




**Vlaanderen**  
is wonen

# De woonmaatschappij en de weg ernaar toe

Versie maart 2022

**Info op maat van lokale besturen**

Dit is een webinar met geluid 

*Dit webinar maakt deel uit van een reeks webinars specifiek voor lokale besturen n.a.v. de vorming van woonmaatschappijen* 

# Inhoud

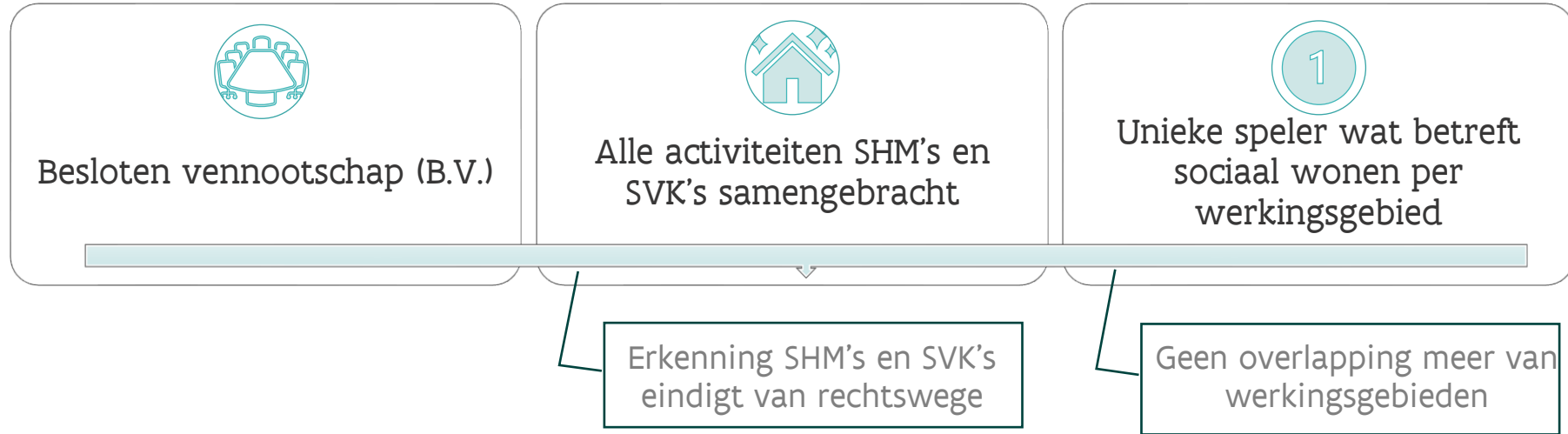
1. Wat is de woonmaatschappij?
2. Waaruit bestaat het regelgevend kader?
3. Hoe wordt de woonmaatschappij (juridisch) gevormd?
4. Wat zijn de stappen die nu moeten worden gezet?
5. Meer informatie?



# 1. Wat is de woonmaatschappij?



# Wat is de woonmaatschappij (WM)?



## Verplicht

- Woningen inhuren op private markt
- Zelf woningen realiseren en verhuren (kopen, bouwen, renoveren, ...)

## Optioneel

- Bescheiden woonaanbod
- Sociale koopwoningen
- Niet-residentiële ruimten
- Sociale leningen bemiddelen (mits bijkomende erkenning)



## 2. Waaruit bestaat het regelgevend kader?



# Waaruit bestaat het regelgevend kader?

Decreet van 9/7/2021: wijzigt Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW)

Wetboek van Vennootschappen en verenigingen  
Let op: afwijkingen opgenomen in de VCW en het decreet van 9/7/2021

Besluit van de Vlaamse Regering van 17/12/2021 wat betreft de wijzigingen aan het sociaal huurstelsel (reeds gepubliceerd in B.S.)

Besluit van de Vlaamse Regering van 17/12/2021 wat betreft het regelgevend kader voor de woonmaatschappijen: wijzigt het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW)

Besluiten van de Vlaamse Regering van 04/02/2022 waarin de 42 werkingsgebieden voor WM werden vastgesteld

- *Alle 'oude' bepalingen mbt SHM's en SVK's blijven van kracht tot einde van hun erkenning (VCW tot 20/09/2021)*
- *Bepalingen WM komen in de plaats*
- *Overgangsbepalingen voor SHM's en SVK's*



# Regelgevend kader op komst

## Maart – juni 2022: diverse MB's

Waarvan de voornaamste:

- Prestatiehandboek voor de woonmaatschappij
- BoekhoudMB

## Juni 2022

BVR's inzake de **onderlinge stemrechtverhoudingen** van lokale besturen in de Algemene Vergadering

- Zie ook brief minister 07/02/2022 met vraag tot advies
- Zie ook webinar “zeggenschap in de WM”



### **3. Hoe wordt de woonmaatschappij (juridisch) gevormd?**





# Hoe wordt de woonmaatschappij (juridisch) gevormd?

NIET AANGEWENZEN

Lokale besturen richten nieuwe vennootschap op

- bestaande SHM's en SVK's moeten toch inkantelen: meer overdrachtskosten
- eigen inbreng nodig t.w.v. 20% van niet-gesubsidieerde verrichtingen
- geen andere voordelen (ook niet qua zeggenschap!)

Twee mogelijkheden

SHM's vormen zich om tot WM en integreren activiteiten van andere SHM's en van SVK's



# Hoe vormen SHM's zich om tot woonmaatschappij?

## Twee mogelijke trajecten

SHM wordt zelf woonmaatschappij



SHM fuseert met een bestaande woonmaatschappij of met een SHM die WM wordt



# Hoe vormen SHM's zich om tot woonmaatschappij?



## 1 - SHM wordt zelf woonmaatschappij

- ▶ Statutenwijziging  
→ met o.a. verruiming van het maatschappelijk doel (ook inhuuractiviteiten)
- ▶ Erkenningaanvraag als woonmaatschappij  
→ advies van lokaal bestuur nodig
- ▶ Integratie van de activiteiten van andere SHM's binnen het werkingsgebied  
→ via fusie, splitsing, partiële splitsing of individuele overdracht van eigendomstitels, contracten, ...
- ▶ Integratie van de activiteiten van SVK's binnen het werkingsgebied  
→ overdracht van algemeenheid, van bedrijfstak of van individuele contracten
- ▶ Afsplitsing van activiteiten in gemeenten die niet tot het werkingsgebied behoren  
→ partiële splitsing of individuele overdracht van eigendomstitels, contracten, ...



# Hoe vormen SHM's zich om tot woonmaatschappij?

## 2 - SHM fuseert met een bestaande WM of met een SHM die WM wordt



- ▶ Dat kan via **twee vormen van herstructurering**:
  - Fusie SHM in zijn geheel gaat samen met andere SHM of WM
  - Splitsing elk gesplitst deel fuseert met een andere SHM of WM
- ▶ Alle bestaande aandeelhouders van de SHM's worden aandeelhouder in de nieuwe WM
  - *Met het recht om uit te treden*



**4. Wat zijn de stappen die nu moeten worden gezet?**



# Wat zijn de stappen die nu moeten worden gezet?

- ▶ Initiatief ligt bij SHM's en SVK's

Opmaak STAPPENPLAN dat een antwoord biedt op:

Van welke SHM wordt vertrokken?

Efficiëntie!

Welke andere SHM's en SVK's of delen ervan worden wanneer geïntegreerd?

Vergt nauwgezette juridische en operationele planning

Erkenning als WM nodig tegen 31/12/2022?

Zo niet dreigt vereffening  
Twee mogelijke trajecten (zie hoger)



# Wat zijn de stappen die nu moeten worden gezet?

Is uitstel mogelijk (na 31/12/2022)?

- ▶ **Ja, mits tijdelijke erkenning** als SHM  
→ Tot uiterlijk 30/06/2023
- ▶ **Hoe? Tijdelijke erkenningsaanvraag:**
  - Uiterlijk 30/09/2022
  - Bij minister aanvragen
  - Duidelijk stappenplan om tot de beoogde WM te komen voor 30/06/2023
  - Advies van de lokale besturen over de beoogde WM



# Wat zijn de stappen die nu moeten worden gezet?

## Rol lokaal woonoverleg

- ▶ Overleg tussen de lokale woonactoren voor de uitwerking, sturing, afstemming en uitvoering van het lokaal woonbeleid
- ▶ Formeel geen rol bij verdere vorming woonmaatschappij
- ▶ Wel forum om het traject op te volgen





**5. Meer informatie?**



# Meer informatie?

- ▶ Alle informatie over de woonmaatschappij:

<https://www.vmsw.be/Home/ik-ben-professioneel/Woonmaatschappijen>

→ O.a. Vraag en antwoord, webinars, draaiboek, modeldocumenten...

- ▶ Helpdesk Woonmaatschappijen VMSW:

[woonmaatschappij@vmsw.be](mailto:woonmaatschappij@vmsw.be)

