



**Vlaanderen**  
is wonen

# Steunmaatregelen bij de vorming van de woonmaatschappijen

**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. Leningen
2. Herstructureringssteun
3. Externe begeleiding organisatieontwikkeling
4. Compenserende voordelen voor de WM
5. Wat kan VMSW doen voor de WM



# Ter inleiding

- ▶ Detailinformatie – zie [overige webinars](#)
- ▶ Gebruikte afkortingen:
  - SVK = sociaal verhuurkantoor
  - SHM = sociale huisvestingsmaatschappij
  - WM = woonmaatschappij
- ▶ Begripsomschrijving:
  - Het woord ‘herstructurering’ in de context van deze webinar stamt uit het Wetboek voor Vennootschappen en Verenigingen en is de juridische term voor *‘fusie, splitsing en partiële splitsing (tegen aandelen)’*



# 1. Leningen



# Waarom kan een WM behoefte hebben aan leningen?

Woonmaatschappij

VERWERVEN van woningen

Andere WM

SHM

SVK

Lokale besturen

Vlaams Woningfonds

VMSW

OVERDRAGEN van  
woningen

Leningen



# Leningen voor financiering van overdrachten

Verwerving via fusie, splitsing, gedeeltelijke splitsing



Geen lening nodig

Verwerving via aankoop



Lening is mogelijk

Lokale besturen geven onroerende goederen in erfpacht



Lening is mogelijk



# Soorten leningen wanneer WM onroerende goederen aankoopt of in erfpacht neemt

## Verwerving van sociale huurwoningen

- **Renteloze leningen**
- 20 jaar verlengbaar tot max 33 jaar (met annuïteiten)

## Verwerving van onbebouwde percelen

- **Renteloze bulletleningen**
- Max 10 jaar => kan omgezet worden in FS3-lening bij realisatie project

## Verwerving van andere onroerende goederen

- **Marktconforme leningen**
- Bv. kantoren van andere woonactoren (bv. SVK's)

## Enmalig erfpachtcanon

- **Renteloze lening**



# Leningen wanneer WM onroerende goederen aankoopt of in erfpacht neemt

## ► Nuttig om weten:

→ Het bedrag van de lening =

- × Ten hoogste de prijs die onderling overeengekomen wordt
- × Of de prijs die de minister van Wonen vaststelt

→ Maximale leenbedrag = prijs - openstaande leningen - subsidies (die bijdroegen tot de marktwaarde van het vastgoed)

→ Een lening kan ook voor een erfpachtrecht aangeboden door een lokaal bestuur

- × Voorwaarde: geen openstaand leningssaldo bij de VMSW of Vlabinvest apb





## **2. Herstructureringssteun (in de volksmond: Fusiesteun)**



# Herstructureringssteun



= compensatie voor kosten  
bij het omvormen van 1 of meerdere SHM's en SVK's  
tot een woonmaatschappij



= de subsidie die kan bekomen worden  
door de WM  
die onroerende goederen overneemt  
van SHM's en/of SVK's



# Herstructureringssteun

Kosten die SHM's maken om zich tot woonmaatschappij om te vormen:



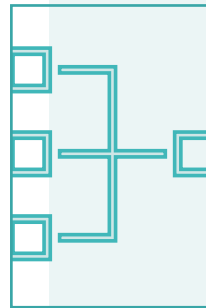
## Notariële kosten

- Fusies
- Splitsingen
- Statutenwijzigingen



## Notariële kosten

- Overname patrimonium



## Operationele kosten (integratie SVK's-SHM's)

- Advieskosten
- Informatica
- Communicatie
- Verhuis
- ...



# Herstructureringssteun

## ▶ Aandachtspunten:

- Focus op steun voor herstructureringen
- Enkel voor WM die niet meer dan 100 woningen verkopen (aan dezelfde actor)
- Enkel voor de eerste 100 woningen die de WM koopt (van dezelfde actor)
  
- Waarom 100?
  - × Overdracht > 100 woningen → herstructurering = efficiënter
  
- Slechts 1 x aan te vragen:
  - × Best op het einde van het traject (ten laatste op 30/6/2028)
  - × Kosten in de loop van het traject: voor te schieten door één van de partners (of te verdelen)
  
- Verdere details: zie webinar 'herstructureringssteun' op <https://www.vmsw.be/Home/Ik-ben-professioneel/Woonmaatschappijen/Webinars>



### **3. Externe begeleiding organisatieontwikkeling**



# Externe begeleiding organisatieontwikkeling



Operationele integratie van meerdere (delen van) SVK's en SHM's in één WM  
= moeilijke opdracht



**Aanbeveling:** Begeleiding adviserende firma gespecialiseerd in organisatieontwikkeling



## Zelf op zoek gaan naar zo'n firma

- Eigen aanbesteding
- Kosten komen in aanmerking voor herstructureringssteun

## Via raamcontract VMSW

- Kwaliteitsgarantie: VMSW deed voorselectie inhoudelijke kwaliteit
- Snelheid: WM kan sneller aanbesteden obv mini-competitie
- Kosten komen in aanmerking voor herstructureringssteun



**4. Compenserende voordelen bij het integreren van patrimonium van verschillende actoren in de woonmaatschappij**



# Compenserende voordelen bij het integreren van patrimonium van verschillende actoren in de WM



## Vrijstelling van vergoeding voor bodemattesten

- Geldig voor 1 overdracht per onroerend goed
- 2e overdracht van zelfde goed te vermijden



## Vrijstelling stedenbouwkundige informatieplicht



Een WM die via een herstructurering patrimonium overneemt van een SHM die GSC-subsidie ontvangt, **krijgt die GSC-subsidie** (i.f.v. het aantal woningen) **gegarandeerd gedurende 5 jaar verder**



## Kadaster bezorgt lijst van alle kadastrale percelen

- Aan de eigenaars-SHM's en SVK's
- Gratis - excel



GSC= Gewestelijke Sociale Correctie = subsidie voor SHM's en WM voor het verschil tussen geobjectiveerde inkomsten en geobjectiveerde uitgaven





## 5. Wat kan de VMSW voor de WM doen?



# VMSW verschaft nuttige data op aanvraag

- ▶ De VMSW biedt **ondersteuning** bij het **samenvoegen** van **financiële planningen** van **woonactoren**
  - Mits aanvraag en medewerking van alle betrokken woonactoren
- ▶ SHM's krijgen via VMSW **lijsten** betreffende **onroerende goederen** binnen het **werkingsgebied**:
  - Ook van andere SHM's en SVK's
  - Overzicht van:
    - × Openstaande leningen VMSW, Vlaams Financieringsfonds en Vlabinvest .
    - × Huurwaarborgen
    - × REG en VKF-subsidies
    - × Sociale huurwoningen



# Meer informatie?

- ▶ Alle informatie over de woonmaatschappij:

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

→ Oa. Vraag en antwoord, webinars, draaiboek, modeldocumenten...

- ▶ Helpdesk Woonmaatschappijen VMSW:

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



# Dank voor jullie aandacht



Vlaanderen  
is wonen

