

VERKOOP VAN ONROERENDE GOEDEREN IN HET KADER VAN DE VORMING VAN DE WOONMAATSCHAPPIJEN

De decreetgever drukte de voorkeur uit dat alle overdrachten van onroerende goederen in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen tegen een vergoeding in aandelen (via herstructurering) verlopen. Dit is echter niet in alle situaties mogelijk. In zo'n geval kan worden afgeweken van de preferente overdrachtswijze en kan de overdracht via een verkoop gebeuren. Partijen kunnen dan vrij onderhandelen over de prijs. Enkel wanneer de overdracht niet mogelijk is tegen een vergoeding in aandelen en de partijen niet tot een akkoord komen over de prijs, bepaalt de minister van Wonen de overdrachtprijs.

U leest in dit document wat de aandachtspunten zijn bij verkopen van onroerende goederen aan de woonmaatschappijen¹, opgesplitst al naargelang de actor die overdraagt:

- [Verkoop door lokale besturen](#)
- [Verkoop door sociale huisvestingsmaatschappijen / woonmaatschappijen](#)
- [Verkoop door Vlaams Woningfonds](#)

¹ Deze aandachtspunten gelden eveneens voor overdrachten aan SHM's die erkend zullen worden als woonmaatschappij. Het enige verschilpunt is dat er voor SHM's geen overnameplicht geldt, terwijl dit wel het geval is voor de woonmaatschappijen.

VERKOOP DOOR LOKALE BESTUREN

1 WELKE ONROERENDE GOEDEREN?

Een lokaal bestuur kan beslissen om haar sociale huurwoningen over te dragen aan de woonmaatschappij in wiens werkgebied de woningen liggen. De woonmaatschappij is verplicht om de aangeboden sociale huurwoningen over te nemen. Met sociale huurwoningen worden woningen bedoeld waarop een sociale verhuurverplichting rust (op basis van verkregen subsidies of gesubsidieerde leningen) of woningen die op of na 20 september 2021 sociaal verhuurd werden (volgens boek 6 VCW).

Biedt het lokaal bestuur woningen aan waarvoor het geen subsidies of gesubsidieerde leningen kreeg of woningen die niet sociaal verhuurd werden op of na 20 september 2021, dan is de woonmaatschappij niet verplicht om deze over te nemen. Beslist de woonmaatschappij om de woningen te kopen, dan verloopt de aankoop volgens de reguliere programmatieprocedure (afhankelijk van het geval: aankoop goede woningen of aankoop te renoveren woningen) en kan de woonmaatschappij de aankoop financieren met een FS3-lening.

Een lokaal bestuur is niet verplicht om haar sociale huurwoningen over te dragen. Als ze deze niet overdraagt, dan moet ze de woningen wel blijven inzetten voor sociale huur. Doet het lokaal bestuur dit niet, dan moet ze de venale waarde van de woningen herinvesteren in de sociale huisvestingssector. Opgelet: sinds 1 januari 2023 kunnen lokale besturen geen gesubsidieerde financiering (FS3) meer krijgen voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen.

2 PRIJSBEPALING

De woonmaatschappij en het lokaal bestuur kunnen vrij onderhandelen over de overdrachtsprijs. Daarbij gelden volgende aandachtspunten:

- Bij de prijsbepaling van sociale huurwoningen moet rekening worden gehouden met de venale waarde op basis van de bijzondere eigenschappen van sociale huisvestingsmaatschappijen. Verder in deze tekst noemen we dat afgekort de “sociale venale waarde”.
- De woonmaatschappij neemt de openstaande leningen bij de VMSW en Vlabinvest apb die op de onroerende goederen rusten verplicht over. Deze leningen maken dus ten belope van het openstaande saldo deel uit van de prijs. Een overzicht van de leningen en van het saldo ervan op de geplande datum van de akte kan per mail opgevraagd worden via rekening.courant.wonen@vlaanderen.be.
- Om de verwerving van sociale huurwoningen te financieren, kan de woonmaatschappij een renteloze lening vragen. Hoewel de partijen vrij kunnen onderhandelen over de overdrachtsprijs, is het voor een woonmaatschappij van financieel belang dat deze prijs niet meer bedraagt dan de sociale venale waarde verminderd met eventuele verplicht over te dragen openstaande leningen bij de VMSW en Vlabinvest apb. De renteloze lening wordt immers maar meegerekend voor de GSC ten belope van dat bedrag. Om dat bedrag te kunnen aantonen is het aangewezen dat de verkoper een schatting aanvraagt bij Vlabe. Daartoe vult de verkoper het [sjabloon “Aanvraag schatting”](#)² in, dat hij vervolgens per e-mail doorstuurt naar schatting.woonmaatschappij@vlaanderen.be. Koopt de woonmaatschappij toch aan tegen een prijs die hoger is dan de sociale venale waarde verminderd met de over te nemen leningen, dan wordt de aflossing van het gedeelte van de renteloze lening dat dit bedrag overstijgt niet

² U vindt dit sjabloon terug via de website <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/werking-woonmaatschappij/vorming-woonmaatschappij/documentatie> onder de titel “Sjabloon aanvraag schatting bij verkoop van onroerende goederen door lokale besturen”. Dit sjabloon kan gewijzigd worden. Gelieve voor het invullen van het sjabloon dan ook steeds de meest recente versie te gebruiken die u terugvindt op de website.

meegerekend voor de GSC. Dit heeft dan ook een bijkomende financiële impact voor de woonmaatschappij.

- Voor elke verwerving in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen, gaat de VMSW³ na of deze de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij niet in het gedrang brengt.⁴ Daarom is het belangrijk dat het bestuursorgaan van de woonmaatschappij een beslissing tot verwerving neemt onder voorbehoud van het krijgen van een financiering. Ondertekenen partijen een koopovereenkomst of aankoopbelofte, voorzie ook daarin dan een opschortende voorwaarde van het krijgen van een financiering.

Bereiken de woonmaatschappij en het lokaal bestuur geen akkoord over de prijs, dan bepaalt de minister van Wonen de overdrachtprijs. Die prijs is dan bindend. Daarbij gelden volgende aandachtspunten:

- De woonmaatschappij, het lokaal bestuur of beide partijen samen dienen in dat geval een aanvraag in om de overdrachtprijs vast te stellen. Dat kan via e-mail naar erkenning.woonbeleid@vlaanderen.be of via beveiligde zending aan het agentschap Wonen in Vlaanderen, afdeling Woonbeleid, t.a.v. Benediekt Van Damme, Havenlaan 88, bus 40, 1000 Brussel.
- Wonen in Vlaanderen stelt daarna Vlabel aan om de sociale venale waarde te bepalen. Vervolgens stelt de minister van Wonen de overdrachtprijs vast. Hij baseert zich op de sociale venale waarde waarvan hij de openstaande leningen van de VMSW en Vlabinvest apb aftrekt.

3 VOORBEREIDING AKTE

Net zoals bij de reguliere overdrachten, heeft de notaris of de commissaris van de dienst vastgoedtransacties die de overdrachtsakte opmaakt, verschillende documenten nodig m.b.t. de over te dragen onroerende goederen. Het gaat om de eigendomstitels, de kadastrale uittreksels, de bodemattesten, de keuringsattesten elektrische installaties, de keuringsattesten m.b.t. de stookolietanks, de postinterventiedossiers (PID's), de asbestinventarisatieattesten en de energieprestatiecertificaten (EPC's).

Voor overdrachten in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen, gelden enkele bijzonderheden:

- Er geldt een **vrijstelling m.b.t. de stedenbouwkundige informatieplicht** ([art. 5.2.1, § 1/1, 8° VCRO](#)).
- Er geldt een **nultarief voor bodemattesten** die vóór 1 januari 2028 bij OVAM worden aangevraagd ([art. 4.160/1 BVCW](#)).
- Er geldt (in tegenstelling tot overdrachten door SHM's/WM's, SVK's en het VWF) **geen vrijstelling van het oriënterend bodemonderzoek**.
- Er is een **uitstel van 2 jaar** (te rekenen vanaf de overdracht) mogelijk **voor het asbestinventarisatieattest** ([art. 4.160/2 BVCW](#)).

Bespreek met de notaris of commissaris van de dienst vastgoedtransacties, wie voor welke documenten zorgt.

Meer informatie over hoe deze documenten kunnen verkregen worden, de kostprijs ervan en de geldigheidstermijn, leest u in het [draaiboek woonmaatschappijen](#).

³ Sinds 1 januari 2023 heeft het beleidsveld Wonen een herstructurering ondergaan waarbij een deel van de taken van de VMSW werd overgedragen naar het agentschap Wonen in Vlaanderen. De VMSW blijft bestaan met een aantal specifieke kerntaken. In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2 van de Vlaamse Codex Wonen leest u meer over de opdrachten van de VMSW.

⁴ De Bestuurders van de woonmaatschappij kunnen persoonlijk aansprakelijk worden gesteld voor eventuele financiële problemen die voortvloeien uit de aankoop.

4 AANVRAAG FINANCIERING

4.1 PROGRAMMATIEPROCEDURE (VIA PROJECTPORTAAL)

Om de verwerving te kunnen financieren, moeten de woonmaatschappij en het lokaal bestuur (als samenwerkende organisatie) eerst een programmatieprocedure doorlopen in het [Projectportaal](#). U leest hierover meer in de [handleiding overdrachten bij vorming woonmaatschappijen](#).

Belangrijk:

- De woonmaatschappij moet de aanvraag op het jaarbudget tijdig indienen. Dit is bij voorkeur minstens 14 kalenderdagen vóór de geplande ondertekening van de akte.
- Wanneer de woonmaatschappij een aanvraag op het jaarbudget indient, moet deze de aktedatum kennen. De aktedatum is bepalend voor het openstaand saldo van de over te dragen lening(en), en bijgevolg dus ook voor het bedrag waarvoor de woonmaatschappij recht heeft op een renteloze financiering. Indien de aktedatum wijzigt naar een andere maand, dan dient de programmatieprocedure in principe opnieuw doorlopen te worden.

4.2 ELEKTRONISCHE BETALINGSAANVRAAG (VIA FIS)

Nadat de aanvraag op jaarbudget werd toegewezen, kan de woonmaatschappij een elektronische betalingsaanvraag (EBA) opmaken in het [FIS](#). De woonmaatschappij volgt hiervoor de reguliere procedure van de projectgebonden betalingsaanvraag.

5 ONDERTEKENING VAN DE AKTE

De akte kan pas ondertekend worden nadat de financiering voor de woonmaatschappij werd toegewezen op het jaarbudget en de woonmaatschappij de leningsovereenkomst(en) ondertekende.

6 NA DE ONDERTEKENING VAN DE AKTE

6.1 KENNISGEVING: INDIENEN GEREgistREERDE AKTE

Wanneer de woonmaatschappij na de ondertekening van de akte, een uitgifte (afschrift) van de geregistreeerde akte ontvangt, laadt deze hiervan een kopie op in Projectportaal. Dit volstaat als kennisgeving van de verwerving. Noch de overdragende partij, noch de overnemende partij moeten een kennisgevingsformulier aan Wonen in Vlaanderen bezorgen.

U leest hierover meer in de [handleiding overdrachten bij vorming woonmaatschappijen](#).

6.2 AANVRAGEN ASBESTINVENTARISATIEATTEST

Binnen 2 jaar te rekenen vanaf de overdracht, moet de woonmaatschappij over geldige asbestinventarisatieattesten beschikken. Deze attesten moeten aangevraagd worden door de woonmaatschappij.

6.3 RENOVEREN TOT ENERGIEPRESTATIENIVEAU D

Residentiële en niet-residentiële gebouwen die de woonmaatschappij verkreeg vanaf 01/01/2023 moeten binnen een termijn van 5 jaar na de ondertekening van de akte voldoen aan energieprestatieniveau D. De renovatieverplichting geldt zowel wanneer de woonmaatschappij op deze onroerende goederen, de volle eigendom, een erfpachtrecht of opstalrecht verkreeg.

Er gelden enkele vrijstellingen op de renovatieverplichting, bijvoorbeeld wanneer een residentieel gebouw binnen de 5 jaar na de overdracht gesloopt wordt, of wanneer het gaat om een beschermd monument, of deel uitmaakt van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht.

U leest hierover meer in het [draaiboek woonmaatschappijen](#).

6.4 HERSTRUCTURERINGSSTEUN

De overname van onroerende goederen van een lokaal bestuur komt in aanmerking voor herstructureringssteun.

U leest hierover meer in het [draaiboek woonmaatschappijen](#).

6.5 GEEN HERINVESTERINGSPLICHT VOOR HET LOKAAL BESTUUR

Het lokaal bestuur dat onroerende goederen die geschikt zijn voor sociale huisvesting aan een woonmaatschappij overdraagt in toepassing van artikel 4.38 Vlaamse Codex Wonen, mag de opbrengst vrij aanwenden. Er geldt geen herinvesteringsplicht.

7 MEER INFORMATIE?

Met vragen kan u terecht bij woonmaatschappij.wonen@vlaanderen.be.

VERKOOP DOOR SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN / WOONMAATSCHAPPIJEN

1 WELKE ONROERENDE GOEDEREN?

Een woonmaatschappij is verplicht om uiterlijk op 1 januari 2028, alle onroerende goederen over te nemen die geschikt zijn voor sociale huisvesting en binnen haar werkingsgebied liggen. De woonmaatschappij kan de overname niet weigeren als de goederen geschikt zijn voor sociale huisvesting.

Met onroerende goederen die geschikt zijn voor sociale huisvesting worden bedoeld:

- bebouwde en onbebouwde percelen
- percelen met een project in voorbereiding of in uitvoering
- onroerende goederen voor sociale huisvesting zelf, maar ook om de uitbating ervan te faciliteren. Bijvoorbeeld: bescheiden woonaanbod dat mee sociale huisvesting financiert, niet-residentiële ruimten verworven voor de realisatie van sociale woonprojecten (parking, commerciële ruimten, dienstencentra, ...)

De overnameverplichting geldt niet als een onroerend goed niet geschikt is voor sociale huisvesting. In voorkomend geval is het aan de overnemende woonmaatschappij om dit aan te tonen (bijvoorbeeld omdat de grond niet bestemd is voor woningbouw, waterziek is, ...).

2 PRIJSBEPALING

Hoewel de overdracht bij voorkeur gebeurt tegen een vergoeding in aandelen, zijn de partijen vrij om de onroerende goederen te verkopen, waarbij ze kunnen onderhandelen over de overdrachtprijs. Daarbij gelden volgende aandachtspunten:

- De decreetgever legt de partijen op om bij de prijsbepaling van de onroerende goederen rekening te houden met de venale waarde op basis van de ‘bijzondere eigenschappen van de sociale huisvestingsmaatschappijen’ (verder noemen we dat de “sociale venale waarde”).
- Vlabeel zal enkel de sociale venale waarde van de onroerende goederen van sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen schatten, wanneer zij daarvoor een opdracht krijgt van het agentschap Wonen in Vlaanderen. Het agentschap Wonen in Vlaanderen mag die opdracht enkel geven in functie van de bepaling van de overdrachtprijs door de minister (zie verder).
- De woonmaatschappij neemt de openstaande leningen bij de VMSW en Vlabinvest apb die op de onroerende goederen rusten verplicht over. Deze leningen maken dus deel uit van de overdrachtprijs. Een overzicht van de leningen en van het saldo ervan op de geplande datum van de akte kan geraadpleegd worden via de dynamische lijst op het [FIS](#).
- Om de verwerving van sociale huurwoningen te financieren, kan de overnemende woonmaatschappij een renteloze lening vragen. Deze lening wordt niet meegerekend voor de GSC.
- Een renteloze lening voor de verwerving van sociale huurwoningen, is maar mogelijk voor het bedrag van de overeengekomen overdrachtprijs (in voorkomend geval) verminderd met het bedrag van de openstaande leningen bij de VMSW en Vlabinvest apb, en verminderd met de subsidies die uitsluitend hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het onroerend goed (de uitbetaalde REG- en VKF-subsidies).

- Als een onroerend goed wordt overgedragen waarvoor de VKF-subsidies nog niet volledig werden uitbetaald en de overdracht vóór de voorlopige oplevering van de werken gebeurt, dan moeten er afspraken gemaakt worden over de te verrekenen subsidies in de verkoopprijs. Er zijn 2 mogelijkheden (rekening houdende met het principe dat een uitbetaling van een VKF-subsidie enkel aan de eigenaar van het onroerend goed op dat moment wordt uitbetaald):
 - Ofwel wordt de VKF-subsidie voor 100% verrekend in de prijs. Dit wil zeggen dat niet enkel de reeds uitbetaalde subsidies verrekend worden, maar ook het nog niet uitbetaalde bedrag (het restant). Omdat het restant bij de eindafrekening wordt uitbetaald aan de overnemende woonmaatschappij, zal de overnemende woonmaatschappij dat bedrag moeten doorstorten naar de overdrager.
 - Ofwel wordt enkel het reeds uitbetaalde gedeelte van de VKF subsidie verrekend in de prijs. Het restant wordt uitbetaald aan de overnemende woonmaatschappij.
- Als er REG- en/of VKF-subsidies werden verrekend in de prijs, moeten partijen in de akte verklaren dat een verrekening van deze subsidies gebeurde. Het bedrag dat verrekend werd moet niet vermeld worden.
- Voor elke verwerving in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen, gaat de VMSW na of deze de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij niet in het gedrang brengt.⁵ Daarom is het belangrijk dat het bestuursorgaan van de woonmaatschappij een beslissing tot verwerving neemt onder voorbehoud van het krijgen van een financiering. Ondertekenen partijen een koopovereenkomst of aankoopbelofte, voorzie ook daarin dan een opschortende voorwaarde van het krijgen van een financiering.

Is een overdracht van onroerende goederen niet mogelijk tegen een vergoeding in aandelen én bereiken partijen geen akkoord over de prijs, dan bepaalt de minister van Wonen de overdrachtprijs. Die prijs is dan bindend. Daarbij gelden volgende aandachtspunten:

- Eén van de partijen of beide partijen samen dienen een aanvraag in via e-mail naar erkenning.woonbeleid@vlaanderen.be of via beveiligde zending bij het agentschap Wonen in Vlaanderen, afdeling Woonbeleid, t.a.v. Benediekt Van Damme, Havenlaan 88, bus 40, 1000 Brussel. De aanvrager moet daarbij motiveren waarom een overdracht niet kan tegen een vergoeding in aandelen.
- Als Wonen in Vlaanderen oordeelt dat een overdracht tegen vergoeding in aandelen niet mogelijk is, dan stelt ze Vlabel aan om de sociale venale waarde te bepalen. Vervolgens stelt de minister van Wonen de overdrachtprijs vast. Hij baseert zich op de sociale venale waarde waarvan hij de openstaande leningen van de VMSW en Vlabinvest apb die op de onroerende goederen rusten aftrekt en de subsidies die uitsluitend bijdroegen tot de marktwaarde van de goederen (REG- en VKF-subsidies).

3 VOORBEREIDING AKTE

Net zoals bij de reguliere overdrachten, heeft de notaris of de commissaris van de dienst vastgoedtransacties die de overdrachtsakte opmaakt, verschillende documenten nodig m.b.t. de over te dragen onroerende goederen. Het gaat om de eigendomstitels, de kadastrale uittreksels, de bodemattesten, de keuringsattesten elektrische installaties, de keuringsattesten mbt de stookolietanks, de postinterventiedossiers (PID's), de asbestinventarisatieattesten en de energieprestatiecertificaten (EPC's).

Voor overdrachten in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen, gelden enkele bijzonderheden:

- Er geldt een **vrijstelling m.b.t. de stedenbouwkundige informatieplicht** ([art. 5.2.1, § 1/1, 8° VCRO](#)).

⁵ De bestuurders van de woonmaatschappij kunnen persoonlijk aansprakelijk worden gesteld voor eventuele financiële problemen die voortvloeien uit de aankoop.

- Er geldt een **nultarief voor bodemattesten** die vóór 1 januari 2028 bij OVAM worden aangevraagd ([art. 4.160/1 BVCW](#)). Opgelet: dit geldt alleen voor de eerste honderd overdrachten aan eenzelfde overnemende woonmaatschappij, die niet tegen een vergoeding in aandelen verlopen.⁶
- Er geldt een **vrijstelling van het oriënterend bodemonderzoek** ([art. 223/1 decreet 9 juli 2021](#)).
- Er is een **uitstel van 2 jaar** (te rekenen vanaf de overdracht) mogelijk **voor het asbestinventarisatieattest** ([art. 4.160/2 BVCW](#)). Opgelet: dit geldt alleen voor de eerste honderd overdrachten naar eenzelfde overnemende woonmaatschappij, die niet tegen een vergoeding in aandelen verlopen.⁷

Bespreek met de notaris of commissaris van de dienst vastgoedtransacties, wie voor welke documenten zorgt.

Meer informatie over hoe deze documenten verkregen kunnen worden, de kostprijs ervan en de geldigheidstermijn, leest u in het [draaiboek woonmaatschappijen](#).

4 AANVRAAG FINANCIERING

4.1 PROGRAMMATIEPROCEDURE (VIA PROJECTPORTAAL)

Om de verwerving te kunnen financieren, moeten de overnemende woonmaatschappij en de overdragende woonmaatschappij (als samenwerkende organisatie) eerst een programmatieprocedure doorlopen in het [Projectportaal](#). U leest hierover meer in de [handleiding overdrachten bij vorming woonmaatschappijen](#).

Belangrijk:

- De overnemende woonmaatschappij moet haar aanvraag op het jaarbudget tijdig indienen. Dit is bij voorkeur minstens 14 kalenderdagen vóór de geplande ondertekening van de akte.
- Wanneer de overnemende woonmaatschappij een aanvraag op het jaarbudget indient, moet deze de aktedatum kennen. De aktedatum is bepalend voor openstaand saldo van de over te dragen leningen.

4.2 ELEKTRONISCHE BETALINGSAANVRAAG (VIA FIS)

Nadat de aanvraag op jaarbudget werd toegewezen, kan de overnemende woonmaatschappij een elektronische betalingsaanvraag (EBA) opmaken in het [FIS](#). Hiervoor volgt de woonmaatschappij de reguliere procedure van de projectgebonden betalingsaanvraag.

5 ONDERTEKENING VAN DE AKTE

Partijen kunnen pas een akte ondertekenen nadat de financiering werd toegewezen op het jaarbudget en de overnemende woonmaatschappij de leningsovereenkomst(en) ondertekende.

⁶ Voor overdrachten die tegen een vergoeding in aandelen verlopen, geldt steeds een nultarief voor bodemattesten.

⁷ Voor overdrachten die tegen een vergoeding in aandelen verlopen, is het uitstel van 2 jaar voor het asbestinventarisatieattest steeds mogelijk.

6 NA DE ONDERTEKENING VAN DE AKTE

6.1 KENNISGEVING: INDIENEN GEREgistREERDE AKTE

Wanneer de overnemende woonmaatschappij na de ondertekening van de akte, een uitgifte (afschrift) van de geregistreeerde akte ontvangt, laadt deze hiervan een kopie op in Projectportaal. Dit volstaat als kennisgeving van de verwerving. Noch de overdragende partij, noch de overnemende partij moeten een kennisgevingsformulier aan Wonen in Vlaanderen bezorgen.

U leest hierover meer in de [handleiding overdrachten bij vorming woonmaatschappijen](#).

6.2 AANVRAGEN ASBESTINVENTARISATIEATTEST

Binnen 2 jaar te rekenen vanaf de overdracht, moet de overnemende woonmaatschappij over geldige asbestinventarisatieattesten beschikken. Deze attesten moeten aangevraagd worden door de overnemende woonmaatschappij.

6.3 RENOVEREN TOT ENERGIEPRESTATIENIVEAU D

Residentiële en niet-residentiële gebouwen die de woonmaatschappij verkreeg vanaf 01/01/2023 moeten binnen een termijn van 5 jaar na de ondertekening van de akte voldoen aan energieprestatieniveau D. De renovatieverplichting geldt zowel wanneer de woonmaatschappij op deze onroerende goederen, de volle eigendom, een erfpachtrecht of opstalrecht verkreeg.

Er gelden enkele vrijstellingen op de renovatieverplichting, bijvoorbeeld wanneer een residentieel gebouw binnen de 5 jaar na de overdracht gesloopt wordt, of wanneer het gaat om een beschermd monument, of deel uitmaakt van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht.

U leest hierover meer in het [draaiboek woonmaatschappijen](#).

6.4 HERSTRUCTURERINGSSTEUN

Enkel de eerste 100 overnamen van eenzelfde overdrager die gebeuren op een andere wijze dan tegen een vergoeding in aandelen of om niet komen in aanmerking voor herstructureringssteun.

De overnemende woonmaatschappij kan de herstructureringssteun alleen verkrijgen op voorwaarde dat zij zelf niet meer dan 100 overdrachten naar eenzelfde woonmaatschappij doet op een andere wijze dan tegen een vergoeding in aandelen.

U leest hierover meer in het [draaiboek woonmaatschappijen](#).

6.5 HERINVESTERINGSPLICHT VOOR DE OVERDRAGENDE WOONMAATSCHAPPIJ

De overdragende woonmaatschappij moet de verkoopopbrengsten van het overgedragen patrimonium herinvesteren.

U leest hierover meer in de [nieuwsflash 'Definitieve goedkeuring uitvoeringsbesluit: overdrachten van onroerende goederen bij de omvorming tot woonmaatschappij'](#) van 24 december 2021.

7 MEER INFORMATIE?

Voor verdere informatie kan u terecht bij woonmaatschappij.wonen@vlaanderen.be.

VERKOOP DOOR HET VLAAMS WONINGFONDS

1 WELKE ONROERENDE GOEDEREN?

Een woonmaatschappij is verplicht om uiterlijk op 1 januari 2028, alle sociale huurwoningen van het Vlaams Woningfonds over te nemen die binnen haar werkingsgebied liggen.

2 PRIJSBEPALING

Voor de prijsbepaling gelden volgende aandachtspunten:

- De sociale huurwoningen van het Vlaams Woningfonds worden overgedragen tegen niet-afgeschreven netto boekhoudkundige waarde. Hierop moeten de volgende bedragen in mindering worden gebracht:
 - De uitstaande leningen bij de VMSW en Vlabinvest apb die verplicht worden overgenomen door de woonmaatschappij. Een overzicht van de leningen en van het saldo ervan op de geplande datum van de akte kan geraadpleegd worden via de dynamische lijst op het [FIS](#).
 - De subsidies die uitsluitend hebben bijgedragen aan de marktwaarde van de woning. Concreet gaat het om de uitbetaalde VKF-subsidies. Indien de VKF-subsidies nog niet volledig werden uitbetaald en de overdracht vóór de voorlopige oplevering van de werken gebeurt, dan moeten er afspraken gemaakt worden over de te verrekenen subsidies in de verkoopprijs. Er zijn 2 mogelijkheden (rekening houdende met het principe dat een uitbetaling van een VKF-subsidie enkel aan de eigenaar van het onroerend goed op dat moment wordt uitbetaald):
 - Ofwel wordt de VKF-subsidie voor 100% verrekend in de prijs. Dit wil zeggen dat niet enkel de reeds uitbetaalde subsidies verrekend worden, maar ook het nog niet uitbetaalde bedrag (het restant). Omdat het restant bij de eindafrekening wordt uitbetaald aan de woonmaatschappij, zal de woonmaatschappij dat bedrag moeten doorstorten naar het Vlaams Woningfonds.
 - Ofwel wordt enkel het reeds uitbetaalde gedeelte van de VKF subsidie verrekend in de prijs. Het restant wordt uitbetaald aan de woonmaatschappij.
- Omdat de overdracht tegen niet-afgeschreven netto boekhoudkundige waarde gebeurt, wordt ervan uitgegaan dat de overdrachtprijs daardoor niet hoger ligt dan de venale waarde, rekening houdend met de bijzondere eigenschappen van sociale huisvestingsmaatschappijen (verder de “sociale venale waarde” genoemd). Om die reden hoeven de woningen niet voorafgaandelijk geschat te worden.
- Om het saldo van de overdrachtprijs (niet-afgeschreven netto boekhoudkundige waarde verminderd met de openstaande leningen en de subsidies) te financieren, kan de woonmaatschappij een renteloze lening vragen. Deze lening wordt meegerekend voor de GSC.
- Als er VKF-subsidies werden verrekend in de prijs, moeten partijen in de akte verklaren dat een verrekening gebeurde.
- Voor elke verwerving in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen, gaat de VMSW na of deze de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij niet in het gedrang brengt. Daarom is het belangrijk dat het bestuursorgaan van de woonmaatschappij een beslissing tot verwerving neemt onder voorbehoud van het krijgen van een financiering. Ondertekenen partijen een koopovereenkomst of aankoopbelofte, voorzie ook daarin dan een opschortende voorwaarde van het krijgen van een financiering.

3 VOORBEREIDING AKTE

Net zoals bij de reguliere overdrachten, heeft de notaris of de commissaris van de dienst vastgoedtransacties die de overdrachtsakte opmaakt, verschillende documenten nodig m.b.t. de over te dragen onroerende goederen. Het gaat om de eigendomstitels, de kadastrale uittreksels, de bodemattesten, de keuringsattesten elektrische installaties, de keuringsattesten m.b.t. de stookolietanks, de postinterventiedossiers (PID's), de asbestinventarisatieattesten en de energieprestatiecertificaten (EPC's).

Voor overdrachten in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen, gelden enkele bijzonderheden:

- Er geldt een **vrijstelling m.b.t. de stedenbouwkundige informatieplicht** ([art. 5.2.1, § 1/1, 8° VCRO](#)).
- Er geldt een **nultarief voor bodemattesten** die vóór 1 januari 2028 bij OVAM worden aangevraagd ([art. 4.160/1 BVCW](#)).
- Er geldt een **vrijstelling van het oriënterend bodemonderzoek** ([art. 223/1 decreet 9 juli 2021](#)).
- Er is een **uitstel van 2 jaar** (te rekenen vanaf de overdracht) mogelijk **voor het asbestinventarisatieattest** ([art. 4.160/2 BVCW](#)).

Bespreek met de notaris of commissaris van de dienst vastgoedtransacties, wie voor welke documenten zorgt.

Meer informatie over hoe deze documenten verkregen kunnen worden, de kostprijs ervan en de geldigheidstermijn, leest u in het [draaiboek woonmaatschappijen](#).

4 AANVRAAG FINANCIERING

4.1 PROGRAMMATIEPROCEDURE (VIA PROJECTPORTAAL)

Om de verwerving te kunnen financieren, moeten de woonmaatschappij en het Vlaams Woningfonds (als samenwerkende organisatie) eerst een programmatieprocedure doorlopen in het [Projectportaal](#). U leest hierover meer in de [handleiding overdrachten bij vorming woonmaatschappijen](#).

Belangrijk:

- De woonmaatschappij moet de aanvraag op het jaarbudget tijdig indienen. Dit is bij voorkeur minstens 14 kalenderdagen vóór de geplande ondertekening van de akte.
- Wanneer de woonmaatschappij een aanvraag op het jaarbudget indient, moet deze de aktedatum kennen. De aktedatum is bepalend voor het openstaand saldo van de over te dragen leningen.

4.2 ELEKTRONISCHE BETALINGSAANVRAAG (VIA FIS)

Nadat de aanvraag op jaarbudget werd toegewezen, kan de woonmaatschappij een elektronische betalingsaanvraag (EBA) opmaken in het [FIS](#). De woonmaatschappij volgt hiervoor de reguliere procedure van de projectgebonden betalingsaanvraag.

5 ONDERTEKENING VAN DE AKTE

De woonmaatschappij kan pas een akte ondertekenen nadat de financiering werd toegewezen op het jaarbudget en de woonmaatschappij de leningsovereenkomst(en) ondertekende.

6 NA DE ONDERTEKENING VAN DE AKTE

6.1 KENNISGEVING: INDIENEN GEREgistREERDE AKTE

Wanneer de woonmaatschappij na de ondertekening van de akte, een uitgifte (afschrift) van de geregistreeerde akte ontvangt, laadt deze hiervan een kopie op in Projectportaal. Dit volstaat als kennisgeving van de verwerving. Noch de overdragende partij, noch de overnemende partij moeten een kennisgevingsformulier aan Wonen in Vlaanderen bezorgen.

U leest hierover meer in de [handleiding overdrachten bij vorming woonmaatschappijen](#).

6.2 AANVRAGEN ASBESTINVENTARISATIEATTEST

Binnen 2 jaar te rekenen vanaf de overdracht, moet de woonmaatschappij over geldige asbestinventarisatieattesten beschikken. Deze attesten moeten aangevraagd worden door de woonmaatschappij.

6.3 RENOVEREN TOT ENERGIEPRESTATIENIVEAU D

Residentiële en niet-residentiële gebouwen die de woonmaatschappij verkreeg vanaf 01/01/2023 moeten binnen een termijn van 5 jaar na de ondertekening van de akte voldoen aan energieprestatieniveau D. De renovatieverplichting geldt zowel wanneer de woonmaatschappij op deze onroerende goederen, de volle eigendom, een erfpachtrecht of opstalrecht verkreeg.

Er gelden enkele vrijstellingen op de renovatieverplichting, bijvoorbeeld wanneer een residentieel gebouw binnen de 5 jaar na de overdracht gesloopt wordt, of wanneer het gaat om een beschermd monument, of deel uitmaakt van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht.

U leest hierover meer in het [draaiboek woonmaatschappijen](#).

6.4 HERSTRUCTURERINGSSTEUN

De overname van onroerende goederen van het Vlaams Woningfonds komt in aanmerking voor herstructureringssteun.

U leest hierover meer in het [draaiboek woonmaatschappijen](#).

6.5 HERINVESTERINGSPLICHT VOOR HET VLAAMS WONINGFONDS

Het Vlaams Woningfonds moet de verkoopopbrengsten van het overgedragen patrimonium ook herinvesteren, maar de minister heeft hiervan de modaliteiten nog niet bepaald.

7 MEER INFORMATIE?

Voor verdere informatie kan u terecht bij woonmaatschappij.wonen@vlaanderen.be.