

ingediend op **1463** (2022-2023) – Nr. 2
25 november 2022 (2022-2023)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Nadia Sminate

over het voorstel van decreet

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

tot wijziging van het decreet van 9 juli 2021
houdende wijziging van diverse decreten
met betrekking tot wonen, wat betreft de vrijstelling
van bepaalde informatieverplichtingen en formaliteiten
in het kader van de vorming van woonmaatschappijen

Documenten in het dossier:

1463 (2022-2023) – Nr. 1: Voorstel van decreet

verzendcode: WON

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Alessia 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, Veerle Geerinckx, Sofie Joosen, Rita Moors, Jeroen Tiebout;

Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;

Katrien Partyka, Katrien Schryvers;

Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;

Ann De Martelaer, Jeremie Vaneekhout;

Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 24 november 2022 het voorstel van decreet van Katja Verheyen, Joke Schauvliege, Mercedes Van Volcem, Alessia Claes, Vera Jans en Sarah Smeyers tot wijziging van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, wat betreft de vrijstelling van bepaalde informatieverplichtingen en formaliteiten in het kader van de vorming van woonmaatschappijen.

1. Toelichting

1.1. Toelichting door Katja Verheyen

Katja Verheyen stelt dat de fusies van de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren tot één woonmaatschappij per werkingsgebied al vaak aan bod is gekomen in de commissie. Sommige fracties waren daar tegenstander van en zijn dat misschien nog steeds, maar N-VA is een groot voorstander van die operatie. De essentie is dat de sector fundamenteel wordt versterkt en dat de kandidaat-socialehuurders daar baat bij hebben.

Op organisatorisch en praktisch vlak is de fusiebeweging een huzarenstuk dat de komende jaren tot een goed einde moet worden gebracht. Men gaat van 134 woonactoren naar 42 eengemaakte woonmaatschappijen. Daartoe moet het gros van de ruim 175.000 sociale woningen in Vlaanderen bij een nieuwe woonmaatschappij terechtkomen. Het merendeel van die overdrachten zal gebeuren via fusie of splitsing van SHM's.

Die overdrachten zijn aan tal van materiële handelingen en informatieverplichtingen onderworpen, die niet alleen zeer tijdrovend en arbeidsintensief zijn voor de notarissen, maar ook weinig nut hebben en veel geld kosten. Alleen al in Limburg, waar negentien sociale woonactoren worden ondergebracht in één grote woonmaatschappij voor de hele provincie, moet er met meer dan 16.000 percelen of delen van percelen worden geschoven. De kostprijs van de notariële verplichtingen daarvoor wordt door de externe partner die het proces begeleidt, geraamd op 6 miljoen euro.

Dat geld zou beter binnen de woonmaatschappij blijven ten bate van de sociale huurders. Daarop moet, op vraag van de sector, een antwoord worden geboden met dit voorstel van decreet. *Katja Verheyen* verwijst naar de toelichting in het parlementair document en beperkt zich tot de vermelding van de belangrijkste elementen.

Ten eerste willen de indieners de informatieverplichtingen tot het minimum beperken, namelijk de essentiële verplichtingen die een echt nut hebben, om bijvoorbeeld de unieke identificatie van de overgedragen onroerende goederen mogelijk te maken.

Ten tweede strekt het voorstel ertoe dat de overdragende entiteiten, dus de SHM's die ophouden te bestaan, in de praktijk de notaris van dienst een lijst moeten bezorgen waarin de over te dragen onroerende goederen worden geïdentificeerd. De notaris voegt die lijst toe aan de te verlijden akte. Na het verlijden van de akte bezorgt de notaris die lijst aan het kantoor Rechtszekerheid, dat de akte overschrijft op de daartoe bestemde registers om de tegenstelbaarheid van de overdracht van onroerende goederen aan derden te waarborgen.

Ten derde is het belangrijk te vermelden dat die voorgestelde werkwijze slechts van toepassing is bij fusies of splitsingen van SHM's waarbij de overdrachten gebeuren tegen vergoeding in aandelen. De voorgestelde regeling geldt dus niet voor de overdrachten via klassieke koop-verkoopovereenkomsten, ruilovereenkomsten,

schenken of andere wijzen van overdracht. Bovendien geldt de voorgestelde regeling enkel in het kader van de fusieoperatie.

Met dit voorstel van decreet willen de indieners de transacties vereenvoudigen en de kosten voor de transacties verlagen zonder de beloofde herstructureringssteun aan te passen. Zo krijgen de woonmaatschappijen ook meer financiële ruimte om de nodige maatregelen te bekostigen voor een betere en snellere operationele vorming van de woonmaatschappijen. De spreker hoopt op een kamerbrede steun voor het voorstel.

1.2. Toelichting door Joke Schauvliege

Joke Schauvliege vat samen dat het voor de indieners belangrijk is dat de woonmaatschappijen, in plaats van bezig te zijn met interne reorganisaties, snel weer zoveel mogelijk sociale woningen moeten kunnen bouwen op het terrein. De bedoeling van het voorstel van decreet is om dat budgettair te faciliteren en de administratieve lasten zo klein mogelijk te houden. Dat is broodnodig en daarom vraagt ook zij de steun van de commissieleden voor het voorstel.

2. Algemene bespreking

2.1. Opmerkingen van An Moerenhout

An Moerenhout vindt het op zich een goed voorstel van decreet. De overdrachten van onroerende goederen tussen SHM's bezorgen veel werk aan de notarissen en kosten veel geld aan de SHM's. Met het voorstel van decreet wil men de werkdruk voor de notarissen verminderen en de kosten voor de SHM's drukken.

Zij voelt zich echter verplicht om erop te wijzen dat de oppositie ervoor had gewaarschuwd dat het fusieproces te snel verloopt en veel tijd en energie kost. De vastgestelde problemen zijn dus niet echt een verrassing. De spreker vreest dat de opbrengst en de meerwaarde van de fusies niet zullen opwegen tegen al het geld en al de tijd en energie die eraan moeten worden besteed.

Zij zal toch voor het voorstel van decreet stemmen omdat het de randvoorwaarden voor de fusies beter draaglijk zal maken.

2.2. Opmerkingen van Kurt De Loor

Kurt De Loor sluit zich namens Maxim Veys, die verontschuldigd is wegens ambtsverplichtingen, aan bij de opmerkingen van An Moerenhout. Vooruit is er ook voor gewonnen om te besparen op de notariskosten, maar had eerder eveneens gewaarschuwd voor die hoge kosten. Het is een goede zaak dat men dat nu in extremis wil bijsturen.

Vooruit is ook van oordeel dat de financiële middelen voor sociaal wonen zoveel mogelijk moeten gaan naar het verhogen van het sociaal woonaanbod en zo min mogelijk naar het fusieproces. Er is al heel veel tijd, werk en energie besteed aan de overdrachten en daardoor kreeg men de gekende onderbenutting van het budget voor de sociale woningbouw.

De spreker vreest dat men in de loop van het traject nog wel wat losse eindjes zal tegenkomen, maar dit voorstel van decreet is hoe dan ook al een stap in de goede richting voor het fusietraject.

2.3. Opmerkingen van Guy D'haeseleer

Guy D'haeseleer zegt dat Vlaams Belang zich perfect kan vinden in het voorstel van decreet, dat een administratieve vereenvoudiging inhoudt door de beperking van de informatieverplichtingen voor de overdracht van sociaal woonpatrimonium in het kader van de gigantische fusieoperatie die op stapel staat.

De uitgespaarde financiële middelen kunnen inderdaad beter worden ingezet voor de bouw en renovatie van meer sociale woningen. Vlaams Belang steunt het voorstel van decreet dus met veel enthousiasme.

2.4. Repliek van Katja Verheyen

Katja Verheyen neemt akte van de opmerkingen van An Moerenhout en Kurt De Loor over hun eerdere bezwaren. Er was inderdaad discussie over de grote fusieoperatie en die zal er in de toekomst ook nog wel zijn, maar het is niet haar bedoeling dat debat nu te heropenen. Zij bedankt de vorige sprekers voor hun steun voor het voorstel van decreet.

3. Artikelsgewijze bespreking en stemming

Er worden geen opmerkingen meer gemaakt bij de artikelen.

Artikel 1

Artikel 1 wordt eenparig aangenomen met 12 stemmen.

Artikel 2

Artikel 2 wordt eenparig aangenomen met 12 stemmen.

4. Stemming over het gehele voorstel van decreet

Het gehele voorstel van decreet van Katja Verheyen, Joke Schauvliege, Mercedes Van Volcem, Alessia Claes, Vera Jans en Sarah Smeyers tot wijziging van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, wat betreft de vrijstelling van bepaalde informatieverplichtingen en formaliteiten in het kader van de vorming van woonmaatschappijen, wordt ten slotte eenparig aangenomen met 13 stemmen.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Nadia SMINATE,
verslaggever