



Grondaankopen door de sociale huisvestingsmaatschappij nv Vitare

Toezicht en kredietverlening

Rekenhof
24 oktober 2019



Scope van de audit

- Onderzoeksvraag: heeft de Vlaamse overheid rechtmatig gehandeld t.a.v. de grondaankopen door nv Vitare ?
 - Toezichthouder
 - VMSW
- Niet: handelwijze Vitare (gerechtelijk onderzoek)
- Niet: gemeenten (vergunningen)



Gebeurtenissen

- 2008 – oprichting nv Vitare als dochter nv Matexi
- Zomer 2013: Vitare koopt 35 miljoen € gronden en financiert met leningen van de VMSW
- Vergunningsproblemen en financiële problemen
- 27.04.2018 – ontbinding
- In afwachting definitieve vereffening : VMSW boekt op 31.12.2018 waardevermindering van 22,9 miljoen €



Context

- Bestuurlijke hervorming 2006: meer autonomie voor de shm
 - Toezichthouder kan beslissingen schorsen/vernietigen
- Grond- en pandenbeleid: aansnijdbaarheid WUG
- Vitare kreeg erkenning pas na gerechtelijke uitspraak (met terugwerkende kracht)
- Dading met Gewest en VMSW: intentie Vitare = bouw 1.842 woningen over gans Vlaanderen = ambitieus



Toezichthouder

- Toezicht op o.m. grondaankopen shm (Wooncode)
- Schorsen/vernietigen binnen krappe termijnen
- Minister heeft toezichthouder laat geïnformeerd (juni 2013), maar die had zelf toegang tot informatie
- Risicoprofiel door toezichthouder hield geen rekening met:
 - Ambitieuze plannen tegenover beperkte inkomsten en kapitaal
 - Nieuwe maatschappij
- Geen toezicht op overlegging bestuursbeslissingen Vitare bij grondaankopen
- Geen vernietiging aankopen wegens financieel onevenwicht



VMSW

- Wooncode: doel leningen aan shm
- Financieringsbesluit VG: maximum, aard, looptijd, rentevoet
- Algemeen reglement: waarborgen, opeisbaarheid, infoplicht
- VMSW kan lening weigeren als:
 - Niet regelmatig aangemeld
 - Verwezenlijking sociaal woonaanbod of financieel evenwicht in gevaar
- Geen overleg tussen shm en lokaal bestuur vereist, maar VMSW veronderstelt dat shm overleg voert
- Dading verplichtte niet tot toestaan leningen
- VMSW onderzoekt financiële impact leningaanvragen onvoldoende



Besluit

- Toezichthouder en VMSW hebben mogelijkheden regelgeving onvoldoende benut
- VMSW heeft intussen maatregelen getroffen om leningsaanvragen beter te beoordelen
- Ook de toezichthouder houdt daarmee rekening
- VMSW blijft terughoudend tegenover beoordeling van de opportuniteit van een te financieren verrichting



Aanbevelingen

- Betere infodoorstroming minister-medewerkers
- Nauwgezetter risico-inschatting en opvolging nieuwe actoren door toezichthouder én VMSW
- Grondige analyse financiële draagkracht shm door VMSW
- Zekerheid over ontwikkelbaarheid gronden