

PERSBERICHT

2 oktober 2019

Verslag aan het Vlaams Parlement

Grondaankopen door de sociale huisvestingsmaatschappij nv Vitare – toezicht en kredietverlening

In de zomer van 2013 kocht de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) Vitare ongeveer 35 miljoen euro gronden, hoofdzakelijk van haar moedermaatschappij, de nv Matexi Group (nu nv Abacas Group). Vitare financierde die aankopen met leningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). In 2018 ging de SHM echter in vereffening. Het Rekenhof onderzocht op vraag van het Vlaams Parlement of de toezichthouder voor de sociale huisvesting en de VMSW dit hadden kunnen voorkomen. Het besloot dat de betrokken overheidsdiensten onvoldoende zorgvuldig optraden.

Erkenning, grondaankopen en vereffening

De nv Vitare vroeg de Vlaamse minister van Wonen begin 2009 om een erkenning als SHM. Aangezien zij geen formele beslissing ten gronde bekwam, achtte de nv zich stilzwijgend erkend. Een gerechtelijk vonnis bevestigde de erkenning in 2012 en veroordeelde de Vlaamse overheid en de VMSW tot een dwangsom. Dat leidde op 27 maart 2013 tot een dading, die Vitare ontsloeg van de vereiste tot lokale binding. Vitare zag af van een schadevergoeding. Daardoor kon de SHM in het volledige Vlaamse Gewest huisvestingsinitiatieven ontplooiën, hoewel het de bedoeling van de Vlaamse overheid was de sociale huisvestingssector hoofdzakelijk lokaal te organiseren.

In de zomer van 2013 kocht de nv Vitare voor haar uitgebreide projectplannen voor 35,3 miljoen euro aan gronden, hoofdzakelijk gelegen in woonuitbreidingsgebieden. Vitare financierde die aankopen met leningen bij de VMSW. Het bleek echter dat de SHM op een groot deel van de aangekochte gronden op korte termijn geen woonprojecten kon realiseren wegens het ontbreken van de noodzakelijke vergunningen. Eind 2013 geraakte de SHM al in de financiële problemen, en medio 2018 ging ze in vereffening. Daardoor moest de VMSW eind 2018 een waardevermindering van 22,9 miljoen euro boeken.

Toezichthouder

De toezichthouder voor de sociale huisvesting moet onder meer toekijken of de SHM's hun decretale opdrachten behoorlijk uitvoeren. De minister bracht de toezichthouder begin juni 2013 formeel op de hoogte van de erkenning van de nieuwe SHM. Bij de bepaling van het risicoprofiel van Vitare heeft de toezichthouder onvoldoende rekening gehouden met het feit dat de plannen van de nieuwe SHM veel grondaankopen vereisten, terwijl ze over weinig inkomsten en kapitaal beschikte. De risicobeoordeling hield er ook te weinig rekening mee dat het om een nieuwe maatschappij ging, die in het begin best aan een verhoogd toezicht werd onderworpen. De toezichthouder zag evenmin toe op de overlegging door Vitare van haar bestuursbeslissingen vanaf haar erkenning.

De toezichthouder had de mogelijkheid een deel van de grondaankopen van Vitare te vernietigen. Immers, de grondaankopen, ook al pasten ze in het statutaire doel, veroorzaakten door hun omvang en doordat ze in één beweging werden aangekocht een langdurig financieel onevenwicht en waren dus onverenigbaar met de goede werking van een SHM. De toezichthouder heeft evenwel geen gebruik gemaakt van zijn vernietigingsbevoegdheid.

VMSW

De nv Vitare, die bij haar opstart niet over een eigen patrimonium beschikte, diende voor de financiering van haar opdracht, zoals alle andere erkende SHM's, een beroep te doen op de leningen die de VMSW verstrekt. De VMSW kan leningaanvragen weigeren als de leningen het financieel evenwicht of de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod in gevaar brengen, maar stelde zich in het geval van Vitare weinig kritisch op, mede uit onzekerheid over de implicaties van de dading bij de erkenning van de SHM. Die dading hield echter geenszins de verplichting in om zonder meer alle aankopen te financieren. De VMSW ging niet na of het grote aantal aankopen op een korte termijn voor de opstartende SHM financieel haalbaar was. Zij ging evenmin na of de gronden geschikt waren voor de ontwikkeling van sociale huisvesting, veronderstellende dat de autonome SHM dat zorgvuldig zou hebben afgetoetst bij de lokale overheid.

Conclusies

Het Rekenhof concludeerde dat het regelgevend kader de betrokken Vlaamse overheidsdiensten voldoende mogelijkheden bood om het aantal gronden die Vitare in 2013 aankocht met middelen van de VMSW te beperken, maar dat zij onvoldoende zorgvuldig met hun bevoegdheden zijn omgesprongen, wat heeft geleid tot de boeking door de VMSW op 31 december 2018 van een waardevermindering van 22,9 miljoen euro.

Reactie van de minister

De Vlaamse minister van Wonen heeft op 24 juli 2019 geantwoord dat dat zij zich grotendeels kon vinden in de conclusies van het rapport. De VMSW en de afdeling Toezicht hebben recent nieuwe maatregelen uitgewerkt die tegemoet komen aan een aantal aanbevelingen, waarbij een evenwicht wordt betracht tussen enerzijds het respect voor de autonomie van de SHM's en het subsidiariteitsbeginsel en anderzijds het financieel belang van de VMSW en de Vlaamse overheid.

Informatie voor de pers

Het Rekenhof controleert de openbare financiën van de federale Staat, de gemeenschappen, de gewesten en de provincies. Het draagt bij tot de verbetering van het overheidsbeheer door nuttige en betrouwbare informatie die voortvloeit uit een tegensprekelijk onderzoek, toe te zenden aan de parlementaire vergaderingen, aan de beheerders en aan de gecontroleerde diensten. Als collaterale instelling van het parlement werkt het Rekenhof onafhankelijk ten opzichte van de overheden die het controleert.

Het verslag *Grondaankopen door de sociale huisvestingsmaatschappij nv Vitare – Toezicht en kredietverlening* is bezorgd aan het Vlaams Parlement. Het verslag en dit persbericht staan op de website van het Rekenhof (www.rekenhof.be).