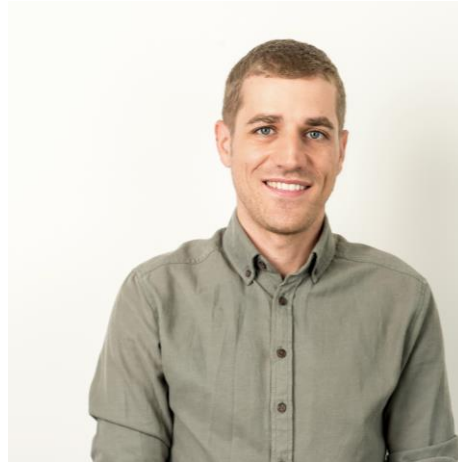


# WELKOM

## OPLEIDING OVERDRACHTEN AAN WOONMAATSCHAPPIJEN IN HET PROJECTPORTAAL

- We starten om 10u.  
Neem gerust nog een ☕





## **Niels Van Driessche**

Adjunct van de directeur  
Projectfinanciering

+32 2 505 43 35

[niels.vandriessche@vlaanderen.be](mailto:niels.vandriessche@vlaanderen.be)

# ENKELE AFSPRAKEN VOOR EEN GOED VERLOOP



Camera uit



Micro uit



10u00 tot 12u00



De opleiding wordt opgenomen

# Vragen?



Stel ze via V&A



Geef een  als je met dezelfde vraag zit



Vraag en antwoord later via FAQ!

# Inhoud

1. Algemene principes rond overdrachten in het kader van woonmaatschappijen
2. Herinvesteringsplicht
3. Aan de slag in het FIS en het Projectportaal
4. Achtergrondinformatie + vragen

# 1. Algemene principes rond overdrachten in het kader van Woonmaatschappijen

# ALGEMENE PRINCIPES ROND OVERDRACHTEN IN HET KADER VAN WOONMAATSCHAPPIJEN

- Naar 1 speler per gemeente voor sociaal wonen
- Initiatiefnemers voor sociaal wonen

Tot 30 juni 2023	Vanaf 1 juli 2023
SHM's	Woonmaatschappijen
SVK's	(Gemeenten)
Vlaams Woningfonds	(VMSW)
Gemeenten	(Vlabinvest apb)
OCMW's en OCMW- verenigingen	
Intercommunales	
VMSW	
Vlabinvest apb	

- Artikel 4.38 Vlaamse Codex Wonen (VCW) als regelgevende basis

# ARTIKEL 4.38 VLAAMSE CODEX WONEN (VCW)

**Artikel 4.38.** (20/09/2021- ...)

...

§ 4. De woonmaatschappij verwerft zo snel mogelijk en uiterlijk tegen de datum die door de Vlaamse Regering wordt bepaald, alle rechten van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen haar werkingsgebied liggen van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen.

§ 5. Een woonmaatschappij neemt de rechten over met betrekking tot de onroerende goederen die in haar werkingsgebied liggen en die geschikt zijn voor de sociale huisvesting, en die aan de woonmaatschappij door een gemeente of een OCMW worden aangeboden.

§ 6. Bij een overdracht van rechten als vermeld in paragraaf 4 en 5 draagt de overdrager in voorkomend geval de nog openstaande leningen bij de VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb die betrekking hebben op dat onroerend goed of die rechten over aan de overnemer.

§ 7. Als de overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen en de partijen het niet eens geraken over de prijs voor de overdracht van de rechten, vermeld in paragraaf 4 en 5, bedraagt de prijs de venale waarde van die rechten, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen respectievelijk woonmaatschappijen, waarop de leningen, vermeld in paragraaf 6, en subsidies met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het betrokken onroerend goed in mindering worden gebracht. De Vlaamse Regering stelt de overdrachtprijs vast.

In elk geval wendt de overdrager, behalve indien het een gemeente of een OCMW is, de opbrengst van de overdracht aan voor de terugbetaling van openstaande leningen van de overdrager bij het Vlaamse Gewest of de VMSW. De overdrager, behalve indien het een gemeente of een OCMW is, wendt de overblijvende middelen aan overeenkomstig artikel 4.1/1. De Vlaamse Regering kan daarover de nadere regels vaststellen.

De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, aan een woonmaatschappij, onder de voorwaarden die ze bepaalt, leningen en subsidies verlenen voor de verwerving van de rechten met betrekking tot de onroerende goederen, vermeld in paragraaf 4 en 5.



# ALGEMENE PRINCIPES – DEADLINE EN OVERNAMEVERPLICHTING

§ 4. De woonmaatschappij verwerft zo snel mogelijk en uiterlijk tegen de datum die door de Vlaamse Regering wordt bepaald, alle rechten van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen haar werkingsgebied liggen van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen.

§ 5. Een woonmaatschappij neemt de rechten over met betrekking tot de onroerende goederen die in haar werkingsgebied liggen en die geschikt zijn voor de sociale huisvesting, en die aan de woonmaatschappij door een gemeente of een OCMW worden aangeboden.

- 31 december 2027: uiterste datum voor overdracht onroerende goederen
- Verplichte overdracht tussen SHM's en WM'en, niet voor lokale besturen
- Rechten
  - Eigendom
  - Recht van opstal
  - Recht van erfpacht
  - ...

# ALGEMENE PRINCIPES – TYPES ONROERENDE GOEDEREN

- ‘Geschikt voor sociale huisvesting’ => te weerleggen door overnemer
  - Sociale huurwoningen
    - Voor woningen van lokale besturen geldt:
      - Sociale verhuurverplichting
      - Sociaal verhuurd op of na 20 september 2021
  - Onbebouwde percelen
    - Gronden
    - Lopende (nog niet opgeleverde) projecten
    - Te slopen panden
    - ...
  - Andere onroerende goederen geschikt voor sociale huisvesting
    - Niet-residentiële ruimten
    - Koopwoningen
    - Bescheiden woningen
    - Parkings
    - ...

# ALGEMENE PRINCIPES – OVERNAME LENINGEN

§ 6. Bij een overdracht van rechten als vermeld in paragraaf 4 en 5 draagt de overdrager in voorkomend geval de nog openstaande leningen bij de VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb die betrekking hebben op dat onroerend goed of die rechten over aan de overnemer.

- Verplichte overdracht van leningen bij
  - VMSW
  - Vlaams Financieringsfonds
  - Vlabinvest
- Zowel gesubsidieerd als marktconform
  - FS3, NFS2, NFS1, MCL, ALESH,...
- Aandachtspunt
  - Leningen ter prefinanciering van subsidies die niet via VMSW werden verstrekt (Europa, provincie,..) moeten vervroegd afgelost worden
- Overdracht via FIS

# ALGEMENE PRINCIPES – TYPES OVERDRACHTEN

§ 7. Als de overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen en de partijen het niet eens geraken over de prijs voor de overdracht van de rechten, vermeld in paragraaf 4 en 5, bedraagt de prijs de venale waarde van die rechten, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen respectievelijk woonmaatschappijen, waarop de leningen, vermeld in paragraaf 6, en subsidies met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het betrokken onroerend goed in mindering worden gebracht. De Vlaamse Regering stelt de overdrachtprijs vast.

De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, aan een woonmaatschappij, onder de voorwaarden die ze bepaalt, leningen en subsidies verlenen voor de verwerving van de rechten met betrekking tot de onroerende goederen, vermeld in paragraaf 4 en 5.

- Mogelijke types overdrachten

1. Fusie of splitsing (herstructurering/aandelen)

- Voorkeur decreetgever
- Motiveringsplicht indien niet mogelijk

2. Verkoop

- Prijs mag niet negatief zijn
- Onderhandeling OF prijsbepaling door minister (sociale venale waarde)
- Renteloze financiering

3. Inbreng in de woonmaatschappij (enkel lokale besturen)

# ALGEMENE PRINCIPES – OVERDRACHT VIA EEN VERKOOP: RENTELOZE FINANCIERING, SOCIALE VENALE WAARDE EN GSC

- Renteloze financiering
  - Afhankelijk van typologie
  - Sociale huurwoningen => renteloze annuïteitenlening (20-33 jaar)
    - Lokale besturen: Belang sociale verhuurverplichting en datum 21/09/2021
  - Onbebouwde percelen => renteloze bulletlening (1-10 jaar)
    - Omzetbaar naar FS3 (oorspronkelijke aankoop na 2008)
- Bedrag renteloze financiering
  - Overdrachtprijs verminderd met
    - Over te nemen leningen (belang vervaldagen en aktedatum!)
    - Subsidies (VKF en REG)
- Sociale venale waarde
  - Geschat door Vlabel
  - Verplicht bij onroerende goederen van lokale besturen
  - Impact op de GSC

# ALGEMENE PRINCIPES – REKENVOORBEELDEN RENTELOZE LENING

- Impact sociale venale waarde op renteloze lening GSC

Sociale venale waarde woning	Over te nemen lening	Overdrachtsprijs	Te financieren	Renteloze Lening GSC	Renteloze lening niet-GSC
100	20	100	80	80 (100-20)	0
70	20	100	80	50 (70-20)	30 (100-20-50)
150	20	100	80	80	0

- Impact aktedatum op saldo over te nemen lening

Aktedatum	Overdrachtsprijs	Saldo over te nemen lening in maand X	Te financieren	Renteloze Lening
Maand 1	100	20	80	80 (100-20)
Maand 2	100	10	90	90 (100-10)
Maand 3	100	5	95	95 (100-5)

# ALGEMENE PRINCIPES – OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

- Nog FS3 mogelijk voor woningen buiten het werkingsgebied
  - Enkel renovaties (met eventueel infra)
  - Tot uiterlijk eind 2027
  - Nieuw- en vervangbouw => indien 1 verrichting voor 01/01/2023 werd toegewezen
- Aanvraag tot Jaarbudget
  - Voor elke overdracht via verkoop
  - Ongeacht de financiering
  - Akkoord mbt overname leningen als bijlage
- Financiële leefbaarheidstoetsing
  - Globaal bekeken (alle ingaande en uitgaande overdrachten)
  - Vòòr de aanvraag Jaarbudget
  - Advies: beslissing tot verwerving onder voorbehoud van verkrijgen financiering

# ALGEMENE PRINCIPES – OVERDRACHT VAN PROJECT IN VOORBEREIDING

- Overdracht van project in voorbereiding (nog niet gegund)
  - Indien MCL-prefinanciering
    - Overname huidige lening(en)
    - Financiering saldo via renteloze bulletlening
    - Omzetting renteloze bulletlening én MCL-prefinanciering naar FS3
  - Indien prefinanciering met eigen middelen zijn er 3 opties:
    - Overdrager neemt een MCL-prefinanciering op (mits akkoord van de overnemer) => overname lening en omzetting FS3
    - Overnemer betaalt facturen terug aan overdrager (los van de aankoopprijs)
      - Nadeel: aantonen wetgeving overheidsopdracht + niet-omzetbaar naar FS3
    - Gemaakte kosten opnemen in overdrachtprijs => Financiering in renteloze bulletlening en omzetting FS3



# ALGEMENE PRINCIPES – OPTIES VOOR LOKALE BESTUREN

- Lokale besturen zijn niet verplicht tot overdracht, zij kunnen de sociale woning:
  - In beheer geven aan de woonmaatschappij
  - Verkopen aan de woonmaatschappij
  - In erfpacht of opstal geven aan de woonmaatschappij
  - Inbrengen in de woonmaatschappij
  - Of... zelf sociaal blijven verhuren

## 2. Herinvesteringsplicht

# HERINVESTERINGSPLICHT – ALGEMEEN

- Wat? Venale waarde van een sociale woning die niet langer sociaal verhuurd wordt moet geherinvesteerd worden in de sociale huisvestingssector
- Termijn van 5 jaar
- Alle initiatiefnemers van sociaal wonen
- Niet voor leegstand ikv renovatie of sloop
- Hoe herinvesteren?
  1. Vervroegde terugbetaling van de lening(en) op de woning(en)
  2. Realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen (bouw, renovatie of aankoop=subsidiabel met FS3)
  3. Infrastructuuraanleg bij sociale huurwoningen (=subsidiabel met SSI)
  4. Werking- en onderhoudskosten
  5. Versterking financiële leefbaarheid
  6. Inbreng in de woonmaatschappij (lokale besturen)

# HERINVESTERINGSPLICHT VOOR OVERDRACHTEN IN HET KADER VAN WOONMAATSCHAPPIJEN

Artikel 4.38. (20/09/2021- ...)

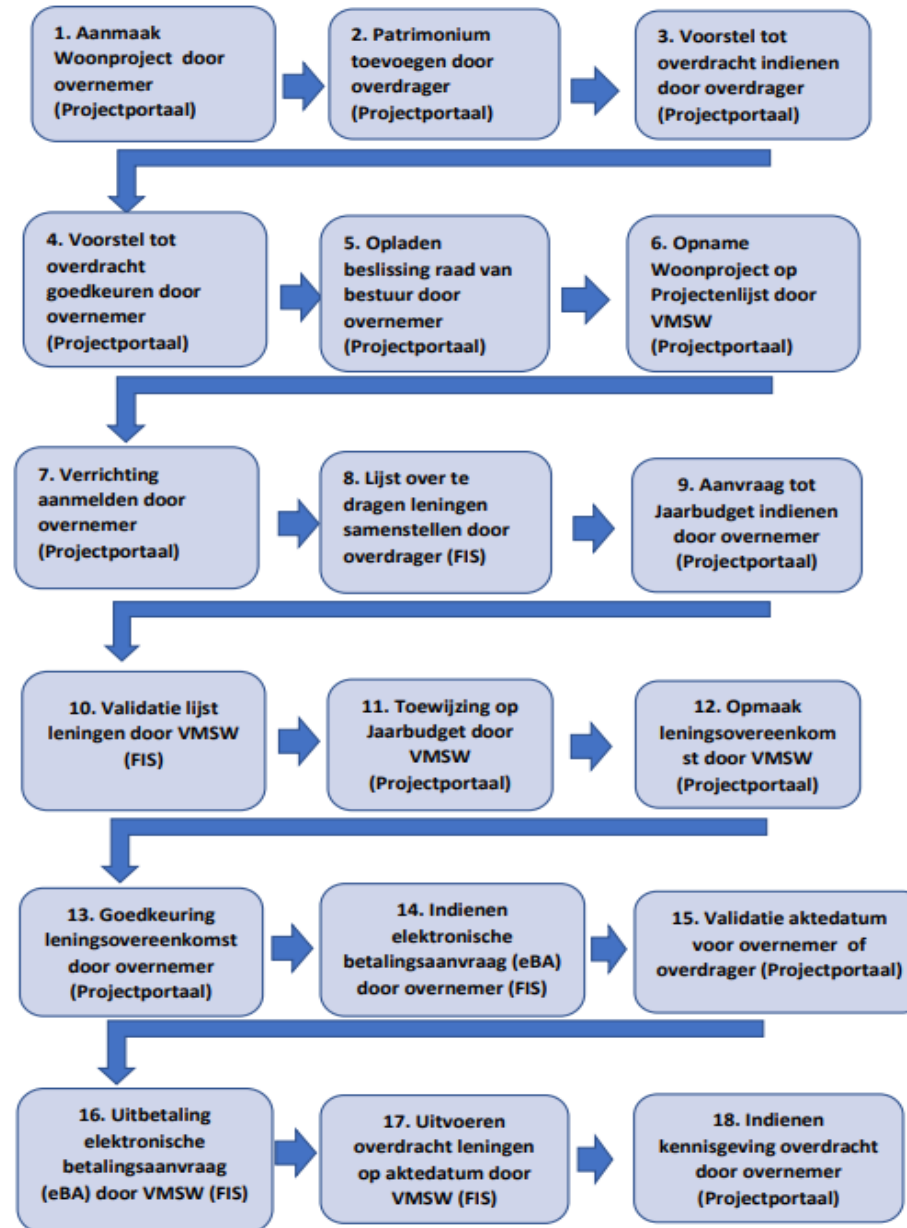
...

In elk geval wendt de overdrager, behalve indien het een gemeente of een OCMW is, de opbrengst van de overdracht aan voor de terugbetaling van openstaande leningen van de overdrager bij het Vlaamse Gewest of de VMSW. De overdrager, behalve indien het een gemeente of een OCMW is, wendt de overblijvende middelen aan overeenkomstig artikel 4.1/1. De Vlaamse Regering kan daarover de nadere regels vaststellen.

- Wat? Opbrengsten van overdrachten (via verkoop!) van onroerende goederen (ook gronden en niet-residentiële ruimten) in het kader van de vorming van woonmaatschappijen
- Niet voor OCMW's en lokale besturen
- Hoe herinvesteren? Cascadesysteem:
  1. Vervroegde terugbetaling van renteloze leningen ikv overdrachten
  2. Vervroegde terugbetaling van openstaande FS3-leningen (meest recente eerst)
  3. Renteloze rekening-courant

# 3. Aan de slag in het FIS en het Projectportaal

# STAPPENPLAN OP HET FIS EN HET PROJECTPORTAAL



Lijst over te dragen leningen  
samenstellen in het FIS

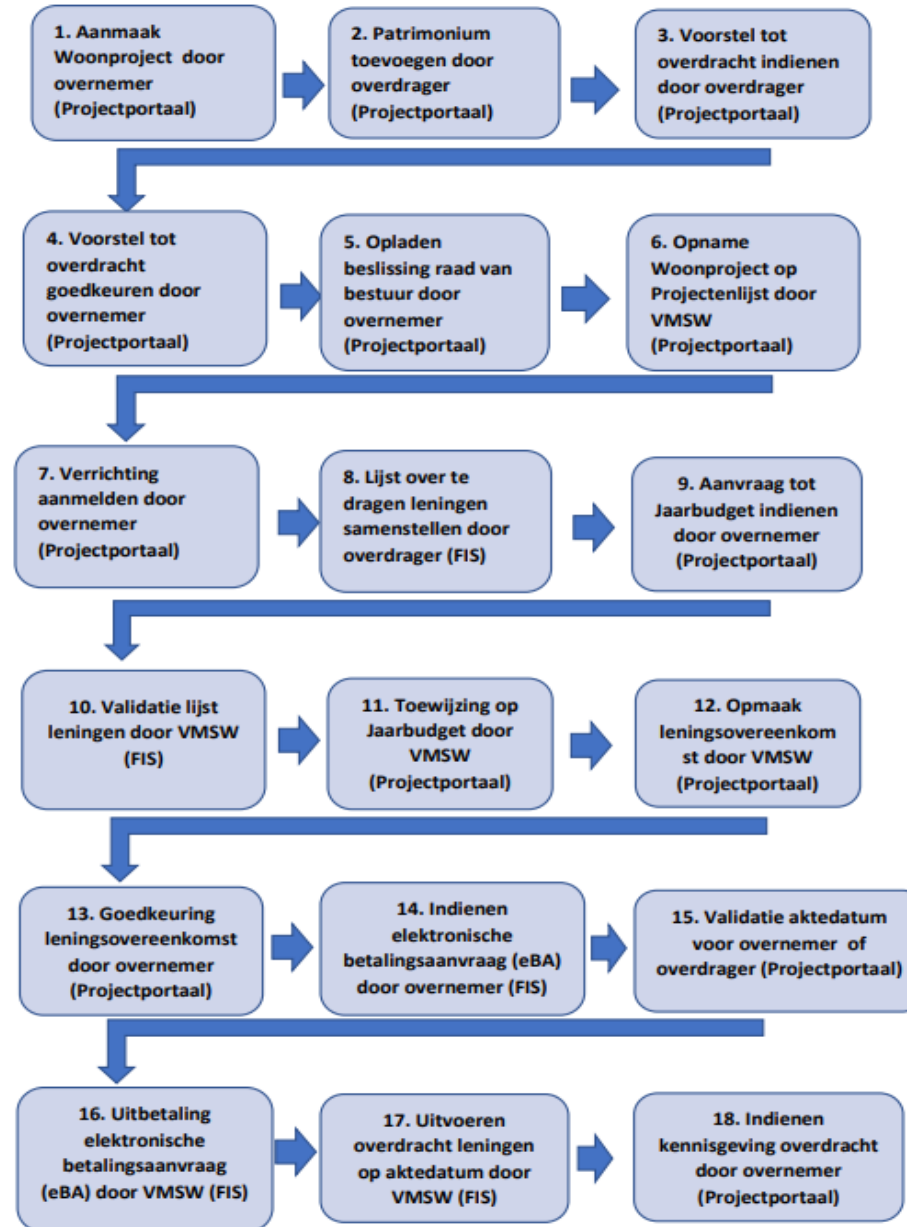
# LIJST OVERDRACHT LENINGEN IN HET FIS – SAMENVATTING

- Geen toegang? Aan te vragen via [Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be) => [Sociaal Woonbeleid](#) => [Toepassingen Sociaal Woonbeleid](#) (in opmerkingen 'lijst overdracht leningen bewaren en bevestigen')
- Lokale besturen => overzicht leningen via [rekening.courant.wonen@vlaanderen.be](mailto:rekening.courant.wonen@vlaanderen.be)
- Taak voor de overdrager
  - Lijst opmaken op FIS en bewaren, bespreken en bevestigen
  - Document exporteren en ondertekenen door beide partijen
  - Overnemer voegt deze bij haar aanvraag tot Jaarbudget (Projectportaal)
- Effectieve overdracht van de leningen door VMSW => enkel op aktedatum



# Aanvraag Jaarbudget indienen in het Projectportaal

# STAPPENPLAN OP HET FIS EN HET PROJECTPORTAAL



# AANVRAAG JAARBUDGET IN HET PROJECTPORTAAL - SAMENVATTING

- Vraag financieel advies vooraleer u de aanvraag indient ([financieelbeheer.wonen@vlaanderen.be](mailto:financieelbeheer.wonen@vlaanderen.be))
- Aandachtspunt: zowel overdrager als overnemer kunnen alle taken raadplegen en afwerken, ook al zijn deze voor de andere partij bestemd
- Dien tijdig in
- Let op de gevraagde bijlages (ondertekend document overdracht leningen!)
- Geef een wijziging van aktedatum door
- Uitbetaling eBA pas na ondertekening leningsovereenkomst / toewijzing financiering met eigen middelen

# 4. Achtergrondinformatie

# Nieuwsflashes

- [24 december 2021](#): Definitieve goedkeuring uitvoeringsbesluit – Overdrachten
- [31 januari 2022](#): Herinvesteringsplicht
- [30 september 2022](#): Sociale venale waarde
- [21 oktober 2022](#): Overdrachten in Projectportaal
- [9 december 2022](#): Definitieve goedkeuring reparatiebesluit
- [14 februari 2023](#): Overdracht van leningen in het FIS
- [13 april 2023](#): Aandachtspunten bij verkopen aan een woonmaatschappij
- Algemeen overzicht: [Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be)

# Handleidingen en websites

- Vlaanderen.be => Sociaal woonbeleid => Sociale woningen => Realiseren van sociale woonprojecten => Projectportaal
  - [Algemene handleiding/webinars Projectportaal en handleiding Overdrachten](#)
  - [Schematisch overzicht overdrachten](#)
- Vlaanderen.be => Sociaal woonbeleid => Werking woonmaatschappij => Vorming woonmaatschappij => documentatie
  - [Aandachtspunten bij verkopen aan woonmaatschappijen](#)
  - [Draaiboek](#)
  - Sjabloon aanvraag schatting bij Vlabel

# Handleidingen en websites

- Vlaanderen.be => Sociaal woonbeleid => Werking woonmaatschappij => vorming woonmaatschappij => impact in toepassingen van Wonen in Vlaanderen (en VMSW)
  - Fusie of (partiële) splitsing inplannen
  - [Sjabloon overzicht over te dragen sociale huurwoningen/onbebouwde percelen/ander patrimonium](#)
  - [Webinar herinvesteringsplicht](#)
- FIS.vmsw.be => Leningen => Lijst overdracht leningen
  - [Handleiding](#)
- Vlaanderen.be => Sociaal woonbeleid => Sociale woningen => Verwerven en vervreemden => verwervingen
  - [Aankoop 'goede woningen'](#)

# Contactpersonen

- Aanvraag Jaarbudget: [projectfinanciering.wonen@vlaanderen.be](mailto:projectfinanciering.wonen@vlaanderen.be)
- Overname leningen: [rekening.courant.wonen@vlaanderen.be](mailto:rekening.courant.wonen@vlaanderen.be)
- Algemene vragen: [woonmaatschappij.wonen@vlaanderen.be](mailto:woonmaatschappij.wonen@vlaanderen.be)
- Prijsbepaling door minister: [erkenning.woonbeleid@vlaanderen.be](mailto:erkenning.woonbeleid@vlaanderen.be)
- Schatting sociale venale waarde:  
[schatting.woonmaatschappij@vlaanderen.be](mailto:schatting.woonmaatschappij@vlaanderen.be)
- Financiële raadgevers: [financieelbeheer.wonen@vlaanderen.be](mailto:financieelbeheer.wonen@vlaanderen.be)

30 mei 2023





Vragen