

ingediend op **1181** (2021-2022) – Nr. 2
11 april 2022 (2021-2022)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Maxim Veys

over het voorstel van decreet

van Katja Verheyen, Joke Schauvliege, Mercedes Van Volcem,
Sarah Smeyers, Vera Jans en Alessia Claes

tot wijziging van het decreet van 9 juli 2021
houdende wijziging van diverse decreten
met betrekking tot wonen, wat het moratorium
op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen
en de vrijstelling van een oriënterend bodemonderzoek
bij de verplichte overdracht van risicogronden
door sociale woonactoren betreft

Documenten in het dossier:
1181 (2021-2022) – Nr. 1: Voorstel van decreet

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;
Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;
Vera Jans, Joke Schauvliege;
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Rita Moors, Lorin Parys;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;
Ann De Martelaer, Jeremie Vaneeckhout;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 31 maart 2022 het voorstel van decreet van Katja Verheyen, Joke Schauvliege, Mercedes Van Volcem, Sarah Smeyers, Vera Jans en Alessia Claes tot wijziging van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, wat het moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen en de vrijstelling van een oriënterend bodemonderzoek bij de verplichte overdracht van risicogron- den door sociale woonactoren betreft.

1. Toelichting door Katja Verheyen

Katja Verheyen schetst de context waarin het voorstel van decreet tot stand is gekomen. Het kadert in de grote fusieoperatie van sociale woonactoren waarover de commissie het al vaak heeft gehad. Het grote juridische kader daarvoor werd uitgetekend in de zomer van 2021. Zeker na het vastleggen van de werkingsge- bieden zijn de betrokken actoren volop van wal gestoken. Het is een broodnodige operatie die de sociale huurder ten goede moet komen, maar die ook zeer complex is. De meerderheid wil niet aan de zijlijn staan en wil doorzetten met de fusies.

Ondanks het uitgebreide juridische kader en de vele uren overleg en voorbereiding, stoot men in zo'n complex project soms toch op bepaalde onvoorziene omstandig- heden, hindernissen of bepaalde gedragingen in de sector. Daarbij denkt de spre- ker terug aan de hetze rond de sociale huisvestingsmaatschappij De Volkshaard in en rond Gent, waar op een bepaald ogenblik het idee leefde om het Gentse ge- deelte van hun sociaal huurpatrimonium af te stoten naar private actoren. Achteraf bleek dat niet zo te zijn, maar de spreker meent zich uit het politieke debat daar- over te herinneren dat geen enkele fractie in het Vlaams Parlement dat zou hebben aanvaard.

Het is goed dat de mogelijke verkoop van sociale woningen aan de private sector in het kader van de fusies collectief wordt veroordeeld, maar het is nog beter dat te verankeren in een tijdelijk decretaal verbod, zeker in de context dat er zeer veel publieke middelen bij komen kijken en de behoefte aan sociale huisvesting zeer groot is. Dat legitimeert een tijdelijk moratorium.

Het gaat dus om een inperking van het eigendomsrecht, dat echter niet altijd ab- soluut is, zo leert de praktijk. De hoogste rechtspraak aanvaardt dat de decreet- geveer daarop kan ingrijpen op een proportionele manier. De indieners van het voorstel van decreet willen dat ingrijpen daarom uitdrukkelijk beperken in de tijd.

Dat wordt aangepakt in artikel 2 van het voorstel van decreet. Het Belgische goe- derenrecht kent vele zakelijke rechten, niet alleen eigendom maar onder meer ook erfpacht of vruchtgebruik. Vandaar bestrijkt het voorstel van decreet een breed scala aan rechten waarmee sociale woningen bezwaard kunnen zijn. Het wordt tot 1 januari 2028 onmogelijk gemaakt om verhuurbare sociale woningen te ver- vreemden buiten de sociale huursector. Tussen sociale woonactoren zal dat uiter- aard nog wel kunnen, zo niet zou het fusieproces onmogelijk worden.

Omdat men tijdens de fusieoperatie op onvoorziene noodwendigheden zou kunnen stoten, wordt een wettelijke basis uitgewerkt om de Vlaamse Regering de moge- lijkheid te geven om in een specifieke context snel te schakelen en kleine afwijkin- gen toe te staan. Voor bepaalde situaties wordt uitdrukkelijk voorzien in een uitzondering op het moratorium. Wanneer bijvoorbeeld een zittende sociale huur- der ervoor kiest om de sociale woning over te kopen, blijft de verkoop mogelijk. Dat is een legitieme uitzondering. Ook wanneer de verkoop van een sociale woning al in een vergevorderde fase zit, zou een verbod disproportioneel zijn.

Het tweede onderdeel van het voorstel van decreet, met name artikel 3, betreft een vrijstelling van het oriënterend bodemonderzoek bij een verplichte overdracht

van gronden tussen sociale woonactoren in het kader van de fusies. Dat is logisch want de nieuwe woonactoren die de gronden verwerven, zijn volwaardige rechtsopvolgers van de vorige eigenaars, in dit geval de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dat impliceert dat zij niet alleen de rechten overnemen die aan die gronden verbonden zijn, maar ook de verplichtingen en aansprakelijkheden, onder meer in het kader van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

De spreker hoopt op de voltallige steun van de commissieleden. Sommigen van hen hebben wat bedenkingen bij de grote fusieoperatie, maar de meerderheid gelooft er volledig in. De operatie is nu volop bezig en alle steun is meer dan welkom.

2. Algemene bespreking

Mercedes Van Volcem stelt dat haar fractie het voorstel van decreet steunt, hoewel het eigendomsrecht zeer belangrijk is voor Open Vld. Als men echter vaststelt dat er in Vlaanderen ongeveer 170.000 sociale woningen zijn en er minstens evenveel mensen op de wachtlijst staan, mag het fusieproces niet tot gevolg hebben dat bepaalde sociale huisvestingsmaatschappijen woningen die ze hebben verworven met subsidies van de Vlaamse overheid, te koop zouden stellen, omdat ze om een of andere reden niet akkoord zijn met de fusies. In die zin gaat de spreker akkoord met een uitzondering op het eigendomsrecht, die bovendien proportioneel wordt bijgesteld met vier mogelijkheden tot afwijking.

Maxim Veys beaamt dat de Vooruitfractie geen fan is van de fusies tot eenge-maakte woonmaatschappijen, temeer omdat de wooncrisis met het gigantische tekort aan sociale woningen de grote uitdaging is. De oplossing daarvoor is een noodprogramma om er samen met de gemeenten voor te zorgen dat er sneller sociale woningen bij komen.

Volgens de spreker maakte de meerderheid de verkeerde keuze. Bovendien han-gen aan de fusies nog andere maatregelen vast die Vooruit absoluut niet onder-steunt, meer bepaald de limiet van 15 procent sociale woningen in een gemeente en het nieuwe toewijzingssysteem, dat de poort opent voor dakloosheid van heel veel mensen. Daarom kan Vooruit ook dit voorstel van decreet niet steunen en zal de fractie zich onthouden.

Guy D'haeseleer stelt dat het Vlaams Belang het voorstel van decreet wel steunt. Het moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale woningen is een goede maatregel. Het is inderdaad logisch om in dezen het eigendomsrecht te beperken om de maatschappelijke doelstellingen van de sociale woonactoren te garanderen, namelijk het creëren en ter beschikking stellen van betaalbare kwalitatieve wonin-gen. Het kan niet zijn dat sommige sociale woonactoren een puur economische logica zouden volgen.

Verder meent de spreker dat de vrijstelling van een oriënterend bodemonderzoek een logische stap in de procedure is, die heel wat tijd en administratieve rompslomp bespaart.

Katja Verheyen betreurt de onthouding van Vooruit. Zij weet dat er bedenkingen zijn bij het grote fusieproces, maar het voorstel van decreet gaat over het mora-torium en de vrijstelling van een bodemonderzoek. Zij meent dat Maxim Veys ook vragende partij was voor het moratorium.

Maxim Veys vindt het wel goed dat er een moratorium aankomt. Het is absoluut belangrijk een uitverkoop te voorkomen en hij hoopt dat het moratorium nu wel juridisch standhoudt. De reden van de onthouding is in hoofdzaak te vinden in artikel 3. De spreker vreest dat die bepaling een risico inhoudt voor de rechtsop-volgers. Hij denkt daarbij bijvoorbeeld terug aan de gronden die werden ingebracht

door de sociale huisvestingsmaatschappij Vitare, waarover nog een gerechtelijk onderzoek loopt.

3. Artikelsgewijze bespreking en stemming

Er worden geen opmerkingen meer gemaakt bij de artikelen.

Artikel 1

Artikel 1 wordt eenparig aangenomen met 8 stemmen.

Artikel 2

Artikel 2 wordt eenparig aangenomen met 8 stemmen.

Artikel 3

Artikel 3 wordt aangenomen met 7 stemmen bij 1 onthouding.

4. Stemming over het gehele voorstel van decreet

Het voorstel van decreet van Katja Verheyen, Joke Schauvliege, Mercedes Van Volcem, Sarah Smeyers, Vera Jans en Alessia Claes tot wijziging van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, wat het moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen en de vrijstelling van een oriënterend bodemonderzoek bij de verplichte overdracht van risicogronden door sociale woonactoren betreft, wordt ten slotte aangenomen met 7 stemmen bij 1 onthouding.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Maxim VEYS,
verslaggever