

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 484

van **SARAH SMEYERS**

datum: 28 april 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Private ontwikkelaars - Verkoop sociale woningen na realisatie aan sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's)

Als private ontwikkelaar kan men gerealiseerde woningen te koop aanbieden aan sociale woonorganisaties. De lokale SHM (of een andere woonorganisatie) beslist over een aankoop op basis van volledige vrijwilligheid. De verkoopprijs onderhandelt men vrij met de lokale SHM (of een andere woonorganisatie). Om een conflict met de wetgeving overheidsopdrachten te vermijden, kan de kopende sociale woonorganisatie vóór de voltooiing van de bouwwerken echter geen enkele belofte of intentie tot aankoop kenbaar maken.

Niettegenstaande het feit dat de minister er alles aan wil doen om het bestaande (sociale) woonaanbod uit te breiden, lijkt me dit een vreemde manier van werken. Welke ontwikkelaar is immers bereid om een forse investering te doen in zaken waarvan hij op geen enkele wijze weet dat hij ze nadien te gelde zal kunnen maken?

1. Hoeveel van dergelijke projecten met sociale woningen (eerst realisatie en pas nadien aan SHM's aangeboden) werden in 2019 en 2020 door private ontwikkelaars gerealiseerd? Om hoeveel woningen ging het hierbij? Beschikt de minister over cijfers?
2. Werden de woningen die gedurende deze periode gerealiseerd werden, maar niet door een SHM werden gekocht achteraf ter beschikking gesteld van de privémarkt? Beschikt de minister over cijfers?
3. Hoeveel betaalde men gemiddeld als SHM voor een dergelijke woning? Prijsafspraken kunnen immers vooraf niet worden gemaakt. Hoe verhoudt deze prijs zich tot de gangbare marktprijs?
4. Hoe evalueert de minister deze werkwijze?

ANTWOORD

op vraag nr. 484 van 28 april 2021

van **SARAH SMEYERS**

1. In de periode 2019-2020 realiseerden private bouwheren in 8 bouwprojecten sociale woningen. Deze woningen werden na oplevering verkocht aan een sociale huisvestingsmaatschappij. Het ging hier om een totaal van 118 woningen.
2. De VMSW beschikt enkel over cijfers rond de verkopen die effectief plaatsvonden. Hoeveel woningen er eventueel geweigerd werden, is dus niet geweten.
3. De 118 woningen werden aangekocht aan een gemiddelde prijs van 215.104 euro per woning. De gemiddelde schattingsprijs bedroeg 217.337 euro.
4. De wetgeving overheidsopdrachten laat inderdaad niet toe dat er vóór de voltooiing van de bouwwerken een belofte of intentie tot aankoop kenbaar gemaakt wordt. Dat verklaart ook het relatief beperkt aantal transacties. Ik vind het wel goed dat SHM's kunnen inspelen op opportuniteiten die zich blijkbaar toch wel stellen.