

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 96

van **JOHAN DECKMYN**

datum: 16 december 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) Volkshaard Gent - Verkoop sociale appartementsblokken

In oktober 2021 raakte bekend dat de SHM Volkshaard twee sociale woonblokken in de Marseillestraat in Gent wil verkopen. Na jarenlange beloftes aan de bewoners van deze woonblokken dat deze gerenoveerd gingen worden, is SHM Volkshaard een totaal andere weg ingeslagen en heeft beslist om de 72 sociale huurappartementen te verkopen. Initieel was het de bedoeling om eerst het gebouw 'Klipper' - dat al even leegstaat - te renoveren en dat de bewoners van 'Karveel' daar dan even geherhuisvest konden worden tijdens de renovatie van hun gebouw.

Plots blijkt de renovatie te duur en wil de Volkshaard het geld liever elders besteden. De moeilijke overgang naar een ééngemaakte huisvestingsmaatschappij in Gent zou vooral aan de basis liggen van de keuze tot verkopen. De Volkshaard zou niet willen meestappen in een fusie naar één grote woonmaatschappij in Gent. De Volkshaard geeft zelf aan dat ze de blokken te koop zou aanbieden aan 2,5 miljoen euro per stuk aan de andere sociale woonmaatschappijen die in Gent actief zijn. Kopen zij deze niet op, dan is de kans groot dat deze 72 sociale woningen gaan verkrotten. Het stadsbestuur van Gent heeft zelf al aangegeven dat zij de gebouwen al zeker niet zullen aankopen.

Het kan niet de bedoeling zijn dat er 72 sociale wooneenheden in Gent verdwijnen. Vaak gaat het hier om ééngesinswoningen die in Gent nu al schaars zijn. De vraag naar meer sociale woningen in Gent is al hoog en deze verkoop zal de situatie zeker niet verbeteren. De nood aan extra sociale woningen, die door de minister erkend wordt, zal door soortgelijke dossiers nog verhogen. De sociale drama's die hieruit volgen, zijn onmiskenbaar. Veel oudere mensen vrezen dat ze uit hun vertrouwde buurt moeten vertrekken en dat ze in veel kleinere woningen terechtkomen waardoor ze niet enkel het contact met hun buurt, maar ook met hun familie zullen verliezen.

Sinds de start van de éénmaking tot woonmaatschappijen werd al aangegeven dat vooral de overdracht van patrimonium een zware dobber zou kunnen worden. Nu wordt in Gent duidelijk welke proporties dat kan aannemen en welke menselijke drama's daar kunnen uit volgen.

1. Is er door de SHM Volkshaard ooit een dossier betreffende deze woonblokken ingediend om gebruik te maken van de hoge budgetten die vrijgemaakt zijn voor de renovatie van sociale woningen? Zo niet, vindt de minister dan dat de hoge renovatiekosten een terecht argument zijn vanwege de SHM Volkshaard?

2. Hoe bekijkt de minister deze situatie in Gent? Hoe bekijkt de minister de herhuisvesting en de mogelijkheid om in de vertrouwde buurt te kunnen blijven wonen, zeker voor oudere mensen?
3. Welke stappen acht de minister mogelijk om het verdwijnen van deze 72 sociale woningen te verhinderen?
4. Zijn de minister in Vlaanderen soortgelijke dossiers bekend met vergelijkbare problemen? Zo ja, kan hij dan meedelen over welke dossiers dit gaat? Zijn daar 'goede praktijken' bij die eventueel in Gent toegepast kunnen worden?
5. Zal de minister zijn administratie de opdracht geven om deze problematiek in Gent van naderbij te bekijken en eventueel te interveniëren in dit dossier?

ANTWOORD

op vraag nr. 96 van 16 december 2021

van **JOHAN DECKMYN**

Het bouwproject Gent-Marseillestraat voorziet in de totaalrenovatie van de 2 blokken van 72 wooneenheden naar 60 wooneenheden. Er is een omgevingsvergunning afgeleverd op 13/02/2020. Dit project kreeg ook een gunstig advies op het uitvoeringsdossier. Op 23/06/2021 vond de opening bieding plaats. De laagste bieding bedroeg 10.199.911 euro en lag daarmee 16,7% boven het subsidiabel prijsplafond. De SHM besliste daarop om de werken niet te bestellen. Bij het beoordelen van deze situatie spelen volgende contextfactoren een belangrijke rol:

- Ten eerste is het voor de financiële gezondheid van SHM's van groot belang dat ze ernaar streven om investeringswerken in sociale huurwoningen maximaal binnen de subsidiabele prijsplafonds te realiseren. In het kader van de visitaties wordt daar zeer sterk op ingezet, en het vormt zelfs een vereiste om over goede prestaties te kunnen spreken. Om dat te kunnen realiseren, worden SHM's in de praktijk aangemoedigd om in hun ontwerpen (en overeenkomstige prijsraming) een zekere marge in te bouwen om met behoud van gesubsidieerde financiering te kunnen inspelen op onverwachte marktevoluties. Wanneer de biedingen dan toch de subsidiabele kostprijsplafonds overschrijden, wordt verwacht dat de SHM nagaat op welke manier het ontwerp kan worden aangepast om besparingen mogelijk te maken. De VMSW kan de SHM's daarbij ook ondersteunen als ze dat vragen. Als de financiële gezondheid van de SHM dat aankan, kan zij ook beslissen om haar reserves in te zetten of een marktconforme VMSW-lening af te sluiten voor het gedeelte van de kost dat niet via een gesubsidieerde lening wordt gefinancierd.
- Ten tweede bleek bij de laatste visitatie van Volkshaard vorig jaar dat de SHM op de meeste doelstellingen goede prestaties leverde, maar prijsbewust bouwen wel voor verbetering vatbaar was. Dit was voornamelijk gebaseerd op de vaststelling dat zowel bij de raming als bij de realisatie van de nieuwbouwprojecten de kostprijsnorm in meerdere projecten werd overschreden. Naar aanleiding van deze vaststelling heeft de SHM een actieplan opgesteld met 14 concrete acties om beter aansluiting te vinden bij de vereisten uit het draaiboek voor de prestatiebeoordeling omtrent prijsbewust bouwen.
- Ten derde blijken er op basis van de ervaringen van de toezichthouder en de VMSW in het verleden zelden tot nooit grote verschillen van inzicht te hebben bestaan over de mate waarin de hoogte van de renovatiekosten een verkoop van patrimonium al dan niet verantwoorden. Het valt als buitenstaander ook niet altijd gemakkelijk te beoordelen of de SHM voldoende inspanningen heeft gedaan om na te gaan in welke mate kostenbesparingen de realisatie binnen de subsidiabele prijsplafonds toch mogelijk zouden hebben gemaakt. Vanuit hun maatschappelijke taakstelling was er ook geen aanleiding om aan te nemen dat SHM's daarrond te weinig inspanningen zouden leveren, eerder in tegendeel. Er doen zich momenteel ook geen tekenen voor dat SHM's eventuele renovatie- of vervangingsbouwprojecten massaal annuleren.
- Ten slotte stelde de VMSW de afgelopen jaren wel vast dat SHM's het steeds moeilijker kregen om hun investeringsprojecten binnen de subsidiabele prijsplafonds te gunnen, wat sinds het begin van de coronapandemie nog werd versterkt.

Na analyse van de marktomstandigheden heeft de Vlaamse Regering op 17 december 2021 een besluit principieel goedgekeurd dat voorziet in een structurele verhoging van de subsidiabele prijsplafonds aangevuld met een bijkomende maar tijdelijke verhoging ervan omwille van het corona-effect. De schaarste aan grondstoffen in combinatie met een

groeïende vraag en een gebrek aan transportmiddelen drijft momenteel de prijs de hoogte in van de grondstoffen als gevolg van de coronapandemie. De ABEX speelt daar onvoldoende op in, in combinatie met het feit dat er ook extra kosten worden aangerekend bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

Het besluit voorziet ook in een verhoging van het subsidiabele prijsplafond met 15% voor investeringen die vanaf 1 mei 2021 zijn toegewezen op het jaarbudget. Op die manier komen verrichtingen die geconfronteerd werden met prijsstijgingen die boven het FS3-prijsplafond vielen maar waar men toen beslist heeft om toch door te gaan met de verdere realisatie van het sociale woonproject, in aanmerking voor een hogere FS3-lening. Die verhoging van 15% komt tot stand door enerzijds rekening te houden met de impact van de nieuwe FS3-simulatietabel die wordt ingeschat op 8%, en anderzijds de toename met 7% voor de prijzen van bouwmaterialen die sterk zijn gestegen omwille van schaarste op de markt.

Concreet betekent vooral het recente wetgevende initiatief dat Volkshaard haar beslissing omtrent de stopzetting van het renovatieproject in de Marseillestraat zou kunnen herzien en wellicht mits kleine besparingen het project toch kan realiseren binnen de subsidiabele prijsplafonds. Het ontwerpbesluit waarin deze regeling is opgenomen ligt momenteel voor advies bij de Raad van de State. In afwachting daarvan heb ik de VMSW alvast gevraagd om samen met Volkshaard te onderzoeken op welke manier het project alsnog zou kunnen worden gerealiseerd.

Los van de vraag of en door wie het beoogde project effectief wordt gerealiseerd, moeten de sociale huurders worden herhuisvest. Als de woningen zouden worden verkocht, zal de SHM de bewoners definitief moeten herhuisvesten. Als de SHM de woningen renoveert, kan de herhuisvesting van tijdelijke of definitieve aard zijn. De tijdelijke of definitieve herhuisvesting is mogelijk in een woning van de verhuurder of in een woning van een andere sociale verhuurder.

Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen. Op die manier kan de huurder een ligging aanduiden die zich in de vertrouwde omgeving situeert, voor zover natuurlijk de keuze daardoor niet te beperkt is.

Ik heb geen weet van soortgelijke situaties als het project in de Marseillestraat in Gent.