



Vlaanderen
is wonen

Zeggenschap van lokale besturen in de woonmaatschappij

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. Hoe werkt een SHM of SVK nu?
2. Hoe zal de woonmaatschappij werken?
3. Nieuw: Toewijzingsraad
4. Wat kunnen lokale besturen doen?
5. Meer informatie?



1. Hoe werkt een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) of sociaal verhuurkantoor (SVK) nu?



Hoe werkt een SHM en SVK-vzw nu?



TAKEN

Statuten, doel, aandeelhouders, goedkeuring jaarrekening, winstverdeling...
Aanstelling RvB

STEMRECHTEN

1 aandeel = 1 stem
Stemrechtbeperking voor private aandeelhouders

OPMERKING

Lokale besturen hebben niet noodzakelijk een meerderheid



TAKEN

Strategische beleidsbeslissingen (financiële planning, investeringen, aanstelling directeur/coördinator) + interne controle

LEDEN

SHM: beperkt tot 13

AANSTELLING

Door A.V., o.b.v. afspraken tussen aandeelhouders/leden (statuten)



SAMENSTELLING

Naast directie vaak enkele bestuurders
Niet verplicht, kan ook enkel bestaan uit directeur/coördinator

TAKEN

Neemt beslissingen namens RvB die “dringend” zijn



2. Hoe zal de woonmaatschappij werken?



Hoe zal de woonmaatschappij werken?



Algemene Vergadering



- ▶ Beslist over de belangrijkste eigenschappen van de vennootschap:
 - statuten, doel, aandeelhouders, goedkeuring jaarrekening, winstverdeling...
 - stelt Raad van Bestuur aan
- ▶ 1 aandeel = 1 stem (maar afwijkingen mogelijk)
- ▶ Bij erkenning: lokale besturen uit werkingsgebied: **minstens 50% + 1 stem**
 - ofwel aankoop bijkomende aandelen
 - ofwel bepaalde aandelen meer stemrechten toekennen
 - Vlaamse regering bepaalt onderlinge verhouding stemrechten tussen lokale besturen uit het werkingsgebied (zie volgende slide)
- ▶ Stemrechtbeperkingen tijdens de A.V.:
 - voor private aandeelhouders en lokale besturen van buiten het werkingsgebied: elk mag slechts deelnemen met niet meer dan 1/10 vd stemmen
 - voor alle aandeelhouders, behalve lokale besturen uit werkingsgebied: gezamenlijk niet meer dan de vereiste meerderheid -1 stem.



Onderlinge verhouding stemrechten

Criteria	
Minstens o.b.v.	Aantal sociale huurwoningen per gemeente Aantal huishoudens per gemeente
Advies lokaal bestuur	Eventueel bijkomende criteria Eventueel gewicht van de criteria

Zie brief minister van 7 febr. 2022 met adviesvraag tegen 13 mei 2022

Beslissing Vlaamse Regering (juni 2022)	
Uitgedrukt in %	Geen automatische aanpassing bij wijziging aantal sociale huurwoningen of huishoudens
Na elke gemeenteraadsverkiezing	Lokaal bestuur kan vragen stemrechten te wijzigen: <ul style="list-style-type: none">- Nieuwe criteria of schrapping van bijkomende criteria- Actualisering van de onderliggende gegevens per criterium- Wijziging van het gewicht per criterium



Algemene vergadering: voorbeeld



10.000 HH
1.000 SWE



15.000 HH
500 SWE

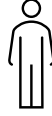


5.000 HH
750 SWE



Vlaamse
overheid

Prov



SHM:

Aandeel (a) = stemrecht

Lokaal bestuur 1
Lokaal bestuur 2
Lokaal bestuur 3

15% a = stemrechten
15% a = stemrechten
15% a = stemrechten

Lokale
besturen

30% aandelen

50%+1 van de stemrechten, verdeeld als volgt:

Standaard stemrechtenverhouding lokale besturen: 50% huishoudens en 50% sociale huurwoningen:

LB 1 $((10.000/25.000) \times 50\%) + ((1.000/1.500) \times 50\%) = 53,33\%$ (van 50%+1)
LB 2 $((15.000/25.000) \times 50\%) + ((500/1.500) \times 50\%) = 46,67\%$ (van 50%+1)

Vlaams Gewest:
Provincie:
Private AH 1:

10% a = stemrechten
15% a = stemrechten
18% a = beperkt tot
1/10 stemrechten
bij een stemming

Andere
aandeelhouders
samen

70% aandelen

50%-1 van de stemrechten: **verhoudingsgewijze aanpassing van de stemrechten:**

Vlaams Gewest: 10% a = $(10\%/70\%) \times 50\%-1$ van de stemrechten
Provincie: 15% a = $(15\%/70\%) \times 50\%-1$ van de stemrechten
Lokaal bestuur 3: 15% a = $(15\%/70\%) \times 50\%-1$ van de stemrechten, beperkt tot 1/10 stemrechten bij een stemming
Private AH 1: 18% a = $(18\%/70\%) \times 50\%-1$ van de stemrechten, beperkt tot 1/10 stemrechten bij een stemming
Private AH 2: 12% a = $(12\%/70\%) \times 50\%-1$ van de stemrechten, beperkt tot 1/10 stemrechten bij een stemming

Private AH 2:

12% a = beperkt tot
1/10 stemrechten
bij een stemming



Vlaanderen
is wonen



Raad van Bestuur



- ▶ (Min) 2 tot (max) 15 bestuurders: opties
 - 1 extra (16^{de}) bestuurder mogelijk voorgedragen door sociale huurders
 - max. 1 bestuurder (geen minimum), voorgedragen door private aandeelhouders en lokale besturen van buiten het werkingsgebied samen
 - max. 2 (geen minimum) onafhankelijke bestuurders
- ▶ Max. 2/3 van hetzelfde geslacht
- ▶ Mandaten van max. 6 jaar, maar hernieuwbaar
- ▶ Wisselmandaten mogelijk
- ▶ Zorg voor expertise en variatie in competenties bij aanstelling
- ▶ 1 bestuurder = 1 stem
- ▶ Wat met zittende bestuurders bij fusie en splitsing?
 - Tijdelijk hoger aantal bestuurders mogelijk
 - Zolang bestuurders in overtal = geen verlenging of vervanging
 - Alle mandaten eindigen na GR-verkiezingen van 2024
 - Geen gezamenlijk hoger aantal mandaten mogelijk na herstructurering



Dagelijks bestuur of directiecomité



- ▶ Samenstelling:
 - Max. 2 bestuurders + directeur
 - Max. 4 bestuurders + directeur op voorwaarde dat:
 - × Minstens 5.000 sociale huurwoningen in beheer OF
 - × Minstens 15 gemeenten in het werkingsgebied
- ▶ Meer leden zijn niet verboden, maar:
 - Geen bestuurders
 - Geen vergoeding



Comités

OPTIONEEL



- ▶ Bestond al bij sommige SHM's, maar louter adviserend, bv. Auditcomité
- ▶ In principe enkel adviserend
 - maar RvB of Dagelijks Bestuur kan er ook bevoegdheden aan toekennen (maar behoudt de verantwoordelijkheid)
- ▶ Kan bestaan uit:
 - Personeel
 - Bestuurders
 - Niet-bestuurders
- ▶ Alle mandaten zijn onbezoldigd



3. NIEUW: Toewijzingsraad



Toewijzingsraad



GEEN bestuursorgaan van de woonmaatschappij !



Samenstelling: vertegenwoordigers van de WM, lokale besturen en relevante huisvestings- en welzijnsactoren



Mandaten worden niet vergoed



Opdracht: Toewijzingsregels ontwerpen en praktische uitwerking daarvan



Standaard één toewijzingsraad/werkingsgebied

=> Lokale besturen kunnen RvB van de WM vragen om toewijzingsraden voor deelgebieden op te richten



4. Welke rol spelen lokale besturen bij de vorming van de woonmaatschappij?



Welke rol spelen lokale besturen?



Initiatief ligt bij SHM's en SVK's



LOKALE BESTUREN?

(meestal) aandeelhouder (SHM) of lid (SVK)
hebben vertegenwoordigers in de raad van bestuur

Kanalen om te faciliteren en voorkeuren te geven

Volg de evolutie en de voorstellen op
Bemiddel bij moeilijkheden
Opgelet! Statutenwijziging richting WM vergt 75% van de stemmen
=> respecteer en betrek andere aandeelhouders!

Welke SHM vormt zich om tot woonmaatschappij?

- Speelt geen enkele rol inzake stemrechten, zeggenschap, invloed, RvB
- Overnemende SHM = louter het juridisch “vehikel” om andere SHM's en SVK's te integreren
- Kies dus voor efficiëntie (meestal de SHM met de meeste onroerende eigendommen)



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

