

DEFINITIEVE GOEDKEURING UITVOERINGSBESLUIT: HERINVESTERINGSVERPLICHTING

////////////////////////////////////
datum: | contactpersoon: | bijlagen:
31 januari 2022 | woonmaatschappij@vmsw.be | /
////////////////////////////////////

Op vrijdag 17 december 2021 keurde de Vlaamse Regering het besluit voor de woonmaatschappijen definitief goed. Het decreet van 9 juli 2021 legde de basis om woonmaatschappijen mogelijk te maken en voor de nieuwe herinvesteringsverplichting.

Dit goedgekeurd besluit werkt nu het regelgevend kader voor de woonmaatschappijen en de herinvesteringsverplichting verder uit. In deze nieuwsflash over het definitief goedgekeurd besluit leest u over de herinvesteringsverplichting. U ontving hierover al een nieuwsflash op 4 november 2021. We pasten deze nieuwsflash aan het definitief goedgekeurde besluit aan.

In deze nieuwsflash bespreken we de volledige regelgeving op het vlak van de herinvesteringsplicht en niet enkel de aanpassingen. U kunt daardoor deze nieuwsflash gebruiken als werkinstrument. U moet de versie van 4 november 2021(bij de principiële goedkeuring) er dus niet bij nemen. U werkt best met deze tekst omdat de regels over de herinvesteringsplicht op sommige punten zijn aangepast en meer uitgewerkt.

Dit besluit treedt in werking 10 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad. We houden u van deze publicatie op de hoogte. Enkel de bepaling over het moratorium op de verkoop van verhuurbare woningen zal pas later in werking treden. Ook hiervan houden we u op de hoogte.

U leest in dit document over:

- Wat is de herinvesteringsplicht?
- Hoe kunt u herinvesteren?
- de beroepsmogelijkheid voor lokale besturen tegen een administratieve sanctie
- het tijdelijk moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen

1 WAT IS DE HERINVESTERINGSPLICHT?

De herwerkte herinvesteringsverplichting geldt sinds 20 september 2021 voor alle initiatiefnemers van sociale huurwoningen: een initiatiefnemer moet de venale waarde van een sociale woning die hij niet langer verhuurt volgens de sociale huurreglementering herinvesteren in de sociale huisvestingssector (art. 4.1/1 VCW)¹. Dit geldt niet voor een woning die leegstaat in afwachting van renovatie of sloop.

¹ In deze nieuwsflash verwijzen we naar de volgende documenten via de volgende afkortingen:

– Decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen: (D.09/07/2021)

Initiatiefnemers zijn de SHM's, SVK's, de toekomstige woonmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds (VWF)², de VMSW, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's en welzijnsverenigingen.

Deze herinvestering moet gebeuren binnen de vijf jaar, te rekenen vanaf het moment dat de sociale huurwoning niet langer sociaal verhuurd wordt (dus bij verkoop of herbestemming). De Vlaamse Regering vult deze herinvesteringsverplichting verder in via dit besluit.

Let wel: ook de opbrengsten van SHM's, SVK's en woonmaatschappijen van eventuele verkopen van onroerende goederen aan een woonmaatschappij of een SHM vallen onder de herinvesteringsverplichting, maar daarvoor gelden specifieke regels. U leest hierover meer in punt 2.2 van deze nieuwsflash.

2 HOE KUNT U HERINVESTEREN?

2.1 WANNEER EEN SOCIALE HUURWONING NIET LANGER SOCIAAL WORDT VERHUURD

2.1.1 Welk bedrag moet u herinvesteren?

In principe moet u de venale waarde van de rechten die u bezit op de sociale huurwoning herinvesteren.

Het meest voorkomende voorbeeld is een sociale huurwoning die onverhuurbaar is geworden en die u wilt verkopen op de private markt. Er wordt van uit gegaan dat de verkoopprijs in dat geval gelijk is aan de venale waarde.

Wanneer u beslist om een sociale woning niet langer sociaal te verhuren en ze ook niet te verkopen, laat u best de venale waarde vaststellen om discussies te vermijden over het bedrag dat u moet herinvesteren.

2.1.2 Hoe kan u herinvesteren?

Er zijn zes manieren waarop u kunt herinvesteren. Herinvesteren kan

1. in de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen (de bouw of renovatie van sociale huurwoningen of het verwerven van woningen of gronden);
2. in gesubsidieerde infrastructuur bij sociale woningen;
3. de vervroegde terugbetaling van de lening op deze woning(en) aan de VMSW of Vlabinvest apb
4. in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij;
5. in de versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij;
6. door een inbreng te doen in de woonmaatschappij.

Aan elk van deze mogelijkheden zijn voorwaarden verbonden, waardoor u niet zomaar kunt kiezen welk bedrag u waarin investeert. Een bedrag herinvesteren waarvoor u subsidies ontvangt, kan uiteraard nooit.

— De [Vlaamse Codex Wonen van 2021](#): (VCW)

— Het Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, definitief goedgekeurd op 17/12/2021: (BVR.17/12/2021)

— Het [Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021](#): (BVCW)

² Het VWF moet verplicht haar patrimonium overdragen aan de woonmaatschappijen. De minister van Wonen zal nog bepalen hoe het VWF de opbrengsten van deze overdrachten moet herinvesteren.

U kunt altijd investeren in de mogelijkheden, vermeld onder **1, 2 of 3**. Woonmaatschappijen en SHM's moeten wel minstens de helft van de venale waarde die rest na terugbetaling van de uitstaande leningen op de sociale huurwoning herinvesteren volgens de mogelijkheid onder punt 1.

U kunt enkel herinvesteren in **werkings- en onderhoudskosten** (punt 4)

- voor zover u zelf een SHM of woonmaatschappij bent;
- wanneer u minstens de helft van de venale waarde die rest na terugbetaling van de uitstaande leningen op de sociale huurwoning investeert in de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen;
- als u bij de goedkeuring van uw jaarlijkse financiële planning door uw raad van bestuur, voldoende motiveert welk bedrag u voor welke werkings- en onderhoudskosten zal herinvesteren;
- als u in uw jaarverslag achteraf rapporteert welk bedrag u effectief investeerde in de werkings- en onderhoudskosten.

Om te kunnen herinvesteren in de **versterking van de financiële leefbaarheid** (punt 5) moet u ook een SHM of woonmaatschappij zijn. Bovendien moet de VMSW op basis van een kredietwaardigheidsbeoordeling oordelen dat een versterking van de financiële leefbaarheid nodig is. Het Vastleggingscomité van de VMSW beslist welk bedrag u op deze manier mag herinvesteren. Dat Vastleggingscomité legt ook de voorwaarden vast die u moet naleven en legt die vast in een plan van aanpak. Dat plan van aanpak moet concrete en meetbare voorstellen bevatten, die leiden tot een verbetering van de financiële leefbaarheid. Een Begeleidingscommissie van de VMSW volgt de uitvoering van het plan van aanpak op.

Herinvesteren **door een inbreng te doen** in een woonmaatschappij of SHM (punt 6), is enkel mogelijk voor lokale besturen. Die inbreng kan bestaan uit:

- een kapitaalsubsidie (waarmee enkel investeringen kunnen worden betoelaagd);
- een geldsom in ruil voor aandelen. In dat geval brengen die aandelen slechts de helft op van het dividend waarop de aandelen maximaal recht geven. Wanneer die aandelen later zouden worden terugbetaald aan het lokaal bestuur, moet het lokaal bestuur de nominale waarde van die terugbetaalde aandelen opnieuw herinvesteren op een van de mogelijkheden die op dat moment gelden.

2.2 OPBRENGSTEN VAN VERKOPEN VAN ONROERENDE GOEDEREN AAN WOONMAATSCHAPPIJEN (OF SHM'S)

In het kader van de vorming van woonmaatschappijen bent u in sommige gevallen verplicht om onroerende goederen over te dragen. Tenzij de overdracht verloopt via een vergoeding in aandelen, kunnen daarbij opbrengsten ontstaan. U mag deze opbrengsten niet op om het even welke manier aanwenden.

Samengevat, moet u volgende cascade volgen:

- 1 U moet eerst met de opbrengsten de leningen terugbetalen die u aanging bij de VMSW om andere verwervingen (woningen en gronden) bij de vorming van woonmaatschappijen te financieren.
- 2 Blijven er daarna nog middelen over? Dan moet u het saldo gebruiken om openstaande FS3-leningen vervroegd terug te betalen. U kunt niet kiezen welke FS3-lening u eerst terugbetaalt. U bent verplicht om altijd de geconsolideerde FS3-lening met de langst resterende looptijd eerst terug te betalen. Als u eerst woningen verkoopt en pas in een latere fase woningen aankoopt, kunt u er ook voor kiezen – mits u dat motiveert – om te wachten met de vervroegde terugbetaling van FS3-leningen en die middelen op een renteloze rekening-courant van de VMSW parkeren. In dat geval moet u dat geld gebruiken voor de eerstvolgende aankopen van onroerende goederen van andere actoren bij de vorming van woonmaatschappijen.

- 3 Blijven er nadien nog middelen over? Dan komen ze automatisch terecht op een renteloze rekening-courant van de VMSW. Binnen de vijf jaar na de verkoop van het vastgoed moet u de nog niet via stap 1 of stap 2 aangewende middelen herinvesteren in de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen (zie 2.1.2; 1^{ste} punt). Let wel: u kunt die middelen niet aanwenden voor betalingen die het subsidiabele prijsplafond overschrijden.

Merk op dat er een herinvesteringsverplichting rust op alle opbrengsten die ontstaan door de overdracht van onroerende goederen aan de woonmaatschappij, ook op opbrengsten van de overdracht van gronden of niet-sociale woningen.

2.3 PRAKTISCH

Voor SHM's en woonmaatschappijen moet elke herinvestering verplicht via de rekening-courant bij de VMSW verlopen.

Reguliere herinvesteringsplicht:

- in de lijn van de huidige werking bij verkopen van sociale huurwoningen, stort u de venale waarde op de rekening-courant
- vanuit de rekening-courant gebruikt u de middelen voor de terugbetaling van openstaande leningen op de sociale huurwoning

Bij de vorming van woonmaatschappijen:

- u stort de aankoopprijs van de overdracht min het saldo van de overgedragen leningen op de rekening-courant
- de leningen worden mee overgedragen en dus niet vervroegd afgelost. Wel gebruiken we de opbrengsten om de leningen terug te betalen die u aanging bij de VMSW om andere verwervingen bij de vorming van woonmaatschappijen te financieren. Voor het saldo dat hierna rest, geeft u aan of u FS3-leningen vervroegd wilt aflossen.

De middelen die na deze 1^{ste} herinvesteringsstap overblijven, plaatst de VMSW op een rekening-courant herinvesteringsplicht. Om het u makkelijker te maken aan te tonen dat u voldoet aan de herinvesteringsplicht, zal de VMSW een aparte rekening-courant creëren zodat opvolging gemakkelijker wordt.

De VMSW zal twee soorten rekening-courant herinvesteringsverplichting creëren:

- een rekening-courant voor de reguliere herinvesteringsplicht, met de voorwaarden van de rekening-courant korte termijn
- een rekening-courant woonmaatschappijen, renteloos

Het uitvoeren van de projectgebonden herinvesteringsplicht (realisatie van sociale huurwoningen en aanleg infrastructuur van sociale woningen, zoals beschreven onder 2.1.2) zal u kunnen doen via de aanvraag Jaarbudget op het Projectportaal.. De niet-projectgebonden herinvesteringsplicht zal u kunnen doen via de elektronische betalingsaanvraag in het FIS. In beide gevallen zal de VMSW de middelen vanuit de herinvesteringsrekening op de reguliere rekening-courant plaatsen, vanwaar u ze verder kunt gebruiken volgens de gekozen manier van herinvestering.

Van zodra deze rekeningen-courant herinvesteringsplicht operationeel zijn, licht de VMSW u hierover in meer detail in. Als u nu al, betalingen uitvoert in het kader van deze herinvesteringsplicht van op uw gewone rekening-courant korte termijn, dan vermeldt u in de mededeling 'herinvest regulier' aangevuld

met andere nuttige informatie. Als u betalingen uitvoert in het kader van de herinvesteringsverplichting bij het vormen van een woonmaatschappij, dan vermeldt u in de mededeling 'herinvest WM' aangevuld met andere nuttige informatie.

Als u een financiering bij de VMSW aanvraagt voor nieuwe verrichtingen, dan moet u verklaren voor welk gedeelte van de financiering u het bedrag dat u moet herinvesteren, wilt gebruiken. U heeft vijf jaar de tijd om de te herinvesteren middelen te gebruiken en bent verantwoordelijk om hieraan te voldoen. Dus wanneer u middelen wil reserveren om bepaalde opbrengsten niet te gebruiken voor FS3-aflossingen, maar om die te reserveren voor toekomstige aankopen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen, dan plaatst u die ook op de rekening-courant woonmaatschappijen. U motiveert in uw aanvraag waarom u het bedrag niet gebruikt voor vervroegde aflossingen.

U moet ook in uw jaarverslag rapporteren over het globale bedrag dat u moet herinvesteren en de evolutie ervan. In dat jaarverslag toont u ook aan op welke manier u heeft voldaan aan de herinvesteringsverplichting.

3 BEROEPSMOGELIJKHEID VOOR LOKALE BESTUREN

De toezichthouder kan lokale besturen een administratieve geldboete opleggen als zij de herinvesteringsverplichting niet naleven (D.09/07/2021). Lokale besturen kunnen hiertegen in beroep gaan bij de minister van Wonen.

Een lokaal bestuur moet hiervoor een aangetekend gemotiveerd verzoekschrift bij de minister van Wonen indienen. De minister van Wonen moet binnen de 15 dagen na de ontvangst hiervan een beslissing nemen. Volgt er geen beslissing, dan wordt het verzoek als toegestaan beschouwd. Het lokaal bestuur kan tegen de beslissing van de minister een beroep indienen bij de Raad van State.

4 BINNENKORT GEEN VERKOOP VAN VERHUURBARE SOCIALE HUURWONINGEN MOGELIJK (TIJDELIJK MORATORIUM)

Volgens de huidige regeling kan een SHM verhuurbare sociale huurwoningen die minimaal 15 jaar als sociale woning dienden, verkopen aan de zittende huurder of (als deze de woning niet koopt) aan een derde. De woning verliest hiermee haar sociaal karakter.

In dit besluit is al een bepaling voorzien die dit tot 1 januari 2028 onmogelijk zal maken, maar de Vlaamse Regering moet de datum waarop dit verbod in werking treedt nog bepalen. Van zodra daarover meer nieuws is, zullen wij u hierover informeren..

5 MEER INFORMATIE?

Met vragen kunt u terecht bij de helpdesk woonmaatschappijen via woonmaatschappij@vmsw.be