

**Ministerieel besluit over het beroep ingediend door [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] tegen het besluit van de Toezichthouder van
28 oktober 2021, houdende vernietiging van de beslissing
van de raad van bestuur van 20 oktober 2021 met
betrekking tot de verkoop van twee bijkomende panden,
gelegen te [REDACTED] (punt 5)**

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021 , artikel 4.87
- het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.245.

Vormvereisten - Ontvankelijkheid

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

De toezichthouder vernietigt de beslissing van de raad van bestuur van [REDACTED] van 20 oktober 2021 bij brief van 28 oktober 2021, toegekomen bij [REDACTED] op 29 oktober 2021. Overeenkomstig art. 4.87 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft de toezichthouder 4 dagen na kennisname voor het nemen van een vernietigingsbeslissing.

De notulen van de raad van bestuur van 20 oktober werden door [REDACTED] geüpload in het door Toezicht daartoe bestemde systeem (CRM) op 24 oktober 2021 (een zondag). De vernietigingsbeslissing werd genomen binnen de termijn van 4 werkdagen na kennisname door de toezichthouder, en is tijdig.

Het aangetekende beroep d.d. 24 november 2021 is tijdig ingesteld binnen de dertig kalenderdagen (art. 4.87 VCW 2021).

Het beroep werd aangetekend bezorgd bij de minister van Wonen op het adres van het agentschap Wonen-Vlaanderen (art. 4.245 BVCW). Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

Het beroep is ontvankelijk.

Hoewel het beroepsverzoekschrift dit niet expliciteert, kan bij lezing uitgegaan worden van een verzoek alle rechtsgevolgen van de vernietigingsbeslissing ongedaan te maken.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

I. Historiek van het dossier

De raad van bestuur van [REDACTED] keurde op de digitale zitting van 20 oktober 2021 de verkoop goed van twee panden, [REDACTED] [REDACTED]. De verkoop werd blijkens het verslag van de vergadering gemotiveerd als volgt: *"Het Directiecomité stelt voor, gelet op de financiële status in het licht van de woonmaatschappij, om nog twee bijkomende panden te verkopen. [REDACTED], kunnen nog voor 31/12/2021 door notaris [REDACTED] worden verkocht. De gelden zullen wel pas in 2022 op de rekening staan. De Raad van Bestuur beslist om op aangeven van het Directiecomité de woningen gelegen te [REDACTED] via Biddit te verkopen, waarbij de verkoop gebeurt via notaris [REDACTED] en de nodige schattingen via landmeetkantoor [REDACTED]. De verkopen mogen doorgaan zo de schattingsverslagen worden gehaald."*

Bij brief van 28 oktober 2021, toegekomen bij [REDACTED] op 29 oktober 2021 vernietigt de toezichthouder de beslissing van de raad van bestuur van 20 oktober.

Bij aangetekend schrijven van 24 november 2021 gericht aan het agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Woonbeleid, tekent [REDACTED] beroep aan tegen de vernietigingsbeslissing van de toezichthouder van 28 oktober 2021. Samengevat wordt het beroep gemotiveerd vanuit:

- wettelijkheid van de beslissing van de raad van bestuur van 20 oktober 2021 en een gebrek aan rechtsgrond voor de beslissing van de toezichthouder (legaliteitstoets);
- non-conformiteit met de minimale woningkwaliteitsnormen van de panden waardoor deze onverhuurbaar zijn (technische toets);
- het onverantwoord karakter van een eventuele renovatie, rekening houdend met de staat van de woningen versus de vereiste investeringen die moeten afgewogen worden tegen de financiële mogelijkheden van de maatschappij (financiële toets);
- inkapseling van de verkopen in het nieuwe gewestelijk beleid dat gericht is op de vorming van woonmaatschappijen (lokale en gewestelijke beleidstoets).

Gevraagd wordt het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren.

II. Standpunt van de toezichthouder

"De opdrachten van een SHM (of de toekomstige woonmaatschappij) worden strikt omschreven in artikel 4.40 van de Vlaamse Codex Wonen. De regelgeving laat het openbaar verkopen van sociale huurwoningen onder bepaalde voorwaarden toe mits de actor hierbij steeds zijn opdracht van algemeen belang in het achterhoofd houdt en streeft naar beslissingen die hiermee in overeenstemming zijn.

In het licht van de vorming van woonmaatschappijen keurde de Vlaamse Regering op vrijdag 15 oktober 2021 het uitvoeringsbesluit voor de woonmaatschappijen een eerste keer principieel goed.

*Volgens de huidige regeling kan een SHM **verhuurbare** sociale huurwoningen verkopen aan partijen die de woning niet langer sociaal zullen verhuren of aan de zittende huurder, als deze minimaal 15 jaar als sociale woning dienden. Het hiervoor aangehaalde ontwerpbesluit schort die mogelijkheid op tot 1 januari 2028. Deze maatregel wordt ingevoerd om het bestaande sociaal woonpatrimonium zoveel mogelijk te behouden, in functie van het proberen te bedwingen van de steeds stijgende wachtlijsten van kandidaat-huurders.*

*Bij een eventuele beslissing tot verkoop van zowel **onverhuurbare** sociale huurwoningen (wat an sich niet wordt verboden) als **verhuurbare**, moet ook rekening gehouden worden met het breder maatschappelijk belang waaraan onder meer invulling wordt gegeven via artikel 205, §7, vierde lid van het decreet van 9 juli 2021 dat op 20 september 2021 in werking is getreden, en waar uitdrukkelijk (en met uitsluiting van de andere mogelijkheden tot onderhandse overdracht aan een SHM) de mogelijkheid is gegeven tot onderhandse overdracht van onroerende goederen aan de SHM onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de erkenning als woonmaatschappij. Een logisch gevolg hiervan is dat deze woningen eerst worden aangeboden aan de nieuwe toekomstige actor (indien uw SHM niet de woonmaatschappij wordt in deze gemeente). Als er nog geen woonmaatschappij erkend is en de gemeente wil de onroerende goederen (die niet meer verhuurbaar zijn) verder aanwenden voor sociale huisvesting, wacht u best met het nemen van een beslissing tot er duidelijkheid is welke SHM zich in die gemeente zal omvormen tot woonmaatschappij. Die SHM kan, zoals hiervoor aangehaald, immers die onroerende goederen ook al overnemen onder de opschortende voorwaarde om erkend te worden als woonmaatschappij.*

De beslissing van 20 oktober tot de verkoop van twee bijkomende panden, gelegen [redacted] wordt enkel gemotiveerd als 'gelet op de financiële status in het licht van de woonmaatschappij', waarbij volledig wordt voorbijgegaan aan de aard van de sociale huurwoning (zijnde verhuurbaar/onverhuurbaar) en aan het breder maatschappelijk belang, zoals hierboven werd geduid.

Gelet op het bovenstaande ben ik bijgevolg genoodzaakt de beslissing van uw raad van bestuur van 20 oktober 2021 met betrekking tot de verkoop van twee bijkomende panden, gelegen te [redacted] te vernietigen in uitvoering van artikel 4.85, §2, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen."

III. Standpunt van [redacted]

Ten onrechte wordt het vernietigingsbesluit gemotiveerd vanuit de vaststelling dat met de verkoop van twee bijkomende panden voorbij wordt gegaan aan de aard van de sociale huurwoningen en aan het breder maatschappelijk belang.

De vernietigingsbeslissing is gebaseerd op het uitvoeringsbesluit voor het decreet van 9 juli 2021 dat de woonmaatschappijen invoert en dat op 15 oktober 2021 door de Vlaamse Regering voor het eerst principiële werd goedgekeurd. De vernietigingsbeslissing mist een wettelijke rechtsgrond doordat dit uitvoeringsbesluit nog niet van kracht is en niet van kracht was op het ogenblik van de beslissing tot verkoop.

De woningen die te koop worden aangeboden zijn onverhuurbare woningen en kunnen onder het huidige geldende recht wel worden verkocht. De sociale huurwoningen in de [REDACTED] voldoen niet meer aan de huurnormen en zitten sinds 2017 in een verkooptraject. Zodra een pand vrijkomt wordt dit openbaar verkocht. Zo werden volgende woningen al in de wijk verkocht: [REDACTED] (juli 2018), [REDACTED] (januari 2019), [REDACTED] (januari 2019), 7 (mei 2019), [REDACTED] (november 2019), [REDACTED] (oktober 2021). [REDACTED] staat momenteel te koop op Biddit [REDACTED].

Uit de meegedeelde scorecard van de wijk blijkt dat de woningen niet meer voldoen aan de elementaire veiligheids- en gezondheidsvereisten. Ook recente keuringsattesten tonen aan dat de woningen [REDACTED] onverhuurbaar zijn.

[REDACTED] heeft getracht via een light renovatieprocedure de bewoonde woningen met een minimale kost verhuurbaar te krijgen. Vooral de nieuwe richtlijnen om alle woningen conform de klimaatdoelstellingen 2050 te renoveren hebben de SHM doen beslissen de procedure tot light-renovatie stop te zetten bij besluit van de raad van bestuur d.d. 26/08/2021. Gelet op de ouderdom van de woningen zou renovatie een hoge kost meebrengen en uit de EPC-attesten betreffende de woningen blijken aanzienlijke renovatiewerken nodig om de doelstellingen 2050 te halen.

De betrokken woningen staan sinds september 2021 op de "Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed" wat een grondige renovatie duurder maakt.

[REDACTED] zit nog steeds in financiële begeleiding door de VMSW waardoor de verkoop van de twee woningen terecht is. Met de verkoop van de twee bijkomende panden werd rekening gehouden in de financiële planning.

De verkoop van de woningen in [REDACTED] dient ook gezien te worden in het kader van de oprichting van de bevoegde woonmaatschappij (waarschijnlijk [REDACTED]) voor het werkingsgebied [REDACTED]. [REDACTED] is nauw betrokken bij alle beslissingen aangaande de projecten/woningen in de gemeenten die in de toekomst binnen haar werkingsgebied zullen vallen. Het is in samenspraak met [REDACTED] dat de woningen die vrijkomen in [REDACTED] openbaar worden verkocht; van zodra de regels voor overdracht van het patrimonium vaststaan, zullen de bewoonde panden worden overgedragen. Om vertragingen in de lopende projecten te voorkomen werden verschillende besprekingen gevoerd. Zo werd o.m. op 9 december een bijeenkomst gehouden met de architecten betrokken bij projecten in gemeenten uit het werkingsgebied van [REDACTED] om de overdrachten voor te bereiden.

De verkopen kaderen in de zorg van [REDACTED] voor het breder maatschappelijk belang. Om de sociale rol ten volle te kunnen benutten, zijn er extra geldmiddelen nodig, wat ook werd aangegeven door de visitatiecommissie tijdens haar werkzaamheden in mei 2021 maar waarvan het visitatierapport nog niet definitief werd opgeleverd ten tijde van het beroepsschrift. In het kader van de fusiegesprekken met het oog op vorming van de woonmaatschappij is het sociale aspect met de financiële consequenties essentieel.

Conclusie volgens [REDACTED] de woningen [REDACTED] zijn onverhuurbaar. De beslissing tot verkoop van de woningen in de [REDACTED] werd principieel al genomen in de voorbije jaren en bijkomend in het licht van de

oprichting van de woonmaatschappij. Het maatschappelijk doel vereist immers middelen. Hierdoor is de verkoop voldoende gemotiveerd.

De vernietigingsbeslissing is onvoldoende gemotiveerd omdat in hoofdzaak verwezen wordt naar een nog niet bestaande regelgeving en de verkoop onder de huidige regelgeving niet verboden is.

Beoordeling

Beleidsmatig en juridisch kader

De goederen, eigendom van de sociale woonactoren, zijn vanuit hun aard bestemd voor de openbare dienst die de sociale huisvesting is. Door de aanschaf met deels publieke middelen en subsidies, worden de goederen 'geaffecteerd' door de 'bevoorrechte uitvoerders' (SHM's) voor de uitoefening van de openbare dienst (sociale huisvesting). Dit heeft tot gevolg dat de goederen in principe onvervreemdbaar zijn zolang ze ingezet zijn voor die openbare dienstverlening.

Voor het gewestelijk woonbeleid worden overdrachten van sociaal huurpatrimonium en de inrichting en de doelstelling van de openbare dienst waarvoor ze bestemd zijn, geregeld in de VCW van 2021 en in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Het decreet van 9 juli 2021 voorziet dat erkende SHM's tot aan de afsluiting van hun vereffening onderworpen blijven aan de Vlaamse Codex Wonen van vóór 20 september 2021 (art. 205, §7). Uitzondering hierop vormen de artikelen 205 tot en met 217 van het decreet van 9 juli 2021, die op bestaande SHM's van toepassing zijn. In de memorie van toelichting worden de overgangsmaatregelen (o.a. vervat in artikel 205 tot en met 217) expliciet gemotiveerd vanuit de zorg SHM's in staat te stellen zich om te vormen tot woonmaatschappij. Het samenbrengen van het sociaal woonaanbod in de woonmaatschappij beoogt onder andere een sterkere groei van het sociaal woonaanbod.

Het decreet van 9 juli 2021 voorziet in een verplichting voor erkende woonmaatschappijen om uiterlijk tegen 1 januari 2028 de rechten te verwerven op onroerende goederen geschikt voor sociale huisvesting van de bestaande woonactoren werkzaam in hun werkingsgebied. Om de vorming van woonmaatschappijen te faciliteren en de beschikbare goederen voor sociale huisvesting maximaal voor sociale huisvesting beschikbaar te laten in de periode tot een woonmaatschappij is erkend, heeft de decreetgever expliciet de mogelijkheid geboden aan SHM's om onroerende goederen over te dragen aan andere SHM's onder dezelfde voorwaarden alsof de verwervende SHM een woonmaatschappij zou zijn. De erkenningsvoorwaarden en de statuten verplichten de SHM's om loyaal mee te werken aan de uitvoering van dit decreet. Noteer daarbij dat – in tegenstelling tot wat de SHM in haar beroepsschrift insinueert – de overdrachtsverplichting op alle onroerende goederen geschikt voor sociale huisvesting ligt en niet enkel op "bewoonde panden". De beoordeling of de goederen geschikt zijn voor sociale huisvesting ligt principieel bij de verwervende woonmaatschappij of bij de SHM die de goederen verwerft onder de opschortende voorwaarde dat ze erkend wordt als woonmaatschappij.

De zorg en intentie om het sociaal woonpatrimonium maximaal te vrijwaren van vervreemding buiten de sector – en zeker in de overgangsfase naar woonmaatschappijen – vallen dus af te leiden uit decreten, uitvoeringsbesluiten

en hun toelichtingen. In het licht van haar erkenning als SHM wordt van een SHM verwacht dat ze zich loyaal inschakelt in het gewestelijk gewenste woonbeleid, dat via het decreet van 9 juli 2021 de regierol van de lokale besturen inzake het lokaal sociaal woonbeleid in belangrijke mate heeft versterkt. Door het onderschrijven van de erkenningsvoorwaarden verbinden SHM's zich tot het uitvoeren van de opdrachten, hen opgelegd door de VCW van 2021 en elk ander decreet of besluit, voor zover dat betrekking heeft op aspecten van het woonbeleid. Deze erkenningsvoorwaarden, in combinatie met het maatschappelijk doel verwoord in de modelstatuten van de SHM's, houden in dat zij geacht worden een loyale uitvoering te geven aan de doelstellingen van de Vlaamse decreetgever, zoals verwoord in de decreettekst van 9 juli 2021 en de bijhorende memorie van toelichting. De naleving van het loyaleitbeginsel ten aanzien van deze beleidskeuzes heeft tot gevolg dat een SHM bij haar beslissingen niet enkel rekening dient te houden met haar eigen bedrijfslogica, maar met de beleidskeuzes en -wensen op lokaal en gewestelijk vlak.

De vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen wordt gereguleerd in bijlage 9 bij het BVCW¹. Verkoop buiten de sociale huursector is 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, dient de SHM aan te tonen 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 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 dient te worden – een beleidsmatige overweging.

Ook wanneer een sociale huurwoning niet onverhuurbaar is, maar bijvoorbeeld nog verhuurd wordt aan een sociale huurder, is een verkoop buiten de sociale huursector mogelijk volgens de voorwaarden opgenomen in bijlage 9 bij het BVCW. Als een SHM een verhuurbare sociale huurwoning wil verkopen buiten de sector, kan dat pas wanneer de woning minstens vijftien jaar als sociale huurwoning heeft gediend. Daarnaast moet een SHM in haar beslissing uiteraard ook rekening houden met dezelfde relevante overwegingen die van toepassing zijn bij onverhuurbare woningen. Daarbij moet de wenselijkheid tot verkoop buiten de sector verantwoord worden vanuit de maatschappelijke opdracht van de vennootschap, maar dus ook vanuit de lokale en gewestelijke beleidsvisie.

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.

¹ Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (citeerschrift: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021)

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. Wanneer het lokaal bestuur waarin het onroerend goed ligt, zelf een vertegenwoordiger heeft in de raad van bestuur van de SHM die onroerende goederen wenst te verkopen, spreekt het voor zich dat van die bestuurder verwacht mag worden dat die zijn eventuele bezwaren uit op de vergadering van de raad van bestuur en dat daarmee desgevallend rekening wordt gehouden bij het nemen van de beslissing. Er is geen regelgevende procedure voorzien op welke manier een SHM kennis kan nemen van de eventuele opmerkingen van lokale besturen op deze verkopen, waardoor de SHM op dit vlak vrij is om daarvoor het meest geschikte middel aan te wenden.

De beslissing van de raad van bestuur van 20 oktober 2021.

De beslissing van de raad van bestuur is gemotiveerd op basis van één enkel element dat bovendien niet gestaafd wordt: *„.gelet op de financiële status in het licht van de woonmaatschappij,...”*. Minstens wekte deze beslissing de indruk dat de twee sociale huurwoningen louter werden verkocht om nog voor de vorming van de woonmaatschappij verhuurbare woningen van de hand te doen in plaats van deze over te dragen aan de nieuwe voor het werkingsgebied bevoegde woonactor. Een vernietigingsbeslissing van de toezichthouder om deze afbreuk aan het gewenste gewestelijke woonbeleid ongedaan te maken drong zich bijgevolg op.

Het vernietigingsbesluit van de toezichthouder

De toezichthouder kon zijn vernietigingsbesluit terecht baseren op de gebrekkige motivering van de beslissing van de raad van bestuur. Die spreekt zich niet uit over het (on)verhuurbaar karakter van de woningen, noch over de ernst van de eventuele gebreken, legt geen relatie tussen de eventuele renovatiekosten en de return on investment (rekening houdend met de beschikbare subsidiesystemen) en geeft niet aan of de verkoop wel te plaatsen is binnen het lokaal gewenste sociale woonbeleid, wat als beoordelingscriterium sinds de inwerkingtreding van het decreet van 9 juli 2021 aan belang heeft gewonnen.

Het beroepsverzoekschrift

In het beroepsverzoekschrift voert [REDACTED] aan dat een vernietigingsbeslissing niet kan gebaseerd zijn op regelgeving die nog niet van kracht is, in casu het uitvoeringsbesluit voor de woonmaatschappijen dat op 15 oktober 2021 door de Vlaamse Regering principieel werd goedgekeurd. Het is een

grondwettelijk beginsel dat sancties slechts kunnen worden opgelegd krachtens een wet, die op haar beurt kan worden uitgevoerd door de uitvoerende macht. Vastgesteld moet worden dat de toezichthouder in zijn vernietigingsbeslissing verwijst naar het ontwerp van besluit dat op 15 oktober 2021 principieel door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd, niet als rechtsgrond maar als voorbeeld waarmee de Vlaamse Regering de zorg en intentie van de decreetgever om het sociaal woonpatrimonium maximaal te vrijwaren van vervreemding buiten de sector aan het vormgeven was. In dat ontwerpbesluit was een moratorium voorzien op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen tot 1 januari 2028. Aangezien de raad van bestuur in zijn beslissing niet motiveerde of het om verhuurbare dan wel onverhuurbare sociale huurwoningen ging, noch aan elke andere motiveringsplicht voldeed, en aangezien de beslissing van de raad bestuur genomen werd kort na het principieel goedgekeurde ontwerpbesluit van 15 oktober 2021 waarin – ter uitvoering van de wensen van de decreetgever - de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen onmogelijk zou worden gemaakt, moet de verwijzing door de toezichthouder naar het principieel goedgekeurde ontwerpbesluit van 15 oktober 2021 worden beschouwd als illustratief voor de indruk die de beslissing wekte, nl. dat de SHM zich wilde onttrekken aan de uitdrukkelijke wens van de decreetgever om het sociaal woonpatrimonium maximaal binnen de sociale woonsector te houden. Het ontwerpbesluit vormde m.a.w. geen rechtsgrond voor de beslissing van de toezichthouder. De verwijzing naar het decreet van 9 juli 2021 vormt bovendien niet de unieke rechtsgrond, aangezien de reglementering uit bijlage 9 van het BVCW, waarnaar de Toezichthouder evenzeer verwijst, eveneens een grondige motivering vereist, die in de beslissing van de raad van bestuur geheel ontbrak.

voert aan dat de woningen als onverhuurbare woningen konden worden verkocht onder het geldende recht. De verkoop van de woningen kadert in een sedert 2017 genomen besluit van om de sociale huurwoningen uit de , die niet meer voldoen aan de woningkwaliteitsnormen, te verkopen. Eerder zijn 7 woningen verkocht, naarmate ze leeg kwamen te staan. Die beleidsbeslissing is ingegeven vanuit technische motieven. De gebouwen in de wijk lijden onder gebreken inzake stabiliteit, brandblusvoorzieningen, CO-risico's, asbest, borstweringen en leuning, vocht... Dit blijkt uit de voorgebrachte scorecard. In beide woningen blijken de technische installaties niet te voldoen aan de voorschriften. Deze ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's maken aannemelijk dat de woningen onverhuurbaar zijn vanuit technisch oogpunt.

De SHM meent dat de technische gebreken aan de woningen geen financieel haalbare renovatie mogelijk maken. Dat het EPC-certificaat voor de woning aangeeft dat voor de conformering naar de energienormen 2050 ingeval van renovatie alleen al voor energie een investering vereist zou zijn van 104.000€ (en dat dit voor 78.500€ zou bedragen), toont dit evenwel geenszins aan.

De ernst van de vastgestelde gebreken maken weliswaar aannemelijk dat een light renovatie niet volstaat om de woningen verhuurbaar te maken. De beslissing van de raad van bestuur van 26 augustus 2021 om af te zien van de gunning van de renovaties verwijst naar "de nieuwe richtlijnen om alle woningen conform 2050 te maken" en de ouderdom van de woningen. Aanvankelijk had de raad van bestuur met betrekking tot de woningen nog de beslissing genomen om niet openbaar te verkopen en alle voor- en nadelen van verkopen of renoveren te bestuderen (RvB

16/12/2020). Uit de voorgelegde motivering is evenwel niet duidelijk vast te stellen dat de volledige renovatie of vervanging van de woning niet mogelijk zou zijn binnen de subsidiabele prijsplafonds waarvoor de VMSW gesubsidieerde financiering aanbiedt. Het is wel aannemelijk dat de opname van de woningen op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed door de ██████████, de renovatiekosten kan opdrijven, maar in voorkomend geval gelden ook aangepaste subsidiabele prijsplafonds. Een goed onderbouwde redenering dat de renovatiekosten onredelijk hoger zouden liggen dan de subsidiabele prijsplafonds ontbreekt in het beroepsschrift. Het is daarnaast wel aannemelijk dat de SHM vervangingsbouw niet heeft overwogen omdat de woningen opgenomen zijn op de inventaris bouwkundig erfgoed, maar er moet op worden gewezen dat de opname op de inventaris een vervangingsbouw juridisch niet onmogelijk maakt. In de geschetste beleidsmatige context zal het aangewezen zijn om in voorkomend geval de mogelijkheden tot vervangingsbouw gefundeerder te onderzoeken en daarvoor in overleg te gaan met het lokaal bestuur. De SHM meent ten slotte ten onrechte dat het feit dat ze onder financiële begeleiding staat van de VMSW een reden kan vormen om sociaal woonpatrimonium te vervreemden, terwijl dat via renovatie of vervangingsbouw binnen de subsidiabele prijsplafonds binnen de sector zou kunnen worden behouden. Een financieel kwetsbare situatie kan wel een reden vormen om opbrengsten die zijn verkregen uit de noodzakelijke verkoop van sociaal woonpatrimonium in te zetten om die financiële leefbaarheid te verbeteren. De via het decreet van 9 juli 2021 ingevoerde herinvesteringsverplichting maakt dat zeer uitdrukkelijk (wat overigens ook werd vertaald in het op 17 december 2021 definitief goedgekeurde besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, maar wat ten tijde van de beslissing nog niet van kracht was). Echter, uit het dossier kan ook worden afgeleid dat de principiële beslissing tot geleidelijke verkoop van de betreffende panden reeds in 2017 werd genomen en dat die beslissing niet werd vernietigd. Hoewel de gronden van die beslissing voorsnog niet voldoende verantwoord lijken, kan op basis van de aangereikte elementen worden aangenomen of verondersteld dat de beslissing uit 2017 tot geleidelijke verkoop tot een situatie heeft geleid die het sterk bemoeilijken om op basis van de huidige mogelijkheden van de SHM (die vooral op financieel vlak beperkt zijn tot investeringen binnen de subsidiabele prijsplafonds) die beslissing nog terug te draaien.

Opgemerkt moet ook worden dat de SHM in het voorlopige verslag van de visitatiecommissie ten onrechte een grond meent te vinden die de verkoop verantwoordt. Ten eerste moet worden vastgesteld dat de visitatiecommissie in haar ontwerpverslag (dat intussen definitief is geworden) op geen enkele manier de verkoop van panden noodzakelijk acht om te kunnen inspelen op de uitdagingen waarvoor de SHM staat. De visitatiecommissie stelt dat de slechte kwaliteit van het patrimonium de SHM voor een grote vervanging- en renovatie-opdracht stelt, dat de financiële leefbaarheid van de SHM nog steeds een constante aandacht vergt en dat andere werkpunten terug te vinden zijn in het sociaal beleid. Zij moedigt de verkoop van sociaal woonpatrimonium op geen enkele manier aan om die doelstellingen te kunnen realiseren. Ten tweede heeft de visitatiecommissie haar bevinden gebaseerd op klaarblijkelijk andere beslissingen van de raad van bestuur. Zo vermeldt het rapport expliciet op blz. 15 dat de SHM in ██████████ nog 16 te renoveren woningen in eigendom heeft, dat de SHM in 2018 besliste om de renovatie in deze wijk voorlopig 'on hold' te zetten met het oog op verkoop, maar dat - door gerealiseerde besparingen en de toekenning van GSC vanaf 2022 - de (financiële) noodzaak tot verkopen vervalt en de SHM toch over zou gaan tot renovatie. Klaarblijkelijk heeft de raad van

bestuur op 26 augustus 2021 – wat enkele maanden na het bezoek van de visitatiecommissie valt – de beslissing genomen om de renovatieplannen stop te zetten en dit op basis van het feit dat de geplande renovaties niet in lijn liggen met de beleidsdoelstellingen om de klimaatdoelstellingen 2050 te halen. Vermoedelijk heeft de opname van de betrokken woningen op de inventaris “Bouwkundig Erfgoed” begin september 2021 de beslissing tot verkoop versneld, en werd – gezien de historiek die het dossier doorlopen had en het feit dat er al woningen in de wijk waren verkocht - nagelaten om nog een volledig nieuw vervangingsbouwproject te overwegen. Doch de wijze waarop adviezen van de visitatiecommissie, die bovendien in een andere context zijn tot stand gekomen, door de SHM worden geïnterpreteerd, is illustratief voor de terechte zorg van de toezichthouder dat de beslissing van de raad van bestuur onvoldoende gemotiveerd is en dat daarom twijfel bestaat over de mate waarin de intentie van de beslissing van de SHM spoort met haar maatschappelijke opdracht en het regelgevend kader.

Om aan te tonen dat de verkoop van de woningen in de lijn ligt met de intenties van de decreetgever en de verplichtingen die opgelegd werden via het decreet van 9 juli 2021, verwijst de SHM naar meerdere gesprekken die zouden plaatsgehad hebben met de SHM de waarschijnlijke toekomstige woonmaatschappij. Hiervan wordt enkel een uitnodiging voor overleg op 9 december 2021 voorgebracht, gedateerd 15 november 2021. Deze data vallen echter na de datum van het gemotiveerd vernietigingsbesluit. Aangezien in de raad van bestuur van de SHM geen bestuursleden zetelen namens de , kan ook niet aangenomen worden dat via de bestuursbeslissing tot verkoop vanuit de beleidsmatig geen bezwaren zouden bestaan tegen de vervreemding buiten de sector. Anderzijds verklaart de SHM in haar beroepsschrift wel expliciet dat de beslissing tot openbare verkoop in samenspraak is gebeurd met de en dat die SHM nauw betrokken wordt bij alle beslissingen aangaande projecten/woningen in de gemeenten waar die SHM de grootste speler is en die een advies hebben afgeleverd om samen een werkingsgebied te vormen. Omwille van de bijzondere omstandigheden en bij gebrek aan tegenindicator die het beweerde kunnen weerleggen, is het aannemelijk dat de SHM aan zijn verplichtingen heeft voldaan om in zijn beslissing rekening te houden met de gewestelijke en lokale beleidskeuzes.

Conclusie

Er zijn geen aanwijzingen dat de verkopen plaatsvonden om de gevolgen van het decreet van 9 juli 2021 te omzeilen of de uitvoering ervan te hinderen.

Dat neemt niet weg dat de toezichthouder het vernietigingsbesluit van 28 oktober 2021 kon nemen op basis van de gebrekkige motivering van de verkoop van de woningen en te . Het gaat uiteindelijk om woningen gerealiseerd met aanzienlijke publieke middelen bedoeld voor de realisatie van sociale huisvesting voor de economisch zwakkeren in de samenleving. Rekening houdend met de grote woningbehoefte en de aanzienlijke investeringen van het Vlaams Gewest van de laatste jaren om het sociaal woonaanbod te laten stijgen, is het des te belangrijker dat verkoop van onroerende goederen buiten de sociale huursector grondig wordt gemotiveerd, op basis van de maatschappelijke taakstelling en rekening houdend met de doelstellingen die met de recente decreetwijzigingen worden vooropgesteld. Dit is des te meer het geval in het licht van de herstructurering van de ganse sector, zoals gepland en voorzien in het

decreet van 9 juli 2021. De sociale huisvestingsmaatschappij wordt dan ook dringend aangeraden eventuele verkopen van onverhuurbare woningen steeds uitdrukkelijker te motiveren minstens vanuit technisch, financieel en beleidsmatig oogpunt om het toezicht niet te hinderen.

Ook moet worden vastgesteld dat de SHM meent dat ze de aanbeveling van de visitatiecommissie om in de toekomst meer financiële middelen vrij te maken voor het bereiken van de doelstellingen waarvoor ze thans nog niet aan de vereisten voldoet, kan vertalen als een reden voor de verkoop van sociaal woonpatrimonium. De SHM wordt aangemaand om deze benadering, die onvoldoende rekening houdt met het brede maatschappelijke kader waarin de SHM opereert, te herzien. Wanneer het vervreemden van sociaal woonpatrimonium noodzakelijk wordt geacht om de doelstellingen die de SHM zijn opgelegd, te kunnen realiseren, moet eerst aangetoond worden dat alle andere mogelijke maatregelen (in het bijzonder kostenbeheersing) reeds zijn toegepast, wat uit het beroepsschrift op geen enkele manier blijkt. Hierop aansluitend moet erop gewezen worden dat de vernietigingsbeslissing – in tegenstelling tot de initiële beslissing van de SHM – wel voldeed aan de motiveringsplicht en dat de SHM op basis van die uitgebreide motivering net in staat werd gesteld om – in plaats van via een beroepsverzoekschrift haar gelijk na te streven - een nieuwe beslissing te nemen, die wel zou voldoen aan de motiveringsplicht. Dat dit het geval is, blijkt immers expliciet uit de elementen die de SHM in het beroepsschrift heeft opgenomen. Aangezien die argumenten klaarblijkelijk voor handen waren ten tijde van de initiële beslissing, wordt de SHM uitdrukkelijk aangemaand om de motiveringsplicht na te leven op het ogenblik van het nemen van die beslissing.

De beslissing tot verkoop van de woningen genomen door de raad van bestuur op 20 oktober 2021 kadert ondanks de aanvankelijke uiterst gebrekkige motivering, binnen de wettelijke mogelijkheden om tot verkoop van onverhuurbare woningen over te gaan. De motivering, aangedragen in het beroepsverzoekschrift, maakt de rechtsgeldigheid van de beslissing van de raad van bestuur aannemelijk.

Juridisch kader

Dit besluit sluit aan bij de volgende regelgeving:

- Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;
- het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED BESLUIT:

Het beroep, gedateerd op 24 november 2021, ondertekend door [REDACTED] directeur en [REDACTED], voorzitter namens de [REDACTED], is ontvankelijk, en gegrond.

Beroep tot nietigverklaring tegen dit besluit is mogelijk bij de Raad van State binnen zestig dagen na de bekendmaking, betekening of kennisname van de beslissing, door elke belanghebbende. Het verzoekschrift wordt ofwel ter post aangetekend verzonden naar de griffie van de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 te 1040 Brussel, ofwel wordt het ingediend volgens de elektronische procedure "[e-procedure](#)" op de website van de Raad.

Brussel, ... (datum).

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE