

NOTA

DE OPRICHTING VAN EEN NIEUWE WOONMAATSCHAPPIJ

//
//

U leest in deze nota:

1	Wettelijk kader.....	1
2	Financiële voorwaarden	2
2.1	Eigen vermogen	2
2.1.1	Nieuwe woonmaatschappij	2
2.1.2	Bestaande woonmaatschappij	4
2.2	Financieel plan	4
2.2.1	Nieuwe woonmaatschappij	4
2.2.2	Bestaande woonmaatschappij	5
3	Beoordeling financiële voorwaarden.....	5

Met deze nota geven we aan wat de voor- en de nadelen van het oprichten van een totaal nieuwe woonmaatschappij zijn. De centrale these is dat als er gekozen wordt voor een nieuwe maatschappij, dit een sterker financieel engagement van de oprichters vraagt omdat de financiële risico's groter zijn en er een groter eigen aandeel nodig is voor de opstart door deze risico's. Het is aan de oprichters of ze deze hogere inbreng wensen of niet. Belangrijk is wel dat er ook bij het doorgroeien vanuit een bestaande maatschappij grote aanpassingen mogelijk en zelfs noodzakelijk zijn. Ook zal een nieuwe woonmaatschappij, als ze ontstaat uit een fusie van (een deel van) bestaande SHM's of later een fusie heeft met (een deel van) bestaande SHM's, erg lijken op de bestaande SHM. Enkel als er voor geopteerd wordt om alle bestaande woningen over te kopen, kan er een echt nieuwe woonmaatschappij worden opgericht. Dat heeft wel belangrijke financiële gevolgen.

1 WETTELIJK KADER

De decreetgever kiest de besloten vennootschap (bv) als rechtsvorm voor de woonmaatschappijen. Deze nieuwe rechtsvorm uit het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) maakte het mogelijk om de woonmaatschappij het nauwst te doen aansluiten bij de vroegere coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (cvba), wat de rechtsvorm van de meeste SHM's nu is.

De Vlaamse minister van Wonen kan vennootschappen die beantwoorden aan de bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en die voldoende actief zijn in hun werkingsgebied erkennen als woonmaatschappij ([art. 4.36 §2 VCW](#) en art. 4.96 en 4.97 BVCW (zoals vervangen

door artikel 72 BVR 17/12/2021)). Een erkenningsaanvraag als woonmaatschappij heeft een doorlooptijd van maximaal 90 dagen, op voorwaarde dat het aanvraagdossier volledig is.

Nieuw opgerichte woonmaatschappijen kunnen volgens artikel 4.39/2, §1 in bijlage 10 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 uitsluitend publieke aandeelhouders hebben, zijnde het Vlaamse Gewest, de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen. De gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en aandeelhouder zijn van die woonmaatschappij, beschikken samen altijd over meer dan 50% van het totale aantal stemrechten die verbonden zijn aan de aandelen. Maar wanneer u in die nieuwe WM via een herstructurering alsnog (delen van) SHM's integreert in woonmaatschappij, kunnen de private aandeelhouders van die SHM's (evenals lokale besturen van buiten het werkingsgebied) alsnog aandeelhouder worden van die nieuwe WM.

Ook woonmaatschappijen die een rechtsopvolger zijn van een bestaande SHM, moeten onmiddellijk voldoen aan de regel dat meer dan 50% van het totale aantal stemrechten in handen moet zijn van de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen. Elke overdracht van effecten waardoor dit niet het geval is, is van rechtswege nietig als die stemrechten niet boven de 50% worden gebracht (door middel van een uitgifte van nieuwe aandelen of statutenwijziging) binnen de drie maanden na de overdracht. Dit voorziet echter in de mogelijkheid dat bestaande aandeelhouders van een SHM (ook private aandeelhouders, mits inachtneming van de decretaal bepaalde beperkingen) aandelen kunnen verwerven in de woonmaatschappij (in dat geval dient de woonmaatschappij statuten in, waarin dit mogelijk is, waarbij zij aan de minister een afwijking vraagt op de modelstatuten op basis van de inhoud van de decreettekst).

Daarnaast kan bij erkenning of fusie van een woonmaatschappij de Vlaamse Regering namens het Vlaamse Gewest intekenen op aandelen die maximaal recht geven op 25% van het totale aantal stemmen in de algemene vergadering. Voor woonmaatschappijen die de rechtsopvolger zijn van een SHM is dit recht beperkt. De Vlaamse Regering kan dan enkel dat recht gebruiken als de stemrechten van andere personen dan het Vlaams Gewest, de provincies, gemeenten en OCMW's daardoor verhoudingsgewijs tegenover het totaal aantal stemrechten niet verminderen.

Inzake de oprichting van een nieuwe besloten vennootschap werden onder andere de volgende belangrijke voorwaarden opgenomen in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (zie ook [art. 5:3 tot en met art. 5:17 van het WVV](#)):

- De oprichters zien erop toe dat de BV bij de oprichting over een **eigen vermogen** beschikt;
- Vóór de oprichting van de vennootschap overhandigen de oprichters aan de optredende notaris een **financieel plan**.

In de volgende sectie worden deze twee financiële voorwaarden uitgebreid besproken, waarbij de verschillen tussen de oprichting van een nieuwe woonmaatschappij ten opzichte van de overdracht van een reeds bestaande woonactor worden toegelicht.

2 FINANCIËLE VOORWAARDEN

2.1 EIGEN VERMOGEN

2.1.1 Nieuwe vennootschap die zich laat erkennen als woonmaatschappij

Aansprakelijkheid

Doorgaans is de BV beperkt aansprakelijk, wat inhoudt dat de aandeelhouders zich enkel verbinden tot hun inbreng. In geval van faillissement kunnen de schuldeisers het privévermogen van de aandeelhouders niet

aanspreken. Indien echter het aanvangsvermogen bij de oprichting kennelijk ontoereikend was voor de normale uitoefening van de voorgenomen bedrijvigheid over ten minste twee jaar en het faillissement uitgesproken wordt binnen de drie jaar na oprichting, kunnen de oprichters hoofdelijk (zijnde iedere oprichter voor het totaal van de schulden) aansprakelijk worden gesteld ten aanzien van derden voor het geheel of een deel van de verbintenissen van de vennootschap ([zie art. 5:16, 2° WVV](#)). De curator kan in dat geval het financieel plan opvragen en aan de rechtbank overdragen. De rechtbank zal beoordelen of het aanvangsvermogen al dan niet voldoende was om de bedrijvigheid gedurende minstens twee jaar uit te oefenen.

Merk op dat een WM niet onder de regels van Boek XX van het Wetboek van Economisch Recht (WER) 'Insolventie van Ondernemingen' valt. Als gevolg hiervan zou een WM niet failliet verklaard kunnen worden. Wat dan wel de gevolgen zijn bij een WM indien zij zich in een situatie zou bevinden die anders tot een faillissement zou leiden, is momenteel niet helemaal duidelijk. De vereffenaar, die namens het Vlaams Gewest zal optreden bij een eventueel verlies van de erkenning zal dan wellicht verhaal uitoefenen bij die oprichters op basis van de oprichtersaansprakelijkheid.

Wanneer een volledig nieuwe woonmaatschappij wordt opgericht, ligt de verantwoordelijkheid voor de financiële leefbaarheid van de vennootschap bij de oprichters, in dit geval de gemeenten. Zij moeten ervoor zorgen dat de nieuwe woonmaatschappij voldoende eigen vermogen heeft en over voldoende liquide middelen beschikt. De huidige woonactor is niet verplicht om de nieuw op te richten woonmaatschappij een (proportioneel) deel van haar liquide middelen mee te geven. Dat is onderling overeen te komen. In worst-case is het dus aan de oprichters (= in de eerste plaats de steden en gemeenten van het werkingsgebied) om met alle nodige middelen over de brug te komen. Deze middelen zijn in eerste instantie nodig om de opstart te realiseren (dossierkosten, consultancy, gerechtskosten, ...). In tweede instantie zullen er eigen middelen nodig zijn voor de verwerving van eventuele grondvoorraad. Voor nieuw opgerichte vennootschappen is het maximaal leningsbedrag van een marktconforme lening die hiervoor wordt aangegaan immers beperkt tot 80%. Dat betekent dat voor elk nieuw sociaal woonproject voldoende eigen middelen moeten zijn (want externe financiering buiten de VMSW is in principe slechts mogelijk mits toestemming van de VMSW) om 20% van de grondverwervingskost te dragen tot het project effectief kan worden toegewezen op een jaarbudget (na het doorlopen van de procedurecyclus).

Herstructureringssteun

De Vlaamse Regering zorgt voor een gehele of gedeeltelijke compensatie van de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een woonmaatschappij, die het gevolg zijn van een herstructurering in de zin van boek 12 van het WVV. De compensatie is geregeld in artikels 4.156 t.e.m. 4.159 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het gaat hier om herstructureringssteun. De oprichting van een nieuwe WM waarin (delen van) bestaande SHM's of woonmaatschappij(en) worden opgenomen (vermogen, zowel rechten als verplichtingen), is wettelijk gelijkgesteld met een herstructurering en valt dus ook onder de steunmaatregel. Belangrijk om te noteren: als de resulterende woonmaatschappij of één van haar rechtsvoorgangers méér dan 100 woningen aan eenzelfde sociale huisvestings- of woonmaatschappij overdraagt, op een andere manier dan tegen aandelen, dan is er geen enkel recht op herstructureringssteun, ook niet voor compensatie van de oprichtingskosten van de nieuwe woonmaatschappij.

Eigen vermogen

Eens de overgang is gerealiseerd, dient de nieuwe woonmaatschappij ook aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Een algemeen cijfer voor wat gangbaar is in de sector qua liquiditeit: er stond op 31/12/2020 ca. 4.480 euro per woning op de rekening-courant bij de VMSW. Een nieuw opgerichte woonmaatschappij van 1.000 woningen zou aldus een saldo van ca. 4,5 miljoen euro op de rekening-courant VMSW moeten hebben om even liquide te zijn als een doorsnee (reeds bestaande) SHM. Daarnaast zou er ook ca. 200.000 euro op de eigen rekening buiten VMSW moeten staan. In het geval dat de bestaande SHM geen liquide middelen meegeeft bij de overdracht, dient dit volledige bedrag van de gemeenten te komen (alook het gedeelte om de overgang te financieren).

De oprichting van een volledig nieuwe woonmaatschappij vraagt dus een financiële inspanning van de betrokken gemeenten en in het geval van vereffening is deze inspanning niet noodzakelijk beperkt tot de inbreng.

2.1.2 Bestaande SHM die zich omvormt tot woonmaatschappij

- Er zijn geen oprichters van de nieuwe vennootschap die een (nieuwe) oprichtersaansprakelijkheid dragen.
- Alle aandeelhouders van de ontbonden SHM's kunnen aandeelhouder worden en blijven van de nieuwe fusiemaatschappij
- Voor de vorming van de WM kan beroep worden gedaan op herstructureringssteun (behalve in geval een van de rechtsvoorgangers van die WM zelf meer dan 100 woningen of gronden heeft overgedragen tegen een andere vergoeding dan in aandelen). Voor deze herstructureringssteun zijn er geen verschillende voorwaarden t.o.v. die voor een nieuw opgerichte WM.
- Het gehele vermogen van elke ontbonden SHM (rechten en verplichtingen) gaat over op de fusiemaatschappij, er is geen eigen inbreng van de gemeenten vereist
- Er moet geen nieuwe vennootschap opgericht worden: de procedure bij de notaris om een nieuwe vennootschap op te richten en de daaraan verbonden kosten valt weg
- Er wordt op zijn minst gestart met de woningen en het personeel van de bestaande maatschappij.

2.2 FINANCIEEL PLAN

2.2.1 Nieuwe vennootschap die zich laat erkennen als woonmaatschappij

Het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen legt op dat het financieel plan van een nieuwe vennootschap de financiële leefbaarheid over een periode van ten minste twee jaar moet aantonen. De inhoud van dit plan is niet minder en bovendien uitgebreider dan de planning die de VMSW aanbiedt. Zo wordt er onder andere het volgende gevraagd:

- Geprojecteerde balansen en resultatenrekeningen;
- Een beschrijving van de gehanteerde hypothesen bij de schatting van de verwachte omzet en de verwachte rentabiliteit.

Daarnaast voorzien de erkenningsvoorwaarden van woonmaatschappijen dat een financieel plan moet worden voorgelegd dat de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij voor de komende **tien jaar** aantoont. Daarbij wordt rekening gehouden met het patrimonium dat de woonmaatschappij verworven heeft of verworven zal hebben van bestaande woonactoren. Dat financiële plan moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- a) Het voorspelt de geldstromen en de liquide middelen van de woonmaatschappij over een tijdshorizon van minimaal tien jaar;
- b) Het bevat alle lopende en geplande projecten van de woonmaatschappij in haar toekomstige werkingsgebied;
- c) Het is inhoudelijk consistent met de investerings-, renovatie- en onderhoudsplanung van de woonmaatschappij.

Het financieel plan kan pas beoordeeld worden eens het ingediend is. Vooraf kan al wel een inschatting worden gemaakt wat de potentiële verschillen zijn ten opzichte van de planning van een bestaande SHM die zich zal omvormen tot woonmaatschappij. We focussen hier op de wederkerende inkomsten (huur en GSC) en de wederkerende uitgaven (werkings- en onderhoudskosten en leninglast).

- **Huurinkomsten:** Wat betreft de huurinkomsten bestaat er in theorie geen verschil tussen een nieuwe of een bestaande woonmaatschappij.

- **Werking- en onderhoudskosten:** Bij de werking- en onderhoudskosten zullen het voornamelijk de personeelskosten zijn die verschillen. Naar analogie met de overdracht van de liquide middelen is de huidige woonactor niet verplicht om een (proportioneel) deel van haar personeel af te staan aan de nieuwe woonmaatschappij. Ook hierover dient een akkoord bereikt te worden tussen beide woonactoren.
- **Leninglast:** Over hoe het patrimonium en de bijhorende leninglast zal worden overgedragen, dient een akkoord te worden bereikt tussen de overdragende woonactor en de nieuw op te richten woonmaatschappij. Hierbij is een overdracht aan venale waarde enkel toegelaten indien een overdracht via aandelen niet mogelijk is. Dit geldt zowel voor een nieuwe woonmaatschappij als een reeds bestaande woonmaatschappij. Specifiek voor een nieuwe woonmaatschappij speelt ook de [wetgeving](#)¹ die bepaalt dat slechts 80% van de kostprijs van een niet-subsidiabele verrichting (of het niet-subsidiabele deel van een verrichting) mag gefinancierd worden met marktconforme leningen. De overige 20% dient gefinancierd te worden met eigen middelen (voor gesubsidieerde leningen geldt dit niet). De aanwending van marktconforme financiering kan opgedeeld worden in drie delen: (pre)financieringskosten zoals grondverwerving of erelonen, financiering van huurprojecten boven het FS3-plafond en koopprojecten in het algemeen en de financiering van bijvoorbeeld een kantoorgebouw. Dat laatste is niet onwaarschijnlijk wanneer een nieuwe woonmaatschappij wordt opgericht. Dit betekent dat de nieuwe woonmaatschappij voor deze aanwendingen minder kan lenen en meer met eigen middelen moet financieren.

2.2.2 Bestaande SHM die zich omvormt tot woonmaatschappij

- Er moet geen financieel plan bij de notaris worden ingediend
- De personeelskosten zijn beter te voorspellen
- Er is geen beperking op vlak van financiering met marktconforme leningen, waardoor er minder met eigen middelen dient gefinancierd te worden (cfr. 20% eigen middelen bij nieuw opgerichte WM).

3 BEOORDELING FINANCIËLE VOORWAARDEN

De hierboven aangehaalde financiële voorwaarden in het WVV met betrekking tot het eigen vermogen en het financiële plan worden best beoordeeld door een bedrijfsrevisor of externe accountant. Hoe zij dit beoordelen, beslissen zij zelf. De enige concrete vereiste is dat het plan 'minstens' twee jaar moet vooruitblikken. Gegeven die mogelijke implicaties van een faillissement binnen de drie jaar gaat in eerste plaats veel aandacht naar de planning op drie jaar zodat de focus daardoor misschien minder op lange termijn kredietwaardigheid komt te liggen.

De nieuwe woonmaatschappij moet weliswaar een erkenning krijgen van de Vlaamse Regering, maar in de 15 voorwaarden die staan opgesteld in artikel 4.36 VCW staat nergens kredietwaardigheid vermeld. Er staan wel concrete voorwaarden, zoals 11° dat dicteert dat er minstens 1.000 woningen in beheer moeten zijn, maar geen van deze voorwaarden zijn financieel.

Bij onderzoek van de erkenningsaanvraag zal toch een advies aan de minister verschaft worden over de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij voor de komende tien jaar.

¹ Art. 2 MB tot vaststelling van het basisreglement van de leningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen; dat eveneens van toepassing zal worden op woonmaatschappijen: Als sociale huisvestingsmaatschappijen die minder dan tien jaar erkend zijn een marktconforme lening sluiten, financieren ze minstens 20% van de kostprijs van de verrichting op een andere wijze dan met vreemd vermogen. Dat geldt niet voor de marktconforme financieringen, vermeld in artikel 14 en 15.

De VMSW kan op basis van het Algemeen Leningenreglement ook financiering weigeren aan een woonmaatschappij in de volgende gevallen:

Artikel 4.65. (01/01/2021- ...)

De VMSW kan om de volgende redenen een aangevraagde lening weigeren:

1° met toepassing van artikel 4.20, als de financiële situatie of vooruitzichten van de ontleners dat niet toelaten;

2° met toepassing van artikel 4.29;

3° als de aangevraagde financiering de realisatie van het sociale woonaanbod van de ontleners in gevaar brengt;

4° als de VMSW zich geen beeld kan vormen van de financiële situatie of de financiële vooruitzichten van de ontleners;

5° als de VMSW een negatieve kredietwaardigheidsbeoordeling geeft.

De VMSW motiveert elke weigering als vermeld in het eerste lid.

Indien de VMSW een nieuw opgerichte WM als niet kredietwaardig beschouwt, zal zij geen nieuwe leningen aan deze WM kunnen toekennen. Dit zal dus mee afhangen van een geloofwaardig financieel plan (en dus eigen inbreng van de oprichters).

Als de nieuwe WM ontstaat uit een fusie van (een deel van) bestaande SHM's, dan komt in principe het personeel (deels) mee uit de oude SHM('s) en lijkt de nieuwe woonmaatschappij wel erg op de oude SHM waarvan men niet wenste te vertrekken.

Brussel, 22/4/2022