

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 290
van **GUY D'HAESELEER**
datum: 4 februari 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) nv Vitare - Stand van zaken

"Huiszoeking bij Matexi in onderzoek naar huisvestingsmaatschappij", titelde De Tijd op 30 januari 2021. Het artikel beschrijft de huiszoeking die plaatsgevonden heeft op de hoofdzetel van Matexi in oktober 2020 aangaande alle documenten die betrekking hadden op Vitare, de ondertussen ter ziele gegane sociale huisvestingsmaatschappij van Matexi.

Het volledige verhaal over Vitare zal ik niet opnieuw schetsen aangezien dit dossier al meermaals tijdens de plenaire vergadering en commissiezittingen besproken werd. Het laatste dat we van Vitare gehoord hebben, is dat door de vereffening van Vitare de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) een waardevermindering moest boeken van 22,9 miljoen euro. Hoe diep de schuldenput uiteindelijk zal zijn, hangt af van de waarde van de resterende gronden.

1. Zijn er ondertussen al nieuwe elementen in het dossier Vitare wat betreft de waarde van de resterende gronden?
2. Is er een draaiboek bij de VMSW ontwikkeld om soortgelijke fiasco's in de toekomst te vermijden?
3. Worden de private ondernemers nu beter gescreend vooraleer ze betrokken worden in sociale woningbouw (bv. bij sociaal verhuurkantoor SVK Pro, bedrijven zoals Inclusio, ...)?
4. Welke initiatieven zal de minister nog nemen?

ANTWOORD

op vraag nr. 290 van 4 februari 2021

van **GUY D'HAESELEER**

1. De waarde van de Vitare-gronden is nog steeds gebaseerd op de schattingen van de afdeling Vastgoedtransacties van 2018 aangezien er kan worden aangenomen dat ze nog in overeenstemming zijn met de huidige marktwaarde.
2. De VMSW heeft een volledig vernieuwd kader uitgewerkt waarmee de kredietwaardigheid van SHM's wordt opgevolgd. Dit kader is gebaseerd op een aantal krachtlijnen waarvan de belangrijkste de volgende zijn:
 - Elke SHM wordt in een financiële risicocategorie ondergebracht. Er zijn 6 risicocategorieën, met een opvolgingsregime dat is aangepast aan de financiële toestand van de SHM's die in de betrokken categorie ondergebracht worden. Deze toewijzing wordt voor elke SHM minstens jaarlijks geactualiseerd.
 - Er is een specifiek opvolgingsregime voor verwervingen van SHM's. Hierbij worden de verwervingen van de SHM's gemonitord en getoetst in functie van de financiële draagkracht van de SHM en de aard van de verwerving. Dit nieuwe systeem van kredietwaardigheidsbeoordeling en opvolging van verwervingen zorgt ervoor dat een opbouw van verwervingen zoals dit bij Vitare is gebeurd, in de toekomst niet meer mogelijk zal zijn. Dit vernieuwde kader inzake kredietwaardigheidsbeoordeling is juridisch vertaald in een vernieuwd Commissiereglement Beheer rekening-courant VMSW en is goedgekeurd op de raad van bestuur van de VMSW van januari 2021. Het nieuwe reglement treedt in werking met ingang 1 maart 2021.
3. Procedures zoals SVK Pro en CBO waarbij private ondernemers betrokken worden bij sociale woningbouw, verlopen volgens de wetgeving overheidsopdrachten van 17 juni 2016. Deze wetgeving is een omzetting van Europese regelgeving en hecht een groot belang aan de precontractuele fase, waaronder het screenen van de selectie- en uitsluitingscriteria. Deze regelgeving schrijft duidelijk voor dat de aanbestedende overheid bij de selectie moet nagaan of er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn op de kandidaten of inschrijvers. Daarnaast controleert de aanbesteder of men voldoet aan de vastgestelde kwalitatieve selectiecriteria en de criteria inzake selectiebeperking.
4. De omvorming van de SHM's tot woonmaatschappijen impliceert dat er per gemeente maar 1 woonmaatschappij meer zal zijn. De Vlaamse Regering heeft daartoe op 5 maart 2021 het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen een tweede keer principieel goedgekeurd. Als dit decreet in werking treedt, zijn er geen gelijkaardige problemen meer te verwachten van startende SHM's. Samen met de maatregelen die in het antwoord op vraag 2 staan, denk ik voldoende preventieve maatregelen genomen te hebben.