

Vlaamse Regering



**Ministeriële uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 47, §1,
van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale
huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de
aankoop van nieuwe woningen gelegen in de**

Uitspraak nr. WB 609-01-61-01

**DE VLAAMSE MINISTER VAN ENERGIE, WONEN, STEDEN EN SOCIALE
ECONOMIE,**

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij
met zetel gevestigd
te
met ondernemingsnummer
hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd,

bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat,
kantoorhoudende
te

I. Voorwerp van het beroep

Op 12 mei 2011 neemt de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om in te gaan op een aanbod van de firma
om vijf in opbouw zijnde woningen aan te kopen en de grond aan te
kopen bij

Op 6 juni 2011 vernietigt
deze beslissing.

hierna de toezichthouder genaamd,

Het beroep, ingesteld op 30 juni 2011, strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 6 juni 2011.

In overeenstemming met artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006, moet de sociale huisvestingsmaatschappij binnen de dertig dagen na de vernietiging beroep aantekenen. De laatste nuttige dag is 6 juli 2011. Het beroep dateert van 30 juni 2011, waardoor het tijdig is ingesteld.

Artikel 5, §4, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren bepaalt dat het beroep moet gericht worden aan de minister op het adres van de afdeling Woonbeleid.

Artikel 2, §7, van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2010, verleent mevrouw Freya Van den Bossche de bevoegdheid voor het beleidsveld woonbeleid.

Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

III. Feiten

De toezichthouder vernietigt de beslissing van 12 mei 2011 van de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij waarin beslist wordt om:

- 1° grond gelegen te kopen van voor een bedrag van 131.581,05 euro;
- 2° vijf woningen gelegen op de grond, vermeld in 1°, aan te kopen voor de totale prijs van 791.519 euro (excl. kosten en BTW);
- 3° bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen een lening af te sluiten ter betaling van de aankoopprijs, BTW en kosten;
- 4° aan het Comité van Aankoop te de opdracht te geven om de aankoopaktes te verlijden.

De gronden die de sociale huisvestingsmaatschappij beslist aan te kopen zijn gelegen op de terreinen van het textielrecuperatiebedrijf in de woonkern van

De heeft de gronden verkocht aan de stad die deze gronden doorverkocht heeft aan de hierna de genaamd, op 4 april 2007.

De geeft op 16 april 2007 een recht van opstal aan de hierna genaamd, op de gronden waar bovenvermelde woningen gelegen zijn. Dit recht van opstal heeft als doel de oprichting van woningen, appartementen en garages. Het recht van opstal wordt verleend voor een periode van 5 jaar (verlengbaar met 2 jaar). Bij het eindigen van het recht van opstal gaat het eigendomsrecht op de gebouwen, werken en planten die zelf heeft opgericht, over op de De dient evenwel de actuele waarde van deze goederen aan te betalen.

verkrijgt in het kader van haar recht van opstal op 28 januari 2009 een stedenbouwkundige vergunning vanwege de stad om dertien eengezinswoningen en zes appartementen te bouwen op bovenvermelde grond.

Op 28 maart 2011 richt de hierna genaamd, een onderdeel van een schrijven aan de sociale huisvestingsmaatschappij met de vraag om vijf loten aan te kopen. Deze nv staat in voor de prospectie van het project opgericht op de gronden waarop een recht van opstal heeft.

IV. Onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder meent dat de sociale huisvestingsmaatschappij met deze beslissing twee inbreuken pleegt.

De eerste inbreuk is de miskennis door de sociale huisvestingsmaatschappij van artikel 13 van de wet van 24 december 1993 inzake overheidsopdrachten door het niet raadplegen van de concurrentie voor werken, leveringen en diensten. De toezichthouder meent dat het laten uitvoeren van werken door een private firma om deze na de uitvoering van de opdracht aan te kopen in het kader van een aankoop "goede woningen" een omzetting is van de wetgeving inzake overheidsopdrachten.

De tweede inbreuk is een inbreuk op artikel 1, 6° van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten; hierna het NFS2-besluit genaamd. De inbreuk bestaat er in dat de woningen waarvan sprake is, in opbouw zijnde woningen betreffen en geen bestaande woningen, zoals het NFS2-besluit vereist.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij schetst de chronologie van het dossier.

1. Geen miskennis van de wetgeving inzake overheidsopdrachten

De sociale huisvestingsmaatschappij meent dat er geen miskennis is van de wetgeving op de overheidsopdrachten omdat de sociale huisvestingsmaatschappij geen opdrachtgever is in dit dossier. Is de initiator van de procedure, waarbij enkel een aanbod gedaan heeft aan de sociale huisvestingsmaatschappij om grond en woningen aan te kopen (waarbij aangeeft dat de sociale huisvestingsmaatschappij dit kan binnen de NFS2-procedure). Uit de stukken blijkt niet dat de sociale huisvestingsmaatschappij inspraak heeft in de bouw van de aan te kopen onroerende goederen.

De wet op de overheidsopdrachten van 24 december 1993 is niet van toepassing. De toezichthouder meent ten onrechte, aldus de sociale huisvestingsmaatschappij, dat zij ab initio betrokken was bij de procedure.

2. Geen miskennis van het NFS2-besluit met name artikel 1, 6°

De sociale huisvestingsmaatschappij meent dat er geen miskennis is van het NFS2-besluit.

Artikel 3 van het NFS2-besluit stelt in het eerste lid, 6° dat de aankoop van een goede woning een verrichting is die onder de financieringsmogelijkheden van het uitvoeringsprogramma valt. Een goede woning is volgens artikel 1, 6°, een bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten gedaan worden voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de financiering van de aankoop van een goede woning door het Vlaamse Gewest op basis van artikel 9, §2, tweede lid van het NFS2-besluit mogelijk is ten belope van een som die bestaat uit drie onderdelen.

Die drie onderdelen zijn:

- 1° een forfait van 25.000 euro voor het grondaandeel;
- 2° het toepasselijke prijsplafond voor een bouwverrichting, vermeld in artikel 6, §2;
- 3° een forfaitair bedrag, gelijk aan 10% [...] voor studiekosten.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dus dat men moet kijken naar artikel 6, §2, van het NFS2-besluit dat handelt over de bouwverrichting. In dit artikel wordt de kostprijs van de bouwverrichting gedefinieerd als de reële kostprijs van de bouw (en beperkt tot een bepaald plafond).

Verder stelt de sociale huisvestingsmaatschappij dat het NFS2-besluit niet specificeert wanneer een gebouw aan de definitie van goede woning moet voldoen. Een nieuwe woning valt onder het toepassingsgebied van het begrip goede woning, volgens de sociale huisvestingsmaatschappij.

Om die reden is er geen inbreuk op het NFS2-besluit.

Beoordeling

formuleert op 28 maart 2011 de vraag om de woningen die het voorwerp uitmaken van het beroep aan te kopen.

merkt op dat de woningen op 30 juni 2011 nagenoeg volledig afgewerkt zijn. De buitenaanleg zal afgewerkt zijn tegen het einde van de zomervakantie 2011. Op het moment van het verlijden van de verkoopovereenkomst, na schatting, betreft de overdracht dus afgewerkte woningen. Deze woningen werden door het aankoopcomité op 9 mei 2011 geschat.

Op 1 januari 2008 trad het Besluit van de Vlaamse Regering houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten (NFS2-besluit), dat werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 12 oktober 2007, in werking.

De aankoop waartoe op 12 mei 2011 werd beslist valt dus onder dit besluit. Vermits uit het bovenstaande blijkt dat het nieuwe woningen betreft, dient onderzocht te worden of het NFS2-besluit subsidies verleent voor de aankoop van een nieuwe woning.

Artikel 3, eerste lid, 6° van het NFS2-besluit voorziet in de financiering van de aankoop van een goede woning. Een goede woning is volgens artikel 1, 6° een bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning. Een nieuwe woning is bijgevolg een goede woning en er is bijgevolg geen inbreuk op het NFS2-besluit.

Artikel 26 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten stelt dat voor de aankoop van een of meer onroerende goederen de kostprijs van de verwerving gelijk is aan de reële kostprijs van de aankoop, met inbegrip van de wederbeleggingsvergoeding en dat onroerende goederen kunnen aangekocht worden door de tussenkomst van een comité voor aankoop.

Op bovenvermeld procedurebesluit is dan ook geen inbreuk gepleegd.

Een sociale huisvestingsmaatschappij valt onder de wetgeving inzake overheidsopdrachten.

De sociale huisvestingsmaatschappij is afnemer van de woningen en gehouden zich buiten het projectproces te houden om niet in aanvaring te komen met de wetgeving inzake overheidsopdrachten via de figuur "kopen op plan".

Uit de notulen van de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij van 12 mei 2011 blijkt dat in de raad van bestuur van 9 december 2010 de machtiging werd verleend aan de sociale huisvestingsmaatschappij om onderhandelingen op te starten met betrekking tot de realisatie van woningen door de

Deze onderhandelingen hebben inderdaad plaatsgevonden, zoals blijkt uit het schrijven van de sociale huisvestingsmaatschappij aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen op 29 maart 2011. In dit schrijven stelt de sociale huisvestingsmaatschappij dat de bouwplannen van de op dat moment onafgewerkte woningen werden aangepast aan de opmerkingen van de sectorarchitect van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft hier dus actief geparticipeerd in het bouwproces en was geen passieve partner die enkel ingegaan is op een aanbod om een woning te verwerven dat aangeboden werd aan de sociale huisvestingsmaatschappij.

In dit geval had de sociale huisvestingsmaatschappij op basis van artikel 13 van de wet van 24 december 1993 inzake de overheidsopdrachten de concurrentie moeten raadplegen voor werken, leveringen en diensten, hetgeen ze niet gedaan heeft.

De vernietiging van de beslissing is dan ook terecht wat dit punt betreft.

V. Beslissing.

Het beroep van 30 juni 2011, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de aankoop van 5 nieuwe woningen gelegen in de , wordt verworpen.

Brussel, 28 juli 2011.

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by a horizontal line and a vertical line that curves back to the right.

Freya VAN DEN BOSSCHE