Advies rond stemrechtenverdeling tegen midden mei lijkt niet haalbaar, gelet op de timing die ikv fusietraject is uitgetekend + gelet op de timing van doorlooptijd beslissingen GR. Advies is niet verplicht ?

Antwoord: Advies is niet verplicht.

Bij geen of geen tijdig advies zal de Vlaamse Regering beslissen op basis van de 2 objectieve criteria (aantal sociale huurwoningen en aantal huishoudens).

Vraag: Is de timing van 01/01/2023 niet veel te ambitieus? Wij horen vanuit de sector ook dat dit voor alle SHM's een complex verhaal is. Is er zicht om deze deadline evt. naar voor te schuiven?

Antwoord: Er zijn op dit ogenblik geen elementen op basis waarvan een wijziging van de decretaal vastgelegde timing kan verwacht worden.

Vraag: Begrijp ik het goed dat door de situatie in Limburg de erkenningsaanvraag van de nieuwe WM in elke gemeente voorgelegd moet worden op het LWO?

Antwoord: Om erkend te kunnen worden als woonmaatschappij moet de procedure worden gevolgd zoals bepaald in [art. 4.98 van het BVCW, zoals van toepassing na het BVR van 17/12/2022](#).

In die procedure is geen advies of goedkeuring door het Lokaal Woonoverleg voorzien. De aanvrager (we gaan ervan uit dat dit een SHM zal zijn, waarin alle andere SHM's en SVK's via een herstructurering ingekanteld zullen worden) moet wel toelichting verschaffen over de lokale netwerkvorming, de lokale inbedding en verankering, dat gestaafd wordt door een advies van de lokale besturen in het werkingsgebied. Ongeacht de grootte van het werkingsgebied wordt zo'n advies wel verwacht van elke lokaal bestuur uit dat werkingsgebied. Het ontbreken van zo'n advies hoeft evenwel de erkenning als woonmaatschappij niet in de weg te staan, maar kan wel een aandachtspunt vormen voor woonmaatschappij, dat op het lokaal woonoverleg kan worden besproken.

Het lokaal woonoverleg heeft geen formele rol bij de verdere vorming van de woonmaatschappij maar kan wel een forum vormen om het traject op te volgen.

Vraag: Wat zal er gebeuren als op 30/6/23 geen WM is opgericht in het werkingsgebied van mijn gemeente?

Antwoord

De gevolgen voor de SVK's die actief zijn in uw gemeente:

- SVK-erkenning verdwijnt van rechtswege, waardoor ook de subsidiestroom onmiddellijk stopt.
- Betaling aan eigenaars en woonzekerheid van de SVK-huurders is gegarandeerd omdat huurcontracten van rechtswege overgaan naar de VMSW.
- VMSW zal die huurcontracten overdragen van zodra er een WM erkend wordt in uw gemeente

De gevolgen voor SHM's die nog actief zijn in uw gemeente:



werkingen en alle andere SHM-werkingen uit het werkingsgebied worden geïntegreerd, hoeft dat niet noodzakelijk tot een weigering van de verlenging van de erkenning te leiden, maar...

- Hou rekening met de invloed van die uitgestelde beslissing op andere noodzakelijke herstructureringen (eventueel andere SHM's en de integratie van SVK-werking) die vóór 30/06/2023 moeten gebeuren. Elke herstructurering heeft een doorlooptijd nodig en het uitstellen van die beslissing kan de globale doorlooptijd voor alle betrokken partijen onhaalbaar maken.
- probeer zulks te vermijden, door bezorgdheden van betrokken partijen die een keuze in de weg staan te expliciteren, zodat er een antwoord kan op worden geboden:
 - de keuze van SHM als juridische basis heeft geen enkele impact op de toekomstige werking of naam van de WM;
 - keuze van SHM als juridische basis heeft geen enkele impact op de invloed van lokale besturen op de WM;
 - meest voor de hand liggende (maar niet verplichte keuze) is omwille van efficiëntieredenen te vertrekken van de SHM met de meeste onroerende goederen (omdat overdrachten tijdrovend en duur zijn), maar er kunnen ook andere elementen spelen om toch een andere keuze te maken (zorg dan dat je die expliciteert en afweegt t.o.v. het efficiëntiemotief).

Vraag deel 2 - Wat zal Vlaanderen doen als ze dit ook nog op 30/6/2023 niet hebben kunnen trancheren (ze kunnen moeilijk beide in ontbinding gaan want dan is er in de regio geen woonmaatschappij)?

Antwoord Ook hier moeilijk om vooruit te lopen op hypothetische situaties. De regelgeving (art. 205 §5 decreet van 9/7/2021) voorziet dat het verlies van de erkenning van rechtswege de ontbinding tot gevolg heeft. Van dan af worden alle bevoegdheden om de sociale huisvestingsmaatschappij te besturen en te verbinden toegewezen aan een of meer door de Vlaamse Regering aangestelde vereffenaars. Die zijn bevoegd om alle maatregelen te nemen en alle daden van bestuur en beschikking te stellen die noodzakelijk zijn voor de overgang van het patrimonium van de ontbonden vennootschap op de aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij. De Vlaamse Regering is uitdrukkelijk en met uitsluiting van elk vennootschapsorgaan bevoegd om de wijze van vereffening vast te stellen, het verslag van de door haar aangestelde vereffenaars te aanhoren en het afsluiten van de vereffening uit te spreken. Alleen de Vlaamse Regering is bevoegd om de vereffenaars te machtigen tot het stellen van alle daden die in de vereffeningprocedure vereist zijn. De aandeelhouders ontvangen, na de aanzuivering van het passief van de sociale huisvestingsmaatschappij, maximum de nominale waarde van hun werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng. Het vermogen dat daarna overblijft, gaat over op een of meer door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappijen.

Hoewel dit scenario in de praktijk uiteraard niet verkiesbaar is, hoeft het feit dat de enige SHM's die actief zijn in het werkingsgebied in ontbinding zijn, niet noodzakelijk de vorming van een woonmaatschappij te verhinderen. De door de Vlaamse Regering aangestelde vereffenaar kan immers de noodzakelijke daden stellen om tijdens de ontbinding van de vennootschap alsnog



een fusie aan te gaan met een andere vennootschap. Tegelijk moet ervoor worden gewaarschuwd dat het stilzitten van een vennootschap tegen de wil van een representatief deel van de aandeelhouders gesanctioneerd kan worden

- een minderheid kan (via ondernemingsrechtbank) toch initiatieven nemen om de vennootschap te redden
- bestuurders kunnen aansprakelijk gesteld worden voor schade die door nalatigheid in hun bestuursdaden is ontstaan.

Vraag: Indien de erkenning als WM wordt aangevraagd op 30/9/22, is het dan nog praktisch haalbaar om de BAV voor het einde van het jaar 2022 te laten doorgaan, zodat de WM volledig in orde is om tegen 1/1/2023 als een erkende WM van start te gaan (met de juiste statuten en al)?

Antwoord Dat is zeker niet onmogelijk maar hangt af van volgende factoren:

- de effectieve doorlooptijd van de erkenningsaanvraag (die bedraagt maximaal 3 maanden, maar het kan ook korter): in dit voorbeeld zou een behandelingstermijn van 2 tot max 2,5 maanden moeten worden gerealiseerd, omdat je minstens 14 dagen voor de BAV de aandeelhouders alle documenten moet bezorgen (dus ook de door de minister goedgekeurde statuten van de WM, die deel uitmaken van de erkenningsaanvraag).
- de volledigheid en conformiteit van de erkenningsaanvraag (is geen eenvoudige procedure: vooral statuten en financieel plan): de termijn van 3 maanden kan worden geschorst van zodra een element van de erkenningsaanvraag ontbreekt of niet conform is.

In de geschetste situatie lijkt het ons aangewezen om de erkenningsaanvraag als WM minstens te combineren met tijdelijke verlenging van de erkenning als SHM (tot 30/06/2023). Zo'n aanvraag tot tijdelijke verlenging van de erkenning als SHM kan uiterlijk op 30/09/2022 worden ingediend, en bestaat uit een zeer lichte procedure. De maatschappij (of maatschappijen) die een verlenging van hun erkenning aanvragen moeten een rudimentair stappenplan indienen, waarmee ze aantonen dat ze uiterlijk tegen 30/06/2023 een WM kunnen worden; en dat stappenplan kan worden gestaafd met een advies van de lokale besturen die deel uitmaken van het werkingsgebied van die toekomstige WM. De VMSW ook voorbeelden van dergelijke stappenplannen aan ter beschikking stellen en kan ook advies geven bij het opstellen van zo'n plan (woonmaatschappij@vmsw.be). Indien bij de aanvraag tot verlenging van de erkenning als SHM geen advies of zelfs een negatief advies steekt van een of meerdere lokale besturen, betekent dit niet dat de erkenning niet kan worden verlengd, maar dat sterkt de geloofwaardigheid van het dossier uiteraard niet, waardoor de minister voorwaarden kan opleggen aan die tijdelijke verlenging van de erkenning. Toon bij het ontbreken van zo'n advies daarom best aan dat je het lokaal bestuur om zo'n advies hebt verzocht binnen een redelijke termijn.

Tenslotte is het belangrijk dat u begrijpt dat een verlenging van de erkenning als SHM ook maar beperkt meer tijd geeft. Zo zal een aanvraag van een erkenning als WM ná 28/02/2023 het evengoed erg risicovol maken om tijdig de nodige BAV's te kunnen doen. Begin dus best sowieso in 2022 met de samenstelling van het dossier (in het bijzonder met het financieel plan, waarvoor u ook advies kan krijgen via woonmaatschappij@vmsw.be)



Vraag: Kunnen we ook tot 6 maand na de aanstelling van de colleges na de gemeenteraadsverkiezingen van 2024 ook alle leden van de directiecomités van de oude woonactoren laten zetelen in het nieuwe directiecomité? Zoals dit voor de raden van bestuur is.

Antwoord: Neen, er is geen overgangsbepaling voorzien die een tijdelijk overtal aan bestuurders in het dagelijks bestuur (= directiecomité) van een woonmaatschappij mogelijk maakt. Dat is ook veel moeilijker te verantwoorden vanuit efficiëntieoverwegingen en de specifieke opdracht/taakstelling van zo'n dagelijks bestuur die eigenlijk enkel de dringende beslissingen moet nemen, die niet kunnen wachten tot een samenkomst van een raad van bestuur en waarvoor aan dat dagelijks bestuur ook delegatie werd verleend door de raad van bestuur. Voor de samenstelling van de raad van bestuur is er wel een overgangsregeling voorzien, die een overtal aan bestuurders toelaat tot het jaar na de gemeenteraadverkiezingen van 2024. Dat maakt het mogelijk om alle bestuurders aan boord te houden na de fusie. Een verlenging of vervanging van mandaten is niet mogelijk tot zolang er overtal is en alle mandaten eindigen van rechtswege in 2025.

6 OVERDRACHTEN / PATRIMONIUM

Vraag: Wie staat na 01/01/2023 in voor het (tijdelijke) beheer van de sociale woningen en projecten van SHM's en andere WM, die binnen het werkingsgebied van een erkende WM liggen, indien geen vennootschapsrechtelijke overdracht heeft plaats gevonden?

Antwoord Overdracht is pas verplicht tegen 01/01/2028, maar tegelijk geldt ook een verplichting om ernaar te streven dat zo snel mogelijk te doen. Stilzitten (en afwachten) is geen optie, noch voor de overdragende noch voor de overnemende partij. Sancties zijn dan ook mogelijk voor ongemotiveerde weigeringen.

Tegelijk is de ruime overgangsperiode net bedoeld om iedereen in staat te stellen om de overdracht te realiseren op de voor beide partijen het meest geschikte moment.

Zolang de overdracht aan de WM niet heeft plaatsgevonden:

- blijft de oorspronkelijke SHM (die zich wellicht ook al heeft omgevormd tot WM in een ander werkingsgebied) verantwoordelijk voor die woningen en projecten;
- verlopen de toewijzingen op die woningen volgens het toewijssysteem dat in het werkingsgebied geldt waar die woningen liggen (complexiteit);
- kan de oorspronkelijke SHM (of de daaruit voortvloeiende WM) voorstellen om het beheer van die woningen over te dragen aan de WM, maar kan de WM tegelijk aangeven bereid te zijn om meteen alle rechten op die woningen over te nemen (bv. via herstructurering);
- kan de WM niet eisen dat ze in beheer worden gegeven, maar worden wel voorstellen verwacht van de WM om "alle rechten" over te nemen en is een "weigerings-zonder-meer" in strijd met de erkenningsvoorwaarden



Het aantal overdrachten of de keuze van overdrachtswijze (of het gebrek aan overeenstemming hierover) speelt hier geen rol in. Voor de duidelijkheid herhalen we hier de werkwijze die rond die overdrachten moet worden gevolgd:

- de decreetgever heeft uitdrukkelijk een werkwijze vooropgesteld waarbij de partijen opgeroepen worden om maximaal de overdrachten via herstructurering te laten verlopen, maar heeft het niet onmogelijk gemaakt om een andere overdrachtswijze te gebruiken op voorwaarde dat de partijen dan ook overeenkomen over de overdrachtsvoorwaarden. Onthou ook dat een overnemer slechts kan overeenkomen over een andere overdrachtswijze voor zover dat niet leidt tot inbreuken op de erkenningsvoorwaarden (of andere regels), waarbij – in het bijzonder - een goede financiële leefbaarheid een essentiële erkenningsvoorwaarde vormt.
- Als de partijen echter geen overeenstemming bereiken én wanneer aangetoond wordt dat een overdracht tegen vergoeding in aandelen niet mogelijk is, kan minister (op verzoek van een van de partijen) de overdrachtsprijs bepalen, vertrekkende van de venale waarde, rekening houdend met de bijzondere eigenschappen van SHM's en WM. Onthoud dat dus het ontbreken van een onderlinge overeenstemming over de overdrachtsprijs onvoldoende is om de minister een overdrachtsprijs te laten bepalen.

Vraag: Klopt het dat de woningen van het Vlaams Woningfonds enkel kunnen worden verkocht? Aan welke prijs moet dat gebeuren? Zijn er uitzondering mogelijk als gaat over meer dan 100 woningen die moeten worden overgenomen?

Antwoord Woningen van het VWF kunnen niet tegen een vergoeding in aandelen worden overgedragen (omdat daardoor de private aandeelhouders bijkomende aandelen zouden verwerven in SHM's of WM-en, wat decretaal verboden wordt)

De overdrachtencascade voorziet in dat geval dat de partijen de overdrachtsprijs onderhandelen, waarbij beide partijen uiteraard de wensen van de decreetgever dienen te respecteren en bij de onderhandelingen dus ook het belang van het woonbeleid en de doelstellingen van de decreetgever voorop dienen te stellen. Indien de partijen niet zelf tot een overeenstemming kunnen komen, kan een van de partijen de minister vragen om de overdrachtsprijs vast te stellen. Sowieso moeten openstaande VMSW-leningen op die woningen ook mee overgedragen worden en dus verrekend worden in de overdrachtsprijs. Er is geen andere werkwijze voorzien voor overdrachten van het VWF van meer dan 100 woningen naar dezelfde partij.

Vraag: Kunnen de sociale huurwoningen van een lokaal bestuur ook in beheer gegeven worden aan de woonmaatschappij? Komen dergelijke woningen dan wel nog in aanmerking voor subsidiëring bij renovatie?

Antwoord Ja, een lokaal bestuur kan zijn sociale huurwoningen in beheer geven aan een woonmaatschappij.

Voorwaarden bij inbeheergave:

- WM is niet verplicht het beheer over te nemen. WM is enkel verplicht om aangeboden eigendoms- of erfpachtrechten over te nemen.



- WM moet de woningen op dezelfde manier toewijzen en verhuren als woningen in eigendom van de WM (overgangsregeling is wel mogelijk)
- Beheersovereenkomst noodzakelijk, waarvan de modaliteiten onderhandeld kunnen worden, maar minstens omvatten die de beheersvergoeding, betaling en inning huurgelden, huurachterstal, technisch en bouwkundig beheer, rechten en plichten van contractanten, beëindiging van contract, beheer van lopende contracten, rapportering, ...
- WM moet wel een marktconforme (beheers-)vergoeding krijgen (beheer wordt immers niet afzonderlijk gesubsidieerd, maar maakt deel uit van de sociale verhuurplicht bij de subsidievoorwaarden)
- Modelcontracten beschikbaar via de VMSW

Welke voordelen zijn er bij het in beheer geven aan de WM?

- Ontzorging van sociale begeleidingstaken en complexe sociale huurreglementering
- Behoud van huurinkomsten (wel lager door de te betalen beheersvergoeding)
- Behoud van eigenaarschap (maar dat is relatief door de herinvesteringsverplichting die erop rust)

Maar verkopen aan de WM is nog voordeliger dan in beheer te geven? Ja.

- Bij in beheer geven blijft het lokaal bestuur immers verantwoordelijk voor eigenaarsverplichtingen (dus ook renovatie) (geen volledige ontzorging). Bij verkoop valt dat allemaal weg.
- renovatiekosten ten laste van het lokaal bestuur kunnen niet worden gesubsidieerd, ook niet wanneer de woning in beheer werd gegeven aan de WM. Enkel wanneer de WM erfpacht- of eigenaarsrechten bezit; kan zij voor renovatie kosten beroep doen op gesubsidieerde financiering.
- Bij uiteindelijke stopzetting van sociale verhuring moet de venale waarde van de woning (op de private markt) worden geherinvesteerd in sociale huisvesting. Als het lokaal bestuur echter de woning verkoopt aan de WM in het kader van de vorming van de WM (in toepassing van art. 4.38 VCW), mag dat lokaal bestuur de opbrengsten aanwenden voor een doel naar keuze.

Vraag: Het OCMW in één van onze IGS-gemeenten verhuurde al van vóór de nulmeting sociale huurwoningen (volgens het kaderbesluit sociale huur). Deze werden niet meegeteld bij de nulmeting. Ze worden ook niet meegeteld bij de vorderingen voor het BSO omdat ze al van vóór de nulmeting verhuurd werden. Als het OCMW deze woningen overdraagt aan de woonmaatschappij, tellen deze woningen dan mee voor het behalen van het BSO in deze gemeente?

Antwoord Ja.

Vraag: Wat met de sociale koopwoningen en projecten na 2023? Kan een SHM die enkel koopactiviteiten doet na 2023 nog zelf autonoom sociale koopwoningen realiseren?

Antwoord Voor het antwoord op deze vraag zijn volgende elementen relevant:

- De erkenning van een SHM eindigt van rechtswege op 31/12/2022 (of op 30/06/2023 indien een tijdelijke erkenning werd bekomen). Die regeling geldt voor alle SHM's, ook voor SHM's die enkel koopactiviteiten doen.



- Het is een erkenningsvoorwaarde voor WM om sociale huurwoningen te realiseren en in te huren. Dat betekent dat een vennootschap die alleen koopactiviteiten doet niet erkend kan worden als woonmaatschappij.
- Sociale koopactiviteiten zijn een optionele activiteit voor de woonmaatschappij, maar zijn dus geen verplichting.
- Een woonmaatschappij mag enkel activiteiten ontwikkelen binnen het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

Concreet:

- De huidige SHM's die uitsluitend koopactiviteiten doen zijn daardoor genoodzaakt om op te gaan in een WM (of kunnen zelf WM worden, op voorwaarde dat ze de sociale huuractiviteiten van SHM's en SVK's integreren)
- Niet tijdig omgevormde SHM's worden vereffend door de Vlaamse Regering en hun vermogensonderdelen zullen overgebracht worden naar de WM die erkend is voor de gemeente waarin de vermogensonderdelen gelegen zijn.
- Een WM kan koopactiviteiten enkel binnen het eigen werkingsgebied ontwikkelen. Projecten gelegen buiten het werkingsgebied die door een rechtsvoorganger zijn opgestart voor 1/1/2023, kunnen wel nog afgewerkt worden.
- Opgeleverde sociale koopwoningen of kavels gelegen buiten het werkingsgebied kunnen tot 31/12/2027 worden verkocht aan sociale kopers
- Alle rechten op de onroerende goederen geschikt voor sociale huisvesting (dus ook gronden, kavels, sociale koopwoningen, ...) gelegen buiten het werkingsgebied moeten uiterlijk 1/1/2028 overgedragen zijn aan de WM die erkend is voor de gemeente waarin die goederen gelegen zijn.

Vraag: Wij zijn een OCMW en verhuren sociale woningen. Wij hebben een wachtlijst die in excel wordt bijgehouden, en verhuren volgens het sociaal huurbesluit. Kunnen onze kandidaat-huurders overgedragen worden naar de wachtlijst van de woonmaatschappij en naar het CIR (= Centraal InschrijvingsRegister)?

Antwoord Bij overdracht van de OCMW-woningen aan de SHM of WM is men verplicht om de wachtlijst van het OCMW in te schuiven in de wachtlijst van de SHM of WM (zo niet zouden die kandidaat-huurders hun opgebouwde wachttijd verliezen). Tegen 01/01/2023 moeten alle inschrijvingsregisters van alle sociale verhuurders migreren naar het CIR. Het OCMW (evenals de andere sociale verhuurders) kunnen sinds begin maart 2022 inschrijvingsregisters aan de VMSW bezorgen m.o.o. de opname in het CIR (incl. opgebouwde wachttijd) later dit jaar. Specifieke vragen over het CIR: cirinfo@vmsw.be (of via woonmaatschappij@vmsw.be)

Vraag: Onze maatschappij moet in principe een 460 tal woningen overnemen van een andere maatschappij. De herstructureringssteun kan slechts aangevraagd worden voor 100 woningen, omdat bij grotere aantallen woningen andere vormen van herstructurering efficiënter zijn. Wat als die partner niet wil meewerken aan een andere vorm van overdracht?

Antwoord Deze vraag gaat over de fusiesteun die WM kunnen aanvragen. Fusiesteun bestaat uit een terugbetaling van reële kosten, berekend op basis van 3 componenten:

1. Bedrag per SHM-woning/grond die wordt overgedragen
2. Bedrag per SHM die woningen/gronden inbrengt via herstructurering

////////////////////////////////////

3. Bedrag per SVK-huurcontract dat in de WM wordt ingebracht

Er zijn 3 belangrijke beperkingen ingeschreven op die fusiesteun:

- Bedrag uit 1: indien woningen worden gekocht: enkel fusiesteun voor de eerste 100 woningen/gronden (van dezelfde partij)
- Bedrag uit 3: enkel wanneer minstens 50 SVK-huurcontracten worden overgenomen (maar dat mag verschillende partijen zijn)
- Bedrag uit 1+2+3: als de WM (of een van zijn rechtsvoorgangers) zelf meer dan 100 woningen/gronden verkoopt: uitsluiting van elke fusiesteun

Concreet antwoord: als SHM's in onderling overleg afspraken maken voor een verkoop-aankoop-transactie van meer dan 100 woningen/gronden tussen dezelfde partijen, dan

- sluit de verkoper zichzelf uit van alle fusiesteun;
- sluit de aankoper zich uit van de fusiesteun berekend in de eerste component, vanaf de 101ste woning.

Opties: door de beperkingen inzake fusiesteun die overdrachten tussen SHM's via verkoop meebrengen, lijkt dit een invloed in ongunstige zin te kunnen uitoefenen op de overdrachtprijs.

Vraag: Worden de operationele kosten en notariskosten bij een fusie onder de forfaitaire steun gerekend zijnde 50000€ voor twee betrokken SHM's? En is het 50000€ per betrokken SHM of voor de 2 SHM's samen?

Antwoord Fusiesteun bestaat uit een terugbetaling van reële kosten, berekend op basis van 3 componenten:

1. Bedrag per SHM-woning/grond die wordt overgedragen
2. **Bedrag per SHM** die woningen/gronden inbrengt via herstructurering
3. Bedrag per SVK-huurcontract dat in de WM wordt ingebracht

De vraag handelt over de berekening van de **tweede component**:

- 50.000 euro als minstens twee sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen bij de herstructurering betrokken zijn;
- 25.000 euro per bijkomende sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij met huur- of gemengde activiteiten die bij de herstructurering betrokken is;
- 12.500 euro per bijkomende sociale huisvestingsmaatschappij die bij de herstructurering betrokken is, maar die alleen koopactiviteiten ontwikkelt

Voorbeeld: SHM A vormt zich om tot WM en gaat daarvoor een fusie aan met SHM B en C (waarvan C enkel koopactiviteiten ontwikkeld), en integreert daarnaast nog huurwoningen van SHM D en grondvoorraden van SHM E (die enkel koopactiviteiten ontwikkeld). De tweede component wordt dan als volgt berekend: 50.000 (A+B) + 12.500 (C) + 25.000 (D) + 12.500 (E) = 100.000 euro.

Vraag: Wat is de reden dat er maar één uitbetaling kan gebeuren? Op deze manier moet er toch veel voorgefinancierd worden?

Antwoord Pragmatiek: één aanvraag is gemakkelijker voor aanvrager en verwerker. Bovendien zijn sommige kosten ook niet eenduidig toe te wijzen aan 1 bepaalde herstructurering. Indien voorfinanciering een probleem zou vormen, gelieve met VMSW contact op te nemen

////////////////////////////////////

7 ANDERE VRAGEN

Vraag: Wat met huursubsidie huurders van woningen SVK-OCMW die eventueel niet worden overgedragen naar woonmaatschappij, bijvoorbeeld omwille van eigendom OCMW?

Antwoord: Als het OCMW SVK beslist om de woning waarvan zij eigenaar is niet langer te verhuren overeenkomstig Boek 6 VCW, dan zal het in ieder geval de lopende huurovereenkomst met de zittende huurder moeten respecteren. Een opzegging dringt zich dan op.

Een van de keuzes die bij de oprichting van een woonmaatschappij kan worden gemaakt, bestaat er in dat het OCMW zijn woningen in huur geeft aan de woonmaatschappij. Op die wijze blijven de huurinkomsten gegarandeerd, blijven de eigendomsrechten onveranderd en stelt zich geen discussie rond herinvesteringsverplichting. Het OCMW blijft in dat geval echter wel verantwoordelijk voor de eigenaarsverplichtingen, waarvoor ze geen subsidies kan genieten. Zie daarom ook het antwoord op de vraag: **“Kunnen de sociale huurwoningen van een lokaal bestuur ook in beheer gegeven worden aan de woonmaatschappij? Komen dergelijke woningen dan wel nog in aanmerking voor subsidiëring bij renovatie?”**

In de mate dat het OCMW geen huurovereenkomst met de woonmaatschappij wenst af te sluiten, noch de woningen wenst in beheer te geven, noch te verkopen aan de WM, ontstaat een probleem wanneer de opzegtermijn niet zou aflopen voor 30 juni 2023. Op dat ogenblik zal de woning niet langer door een SVK worden verhuurd. Dat heeft op zijn beurt tot gevolg dat het recht op huursubsidie in hoofde van de zittende huurder vervalt. Afhankelijk van de datum van afsluiting van de lopende huurovereenkomst zal het OCMW hier een bepaalde schadevergoeding verschuldigd zijn (9, 6 of 0 maanden huur).

Vraag: Wat als een facilitator buiten het raamcontract wordt gekozen – hoe komen zij het snelst en liefst rechtstreeks aan de meest recente en relevante info?

Antwoord: De informatie moet gevraagd worden aan de betrokken woonactoren. Andere instanties zijn enkel gemachtigd om informatie te verschaffen die zij ook aan de burger bezorgen, als daarom gevraagd wordt. Dezelfde handelswijze wordt gevolgd voor expertsorganisatieontwikkeling binnen het raamcontract.

Vraag: Is het nuttig een facilitator aan te stellen voor verdere procesbegeleiding of niet?

Antwoord: Dit zal afhangen van de plaatselijke situatie. Als directeurs en coördinatoren van de betrokken SHM's en SVK's geen hulp nodig hebben, dan is geen externe facilitator voor de procesbegeleiding noodzakelijk. Anders wellicht beter wel..

Vraag: Er is heel veel uitleg over welke stappen de SHMs of de WM moeten nemen. Ik mis een overzicht van de rol van lokale besturen. Wanneer moet iets op een LWO, wat moet langs een CBS of GR...

////////////////////////////////////

Antwoord: De rol van de lokale besturen bij de vorming van WM is formeel gezien relatief beperkt. Zie ook het antwoord op de vraag: **“Wat moet ik doen als ik niets hoor over het opstarten van het traject naar WM in mijn werkingsgebied?”**

Gevraagde adviezen over het stappenplan (in het kader van de verlenging van de erkenning als SHM) over de lokale verwevenheid (in het kader van de erkenningsaanvraag als woonmaatschappij) moeten verleend worden door de GR. De vertegenwoordiging van de gemeenten en OCMW's in de A.V. van de SHM's en WM kan gedelegeerd zijn van de GR naar het CBS, maar dat kan verschillen van situatie tot situatie.

