

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 220

van **SARAH SMEYERS**

datum: 11 februari 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale woningsector - Mogelijke speculatie

Tijdens de zitting van de commissie Wonen van 3 februari 2022 stelde ik een aantal vragen over mogelijke speculatie in de sociale woningsector. In zijn antwoord gaf de minister een drietal redenen waarom hij geen voorstander is om de restricties op het renovatieplafond te laten vallen. Een ervan luidde dat renovatieplafonds zorgen "voor een maximum aan subsidies die vanuit Wonen worden verstrekt, maar dat betekent niet dat een SHM projecten die de renovatieplafonds overschrijden, niet zou mogen realiseren. De SHM moet hierin autonoom keuzes maken, waarbij van haar verwacht wordt dat ze rekening houdt met bedrijfseconomische en beleidsmatige afwegingen."

Verder stelde de minister: "De huidige regeling laat toe dat SHM's hun goederen in principe openbaar verkopen. De procedure van openbare verkoop garandeert dat eenieder zonder bevoordeling of onderscheid kan deelnemen aan de bieding, voor zover voldaan is aan de verkoopsvoorwaarden. De procedure is bedoeld om onderhandse prijsafspraken, voorkeursbehandeling of corruptie te voorkomen. De regelgeving stelt bovendien expliciet dat wanneer de openbare verkoop niet de venale waarde oplevert, er wel degelijk onderhands verkocht kan worden volgens de procedure van een bieding onder gesloten envelop. Hetzelfde principe geldt indien de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde. De procedure van bieding onder gesloten envelop moet gepaard gaan met voldoende publiciteit. Daaruit vloeit voort dat voor elke verkoop buiten de sociale huursector minstens een schatting moet aanwezig zijn van de venale waarde."

1. Hoe vaak beslissen sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) om deze renovatieplafonds te overschrijden? Zijn er cijfers beschikbaar en kan de minister een overzicht bezorgen?
2. Zijn er SHM's die dit systematisch doen?
3. Hoe vaak wordt de venale waarde niet gehaald en wordt er onderhands verkocht?
4. Hoe vaak staan de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding tot de venale waarde?
5. Wat verstaat men onder "voldoende publiciteit"?
6. Wie of welke instantie staat in voor de schatting zodat elke vorm van onderhandse prijsafspraken, voorkeursbehandeling of corruptie (zoveel mogelijk) kan worden voorkomen?
7. Hoe evalueert de minister de huidige regeling?

ANTWOORD

op vraag nr. 220 van 11 februari 2022

van **SARAH SMEYERS**

1. Over het aantal van dergelijke beslissingen worden geen gegevens verzameld. Er kan wel een raming voor 2021 gemaakt worden. Van de 350 toegewezen dossiers in 2021 overschreden 67 dossiers het FS3-plafond. 20 van deze dossiers zijn renovatiedossiers.
2. Er zijn geen aanwijzingen dat SHM's dit systematisch doen. De 20 dossiers die in 2021 het FS3-renovatieplafond overschreden, waren van 17 verschillende SHM's.
3. De VMSW heeft geen cijfermateriaal over hoe vaak de venale waarde niet gehaald werd, noch over hoe vaak de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding stonden tot die venale waarde. Hieronder kan ik wel een overzicht geven van het aantal verkopen van sociale huurwoningen, die via de procedure van biedingen onder gesloten envelop verliepen. Daarbij heb ik dit cijfer afgezet tegen het aantal vrijwillige openbare verkopen van sociale huurwoningen.

Aantal verkopen	2017	2018	2019	2020	2021	totaal
Verkoop huurwoning VRIJWILLIG Bieding onder gesloten envelop	8	9	17	3	12	49
Verkoop huurwoning VRIJWILLIG Openbare verkoop	220	256	256	200	282	1214
Totaal	228	265	273	203	294	1263

Let wel, dit overzicht bevat gegevens over het aantal verleden akten van verkoop van sociale huurwoningen. In het overgrote merendeel van de gevallen is er een 1-op-1-relatie tussen het aantal verkopen (uitgedrukt in het aantal verleden akten van verkoop) en het aantal verkochte woningen, maar toch is dit niet steeds zo. Soms zijn er meerdere woningen betrokken waren bij een verkoop.

4. Zoals ik al zei in mijn antwoord op deelvraag 3, heeft mijn administratie geen cijfermateriaal over hoe vaak de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding stonden tot de venale waarde.
5. De regelgeving definieert niet uitdrukkelijk wat we moeten verstaan onder het begrip 'voldoende publiciteit'. In de praktijk is het wel zo dat een SHM minstens in de regionale pers en op de eigen website publiciteit moet gemaakt hebben over de verkoop. Uit navraag bij mijn administratie blijken er geen klachten of vaststellingen dat aan onderhandse verkopen onvoldoende publiciteit zou zijn gegeven in gevallen waar kon afgeweken van een openbare verkoop.
6. De Vlaamse Codex Wonen 2021 legt in art. 4.5 op dat sociale woonorganisaties voor de opmaak van schattingsverslagen, in het kader van onroerende transacties een beroep moeten doen op een commissaris van de Vlaamse Belastingdienst die bevoegd is voor schattingen, op een notaris, op een landmeter-expert, na gezamenlijk akkoord over de schatter, of op een door de VMSW gemachtigde ambtenaar, als de VMSW zelf geen partij is bij de onroerende transactie waarvoor het schattingsverslag wordt opgemaakt.

7. Zoals hierboven uiteengezet, zijn er geen gekende klachten met betrekking tot de hogervermelde waarderingsmethode.