

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- **Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot betoelaging van de eventuele nadelige gevolgen voor een sociale huisvestingsmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering en tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering betreffende de werking en financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van het decreet van xx xxxxxxxx 2017, houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties**
 - **Principiële goedkeuring met het oog op het advies van de Vlaamse Woonraad**

1. ALGEMENE TOELICHTING

Situering

Het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 voorziet dat alle sociale huisvestingmaatschappijen “tegen 2019 een minimale schaalgrootte van ten minste 1000 sociale woningen in een al dan niet aaneengesloten werkingsgebied moeten hebben”.

Op 10 februari 2017 keurde de Vlaamse Regering het voorontwerp van decreet “houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties” definitief goed. Het dossier, hierna het ontwerp performantiedecreet genoemd, is momenteel in behandeling in het Vlaams Parlement.

Het ontwerp performantiedecreet voorziet in een reeks efficiëntie- en outputverhogende maatregelen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren. Vanaf 1 januari 2019 wordt de SHM's opgelegd om ten minste 1000 sociale huurwoningen in beheer te hebben om erkend te kunnen worden of blijven.

Artikel 8 van het ontwerp performantiedecreet voegt een nieuwe derde paragraaf toe aan artikel 49 van de Vlaamse Wooncode en machtigt de Vlaamse Regering eventuele nadelige financiële gevolgen voor een SHM ten gevolge van een herstructurering (fusie, splitsing, inbreng van een algemeenheid of bedrijfstak,...) te compenseren door betoelaging van de herstructureringskosten.

In de periode 2017 tot en met 2019 wordt jaarlijks een budget van 2 miljoen euro voorzien voor ondersteuning van de SHM's bij hun herstructureringsinitiatieven.

Samenvatting

Voorliggend ontwerpbesluit bestaat uit zes hoofdstukken.

In een eerste hoofdstuk, de artikelen 1 tot en met 5, wordt uitvoering gegeven aan het nieuwe art. 49,§3 van de Vlaamse Wooncode, in te voeren bij artikel 8 van het ontwerp performantiedecreet. Dit artikel 49,§3 machtigt de Vlaamse Regering de kosten van een herstructurering in hoofde van de fusievennootschappen te compenseren door uitbetaling van een toelage. De bespreking van de concrete betoelagingsmodaliteiten is opgenomen in de artikelsgewijze bespreking.

In een tweede hoofdstuk (artikelen 6 tot en met 13) voorziet het ontwerp in een aantal wijzigingen van het SHM-erkenningenbesluit van 22 oktober 2010 ten gevolge van het performantiedecreet. Voornamelijk gaat het om de aanpassing van de artikelen die betrekking hebben op de erkenningsvoorwaarden die door het performantiedecreet ondergebracht zijn in de Vlaamse Wooncode. Doel van deze integratie in de Vlaamse Wooncode is het verhogen van de rechtszekerheid bij het afdwingen van de toepassing van de erkenningsvoorwaarden. Tegelijk worden beperkte, eerder technische aanpassingen doorgevoerd, ingegeven vanuit de praktijk.

In Hoofdstuk III (artikelen 14-16), wordt het BVR van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren en de private actoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen gewijzigd. Verduidelijkt wordt hoe de beheersvergoedingen voor de bij herstructureringen betrokken SHM's worden berekend.

In een vierde hoofdstuk (artikel 17) wordt in het financieringsbesluit van 21 december 2012 een aanvullende paragraaf 4 toegevoegd waarin de aangepaste berekeningswijze van de GSC (Gewestelijke Sociale Correctie) bij herstructureringen van SHM's wordt toegelicht.

Het vijfde hoofdstuk (artikel 18) voorziet in een aanpassing van het BVR van 16 mei 2014 tot bepaling van de nadere regels met betrekking tot de beheersaspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober tot 2010 vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen en laat SHM's toe directiewagens aan te schaffen, aangepast aan de toenemende vraag naar energiezuinigheid en milieuvriendelijkheid.

Het zesde hoofdstuk bevat de slotbepalingen waarbij de minister bevoegd voor wonen wordt belast met de uitvoering van het besluit.

2. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

HOOFDSTUK I

Artikel 1.

Voorziet in een aantal definities die geen verdere commentaar behoeven.

Artikel 2.

Dit artikel machtigt de minister van Wonen in de periode van 1 januari 2017 tot en met 31

december 2019 jaarlijks een budget van twee miljoen euro ter beschikking te stellen aan de VMSW, die zal instaan voor de betoelaging van de herstructureringskosten van de SHM's. Het beschikbare krediet zal worden uitgekeerd tot het volledig is uitgeput.

Vermits de SHM's krachtens het performantiedecreet gebruik zullen kunnen maken van een overgangsregeling die afloopt 5 jaar na 1 januari 2019, zullen kosten betoelaagd kunnen worden tot het eind van de overgangsperiode. Het ontwerp voorziet daarom in een eindrapportering over de betoelaging door de VMSW, uiterlijk 31 januari 2024. Het niet-uitgekeerde subsidie aandeel wordt in het Fonds voor de Huisvesting (cfr. art. 59 van de Vlaamse Wooncode) gestort, na verrekening van administratieve verwerkingskosten die door de VMSW zouden zijn gemaakt.

Artikel 3.

§1. Dit artikel voorziet een toelage die wordt uitbetaald aan de fusievennootschappen, of aan de SHM's die patrimonium of delen van een patrimonium overnemen. De toelage bestaat uit drie componenten, die als afzonderlijk punt in de eerste paragraaf worden behandeld:

1. Een forfaitaire compenserende toelage van 150€ per overgedragen sociale huurwoning en per overgedragen kadastraal perceel of deel ervan waarop geen sociale huurwoningen zijn gerealiseerd;
2. Een forfaitaire compenserende toelage van 50€ per sociale huurwoning die deel uitmaakt van het sociale woninghuurpatrimonium – na herstructurering, met een maximum van 125.000€ per overnemende SHM;
3. Een toelage van 50.000€ ingeval bij de herstructurering één of meer SHM's betrokken zijn met een patrimonium van minder dan 1000 sociale huurwoningen in beheer.

§2. De tweede paragraaf voorziet dat de toelage de reële kosten niet mag overstijgen. Tevens worden de verschillende kostenposten opgesomd die voor de berekening van het toelageplafond kunnen worden gehanteerd. De post "diverse andere kosten" laat toe dat met een niet-exhaustieve lijst van kosten rekening wordt gehouden. Onder de noemer "diverse kosten" kan maximaal 5% van de theoretisch maximale toelage in aanmerking worden genomen.

§3. Cumulatie met andere eventuele vergoedingen mogelijk, voor zover de gecumuleerde toelagen en subsidies de reële kosten niet overstijgen.

§4. De toelagen die per woning, kadastraal perceel of per deel van kadastraal perceel worden toegekend, kunnen slechts eenmaal worden aangevraagd in de periode tot juni 2023. Dit betekent dat ingeval een herstructurering in die periode wordt gevolgd door een volgende, de betoelaging beperkt wordt tot enerzijds de in de fusievennootschap in te brengen woningen, percelen of delen ervan die niet eerder werden gesubsidieerd en anderzijds de forfaitaire toelage van 50.000€, voor zover een maatschappij met minder dan 1000 sociale huurwoningen in beheer bij de herstructurering betrokken is.

§5. Om SHM's tot herstructurering aan te sporen voorziet het ontwerp in een degressieve waarde van de toelages waarbij enkel aanvragen tot en met 30 juni 2019 volledig zullen worden uitbetaald. Na 30 juni 2023 zullen aanvragen niet langer worden gehonoreerd (art. 4).

Artikel 4

Regelt de aanvraagprocedure van de toelage bij de VMSW.

Om zekerheid te hebben m.b.t. de bereidheid tot herstructureren, is voorzien dat de aanvraag voor de toelage pas na de neerlegging van de stukken op de griffie van de rechtbank van koophandel ontvankelijk kan worden ingediend.

De dossierstukken bij de aanvragen tot betoelaging worden opgelijst. Een verklaring op eer dient gevoegd met betrekking tot andere subsidies, toelagen of tegemoetkomingen voor de bij dit besluit betoelagde posten; tegelijk dient de verklaring de juistheid van de overgemaakte gegevens te bestatigen. Ten slotte dienen de bewijsstukken m.b.t. het ondertekeningsmandaat van de verklaringen op eer te worden voorgelegd.

De VMSW controleert de aanvraagdossiers en geeft binnen de drie maand kennis van haar bevindingen aan de SHM en gaat binnen de maand tot betaling over.

Beroep bij de minister dient binnen de maand na ontvangst door de SHM te worden aangetekend.

Enkel herstructureringen waarvoor de akten werden neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel na de beleidsverklaring 2014-2019 van de huidige regering op 22 juli 2014 komen voor betoelaging in aanmerking. In die beleidsverklaring werd voor het eerst aangekondigd dat de SHM's vanaf 1 januari 2019 aan een minimum schaalgrootte onderworpen zouden zijn.

HOOFDSTUK II.

Artikel 5.

Artikel 1 van het SHM-erkenningenbesluit houdende een aantal definities wordt vervangen. Het gaat om een hernummering. Doordat "beveiligde zending" voortaan wordt gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode (performantiedecreet art. 2), was opname van de definitie in het BVR niet langer noodzakelijk.

Artikel 6.

Het bestaande artikel 2 van het SHM-erkenningenbesluit wordt aangepast aan de overheveling van alle erkenningsvoorwaarden uit het besluit naar de Vlaamse wooncode door artikel 6 van het performantiedecreet.

Artikel 7.

Ook artikel 3 van het erkenningenbesluit wordt aangepast aan de opname van de erkenningsvoorwaarden in de Vlaamse Wooncode. Voor de berekening van het maximum aantal leden van de raden van bestuur van de SHM's wordt de berekeningswijze toegelicht. Die berekeningswijze is dezelfde als die welke ingeschreven stond in het bestaand artikel 3,§1,6°, en artikel 3, tweede, derde en vierde lid van het SHM-erkenningenbesluit, ingevoerd bij artikel 19 van het beheersbesluit van 16 mei 2014. Hiermee wordt continuïteit beoogd in de samenstelling van de raden van bestuur.

De minister van wonen wordt gemachtigd de erkenningsvoorwaarden die opgenomen zijn in het decreet, nader te omschrijven.

Artikel 8.

De lokale binding die een SHM er op na houdt met een welomschreven werkgebied en de laagdrempelige bereikbaarheid voor de doelgroep worden in dit artikel aangegeven als beoordelingselementen voor de erkenningsbesluiten, zonder dat het om decretale erkenningsvoorwaarden gaat. Het verplicht de om erkenning vragende maatschappijen hun aanvragen op dit vlak te motiveren.

Artikel 9.

De volgorde van de opsomming van de operationele doelstellingen wordt gewijzigd omwille

van een logische opbouw van de prestaties rond sociaal beleid. De doelstellingen worden onderling niet generiek geprioriteerd. In overeenstemming hiermee zal het draaiboek voor prestatiebeoordeling worden aangepast.

Artikel 10.

De wijzigingen in dit artikel zijn bedoeld om voldoende tijds marges in te bouwen in de praktische voorbereiding van een visitatie. Dat komt de planning van de visitatie ten goede, zowel voor de SHM als voor de visitatiecommissie.

Artikel 11.

Dit artikel voorziet dat de minister de in artikel 33 en 48, eerste lid van de Vlaamse Wooncode voorziene maatregelen kan opleggen aan een SHM die na visitatie een beoordeling "onvoldoende" behaald heeft. Uitzondering blijft de maatregel van artikel 48, eerste lid, 6°. De Vlaamse Regering blijft bevoegd om te beslissen tot een opschorting van de projectfinanciering voor toekomstige nieuwbouwprojecten, indien een SHM niet blijkt te voldoen aan de minimale schaalgrootte voorzien in artikel 40,§1, tweede lid, 11°. Ook voor de sancties voorzien in artikel 48, de verplichte fusie en de intrekking van de erkenning, blijft de Vlaamse Regering het enigste bevoegde beslissingsorgaan. De minister kan de bedoelde maatregelen wel ter overweging voorleggen aan de Vlaamse Regering.

Artikel 12.

De overgangstermijn voorzien in dit besluit is ondertussen verlopen, waardoor de overgangsmaatregelen hun zin verloren hebben. Door de beslissing van de minister naar aanleiding van de eerste prestatiebeoordeling zijn alle bestaande SHM's erkend voor onbepaalde duur.

Artikel 13.

De verrekening die voorzien was in het tweede lid van artikel 7,§2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 bleek in de praktijk onuitvoerbaar. Om die reden wordt ze geschrapt. Overeenkomstig het tweede lid zullen overblijvende saldi worden teruggestort aan de sociale woonactor.

Artikel 7,§2 van het BVR voorziet in een korting, bedoeld om SHM's die een grote bijdrage leveren, relatief toch minder te belasten. Deze korting wordt verrekend bij aanrekening van de vergoeding voor dienstverlening inzake sociale huuractiviteiten. Verrekening met deze jaarlijkse vergoeding is eenvoudig. Het BVR voorziet momenteel dat indien er nog een saldo rest, na deze verrekening, dit in mindering dient gebracht met de volgende vergoedingen op geconsolideerde leningen. Momenteel verloopt de aanrekening van vergoedingen op geconsolideerde leningen geautomatiseerd, waarbij reeksen gesubsidieerde leningen tegelijk worden verwerkt. De invoering in dit geautomatiseerd proces van een beslissingsmodule voor de beoordeling of een korting moet worden toegekend, zou een aanzienlijke investering vergen waarvan de kostprijs niet opweegt tegen het gratis alternatief, nl. de terugstorting van de korting.

Artikel 14.

Art. 8 van het besluit van 13 januari 2012 voorziet de mogelijkheid om een marge op de gesubsidieerde leningen aan te rekenen, die op een gelijkaardige wijze als deze van art. 7 kan worden in mindering gebracht van de andere aangerekende vergoedingen. Deze bepaling is bedoeld om de lopende vergoedingen voor huurondersteuning op termijn te laten wegvallen en enkel de marge blijvend aan te rekenen. Ook hier is een individuele verrekening van de vergoeding bij consolidatie complex, maar ze is onmogelijk te vervangen door een terugstorting. Eerder zal het percentage dat wordt toegepast voor de vergoeding op consolidaties naar beneden moeten worden bijgesteld, eens de totale opbrengst hiervoor

voldoende groot is.

Artikel 15.

Dit artikel voegt een nieuwe afdeling 6 in hoofdstuk 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Het nieuwe artikel 8/1 omschrijft de berekening en toerekening aan de SHM's van hun bijdrage in de financiering van de VMSW ingeval van herstructurering.

Artikel 16.

Dit artikel omschrijft de berekeningswijze van de Gewestelijke Sociale Correcties en hun toebedeling aan de SHM's die betrokken zijn bij een herstructurering.

Artikel 17.

Om gevolg te geven aan een vraag vanuit de sector om de maximum aankoopprijs voor bedrijfswagens op te trekken tot een prijsniveau dat aanschaft van milieuvriendelijke voertuigen toelaat, werd de reële maximale aankoopprijs van zuiver elektrisch of door waterstof aangedreven voertuigen of voor plug-in hybride voertuigen bepaald op maximum 30.000 euro. De huidige grens voor wagens die uitsluitend door fossiele brandstoffen aangedreven worden blijft behouden, maar wordt afgerond tot 25.000 euro.

Zoals voorheen al het geval was, kan dit bedrag in voorkomend geval verhoogd worden met de overnamewaarde van een vorige bedrijfswagen.

Nieuw is dat die vorige bedrijfswagen voortaan minimaal vijf jaar in gebruik genomen is. Die toevoeging is bedoeld om te vermijden dat duurdere voertuigen kunnen worden aangeschaft, louter door na een korte gebruiksstermijn een hoge overnamewaarde te bekomen, die toegevoegd kan worden aan de vermelde maximale aankoopwaarde van bedrijfswagens.

Voor de leasing van de bedrijfswagens wordt voorzien dat de maandelijkse aflossingskost beperkt dient te blijven tot 580 euro voor bedrijfswagens aangedreven op fossiele brandstoffen en tot 660 euro per maand voor de energie- en milieuvriendelijke voertuigen, telkens inclusief onderhoud en verzekering. Nieuw is in dit artikel ook dat alle bedragen voortaan exclusief BTW (i.p.v. inclusief) vermeld worden, om te vermijden dat aanpassingen aan de BTW op de aankoop of leasing zouden leiden tot aanpassingen van deze bepaling. De bedragen worden geactualiseerd op basis van de gezondheidsindex van december 2013.

Naar analogie met het Vlaamse actieplan mobiliteit, opgenomen in de nota aan de leden van de Vlaamse Regering VR 2016 1507 DOC.0887/1Bis, werd geopteerd de aanschaf van plug-in hybride wagens afhankelijk te maken van een gemotiveerde beslissing van de raad van bestuur die tegelijk dient te voorzien in een reglement dat monitoring van de milieu- en energie-efficiëntie van het rij- en laadgedrag van de gebruikers moet mogelijk maken.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Hoofdstuk I – de artikelen 1-4 betreffende de fusiesteun.

In de periode 2017 tot en met 2019 wordt jaarlijks een budget van 2 miljoen euro voorzien voor ondersteuning van de SHM's bij hun herstructureringsinitiatieven.

Daarvoor dient een nieuwe basisallocatie te worden gecreëerd binnen het begrotingsartikel NEO/1NE-C-2-AC/IS vanaf de begrotingscontrole 2017. De nadelige financiële gevolgen voor een sociale huisvestingsmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering, vermeld in boek XI van het wetboek van vennootschappen, hebben in essentie betrekking op navolgende uitgaven : kosten inherent aan eigendomsoverdrachten, notariskosten, advieskosten, IT-en automatiseringskosten, huisvestingskosten, evenals diverse andere kosten (communicatie,

raad van bestuur, personeel, enz. ...).

Het voorstel van betoelaging bestaat uit drie onderdelen :

1. Een forfaitaire compenserende betoelaging van 150 euro, in functie van het aantal in te kantelen onroerende eigendommen (gronden en panden);
2. Een forfaitaire compenserende betoelaging van 50 euro per sociale huurwoning die deel zal uitmaken van het patrimonium van de nieuwe fusievennootschap. Met een maximum van 125.000 euro per overnemende vennootschap.
3. Een forfaitaire betoelaging van 50.000 euro wanneer een SHM met minder dan 1000 woningen betrokken is in de fusie.

Eind 2015 voldoen 36 SHM's niet aan de erkenningsvoorwaarde (minimaal 1.000 (huur)woningen beheren) die vanaf 1 januari 2019 van kracht wordt. Deze 36 SHM's beschikken gezamenlijk over 20.829 woningen (situatie eind 2015) en ca. 1.349¹ niet met woningen bebouwde kadastrale percelen of delen ervan. Aangezien 6 van voormelde 36 SHM's reeds meer dan 800 woningen beheren is het aannemelijk dat ze zonder fusie de vooropgestelde schaalgrootte van 1.000 kunnen en zullen bereiken waardoor 4.409 woningen en ca. 1.167 niet met woningen bebouwde kadastrale percelen of delen ervan niet zullen dienen te worden ingekanteld n.a.v. een fusie. Bepaalde SHM's met een patrimonium van minder dan 1.000 sociale huurwoningen zullen bovendien onderling fuseren om de vooropgestelde schaalgrootte van 1.000 woningen te bereiken. Verwacht wordt dat 30% van het patrimonium daardoor niet zal dienen te worden ingekanteld. Aangezien ook gronden van SHM's met uitsluitend koopactiviteiten, die n.a.v. fusies worden ingekanteld, kunnen worden betoelaagd, wordt het bij fusies over te dragen onroerend patrimonium geraamd op ca. 11.494 woningen en ca. 1.280 niet met woningen bebouwde percelen of delen ervan. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat het bereiken van de voor alle SHM's vooropgestelde schaalgrootte 21 fusieoperaties vereist. Omdat de minimale schaalgrootte van 1.000 sociale huurwoningen in beheer, geen einddoel is, wordt er voor geopteerd ook de nadelige gevolgen te betoelagen van fusies waarbij geen SHM betrokken is met minder dan 1000 sociale huurwoningen. We houden rekening met een viertal van dergelijke fusies.

1. Betoelaging in functie van het aantal in te kantelen onroerende eigendommen
De kostprijs van een bodemattest bedraagt 50 euro per kadastraal perceelnummer. Notariskosten en fusie-gerelateerde advieskosten hebben een analoge grootteorde. Zodoende wordt de kostprijs inherent aan het in te kantelen patrimonium ingeschat op ca. 150 euro. De kostprijs van het inkantelen van het patrimonium van SHM's met een patrimonium van minder dan 1.000 sociale huurwoningen wordt geraamd op ca. 1.916.100 euro (ca. 12.774 (11.494 + 1.280) x 150 euro). De kostprijs inherent aan het inkantelen van de 4 extra (te betoelagen) fusies die geen betrekking hebben op de te bereiken schaalgrootte wordt geraamd op 945.000 euro (6.000 woningen (= aanname) + 300 extra gronden (aanname op basis van de totale grondreserve omvattende ca. 2.600 gronden) x 150 euro). De te betoelagen patrimonium-gerelateerde fusiekosten worden zodoende ingeschat op 2.861.100 euro (1.916.100 euro + 945.000 euro) of afgerond 3 miljoen euro.

2. Betoelaging in functie van het aantal sociale huurwoningen waarmee het patrimonium van de fusievennootschap zal zijn uitgerust

Een aantal nadelige financiële gevolgen voor een sociale huisvestingsmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering in de zin van boek XI van het wetboek van vennootschappen zijn schaalgrootte-gerelateerd. Het betreft onder meer IT- en automatisering-kosten evenals huisvestingskosten. De kostprijs van deze schaalgrootte-gerelateerde fusiekosten wordt

¹ op basis van een door de VMSW gemaakte inschatting gaat het om 899 kadastrale percelen of delen ervan, waarbij abstractie wordt gemaakt van de kadastrale percelen of delen ervan die kleiner zijn dan 100 m²; in deze tekst worden het door de VMSW opgegeven aantal vermenigvuldigd met 1,5 (899 x 1,5 = 1.349)

geraamd op ca. 50 euro per woning. Er eveneens van uitgaande dat 21 SHM's zullen fuseren om de vereiste schaalgrootte te bereiken en er bijkomend 4 niet schaalgrootte-gerelateerde fusies zullen dienen te worden betoelaagd worden de schaalgrootte-gerelateerde fusiekosten geraamd op 2.012.500 euro of afgerond 2 miljoen euro. Daarbij wordt uitgegaan van 25 fusies waarvan ca. 60% van de fusies betrekking heeft op een schaalgrootte > 1.000 woningen (15 fusies); ca. 30% fusies > 1.500 woningen (7 fusies) en ca. 10% fusies (3 fusies) > 2.000 woningen. De maximaal betoelaagbare kostprijs van fusies met een schaalgrootte tussen de 1.000 en 1.500 woningen wordt hierbij ingeschat op 937.500 euro (15 fusies x 1.250 woningen = 18.750 woningen x 50 euro per woning); de kostprijs van fusies met een schaalgrootte tussen de 1.500 en 2.000 woningen wordt daarbij geraamd op 700.000 euro (8 fusies x 1.750 woningen = 14.000 woningen x 50 euro per woning); de kostprijs van fusies met een schaalgrootte groter dan 2.000 woningen wordt geraamd op 375.000 euro (3 fusies x 2.500 woningen = 7.500 woningen x 50 euro).

3. Forfaitaire betoelaging wanneer een SHM met minder dan 1.000 woningen betrokken is in de fusie

Gelet op de erkenningsvoorwaarde (minimaal 1.000 (sociale huur)woningen beheren) die vanaf 1 januari 2019 van kracht wordt, wordt het beleidsmatig aangewezen geacht om inzake fusieoperaties die worden doorgevoerd om de vereiste schaalgrootte te bereiken (m.a.w. waarvan minstens 1 SHM deel uitmaakt die minder dan 1.000 sociale huurwoningen beheert) een eenmalige toelage toe te kennen van 50.000 euro. Dit resulteert in een bijkomende kostprijs van 1.050.000 euro (21 x 50.000 euro) of afgerond 1 miljoen euro.

Op basis van wat voorafgaat wordt de budgettaire impact zodoende geraamd op 5.923.600 euro (2.861.100 + 2.012.500 euro + 1.050.000) of afgerond 6.000.000 euro.

Hoofdstuk II. : artt. 5-12 : wijzigingen SHM-erkenningenbesluit
Geen budgettaire impact.

Hoofdstuk III : artt. 13-15 wijzigingen besluit financiering VMSW
Geen budgettaire impact.

Hoofdstuk IV : art. 16 wijziging financieringsbesluit
Geen budgettaire impact. De voorgestelde wijziging van art. 28 regelt de toerekening van de GSC bij herstructurering, maar laat de grondslag van de berekening ongewijzigd.

Hoofdstuk V : art. 17 wijziging art. 15, §1 beheersbesluit
De budgettaire impact van het optrekken van de maximumgrens van de aankooprijzen van directiewagens is zeer beperkt, gezien het beperkt aantal voertuigen waarop de regeling van toepassing kan zijn. Bovendien zal de impact geneutraliseerd worden door de te verwachten daling van het aantal SHM's ten gevolge van het opleggen van de minimumschaalgrootte als erkenningsvoorwaarde vanaf 1 januari 2019. Een vermindering van het aantal SHM's zal leiden tot een daling van het aantal bestuursmandaten, waardoor ook het sectoraal directiewagenpark zal krimpen. Bovendien zullen minder uitgaven en boni te verwachten zijn op het vlak van energiezuinigheid en milieuzorg. De verwachte budgettaire impact is hierdoor neutraal.

Bespreking advies van Inspectie van Financiën:

In het gunstig advies van Inspectie van Financiën met als referentie KDW/MVW/17/0163 van 10 april 2017 worden een aantal overwegingen opgenomen over het voorliggende ontwerpbesluit. Hieronder worden de belangrijkste overwegingen besproken:

a) De Inspectie van Financiën merkt op dat door de VMSW in te schakelen als intermediair

de annaliteit van de begroting ontweken wordt en men er zeker van is dat geen middelen verloren zullen gaan, ongeacht het tijdstip waarop de herstructurerings zullen plaatsvinden.

De keuze om de VMSW het beheer en de uitbetaling van deze subsidie toe te vertrouwen vloeit voort uit haar rol die ze momenteel heeft bij de ondersteuning van de verschillende initiatiefnemers bij de realisatie van sociale woonprojecten, de opmaak van de financiële planning, de juridische adviesverlening, ... Bovendien is de VMSW momenteel al belast met de distributie van de REG/VKF-subsidies, SBE, SSI en SV waardoor het voor de hand ligt dat ook deze subsidie via haar zal verlopen.

- b) Verder geeft IF aan dat de VMSW kosten kan inhouden (bij de afrekening op 31/3/2024) die niet omschreven en begrensd zijn.

Deze passage werd uit het voorliggende ontwerpbesluit geschrapt.

- c) Daarnaast merkt IF op dat de rechtsgrond om het niet-uitgekeerde deel van het budget te kunnen storten in het Fonds voor de Huisvesting wankel is. Overeenkomstig artikel 59 van de VWC dient het te gaan om de terugvordering van subsidies/tegemoetkomingen ten gevolge van de niet naleving door de begunstigen van de aangegane verbintenissen of gestelde voorwaarden.

Deze passage werd uit het voorliggende ontwerpbesluit geschrapt.

- d) IF geeft aan dat er beter dient geargumenteerd te worden waarom de fusiekosten (deels) schaalgrootte-gerelateerd zijn.

Een aantal kosten die de SHM's zullen maken bij een fusieoperatie zullen afhankelijk zijn van de grootte van de maatschappij die er ontstaat. Concreet gaat het dan bijvoorbeeld over communicatiekosten (meer bewoners informeren), huisvestingskosten (SHM's die een groter patrimonium beheren hebben hiervoor meer personeel nodig waarop het pand moet zijn afgesteld), verhuiskosten, informatica-systemen die op elkaar moeten worden afgestemd, personeelskosten, ... Al deze kosten zijn gerelateerd aan de schaalgrootte waardoor er voor wordt geopteerd om de berekening van een deel van de toelage te koppelen aan het aantal sociale huurwoningen die de fusiemaatschappij zal beheren.

- e) IF geeft aan dat de forfaitaire toelage van 50.000 euro geen compenserende toelage is zoals decretaal vereist. Verder merkt IF op nog op dat het begrip 'berekenningsgrondslag' niet adequaat gekozen is.

De bijkomende forfaitaire toelage van 50.000 euro kan pas worden uitbetaald indien de SHM bij de aanvraag van de toelage kan aantonen dat hier effectief kosten tegenover staan. De toelage die aan de SHM kan worden toegekend mag immers de reële kosten die werden gemaakt tijdens de fusieoperatie niet overtreffen. Op die manier wordt oversubsidiëring steeds vermeden en is het wel degelijk een compenserende toelage.

Wat de tweede opmerking van IF omtrent het begrip 'berekenningsgrondslag' betreft, werd het ontwerpbesluit aangepast. Het begrip 'berekenningsgrondslag' werd geschrapt.

- f) Vervolgens geeft IF aan dat met het degressief karakter van de betoelaging kan worden ingestemd, maar dat een betoelaging tot 100% wel mogelijk blijft tot en met 30 juni

2019.

Het is een bewuste keuze om een betoelaging van 100% tot en met 30 juni 2019 mogelijk te maken omdat een subsidiedossier pas kan worden aangevraagd ten vroegste na de neerlegging van de akte op de griffie van rechtbank van koophandel. Op die manier krijgen de SHM's voldoende tijd om fusiegesprekken aan te knopen en de fusie in kwestie af te ronden. Het gaat hier uiteindelijk vaak over ingewikkelde constructies met de nodige gevoeligheden waarvoor best voldoende tijd wordt uitgetrokken.

- g) IF merkt op dat men een subsidie kan krijgen voor herstructureringswerken waarvoor de akten zijn neergelegd na 22/7/2014. Vervolgens wordt er dan gevraagd naar welke SHM's dan concreet in aanmerking komen voor deze subsidie. Verder merkt IF nog op dat hier om een vorm van ex post subsidiëring gaat waarmee niet akkoord kan worden gegaan door IF.

De minimale schaalgrootte van 1.000 woningen werd aangekondigd in het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019. Dit werd bekrachtigd door het Vlaams parlement op 22 juli 2014. SHM's die proactief fusiegesprekken hebben opgestart vooraleer het regelgevend initiatief met betrekking tot het Performantiedecreet werd opgestart, en nu op het punt staan deze fusie af te ronden voor de inwerkingtreding van dit besluit, zouden door deze handelwijze bestraft worden en niet in aanmerking komen voor deze subsidie. Dit kan echter niet de bedoeling zijn.

Ten slotte dient er nog opgemerkt te worden dat er sinds 22 juli 2014 nog geen enkele fusie werd afgerond. Op korte termijn zou dit echter wel kunnen veranderen waardoor deze maatschappijen dreigen uit de boot te vallen voor deze fusietoelage.

- h) IF geeft aan dat artikel 5 van het ontwerpbesluit dient herschikt te worden.

Dit werd aangepast in het voorliggende ontwerpbesluit.

- i) IF vraagt zich af of artikel 15 en 16 van het ontwerpbesluit geen effect hebben op de omvang van de beheersvergoeding. Daarnaast vraagt IF zich af of het nieuwe artikel 8/1 wel past in afdeling 5 van hoofdstuk 2 van het BVR van 13/1/2012.

Concreet wordt in artikel 15 en 16 van het ontwerpbesluit een regeling ingeschreven die aangeeft op welke manier de beheersvergoeding en de GSC voor het referentiejaar waarin de fusie plaatsvindt, moet worden berekend. Indien er voor gekozen werd om de SHM op te splitsen of in te brengen, zal de verdeling van de beheersvergoeding en GSC gebeuren op basis van de verdeling van het vermogen die in de splitsings- of inbrengakte is bepaald. Latere correcties op de beheersvergoeding of GSC-berekening worden via dezelfde verdeelsleutel toegewezen. Zoals reeds aangegeven in deze nota werd aan de modaliteiten van de berekening van de beheersvergoeding die de SHM's jaarlijks aan de VMSW betalen geen wijzigingen aangebracht.

Met artikel 15 werd n.a.v. de opmerking van IF een bijkomende Afdeling 6 ingevoegd in hoofdstuk 2 van het BVR van 13 januari 2012, met het nieuwe art. 8/1 als enigste bepaling.

- j) IF merkt op dat de tekst van het nieuwe artikel 15, §1, moet worden opgesplitst in 3 leden. Verder begrijpt IF dat de maximale aankoopprijs voor bedrijfswagens wordt opgetrokken tot een prijsniveau dat de aanschaf van milieuvriendelijke voertuigen toelaat, maar wijst IF er op dat nog maar pas een nieuwe omzendbrief voor

dienstvoertuigen is uitgevaardigd die uitgaat van dezelfde beleidsdoelstellingen en bovendien het voordeel heeft dat gekeken wordt naar de “total cost of ownership”. In deze context vraagt IF zich waarom er geen afstemming gebeurde met deze nieuwe regeling.

De nieuwe omzendbrief KB/BZ 2017/4 van 24 februari 2017 waarnaar IF verwijst is strikt genomen enkel van toepassing op de ministers van de Vlaamse Regering, het personeel van de Vlaamse ministeriële kabinetten, de gouverneurs van de Vlaamse provincies en de arrondissementscommissarissen, en het personeel van de Diensten van de Vlaamse overheid en van de administratieve rechtscolleges (p. 1). De omzendbrief geldt “uiteraard onverminderd andere Vlaamse, Belgische of Europese regelgeving”. De Vlaamse minister bevoegd voor de bestuurszaken kan jaarlijks bepaalde voorwaarden van de omzendbrief wijzigen, waaronder voertuigklassen of motorisaties schrappen en samenvoegen, de ecoscores aanscherpen, aangepast aan de technologische ontwikkelingen, of de elementen uit de “total cost of ownership” wijzigen conform marktomstandigheden, vanuit ecologisch perspectief of wijzigingen aan fiscale verplichtingen. De leidend ambtenaar (bestuurszaken) is krachtens de omzendbrief verantwoordelijk voor en “waakt over” de toepassing van de normen. Daarmee zijn zowat alle redenen aangegeven waarom deze omzendbrief niet onvertaald in sectorale regelgeving kan worden geïmplementeerd. Het implementeren in het BVR van deze teksten zou een bevoegdheidswissel met zich brengen in een materie die tot nu onder de bevoegdheid van de minister van Wonen ressorteert. De handhaving wordt bovendien weggelegd voor de leidend ambtenaar van een voor Wonen niet-bevoegd departement.

Mede om die reden is gekozen voor een oplossing die in de lijn ligt van wat met de omzendbrief en vooral met de Nota aan de leden van de Vlaamse Regering VR 2016 1507 doc.0887/1 bis betreffende het “Actieplan mobiliteit” werd beoogd. Deze nota, die aan de basis lag van de door IF bedoelde omzendbrief focust op drie actieplannen : energie-efficiëntie, mobiliteit en gedrag.

Een van de strategische doelstellingen is er op gericht kleinere, minder en milieuvriendelijker voertuigen aan te schaffen. Bij de operationele doelstellingen vertaalt zich dit in een voorkeur voor volledig elektrisch aangedreven voertuigen. Entiteiten die kiezen voor een plug-in hybride voertuig dienen de keuze te motiveren en dienen garanties in te bouwen dat het gebruik van deze voertuigen wordt gemonitord wat betreft rij- en laadgedrag (p. 11).

In het licht hiervan werd in de tekst van het BVR bijkomend een motiveringsplicht opgelegd voor de aanschaf van plug-in hybride voertuigen waarbij in de beslissing van de raad van bestuur tegelijk dient te worden voorzien in een reglement dat toelaat het rij- en laadgedrag te monitoren vanuit het perspectief van een na te streven energie- en milieuefficiëntie. Precies omwille van de volatiliteit van de “total cost of ownership”-berekeningswijze is geopteerd voor de handhaving van licht aangepaste maximum aankoopbedragen.

- k) Ten slotte stelt IF dat bij de fusie van SHM's een aantal afgeleide effecten kunnen zijn, o.m. wat betreft de beheersvergoeding en de Gewestelijke Sociale Correctie. IF vraagt dat hierover, in de mate van het mogelijke, meer concrete informatie gegeven wordt.

Voor meer duiding hieromtrent wordt verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering ter begeleiding van het ‘ontwerp van decreet houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties’ (VR 2016 1507 DOC.0815-IBIS Performantiedecreet – nota).

Het begrotingsakkoord werd aangevraagd op 24 april 2017.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

De lokale besturen kunnen betrokken zijn door voorliggend voorontwerp van decreet in de mate dat zij optreden als aandeelhouder van een sociale huisvestingsmaatschappij. Het is de verwachting dat de operatie tot een verbeterde en versnelde invulling van de gemeentelijke bindende sociale objectieven kan leiden omwille van de toegenomen performantie die zal voortvloeien uit de schaalvergroting van de SHM's.

5. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

Dit ontwerp heeft geen weerslag op het personeelsbestand of op de personeelsbudgetten van de SHM's, de VMSW of het agentschap.

6. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Het voorliggend ontwerp besluit werd aangepast aan het taalkundig en wetgevingsadvies 2017/117 van 12 april 2017.

7. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit tot betoelaging van de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een sociale huisvestingsmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering en tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering betreffende de werking en financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van het decreet houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties.
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor Wonen:
 - 2.1. te gelasten over voornoemd voorontwerp van besluit het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad,
 - 2.2. te machtigen te beoordelen of voornoemd advies aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst,
 - 2.3. te gelasten over voornoemd ontwerp besluit het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State als de Vlaamse minister oordeelt dat voornoemd advies geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- Het principieel goed te keuren ontwerp van besluit
- Het advies van de Inspectie van Financiën van 10 april 2017.