

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 324

van **SARAH SMEYERS**

datum: 31 maart 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale woningen - Handhaving

Tijdens de zitting van de commissie Wonen van 16 december 2021 stelde collega Veys, naar aanleiding van een actie van de Gentse armoedeorganisatie Kras, een aantal vragen over de regulering van de huurprijzen op de private huurmarkt.

De minister antwoordde toen onder meer het volgende: "Zoals jullie weten, had ik in dit kader het initiatief genomen om aan de Vlaamse Regering voor te stellen om de mogelijkheid tot verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen op te schorten tot 1 januari 2028. De Vlaamse Regering is mij daarin gevolgd en heeft de beslissing principieel genomen op 15 oktober 2021. Maar uit het advies van de Raad van State dat voor dit voorstel werd ingewonnen, blijkt dat er momenteel een onvoldoende rechtsgrond bestaat om een dergelijk moratorium in te voeren. Ik ga er dan ook van uit dat u een regelgevend initiatief dat in de noodzakelijke rechtsgrond voorziet, voluit zult steunen. Ik weet dat er redelijk brede steun is voor dat moratorium. We zullen een regelgevend initiatief moeten nemen om die rechtsgrond te creëren. In afwachting daarvan zal ik de toezichthouder om een verhoogde waakzaamheid verzoeken, om te vermijden dat het sociale woonaanbod ongegrond zou afnemen."

Met "in dit kader" doelde de minister op de procedure om te komen tot de eengemaakte woonmaatschappij, een van zijn grote werven.

Het decreet dat een dergelijk moratorium regelt zal weldra het levenslicht zien. Intussen merk ik echter in mijn eigen stad Aalst dat een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) blijkbaar druk doende is om, via de webstek Biddit.be, een deel van hun (te renoveren) patrimonium als het ware op een diefje van de hand te doen.

1. Wat heeft deze verhoogde waakzaamheid van de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen Vlaanderen opgeleverd?
2. Heeft de afdeling intussen actief moeten interveniëren? Zo ja, in hoeveel gevallen?
3. Op welke wijze kan de afdeling anticiperen op een aantal gevallen die ik zou willen catalogeren onder de noemer 'sluikverkoop'?

ANTWOORD

op vraag nr. 324 van 31 maart 2022

van **SARAH SMEYERS**

1-2. De afdeling Toezicht heeft in eerste instantie onderstaande acties ondernomen:

- **Agendering Volkshaard:**

Toezicht heeft aan de SHM gevraagd om een eerder genomen, maar nog niet uitgevoerde beslissing met betrekking tot de openbare verkoop van twee appartementsblokken en een wijk met een 40-tal te renoveren woningen opnieuw te agenderen en bij haar beslissing rekening te houden met de opdracht van de SHM en het algemeen belang, en dit minstens in overleg met de gemeente die aangeduid is als regisseur van het lokaal woonbeleid. De appartementen werden als gevolg hiervan ook aangeboden aan de SHM/toekomstige woonmaatschappij die in dit gebied werkzaam is, doch zonder positief gevolg. Ikzelf heb ook een brief gericht aan de voorzitter van de SHM met betrekking tot de overdracht van patrimonium dat buiten hun toekomstig werkgebied gelegen is.

- **Vernietiging Volkswoningbouw:** onvoldoende gemotiveerde beslissing voor de verkoop van 2 panden

In dit dossier heeft de SHM beroep aangetekend. In de uitspraak in beroep oordeelde ik dat de toezichthouder de beslissing terecht heeft vernietigd. De sociale huisvestingsmaatschappij werd dringend aangeraden om eventuele verkopen van onverhuurbare woningen steeds uitdrukkelijker te motiveren minstens vanuit technisch, financieel en beleidsmatig oogpunt om het toezicht niet te hinderen. Door de bijkomende motivering die in het beroepschrift werd aangedragen, werd het beroep uiteindelijk wel ontvankelijk verklaard.

De afdeling Toezicht hanteert de uitspraak in beroep sedertdien als referentiekader om beslissingen tot verkoop van patrimonium te beoordelen. Op basis van dat referentiekader werden twee beslissingen tot verkoop (Volkshaard/Het Volk, WoninGent) geschorst. De SHM gaf op deze bijkomende vraag telkens een voldoende motivering vanuit technisch, financieel en beleidsmatig oogpunt.

Veelal moet echter vastgesteld worden dat beslissingen tot verkoop van patrimonium (vaak onverhuurbare woningen) de uitvoering zijn van eerder genomen beslissingen waarin SHM's vaak een globale aanpak uitgewerkt hebben over welke panden/wijken in aanmerking komen voor een verkoop en de uitvoering van deze beslissingen gespreid verloopt over jaren.

3. De afdeling Toezicht kan niet anticiperen op beslissingen. Toezicht verloopt per definitie post factum. Bij een schorsing van een beslissing kan de toezichthouder wel bijkomende argumenten en motivering vragen die vervolgens kunnen gebruikt worden ter beoordeling van de initiële beslissing om al dan niet over te gaan tot vernietiging.