



**Vlaanderen**  
is sociaal wonen

# DE WOON- MAATSCHAPPIJ

Hoe gaan we aan de slag in de eerste twee weken na vaststelling van de werkingsgebieden?



# Inhoud

- ⦿ 1. Vaststelling van de werkingsgebieden
- ⦿ 2. Eerste stappen in week 1
- ⦿ 3. Eerste vergadering(en) partners  
(uiterlijk week 2)
- ⦿ 4. Ondersteuning VMSW



# 1. Vaststelling werkingsgebieden WM



# Eén WM per werkingsgebied

Art. 4.37 Vlaamse Codex Wonen (VCW):

*“De Vlaamse Regering stelt de werkingsgebieden vast.*

*De Vlaamse Regering erkent één woonmaatschappij per werkingsgebied, dat uit één gemeente of geografisch aaneensluitende gemeenten moet bestaan.”*



# Duidelijkheid over werkingsgebieden

- ▶ De Vlaamse Regering heeft beslist over een 40-tal werkingsgebieden voor heel Vlaanderen.
- ▶ Strikte timing voor erkenningen tegen 31/12/22 of 30/6/23:
  - Erkenning 1 WM per werkingsgebied tegen 31/12/22 is streefdoel.
  - Verlenging van erkenning SHM kan tot 30/6/23, indien de verlenging vóór 30/9/22 is aangevraagd.
  - SVK's verliezen van rechtswege hun erkenning pas op 30/6/23.
- ▶ Alle huidige shm's en svk's verliezen dus ten laatste op 30/6/23 van rechtswege hun erkenning.



## **2. Meteen aan de slag in week 1**



# Stap 1 (dag 1): Ken je partners

- ▶ Behoren al je woningen en percelen tot 1 werkingsgebied ?  
→ Dan kan je een lijstje opstellen van alle sociale woonorganisaties die zullen deel uitmaken van dezelfde WM in je werkingsgebied.
- ▶ Behoren je woningen en percelen tot meerdere werkingsgebieden ?  
→ Dan kan je een lijstje opstellen van alle sociale woonorganisaties die zullen deel uitmaken van de verschillende WM'en in die verschillende werkingsgebieden.
- ▶ Indien je dit lijstje niet zelf kan samenstellen of dit nog eens wil checken, neem gerust contact op met VMSW via [woonmaatschappij@vmsw.be](mailto:woonmaatschappij@vmsw.be)



# Stap 1 (dag 1): Ken je partners ?

- ▶ Indien ook lokale besturen en/of het Vlaams Woningfonds sociale huurwoningen in je werkgebied hebben  
→ Dan kan je deze ook al opnemen in je lijstje.





# Stap 2 (dag 1): Informeer je bestuur en personeel

- ▶ Verwittig je bestuurders en je personeel van de beslissing van de Vlaamse Regering rond de **werkingsgebieden**.
- ▶ Deel hen ook mee **welke sociale woonorganisaties** er deel zullen uitmaken van de woonmaatschappijen waar woningen van uw woonorganisatie zullen onder ressorteren.
- ▶ Zorg voor een **geruststellende boodschap** over de toekomst van het personeel. Communiceer **open en eerlijk** over de stappen die daarvoor zullen gezet worden. Hoed je voor loze beloften.



# Informeer ook aandeelhouders en lokale besturen

- ▶ Verwittig ook de leden van de **algemene vergadering** en van het/de betrokken **lokale woonoverleg(gen)** van de beslissing van de Vlaamse Regering rond de werkingsgebieden, en vraag hen dit ook in hun besturen breed te verspreiden
- ▶ Deel hen ook mee **welke sociale woonorganisaties** er deel zullen uitmaken van de woonmaatschappijen waar woningen van uw woonorganisatie zullen onder ressorteren.



## Stap 3 (dag 1 en 2):

# Neem contact op met de andere woonactoren met woningen in je werkgebied(en)

- ▶ Neem telefonisch of per mail contact op met de directeurs of coördinatoren van de verschillende woonactoren die woningen hebben in werkgebied(en) waar je woningen hebt.
- ▶ Spreek af wanneer je elkaar in de volgende dagen samen met alle betrokken woonorganisaties (= minstens de shm's en svk's) voor een eerste keer zal ontmoeten na de bekendmaking van de werkingsgebieden.
- ▶ Spreek meteen af wie die eerste vergadering zal leiden. Zo kan die persoon zich ook goed voorbereiden.



## Stap 3 (dag 1 en 2):

# Neem contact op met de andere woonactoren met woningen in je werkgebied(en)

- ▶ Geef aan elkaar aan wie van jullie organisatie zal deelnemen aan deze eerste vergadering. Als de voorzitters kunnen aansluiten, zoveel te beter, maar verlies geen nutteloze tijd door te lang te zoeken naar een geschikt vergadermoment.
- ▶ Het kan zijn dat je in meer dan 3 werkingsgebieden woningen hebt, voor sommigen in meer dan 6 werkingsgebieden. Dan zijn die bijeenkomsten wellicht te spreiden over meer dan 2 weken. Probeer desnoods een collega of bestuurder naar een van die vergaderingen af te vaardigen, waar enkel woningen moeten aan afgestaan worden.



### **3. Eerste vergadering partners (uiterlijk week 2)**



# Agenda eerste vergadering

## 1. Kennismaking met elkaar

→ Best schriftelijk voorbereid vooraf:

- × Schets een beeld van de organisatie die je vertegenwoordigt.
- × Wie zal in je organisatie het traject trekken?
- × Welke externe ondersteuning denk je nodig te hebben in het traject?

## 2. Welke juridische stappen gaan we zetten?

→ Best schriftelijk voorbereid vooraf:

- × Welke vormen van herstructurering zullen we nodig hebben?

## 3. Welke timing wensen we te hanteren?

- × Wensen we in '22 erkend te zijn als WM? Is dit haalbaar?
- × Wensen we in '22 fusies (en eventuele splitsingen) van shm's rond te hebben en tegen 6/23 met de svk-werking te fuseren?
- × Eventueel uitstel tot 6/23 enkel aan te vragen door shm's.



# Agenda eerste vergadering

4. Hoe stellen we het personeel zo snel mogelijk gerust
    - Dit is één van de stappen die zo snel mogelijk moet voorzien worden: Geruststellen van het personeel. Zorg dus dat dit snel wordt besproken, en ook met de raden van bestuur doorgepraat is
  
  5. Door wie laten we ons begeleiden? Eerste stap naar aanstelling van:
    - Een **notariskantoor** (dat ervaring heeft met herstructureringen)
    - Een **bedrijfsrevisor** (die ervaring heeft met herstructureringen)
    - **Eventueel een advocatenbureau** (met ervaring in herstructureringen) met als opdracht de operatie te regisseren (en de timing te bewaken, ...)
    - Een **sociaal secretariaat** (met ervaring in herstructureringen)
    - **Eventueel een consultant in organisatieontwikkeling** (al dan niet gebruik makend van raamovereenkomst VMSW)
- Best zoveel mogelijk beperken tot 1 deskundige per onderdeel. Met 5 notarissen overeenkomen is moeilijker dan met 1.



# Agenda eerste vergadering

6. Afspraken over verdere werkverdeling

7. Afspraak over datum 2e (en volgende) vergadering(en).





# Opmerking bij eerste vergadering

## Voor SHM's en SVK's met weinig woningen in het werkingsgebied:

SHM's met weinig onroerende goederen in het werkingsgebied kunnen tijdens of na de vergadering laten weten dat ze die wensen te verkopen. SVK's met weinig ingehuurde woningen kunnen tijdens of na die vergadering afspraken maken over hoe die best in de loop van het proces over te dragen.

Als deze SHM's en SVK's met weinig over te dragen onroerende goederen geen personeel wensen over te dragen, kunnen deze SVK's en SHM's aangeven niet verder deel te nemen aan alle vergaderingen. Het is aangewezen om hen toch heel regelmatig op de hoogte te houden van de vorderingen zodat ze weten wanneer de overdracht kan gebeuren. Voor SVK's gebeurt de overdracht van contracten ten vroegste op het moment van de statutenwijziging, waarbij de inhuur van woningen op de private huurmarkt is opgenomen in het doel van de vennootschap. De overdracht van huurwoningen in eigendom door verkoop kan op een vroeger of later moment.



# In voorbereiding van de tweede vergadering

**Voor SHM's en SVK's met veel woningen in het werkingsgebied:**

Tijdens de tweede vergadering wordt best een **projectstructuur** opgezet (zie <https://draaiboekwoonmaatschappijen.vmsw.be> > Vorbereidende handelingen > Projectstructuur)

Dan wordt ook een **stuurgroep** opgericht waarin vertegenwoordigers zitten van wie uiteindelijk kan beslissen.

In één of meerdere **werkgroepen** zit iedereen die eraan kan meewerken.

Belangrijk is om gedurende heel het traject contact te houden met de grote aandeelhouders (de anderen dan de kleine, bv >5%). De rollen in deze structuur worden best goed afgesproken.



## **4. Rol VMSW in deze fase**



# Ondersteuning door VMSW

- ▶ In de komende dagen en weken zullen meer webinars worden op punt gezet, die zullen ingaan op:
  - Wat de volgende weken best gedaan wordt.
  - Wat de belangrijkste zaken zijn op vlak van
    - × De verschillende soorten herstructureringen
    - × De herinvesteringsplicht
    - × De financiering (o.a. herstructureringssteun)
    - × De overdrachten van projecten
- ▶ Als een webinar klaar is zal ze online worden gezet.



# Ondersteuning door VMSW

Ook zal nog in afzonderlijke nieuwsflashes worden meegedeeld hoe en wanneer je welke lijsten en databestanden kan verkrijgen.



# Ondersteuning door VMSW

- ▶ Draaiboek woonmaatschappijen:  
<https://draaiboekwoonmaatschappijen.vmsw.be> > [Ondersteunende maatregelen](#) > [Veelgestelde vragen](#) > [Trajecten richting woonmaatschappijen](#)
- ▶ Alle mogelijke vragen via:  
[woonmaatschappij@vmsw.be](mailto:woonmaatschappij@vmsw.be)
- ▶ Zet erbij tegen wanneer je graag antwoord krijgt. Afhankelijk van de complexiteit van je vraag kan het tot 2 weken duren om je een volledig en zorgvuldig antwoord te bezorgen. Hou er rekening mee dat de meest complexe vragen vaak pas aan het einde van het traject komen en voorzie dus voldoende voortgang in het begin van het traject.



# Ondersteuning door VMSW

- ▶ Vragen naar aanleiding van jullie eerste vergadering met de collega's woonactoren?
- ▶ Indien je de afspraken die jullie gemaakt hebben (of willen maken) tijdens de eerste vergadering even wenst te laten checken door een VMSW-specialist, stuur vragen daarrond dan rechtstreeks naar [luc.desmedt@vmsw.be](mailto:luc.desmedt@vmsw.be)
- ▶ We zorgen dan voor een snel antwoord, zodat jullie snel verder kunnen.



**Bedankt en vooral  
véééééél succes!**

