

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 60
van **SARAH SMEYERS**
datum: 27 oktober 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Verkoop sociale woningen - Alternatieve kanalen

Doorgaans verloopt de verkoop van sociale woningen door sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) via een notaris of via een burgemeester. Daarnaast doen SHM's ook een beroep op makelaars of op minder klassieke instrumenten zoals Biddit of Immoweb. Uit een rondvraag van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) blijkt dat SHM's vooral nog de traditionele wegen bewandelen. SHM's doen een beroep op nieuwe instrumenten als het gaat om een moeilijk verkoopbaar onroerend goed. Ze zien vooral voordeel in de vaak grotere ruchtbaarheid van een verkoop en blijken heel tevreden over een vlotte verkoop en de gehaalde prijs. Het hogere kostenplaatje, bv door makelaarskosten, wordt immers vlot gecompenseerd door de hogere verkoopprijzen.

1. Hoeveel SHM's verlieten de platgetreden (verkoop)paden en schakelden in de loop van het jaar (oktober 2019 - oktober 2020) over naar hetzij makelaars of immokantoren, hetzij Biddit om onroerend goed te verkopen? Over welke bedragen ging het in totaal?
2. Acht de minister het wenselijk om die mogelijkheden te promoten? Zo ja, welke ervan?

ANTWOORD

op vraag nr. 60 van 27 oktober 2020

van **SARAH SMEYERS**

1. Hierover zijn geen cijfergegevens beschikbaar.
2. De verkoop van sociale koopwoningen en sociale huurwoningen moet verlopen volgens de procedures die bepaald zijn in 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 (kortweg "Overdrachtenbesluit").

Een verkoop via notarissen, makelaars of via online biedingsplatformen zoals Biddit, Covast of FED-net is niet altijd mogelijk. Daar waar dit wel mogelijk is, zijn het de SHM's die autonoom beslissen of zij de verkoop via een van deze kanalen laten verlopen. Voor het verlijden van de authentieke verkoopakte doen de SHM's beroep op een notaris of een commissaris van de afdeling vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst.

Sociale koopwoningen worden niet openbaar maar onderhands verkocht aan kandidaat-kopers die voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden. Het gebruik van online biedingsplatformen zoals Biddit, Covast of Fednet is niet mogelijk.

Wenst een SHM over te gaan tot de vrijwillige verkoop van een verhuurbare of onverhuurbare sociale huurwoning, dan moet ze eveneens een specifieke procedure volgen. De SHM verkoopt de woning dan openbaar. Gaat het om een verhuurbare sociale huurwoning dan moet de SHM de woning voorafgaandelijk te koop aanbieden aan de zittende huurder tegen de venale waarde.

Voor de openbare verkoop kan de SHM beroep doen op een notaris of een commissaris van de afdeling vastgoedtransacties van Vlabe. Openbare verkopen die via een notaris verlopen, kunnen fysiek of digitaal via het online platform Biddit verlopen. Levert de openbare verkoop niet de venale waarde op dan kan de SHM de woning onderhands verkopen. Deze onderhandse verkoop moet verlopen via een procedure van biding onder gesloten envelop. Deze procedure kan de SHM zelf organiseren maar ze kan hiervoor ook beroep doen op een derde zoals een notaris of vastgoedmakelaar. Deze procedure mag ook verlopen via de online biedingsplatformen Covast of FED-net.