



**Ministerieel besluit over het beroep ingediend door [REDACTED]
[REDACTED] met maatschappelijke zetel te [REDACTED]
[REDACTED] en ondernemingsnummer [REDACTED]
tegen het besluit van de toezichthouder van 17 mei 2024
houdende de vernietiging van de beslissing vermeld in punt 7
'Bestuurdersaangelegenheden' van de raad van bestuur van
14 mei 2024 betreffende de aankoop van patrimonium
eigendom van het [REDACTED]
[REDACTED] en van het [REDACTED]
[REDACTED]**

Rechtsgrond(en)

Dit besluit is gebaseerd op:

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

Vormvereiste(n)

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

De toezichthouder heeft op 14 mei 2024 kennis genomen van de betwiste beslissing van de raad van bestuur van [REDACTED] d. 14 mei 2024.

De vernietiging van de beslissing dateert van 17 mei 2024, verzonden per aangetekend schrijven op 17 mei 2024. Het vernietigingsbesluit is binnen de termijn van 4 dagen genomen, en dus tijdig.

De beroepstermijn ving aan op 22 mei 2024. Het beroep bij aangetekend schrijven van 14 juni 2024 is tijdig ingesteld binnen de dertig kalenderdagen (art. 4.87 Vlaamse Codex Wonen).

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

I. Historiek

De raad van bestuur van de woonmaatschappij [REDACTED]
[REDACTED] ging op de zittingen van 7 juni 2023 en 13 december 2023 principieel
akkoord met de overdracht van bestaand sociaal woonpatrimonium van
respectievelijk het [REDACTED] en het [REDACTED]

De toezichthouder stuurde op 19 januari 2024 een brief aan de bestuurders van [REDACTED] met het verzoek om de beslissingen om over te gaan tot de aankoop van sociaal woonpatrimonium van het [REDACTED] en het [REDACTED] opnieuw te agenderen tijdens de eerstvolgende zitting van het bestuursorgaan en hierover een nieuwe gemotiveerde beslissing te nemen die rekening houdt met de bezwaren en bezorgdheden geuit in de voormelde brief van 19 januari 2024.

Naar aanleiding van het verzoek van de toezichthouder van 19 januari 2024 heeft het directiecomité van [REDACTED] op de zitting van 30 januari 2024 een nieuwe beslissing genomen, waarbij de overdracht van deze woongelegenheden opnieuw werd goedgekeurd en een bijkomende motivering werd aangeleverd. Deze beslissing werd op 2 februari 2024 geschorst en op 16 februari 2024 vernietigd door de toezichthouder. Deze vernietigingsbeslissing werd op 22 april 2024 in beroep bevestigd bij beslissing van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend erfgoed.

Naar aanleiding van deze vernietiging heeft de raad van bestuur van [REDACTED] op 14 mei 2024 opnieuw beslist om over te gaan tot de aankoop van het sociaal woonpatrimonium van [REDACTED]. De toezichthouder heeft deze beslissing op 17 mei 2024 vernietigd.

Bij aangetekend schrijven van 14 juni 2024 tekende [REDACTED] beroep aan tegen de vernietigingsbeslissing van de toezichthouder. Samengevat steunt het administratief beroep op de volgende grieven:

- de cascaderегeling uit artikel 4.38, §7 Vlaamse Codex Wonen van 2021 zou niet van toepassing zijn, omdat de voorliggende transactie een vrijwillige overdracht betreft;
- partijen zouden vrij zijn om bij een overdracht tegen vergoeding in geld zelf de prijs te bepalen en zij zouden niet gebonden zijn door de sociale venale waarde van de woningen;
- het vernietigingsbesluit stelt een schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur vast, terwijl een beweerdelijke schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur geen grondslag tot vernietiging zou vormen overeenkomstig artikel 4.85 Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- het vernietigingsbesluit zou ingaan tegen de Omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten en zou het eigendomsrecht van de lokale besturen aantasten, hetgeen een schending van art. 1 van het Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag van de rechten van de Mens zou inhouden;
- het vernietigingsbesluit zou eveneens het gelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel schenden, aangezien er in het verleden aankopen zijn gebeurd door woonmaatschappijen tegen 65% van de waarde en deze beslissingen niet werden vernietigd.

Gevraagd wordt het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de bestreden beslissing te hervormen.

II. Standpunt van de toezichthouder

In het vernietigingsbesluit van 17 mei 2024 stelt de toezichthouder dat in de voorliggende transacties de voorgenomen overdrachtprijs geen of minstens onvoldoende rekening houdt met de bijzondere eigenschappen van onroerende goederen bestemd voor sociale huisvesting, zoals die via de wetenschappelijke studie van de KU Leuven werden geïdentificeerd, en de beslissing onvoldoende zou motiveren waarom een correctiefactor dient te worden gehanteerd die hoger is dan degene die op basis van de wetenschappelijk beoordeling verantwoord wordt geacht.

Volgens de toezichthouder gelden de regels in artikel 4.38, §7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 *mutatis mutandis* voor een (vrijwillige) overdracht van onroerende goederen die geschikt zijn voor sociale huisvesting van een lokale overheid, een zorgbedrijf of een OCMW aan de woonmaatschappij van het desbetreffende werkingsgebied. De toezichthouder geeft in het vernietigingsbesluit opnieuw aan dat de onderhandelingsruimte allerminst onbepikt is, maar dat de volgende regels en beginselen in acht moeten worden genomen:

- de beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het motiveringsbeginsel en het zuinigheidsbeginsel (als onderdeel van het redelijkheidsbeginsel) zorgen ervoor dat de woonmaatschappijen geen handelingen mogen stellen die hun financiën nodeloos bezwaren, aangezien van hen verwacht wordt dat ze motiveren waarom een andere dan de goedkoopste oplossing uiteindelijk financieel beter is;
- indien in het kader van besluitvorming voor woonmaatschappijen diverse keuzemogelijkheden voorliggen, de wettelijke en statutaire specialiteit van de woonmaatschappijen én het daardoor gekleurde vennootschapsbelang vereisen dat wordt gekozen voor de optie die, rekening houdend met het breder geheel, het meeste bijdraagt aan het recht op menswaardig wonen en het best kadert in het Vlaamse woonbeleid.

Hieruit volgt volgens de toezichthouder concreet dat een woonmaatschappij enkel kan instemmen met een prijs die minstens gebaseerd is op de sociale venale waarde zoals die zou worden vastgesteld door de Vlaamse Belastingdienst en dat elke afwijking hiervan gemotiveerd moet worden. De toezichthouder verwijst hierbij ook naar de nieuwsflash die op 18 december 2023 aan de sector werd bezorgd, die het principe herhaalt dat een overdracht ofwel tegen een vergoeding in aandelen moet gebeuren, ofwel, indien dit niet mogelijk is, tegen een prijs die rekening houdt met de bijzondere eigenschappen van woonmaatschappijen. Om deze overdrachtprijs objectief vast te stellen werd er in opdracht van VLABEL een wetenschappelijke studie van de KU Leuven opgesteld, die een correctiefactor voorstelt die tot aanzienlijke lagere aankoopbedragen leidt. Dit sluit niet uit dat er ruimte is om te onderhandelen over de sociale venale waarde, zoals die wordt bekomen op basis van de studie van de KU Leuven. De studie heeft ruimtelijke parameters in rekening gebracht wat tot een per gemeente gedifferentieerde correctiefactor heeft geleid.

Het komt volgens de toezichthouder aan de betrokken woonmaatschappij en/of het betrokken lokaal bestuur toe om aan te tonen dat er concrete omstandigheden zijn waarmee in de studie geen rekening werd gehouden en die een wezenlijke en kwantificeerbare invloed kunnen hebben op sociale correctiefactor.

De motivering van de vernietigde beslissing is in het licht van de voormelde principes onvoldoende volgens de toezichthouder. De vernietigde beslissing gaat akkoord met de betaling van 65% van de venale waarde van de onroerende goederen, zoals bepaald door VLABEL. De argumenten die door de woonmaatschappij worden aangereikt zijn onvoldoende om een afwijking van de sociale venale waarde te verantwoorden.

De hogere overdrachtsprijs leidt volgens de toezichthouder tot een onnodige verarming van de sociale huisvestingssector, aangezien er geen herinvesteringsverplichting rust op de inkomsten van de lokale besturen n.a.v. de overdracht van hun sociaal woonpatrimonium aan een woonmaatschappij.

De toezichthouder merkt eveneens op dat de woonmaatschappij [REDACTED] heeft nagelaten om verplicht advies te vragen aan de financiële adviseur van de Vlaamse overheid over de financiële impact van de verwerving.

III. Standpunt van [REDACTED]

[REDACTED] meent in de eerste plaats dat de cascaderegeling uit artikel 4.38, §7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet van toepassing zou zijn in geval van een vrijwillige overdracht van onroerende goederen die geschikt zijn voor sociale huisvesting. De bestreden beslissing zou volgens [REDACTED] dan ook een voorwaarde toevoegen aan de tekst van artikel 4.38 Vlaamse Codex Wonen.

Zelfs indien de cascaderegeling van toepassing zou zijn, zou in de bestreden beslissing volgens [REDACTED] niet worden aangetoond dat er een schending van deze regeling zou voorliggen. Volgens [REDACTED] is het uitgangspunt bij deze cascaderegeling dat partijen bij een overdracht tegen vergoeding in geld vrij zijn om de prijs te bepalen. Enkel indien de partijen het niet eens geraken over de prijs zou de Vlaamse Regering deze prijs kunnen bepalen op basis van de sociale venale waarde zoals bedoeld in artikel 4.38 Vlaamse Codex Wonen van 2021. Bij een minnelijke overdracht zou de waardebepaling van VLABEL dan ook niet van toepassing zijn. De partijen konden een akkoord sluiten op basis van een extern schattingsverslag.

[REDACTED] is verder van mening dat een beweerdelijke schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur geen grondslag tot vernietiging voor de toezichthouder vormen overeenkomstig artikel 4.85 Vlaamse Codex Wonen, nu daarin enkel wordt verwezen naar "wetten, decreten, statuten en het algemeen belang". Deze beginselen van behoorlijk bestuur kunnen er volgens [REDACTED] alleszins niet toe leiden dat afbreuk zou worden gedaan aan andere geldende wettelijke bepalingen.

De bestreden beslissing zou hierdoor de Omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensbureaus buiten spel zetten, die vereist dat lokale besturen hun onroerende goederen slechts verkopen tegen de minimumprijs die wordt vastgesteld in een extern schattingsverslag, waarvan enkel in uitzonderlijke omstandigheden kan worden afgeweken. De bestreden beslissing zou hiermee ook het eigendomsrecht van de lokale besturen aantasten, zoals vervat in artikel 1 van het Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

[REDACTED] stelt dat verwijzingen in de bestreden beslissing naar de "nieuwsflash dd. 18 december" of naar de studie van de KU Leuven niet aan de orde zijn, omdat deze waardebepaling enkel van toepassing is als er geen akkoord is tussen partijen. Bovendien zou het hier ook niet gaan om "wetten, decreten of statuten" die zouden zijn geschonden zoals bedoeld in artikel 4.85 Vlaamse Codex Wonen van 2021. De

bestreden beslissing zou daarenboven onvoldoende *in concreto* motiveren met welke bijzondere eigenschappen van onroerende goederen bestemd voor sociale huisvesting onvoldoende rekening zou worden gehouden in de vernietigde beslissing. De bestreden beslissing zou volgens [REDACTED] ook moeten aangeven welke correctiefactor uit de studie van de KU Leuven zou moeten worden gehanteerd en welke prijs dan wel aanvaardbaar zou zijn.

De beslissing dd. 14 mei 2024 zou volgens [REDACTED] weldegelijk bijdragen aan het recht op menswaardig wonen en kaderen in het Vlaams woonbeleid. De verwerving van deze [REDACTED] woningen door de woonmaatschappij zou sociaal zwakkere mensen in de samenleving helpen in een zoektocht naar een woning. Daarnaast zouden de middelen die zouden vloeien naar het [REDACTED] en het [REDACTED] [REDACTED] gebruikt worden om investeringen te doen aan andere woonvormen buiten het sociaal huurstelsel, zoals het wonen voor personen met een handicap en het bouwen van seniorenwoningen.

Tot slot, zou de bestreden beslissing zelf de beginselen van behoorlijk bestuur schenden, met name het gelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel. In het (recent) verleden zouden er immers aankopen zijn gebeurd door woonmaatschappijen tegen 65% van de waarde, waarbij deze beslissingen niet werden vernietigd. Volgens [REDACTED] vloeit hieruit voort dat deze beslissingen tot aankoop "als wettig" werden beschouwd.

Beoordeling

Beleidsmatig en juridisch kader

Sinds september 2021 voorziet de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat woonmaatschappijen uitsluitend actief zijn in het werkingsgebied waarvoor zij erkend zijn. Per werkingsgebied wordt er slechts één woonmaatschappij erkend. Overeenkomstig artikel 4.38, §4 Vlaamse Codex Wonen van 2021 moeten deze erkende woonmaatschappijen zo snel mogelijk, en uiterlijk tegen 1 januari 2028, alle rechten van onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting binnen haar werkingsgebied verwerven van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen. Verder moeten woonmaatschappijen overeenkomstig artikel 4.38, §5 Vlaamse Codex Wonen van 2021 alle rechten overnemen met betrekking tot de onroerende goederen die in haar werkingsgebied liggen en die geschikt zijn voor de sociale huisvesting, en die aan de woonmaatschappij door een gemeente of een OCMW worden aangeboden.

Artikel 4.38 Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet voor bovenstaande overdrachten in een cascadesysteem waarbij de overdracht in eerste instantie kan plaatsvinden in een vergoeding in aandelen. Indien dit niet mogelijk is kunnen de lokale besturen en de woonmaatschappij onderhandelen over de overdrachtprijs van sociale huurwoningen die worden overgedragen aan de woonmaatschappij. Indien de partijen niet tot een akkoord komen, bepaalt de Vlaamse Regering de overdrachtprijs, op basis van de venale waarde, die rekening houdt met de bijzondere kenmerken van sociale huisvestingsmaatschappijen ("**sociale venale waarde**").

Artikel 4.38 Vlaamse Codex Wonen van 2021 laat dus inderdaad toe dat lokale besturen en woonmaatschappijen over een zekere onderhandelingsmarge

beschikken bij het bepalen van de overdrachtprijs van sociale huurwoningen die worden overgedragen aan de woonmaatschappij. Die onderhandelingsruimte is echter althans vanuit het perspectief van de woonmaatschappijen niet onbeperkt. De minnelijke overdracht, die overigens slechts kan plaatsvinden als een overdracht tegen een vergoeding in aandelen niet mogelijk is, moet overeenkomstig artikel 4.38 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ook plaatsvinden tegen een marktconforme prijs voor de sociale huurwoningen, namelijk de sociale venale waarde. Indien de woonmaatschappij hiervan toch wenst af te wijken dient zij in ieder geval aan te tonen en te motiveren welke bijzondere omstandigheden deze afwijking rechtvaardigen.

De Vlaamse Regering heeft in het najaar van 2021 een wetenschappelijke studie besteld bij de KU Leuven om op een objectieve wijze de sociale venale waarde van onroerende goederen vast te kunnen stellen. De studie van de KU Leuven werd in de zomer van 2022 opgeleverd, openbaar gemaakt en in september 2022 ook expliciet verspreid naar lokale besturen en naar woonmaatschappijen. De resultaten van de studie boden VLABEL maar ook de woonactoren concrete handvaten om de marktwaarde van onroerende goederen bestemd voor sociaal wonen vast te kunnen stellen. Om de sociale venale waarde te bepalen, wordt vertrokken van de venale marktwaarde van het onroerend goed, d.w.z. de waarde van het betrokken goed indien het goed op de private huurmarkt beschikbaar was. Deze waarde moet vervolgens worden verminderd met een correctiefactor om prijsfactoren die voortvloeien uit de bijzondere beperkingen die gelden voor sociale huurwoningen in rekening te brengen, in het bijzonder de sociale verhuurplicht en de huurvoorwaarden en investeringsverplichtingen die daarmee gepaard gaan. Die beperkingen hebben immers een invloed op de waarde van het onroerend goed.

In een nieuwsflash van 18 december 2023 werden de bovenvermelde principes nog eens onder de aandacht gebracht van de betrokken woonactoren. Ook hier wordt het principe bevestigd dat een overdracht ofwel tegen een vergoeding in aandelen moet gebeuren, ofwel, wanneer dit niet mogelijk is, tegen een prijs die rekening houdt met de bijzondere eigenschappen van woonmaatschappijen (sociale venale waarde).

Beoordeling van de vernietigingsbeslissing en het beroepsverzoekschrift

(a) Schending van de cascaderегeling en de beginselen van behoorlijk bestuur

(i) Inzake de al dan niet toepassing van de decretale cascaderегeling voorzien in artikel 4.38, §7 Vlaamse Codex Wonen van 2021

█ stelt vooreerst dat de toezichthouder onterecht toepassing zou hebben gemaakt van de cascaderегeling voorzien in artikel 4.38, §7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In casu kan echter niet anders dan worden vastgesteld dat alle betrokken partijen er steeds van uitgingen dat het om overdrachten in de zin van artikel 4.38 §5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 gaat, waarop de decretale cascaderегeling ontegensprekelijk van toepassing is. Het betreft immers een overdracht van bestaande sociale huurwoningen van een OCMW (of een publiekrechtelijke vereniging die werd opgericht door een OCMW) aan een woonmaatschappij. Krachtens artikel 209/1 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen kunnen

sociale huurwoningen in beginsel niet worden overgedragen tot 1 januari 2028, tenzij wanneer dit een overdracht uitmaakt overeenkomstig de artikelen 4.38, §4 of §5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Als de overdragende entiteiten en [REDACTED] daadwerkelijk de mening zouden zijn toegedaan dat de overdracht in kwestie geen overdracht zou zijn zoals bedoeld in voormelde artikelen, is niet in te zien op welke grond zij zich dan wél zouden baseren om sociaal woonpatrimonium aan [REDACTED] over te dragen. Aangezien er in het dossier ook geen elementen voorhanden zijn op grond waarvan zou kunnen worden getwijfeld aan de kwalificatie van de overdrachten als een geval bedoeld in artikel 4.38, §5 Vlaamse Codex Wonen van 2021, verwees de toezichthouder in de bestreden beslissing terecht naar de toepasbaarheid van de decretale cascaderegeling.

Eenzelfde vaststelling dringt zich op wanneer de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.38, §4 en §5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in meer detail worden onderzocht. De in dit artikel genoemde toepassingsgevallen omvatten onder meer het geval waar een woonmaatschappij onroerende goederen overneemt die in haar werkingsgebied liggen en die geschikt zijn voor de sociale huisvesting, en die haar door een OCMW worden aangeboden.

In casu heeft de raad van bestuur van [REDACTED] beslist om 50 woningen aan te kopen van het [REDACTED]. In het beroepschrift valt geen argumentatie te lezen waarom deze transactie geen transactie zou zijn in de zin van artikel 4.38, §5 Vlaamse Codex Wonen van 2021. De cascaderegeling is dan ook onverminderd van toepassing op dit onderdeel van de transactie.

Wat de beslissing tot aankoop van [REDACTED] woongelegenheden van het [REDACTED] betreft, gaat het inderdaad om een situatie waar niet expliciet naar wordt verwezen in artikel 4.38 Vlaamse Codex Wonen van 2021, nu in paragraaf 5 enkel sprake is van de overdracht van onroerende goederen die door een OCMW of een gemeente worden aangeboden. Er valt echter niet in te zien waarom een overdracht van sociaal woonpatrimonium door het [REDACTED] [REDACTED] buiten het toepassingsgebied van artikel 4.38, §5 Vlaamse Codex Wonen van 2021 zou vallen. Het [REDACTED] is immers een publiekrechtelijke welzijnsvereniging in de zin van Titel 4, hoofdstuk 2 van het Decreet Lokaal Bestuur met als enige lid het [REDACTED]. Het sociaal woonpatrimonium dat zou overgedragen worden aan [REDACTED] was, alvorens het werd ingebracht in het [REDACTED] eigendom van het [REDACTED]. Het blijkt niet dat de decreetgever de bedoeling zou hebben gehad om dergelijke overdrachten buiten het toepassingsgebied te houden van de decretale cascaderegeling. Minstens moet worden aangenomen dat de richtlijnen die werden uitgevaardigd voor de transacties in het kader van de decretale cascaderegeling *mutatis mutandis* voor deze aankoop moeten worden toegepast. Een woonmaatschappij is immers bij iedere transactie ertoe gehouden te handelen binnen de contouren van de beginselen van behoorlijk bestuur, haar wettelijke en statutaire specialiteit en het daardoor gekleurde vennootschapsbelang. Het is precies de schending van deze wettelijke bepalingen en beginselen die tot de vernietiging van de beslissing van de woonmaatschappij heeft geleid. De toepassing van deze beginselen geldt onverminderd de (al dan niet) toepassing van de decretale cascaderegeling. Het is dan ook niet in te zien op welke wijze de bestreden beslissing een voorwaarde zou hebben toegevoegd aan de tekst van artikel 4.38 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

(ii) Inzake de onderhandelingsruimte bij een aankoop van onroerende goederen door een woonmaatschappij en de naleving van de beginselen van behoorlijk bestuur

Wat betreft de onderhandelingsruimte bij een aankoop van onroerende goederen door een woonmaatschappij

In tegenstelling tot wat [REDACTED] in zijn beroepschrift beschrijft, is de onderhandelingsruimte van woonmaatschappijen voor het bepalen van de overdrachtsprijs van onroerende goederen niet onbeperkt.

Zoals hierboven reeds uitgebreid werd toegelicht, moet de overdracht van onroerende goederen evident plaatsvinden tegen een marktconforme prijs voor de sociale huurwoningen, m.a.w. tegen een prijs die rekening houdt met de bijzondere kenmerken van de over te dragen woningen. Dit is de sociale venale waarde.

Een overdrachtsprijs tegen een (aanzienlijk) hogere prijs dan de sociale venale waarde komt neer op een verarming van de sociale woonsector. Dat is niet alleen beleidsmatig ongewenst, maar staat ook gespannen voet met de verwezenlijking van het decretaal en statutair doel van de woonmaatschappijen. In dat verband moet nogmaals worden benadrukt dat woonmaatschappijen zowel decretaal als via de (model)statuten verplicht zijn om als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid. Iedere handeling die zij stellen, en dus ook beslissingen omtrent aankopen van sociale huurwoningen van lokale besturen, moet aan deze toets worden onderworpen. Een transactie die niet in het algemeen belang bijdraagt aan het recht op menswaardig wonen en het Vlaamse woonbeleid, bijvoorbeeld doordat die overdracht een verarming zou inhouden van de sociale woonsector, kan bijgevolg geen doorgang vinden. De woonmaatschappij ontbeert immers de rechts- en handelingsbekwaamheid om zulke handeling te stellen.

In de door VLABEL bestelde studie van de KU Leuven werd een gemiddelde correctiefactor van 30,7% vastgesteld voor onroerende goederen bestemd voor sociaal wonen. De sociale venale waarde zoals die zou worden bekomen op basis van de studie van de KU Leuven laat voor alle duidelijkheid nog een zekere ruimte voor onderhandeling tussen de verschillende partijen. Zo laten de parameters uit de studie bijvoorbeeld ruimte voor een regionale differentiatie bij de bepaling van de toe te passen correctiefactor. Daarnaast is het niet ondenkbaar dat er voor welbepaalde transacties omstandigheden voorhanden zijn waarmee in de studie geen rekening werd gehouden en die een wezenlijke en kwantificeerbare invloed kunnen hebben op een billijke overdrachtsprijs. Het komt dan uiteraard wel aan de betrokken woonmaatschappij toe om deze omstandigheden aan te tonen en hun impact op de prijs grondig te onderbouwen. *In casu* beroept [REDACTED] zich op een schatting van VLABEL. Deze VLABEL schatting heeft betrekking op de venale waarde van de betrokken goederen. Deze waarde moet nog gecorrigeerd worden om tot de sociale venale waarde te komen. Zoals [REDACTED] in haar beslissing stelt, is de correctiefactor op basis van de studie van de KU Leuven voor [REDACTED] en voor [REDACTED]. De raad van bestuur van [REDACTED] meent echter dat deze percentages "te laag zijn" en wenst deze "te verhogen tot 65%".

Dit percentage staat in schril contrast tot de correctiepercentages van [REDACTED] en [REDACTED] op basis van de wetenschappelijke studie van de KU Leuven. Hoewel het niet is uitgesloten dat in welbepaalde transacties een hogere overdrachtsprijs kan worden overeengekomen dan de prijs die voortvloeit uit de studie van de KU

Leuven, vereist een dergelijke afwijking wel een motivering over de wijze waarop deze prijs tot stand is gekomen.

Zoals de toezichthouder correct stelt, kunnen de in de vernietigde beslissing aangehaalde redenen die de afwijking van deze correctiefactoren zouden verantwoorden niet worden gevolgd:

- De woonmaatschappij verduidelijkt niet welke berekening aan de grondslag ligt voor de verhoging van de correctiefactor naar 65%. De woonmaatschappij erkent evenwel uitdrukkelijk dat door toepassing van deze hogere correctiefactor van 65%, de aankoopprijs hoger zou zijn dan de reële sociale venale waarde van de betrokken onroerende goederen (notulen zitting raad van bestuur 14 mei 2024, p. 30). Hieruit kan enkel worden afgeleid dat de correctiefactor van 65% geen, of minstens onvoldoende, rekening houdt met alle bijzondere eigenschappen van onroerende goederen bestemd voor sociale huisvesting.
- De waardering van VLABEL vertrekt steeds van de normale venale waarde van een pand, en houdt bij de berekening van de toepasselijke correctiefactor rekening met eventuele regionale verschillen. De waardering van VLABEL heeft dan ook reeds rekening gehouden met de door de woonmaatschappij ingeroepen waardeverhogende elementen zoals de ligging van de betrokken woningen. Voor zover de woonmaatschappij van mening zou zijn dat er – ondanks de correctiefactor die per gemeente werd bepaald – nog een bijkomende differentiatie in de correctiefactor zou verantwoord zijn op basis van de ligging van de betrokken onroerende goederen binnen de gemeente, heeft de woonmaatschappij in elk geval nagelaten dit te concretiseren en te onderbouwen.
- De aankoop aan een hogere correctiefactor kan niet worden gerechtvaardigd door te verwijzen naar de aankoop gebaseerd op een hogere correctiefactor van niet nader genoemde andere woningen op een niet nader genoemd moment, noch door te verwijzen naar de aankopen die plaatsvonden door niet nader genoemde andere woonmaatschappijen op een eveneens niet nader genoemd moment.
- De goede relaties met de steden [REDACTED] kunnen ook geen verantwoording bieden voor de aankoop aan een hogere prijs dan de objectieve waardering van VLABEL. De woonmaatschappij toont niet aan dat de aankoop aan een hogere prijs dan de sociale venale waarde essentieel is voor het behouden van deze goede relaties. Daarnaast staat de meerprijs die de woonmaatschappij in het kader van de overdracht zou betalen niet in verhouding tot de ingeroepen voordelen die de woonmaatschappij van de betrokken steden zou ontvangen.
- Ook de achterliggende ratio dat de betrokken overdracht kadert in de vorming van de eengemaakte woonmaatschappijen en dat deze leidt tot een vermeerdering van het sociaal woonpatrimonium van de woonmaatschappij, kan de aankoop aan een hogere correctiefactor niet rechtvaardigen. Ten eerste klopt de redenering niet dat er door de aankoop meer "sociaal zwakkere mensen in onze samenleving" aan een woning worden geholpen, aangezien de betrokken woningen die worden

verhuurd door het [REDACTED] en het [REDACTED] nu ook al sociale woningen zijn en aan dezelfde doelgroep worden toegewezen op basis van dezelfde toewijzingsregels én op basis van dezelfde huurvoorwaarden. Ten tweede leidt de transactie tot een nodeloze netto-verarming van de sociale woonsector, bijvoorbeeld omdat de aankoop van onroerende goederen aan een te hoge prijs, behoudens in geval van bijzondere omstandigheden (die *in concreto* moeten worden aangetoond, wat [REDACTED] nalaat te doen) niet kan worden beschouwd als een beslissing die in het algemeen belang bijdraagt aan het recht op menswaardig wonen en het Vlaamse woonbeleid.

- Dat het [REDACTED] en [REDACTED] de ontvangen gelden zouden gebruiken om investeringen te doen aan andere woonvormen buiten het sociaal huurstelsel, zoals onder meer het wonen voor personen met een handicap en het bouwen van seniorenwoningen, doet aan het voorgaande geen afbreuk. De woonmaatschappijen zijn toegespitst op het verwezenlijken van sociaal wonen. Het is niet toelaatbaar dat zij door het betalen van een te hoge aankoopprijs de middelen, die de overheid voor het sociaal wonen heeft voorzien, zouden onttrekken aan de sociale woonsector ten behoeve van andere doelstellingen. Het komt uitsluitend aan de Vlaamse overheid toe om de prioriteiten binnen het Vlaamse woonbeleid vast te leggen en de verdeling van middelen in dat verband te bepalen. Er werden *in casu* overigens ook geen enkele garanties gegeven dat de overdrachtprijs inderdaad voor de door de woonmaatschappij genoemde doeleinden zou worden gebruikt.

Wat betreft de naleving van de beginselen van behoorlijk bestuur door [REDACTED]

Er is volgens de toezichthouder in de bestreden beslissing sprake van een schending van de "vigerende regelgeving" in zoverre de overeengekomen overdrachtprijs voor de woningen in [REDACTED] substantieel hoger ligt dan de sociale venale waarde zoals bepaald door VLABEL. De toezichthouder oordeelt dat het directiecomité van [REDACTED] met de beslissing van 14 mei 2024 tot aankoop van deze woningen dan ook zijn onderhandelingsmarge om zelf een overdrachtprijs te bepalen, overschrijdt, en daarmee in het bijzonder de volgende beginselen en bepalingen schendt:

- Het motiveringsbeginsel en het zuinigheidsbeginsel (als onderdeel van het redelijkheidsbeginsel), waaruit voortvloeit dat woonmaatschappijen geen handelingen mogen stellen die hun financiën nodeloos bezwaren, en, indien zij niet voor de goedkoopste oplossing kiezen, zij dit moeten motiveren.
- De wettelijke en statutaire specialiteit van woonmaatschappijen én het daardoor gekleurde vennootschapsbelang, die vereisen dat er wordt gekozen voor een optie die, rekening houdend met het breder geheel, het meeste bijdraagt aan het recht op menswaardig wonen en het best kadert in het Vlaams woonbeleid.

[REDACTED] voert in zijn beroepschrift aan dat de toezichthouder de beslissing van 14 mei 2024 niet kon vernietigen, omdat de beginselen van behoorlijk bestuur niet zouden kwalificeren als "wetten, decreten, statuten".

De toezichthouder kan beslissingen van de woonmaatschappijen overeenkomstig artikel 4.85 Vlaamse Codex Wonen van 2021 schorsen en vernietigen wanneer deze in strijd zijn met de "wetten, decreten, statuten" (wettigheidstoets) enerzijds, of in strijd zijn met het "algemeen belang" (opportuniteitstoets) anderzijds.

Bij de toepassing van **de wettigheidstoets** gaat de toezichthouder na of de beslissing in overeenstemming is met het "recht" in de meest brede zin. Het "recht" is in deze context ruim te begrijpen, en omvat zowel geschreven als ongeschreven rechtsregels, zoals de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zie bv. S. KEUNEN, *Gemeentelijke autonomie en bestuurlijk toezicht*, Brugge, Die Keure, 2022, 176-177). De toezichthouder kon de beslissing van 14 mei 2024 dan ook, in tegenstelling tot wat [REDACTED] in zijn beroepsverzoekschrift beweert, toetsen ten aanzien van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het motiveringsbeginsel en het zuinigheidsbeginsel. De grief van [REDACTED] mist bijgevolg juridische grondslag. Alleen al om die reden moet er niet op worden ingegaan.

Het is bovendien ook onjuist dat de vernietigingsbeslissing van de toezichthouder enkel zou steunen op een schending van algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Een volledige lezing van de vernietigingsbeslissing van de toezichthouder leert dat de toezichthouder daarnaast ook verwezen heeft naar de in artikel 4.38, §7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bedoelde cascaderегeling, het statutair doel van [REDACTED], ruimer, ook naar het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid.

Zo kan in de vernietigingsbeslissing van de toezichthouder worden gelezen dat [REDACTED] met de beslissing van 14 mei 2024 ingaat tegen zijn eigen statutair doel dat stelt dat de vennootschap als hoofdzakelijk doel heeft "*in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid*" (artikel 3). Dit doel vindt zijn decretale basis in artikel 4.39/7 Vlaamse Codex Wonen van 2021. Door een overdrachtprijs te betalen die – zonder gegronde en geëxpliciteerde motieven – hoger ligt dan de sociale venale waarde, gaat [REDACTED] *in casu* dan ook in tegen zowel het decretaal (wettelijke specialiteit) als statutair (statutaire specialiteit) bepaald doel van woonmaatschappijen, doordat deze transactie een nodeloze verarming inhoudt van de sociale woonsector, en aldus niet in het algemeen belang bijdraagt aan het recht op menswaardig wonen en het Vlaamse woonbeleid. De beslissing van 14 mei 2024 is bijgevolg in ieder geval absoluut nietig, aangezien [REDACTED] rechtsonbekwaam is om handelingen te stellen die ingaan tegen zijn wettelijke en statutaire specialiteit. Gelet op het voorgaande is er sprake van een schending van een decretale en statutaire bepaling, naast de schending van de voormelde beginselen van behoorlijk bestuur.

De naleving van de beginselen van behoorlijk bestuur worden dan ook in aanvulling van de toepasselijke decretale en statutaire bepalingen aangehaald. Zoals hierboven uiteengezet dient er op basis van deze decretale en statutaire bepalingen ook bij een onderhandelde overdrachtprijs rekening te worden gehouden met de sociale venale waarde, en kan hier enkel van worden afgeweken in het geval van objectieve en in rechte verantwoorde redenen. [REDACTED] toont echter niet aan dat er dergelijke redenen zouden voorliggen die een dergelijke, substantiële afwijking zouden (kunnen) rechtvaardigen. De aangehaalde beginselen in de beslissing van de toezichthouder

(motiveringsbeginsel en zuinigheidsbeginsel) wijzigen dan ook op geen enkele manier de draagwijdte van artikel 4.38, §7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In de beslissing van de toezichthouder valt er eveneens een **opportuniteitstoets** te lezen, waarbij er wordt besloten dat het niet wenselijk is in het algemeen belang van het Vlaams woonbeleid dat woonmaatschappijen een hogere overdrachtprijs betalen. Zo stelt de toezichthouder: *"De hogere overdrachtprijs leidt tot een onnodige verarming van de sociale huisvestingssector, aangezien er geen herinvesteringsverplichting rust op de inkomsten van de lokale besturen n.a.v. de overdracht van hun sociaal woonpatrimonium aan een woonmaatschappij"*. De reglementering beoogt immers *"het verhinderen van het wegsluizen van extra middelen uit de sociale woonsector"*. De hogere overdrachtprijs heeft immers als onwenselijk effect dat dit bedrag niet noodzakelijk zal worden geheinvesteerd in de sociale huisvestingssector, aangezien er geen investeringsverplichting rust op de inkomsten van de lokale besturen (artikel 4.38, §7, tweede lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021), wat ingaat tegen de doelstelling van het Vlaams woonbeleid om meer sociale woningen ter beschikking te stellen. Dit is een motief dat ontegensprekelijk verband houdt met het algemeen belang.

Uit wat voorafgaat, blijkt duidelijk dat de toezichthouder in zijn vernietigingsbeslissing wel degelijk heeft verwezen naar motieven die verband houden met een schending van "wetten, decreten, statuten of het algemeen belang" in de zin van artikel 4.85 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Tot slot stelt [REDACTED] dat de toezichthouder in de vernietigingsbeslissing zou moeten aangeven welke prijs dan wel aanvaardbaar zou zijn voor de overdracht van de woningen. Het is echter niet aan de toezichthouder of de minister in het kader van een administratief beroep om aan te geven wat een "aanvaardbare" overdrachtprijs is en zich zodoende dus in de plaats te stellen van de partijen. Het komt daarentegen aan [REDACTED] zelf toe om te motiveren waarom de overeengekomen prijs "aanvaardbaar" is. Enkel als de overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen en de partijen het niet eens geraken over de overdrachtprijs, zal de minister zelf, overeenkomstig artikel 4.38, §7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, een overdrachtprijs vaststellen.

Wat betreft de naleving van regelgeving en de beginselen van behoorlijk bestuur door de bestreden beslissing

[REDACTED] roert in zijn beroepschrift aan dat de beslissing van de toezichthouder de Omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten zou schenden. Uit deze omzendbrief zou een verplichting voor de lokale besturen voortvloeien om hun onroerende goederen steeds tegen de minimumprijs zoals bepaald in een objectief schattingsverslag te verkopen, waarvan slechts in uitzonderlijke omstandigheden kan worden afgeweken. Dit standpunt kan niet worden gevolgd. De Omzendbrief KB/ABB 2019/3, die toelichting geeft bij artikel 293 van Decreet Lokaal Bestuur en artikel 185, tweede lid van het Provinciedecreet, geeft extra duiding bij de modaliteiten die moeten worden gevolgd bij de vervreemding van onroerende goederen van lokale besturen en besturen van de erkende erediensten om zo de principes van mededinging en transparantie te waarborgen. De regeling in artikel 4.38, §7 van de Vlaamse

Codex Wonen van 2021 vormt dan ook een *lex specialis* ten aanzien van de decretale regeling van toepassing op OCMW's en welzijnsverenigingen, zoals vastgelegd in het Decreet Lokaal Bestuur. Artikel 4.38, §7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet in een specifiek regime voor de overdracht van onroerende goederen die gelegen zijn in het werkingsgebied van een erkende woonmaatschappij, indien deze transactie gebeurt tussen deze woonmaatschappij enerzijds en gemeenten, OCMW's en welzijnsverenigingen anderzijds. Zo kunnen deze onroerende transacties bijvoorbeeld plaatsvinden zonder dat de markt geraadpleegd wordt en kan er een verkoop plaatsvinden tegen de sociale venale waarde. De algemene decretale regeling in artikel 293 Decreet Lokaal Bestuur, samen gelezen met Omzendbrief KB/ABB 2019/3, is dan ook niet van toepassing op de onroerende transacties zoals bedoeld in artikel 4.38, §5 Vlaamse Codex Wonen. Bovendien, voor zover er al enige spanning zou bestaan tussen de cascaderregeling vervat in artikel 4.38, §7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de Omzendbrief KB/ABB 2019/3, spreekt het voor zich dat die eerste regeling primeert. Een omzendbrief heeft immers louter een interpretatieve waarde. Een omzendbrief heeft geen verordenende kracht en kan onmogelijk afwijken van een wetskrachtige norm.

Er kan ook niet worden ingestemd met de stelling van [REDACTED] dat het eigendomsrecht van de lokale besturen, zoals beschermd door artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM, zou worden aangetast door de bestreden beslissing. Nog afgezien van de vraag welk belang [REDACTED] heeft bij het opwerpen van een dergelijke kritiek ([REDACTED] is immers zelf geen lokaal bestuur), verliest [REDACTED] hierbij uit het oog dat het eigendomsrecht niet absoluut is, maar kan worden beperkt, voor zover dat noodzakelijk is om een doelstelling van algemeen belang te verwezenlijken. Van een schending van het eigendomsrecht zal slechts sprake zijn indien de inmenging een overdreven last doet wegen of fundamenteel afbreuk doet aan de financiële situatie van de eigenaar. In de eerste plaats valt niet in te zien hoe het eigendomsrecht van de lokale besturen wordt beperkt, laat staan dat er aan hen een overdreven last wordt opgelegd of fundamenteel afbreuk wordt gedaan aan hun financiële situatie. Voor de overdracht van de onroerende goederen zullen zij wel degelijk een vergoeding ontvangen die gebaseerd is op de venale waarde. Die vergoeding houdt echter afdoende rekening met een aantal sociale correctiefactoren die ervoor zorgen dat deze goederen voor een beperkter rendement zorgen. Zoals de toezichthouder correct stelt zijn er verschillende factoren die het rendement van deze woningen verlagen (zoals de sociale huurprijs en de verhuurdersverplichtingen voor sociale huurders), waarmee uiteraard rekening moet worden gehouden bij de waardebepaling. Noch voor [REDACTED] noch voor de betrokken lokale besturen, kan dit bezwaarlijk een verrassing zijn. Bovendien verliest [REDACTED] hierbij ook uit het oog dat het [REDACTED] en het [REDACTED] ook verschillende subsidies hebben ontvangen voor deze woningen (IKB, DF, Alt. Fin., SBR, SV, SSI). Zelfs indien moet worden aangenomen dat het eigendomsrecht van de lokale besturen wordt beperkt, kan deze beperking worden gerechtvaardigd door een doelstelling van algemeen belang, namelijk het vermijden van een verarming van de sociale huisvestingssector en het bijdragen aan het recht op menswaardig wonen.

Daarenboven is de verwijzing van [REDACTED] naar aankopen die in het (recent) verleden door woonmaatschappijen tegen 65% van de waarde zouden zijn goedgekeurd, en die niet vernietigd zouden zijn geweest door de toezichthouder, niet dienstig. Eerst dient te worden benadrukt dat, wanneer de toezichthouder

beslist om zijn toezicht uit te oefenen, een beslissing van een woonmaatschappij tot aankoop van onroerende goederen steeds op individuele basis wordt beoordeeld. Zoals reeds aangehaald is het bijvoorbeeld mogelijk dat de woonmaatschappij wél voldoende aantoont waarom er een prijs hoger dan de sociale venale waarde zou moeten worden betaald. Gelet op het feit dat [REDACTED] in haar beroepschrift niet verduidelijkt over welke transacties het zou gaan, kan er dan ook onmogelijk worden nagegaan of de omstandigheden van deze transacties weldegelijk gelijkaardig waren. Het is alleszins niet omdat de toezichthoudende overheid in het kader van *andere* transacties niet zou zijn opgetreden, dat hieruit automatisch afgeleid zou kunnen worden dat de beslissingen tot aankoop die ten grondslag lagen aan deze transacties "aanvaard" werden en "als wettig" werden beschouwd.

Verder wordt er gewezen op de vaste rechtspraak van de Raad van State waarin wordt gesteld dat men zich niet op andere onwettige situaties kan beroepen om een eigen onwettige toestand te bekomen of bestendig te zien. Het gelijkheidsbeginsel heeft immers betrekking op een gelijke correcte toepassing van de wet, niet op een gelijke overtreding ervan. Er bestaat dan ook geen gelijkheid in de onwettigheid (zie bv. RvS 8 maart 1988, nr. 29.514; RvS 19 januari 1999, nr. 78.179; RvS 9 juli 2004, nr. 133.724; RvS 31 augustus 2007, nr. 174.202). Met andere woorden, het loutere feit dat er in het verleden mogelijks al transacties zouden zijn voltrokken tegen 65% van de waarde doet geen afbreuk aan de onwettigheden in de vernietigde beslissing.

Tot slot kan er worden opgemerkt dat het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel nooit *contra legem* kunnen worden toegepast (zie bv. RvS 8 juni 2015, nr. 231.462; RvS 30 november 2017, nr. 240.030; RvS 20 maart 2018, nr. 241.050). Deze beginselen kunnen dan ook niet primeren op de duidelijke tekst van artikel 4.38, §7 van de Vlaamse Codex Wonen. Gelet op wat voorafgaat, kan er dan ook geen sprake zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

De grieven van [REDACTED] zijn ongegrond.

Hoorzitting

[REDACTED] verzoekt in zijn beroepschrift een hoorzitting om zijn standpunt nader toe te lichten. Artikel 4.87 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarborgt echter op voldoende wijze dat een woonmaatschappij nuttig voor haar standpunt kan opkomen door haar bezwaren schriftelijk uiteen te zetten in een beroepschrift. Gelet op het feit dat alle feitelijke en juridische elementen uit het beroepschrift duidelijk zijn, is er geen noodzaak om een hoorzitting te organiseren.

Conclusie

De toezichthouder is wettig overgegaan tot vernietiging van de beslissing van de raad van bestuur van 14 mei 2024. Het vernietigingsbesluit van de toezichthouder van 17 mei 2024 houdende de vernietiging van de beslissing vermeld in punt 7 'Bestuurdersaangelegenheden' van de raad van bestuur van 14 mei 2024 betreffende de aankoop van patrimonium eigendom van het [REDACTED] (woongelegenheden) en van het [REDACTED] (woongelegenheden) wordt dan ook bevestigd in al zijn rechtsgevolgen.

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 FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND
ERFGOED BESLUIT:

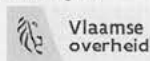
Het beroep, gedateerd op 14 juni 2024, ondertekend door [REDACTED] advocaat, namens [REDACTED] is ongegrond. Het vernietigingsbesluit van de toezichthouder van 17 mei 2024 houdende de vernietiging van de beslissing vermeld in punt 7 'Bestuurdersaangelegenheden' van de raad van bestuur van 14 mei 2024 betreffende de aankoop van patrimonium eigendom van het [REDACTED] (woonegelegenheden) en van het [REDACTED] (woonegelegenheden) wordt bevestigd in al zijn rechtsgevolgen.

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, 19/07/24

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2024-07-19 13:44:50 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE