# VRAGEN EN ANTWOORDEN over de vorming van de woonmaatschappij.

Dit document verzamelt vragen en antwoorden over het traject naar de vorming van de werkingsgebieden. Het traject naar de woonmaatschappijen is nog in volle evolutie. De regelgeving zit nog in een ontwerpfase, dus vele vragen kunnen nog niet met 100% zekerheid beantwoord worden

Onderstaande vragen werden onder andere gesteld naar aanleiding van het webinar eind oktober van 2020, en waarvan we de antwoorden ontvingen begin maart 2021. Bij deze vragen staat een ‘Webinar’ vermeld. Dit webinar kan u herbekijken op de VVSG website.

We verzamelen hier ook andere vragen die gesteld zijn aan en beantwoord werden door woonmaatschappij@vmsw.be (en waarvan wij weet hebben). We duiden daarbij de datum aan waarop ze beantwoord werden.

Onderstaande vragen- en antwoordenlijst is met andere woorden een verzameling van alle vragen en antwoorden die wij ontvingen via woonmaatschappij@vmsw.be. Alle vragen werden vanuit dat centraal e-mailadres beantwoord door de Vlaamse overheid.

We vullen dit document aan met nieuwe vragen en antwoorden die we ontvangen.

# Inhoudstafel

[VRAGEN EN ANTWOORDEN over de vorming van de woonmaatschappij. 1](#_Toc69923546)

[Inhoudstafel 1](#_Toc69923547)

[**Over de uitgangspunten van de hervorming** 4](#_Toc69923548)

[Voordeel dat we nu hebben als gemeente om met verschillende SHM-en samen te werken zal wegvallen als we met 1 actor samenwerken. Indien niet tevreden over samenwerking kan men niet verder met andere partner. Concurrentie kan ook stimulerend werken om goede dienstverlening te bieden. (Webinar) 4](#_Toc69923549)

[Er was sprake in de webinar van 'huidige grote problemen die aan de basis liggen van de voorliggende nood tot hervorming'. Kan hier een voorbeeld worden van gegeven? (Webinar) 5](#_Toc69923550)

[**Over de criteria van de werkingsgebieden** 5](#_Toc69923551)

[Wordt voor het bepalen van het aantal woningen (min. 1.000) rekening gehouden met woningen van SHM + SVK, maar ook met de sociale huurwoningen van het OCMW die volgens het sociaal huurstelsel worden verhuurd? (Webinar) 5](#_Toc69923552)

[Wat is het argument om de SVK-woningen niet mee te tellen in de 1000 – woningen norm? (Webinar) 5](#_Toc69923553)

[Op welk moment zal meting van die 1000 woningen geschieden? (Webinar) 5](#_Toc69923554)

[Zal een stad/gemeente waar er al één SHM is de huidige werking kunnen behouden mits opname van de woningen van het SVK ? (Webinar) 6](#_Toc69923555)

[Door het opleggen van aaneensluitende werkingsgebieden zullen gemeenten bij hun keuze van woonmaatschappij ernstig beperkt worden. Kan deze vereiste nog wegvallen? (Webinar) 6](#_Toc69923556)

[De brief van de minister naar de gemeenten bevat een aantal 'aanvullende criteria'. Waarom wordt gesproken over aanvullend? Zijn deze dus niet bindend? (Webinar) 6](#_Toc69923557)

[Wat met de fusie rond de SHM minder dan 1000 woningen. Gaan deze nog door? (Webinar) 6](#_Toc69923558)

[Er wordt in de brief aan de burgemeesters van 23 oktober 2020 gesteld dat één werkingsgebied met één woonmaatschappij deelgebieden kan bevatten. Hoe dient dit geïnterpreteerd worden? Betekent dit dat er lokale kantoren kunnen geopend worden, waar (kandidaat) huurders terecht kunnen? Of kan dit ook op beleidsmatig vlak worden verder geïnterpreteerd, waarbij lokale besturen binnen hun eigen deelgebied de werking kunnen bepalen? Hoe dient dit juridische geïnterpreteerd te worden? Waar vestigt zich dan de maatschappelijke zetel? Of … ? (06/01/2021) 7](#_Toc69923559)

[In de brief aan de burgemeesters van 23 oktober 2020 staat dat een werkingsgebied geen ander werkingsgebied mag omsluiten, tenzij dat werkingsgebied bestaat uit meerdere gemeenten. Hoe wordt dit toegepast voor gemeenten die zich op de grens van een regio situeren? Interpreteer ik het bovendien juist, dat één gemeente/stad zelf een woonmaatschappij kan oprichten, zonder andere lokale besturen hierbij te betrekken, als zij begrensd worden door verschillende andere woonmaatschappijen? Uiteraard dient voldaan te worden aan de basisvoorwaarde van 1000 sociale huurwoningen. (06/01/2021) 7](#_Toc69923560)

[**Over de overdracht van woningen** 8](#_Toc69923561)

[Is er een guideline bij het overnemen van woningen naar de ""nieuwe maatschappij"" hoe dat financieel te organiseren? (Webinar) 8](#_Toc69923562)

[Hoe zien jullie de eventuele overdracht van patrimonium als de grenzen van de regio's strikt toegepast worden? (Webinar) 8](#_Toc69923563)

[Hoe zullen SHM-en gestimuleerd worden om hun patrimonium aan elkaar over te dragen en niet bijv. voor overdracht te koop te stellen op de privé-markt? (Webinar) 9](#_Toc69923564)

[Wij zitten met 2 SHM’s: 1 grotere en 1 kleinere – rekening houdende met de referentieregio, dan zullen we waarschijnlijk aansluiten bij de kleinere SHM. Maar zij hebben geen financiële middelen om de woningen over te nemen van de andere SHM. Moeten we hiermee rekening houden bij de afbakening van het werkingsgebied? (Webinar) 9](#_Toc69923565)

[Hoe wordt bij de hervorming de overdracht van huurwoningen en/of beschikbare gronden tussen maatschappijen financieel afgehandeld? Financiële gevolgen voor begrotingen van de betrokken gemeenten? (Webinar) 10](#_Toc69923566)

[Wie neemt de bestaande / nieuwe verliezen binnen de SHM over in dit traject? De lokale besturen? (Webinar) 10](#_Toc69923567)

[In de nieuwsbrief voor lokale besturen van september 2020 staat, dat de principes voor waardering in het najaar zouden uitgewerkt worden. Is hierover al meer nieuws? (22/01/2021) 11](#_Toc69923568)

[**Over (het bestuur van) de woonmaatschappij** 12](#_Toc69923569)

[Bestaat deze RvB enkel uit politici of ook uit maatschappelijk assistenten van de sociale dienst. (Webinar) 12](#_Toc69923570)

[Wat is de vooropgestelde werkbare samenstelling van een RVB in geval van bv >10 gemeenten? (Webinar) 12](#_Toc69923571)

[Het is de bedoeling lokale besturen beter te betrekken in de raden van bestuur. Zal er iets gedaan worden aan de oververtegenwoordiging van bepaalde politieke strekkingen in de raden van bestuur? Hoe kan een politieke vertegenwoordiging de werkelijke electorale verhoudingen weergeven? (Webinar) 13](#_Toc69923572)

[Wordt het aantal individuele aandeelhouders in het dagelijks bestuur in de toekomst beperkt/afgeschaft? Het zou logisch zijn dat gemeenten zeker in het dagelijks bestuur in ieder geval een grote meerderheid zouden hebben. (Webinar) 14](#_Toc69923573)

[Op de toelichting voor de VVSG Commissie Huisvesting ging het over de besloten vennootschap, de rechtsvorm van de woonmaatschappij (WM). Daaruit bleek dat het niet mogelijk is voor de WM om een holding te vormen, met daaronder de deelentiteiten. (26/01/2021) 14](#_Toc69923574)

[**Over gevolgen voor het lokale bestuur, o.a. ivm eigen patrimonium** 15](#_Toc69923575)

[Als ik het goed begrepen hebt, is het lokaal bestuur niet verplicht om in te stappen in deze lokale woonactor. Klopt dit? Hoe ziet u dan de verhouding lokale woonactor versus lokaal bestuur? (Webinar) 15](#_Toc69923576)

[Einde financiering woonprojecten lokale besturen: wat betekent dit concreet? Wat zal niet meer gefinancierd worden? (Webinar) 16](#_Toc69923577)

[Nog een vraagje over de sociale huurwoningen van het OCMW: Heb ik het juist begrepen dat er voor die woningen die niét in de woonmaatschappij geïntegreerd worden er geen subsidies meer verkregen kunnen worden voor bv. renovatie of herbouw? (Webinar) 16](#_Toc69923578)

[Zullen er nog steeds zitdagen zijn in het Sociaal Huis/ OCMW waar men zich kan inschrijven? Zal de woonmaatschappij in elke gemeente 'fysiek' aanwezig zijn? (Webinar) 16](#_Toc69923579)

[Kan het lokaal bestuur ook nog woningen verkopen aan de zittende huurders (geldt nog een voorkooprecht?) (1/04/2021) 16](#_Toc69923580)

[Welke sociale woningen van lokale besturen in eigendom van lokale besturen kunnen zij zonder sanctie van de terugbetaling subsidie herbestemmen (hetzij als nood- en doorgangswoning, LOI of ander eigen reglement betaalbaar of vorm experimenteel wonen). De woningen zijn gerealiseerd met verschillende subsidieprogramma’s: Domus Flandria, SSI-SBR – schenking) (1/4/2021) 17](#_Toc69923581)

[We weten intussen dat een herinvesteringsplicht wegvalt indien overdracht aan de nieuwe WM. Is dit enkel de regel bij overdracht SW als SW aan de nieuwe WM? Kan een andere vorm van verhuring binnen lokaal sociaal beleid gezien worden als deze herinvesteringsplicht (1/4/2021) 18](#_Toc69923582)

[Welke investeringen zijn nodig aan het eigen patrimonium als we als lokaal bestuur zelf blijven verhuren en geen overdracht doen. En welke investeringen zijn nog nodig om, voor de tijd dat we zelf nog verhuren, in orde te blijven met de woningkwaliteitsnormen? (1/4/2021) 18](#_Toc69923583)

[De nieuwe WM blijkt geen fan van erfpachtregeling. Hoe ver staan de juridische krijtlijnen hierover? Zijn er voorbeelden in andere lokale besturen? 18](#_Toc69923584)

[**Over de integratie van het SVK in de woonmaatschappij** 20](#_Toc69923585)

[Hoe realistisch is het om de lokale verankering die de SVK's hebben (ten minste in onze regio) te behouden in de grotere woonmaatschappijen, niet alleen op bestuurlijk vlak maar ook met het lokale netwerk? (Webinar) 20](#_Toc69923586)

[Als voorzitter van een SVK kan ik u meegeven dat vele personeelsleden zich afvragen wat de toekomst voor hen brengt. Vraag is dan ook hoe men met het personeel/human capital zal omgaan? Hoe ziet men de samenvoeging/opsplitsing van de medewerkers? (Webinar) 20](#_Toc69923587)

[**Financiering van huidige en toekomstige woonprojecten** 20](#_Toc69923588)

[Blijven bestaande engagementen voor bouw van sociale woningen voor het behalen van het BSO lopen? (Webinar) 20](#_Toc69923589)

[Is er al duidelijkheid rond subsidiëring rond infrastructuur (bvb aanleg straat)? Nu dien je huur en koop te combineren in 80/20 verhouding. (Webinar) 21](#_Toc69923590)

[**Over de toewijzing en verhuring van woningen door de WM** 21](#_Toc69923591)

[1 SHM betekent 1 toewijzingssysteem. Of voorziet het traject rond de toewijzingsregels sociale huur de mogelijkheid om verschillende regels binnen een zelfde SHM te hanteren. Of moet de gemeente zorgen voor een lokaal TWZR om wegvallen SVK systeem op te vangen? (Webinar) 21](#_Toc69923592)

[Als we denken aan de doelgroep, de klant van de woonmaatschappij is de structuur van de woonmaatschappij misschien van ondergeschikt belang. Belangrijker lijkt me het aanbod dat deze nieuwe maatschappijen zullen brengen, welke doelgroepen ze zullen bereiken. Vanuit die invalshoek maak ik me zorgen over de afschaffing van het puntensysteem dat de SVK's nu hanteren en waarmee in principe de meest kwetsbaren worden bereikt. Is er al zekerheid over de afschaffing van dit puntensysteem en is er onderzoek geweest naar de implicaties die dit mogelijk zal hebben voor de meest kwetsbaren? (Webinar) 21](#_Toc69923593)

[Gaat de prijs van de SVK's dan naar beneden kunnen of gaat de prijs van de SHM stijgen? Het lijkt mij moeilijk de verhuurders een nog lagere prijs aan te bieden voor sociaal verhuur... Of gaat dat verschil bijgepast worden? En indien dat het geval is, wie gaat voor die kosten opdraaien? (Webinar) 22](#_Toc69923594)

[**Sociale koop en sociale lening** 22](#_Toc69923595)

[Worden de koopmaatschappijen meegenomen in deze oefening? (Webinar) 22](#_Toc69923596)

[**Ondersteuning** 23](#_Toc69923597)

[Zou het niet opportuun zijn een draaiboek te voorzien waarin de nadruk gelegd wordt op een scenario-ontwikkeling waarbij er enkel gekeken wordt naar professionalisering van de maatschappijen waarbij de kandidaat-bewoner centraal staat, los van mandaten, belangen en postjes? (Webinar) 23](#_Toc69923598)

# **Over de uitgangspunten van de hervorming**

### Voordeel dat we nu hebben als gemeente om met verschillende SHM-en samen te werken zal wegvallen als we met 1 actor samenwerken. Indien niet tevreden over samenwerking kan men niet verder met andere partner. Concurrentie kan ook stimulerend werken om goede dienstverlening te bieden. (Webinar)

Via de hervorming wordt er onder meer beoogd om de regierol van de lokale besturen substantieel te versterken. Dit gebeurt door te voorzien in één actor per werkingsgebied, waarbij de lokale besturen bestuurlijk steeds over minstens 50% +1 van de stemrechten zullen beschikken. Beoogd wordt dat de stemrechtenverhouding tussen lokale besturen onderling, op basis van objectieve criteria, zullen worden bepaald (aantal sociale huurwoningen, aantal gezinnen, aantal reservegronden), zodat alle gemeenten uit het werkingsgebied een volwaardige stem krijgen, ongeacht de nominale waarde van hun aandelen. De inspraak van gemeenten in de enige woonmaatschappij zal dus normaal groter worden.

### Er was sprake in de webinar van 'huidige grote problemen die aan de basis liggen van de voorliggende nood tot hervorming'. Kan hier een voorbeeld worden van gegeven? (Webinar)

Voorbeelden hiervan zijn onvoldoende transparantie, overlappende werkingsgebieden, het niet voorhanden zijn van één inschrijvingsregister, enz. In de op te richten woonmaatschappij zal er per werkingsgebied één centraal inschrijvingsregister zijn. Er zal bovendien sprake zijn van één intern gecoördineerde dienstverlening die aan (kandidaat-)huurders de noodzakelijke informatie verstrekt. Dit biedt niet enkel meer transparantie voor de (kandidaat-)huurders, die nu veelal verschillende actoren moeten contacteren om de door hen gewenste informatie te bekomen, maar laat bovendien een meer efficiënte en performante werking toe. De ambitie is bovendien dat er slechts één enkel systeem zal gelden qua toewijzingen, huurdersverplichtingen en inschrijvingen.

# **Over de criteria van de werkingsgebieden**

### Wordt voor het bepalen van het aantal woningen (min. 1.000) rekening gehouden met woningen van SHM + SVK, maar ook met de sociale huurwoningen van het OCMW die volgens het sociaal huurstelsel worden verhuurd? (Webinar)

De minimale schaalgrootte-vereiste voor woonmaatschappijen is identiek aan de voor sociale huisvestingsmaatschappijen reeds vooropgestelde vereiste. Dit impliceert dat er enkel rekening wordt gehouden met het aantal woningen die de woonmaatschappij zal beheren. In functie van de 1000-woningen norm worden de gerealiseerde en geplande (minstens opgenomen in de meerjarenplanning) sociale huurwoningen meegeteld. Woningen die lokale besturen of het Vlaams Woningfonds (VWF) sociaal verhuren en die overgaan naar de woonmaatschappij, tellen bijgevolg ook mee. Ingehuurde woningen op de private huurmarkt (de vroegere SVK-woningen) tellen niet mee.

### Wat is het argument om de SVK-woningen niet mee te tellen in de 1000 – woningen norm? (Webinar)

Er werd beleidsmatig bewust geopteerd om de bestaande 1.000 woningen-norm, die een hogere performantie van de SHM’s beoogt, door een minimale schaalgrootte op te leggen, niet te verstrengen maar evenmin uit te hollen of af te zwakken. De 1.000 woningen-norm werd immers pas in 2017 ingevoerd. Bovendien geldt er, inzake het realiseren van deze norm, tot 1 januari 2024, een overgangstermijn. Om die reden was het beleidsmatig geen optie om de (in 2017) vooropgestelde norm te verstrengen. Er werd beleidsmatig echter evenmin voor geopteerd om de vooropgestelde norm af te zwakken, wat het geval zou zijn indien in de SVK-woningen, in functie van het realiseren van deze 1.000 woningen-norm, mee in ogenschouw zouden worden genomen. Bijgevolg werd er door de Vlaamse Regering beslist om de SVK-woningen buiten beschouwing te laten.

### Op welk moment zal meting van die 1000 woningen geschieden? (Webinar)

Het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) stelt dat de woonmaatschappij, uiterlijk op 1 januari 2024, minimaal 1.000 sociale huurwoningen dient te beheren. Daarbij worden de gerealiseerde en de geplande (minstens in de meerjarenplanning opgenomen) sociale huurwoningen in ogenschouw genomen. Hetzelfde geldt inzake de woningen die lokale besturen of het Vlaams Woningfonds (VWF) sociaal verhuren, mits deze woningen effectief deel uitmaken van het patrimonium van de woonmaatschappij. Op de private huurmarkt ingehuurde woningen (SVK-woningen) tellen niet mee.

### Zal een stad/gemeente waar er al één SHM is de huidige werking kunnen behouden mits opname van de woningen van het SVK ? (Webinar)

Het komt aan de lokale besturen toe om een voorstel van werkingsgebied in te dienen, dit na overleg met de lokale actoren (SVK’s en SHM's). Het komt vervolgens aan de Vlaamse Overheid toe om op basis van alle geformuleerde voorstellen tot een coherent, gebied-dekkend geheel te komen.

Als behalve de éne woonactor per gemeente ook aan de andere criteria is voldaan, behoort het tot de mogelijkheden dat die SHM juridisch doorgroeit tot de woonmaatschappij. Het is m.a.w. realistisch maar is tegelijkertijd afhankelijk van het volledige traject werkingsgebieden/woonmaatschappijen.

Uitermate belangrijk is dat de werking van de nieuw op te richten woonmaatschappij performant is. Het gaat dan ook niet enkel om het 'overnemen van huurcontracten' maar over het garanderen van een performante SVK-werking (binnen de nieuw op te richten woonmaatschappij). Bovendien wordt in de brief, gericht aan de burgemeesters, ook expliciet gesteld dat het niet de bedoeling kan zijn dat een werkingsgebied dat bestaat uit één gemeente volledig wordt begrensd door het werkingsgebied van één enkele andere woonactor.

### Door het opleggen van aaneensluitende werkingsgebieden zullen gemeenten bij hun keuze van woonmaatschappij ernstig beperkt worden. Kan deze vereiste nog wegvallen? (Webinar)

Het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) voorziet in de voorwaarde dat het werkingsgebied van een woonmaatschappij uit geografisch aaneensluitende gemeenten moet bestaan, een principe dat eveneens reeds vervat was in de brief aan de burgemeesters. Het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) voorziet evenwel dat de Vlaamse Regering op dit principe uitzonderingen kan toestaan.

### De brief van de minister naar de gemeenten bevat een aantal 'aanvullende criteria'. Waarom wordt gesproken over aanvullend? Zijn deze dus niet bindend? (Webinar)

De criteria vormen de leidraad voor de vorming van werkingsgebieden en de daartoe op te maken regelgeving. Zo bepaalt het voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten wonen (dat op 5 maart 2021 een tweede keer principieel door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd) dat:

Het werkingsgebied moet bestaan uit geografisch aaneensluitende gemeenten waarop de Vlaamse Regering evenwel een uitzondering kan voorzien);

- in dat werkingsgebied de activiteiten van SHM’s en SVK’s geïntegreerd moeten worden zodoende dat de te vormen woonmaatschappij dé unieke speler in dat werkingsgebied is en

- een woonmaatschappij minstens 1.000 sociale huurwoningen moet beheren (een criterium dat bijgevolg ook qua werkingsgebied een voorwaarde vormt).

Essentieel is bovendien dat een voorstel van een werkingsgebied lokaal gedragen is, wat impliceert dat de afbakening van het werkingsgebied, na overleg, in consensus, tot stand is gekomen.

### Wat met de fusie rond de SHM minder dan 1000 woningen. Gaan deze nog door? (Webinar)

De 1.000-woningennorm blijft onverkort gehandhaafd en geldt zodoende als bijkomende voorwaarde bij het vormen van woonmaatschappijen. Teneinde na te gaan of er al dan niet aan deze norm wordt voldaan, wordt er enkel rekening gehouden met het aantal woningen die de SHM of SHM’s in beheer heeft of hebben evenals de geplande sociale huurwoningen, (minstens) vervat in de meerjarenplanning . Woningen die lokale besturen of het Vlaams Woningfonds (VWF) sociaal verhuren en die effectief worden overgedragen naar de woonmaatschappij, tellen bijgevolg ook mee. Ingehuurde woningen op de private huurmarkt (de vroegere SVK-woningen) tellen niet mee.

### Er wordt in de brief aan de burgemeesters van 23 oktober 2020 gesteld dat één werkingsgebied met één woonmaatschappij deelgebieden kan bevatten. Hoe dient dit geïnterpreteerd worden? Betekent dit dat er lokale kantoren kunnen geopend worden, waar (kandidaat) huurders terecht kunnen? Of kan dit ook op beleidsmatig vlak worden verder geïnterpreteerd, waarbij lokale besturen binnen hun eigen deelgebied de werking kunnen bepalen? Hoe dient dit juridische geïnterpreteerd te worden? Waar vestigt zich dan de maatschappelijke zetel? Of … ? (06/01/2021)

In de op 23 oktober 2020, aan de burgemeesters gerichte brief wordt gesteld (citaat):

“Daarbij merken we op dat één werkingsgebied met één woonmaatschappij deelgebieden kan bevatten om een lokale werking of lokale kantoren mogelijk te maken (bijvoorbeeld voor meer nabijheid bij de klanten).”

Zoals letterlijk in voormeld citaat wordt gesteld kan het werkingsgebied van een woonmaatschappij voorzien in meerdere (lokale) kantoren, waar (kandidaat)huurders terecht kunnen. Evident is evenwel dat de globale strategie en organisatie van de woonmaatschappij wordt bepaald in samenspraak tussen de diverse gemeenten, deel uitmakend van het werkingsgebied, wat niet belet dat individuele gemeenten eigen lokale (beleids)accenten kunnen leggen, o.a. op het vlak van de gemeentelijke toewijzingsreglementen. Afgelopen zomer werden tussen de regeringspartijen nog geen afspraken gemaakt omtrent de plaats waar de maatschappelijke zetel van de woonmaatschappij gevestigd moet zijn.

### In de brief aan de burgemeesters van 23 oktober 2020 staat dat een werkingsgebied geen ander werkingsgebied mag omsluiten, tenzij dat werkingsgebied bestaat uit meerdere gemeenten. Hoe wordt dit toegepast voor gemeenten die zich op de grens van een regio situeren? Interpreteer ik het bovendien juist, dat één gemeente/stad zelf een woonmaatschappij kan oprichten, zonder andere lokale besturen hierbij te betrekken, als zij begrensd worden door verschillende andere woonmaatschappijen? Uiteraard dient voldaan te worden aan de basisvoorwaarde van 1000 sociale huurwoningen. (06/01/2021)

Het objectief is dat lokale besturen een voorstel doen van één aaneensluitend werkingsgebied, waartoe ze wensen te behoren. Bij voorkeur vallen de werkingsgebieden ook binnen de referentieregio’s die nog zullen worden afgebakend. Tevens bevestigen we uw interpretatie dat een gemeente ook kan voorstellen om het werkingsgebied te beperken tot haar eigen grondgebied. Dat dit zonder overleg zou gebeuren met andere lokale besturen sluit echter niet aan bij de beleidsdoelstelling. De richtlijnen in de brief geven ook aan dat het niet opportuun wordt geacht dat het werkingsgebied van een woonmaatschappij een geïsoleerd eiland vormt, integraal omgeven door het werkingsgebied van één enkele andere woonmaatschappij. Een werkingsgebied dat bestaat uit één gemeente en grenst aan meerdere andere werkingsgebieden sluit wel aan bij de mogelijkheden die in de brief aan de burgemeesters werd gericht.

# **Over de overdracht van woningen**

### Is er een guideline bij het overnemen van woningen naar de ""nieuwe maatschappij"" hoe dat financieel te organiseren? (Webinar)

In het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) is voorzien dat indien patrimoniumoverdracht tussen SHM's niet door middel van een fusie of een splitsing gebeurt, de overdracht dient te geschieden via het verkopen van patrimonium aan niet-afgeschreven netto boekwaarde. Het verkopen van patrimonium aan niet-afgeschreven netto boekwaarde werd in een VMSW-nieuwsflash als volgt verwoord: Wanneer een overdracht van woningen van SHM’s of woonmaatschappijen niet mogelijk is via herstructurering, moeten ze worden verkocht aan de woonmaatschappij. Na de verrekening van de subsidies mag de kostprijs, bij een dergelijke verkoop, niet hoger liggen dan de schattingswaarde en niet hoger zijn dan de niet-afgeschreven netto-boekwaarde. Deze niet-afgeschreven netto-boekwaarde wordt in de vennootschappen waar een commissaris is benoemd, bepaald via de laatste goedgekeurde jaarrekening (of op basis van een recentere staat van activa en passiva) die door hem wordt beoordeeld. De niet-afgeschreven netto-boekwaarde is het verschil tussen de niet-afgeschreven boekwaarde van de gronden en de gebouwen die op deze gronden zijn opgericht, verminderd met de niet-afgeschreven kapitaalsubsidies. De Vlaamse Regering kan nog nadere regels bepalen om de subsidies, aan de organisatie die deze woningen of gronden overdraagt, te verrekenen in de kostprijs ervan.

Daarnaast kan de Vlaamse Regering ook leningen en subsidies verlenen voor de verwerving. Naast woonmaatschappijen zullen in de toekomst enkel nog lokale besturen woningen sociaal kunnen verhuren. Overdrachten van gemeenten naar de woonmaatschappij zijn niet verplicht. Gemeenten en OCMW’s zullen echter geen beroep meer kunnen doen op FS3 en SSI-financiering voor projecten die vanaf 1 januari 2023 gegund worden. Dat geldt voor elke projectvorm, dus ook renovatie- of vervangingsbouwprojecten. De woonmaatschappij kan gronden en woningen van gemeenten en OCMW’s overnemen, maar alleen als het lokale bestuur daar zelf om vraagt en op voorwaarde dat deze gebruikt kunnen worden voor sociale huisvestingsprojecten.

De prijs die bij de overdracht moet worden betaald (de niet-afgeschreven netto-boekwaarde; cf. supra) moet op dezelfde manier worden berekend als bij de overdracht van het patrimonium van de SHM's naar de woonmaatschappijen.

Beoogd wordt om over een aantal maanden een “Draaiboek woonmaatschappijen” ter beschikking te stellen dat duiding verstrekt bij alle modaliteiten (fusies, splitsingen, patrimoniumoverdracht, enz.) inherent aan het vormen van woonmaatschappijen.

### Hoe zien jullie de eventuele overdracht van patrimonium als de grenzen van de regio's strikt toegepast worden? (Webinar)

Het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) voorziet in een overdracht-verplichting voor de SHM’s m.b.t. het patrimonium dat gelegen is in een werkingsgebied, waarvoor een woonmaatschappij erkend is. De erkende woonmaatschappij moet – indien dat patrimonium gelegen is in haar werkingsgebied - ook verplicht het patrimonium overnemen van andere SHM's of woonmaatschappijen. Die overdracht moet ten laatste op 1 januari 2028 gebeurd zijn. De patrimoniumoverdracht kan gebeuren via het splitsen en/of het fuseren van vennootschappen, of – indien een dergelijke herstructurering niet mogelijk of wenselijk wordt geacht - via verkoop, waarbij de bestaande financiering mee wordt ‘overgezet’ en de prijs niet hoger mag zijn dan de niet-afgeschreven netto-boekwaarde, dit na verrekening van de eventueel verstrekte subsidies. De niet-afgeschreven netto-boekwaarde is het verschil tussen de niet-afgeschreven boekwaarde van de gronden en de gebouwen die op deze gronden zijn opgericht, verminderd met de niet-afgeschreven kapitaalsubsidies. De Vlaamse Regering kan nog nadere regels bepalen om de subsidies aan de organisatie die deze woningen of gronden overdraagt te verrekenen in de kostprijs ervan. Daarnaast kan de Vlaamse Regering ook leningen en subsidies verstrekken voor de verwerving.

### Hoe zullen SHM-en gestimuleerd worden om hun patrimonium aan elkaar over te dragen en niet bijv. voor overdracht te koop te stellen op de privé-markt? (Webinar)

Het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) voorziet in een verplichting voor de SHM's om het patrimonium dat gelegen is in het werkingsgebied van een woonmaatschappij, aan die woonmaatschappij over te dragen. Een erkende woonmaatschappij moet ook verplicht het patrimonium overnemen (van andere SHM's of woonmaatschappijen) dat gelegen is in haar werkingsgebied. Die overdracht moet ten laatste op 1 januari 2028 een feit zijn. De overdracht kan gebeuren via een splitsing en/of een fusie van de vennootschap, of - wanneer dat niet mogelijk of wenselijk is - via verkoop, waarbij bestaande financiering mee wordt ‘overgezet’ en de (verkoop)prijs niet hoger mag zijn dan de niet-afgeschreven netto-boekwaarde, na verrekening van eventuele subsidies. De niet-afgeschreven netto-boekwaarde is het verschil tussen de niet-afgeschreven boekwaarde van de gronden en de gebouwen die op die gronden zijn opgericht, verminderd met de niet-afgeschreven kapitaalsubsidies. De Vlaamse Regering kan nog nadere regels bepalen om de subsidies aan de organisatie die deze woningen of gronden overdraagt, te verrekenen in de kostprijs ervan. Daarnaast kan de Vlaamse Regering ook leningen en subsidies verlenen voor de verwerving.

De mogelijkheden voor SHM's om patrimonium te koop te stellen op de privé-markt zijn geregeld door het zogenaamde Overdrachtenbesluit (het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode). De toezichthouder bewaakt de naleving van de geldende regelgeving.

### Wij zitten met 2 SHM’s: 1 grotere en 1 kleinere – rekening houdende met de referentieregio, dan zullen we waarschijnlijk aansluiten bij de kleinere SHM. Maar zij hebben geen financiële middelen om de woningen over te nemen van de andere SHM. Moeten we hiermee rekening houden bij de afbakening van het werkingsgebied? (Webinar)

Patrimonium-overdrachten tussen SHM’s kunnen door de Vlaamse Regering worden gefaciliteerd via subsidies en renteloze leningen. Indien de overdracht niet gebeurt via een splitsing of een fusie voorziet het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) dat de overdracht slechts kan geschieden tegen niet-afgeschreven netto-boekwaarde. De niet-afgeschreven netto-boekwaarde betreft het verschil tussen de niet-afgeschreven boekwaarde van de gronden en de gebouwen die op deze gronden werden opgericht, verminderd met de niet-afgeschreven kapitaalsubsidies. Het zal ook mogelijk zijn dat de lopende FS3-financiering mee wordt overgedragen met het patrimonium. De Vlaamse Regering deelt m.a.w. uw zorg voor een financieel gezonde woonmaatschappij. De mogelijke financiële gevolgen van de keuze van woonmaatschappij/ werkingsgebied kunnen worden afgetoetst bij de VMSW, maar zouden in principe geen hindernis mogen vormen voor de beleidsmatige keuze die ter zake door lokale besturen dient te worden gemaakt.

### Hoe wordt bij de hervorming de overdracht van huurwoningen en/of beschikbare gronden tussen maatschappijen financieel afgehandeld? Financiële gevolgen voor begrotingen van de betrokken gemeenten? (Webinar)

De overdracht van woningen en gronden tussen SHM's en woonmaatschappijen zal voor de betrokken gemeenten geen begrotingsrepercussies hebben.

De huidige participaties van lokale besturen in SHM’s kunnen wat de waarde ervan betreft in de te vormen woonmaatschappij identiek blijven, zodat de lokale besturen geen bijkomende aandelen moeten worden verwerven.

Patrimonium-overdracht gebeurt ofwel via splitsing en/of fusie, ofwel via verkoop. In het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) is immers voorzien dat indien de overdrachten tussen SHM's niet door middel van een fusie en/of een splitsing gebeuren, de overdracht moet gebeuren via verkoop aan niet-afgeschreven netto boekwaarde. Na de verrekening van de subsidies mag de kostprijs bij een dergelijke verkoop niet hoger liggen dan de schattingswaarde en niet hoger zijn dan de niet-afgeschreven netto-boekwaarde. Deze niet-afgeschreven netto-boekwaarde wordt in de vennootschappen waar een commissaris is benoemd, bepaald op basis van de laatst goedgekeurde jaarrekening (of van een recentere staat van activa en passiva) die door hem wordt beoordeeld. De niet-afgeschreven netto-boekwaarde is het verschil tussen de niet-afgeschreven boekwaarde van de gronden en de gebouwen die op deze gronden zijn opgericht, verminderd met de niet-afgeschreven kapitaalsubsidies. De Vlaamse Regering kan nog nadere regels bepalen om de subsidies aan de organisatie die deze woningen of gronden overdraagt, te verrekenen in de kostprijs ervan. Daarnaast kan de Vlaamse Regering ook leningen en subsidies verstrekken.

### Wie neemt de bestaande / nieuwe verliezen binnen de SHM over in dit traject? De lokale besturen? (Webinar)

De financiering van een woonmaatschappij zal bestaan uit de som van de maatregelen waarvan de woonactoren genoten voor hun samengaan. De huidige financiële aanpak wordt m.a.w. (onverkort) verdergezet.

De te vormen woonmaatschappijen en de daaraan inherente overdracht van woningen en gronden tussen SHM's en woonmaatschappijen zullen voor de betrokken gemeenten geen begrotingsrepercussies hebben. De huidige participaties van lokale besturen in SHM’s kunnen in de te vormen woonmaatschappijen immers identiek blijven, zodat er geen bijkomende aandelen moeten worden verworven.

Patrimonium-overdracht gebeurt ofwel via splitsing en/of fusie, ofwel via verkoop. In het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) is immers voorzien dat indien de overdrachten tussen SHM's niet door middel van een fusie en/of een splitsing gebeuren, de overdracht moet gebeuren via een verkoop aan niet-afgeschreven netto boekwaarde. Na de verrekening van de subsidies mag de kostprijs, bij een dergelijke verkoop, niet hoger zijn dan de schattingswaarde en de niet-afgeschreven netto-boekwaarde. Deze niet-afgeschreven netto-boekwaarde wordt in de vennootschappen waar een commissaris is benoemd, bepaald via de laatste goedgekeurde jaarrekening (of een recentere staat van activa en passiva) die door hem wordt beoordeeld. De niet-afgeschreven netto-boekwaarde is het verschil tussen de niet-afgeschreven boekwaarde van de gronden en de gebouwen die op deze gronden zijn opgericht, verminderd met de niet-afgeschreven kapitaalsubsidies. De Vlaamse Regering kan nog nadere regels bepalen om de subsidies aan de organisatie die deze woningen of gronden overdraagt, te verrekenen in de kostprijs ervan. Daarnaast kan de Vlaamse Regering ook leningen verstrekken en subsidies verlenen voor de verwerving.

De lokale besturen moeten er wel rekening mee houden dat zij – voor de woningen die zij zelf bezitten (en niet overdragen aan de woonmaatschappij) - geen beroep meer zullen kunnen doen op (nieuwe) FS3- of SSI-financiering. De bestaande - al dan niet gesubsidieerde - financiering blijft uiteraard onverkort gehandhaafd, dit op basis van de voorwaarden vervat in de afgesloten financieringsovereenkomsten.

### In de nieuwsbrief voor lokale besturen van september 2020 staat, dat de principes voor waardering in het najaar zouden uitgewerkt worden. Is hierover al meer nieuws? (22/01/2021)

De woonmaatschappij kan enkel gronden en woningen van gemeenten en OCMW’s overnemen indien het lokale bestuur daar zelf om vraagt en op voorwaarde dat deze gebruikt kunnen worden voor sociale huisvestingsprojecten. De prijs die bij de overdracht moet worden betaald moet op dezelfde manier worden berekend als bij de overdracht van het patrimonium van de SHM's aan de woonmaatschappijen.

In het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) is voorzien dat de kostprijs, bij een overdracht van sociaal woonpatrimonium, niet hoger kan zijn dan de niet-afgeschreven netto boekwaarde en evenmin hoger kan zijn dan de schattingswaarde. Bij een verkoop moet met deze bepaling dan ook rekening worden gehouden. De niet-afgeschreven netto-boekwaarde is het verschil tussen de niet-afgeschreven boekwaarde van de gronden en de gebouwen die op deze gronden zijn opgericht, verminderd met de niet-afgeschreven kapitaalsubsidies.

Er wordt ook expliciet beoogd om de bestaande VMSW-leningen die rusten op het over te dragen patrimonium, mee over te dragen naar de woonmaatschappij, ook wanneer het om de overdracht van patrimonium van een lokaal bestuur naar de woonmaatschappij gaat. Indien dit niet kostendekkend zou zijn, hebben de coalitiepartners afgesproken om daartoe renteloze leningen te verstrekken. De leningmodaliteiten worden niet bepaald in het voorontwerp van decreet. Ze zullen, op een later tijdstip, worden bepaald in een uitvoeringsbesluit. Omdat dit voorontwerp van decreet nog heel wat stappen moet doorlopen (advies Raad van State, parlementaire behandeling,…) en het traject van het uitvoeringsbesluit (waarin de modaliteiten van de overdrachten zullen worden opgenomen) daarvan ook afhankelijk is, kan er op dit moment een geen eenduidig uitsluitsel worden verstrekt inzake de concrete lening-modaliteiten. Onmiddellijk nadat het parlement het ontwerp van decreet goedkeurt, wordt door de Vlaamse Regering evenwel beoogd om betreffend uitvoeringsbesluit principieel goed te keuren. De Vlaamse Regering streeft er immers naar om het mogelijk te maken dat woonmaatschappijen reeds vanaf dit najaar erkend zouden kunnen worden, maar de verplichting om zich om te vormen tot woonmaatschappij geldt pas vanaf 1 januari 2023.

Indien de overdracht gebeurt via een herstructurering (splitsing en/of fusie) van de vennootschap zal er geen “kostprijs” worden bepaald en gelden bijgevolg de bepalingen vervat in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Voor overdrachten van lokale besturen is dit niet mogelijk. Gemeentelijk sociaal woonpatrimonium kan reeds in beheer worden gegeven aan een sociale huisvestingsmaatschappij. Het zal eveneens in beheer kunnen worden gegeven aan een  woonmaatschappij. Voor de modaliteiten verwijzen we naar punt 2 van de [omzendbrief van de minister van Wonen van 23 mei 2014](https://eur02.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.wonenvlaanderen.be%2Fsites%2Fwvl%2Ffiles%2Fwysiwyg%2Fomzendbrief_23052014_vrijwillige_verhuring_ksh.pdf&data=04%7C01%7Cjoris.deleenheer%40vvsg.be%7C05fe7e3ba2f24e7a363008d8c202649a%7C416a27b7d5b247b68a3da39392c4d6b4%7C0%7C0%7C637472662855189800%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C1000&sdata=yGLmGhwomGLmbV%2FLDWel9YBTcWkCcgDOc2HN0f4piq8%3D&reserved=0)*.* Indien lokale besturen, woningen (enkel) in beheer geven aan de woonmaatschappij, blijven ze verantwoordelijk voor eventuele investeringen die zich aan die woningen opdringen. In dat verband wijzen wij er op dat de coalitiepartners, medio 2020, eveneens hebben afgesproken om de bestaande gesubsidieerde financieringsmogelijkheden voor sociale woonprojecten, vanaf 1 januari 2023, niet meer door lokale besturen kunnen worden aangewend.

Noteer tot slot dat de coalitiepartners ook hebben afgesproken om - als alternatief voor een overdracht van alle rechten van sociaal patrimonium of gronden van lokale besturen – ook erfpachtconstructies mogelijk te maken. De modaliteiten hiervan maken eveneens voorwerp uit van het voormeld – nog op te maken - uitvoeringsbesluit.

# **Over (het bestuur van) de woonmaatschappij**

### Bestaat deze RvB enkel uit politici of ook uit maatschappelijk assistenten van de sociale dienst. (Webinar)

De beslissing over wie er deel zal uitmaken van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij komt toe aan de algemene vergadering van de woonmaatschappij.

Het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) beperkt het aantal leden van het bestuursorgaan tot 15, dit naar analogie met de intercommunale verenigingen. Private aandeelhouders kunnen gezamenlijk maximaal één bestuurder voordragen. Het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten en de OCMW’s moeten alle andere mandaten invullen. Maximaal twee bestuursmandaten kunnen aan onafhankelijke bestuurders – wat gedefinieerd wordt in het Bestuursdecreet - toebedeeld worden. Bijkomend aan het maximum aantal van 15 bestuurders kan de woonmaatschappij beslissen om, namens de sociale huurders, één extra bestuurder aan te stellen. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over hoe het bestuursorgaan het bindend advies van de sociale huurders, over de invulling van dat mandaat, verkrijgt. Zo’n extra bestuurder is enkel verplicht als de woonmaatschappij voortkomt uit één of meerdere SHM’s waarin de huurders voor minstens 25% participeerden (ter vervanging van de huurwaarborg). Huurders moeten immers verplicht, als aandeelhouder, uittreden uit de vennootschap, dit vooraleer de woonmaatschappij erkend wordt.

Tot 2024 is er een overgangsmaatregel en kunnen alle huidige raadsleden blijven zetelen.

Voor het overige staat het de algemene vergadering van de woonmaatschappij vrij om eventueel bijkomend één of meerdere raadgevende comités op te richten, waarvan de leden desgewenst geen deel uitmaken van het bestuursorgaan. Het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) beperkt evenwel de mogelijkheid qua vergoedingen tot de leden van het bestuursorgaan.

### Wat is de vooropgestelde werkbare samenstelling van een RVB in geval van bv >10 gemeenten? (Webinar)

Het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) beperkt het aantal leden van het bestuursorgaan van de te vormen woonmaatschappijen tot 15, dit naar analogie met de intercommunale verenigingen. Private aandeelhouders kunnen gezamenlijk maximaal één bestuurder voordragen. Het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten en de OCMW’s moeten alle andere mandaten invullen. Maximaal twee bestuursmandaten kunnen aan onafhankelijke bestuurders – wat gedefinieerd wordt in het Bestuursdecreet - toebedeeld worden.

Bijkomend aan het maximum vooropgesteld aantal van 15 bestuurders kan de woonmaatschappij beslissen om, namens de sociale huurders, één extra bestuurder aan te stellen. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over hoe het bestuursorgaan het bindend advies van de sociale huurders over de invulling van dat mandaat verkrijgt. Zo’n extra bestuurder is enkel verplicht als de woonmaatschappij gevormd wordt op basis van één of meerdere SHM’s waarin de huurders voor minstens 25% participeren (ter vervanging van de huurwaarborg). Huurders moeten immers verplicht, als aandeelhouder, uittreden uit de vennootschap, dit vooraleer de woonmaatschappij erkend wordt.

De beslissing inzake het aantal leden, deel uitmakend van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij komt toe aan de algemene vergadering van de woonmaatschappij. Decretaal wordt het aantal leden, zoals gesteld, beperkt tot maximaal 15 (cf. voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten wonen). Het staat de algemene vergadering evenwel volkomen vrij om voor een beperkter bestuursorgaan te opteren.

Tot 2024 is er een overgangsmaatregel en kunnen alle huidige raadsleden blijven zetelen.

### Het is de bedoeling lokale besturen beter te betrekken in de raden van bestuur. Zal er iets gedaan worden aan de oververtegenwoordiging van bepaalde politieke strekkingen in de raden van bestuur? Hoe kan een politieke vertegenwoordiging de werkelijke electorale verhoudingen weergeven? (Webinar)

In antwoord op uw vraag zijn wij zo vrij om op te merken dat er een fundamenteel verschil is tussen een publiekrechtelijke en een besloten vennootschap. De te vormen woonmaatschappijen betreffen besloten vennootschappen. Het wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) stipuleert dat de beslissing inzake de personen die deel uitmaken van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij toekomt aan de algemene vergadering van de woonmaatschappij.

Het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) beperkt het aantal leden van het bestuursorgaan tot 15, dit naar analogie met de intercommunale verenigingen. Private aandeelhouders kunnen gezamenlijk maximaal één bestuurder voordragen. Het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten en de OCMW’s moeten alle andere mandaten invullen. Maximaal twee bestuursmandaten kunnen aan onafhankelijke bestuurders – wat gedefinieerd wordt in het Bestuursdecreet - toebedeeld worden. Bijkomend aan het maximum vooropgesteld aantal van 15 bestuurders kan de woonmaatschappij beslissen om, namens de sociale huurders, één extra bestuurder aan te stellen. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over hoe het bestuursorgaan het bindend advies van de sociale huurders, inzake de invulling van dat mandaat, verkrijgt. Zo’n extra bestuurder is enkel verplicht als de woonmaatschappij wordt gevormd op basis van één of meerdere SHM’s waarin de huurders voor minstens 25% participeren (ter vervanging van de huurwaarborg). Huurders moeten immers verplicht, als aandeelhouder, uittreden uit de vennootschap, dit vooraleer de woonmaatschappij erkend wordt.

Tot 2024 is er een overgangsmaatregel en kunnen alle huidige raadsleden blijven zetelen.

Voor het overige staat het de woonmaatschappij vrij om eventueel bijkomend één of meerdere raadgevende comités op te richten, waarvan de leden desgewenst geen deel uitmaken van het bestuursorgaan. Het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) beperkt het verstrekken van vergoedingen tot de leden van het bestuursorgaan.

### Wordt het aantal individuele aandeelhouders in het dagelijks bestuur in de toekomst beperkt/afgeschaft? Het zou logisch zijn dat gemeenten zeker in het dagelijks bestuur in ieder geval een grote meerderheid zouden hebben. (Webinar)

Het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) beperkt het aantal leden van het bestuursorgaan tot 15, dit naar analogie met de intercommunale verenigingen. Private aandeelhouders kunnen gezamenlijk maximaal één bestuurder voordragen. Het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten en de OCMW’s moeten alle andere mandaten invullen. Maximaal twee bestuursmandaten kunnen aan onafhankelijke bestuurders – wat gedefinieerd wordt in het bestuursdecreet - toebedeeld worden. Bijkomend aan het maximum aantal van 15 bestuurders kan de woonmaatschappij beslissen om, namens de sociale huurders, één extra bestuurder aan te stellen. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over de wijze waarop het bestuursorgaan het bindend advies van de sociale huurders, over de invulling van dat mandaat, verkrijgt. Zo’n extra bestuurder is enkel verplicht indien de woonmaatschappij gevormd wordt op basis van één of meerdere SHM’s waarin de huurders voor minstens 25% participeren (ter vervanging van de huurwaarborg). Huurders moeten immers verplicht, als aandeelhouder, uittreden uit de vennootschap, dit vooraleer de woonmaatschappij erkend wordt.

Tot 2024 is er een overgangsmaatregel en kunnen alle huidige raadsleden blijven zetelen.

Voor het overige staat het bestuursorgaan van de te vormen woonmaatschappij vrij om eventueel bijkomend één of meerdere raadgevende comités op te richten, waarvan de leden desgewenst geen deel uitmaken van het bestuursorgaan. Het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) beperkt de vergoedingen evenwel tot de leden van het bestuursorgaan.

#### Wat wordt de positie van de private aandeelhouders in de woonmaatschappij? (Webinar)

Beleidsmatig wordt er beoogd om de impact van de publieke aandeelhouders in de woonmaatschappij - met respect voor de historische participaties van de private aandeelhouders - te versterken. Daartoe worden de stemrechten van de private aandeelhouders in de algemene vergadering beperkt. Gezamenlijk zullen de private aandeelhouders maximaal over de vereiste meerderheid van stemmen kunnen beschikken, verminderd met één stem. Bovendien zullen alle private aandeelhouders voortaan slechts één enkele bestuurder kunnen voordragen. Het privaat aandeelhouderschap is bovendien uitdovend. Op het ogenblik dat zij uittreden wordt de nominale waarde van hun aandelen uitbetaald.

### Op de toelichting voor de VVSG Commissie Huisvesting ging het over de besloten vennootschap, de rechtsvorm van de woonmaatschappij (WM). Daaruit bleek dat het niet mogelijk is voor de WM om een holding te vormen, met daaronder de deelentiteiten. (26/01/2021)

* *Waar in het ontwerpdecreet staat dergelijke beperking?*
* *Zijn er andere mogelijkheden om het sociaal wonen regionaal te organiseren, vb door creatie van bepaalde dochterondernemingen (Special Purpose Vehicle), waar men specifieke taken aan kan toewijzen? Of door contractuele samenwerking tussen woonmaatschappijen ifv shared services?*
* *Is de oprichting en integratie van specifieke patrimoniumvennootschappen compatibel met de rechtsvorm van de woonmaatschappijen?*

Conform het ontwerpdecreet dienen de te vormen woonmaatschappijen, qua rechtsvorm, besloten vennootschappen te zijn. Deze besloten vennootschappen dienen, conform het ontwerpdecreet, aan een aantal (decretaal) vooropgestelde modaliteiten te voldoen (qua statuten, bestuurlijk, vermogensregeling en instandhouding ervan, interne en externe controle). Alle ter zake  in het ontwerpdecreet vooropgestelde modaliteiten betreffen noodzakelijkerwijze te respecteren erkenningsvoorwaarden. Een holdingstructuur voldoet absoluut niet aan de in functie van de te vormen woonmaatschappijen, decretaal vastgestelde, erkenningsvoorwaarden. Een holdingstructuur zal bovendien inconveniënten stellen qua onder meer privacy-, financiering- en staatsteunproblematiek.

De op te richten woonmaatschappijen kunnen hun bevoegdheden niet delegeren. Dochterondernemingen kunnen zodoende niet worden erkend en uiteraard evenmin worden gefinancierd. Het oprichten van nieuwe (dochter)vennootschappen zou bovendien haaks staan op de, via de te vormen woonmaatschappijen, doelbewust beleidsmatig nagestreefde hogere performantie, efficiëntie en transparantie. Werkingsgebied-overschrijdend samenwerken met andere woonmaatschappijen is voorwaardelijk toelaatbaar gesteld. Dit is het geval indien de werkingsgebied-overschrijdende samenwerking met een andere woonmaatschappij betrekking heeft op activiteiten die een subsidiair en accessoir karakter hebben, m.a.w. in functie staan van de activiteiten, die worden ontwikkeld en worden uitgevoerd binnen het eigen werkingsgebied. De Vlaamse Regering kan voor de werkingsgebied- overschrijdende activiteiten nadere voorwaarden vaststellen.

Indien u het begrip ‘patrimoniumvennootschap’ definieert als een vennootschap die uitsluitend en afzonderlijk het roerend en onroerend vermogen beheert kan deze vennootschap, gelet op wat voorafgaat, onmogelijk aan de decretaal vooropgestelde erkenningsvoorwaarden voldoen en, bij afwezigheid van erkenning, geen sociale huisvestingstaken uitvoeren.

# **Over gevolgen voor het lokale bestuur, o.a. ivm eigen patrimonium**

### Als ik het goed begrepen hebt, is het lokaal bestuur niet verplicht om in te stappen in deze lokale woonactor. Klopt dit? Hoe ziet u dan de verhouding lokale woonactor versus lokaal bestuur? (Webinar)

Sociaal woonpatrimonium van lokale besturen moet niet verplicht worden geïntegreerd in de te vormen woonmaatschappij. Gemeenten en OCMW’s zullen in dat geval echter geen beroep meer kunnen doen op FS3 en SSI-financiering voor projecten die vanaf 1 januari 2023 gegund worden. Dat geldt voor elke projectvorm, dus ook renovatie- of vervangingsbouwprojecten.

De woonmaatschappij kan gronden en woningen van gemeenten en OCMW’s overnemen. Dit kan evenwel enkel indien het lokale bestuur daar zelf om vraagt en op voorwaarde dat deze gebruikt kunnen worden voor sociale huisvesting. De prijs die bij de overdracht moet worden betaald (niet-afgeschreven netto-boekwaarde) moet op dezelfde manier worden berekend als bij de overdracht van SHM-patrimonium naar de te vormen woonmaatschappijen.

Indien er door u met *"instappen in de woonmaatschappij"* bedoeld wordt ‘aandelen verwerven’, lijkt ons dat wel noodzakelijk te zijn, zonder dat dit evenwel in bijkomende uitgaven voor het lokaal bestuur moet resulteren. We gaan er immers van uit dat een woonmaatschappij telkenmale zal worden gevormd op basis van minstens één vennootschap-SHM die reeds gemeentelijk actief is. Elke gemeente zal dan ook de facto reeds aandeelhouder zijn van de te vormen woonmaatschappij. En, van zodra er één aandeel in het bezit is van een lokaal bestuur, kunnen er aan dat lokaal bestuur stemrechten worden toegekend. Overigens zullen ook bij het splitsen van een SHM, waarin een lokaal bestuur participeert, aandelen worden omgezet in aandelen van de te vormen woonmaatschappij.

### Einde financiering woonprojecten lokale besturen: wat betekent dit concreet? Wat zal niet meer gefinancierd worden? (Webinar)

Lokale besturen kunnen nog steeds sociaal woonaanbod uitbaten, realiseren of renoveren, maar zullen daartoe geen beroep meer kunnen doen op (nieuwe) FS3- of SSI-financiering. De bestaande - al dan niet gesubsidieerde - financiering uit het verleden blijft uiteraard onverkort gehandhaafd, dit op basis van de voorwaarden vervat in de afgesloten financieringsovereenkomsten.

### Nog een vraagje over de sociale huurwoningen van het OCMW: Heb ik het juist begrepen dat er voor die woningen die niét in de woonmaatschappij geïntegreerd worden er geen subsidies meer verkregen kunnen worden voor bv. renovatie of herbouw? (Webinar)

U stelt terecht dat het een lokaal bestuur volkomen vrij staat om al dan niet reeds gesubsidieerd (sociaal) patrimonium over te dragen naar de te vormen woonmaatschappij. Indien een lokaal bestuur ervoor opteert om dit niet te doen is de consequentie wel dat die gemeente voortaan zelf dient in te staan voor de eventuele (nieuwe) kosten (bv. renovatiekosten) aan het niet overgedragen (sociaal) patrimonium.

### Zullen er nog steeds zitdagen zijn in het Sociaal Huis/ OCMW waar men zich kan inschrijven? Zal de woonmaatschappij in elke gemeente 'fysiek' aanwezig zijn? (Webinar)

Nabijheid en bereikbaarheid zijn inderdaad zeer belangrijk in functie van het bewerkstellingen van klantgerichte dienstverlening. Die klantvriendelijke dienstverlening kan evenwel op verschillende manieren gestalte krijgen. Het komt (in de eerste plaats) aan de woonmaatschappij toe om te bepalen hoe zij die klantvriendelijke dienstverlening willen realiseren. Bij uitbreiding geldt dit evenzeer inzake de wijze waarop de nieuwe woonmaatschappij haar doelstellingen realiseert en zich concreet organiseert.

### Kan het lokaal bestuur ook nog woningen verkopen aan de zittende huurders (geldt nog een voorkooprecht?) (1/04/2021)

*Ervan uitgaande dat de vraagstelling betrekking heeft op de regeling die vastgelegd is in het SBR-besluit (BVR van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe sociale woningen) - namelijk de mogelijkheid om de woning die gesubsidieerd is o.b.v. het SBR-besluit, te verkopen aan de zittende huurder na het verstrijken van een periode van 15 jaar na de eerste inhuurneming – kan worden gemeld dat die regeling blijft gelden.*

*Inzake Domus Flandria en de andere subsidiestelsels werd niet in zo’n regeling voorzien.*

*Voor de IKB-subsidies geldt navolgende bepaling:*

*“Art. 11. De initiatiefnemer is verplicht het bedrag van de subsidie, vermeerderd met de interesten aan de wettelijke rentevoet, aan het Vlaamse Gewest terug te betalen voor elke woning:*

* *met betrekking tot dewelke de bij besluit gestelde voorwaarden niet worden nageleefd;*
* *waarvan de eigendom wordt vervreemd binnen een termijn van dertig jaar na de eerste inhuurneming.*

*Indien de woning evenwel voor het verstrijken van die termijn verkocht wordt aan de zittende huurder zijn, in afwijking van het eerste lid, geen interesten verschuldigd. De Gemeenschapsminister kan de initiatiefnemer in dat geval bovendien geheel of gedeeltelijk vrijstellen van terugbetaling van het bedrag van de subsidie. Het advies van de V.H.M. is voor deze vrijstelling vereist indien het een door haar erkende maatschappij betreft.”*

*Ingevolge voormelde bepaling zou de woning kunnen worden verkocht aan de zittende huurder binnen de verbintenissentermijn waarbij de mogelijkheid is voorzien dat de minister kan beslissen dat de toegekende subsidie niet hoeft te worden terugbetaald. Maar in artikel 8 van het IKB-besluit wordt dan weer bepaald dat de woning voor ten minste dertig jaar als hoofdverblijfplaats moet worden verhuurd. Als hiervan wordt afgeweken, is dat in strijd met artikel 11 waar wordt aangegeven dat de subsidie, vermeerderd met de wettelijke intresten, moeten worden terugbetaald indien “de bij dit besluit gestelde voorwaarden niet worden nageleefd”. Hierdoor werd er tot op heden van uitgegaan dat de verkoop van een sociale huurwoning gefinancierd met IKB-subsidies buiten de sociale huursector binnen 30 jaar niet mogelijk is.*

### Welke sociale woningen van lokale besturen in eigendom van lokale besturen kunnen zij zonder sanctie van de terugbetaling subsidie herbestemmen (hetzij als nood- en doorgangswoning, LOI of ander eigen reglement betaalbaar of vorm experimenteel wonen). De woningen zijn gerealiseerd met verschillende subsidieprogramma’s: Domus Flandria, SSI-SBR – schenking) (1/4/2021)

Herbestemmen betekent dat de gemeente het goed niet langer zal verhuren als een sociale huurwoning, waardoor het toekomstige artikel 4.1/1 van de VCW getriggerd wordt. Dit wil zeggen dat de venale waarde van de sociale huurwoning moet geherinvesteerd worden in de sociale huisvestingssector. Daaronder valt in eerste instantie: bouwen, renoveren of verwerven van sociale huurwoningen. Het is mogelijk dat er in het uitvoeringsbesluit ook andere mogelijkheden zullen worden voorzien (zoals investeren in infrastructuurwerken bij sociale huurwoningen), maar het besluitvormingsproces hieromtrent is nog lopende, waardoor het niet mogelijk is om hierover al uitsluitsel te geven..

In principe geldt inderdaad de verplichting van terugbetaling van de subsidies wanneer die subsidies niet meer worden aangewend voor het doel waarvoor ze verleend werden. Het derde lid van toekomstig artikel 4.1/1 voorziet echter in een uitzondering. Als de gemeente aantoont dat zij de herinvesteringsverplichting heeft nageleefd, volstaat dit om niet meer gehouden te zijn tot terugbetaling van de subsidie.

De manier waarop de gemeente kan aantonen dat ze aan de herinvesteringsverplichting heeft voldaan, maakt ook voorwerp uit van het uitvoeringsbesluit dat nog in voorbereiding ligt.

Aangezien het uitgangspunt van deze nieuwe verplichting erop gericht is om een inkrimping van het sociale huurwoningpatrimonium absoluut te vermijden, zijn er ook geen uitzonderingen voorzien voor een herbestemming als nood-of doorgangswoning. Elk verlies van sociaal huurpatrimonium moet gecompenseerd worden door een herinvestering in de sociale huisvestingssector.

 Als de woningen die ze willen herbestemmen geen sociale huurwoningen zijn, geldt de verplichting tot herinvesteren in de sociale huisvestingssector niet. Al geldt dan nog altijd wel de verplichting van terugbetaling van subsidies aangezien die subsidies in die omstandigheden voor een ander doel zouden worden aangewend (en dus volgens de wet van 16 mei 2003 verplicht moeten terugbetaald worden).

Voormeld antwoord wordt u overgemaakt op basis van de huidige stand van zaken van het legistieke proces en bijgevolg onder voorbehoud bijkomende wijzigingen.

### We weten intussen dat een herinvesteringsplicht wegvalt indien overdracht aan de nieuwe WM. Is dit enkel de regel bij overdracht SW als SW aan de nieuwe WM? Kan een andere vorm van verhuring binnen lokaal sociaal beleid gezien worden als deze herinvesteringsplicht (1/4/2021)

Er geldt inderdaad geen herinvesteringsverplichting bij overdrachten door de gemeente aan de nieuwe woonmaatschappij. In dat geval is er immers geen verlies van sociale huurpatrimonium aangezien die WM het overgedragen patrimonium verder zal verhuren volgens de bepalingen van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen. Wat betreft de mogelijkheden tot herinvestering verwijs ik het antwoord op uw eerste deelvraag (zie bovenstaande vraag) . Een vorm van verhuring binnen lokaal sociaal beleid valt daar niet onder.

### Welke investeringen zijn nodig aan het eigen patrimonium als we als lokaal bestuur zelf blijven verhuren en geen overdracht doen. En welke investeringen zijn nog nodig om, voor de tijd dat we zelf nog verhuren, in orde te blijven met de woningkwaliteitsnormen? (1/4/2021)

Of en welke investeringen er nodig zijn om te voldoen aan de leveringsplicht die men als verhuurder heeft op basis van artikel 12 van het Vlaams Woninghuurdecreet, vergt een beoordeling ‘in concreto’.  Artikel 12, §1, tweede lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat het gehuurde goed moet beantwoorden aan de vereiste van conformiteit, vermeld in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er mogen dus geen gebreken van categorie II en categorie III aanwezig zijn. Gebreken van categorie II zijn ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning en gebreken van categorie III zijn ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

### De nieuwe WM blijkt geen fan van erfpachtregeling. Hoe ver staan de juridische krijtlijnen hierover? Zijn er voorbeelden in andere lokale besturen?

De regeringspartners hebben in de zomer van 2020 afgesproken dat – in het kader van de vorming van woonmaatschappijen - als een alternatief voor een volledige overdracht van sociale woningen en gronden van lokale besturen aan woonmaatschappijen, ook erfpachtconstructies zouden worden mogelijk gemaakt. SHM’s kunnen nu reeds gronden in erfpacht nemen en daarvoor gesubsidieerd worden via FS3. Datzelfde kader blijft in principe van toepassing voor onbebouwde percelen die lokale besturen wensen overdragen aan de woonmaatschappij. De voorwaarden en modaliteiten waaronder een SHM erfpachtnemer van onbebouwde percelen (in eigendom van gelijk wie, dus ook lokale besturen) kan worden en daarvoor gesubsidieerd kan worden via FS3 zijn:

* De FS3-lening die kan worden opgenomen voor de verwerving van een grond via de vestiging van een recht van erfpacht, is gelijk aan het bedrag dat op het moment van de vestiging van het zakelijk recht wordt betaald. Dit bedrag wordt beperkt tot een prijsplafond dat 25% bedraagt van het prijsplafond dat zou worden toegepast indien men de volle eigenaar was geworden van de grond in kwestie, voor een erfpacht periode van maximaal 40 jaar en wordt vermeerderd met een half procent punt per extra jaar.
* Enkel de financiering van een éénmalige canon is mogelijk via een FS3-lening.

De modaliteiten en voorwaarden waaronder sociale woningen van lokale besturen via erfpacht ter beschikking kunnen worden gesteld van woonmaatschappijen, maken nog voorwerp uit van economisch en beleidsmatig onderzoek en overleg. Het is wel de bedoeling om dit op te nemen in het eerste uitvoeringsbesluit dat n.a.v. de decretale bepalingen rond woonmaatschappijen zal worden opgesteld, waarvan de inwerkingtreding in het najaar of begin volgend jaar beoogd wordt.

Het ontwerp van decreet legt in ontworpen artikel 4.38 §5 wel de verplichting op aan een woonmaatschappij om “de” rechten over te nemen die door een gemeente en OCMW worden aangeboden:

“§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.”

Aangezien een erfpacht ook “een recht” is, heeft de woonmaatschappij dus geen vrije keuze en – als de gemeente daarvoor kiest – is de woonmaatschappij dus verplicht om in te gaan op een aanbod van een sociale huurwoning  dat via erfpacht wordt aangeboden. Paragraaf 6 van dat artikel bepaalt evenwel dat “de kostprijs” nooit hoger kan liggen dan de niet-afgeschreven netto-boekwaarde. Daaruit vloeit voort dat de “kostprijs” van het erfpachtrecht ook met deze bepaling in overeenstemming zal moeten worden gebracht en dat de canons en eventuele aankoopoptie die als vergoeding voor de erfpacht moet worden betaald, altijd afgeleid zal moeten worden van deze niet-afgeschreven netto-boekwaarde.  Daarnaast zal ook een regeling moeten worden voorzien om te vermijden dat investeringen van de woonmaatschappij in die sociale huurwoning (een erfpachtrecht laat de woonmaatschappij toe om FS3-financiering op te nemen voor investeringen op het onroerend goed) niet door huuropbrengsten kunnen worden gecompenseerd, door een te beperkte (resterende) termijn van de erfpacht.

Omdat een erfpachtregeling voor sociale huurwoningen momenteel niet subsidiabel is, zijn er ook nog geen voorbeelden bekend van dergelijke constructies. Dat geldt uiteraard wel voor onbebouwde gronden, maar daarvoor worden de reguliere FS3-voorwaarden gevolgd, waarbij eventueel voorheen verstrekte subsidies moeten worden verrekend.

# **Over de integratie van het SVK in de woonmaatschappij**

### Hoe realistisch is het om de lokale verankering die de SVK's hebben (ten minste in onze regio) te behouden in de grotere woonmaatschappijen, niet alleen op bestuurlijk vlak maar ook met het lokale netwerk? (Webinar)

Het komt aan de lokale besturen toe om, in overleg met SVK's en SHM's, te streven naar een nieuwe woonmaatschappij, waarin de kwaliteiten van zowel de SVK’s als de SHM’s zo maximaal mogelijk worden gevaloriseerd. Aangezien de lokale besturen in de nieuwe woonmaatschappij minstens 50% +1 van de stemrechten zullen bezitten zullen zij effectief in de mogelijkheid zijn om de kwaliteiten van zowel de SVK’s als de SHM’s zo maximaal mogelijk te valoriseren.

### Als voorzitter van een SVK kan ik u meegeven dat vele personeelsleden zich afvragen wat de toekomst voor hen brengt. Vraag is dan ook hoe men met het personeel/human capital zal omgaan? Hoe ziet men de samenvoeging/opsplitsing van de medewerkers? (Webinar)

We begrijpen dat de beleidsmatig beoogde vorming van woonmaatschappijen gepaard gaat met onzekerheid bij vele personeelsleden. Deze onzekerheid is spijtig genoeg inherent aan elke vorm van herstructurering. Het komt aan de SVK's en de SHM’s, als werkgevers, toe om, in overleg met de vakbonden, op termijn, een structurele oplossing uit te werken. De koepels van SVK’s en SHM’s (HUURpunt en VVH) werken in de werkgroep personeel samen een aanpak uit die ervoor moet zorgen dat het personeel deze fusie met vertrouwen tegemoet ziet.

Het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) voorziet daartoe reeds in een langere erkenningstermijn van de SVK's nl. tot 30 juni 2023. Dit impliceert dat er sowieso geen personeel zal moeten worden ontslaan indien er medio 2022 nog geen duidelijkheid zou zijn over de te vormen woonmaatschappij.

# **Financiering van huidige en toekomstige woonprojecten**

### Blijven bestaande engagementen voor bouw van sociale woningen voor het behalen van het BSO lopen? (Webinar)

Het BSO blijft bestaan. Dit wordt overigens vooropgesteld in het Vlaams regeerakkoord 2019-2024 (citaat): *“Het bindend sociaal objectief voor huurwoningen wordt behouden in functie van een optimale spreiding van het sociale huuraanbod in Vlaanderen.”*

Alle opgestarte projecten die in aanbouw zijn kunnen bovendien worden afgewerkt, dit gebruik makend van de daartoe reeds toegezegde financiering. De bestaande - al dan niet gesubsidieerde - financiering blijft immers onverkort gehandhaafd, dit op basis van de voorwaarden vervat in de afgesloten financieringsovereenkomsten.

De lokale besturen moeten er wel rekening mee houden dat zij – voor de woningen die zij zelf bezitten (en niet overdragen aan de woonmaatschappij) - geen beroep meer zullen kunnen doen op (nieuwe) FS3- of SSI-financiering. Het is mogelijk tot 2028 om woningen over te dragen aan de op te richten woonmaatschappij.

### Is er al duidelijkheid rond subsidiëring rond infrastructuur (bvb aanleg straat)? Nu dien je huur en koop te combineren in 80/20 verhouding. (Webinar)

De financiering van een woonmaatschappij zal voorzien in de som van de (financiering)maatregelen waarvan de woonactoren genoten voor hun samengaan. De huidige subsidiëringstechniek wordt m.a.w. (ongewijzigd) verdergezet.

# **Over de toewijzing en verhuring van woningen door de WM**

### 1 SHM betekent 1 toewijzingssysteem. Of voorziet het traject rond de toewijzingsregels sociale huur de mogelijkheid om verschillende regels binnen een zelfde SHM te hanteren. Of moet de gemeente zorgen voor een lokaal TWZR om wegvallen SVK systeem op te vangen? (Webinar)

Het nieuwe toewijzingsregime zal, binnen de contouren van een gewestelijk regelgevend kader, lokaal maatwerk toelaatbaar stellen. Zodoende zullen er onder meer lokale beleidsaccenten kunnen worden gelegd voor wat betreft de verdere invulling van de lokale binding of specifieke voorrangsbepalingen voor kwetsbare doelgroepen. Daarbij zal men ook aandacht kunnen besteden aan kandidaat-huurders die heden via het SVK-toewijzingssysteem een woning toegewezen krijgen. Deze verdere invulling, via toewijzingsreglement, zal kunnen worden geïmplementeerd op het niveau van het volledige werkingsgebied van de te vormen woonmaatschappij, maar zal desgewenst ook exclusief betrekking kunnen hebben op het grondgebied van één of meerdere gemeenten, deel uitmakend van het werkingsgebied van een woonmaatschappij. Het toewijzingsreglement zal bovendien door elke gemeente, deel uitmakend van het werkingsgebied van een woonmaatschappij, moeten worden goedgekeurd.

### Als we denken aan de doelgroep, de klant van de woonmaatschappij is de structuur van de woonmaatschappij misschien van ondergeschikt belang. Belangrijker lijkt me het aanbod dat deze nieuwe maatschappijen zullen brengen, welke doelgroepen ze zullen bereiken. Vanuit die invalshoek maak ik me zorgen over de afschaffing van het puntensysteem dat de SVK's nu hanteren en waarmee in principe de meest kwetsbaren worden bereikt. Is er al zekerheid over de afschaffing van dit puntensysteem en is er onderzoek geweest naar de implicaties die dit mogelijk zal hebben voor de meest kwetsbaren? (Webinar)

Het puntensysteem zal, zodra de nieuwe woonmaatschappijen erkend zijn, verdwijnen. Er wordt immers gestreefd naar één geïntegreerd toewijzingssysteem dat sowieso zal voorzien in een adequate regeling in functie van de meest kwetsbare personen. De globale uitwerking van dat geïntegreerd toewijzingssysteem zal gebeuren in een gewestelijk kader, waarin rekening gehouden wordt met zowel chronologie, woonnood als doelgroepenbeleid volgens duidelijke minima en maxima. Bij het bepalen van deze minima en maxima zal er terdege rekening worden gehouden met de implicaties inherent aan het afschaffen van het puntensysteem. De lokale actoren zullen evenwel eigen accenten kunnen leggen via een toewijzingsraad en -reglement.

### Gaat de prijs van de SVK's dan naar beneden kunnen of gaat de prijs van de SHM stijgen? Het lijkt mij moeilijk de verhuurders een nog lagere prijs aan te bieden voor sociaal verhuur... Of gaat dat verschil bijgepast worden? En indien dat het geval is, wie gaat voor die kosten opdraaien? (Webinar)

De financiering van een woonmaatschappij zal bestaan uit de som van de maatregelen waarvan de woonactoren genoten voor hun samengaan. De huidige subsidiëringstechniek wordt m.a.w. (onverkort) verdergezet. Dit impliceert dat de financiële middelen voor de SVK-activiteiten zullen blijven toenemen naarmate het woonpatrimonium groeit. Er wordt in de meerjarenbegroting overigens van uitgegaan dat de voorziene budgetten inzake woningen, die volgens het SVK-stelsel worden verhuurd, in de eerstkomende jaren, sterk zullen toenemen. Aangezien de subsidies per woning worden berekend wordt er bijgevolg beleidsmatig uitgegaan van een sterke patrimonium-aangroei.

Het is bovendien niet zo dat een private verhuurder huurinkomsten zal derven omdat zijn of haar woning door een woonmaatschappij in plaats van door een SVK wordt verhuurd. De lopende hoofdhuurovereenkomsten zullen immers integraal worden overgenomen door de te vormen woonmaatschappijen. Alle in deze overeenkomsten vervat zijnde rechten en plichten zullen bijgevolg onverkort blijven gelden.

De te vormen woonmaatschappij zal twee soorten woningen beheren, nl. (1°) woningen die volgens het SHM-stelsel worden verhuurd ( de bouw of renovatie hiervan werd gesubsidieerd en daar vloeite een aangepaste huurprijsberekening uit voort en (2°) woningen die die volgens het SVK-stelsel worden verhuurd (waarvoor huursubsidie en werkingssubsidie aan de WM wordt verstrekt).

Noteer tevens dat er beoogd wordt om één of meerdere studiedagen voor SHM’s en SVK’s te organiseren, studiedagen waarop bijkomende duiding zal worden geven inzake de consequenties van het fuseren van de werking van SHM’s en SVK’s (o.a. de concrete regelgeving, de overdracht van huurcontracten, enz.) Er zal tevens over een aantal maanden een “Draaiboek woonmaatschappijen” beschikbaar worden gesteld dat duiding zal geven over de belangrijkste modaliteiten (het fuseren en het splitsen van maatschappijen, het overdragen van patrimonium, enz.) inherent aan het vormen van woonmaatschappijen.

# **Sociale koop en sociale lening**

### Worden de koopmaatschappijen meegenomen in deze oefening? (Webinar)

In het voorontwerp van decreet (houdende wijziging van diverse decreten wonen) is inzake de woonmaatschappijen geen uitzondering voorzien voor de sociale huisvestingsmaatschappijen die enkel sociale koopactiviteiten uitvoeren. Ook zij zullen bijgevolg in de integratiebeweging betrokken worden en kunnen zich zodoende, in samenspraak met de lokale besturen evenals één of meerdere andere SHM’s en SVK’s, voorbereiden op de vorming van de woonmaatschappij, bevoegd voor het gebied of het deelgebied waarin de SHM’s die koopactiviteiten uitvoeren momenteel werkzaam zijn.

# **Ondersteuning**

### Zou het niet opportuun zijn een draaiboek te voorzien waarin de nadruk gelegd wordt op een scenario-ontwikkeling waarbij er enkel gekeken wordt naar professionalisering van de maatschappijen waarbij de kandidaat-bewoner centraal staat, los van mandaten, belangen en postjes? (Webinar)

We begrijpen en delen uw bekommernis om het belang van de huurders en de kandidaat-huurders centraal te stellen en in te zetten op een verdere professionalisering van de sector. De oprichting van woonmaatschappijen is een middel om deze ambitie te realiseren.

Noteer tevens dat er een “Draaiboek woonmaatschappijen” beschikbaar zal worden gesteld dat duiding zal geven over de belangrijkste modaliteiten (het fuseren en het splitsen van maatschappijen, het overdragen van patrimonium, enz.) inherent aan het vormen van woonmaatschappijen.