

---

# COMMISSIEREGLEMENT

**Versie 12/2022**

---





# 1 ORGANISATIE VAN HET OVERLEG BINNEN DE SECTOR

## 1.1 COMMISSIE BEHEER REKENING-COURANT

In uitvoering van artikel 4.38 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (citeeropschrift: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) van 11 september 2021 wordt een Commissie “Beheer rekening-courant” opgericht.

### 1.1.1 Leden

De Commissie is paritair samengesteld uit minimaal drie afgevaardigden van organisaties die de woonmaatschappijen<sup>12</sup> (verder WM'en meervoud, WM enkelvoud) vertegenwoordigen en drie afgevaardigden van Wonen in Vlaanderen uit de afdelingen Klantenondersteuning en/of Financiën. Elke partij duidt binnen het kader van haar delegatiebevoegdheid nominatief de plaatsvervangers aan die de effectieve leden kunnen vervangen.

De Commissie kiest onder haar leden een voorzitter en een secretaris, met dien verstande dat de voorzitter steeds één van de vier afgevaardigden van Wonen in Vlaanderen is. De Commissie wordt minimaal tweemaal per jaar samengeroepen door de voorzitter of door twee leden van de Commissie telkens het belang van de Commissie het vereist.

Als een lid van de raad van bestuur van de VMSW de vergadering bijwoont, is dat zonder stem.

### 1.1.2 Geldigheid van beraadslaging

De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden ten minste 5 werkdagen vóór de vergadering per brief, elektronisch bericht of op een andere schriftelijke wijze verzonden.

De voorzitter zit de vergaderingen van de Commissie voor. Indien hij is verhinderd, wordt de Commissie voorgezeten door het oudste aanwezige commissielid.

De geldigheid van de bijeenroeping kan niet worden betwist indien alle commissieleden aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn.

De Commissie kan slechts geldig beraadslagen indien ten minste twee leden die de woonmaatschappijen vertegenwoordigen en twee commissieleden die Wonen in Vlaanderen vertegenwoordigen, aanwezig zijn. Indien de vergadering niet geldig kan beraadslagen, wordt binnen de 14 dagen een nieuwe vergadering samengeroepen met dezelfde agenda, die ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden geldig kan beraadslagen.

<sup>1</sup> Tot alle sociale huisvestingsmaatschappijen omgevormd zijn tot woonmaatschappijen moet de term woonmaatschappij of woonmaatschappijen hier gelezen worden als sociale huisvestingsmaatschappij en/of woonmaatschappij en sociale huisvestingsmaatschappijen en/of woonmaatschappijen.

<sup>2</sup> Dit zijn de organisaties VVH, VLEM en HUURpunt of hun toekomstige rechtsopvolgers

De notulen worden ter goedkeuring voorgelegd tijdens de eerstvolgende vergadering.

### **1.1.3 Rollen**

#### **1.1.3.1 Wijzigingen commissiereglement**

Zowel het initiële commissiereglement alsook latere wijzigingen worden aan de raad van bestuur van de VMSW ter goedkeuring voorgelegd, na advies van de Commissie.

#### **1.1.3.2 Adviezen aan het directiecomité van Wonen in Vlaanderen**

De Commissie adviseert de raad van bestuur van de VMSW en het directiecomité van Wonen in Vlaanderen over:

- algemene maatregelen die zouden kunnen worden genomen ter verbetering van de financiële situatie van de sociale huisvestingssector;
- de mogelijke remediërende voorstellen ten aanzien van WM'en met negatief evoluerende liquiditeiten, indien die voorstellen impact hebben op de liquiditeitspositie van de andere WM'en;
- wijzigingen aan of vragen tot afwijking van dit commissiereglement;
- alle andere zaken haar toegewezen door de raad van bestuur van de VMSW.

#### **1.1.3.3 Informatieverstrekking over thesaurievooruitzichten**

Jaarlijks verstrekt Wonen in Vlaanderen inzicht in de thesaurievooruitzichten van de sector aan de Commissie.

### **1.1.4 Werkwijze: streven naar consensus**

De Commissie streeft naar consensus in het formuleren van voorstellen aan de raad van bestuur van de VMSW en het directiecomité van Wonen in Vlaanderen.

Indien vanuit de Commissie geen consensusvoorstel mogelijk is, worden meerdere voorstellen ter beslissing voorgelegd. De leden van de Commissie worden op hun verzoek door de raad van bestuur gehoord.

## **1.2 ANDERE ORGANEN**

### **1.2.1 Begeleidingscommissie**

De Begeleidingscommissie (BGC) is het orgaan binnen Wonen in Vlaanderen dat de financiële situatie van de WM'en opvolgt en, in overleg met de betrokken WM'en, de WM'en met een zwakke financiële situatie begeleidt en ondersteunt in hun traject naar een structureel gezonde financiële situatie.

### 1.2.1.1 Leden

De BGC bestaat uit personeelsleden van Wonen in Vlaanderen en is als volgt samengesteld:

- De voorzitter van de BGC is een vertegenwoordiger van de afdeling Klantenondersteuning van Wonen in Vlaanderen.
- De financieel raadgever voor de WM van de afdeling Klantenondersteuning
- De sectorarchitect voor de WM van de afdeling Sociale Woonprojecten van Wonen in Vlaanderen
- De projectingenieur voor de WM van de afdeling Sociale Woonprojecten van Wonen in Vlaanderen
- Een vertegenwoordiger van de afdeling Financiën
- Andere personeelsleden van Wonen in Vlaanderen indien hun aanwezigheid gevraagd wordt door de andere leden van de BGC of de Financiële kamer

De BGC vergadert geldig wanneer er een voorzitter is en minstens een financiële raadgever.

### 1.2.1.2 Rollen

#### 1.2.1.2.1 Informatieverstrekking aan de Financiële kamer

**Jaarlijks** bereidt de BGC de vergadering voor van de Financiële kamer waarbij bepaald wordt tot welke risico-categorie een WM behoort.

De BGC informeert de Financiële kamer over de liquiditeitspositie van de WM'en en vraagt om een beslissing. De raming van de liquiditeitspositie is gebaseerd op de volgende informatie en de financiële toestand en vooruitzichten van de WM:

- De evolutie van het saldo van de rekening-courant van de WM bij de VMSW;
- De door haar bestuursorgaan goedgekeurde financiële planning die de WM minimaal één keer per jaar bij Wonen in Vlaanderen indient in uitvoering van het artikel 4.37 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (citeeropschrift: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) van 11 september 2021;
- De recentste financiële gezondheidsindex van de WM zoals deze wordt gedefinieerd in het draaiboek prestatiebeoordeling van sociale huisvestingsmaatschappijen in bijlage van het ministerieel besluit tot vaststelling van het prestatiehandboek voor woonmaatschappijen ter uitvoering van artikel 4.104, § 1 en artikel 4.120 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 van 15 juli 2022;
- Andere informatie die relevant is voor de beoordeling van de liquiditeitspositie van de WM.

In de schoot van de BGC worden voor elk betrokken WM specifieke maatregelen inzake financieel beheer en financiële rapportering vastgelegd na overleg met de WM. De BGC informeert de Financiële kamer over maatregelen die voor elk betrokken WM zijn vastgelegd.

**Per kwartaal** informeert de BGC de Financiële kamer over de verwervingen van de betrokken WM'en.

#### 1.2.1.2.2 Informatieverstrekking aan de Commissie beheer rekening-courant

Wonen in Vlaanderen rapporteert jaarlijks over de werking van de BGC aan de Commissie beheer rekening-courant.

#### 1.2.1.2.3 Begeleiding van woonmaatschappijen

De BGC begeleidt WM'en in het kader van hun kredietwaardigheid voor Wonen in Vlaanderen, zoals opgenomen in hoofdstuk 9.

De BGC kan ook samengeroepen worden indien zich buitengewone omstandigheden of een buitengewone evolutie aandient voor een of meerdere WM'en.

### 1.2.2 Financiële kamer

#### 1.2.2.1 Leden

De Financiële kamer bestaat uit:

- de administrateur-generaal van Wonen in Vlaanderen
- het afdelingshoofd Financiën
- het afdelingshoofd Klantenondersteuning
- het afdelingshoofd Sociale Woonprojecten
- de voorzitter BGC
- een vertegenwoordiger van de afdeling Financiën (omwille van de kredietverstrekking)
- een vertegenwoordiger van de afdeling Klantenondersteuning (omwille van de begeleiding)
- financiële raadgevers van Wonen in Vlaanderen (zonder stem)

De administrateur-generaal is voorzitter van de Financiële kamer. Indien hij afwezig is, wordt hij vervangen door het oudste aanwezige afdelingshoofd. De Financiële kamer vergadert geldig wanneer er minstens een voorzitter is en een afdelingshoofd.

#### 1.2.2.2 Rol

De Financiële kamer beslist op voorstel van de BGC, en na overleg met de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen in Vlaanderen, aan welke risico-categorie een WM toegewezen wordt.

De Financiële kamer kan kredietverstrekking weigeren, na voorstel van de BGC.

De Financiële kamer zal het bedrag vaststellen dat ontstaan is of zal ontstaan n.a.v. de herinvesteringsverplichting en dat mag aangewend worden ter versterking van de financiële leefbaarheid,









## 4 DOORSTORTING VAN OVERSCHOTTEN

### 4.1 PROCEDURE

De saldi van de eigen middelen buiten de VMSW op het einde van de kalendermaand X, worden door de WM'en aan de VMSW kenbaar gemaakt, uiterlijk binnen een termijn van 5 werkdagen na die datum.

### 4.2 BEGRIP “UITGAVEN NODIG VOOR HET DAGELIJKS BEHEER”

#### 4.2.1 Berekeningswijze

De woonmaatschappijen beperken het maandelijkse saldo dat op hun rekeningen buiten de VMSW wordt aangehouden, tot maximaal de som van:

- 5% van het totaal van hun omzet m.b.t. de huuractiviteiten;
- 8% van hun jaarlijkse administratie- en personeelskosten <sup>3</sup>

Onder “omzet” wordt verstaan het totaal van de rekening 70 van het rekeningstelsel, exclusief de verkoopopbrengsten van woningen en kavels. Onder “administratie- en personeelskosten” wordt verstaan het totaal van de rekeningen 61 en 62 van het rekeningstelsel.

Tot en met juli geldt als omzettotaal en als totaal van de administratie- en personeelskosten dit van het tweede jaar voorafgaand aan het betrokken jaar, vanaf de maand augustus geldt het omzettotaal van het voorafgaande jaar.

Voor alle WM'en geldt dat de VMSW ten opzichte van het saldo van de maand X, het bedrag aan stortingen door de WM'en in mindering brengt welke uiterlijk de 10de werkdag van de maand X+1 op de rekening van de VMSW zijn toegekomen.

Indien een WM oordeelt dat op het einde van de maand X een hoger saldo voor haar dagelijks bestuur, zoals gedefinieerd onder Besluit Vlaamse codex Wonen van 2021 art 4.34., dient aangehouden te worden dan het bovenvermelde plafond, dan verstrekt de SHM een cijfermatig overzicht van de uitgaven die tijdens de maand X+1 nodig zijn voor de dagelijkse werking.

De WM rapporteert daarover aan Wonen in Vlaanderen samen met de informatie over de stand van de rekeningen buiten de VMSW.

---

<sup>3</sup> In 2023 en indien nodig ook in 2024 zal met de Woonmaatschappij afgesproken worden wat een logische norm is.

## **5 OVERDRACHT VAN MIDDELEN TUSSEN VERSCHILLENDE REKENINGEN-COURANT**

### **5.1 VAN KORTE TERMIJN NAAR LANGE TERMIJN**

Een WM kan vóór het einde van elk jaar en op basis van haar financiële planning het bedrag voorstellen dat vanop de rekening-courant korte termijn op de “rekening-courant lange termijn” wordt overgedragen gedurende het komende kalenderjaar.

### **5.2 VAN LANGE TERMIJN NAAR KORTE TERMIJN**

Ingeval een WM vraagt (een deel van) de middelen op de rekening-courant lange termijn in de loop van het jaar over te dragen naar de “rekening-courant korte termijn”, is de waardedatum van de overdracht de datum van ontvangst bij Wonen in Vlaanderen van het schriftelijke verzoek van de WM.

### **5.3 VOOR HUURWAARBORGEN EN BEZETTINGSWAARBORGEN**

De waarborgen gestort op de rekening-courant huurwaarborgen, brengen ten voordele van de WM interesten op, minstens berekend aan de hand van de interestvoet van de “rekening-courant lange termijn”.

Deze interest wordt door de WM'en gebruikt in het kader van de waarborgregeling met hun huurders.

### **5.4 FUSIE TUSSEN WOONMAATSCHAPPIJEN**

Ingeval van fusie gebeurt de samenvoeging van de rekening-courant van de gefuseerde WM'en<sup>4</sup> op basis van een schriftelijk verzoek door de fusiemaatschappij m.b.t. alle financiële verrichtingen. Wonen in Vlaanderen verbindt er zich toe deze fusieoperatie binnen de 10 werkdagen na deze kennisgeving uit te voeren.

Indien het schriftelijke verzoek Wonen in Vlaanderen bereikt in de loop van de maand januari, dit is de afsluitingsperiode van het boekjaar, vangt in afwijking van het eerste lid de samenvoeging van de rekening-couranten door de VMSW aan op de eerste werkdag van de volgende maand, februari.

---

<sup>4</sup> Tot alle SHM's omgevormd zijn naar WM'en, moet de term “gefuseerde WM'en” gelezen worden als “gefuseerde WM'en en/of SHM's”

## 6 BETAALREGLEMENT

### 6.1 UITVOERING

Een betalingsaanvraag van een WM aan de VMSW sluit aan bij de rechtsfiguur van lastgeving binnen het civielrecht. Dit betekent dat de VMSW als lastnemer de betalingsaanvraag van de WM als lastgever zal uitvoeren overeenkomstig de lastgeving.

### 6.2 INDIENEN, WIJZIGEN EN BLOKKEREN BETALINGSAANVRAAG

Een WM (lastgever) geeft de lastgeving tot betaling aan de VMSW (lastnemer) met een elektronische betalingsaanvraag (eBA) (lastgeving) via een digitale applicatie.

Opdat de lastgeving uitgevoerd kan worden, moet de lastnemer via de lastgeving minimaal in kennis gesteld worden van:

Voor alle betalingen:

1. Naam en rekeningnummer van de begunstigde;
2. Het te betalen bedrag en het btw-tarief;
3. Vervaldatum van de betaling.
  - a. Voor overschrijvingen naar andere eigen externe rekeningen van de lastgever ligt de vervaldag minimaal 1 werkdag na de lastgeving
  - b. Voor alle andere betalingen ligt de vervaldag minimaal 5 werkdagen na de lastgeving
4. Mededeling (vrij of gestructureerd);
5. De toegewezen financiering van waaruit betaald moet worden. Het is de verantwoordelijkheid van de lastgever dat er voldoende financiering beschikbaar is om de betalingsaanvraag uit te voeren;
6. De eBA werd binnen de digitale applicatie ondertekend

Bijkomend voor betalingen die gebeuren vanuit een leningsmachtiging:

7. De leningsovereenkomst werd correct ondertekend door de lastgever en ondertekend en verwerkt door de VMSW als leningverstrekker

Bijkomend voor betalingen van alle kosten die gerelateerd zijn aan een investering via het Projectportaal (erelonen, aktes, vorderingsstaten, nutswerken,...):

8. Het woonproject en de verrichting waar de lastgeving betrekking op heeft
9. Het contract waar de eBA betrekking op heeft
10. De factuur die aan de basis ligt van de lastgeving

Het is de verantwoordelijkheid van de lastgever de nodige attesten op te vragen bij de aannemer en de eBA overeenkomstig de factuur in te dienen.

De lastnemer voert de lastgeving uit zoals opgedragen door de lastgever mits voldaan aan voorgaande voorwaarden. Indien hier niet aan voldaan werd, is er geen lastgeving.



De creditrentevoet met marge kan niet lager zijn dan het minimum en niet hoger zijn dan het maximum dat vastgesteld wordt door de RvB van de VMSW.

### 7.2.2 Debetmarge en debetrentevoet

Het tarief van de kaskredieten als referentie voor de rentevoet van het debetsaldo op de “rekening-courant korte termijn”, wordt omwille van de stopzetting van de publicatie gelijkgesteld met het tarief “voorschotten in rekening-courant” zoals gepubliceerd door de NBB.

De debetmarge voor de debetsaldi op de “rekening-courant korte termijn” wordt vastgesteld op -200 basispunten (een negatieve marge).

De rentevoet met marge heeft echter een minimum en een maximum :

- minimum : het gemiddelde van alle fixings van de IRS 20 jaar van de voorbije kalendermaand X-1, vermeerderd met 20 basispunten.
- maximum : het gemiddelde van alle fixings van de IRS 20 jaar van de voorbije kalendermaand X-1, vermeerderd met 60 basispunten.

De marges worden elk jaar geëvalueerd in de schoot van de Commissie.

## 8 PROGNOSE EVOLUTIE REKENING-COURANT: FINANCIËLE PLANNING

De financiële planning, zoals vermeld in artikel 4.37 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (citeeropschrift: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) van 11 september 2021, wordt jaarlijks bij de VMSW ingediend. Wonen in Vlaanderen bezorgt de WM'en een document aan de hand waarvan deze informatie ingediend kan worden.

## 9 KREDIETWAARDIGHEIDSANALYSE

Er zijn twee belangrijke elementen bij de kredietwaardigheidsanalyse:

- de algemene financiële toestand en vooruitzichten van de WM
- de kwaliteit van het onroerend goed dat een WM verwerft, de prijs die ze ervoor betaalt en de projecten die ze erop realiseert

### 9.1 KREDIETWAARDIGHEIDSBEOORDELING VAN WM'EN

#### 9.1.1 Classificering in categorieën

**De WM'en die zich in een kwetsbare financiële situatie bevinden, worden in 4 categorieën opgedeeld:**

- Categorie 1: WM'en die op 31/12 van het voorbije boekjaar (= boekjaar X-1) een negatief saldo op de gewone rekening-courant bij de VMSW en/of een saldo op de interestneutrale rekening-courant bij de VMSW hadden, tenzij het een éénmalig tekort betreft van een structureel financieel gezonde WM;
- Categorie 2: WM'en die op 31/12 van boekjaar X-2 een negatief saldo op de gewone rekening-courant en/of een saldo op de interestneutrale rekening-courant hadden, en op 31/12 van het voorbije boekjaar (= boekjaar X-1) een positief saldo op de gewone rekening-courant hadden en geen saldo op de interestneutrale rekening-courant bij de VMSW hadden;
- Categorie 3: WM'en die niet onder de categorieën 1 of 2 vallen, maar waarvan de vooruitzichten volgens de financiële planning die Wonen in Vlaanderen jaarlijks ofwel in functie van een risico-analyse voor de WM valideert, ofwel vanwege de WM ontvangt, een kwetsbare financiële situatie voorspellen;
- Categorie 4: WM'en die volgens de recentste financiële gezondheidsindex een score van minder dan 20 behalen.

**De WM'en die zich niet in een kwetsbare financiële situatie bevinden, behoren tot categorie 5 of 5+ :**

- Categorie 5: WM'en die niet tot categorie 1 tot en met 4 behoren en voldoen aan één of meer van de volgende criteria, waarbij de financiële raadgever van Wonen in Vlaanderen het volgende vaststelt:
  - De WM heeft een negatieve of zwakke positieve vrije cashflow voor haar totale werking op basis van de jaarrekeningrapportering in de loop van de 3 voorbije boekjaren;
  - De WM heeft een negatieve vrije cashflow voor haar werking die via de rekening-courant bij de VMSW verloopt, in combinatie met een laag saldo op deze rekening-courant bij de VMSW t.o.v. de jaarlijkse financiële last;
  - De stand van de rekening-courant van de WM bij de VMSW bedroeg op 31/12 van het recentste boekjaar minder dan 1 miljoen euro;
  - De financiële planning van de WM voorspelt geen financieel kwetsbare situatie, maar de financiële marge om tegenslagen op te vangen, is eerder beperkt;
  - De WM heeft haar maximale financiële draagkracht bereikt in de langetermijnstresstest voor verwervingen op basis van alle uitstaande ballonleningen voor verwervingen.

Deze WM'en hebben een eerder beperkte financiële marge.

- Categorie 5+: alle WM'en die niet tot categorie 1 tot en met 5 behoren.  
Deze WM'en hebben een goede financiële marge.

## 9.1.2 Classificering bij fusie

Indien minstens 1 WM van een groep WM'en die met elkaar wensen te fuseren, tot de







- De BGC nodigt jaarlijks de WM uit voor een financieel overleg tussen Wonen in Vlaanderen en WM in het kader van de bespreking van de financiële planning. Minstens de directeur en voorzitter van de WM zijn hierbij aanwezig;
- Tweemaal per jaar organiseert de BGC een overleg tussen Wonen in Vlaanderen en de WM waarin de acties waarmee de WM haar financiële situatie zal verbeteren, worden besproken, opgevolgd en geëvalueerd. Minstens de directeur van de WM is hierbij aanwezig;
- Andere overlegmomenten kunnen voorzien worden indien de (evolutie van de) financiële situatie daartoe aanleiding geeft.

### **Bindende afspraken**

- De WM maakt jaarlijks een bindende afspraak met Wonen in Vlaanderen over de doorstorting van liquiditeitsoverschotten door de WM naar haar gewone rekening-courant bij de VMSW;
- De WM stort geïndividualiseerd elke verkoopopbrengst van onroerende goederen door naar haar gewone rekening-courant bij de VMSW;
- De WM meldt alle renovaties met eigen middelen (vanaf 8.500 euro per woning) vooraf aan de Wonen in Vlaanderen, waarbij:
  - de WM zich contractueel pas verbindt tot uitvoering van de renovatiewerken nadat de Wonen in Vlaanderen de geplande renovatie heeft afgetoetst aan het Plan van Aanpak;
  - de geplande renovatiewerken eerst in de BGC worden besproken indien deze niet in het Plan van Aanpak zijn opgenomen;
- De WM verbindt zich ertoe geen financiering van geprogrammeerde projecten met eigen middelen, noch als prefinanciering, noch als definitieve financiering, te doen tenzij Wonen in Vlaanderen op basis van de financiële planning die zij jaarlijks met de WM actualiseert, een positief advies levert voor een financiering met eigen middelen;
- De WM betaalt aanslagbiljetten van de onroerende voorheffing via de gewone rekening-courant van de WM bij de VMSW;
- De kostprijs van het uitvoeringsdossier van nieuwbouw, vervangingsbouw, renovatieprojecten en infrastructuurprojecten waarbij de WM opdrachtgever is, bedraagt maximum 95% van de FS3-norm of SSI-plafond, met uitzondering van:
  - kleine renovaties zonder vergunning, melding of verhuishetbeweging waarbij de kostprijs lager ligt dan 15.000 euro per woning (niet geïndexeerd, excl. btw);
  - dringende werken aan bestaande constructies door onvoorziene omstandigheden;
 Wonen in Vlaanderen kan, in overeenstemming met het Procedurebesluit, artikel 3, §1, op advies van de projectverantwoordelijke architectuur akkoord zijn om af te wijken tot maximaal het financieringsplafond voor bouwdoosiers;
- De WM dient het uitvoeringsdossier en het gunningsdossier van nieuwbouw, vervangingsbouw, renovatieprojecten en infrastructuurprojecten waarbij de WM opdrachtgever is, verplicht ter nazicht in bij Wonen in Vlaanderen, met uitzondering van:
  - kleine renovaties zonder vergunning, melding of verhuishetbeweging waarbij de kostprijs lager ligt dan 15.000 euro per woning (niet geïndexeerd, excl. btw);
  - dringende werken aan bestaande constructies door onvoorziene omstandigheden;
- De WM stelt zich pas kandidaat om in te stappen in projecten die niet door haar zijn geïnitieerd, maar via een CBO-procedure lopen, als ze voldaan heeft aan volgende voorwaarden:
  - ze bij haar lastgeving het individuele criterium opneemt dat ze alleen projecten aanvaardt met een conformiteit tot 95% van het FS3-plafond;
  - Ze haar potentiële kandidatuur voorlegt aan de begeleidingscommissie;







kamer dit vereist, in de bijlage een stavingsdocument waaruit de visie en houding van de gemeente tegenover het toekomstige project blijkt

- de watertoets
- de bodemtoestand
- de uitrusting van de grond
- andere kenmerken van de grond zoals fundamentele niveauverschillen beschermd/geïnteriseerd erfgoed, hoogspanningslijnen, ...

De inhoud van deze informatie wordt steekproefsgewijs door de dossierbeheerders vastgoed en de sectorarchitect nagekeken.

Het model van de ondertekende verklaring wordt door de Financiële kamer bepaald en gerapporteerd aan de raad van bestuur van de VMSW.

## **9.2.2 Moeilijk ontwikkelbare verwerving**

Een te verwerven goed wordt beschouwd als potentieel moeilijk ontwikkelbaar in de volgende gevallen:

- de grond ligt in woongebied en is niet uitgerust of de grond ligt in woonuitbreidingsgebied of een ander gebied, tenzij de WM een stavingsdocument van de gemeente bijvoegt waaruit de positieve houding van de gemeente blijkt tegenover het toekomstige project
- het gaat om een risicogrand in de zin van het Bodemdecreet
- de grond ligt volledig of deels in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied
- de grond wordt gekenmerkt door andere elementen die een invloed kunnen hebben op de realisatie van het project: fundamentele niveauverschillen, beschermd/geïnteriseerd erfgoed, hoogspanningslijnen, ondergrondse nutsleidingen, archeologisch vooronderzoek nodig...

## **9.2.3 Beperkingen WM'en van de categorieën 1 en 2, voor andere WM'en na beslissing van de Financiële kamer**

Op alle aankopen van onroerende goederen of verkrijging van zakelijke rechten op onroerende goederen door de WM zijn de volgende maatregelen inzake financieel beheer van toepassing:

- de WM verbindt zich contractueel pas tot verwerving na toekenning van een financiering van deze verwerving door Wonen in Vlaanderen aan de WM
- de betaling van de verwerving wordt via Wonen in Vlaanderen uitgevoerd
- de WM gaat pas in op een aangeboden voorkooprecht nadat Wonen in Vlaanderen een financiering voor deze aankoop aan de WM heeft toegekend

## **9.2.4 Kredietwaardigheidsbeoordeling bij verwerving**

### **9.2.4.1 Toetsing**

a) Verwerving met eigen middelen

De financiële raadgever onderzoekt de financiële impact van iedere verwerving met eigen middelen van WM'en van de risico-categorieën 1 tot 5 door de impact te berekenen van de verwerving op de





- De financiële raadgever zal bijkomend onderzoek van de financiële situatie van de WM uitvoeren. Mogelijk kan een actualisatie van een aantal elementen in de financiële planning van de WM tot een ander resultaat leiden.
- Er kunnen aan de WM bijkomende waarborgen gevraagd worden bij financiering met een ballonlening of een annuïteitenlening.

#### 9.2.4.2 De Financiële kamer oordeelt

De Financiële kamer kan een positief of negatief oordeel vellen over de verstrekking van financiering in een bepaald dossier of aan een bepaalde WM.

De Financiële kamer weigert de financiering van een verwerving als de toestand of vooruitzichten van de WM dit niet toestaan en:

- als de WM geen bijkomende maatregelen of inkomsten kan aantonen;
- als de WM de grens van de langetermijnstresstest heeft overschreden of de interesten van de ballonlening niet kan dragen, of de interesten en kapitaalaflossingen van de annuïteitenlening niet kan dragen.

#### 9.2.4.3 Opvolging categorie 1 tot en met 5+

	Categorie 1 en 2	Categorie 3, 4 en 5	Categorie 5+
Verwerving met eigen middelen	Alle verwervingen worden gemonitord door de impact te berekenen van de verwerving op de stand van de rekening-courant.	Alle verwervingen worden gemonitord door de impact te berekenen van de verwerving op de stand van de rekening-courant.	Periodieke analyse van de rekening-courant
Verwerving met ballonlening als prefinanciering	Alle verwervingen worden gemonitord via de LT-stresstest	Potentieel moeilijk ontwikkelbare verwervingen worden getoetst via de LT-stresstest	Periodieke actualisatie van de LT-stresstest
Verwervingen van woningen onder de vorming van een aankoop in het kader van de vorming van de WM (indien een prijs wordt betaald bovenop de overname van bestaande leningen)	Alle verwervingen worden gemonitord door de impact te berekenen van de verwerving op de financiële prognoses (vrije cashflow en saldo RC VMSW)	Alle verwervingen worden gemonitord door de impact te berekenen van de verwerving op de financiële prognoses (vrije cashflow en saldo RC VMSW)	Alle verwervingen worden gemonitord door de impact te berekenen van de verwerving op de financiële prognoses (vrije cashflow en saldo RC VMSW)

## 10 UITWISSELING INFORMATIE

### Informatie-uitwisseling tussen de WM en Wonen in Vlaanderen

Algemene informatie-uitwisseling vindt plaats via het volgende emailadres van Wonen in Vlaanderen:

[info@wonen.vlaanderen.be](mailto:info@wonen.vlaanderen.be)

## Informatie-uitwisseling binnen het agentschap Wonen in Vlaanderen en VMSW

De afdeling Toezicht bezorgt informatie over mogelijke verwervingen door de WM aan de BGC, alsook over gunningsdossiers van WM'en. Het doet een voorstel rond bepaling risicocategorieën.

De BGC bezorgt het geactualiseerde Plan van Aanpak, de agenda en verslagen van de BGC, de jaarlijkse financiële planning van de WM, de tussentijdse actualisaties van de financiële planning van de WM en de verslagen van de Financiële kamer aan de afdeling Toezicht.

## 11 INWERKINGTREDING

Dit Commissiereglement treedt in werking op 1 januari 2023.

Dit Commissiereglement werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de VMSW tijdens de zitting van.....

////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////