

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 236

van **JOS D'HAESE**

datum: 14 februari 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Vastlegging werkingsgebieden woonmaatschappijen - Verkoop sociale woningen

In het kader van de fusieoperatie tussen sociale verhuurkantoren (SVK's) en sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) werden op 4 februari 2022 de werkingsgebieden van de nieuw op te richten woonmaatschappijen vastgelegd. Tegen 1 januari mag per werkingsgebied slechts één woonmaatschappij actief zijn. Hierdoor zal het aantal actoren in de sociale huisvestingssector drastisch verminderen. Door de fusieoperatie moeten verschillende woonactoren hun patrimonium overdragen naar de nieuwe woonmaatschappij in het vastgestelde werkingsgebied. Een van de opties voor de overdracht is dat het patrimonium verkocht wordt aan de nieuwe woonactor. Voor verschillende nieuwe woonactoren blijkt het kopen van die sociale woningen echter financieel niet haalbaar.

1. Hoeveel sociale woningen zullen overgedragen moeten worden tussen verschillende woonactoren?
2. Bij hoeveel van de over te dragen sociale woningen verkiest de overdragende partij om de woning te verkopen? Voor hoeveel van die woningen geeft de nieuwe woonactor aan de aankoop niet te kunnen realiseren?
3. Wat gebeurt er met de sociale woningen waarvoor geen akkoord wordt gevonden voor overdracht?
4. Wanneer is een sociale woning 'niet verhuurbaar' en kan ze dus verkocht worden op de private markt? Hoeveel over te dragen sociale woningen zijn op dit moment 'niet verhuurbaar'?
5. Hoeveel sociale woningen werden verkocht? Wat was de reden van verkoop? Graag een overzicht per jaar vanaf 2019.



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 236 van 14 februari 2022

van **JOS D'HAESE**

1. Exact antwoorden is uiteraard nog niet mogelijk omdat dit zal afhangen van de beslissingen van de lokale besturen welke woonactor woonmaatschappij zal worden in hun werkingsgebied. Op basis van cijfers van de VMSW per eind 2020 en in de veronderstelling dat in elk werkingsgebied de grootste SHM zou worden omgevormd tot woonmaatschappij zullen ongeveer 67.000 sociale woningen moeten overgedragen worden.
2. Op dit moment zijn daar nog geen formele meldingen van gemaakt. Zelfs waar er al in de pers over bericht werd, zijn de gesprekken nog niet afgerond, en kunnen deze woonactoren dus nog tot andere besluiten komen.
3. Wanneer de overdracht tegen een vergoeding in aandelen niet mogelijk is én de overdrager en overnemer onderling geen akkoord bereiken over de prijs, dan zal ik als minister van Wonen de overdrachtprijs bepalen. Daarvoor kunnen de overdrager, de overnemer of beide partijen samen een aanvraag indienen bij het agentschap Wonen-Vlaanderen. De aanvrager moet motiveren waarom een overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen. Als reden waarom een overdracht tegen aandelen niet kan, volstaat niet dat een van de partijen niet wil overgaan tot overdracht tegen vergoeding in aandelen. Goed onderbouwde efficiëntieoverwegingen kunnen wel valide redenen vormen.

Als Wonen-Vlaanderen op basis van de aanvraag vaststelt dat een overdracht tegen vergoeding in aandelen effectief niet mogelijk is, dan zal Wonen-Vlaanderen een commissaris van de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) vragen om de venale waarde van het zakelijk recht op het over te dragen onroerend goed vast te stellen. Hierbij gaat het om de venale waarde, rekening houdend met de bijzondere eigenschappen van SHM's. Wat deze bijzondere eigenschappen zijn, staat uitgebreid in de memorie van toelichting van het decreet van 9 juli 2021 (blz. 23-25).

Daarna zal ik als minister van Wonen de overdrachtprijs vaststellen. Ik zal mij daarbij baseren op de geschatte venale waarde, waarvan de openstaande leningen van de VMSW en Vlabinvest apb die op het vastgoed rusten en mee worden overgedragen, worden afgetrokken.

4. Verkoop buiten de sociale huursector is inderdaad mogelijk als sociale huurwoningen onverhuurbaar zijn geworden door gebreken die maken dat de woningen niet meer voldoen aan de minimale woningkwaliteitseisen. Bovenop de vaststelling dat een woning niet conform is aan de minimale woningkwaliteitsvereisten, moet de SHM aantonen dat renovatie 'niet wenselijk' is. In het licht van bovenstaande, kan dat door de combinatie van (minstens volgende) drie afwegingen:
 - de ernst van de gebreken (een technische afweging),
 - de kostprijs van de renovatie of vervangingsbouw vs. de return on investment, rekening houdend met de subsidiëring (zoals subsidiabele prijsplafonds binnen het FS3-financieringssysteem) waarvan de renovatie en latere exploitatie zullen kunnen genieten (een financiële afweging);
 - de decretale en statutaire opdracht van de SHM en de regierol inzake sociaal wonen die decretaal aan de gemeente is toevertrouwd. Daaruit volgt dat "niet-

wenselijkheid" van een renovatie of vervanging ook vanuit het perspectief van het lokaal en gewestelijk woonbeleid gemotiveerd moet worden (een beleidsmatige afweging).

De loyale uitvoering van het decreet van 9 juli 2021 maakt het buiten de sociale huursector brengen van onroerende goederen, geschikt voor sociale huisvesting, veel beperkter verantwoordbaar dan vóór de inwerkingtreding van dit decreet. Alle betrokken actoren moeten zich ervan bewust zijn dat onroerende goederen, geschikt voor sociale huisvesting, zo veel mogelijk binnen de sociale huisvestingssector moeten worden behouden. Zeker wanneer onroerende goederen in gemeenten liggen, waar de eigenaar-SHM onder haar toekomstige vorm als woonmaatschappij niet langer actief zou zijn, betekent het loyauteitsbeginsel dat van die SHM verwacht kan worden dat zij nagaat in hoeverre een eventuele overdracht buiten de sociale huursector ook wenselijk is voor de actor die zich zal omvormen tot woonmaatschappij in die gemeente.

Omdat dit niet in alle gevallen duidelijk is en omdat de gemeente een versterkte regierol kreeg toebedeeld, is het daarom logisch dat de SHM bij het lokaal bestuur nagaat in hoeverre een verkoop buiten de sector door haar wenselijk is en aan welke SHM de woning eventueel zou kunnen worden overgedragen onder de opschortende voorwaarde dat die SHM erkend wordt als woonmaatschappij.

Over het aantal onverhuurbare woningen die moeten overgedragen worden hebben we geen cijfers.

5. Volgende aantallen huurwoningen werden verkocht in de afgelopen jaren:

- 2019: 405 woningen
- 2020: 268 woningen
- 2021: 391 woningen

Daarvan waren er 170 verkopen aan de huurder o.b.v. het kooprecht. De reden van de andere (vrijwillige) verkopen is niet gekend.