



**Vlaanderen**  
is wonen

# De woonmaatschappij

## Wat met sociale huurwoningen van lokale besturen?

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. Waarom eengemaakte woonmaatschappijen?
2. Sociale huurwoningen overdragen
3. Financiering
4. Welke afwegingen kunnen lokale besturen maken?
5. Andere mogelijkheden dan overdragen aan de woonmaatschappij
6. Meer informatie?



# 1. Waarom eengemaakte woonmaatschappijen?



# Waarom eengemaakte woonmaatschappijen?



Doelstellingen bij de vorming van de woonmaatschappijen:

- ✓ Eén aanspreekpunt voor kandidaat-huurders
- ✓ Schaalvoordelen en betere prestaties in aanbod en in dienstverlening
- ✓ Sterkere regierol voor lokale besturen



# Waarom eengemaakte woonmaatschappijen?



Hoe?

- ✓ Alle sociale woningen samenbrengen in de woonmaatschappij
- ✓ Verplicht voor SHM's, SVK's, Vlaams Woningfonds (VWF)
- ✓ Optioneel voor lokale besturen (maar wel aantrekkelijk)



## 2. Sociale huurwoningen overdragen



# Sociale huurwoningen overdragen

## VOORKEURSPISTE



Overdracht via herstructurering

SHM: fusie, splitsing, partiële splitsing (vergoeding in aandelen)

SVK: overdracht van algemeenheid of bedrijfstak (om niet)

## ALTERNATIEF



Overdracht via verkoop

= individuele overdracht van eigendoms- of andere rechten

Vooraf bedoeld voor lokale besturen en VWF (geen andere optie)

Uitzonderlijk mogelijk voor SHM's en SVK's (klein aantal overdrachten)



# Sociale huurwoningen overdragen



Overdracht via  
verkoop

Wanneer overdragen via verkoop?

- ▶ **Niet:** men “wil” niet overdragen via herstructurering
- ▶ **Wel:**
  - Men “kan” niet overdragen via herstructurering: overdrachten van VWF en lokale besturen
    - × VWF: particuliere aandeelhouders: mogen niet langer bijkomende aandelen verwerven in SHM of WM
    - × Lokale besturen: techniek van overdracht via herstructurering is in het Wetboek voor Vennootschappen en Verenigingen niet mogelijk
  - Zorgvuldigheidstoets, bv. workload herstructurering niet in verhouding tot de overgedragen eigendommen (kleine aantallen overdrachten)





## 3. Financiering



# Financiering



- ▶ = boekhoudkundige samenvoeging (eventueel na afsplitsing)  
→ De overeenkomstige aandelen worden geruild voor aandelen van de WM: geen financiering nodig
- ▶ **Overnemer** draagt alle kosten, maar kan voor de **transactiekosten** vergoed worden door Vlaams Gewest (via herstructureringsteun: zie webinar VMSW: [https://www.youtube.com/watch?v=2SC\\_Ome9BxM](https://www.youtube.com/watch?v=2SC_Ome9BxM))



# Financiering



Overdracht via  
verkoop

Financiering met eigen middelen en/of renteloze leningen

▶ **Onderhandelde verkoopprijs, maar**

→ Sociale huuropbrengsten en subsidies moeten volstaan om leningen terug te kunnen betalen

→ Te verrekenen:

- × Subsidies die uitsluitend hebben bijgedragen aan de marktwaarde (*niet van toepassing voor lokale besturen*)
- × Openstaande VMSW-leningen: moeten verplicht mee overgaan naar de woonmaatschappij

▶ **Indien geen onderhandelde verkoopprijs mogelijk én geen overdracht tegen vergoeding in aandelen mogelijk:  
venale waarde:**

→ Vastgesteld door de minister

→ Rekening houdend met bijzondere eigenschappen van SHM's

→ Te verrekenen:

- × Subsidies die uitsluitend hebben bijgedragen aan de marktwaarde (*niet van toepassing voor lokale besturen*)
- × Openstaande VMSW-leningen: moeten verplicht mee overgaan naar de woonmaatschappij



# Voorbeeld

Gemeente X verhuurt 10 sociale huurwoningen:



Gerealiseerd voor 1995



Gerealiseerd in 1995  
met IKB-subsidies



Gerealiseerd in 2000  
met SBR



Gerealiseerd in 2015  
met FS3  
Openstaande VMSW-lening:  
160.000 euro

- ▶ Overdrachtprijs op basis van onderhandeling of vastgesteld door minister: stel 750.000 euro
- ▶ WM neemt verplicht de lening van 160.000 euro over
- ▶ WM neemt renteloze lening op voor resterend bedrag van de overdrachtprijs (590.000 euro) (duurtijd van de lening: 20 jaar, verlengbaar tot 33 jaar)



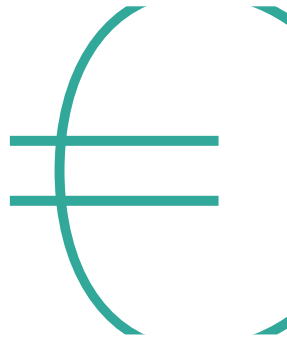
## **4. Waarom is overdracht aantrekkelijk voor lokale besturen?**



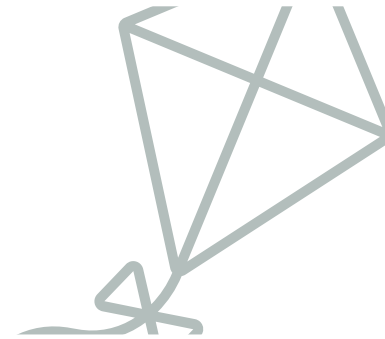
# Waarom is overdracht aantrekkelijk voor lokale besturen?



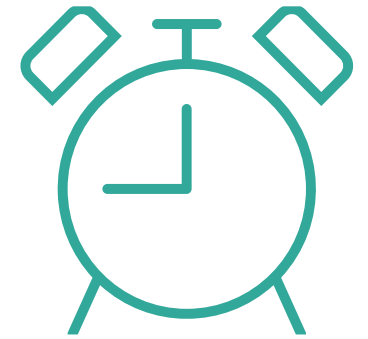
Beleidsmatige  
voordelen



Financiële  
voordelen



Operationele  
voordelen



Zijn er ook  
nadelen?





Beleidsmatige  
voordelen

Concentratie op  
regierol

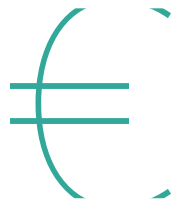
Eén aanspreekpunt  
voor alle  
kandidaat-  
huurders

Betere  
dienstverlening  
voor uw huurders:  
schaalvoordelen  
en specialisatie



Vlaanderen  
is wonen





Financiële voordelen

Opbrengsten verkoop gaan naar gemeentekas

Geen terugbetaling van subsidies of wettelijke intresten (IKB, SBR...)

Geen herinvesteringsverplichting

Vermijden van kosten ingevolge eigenaarsverplichtingen

*Lokale besturen kunnen vanaf 01/01/2023 geen FS3- of SSI-subsidies meer krijgen*







Operationele  
voordelen

Volledige  
ontzorging van  
operationele  
uitbating

Implementatie  
nieuwe  
inschrijvings- en  
toewijzingsregels

Geen financiële risico's  
inzake  
eigenaarsverplichtingen





# Zijn er ook nadelen?

- ▶ Financieel: verlies van sociale huurinkomsten? Maak de som!
- ▶ Verlies van gevoel van eigenaarschap?  
→ Oplossing: erfpacht (WM krijgt ook renteloze lening voor erfpachtcanon)
- ▶ Andere oplossingen hebben altijd veel meer nadelen:

Zelf blijven verhuren

- Beleidsmatige, financiële en operationele voordelen worden nadelen

In beheer geven

- Eigenaars-verplichtingen zonder subsidies
- Kosten in beheer gave (zonder subsidies)

Verkopen op de private markt

- Herinvesteringsverplichting
- Binnenkort onmogelijk tot 01/01/2028



**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)



# Dank voor jullie aandacht



**Vlaanderen**  
is wonen