

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 158

van **MARC HENDRICKX**

datum: 12 december 2017

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Sociale huisvestingsmaatschappij Maaslands Huis - Aankoop kasteel van Leut

Uit de pers vernemen wij de aankoop van het zogenoemde kasteel van Leut (kasteel Vilain XIII) door de lokale sociale huisvestingsmaatschappij Maaslands Huis. Het gemeentebestuur reageert enthousiast en spreekt onder andere over huwelijksplechtigheden die men er zou kunnen voltrekken. Een concreet en uitgewerkt project voor realisatie van sociale woningen lijkt voorlopig echter te ontbreken.

Afgaande op mijn eerste indrukken bestaat de kans dat ook mede-eigenaars van het kasteel zitting hebben in de raad van bestuur (RVB) van Maaslands Huis, wat mogelijk een vermenging van de rol van koper/verkoper betekent. Daar de RVB zich als drijvende kracht achter deze verwerving manifesteerde, lijkt dit een belangrijk punt om uit te klaren. Ik wijs er ook op dat de dienst Toezicht exact dezelfde koopoperatie nog vernietigde in 2013.

1. Om welke redenen werd deze aankoop in 2013 vernietigd door Toezicht? Zijn deze redenen niet meer geldig? Zo ja, waarom?
2. In hoeverre is er sprake van gedeelde belangen bij de verkopende (mede-)eigenaars van het kasteel en de aankopende RVB van Maaslands Huis? Indien hier sprake van is, welke maatregelen werden genomen om dit te voorkomen? Werd dit reeds door Toezicht onderzocht?
3. Is er een concreet plan voor het invullen van deze site voor sociale bewoning, of wordt er een aanvraag tot betoelaging van deze verwerving voorzien?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 158 van 12 december 2017

van **MARC HENDRICKX**

1. De toezichthouder oordeelde in 2013 dat het voorliggende verwervingsdossier 'Vilain XIII' te Maasmechelen nog te veel onduidelijkheden en onzekerheden vertoonde om te kunnen beoordelen of die aankoop en het vooropgestelde project kaderen in de wettelijke en sociale opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM). Er werd geoordeeld dat er nog geen duidelijkheid of onvoldoende zekerheid was over :
 - het statuut van het schoolgebouw langs de site en de stedenbouwkundige bestemming ervan, met name de mogelijkheid om er in de toekomst sociale assistentiewoningen te kunnen realiseren;
 - het voorbehoud en de opmerkingen van de erfgoedconsulent van het Agentschap Onroerend Erfgoed wat betreft het geheel van de site;
 - wie de te realiseren assistentiewoningen zal verhuren;
 - over de woonbehoefte van de toekomstige huurders en de vraag of op de vooropgestelde locatie aan de erkenningsvoorwaarden voor sociale assistentiewoningen kan worden voldaan;
 - over het al dan niet verkrijgen van infrastructuursubsidies, aangezien de verwerving nog niet aangemeld is bij de VMSW;
 - het lokaal woonoverleg. Het (summier) woonoverleg van 10 januari 2013 met betrekking tot dit project geeft geen eenduidig advies;
 - de toetreding van de SHM tot de VZW Kasteelvrienden Vilain XIII en de daarmee gepaard gaande uitgavenstroom.

Toeziht heeft de beslissing van de raad van bestuur van 27 september 2017 betreffende de verwerving van een projectgebied rond de geklasseerde kasteelsite 'Vilain XIII' opnieuw geschorst bij brief verstuurd op 12 oktober 2017. Uit het naar aanleiding van de schorsing aangeleverde stedenbouwkundig attest van de gemeente Maasmechelen blijkt dat een aantal van maximaal 25 sociale assistentiewoningen bevestigd kan worden.

In de schorsingsbrief werd informatie opgevraagd over haar financieringsmodaliteiten en de totale financiële impact van deze beslissing op haar huidige en toekomstige financiële situatie. Overeenkomstig artikel 2 van het BVR beheer van 16 mei 2014 moet een SHM immers elke beslissing van de raad van bestuur over het beheer van de vennootschap met een significante impact op de financiële middelen omstandig motiveren. Hierbij moet rekening gehouden worden met de huidige en te verwachten toekomstige financieel-economische toestand. Met een uitstekende liquiditeits- en solvabiliteitsituatie in 2016 en een volgens de financiële planning positieve evolutie van de liquide middelen, verkeert de SHM Maaslands Huis in een goede financiële gezondheid.

De afdeling Toeziht doet a priori geen opportuniteitsbeoordeling van te verwerven panden of gronden, dit behoort uiteraard tot de autonomie van de SHM al dan niet in samenspraak met het lokaal bestuur en het lokaal woonoverleg. Pas wanneer blijkt dat een verwerving niet strookt met het statutair doel en decretale opdracht kan hiertegen alsnog opgetreden worden door de toezichthouder.

2. In de notulen van de raad van bestuur van 27 september 2017 van deze SHM werd expliciet genotuleerd dat de vertegenwoordigers van aandeelhouder 'Vilain XIII', teneinde een mogelijk belangenconflict te vermijden, de vergadering verlaten hebben bij het nemen van de beslissing om principieel akkoord te gaan met de aankoop van deze site.
3. Er is momenteel nog geen project voor de site bekend bij de VMSW. Er is ook nog geen aanvraag tot financiering van deze aankoop aangemeld bij VMSW. Wel heeft de directeur van het Maaslands Huis met een mail op 30 oktober 2017 i.v.m. deze aankoop gevraagd naar de aanwezige expertise bij de VMSW voor de aanpak van als monument geklasseerde gebouwen. Deze expertise is echter niet aanwezig bij de VMSW omdat dergelijke dossiers zeer zelden voorkomen. De SHM werd geadviseerd om zich te wenden naar Gorduna, de beroepsvereniging van architecten die gespecialiseerd zijn in restauratie van monumenten.

Zoals bij alle andere aankopen i.f.v. een sociaal woonproject kan de initiatiefnemer een FS3-lening krijgen voor de aankoop. Deze FS3-lening voor de aankoop wordt pas gegeven op het moment dat ook het sociale (ver-)bouwdossier kan toegewezen worden op een jaarbudget. Dus de aankoop wordt in eerste instantie gefinancierd met eigen middelen of een marktconforme financiering zonder overheidstussenkomst. Concreet voor dit dossier en conform het Financieringsbesluit, zal de SHM geen FS3-lening van de VMSW krijgen voor deze aankoop indien deze niet zou leiden tot een sociaal huisvestingsproject.