

Maatregelen om een herhaling van het Vitare-scenario in de toekomst te vermijden

Toelichting op Commissie Wonen en
Onroerend Erfgoed van 24 oktober 2019

Inhoud

- ⦿ 1. Reeds genomen maatregelen
 - ⦿ 1.a Reglement Begeleidingscommissie
 - ⦿ 1.b Maatregelen voor SHM's met een zwakke financiële situatie
 - ⦿ 1.c Maatregelen voor alle SHM's
- ⦿ 2. Voorgestelde bijkomende maatregelen
 - ⦿ 2.a Achtergrond en overzicht
 - ⦿ 2.b Maatregelen voor nieuw op te richten SHM's
 - ⦿ 2.c Verfijning van de risicoanalyse van bestaande SHM's

1. Reeds genomen maatregelen



Reeds genomen maatregelen (voorafgaand aan de ontbinding van Vitare)

- 1.a **Reglement van de Begeleidingscommissie** (onderdeel van het Commissiereglement Beheer rekening-courant SHM's)
- sedert 2015 juridische basis om SHM's te analyseren in functie van hun kredietwaardigheid
 - bepaalt criteria voor beoordeling kredietwaardigheid SHM's + indeling in risico-categorieën
 - bepaalt maatregelen/afspraken die VMSW kan vragen als voorwaarde voor kredietverlening aan SHM's
 - voorziet samenwerking met afdeling Toezicht van Wonen-Vlaanderen voor opvolging en uitvoering van maatregelen/afspraken tussen VMSW en SHM
 - begeleiding is succesvol gebleken voor 12 van 13 SHM's die de voorbije jaren zijn begeleid (de ene overblijvende SHM is Vitare)



Reeds genomen maatregelen (voorafgaand aan de ontbinding van Vitare)

1.b **Maatregelen voor SHM's met een zwakke financiële situatie**

- Criteria beoordeling financiële situatie

- * de stand van de RC van de SHM bij de VMSW (= indicator voor het feit dat de SHM haar financiële verplichtingen bij de VMSW nakomt)
- * de financiële gezondheidsindex (= indicator voor de financiële gezondheid op basis van de jaarrekeningen van de SHM, d.w.z. op basis van historische informatie)
- * de prognoses in de financiële planning (= indicator voor de financiële gezondheid op basis van de evolutie van de financiële situatie van de SHM gedurende de komende 10 jaren).



Reeds genomen maatregelen (voorafgaand aan de ontbinding van Vitare)

1.a **Maatregelen voor SHM's met een zwakke financiële situatie**

- 4 categorieën SHM's met zwakke financiële situatie

- * Categorie 1 en 2: uitgebreide/strengere begeleiding

- > bindende afspraken inzake financieel beheer en financiële rapportering
- > Overlegvergaderingen tussen de VMSW en SHM waarin de acties waarmee de SHM haar financiële situatie zal saneren worden besproken, opgevolgd en geëvalueerd (incl. financieel overleg)

- * Categorie 3 en 4: verplicht jaarlijks financieel overleg, met jaarlijkse actualisatie van de financiële planning





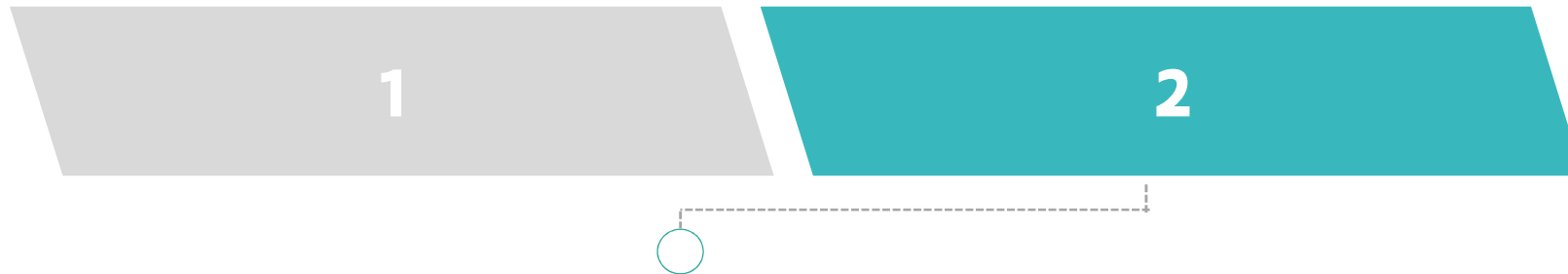
Reeds genomen maatregelen (voorafgaand aan de ontbinding van Vitare)

1.c **Maatregelen voor alle SHM's**

- Grondaankopen die 1,5 miljoen euro overschrijden zijn enkel mogelijk als dit volgens de VMSW kan binnen de financiële situatie van de SHM



2. Voorgestelde bijkomende maatregelen



2. Voorgestelde bijkomende maatregelen

2.a **Achtergrond en overzicht**

- Ontbinding Vitare = aanleiding
- Maatregelen voor nieuw op te richten SHM's = strengere erkenningsvoorwaarden
- Verfijning van de risicoanalyse van bestaande SHM's = criteria kredietwaardigheid aanvullen met financiële impact van verwervingen op financiële situatie SHM





2. Voorgestelde bijkomende maatregelen

2.b Maatregelen voor nieuw op te richten SHM's

- Aanpassingen van de Vlaamse Wooncode
 - * Verlenging oprichtersaansprakelijkheid van 3 jaar naar 10 jaar
 - * Actieve beslissing van de Vlaamse overheid vereist bij erkenning SHM
- Aanpassingen van het Erkenningsbesluit
 - * Verplichte opmaak financieel plan, waarbij oprichters toelichten hoe ze verplichting nakomen om 1.000 huurwoningen te hebben





2. Voorgestelde bijkomende maatregelen

2.b Maatregelen voor nieuw op te richten SHM's

- Aanpassingen van het Erkenningsbesluit
 - * Solide financieringsstructuur met voldoende eigen vermogen
 - * Minimaal toereikend aanvangsvermogen
 - * Nieuwe modelstatuten (met specifieke bepalingen voor nieuw opgerichte SHM's)



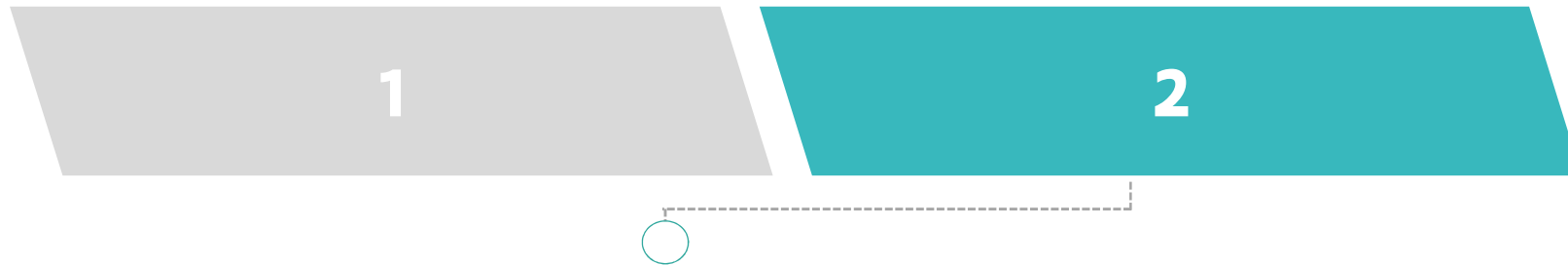


2. Voorgestelde bijkomende maatregelen

2.c **Verfijning van de risicoanalyse van bestaande SHM's**

- Criteria kredietwaardigheid aanvullen met financiële impact van verwervingen op financiële situatie SHM
- Aankoop van gronden en andere onroerende goederen wordt getoetst aan de financiële draagkracht van de SHM's = testen of SHM de periode van improductiviteit van deze aankopen kan financieren
- dubbele test = stresstest op korte termijn + stresstest op lange termijn





2. Voorgestelde bijkomende maatregelen

2.c **Verfijning van de risicoanalyse van bestaande SHM's**

- toetsing prefinanciering aankoop aan draagkracht SHM (= stresstest op korte termijn)
- toetsing van definitieve financiering aankoop aan draagkracht SHM onder de assumptie dat de aangekochte gronden op korte of middellange termijn (≤ 10 jaar) niet ontwikkeld kunnen worden (= stresstest op lange termijn)

