

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 14

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

datum: 8 oktober 2018

aan **LIESBETH HOMANS**

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

Sociale huisvestingsmaatschappij Vitare - Vereffening

De Vlaamse overheid kijkt aan tegen een financiële put van 42 miljoen euro door een omstreden grondaankoop van de sociale huisvestingsmaatschappij Vitare, die dit voorjaar in vereffening ging. Dat nieuws kwam afgelopen week aan het licht in een artikel in De Tijd.

Vitare werd in 2008 opgericht door de West-Vlaamse projectontwikkelaar Matexi. In 2013 verkocht Matexi 53 hectare onbebouwde grond aan zijn vehikel Vitare, en streek daarbij 35,5 miljoen euro op. De deal werd gefinancierd met een lening van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). De gronden bleken echter grotendeels niet ontwikkelbaar, omdat ze op percelen naast woongebieden liggen, die de lokale gemeentebesturen niet willen aansnijden. Toch kreeg Matexi voor de grond de maximale schattingsprijs: gemiddeld 670.000 euro per hectare. De VMSW had naar eigen zeggen geen inspraak in de transactie, ondanks de lening die ze daarvoor op tafel legde. Ook de afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen-Vlaanderen was niet op de hoogte van de deal.

Door het uitblijven van bouwprojecten verslechterde de financiële situatie bij Vitare zienderogen. In juni 2016 waarschuwde een onafhankelijk comité van experts nog voor de gevolgen van de grondaankoop. Dit voorjaar werd Vitare in vereffening gesteld, waardoor de Vlaamse overheid met een miljoenenput achterbleef.

1. Waarom konden de gronden van deze transactie niet ontwikkeld worden? Graag een overzicht per grond/perceel en reden hiervoor.
2. Hoe werd de prijs per hectare bepaald? Was er een schattingsverslag? Kan de minister een kopie van de waardering van de gronden als bijlage bij het antwoord voegen?
3. Zijn er nog andere gelijkaardige grondtransacties die in hetzelfde geval verkeren?
4. Hoeveel ha van de gronden in bezit van sociale huisvestingsmaatschappijen bevindt zich vandaag in woonuitbreidingsgebied?

LIESBETH HOMANS

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

ANTWOORD

op vraag nr. 14 van 8 oktober 2018

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

1. Hieronder vindt u per grond de redenen waarom ze nog niet ontwikkeld konden worden. Het antwoord is gebaseerd op informatie afkomstig uit de dossiers van VMSW en Vitare. VMSW deed nog geen recente bevraging van de gemeenten.

Locatie	Reden van niet-ontwikkeling
WEST-VLAANDEREN	
Menen (Lauwe), Lauwbergstraat	Vitare gaf tijdens de begeleidingscommissie van 02/02/2017 bij de VMSW aan dat de stad Menen geen sociale ontwikkelingen meer wenst in Lauwe. Nadere gegevens zijn niet gekend bij de VMSW.
Knokke (Westkapelle), Sacramentstraat	Deze gronden zijn gelegen in woonuitbreidingsgebied. Op het lokaal woonoverleg van 8/05/2017 en van 16/10/2017 wordt ongunstig advies gegeven voor het totale project van 66 woongelegenheden. Als argumentatie hiervoor vermeldt de gemeente dat: - het plangebied niet gelegen is binnen de contouren van de afbakening stedelijk gebied en het niet wenselijk is om nog nieuwe woningen te bouwen buiten de afbakeningslijn. - het plangebied gelegen is binnen de contouren van het signaalgebied (vatbaar voor overstromingen) wat de bouw mogelijkheden sterk beperkt. - het aspect sociale huisvesting gevoelig blijft liggen in de buurt. Er wordt nog aan toegevoegd dat de kans bestaat dat het gebied mogelijk agrarische zone zal worden en dat een groot deel van de grond door de waterhuishouding niet bebouwd kan worden.
OOST-VLAANDEREN	
Lochristi, Stationsstraat	Deze gronden, gelegen in woongebied, maken deel uit van een verkaveling (sociale last). Vitare kreeg een stedenbouwkundige vergunning op 14/07/2015. De aanbestedingsuitslag voor het bouwen van 3 sociale huurwoningen, lag boven het maximale subsidiabele leningsplafond (FS3-lening). Door afspraken gemaakt in de begeleidingscommissie werd een FS3-lening nog niet toegestaan omdat het overschrijden van het maximaal plafond het project zeker verlieslatend zou maken. Het advies van de VMSW was om het dossier te herwerken of een onderhandelingsprocedure te starten met de inschrijver zodat het dossier binnen de kostprijsnormen zou vallen.

Nazareth tussen Axeldreef en Warandestraat	Via het collegebesluit van 9/2/2016, het stedenbouwkundig attest van 25/08/2016 en het collegebesluit van 23/07/2018 wijst de gemeente de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied af. De gemeente argumenteert dat het in strijd is met de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit plan bepaalt dat de lokale woonbehoeften kunnen ingevuld worden binnen de bestaande woonzones in de dorpskom zelf. Het bedoelde woonuitbreidingsgebied is aangeduid als 'te bevroren'. In deze gebieden zal de gemeente een open ruimtebeleid voeren. De gemeente werpt ook op dat zij tegen 2020 het Bindend Sociaal Objectief zeker zal behalen met de reeds geplande sociale woonprojecten, en dat daartoe geen nood is tot aansnijding van het woonuitbreidingsgebied.
Zulte, Waalbeekstraat	Met een schrijven van 9/2/2016 gericht aan Vitare wijst de gemeente de ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied af omdat het in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als niet ontwikkelbaar is bestemd. Het betrokken gebied ligt te ver van het centrum en de gemeente kiest voor verdichting in de dorpskom zelf. Daarnaast stelt de gemeente dat de reeds geplande sociale woonprojecten, die wel kerngericht zijn, volstaan om het Bindend Sociaal Objectief te behalen. Op 28/6/2018 bevestigt de gemeente deze visie nogmaals.
ANTWERPEN	
Puurs (Lievele), Theo Andriesstraat	Het bouwproject was opgestart maar is niet verdergezet. Vitare liet in december 2016 weten aan de VMSW dat zij het ontwerp gingen herwerken om het binnen de kostprijsnorm te laten vallen.
Mechelen (Muizen), Struikheidestraat	Deze gronden vallen onder het RUP Spreeuwenhoek. Dit RUP voorziet in typologieën (open bebouwing, urban villa's, ...) die niet gangbaar zijn binnen sociale huisvesting. De stad Mechelen liet in 2014 aan Vitare weten dat deze percelen niet geschikt zijn voor de bouw van sociale woningen. Het RUP werd vernietigd in 2017. Intussen is een nieuw RUP in opmaak.
Kalmthout, Foxemaatstraat	Deze gronden zijn gelegen in woongebied. Het bindend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Kalmthout (31 maart 2006) bepaalt: "De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan om het nog niet ontwikkelde gedeelte van het woongebied Kerkeneind-oost te bestemmen als woonreservegebied, te reserveren voor de lange termijn (minstens tot na 2012)". In het woonbeleidsplan 2014-2019 van de gemeente Kalmthout wordt het voorgaande herhaald.
Rijkevorsel, Lijsterstraat	Via het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 18/3/2015 beslist de gemeente Rijkevorsel dat het woonuitbreidingsgebied in kwestie niet mag aangesneden worden voor sociale woningbouw. De geplande projecten in de gemeente zijn voldoende om het BSO te realiseren. Bovendien wil men ook voorrang geven aan een eigen (gemeentelijk) project.
Ranst (Emblem), Weidestraat	De gemeente Ranst levert een ongunstig stedenbouwkundig attest af op 27/10/2016. In een brief van 30/3/2017 wijst de gemeente expliciet elke vorm van sociale ontwikkeling af.
Turnhout, Huidevetterstraat	Deze gronden zijn gelegen in woongebied. Het voorontwerp van het bouwproject was opgestart maar is niet verdergezet.

	Vitare gaf aan in februari 2017 dat het project te duur was en dat de gemeente huurwoningen wenste i.p.v. koopwoningen. Hiervoor moest een convenant opgemaakt worden.
Rijkevorsel, Sparreweg	Via het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 18/3/2015 beslist de gemeente Rijkevorsel dat het woonuitbreidingsgebied in kwestie niet mag aangesneden worden voor sociale woningbouw. De geplande projecten in de gemeente zijn voldoende om het BSO te realiseren. Bovendien wil men ook voorrang geven aan een eigen (gemeentelijk) project.
LIMBURG	
Riemst (Vroenhoven), Bloesemstraat	Op 4/7/2016 levert de gemeente Riemst een ongunstig stedenbouwkundig attest af voor de aanleg van wegenis, parkeerplaatsen en het bouwen van 22 grondgebonden woningen. De gemeente Riemst stelt dat er geen behoefte is om dit gebied aan te snijden.
Maasmechelen (Leut), Zuilstraat	Op 16/12/2016 levert de gemeente Maasmechelen een ongunstig stedenbouwkundig attest af. Zij hanteert hierbij evenwel enkel projectgebonden motiveringen maar geen die te maken zouden hebben met een principieel bezwaar tegen een aansnijding. De gemeente stelt dat volgens het structuurplan het woonuitbreidingsgebied als reservegebied is opgenomen in de bouwprogrammatie.
Maaseik, Venlosesteenweg	De stad Maaseik heeft aan Vitare laten weten dat het betreffende woonuitbreidingsgebied, in het ruimtelijk structuurplan Maaseik werd aangeduid als niet aan te snijden, waardoor een ontwikkeling op korte termijn niet mogelijk is.
VLAAMS-BRABANT	
Leuven (Wijgmaal), Wakkerzeelsebaan	Vitare gaf aan tijdens de begeleidingscommissie op 2/4/2015 dat een gemeentelijk RUP in opmaak was. Dit gemeentelijk RUP werd goedgekeurd op 18/12/2017. Het gebied Wakkerzeelsebaan is als woonontwikkelingsgebied aangeduid in het structuurplan van Leuven en komt prioritair in aanmerking voor de bouw van bijkomende woningen.

2. De verkoopprijzen werden steeds vastgesteld op basis van een schattingsverslag dat werd opgemaakt door ofwel de ontvanger van registratie ofwel een beëdigd schatter. Omwille van de privacy-gevoeligheid van deze documenten, kan ik u de schattingsverslagen conform de AGV-regelgeving niet bezorgen.
3. Dat gronden in woonuitbreidingsgebied (zoals hier vaak het geval is) niet kunnen ontwikkeld worden, komt nog wel voor. Het gaat hier vaak om gronden waarover de gemeente nog geen ontwikkelingsvisie heeft. Bovendien, wanneer een gemeente deze wel heeft, kan die al eens wijzigen doordat er andere beleidsinzichten ontstaan.
4. Momenteel is 921 ha van de gronden gelegen in woonuitbreidingsgebied in het bezit van sociale huisvestingsmaatschappijen.