



**Vlaanderen**  
is wonen

# Herinvesterings- verplichting:

## gevolgen voor 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. Wat is de herinvesteringsverplichting?
2. Mogelijkheden om te herinvesteren
3. Meer informatie?



# 1. Wat is de herinvesteringsverplichting?



# Wat is de herinvesteringsverplichting?



Doelstelling:

- ✓ Bestaand sociaal woonaanbod in stand houden
- ✓ Middelen in de sociale huursector houden



Hoe?

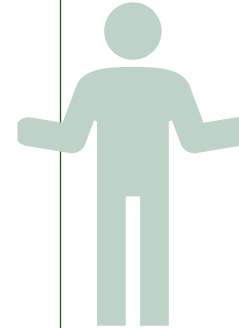
- ✓ Stopzetten van verhuur = venale waarde opnieuw investeren



# Wat is de herinvesteringsverplichting?

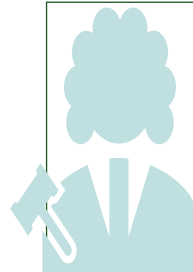
## Binnen welke termijn herinvesteren?

- Binnen **5 jaar** na stopzetting sociale verhuuring



## Wie moet herinvesteren?

- **Alle sociale verhuurders:**
  - SHM's
  - Lokale besturen
  - VWF
  - VMSW
  - SVK's
  - woonmaatschappijen



## Wat is de **sanctie** wanneer ik niet (tijdig) herinvesteer?

- Voor lokale besturen: administratieve geldboete (zonder dat de verplichting verdwijnt)
- Voor woonmaatschappijen: volledig sanctiearsenaal uit de VCW (boete, indeplaatsstelling, intrekking erkenning...)



# Wat is de herinvesteringsverplichting?

## GEEN HERINVESTERINGSVERPLICHTING

Overdracht naar de WM

Leegstand in afwachting van renovatie- of vervangingsbouw

Verhuring als conciërgewoning

Stopzetting verhuring niet-residentiële ruimte

Stopzetting verhuring inhuurgenomen SVK-woning

Verhuring buiten stelsel (maar binnen 1% norm)

Verhuring aan ondersteunende personen (leefbaarheid en sociale veiligheid)

## HERINVESTERINGSVERPLICHTING

Andere bestemming, bv. inzet als noodwoning

Verkoop aan zittende huurder

Verkoop op de private markt

*Uitgangspunt:  
Verkoopprijs = venale waarde*

*Laat schatting uitvoeren om discussies te vermijden!  
Schattingsprijs = venale waarde*



## 2. Mogelijkheden om te herinvesteren



# Mogelijkheden om te herinvesteren

- 1 Vervroegde terugbetaling VMSW-leningen
- 2 Realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen
- 3 Infrastructuuraanleg sociale woningen
- 4 *Werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij*
- 5 *Versterking financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij*
- 6 Inbreng in de woonmaatschappij

*Enkel mogelijk  
voor SHM en WM*





# Mogelijkheden om te herinvesteren

## 1 Vervroegde terugbetaling VMSW-leningen

- Enkel de lening voor de sociale huurwoning die niet langer sociaal verhuurd wordt



## 2 Realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen

WEINIG INTERESSANT

- Nieuwbouw, vervangingsbouw, renovatie, aankoop => FS3
- Ook overschrijdingen van het FS3-kostprijsplafond



## 3 Infrastructuur aanleg sociale woningen

- Wegen-, riolerings-, omgevingswerken => SSI



# Mogelijkheden om te herinvesteren

## 4) *Werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij*

ENKEL VOOR SHM EN WM

- Max. 50% van [venale waarde] – [openstaand kapitaal]
- Expliciete motivatieplicht in jaarverslag en financiële planning

## 5) *Versterking financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij*

ENKEL VOOR SHM EN WM

- Enkel na goedkeuring VMSW en opvolging via begeleidingscommissie

## 6) Inbreng in de woonmaatschappij

- **Enkel mogelijk voor lokale besturen**
- 2 opties:
  - **Kapitaalsubsidie** = subsidie waarmee de WM investeringen financiert in gronden, gebouwen, transportmiddelen, ICT... (geen werkingskosten)
  - **Aankoop van aandelen** met beperkter dividendrecht



### **3. 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)

