

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 115

van **SARAH SMEYERS**

datum: 13 januari 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) - Recht op terugkoop en herinvesteringsvergoeding

Het bezit van een eigen woning is belangrijk, voor alle lagen van de samenleving. Ook huurders van een sociale huurwoning hebben dikwijls de uitdrukkelijke wens om deze woning na verloop van tijd aan te kopen. Vaak hebben deze huurders de woning verfraaid, aangepast aan de eigen smaak en behoeften van het gezin. De Vlaamse SHM's beheren ongeveer 138.000 huurwoningen, of 5% van het aantal geregistreerde woongelegenheden in Vlaanderen. Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode bevat het beginsel van de mogelijkheid tot eventuele verkoop van sociale huurwoningen. Met het zogenaamde 'Overdrachtenbesluit' van 11 mei 1999 voerde de Vlaamse Regering een reglement in betreffende de verkoop van sociale huurwoningen.

Op basis van dat reglement kon een sociale huurder zijn woning enkel kopen mits deze minstens 15 jaar oud was. De aankoop moest bovendien worden voorgesteld door de raad van bestuur van een SHM en was onderworpen aan een voorafgaande machtiging van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. In het reglement was er dus verre van sprake van een vrije wil van de huurder. SHM's waren niet altijd geneigd op de vraag tot aankoop door de huurder in te gaan. Sommige SHM's verzetten zich ronduit. Een en ander had tot gevolg dat uiterst weinig sociale huurwoningen werden verkocht. Ter illustratie: 262 in 2000, 173 in 2001 en nauwelijks 157 in 2002. De Vlaamse Regering wilde dit beleid ombuigen en een reëel kooprecht voor de sociale huurder invoeren.

Artikel 8 van het reglement betreffende de verkoop van sociale huurwoningen, bijlage III bij 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 (zie Belgisch Staatsblad van 13 november 2006) stipuleert: "De huurder is in principe verplicht de woning te blijven bewonen gedurende een periode van 20 jaar na aankoop ervan. Wanneer de koper de bewoningsplicht niet nakomt, of wanneer hij de woning wenst te verkopen binnen die termijn, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij het recht om de woning terug te nemen. Als de sociale huisvestingsmaatschappij geen gebruik maakt van het recht binnen 2 maanden nadat ze kennis kreeg van het ontstaan ervan, vervalt de voormelde verplichting voor de koper."

Arrest nummer 33/2007 dd. 7 maart 2007 overweging B.5.5. van het Arbitragehof preciseerde dit nog als volgt: "Wanneer hij (de koper) die verplichting (om de woning 20 jaar te bewonen) niet nakomt of wanneer hij de woning voordien verkoopt, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij het recht de woning terug te nemen tegen de oorspronkelijke

verkoopprijs vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden”.

1. Hoe vaak hebben de SHM's in 2019 van dit recht op terugkoop gebruikgemaakt? Graag een overzicht per maatschappij.
2. Omdat het niet de bedoeling is dat het kooprecht zou leiden tot een verschraling van het patrimonium, wordt elke SHM verplicht om, na de terugbetaling van de eventueel op de verkochte woning nog uitstaande leningen, de aldus verkregen netto-opbrengst van de verkoop aan te wenden om het numerieke behoud van het patrimonium van de SHM te verzekeren. De SHM moet het bedrag van de netto-opbrengst van een verkoop van een woning bij toepassing van het kooprecht opnieuw investeren in een van de volgende werkzaamheden binnen de 5 jaar na verkoop van de sociale huurwoning: a) de bouw van nieuwe sociale huurwoningen; b) de aankoop van gebouwen en de renovatie of aanpassing ervan tot sociale huurwoningen; c) de renovatie van het eigen patrimonium voor zover het aanleiding geeft tot een nieuwe terbeschikkingstelling.

Welk bedrag dient ten gevolge van deze terugkoop geherinvesteerd te worden? Graag een overzicht per SHM.

ANTWOORD

op vraag nr. 115 van 13 januari 2020

van **SARAH SMEYERS**

1. De VMSW houdt informatie bij over wederinkopen maar deze informatie is niet uitgesplitst naar de oorspronkelijke verrichting (verkoop sociale koopwoning, verkoop huurwoning zittende huurder).

U vindt hieronder het overzicht per SHM. In 2019 hebben de SHM's 50 keer een woning verworven door een recht van wederinkoop uit te oefenen, dus ongeacht welke de oorspronkelijke verrichting was.

SHM	Wederinkopen
Brugse Maatschappij voor Huisvesting	1
cvba Wonen	1
DE ARK	3
De Leie	3
De Voorkempen H.E.	1
Kleine Landeigendom Mechelen en Omstreken	2
Kleine Landeigendom Zuiderkempen	5
SHM Denderstreek	2
Sociaal Wonen arro Leuven	1
Sociale Bouw- en Kredietmij. Arro Antwerpen	4
Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen	7
Vivendo	2
Vooruitzien	12
Waasse Landmaatschappij	5
Woonmaatschappij IJzer & Zee	1
TOTAAL	50

2. Een SHM moet de netto-opbrengsten van verkopen van huurwoningen inderdaad herinvesteren om het numerieke behoud van haar patrimonium te verzekeren. Dit moet gedaan worden door 50% van de netto-opbrengst in mindering te brengen van het subsidiabele bedrag voor de financiering van eerstvolgende verrichtingen voor de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen (zie artikel 10 van het Financieringsbesluit van 21/12/2012).

De SHM's investeren momenteel erg veel eigen middelen in renovatie en nieuwbouw. Buiten de gesubsidieerde investeringen is er altijd wel een aandeel dat nog moet worden opgelegd. Het historisch hoge investeringsvolume leidt dan ook tot een hoog bedrag aan eigen investeringen. Deze investeringen gebeuren zowel via de rekening-courant die de SHM's aanhouden bij de VMSW, als via de eigen middelen buiten de VMSW. De VMSW heeft geen zicht op de investeringen die SHM's doen buiten de VMSW om. Hierdoor bestaat er op Vlaams niveau geen exact overzicht van alle investeringen van SHM's.

Als er globaal rekening wordt gehouden met de investeringen die liepen via de VMSW dan heeft de sector 129 miljoen euro geïnvesteerd bovenop de herinvesteringsverplichting. Als er gekeken wordt naar individuele maatschappijen dan moet nog 39 miljoen euro geherinvesteerd worden. Voor een betere analyse moet informatie opgevraagd worden bij de individuele sociale huisvestingsmaatschappijen. U vindt het voorlopige overzicht in de bijlage.

BIJLAGE

[Herinvesteringsverplichting per SHM](#)