

DE VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING EN VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS
BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van
diverse bepalingen op het vlak van wonen
- Principiële goedkeuring

1. INHOUDELIJK

1.1. Situering

De VMSW en het VWF verstrekken bijzondere sociale leningen aan particulieren in het Vlaamse Gewest. De VMSW wordt met deze opdracht belast in artikel 33, §1, vierde lid, 1^o, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (verder VWC), het VWF in artikel 51, 3^o van hetzelfde decreet. Artikel 79 van de VWC bevat de basisregels omtrent de bijzondere sociale leningen die door de VMSW en het VWF worden verstrekt. Deze regels worden verder uitgewerkt in het eengemaakt leningenbesluit van 13 september 2013. Tot voor de komst van het eengemaakt leningenbesluit hadden de kredietverstrekkers eigen regelgeving en gebruiken, en een doelpubliek dat voor het grootste deel bij beide instellingen terecht kon. Het eengemaakt leningenbesluit stemde alles op elkaar af.

Het Regeerakkoord van de Vlaamse regering vermeldt dat onderzocht zal worden hoe er met de beschikbare middelen een rechtvaardige en noodzakelijke stimulans kan worden gegeven met een optimaal bereik. In haar Beleidsnota 2014-2019 stelt minister Homans dat sociale leningen enkel nog zouden toegekend mogen worden aan huishoudens die zonder deze lening niet in staat zouden zijn een eigen woning te verwerven.

Een specifieke vraag betreft de hoogte van het maximum dat is opgelegd aan de geschatte verkoopwaarde van de woning. Dit maximum is in het huidige stelsel 10% hoger wanneer de woning gelegen is in een 'kernstad' of de Vlaamse rand, maar is verder niet regionaal gedifferentieerd, terwijl er wel grote regionale verschillen bestaan in de verkoopprijzen van woningen. Dit heeft tot gevolg dat in de duurdere regio's een groter deel van de te koop staande woningen niet sociaal beleend kunnen worden. Omgekeerd zou het kunnen dat de doelmatigheid van het stelsel kan worden verhoogd als in sommige gemeenten en regio's het maximum juist zou worden verlaagd. De beleidsnota 2014-2019 van minister Homans stelt dat de huidige maatregel fijner zou kunnen worden afgesteld.

Binnen het kader dat hierboven werd geschetst, is een onderzoeksopdracht door het Steunpunt Wonen uitgevoerd met als doel om aanbevelingen te formuleren voor een rechtvaardiger en effectiever stelsel van sociale leningen. Deze studie is uitgevoerd in de tweede helft van 2015, een eindrapport werd opgeleverd in juni 2016: “De bijzondere sociale leningen in Vlaanderen: Hoe de effectiviteit en rechtvaardigheid verhogen?”

Ten slotte worden een aantal technische wijzigingen doorgevoerd aan het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de SHM's ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode. De details van deze aanpassingen worden besproken in de artikelsgewijze toelichting.

1.2. Evaluatie eengemaakt leningenbesluit

De aanpassing van het eengemaakt leningenbesluit wordt vanuit drie invalshoeken benaderd. Concreet gaat het dan over het onderzoek dat aan het Steunpunt Wonen werd toegekend (op basis van het regeerakkoord en de beleidsnota 2014-2016), de technische aanpassingen die voortvloeien uit de wijzigingen die doorgevoerd werden aan de Vlaamse Wooncode met ingang vanaf 1 januari 2015 en om de efficiëntie te verhogen, de aanpassingen om de werking van de VMSW en het VWF beter op elkaar af te stemmen en ten slotte de suppletieve werking van het Wetboek van Economisch Recht. De verschillende invalshoeken worden hieronder puntsgewijs besproken.

A. Onderzoek Steunpunt Wonen

Aan het Steunpunt Wonen werd in het kader van de doelstellingen die werden opgenomen in de beleidsnota 2014-2019 met betrekking tot de bijzondere sociale leningen een onderzoeksopdracht toegewezen om na te gaan in welke mate het mogelijk is om een regionale differentiatie van de maximale verkoopwaarde in het eengemaakt leningenbesluit in te bouwen. Daarnaast werd ook een effectiviteitsmeting uitgevoerd waarbij nagegaan werd of de bijzondere sociale leningen bijgedragen hebben tot de kans om eigenaar te worden van een woning. Hieronder vindt men een overzicht terug van de vaststellingen die uiteindelijk hebben geleid tot een wijziging aan het eengemaakt leningenbesluit.

Regionale differentiatie van de maximale verkoopwaarde:

Het eengemaakt leningenbesluit voorziet in een verhoging van de maximale verkoopwaarde met 10% voor de gemeenten die gelegen zijn in de Vlaamse Rand rond Brussel en de kernsteden. In het onderzoek werd aangetoond dat de differentiatie in het huidige stelsel op een onvolkomen manier die regionale verschillen weerspiegelt. Zo blijkt uit een analyse dat in totaal 111 van de 308 Vlaamse gemeenten een gemiddelde woningprijs kennen die meer dan 10% boven de maximumprijs uitkomt. Daarentegen vloeit uit het onderzoek voort dat circa 44% of 135 gemeenten een gemiddelde woningprijs heeft in 2014 die onder de 200.000 euro valt. Verder blijkt dat 10 van 54 gemeenten waar momenteel een verhoging van de maximale verkoopwaarde van 10% wordt toegepast, een gemiddelde verkoopprijs van een woonhuis kennen die onder de 200.000 euro ligt. Voor 38 van 54 gemeenten komt de gemiddelde woningprijs dan weer uit boven de 10% marge bovenop de maximale verkoopwaarde. Hieruit kan worden afgeleid dat de differentiatie die momenteel wordt toegepast in het eengemaakt leningenbesluit niet op punt staat.

In het onderzoek werd uiteindelijk geen alternatief instrument uitgewerkt dat zou kunnen worden toegepast en opgenomen in het eengemaakt leningenbesluit bij het bepalen van de maximale verkoopwaarde van een woning. In dat kader werd aan het Steunpunt Wonen een bijkomende onderzoeksopdracht toegewezen dat resulteerde in de oplevering van het onderzoeksrapport: "Regionale differentiatie maximale verkoopwaarden in het stelsel van de bijzondere sociale leningen en de erkende kredietmaatschappijen" midden 2017.

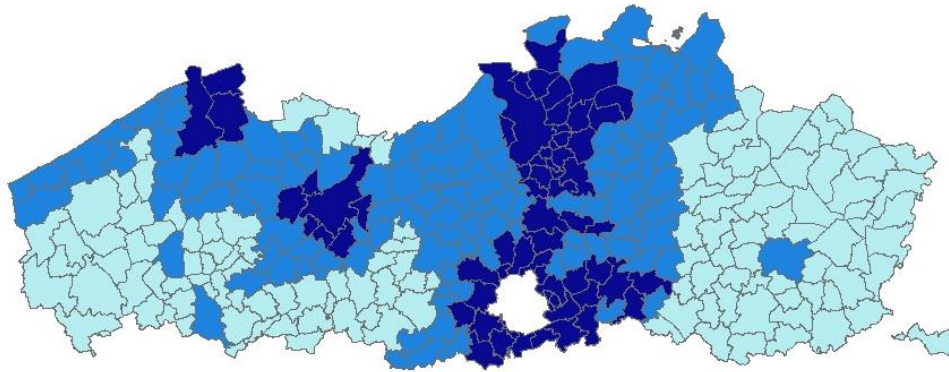
In het onderzoeksrapport werd eerst een analyse gemaakt van de verschillende data die momenteel beschikbaar zijn om een regionale differentiatie van de maximale verkoopwaarde uit te werken. Concreet gaat het dan over de data uit het Grote Woononderzoek 2013, de Huurschatter en AAPD (gegevens van het kadaster bij de verkoop van woningen). Uiteindelijk werd geopteerd om een voorstel uit te werken op basis van de gegevens van het kadaster bij de verkoop van woningen (AAPD). Deze gegevens bieden als voordeel dat er kan worden teruggegaan tot op het niveau van de statistische sector, maar heeft wel als nadeel dat dat er weinig kwaliteitskenmerken beschikbaar zijn.

Aan de hand van een clusteranalyse werd vervolgens elke gemeente toegewezen aan een bepaalde groep. Deze clusteranalyse zorgt er voor dat het verschil tussen de clusters maximaal is, en het verschil tussen gemeenten binnen eenzelfde cluster minimaal. Concreet werden de 308 Vlaamse gemeenten op deze manier opgesplitst in 3 groepen. Hierop werden nog een aantal verfijningen uitgevoerd op basis van andere datasets die nog ter beschikking waren:

- Aan de hand van betere liggingscoëfficiënten die er ter beschikking waren voor de centrumsteden werd nagegaan of deze al dan niet bij een andere cluster behoren.
- Om een zekere regionale homogeniteit voorop te stellen worden gemeenten waarvan de clustercategorie verschilt met elk van de omliggende gemeenten overeenkomstig de omliggende gemeenten gecategoriseerd. Deze praktische manier van indelen is vaak statistisch te verantwoorden. Een gemeente kan de hoogste liggingscoëfficiënt hebben in cluster 1, en deze vervolgens toewijzen aan cluster 2 zou het resultaat minimaal beïnvloeden.
- Van enkele residentiële gemeenten kan men verwachten dat de woningkwaliteit van deze woningen een positieve invloed heeft op de liggingscoëfficiënten waardoor deze licht naar boven vertekend kunnen zijn. Deze werden licht naar beneden herzien.
- Hoewel de liggingscoëfficiënten geleidelijk uitdijen over de ruimte kan worden vastgesteld dat er bij een paar naburige gemeenten een plotse overgang is van cluster 3 naar cluster 1 (zonder de geleidelijke overgang via cluster 2). Hier werd nagegaan of één van deze gemeenten niet beter tot cluster 2 behoorde.
- De liggingscoëfficiënten van kustgemeenten zijn moeilijker te interpreteren. Uit het onderzoek van Helgers (Belga, ERA Barometer 25/1/2017) blijkt dat wie een verblijf wil kopen met zicht op zee daar 17 procent meer voor moet neerleggen dan voor een soortgelijke woning zonder zicht op zee. 100 meter van de kust weg is een identieke flat al 7,3 procent goedkoper dan een aan de kustlijn zelf. Nadien bedraagt de daling gemiddeld nog 3,4 procent per 100 meter. Aangezien de liggingscoëfficiënten aan de kustgemeenten dus een zeer duaal beeld geven, kan men zich de vraag stellen of de liggingscoëfficiënt die het gemiddelde van de gemeente weergeeft hier van toepassing is. Een aanpassing naar beneden lijkt hier dus een aannemelijke optie, namelijk een liggingscoëfficiënt die geen rekening houdt met de kustlijn. Voor de kust wil dit zeggen dat de maximale verkoopwaarde geen rekening dient te houden met het effect van de kustlijn.

Na de bovenstaande correcties te hebben toegepast, levert dit uiteindelijk de volgende indeling op:

	Cluster 1	Cluster 2	Cluster 3
Aantal gemeenten	123	119	66



Legend



Vervolgens wordt er voor geopteerd om voor de gemeenten die behoren tot cluster 1, de maximale verkoopwaarde vast te leggen op 200.000 euro zoals dit momenteel al het geval is. Voor cluster 2 wordt de maximale verkoopwaarde opgetrokken met 10% tot 220.000 euro. Ten slotte wordt er voor cluster 3 een verhoging doorgevoerd van 20% of 40.000 euro zodat de maximale verkoopwaarde voor deze gemeenten komt te liggen op 240.000 euro. Daarbij dient te worden opgemerkt dat voor de stad Genk geen verhoging van de maximale verkoopwaarde meer zal worden doorgevoerd zoals momenteel het geval is omdat ze wordt beschouwd als een kernstad. Voor de andere kernsteden en gemeenten die gelegen zijn in de Vlaamse Rand rond Brussel, waar een verhoogde maximale verkoopwaarde van toepassing was, heeft dit verder geen impact of wordt het maximale plafond zelfs opgetrokken. In onderstaand overzicht staan die kernsteden en gemeenten die gelegen zijn in de Vlaamse Rand rond Brussel opgedeeld over de 3 nieuwe clusters.

Cluster 1	Cluster 2	Cluster 3
Genk	Aalst	Antwerpen
	Affligem	Asse
	Bever	Beersel
	Boom	Bertem
	Dendermonde	Brugge
	Galmaarden	Dilbeek
	Gooik	Drogenbos
	Hasselt	Gent
	Herne	Grimbergen
	Kampenhout	Halle
	Kapelle-op-den-Bos	Hoeilaart
	Kortrijk	Huldenberg
	Liedekerke	Kortenberg
	Londerzeel	Kraainem
	Merchtem	Lennik
	Oostende	Leuven
	Opwijk	Linkebeek
	Pepingen	Machelen
	Roeselare	Mechelen
	Roosdaal	Meise
	Sint-Niklaas	Overijse
	Steenokkerzeel	Sint-Genesius-Rode
	Ternat	Sint-Pieters-Leeuw
	Turnhout	Tervuren
		Vilvoorde
		Wemmel
		Wezembeek-Oppem
		Zaventem
		Zemst

De gemeenten waar zich een verhoging van de maximale verkoopwaarde voordoet (gemeenten in cluster 2 en 3), worden opgenomen in een lijst die als bijlage bij het eengemaakt leningenbesluit wordt gevoegd. Verder wordt in het eengemaakt leningenbesluit in een bepaling voorzien die bepaalt dat deze lijst van gemeenten vijfjaarlijks (en een eerste keer in 2022) moet worden geactualiseerd door de minister. De woningprijzen kunnen immers fluctueren doorheen de tijd.

Daarnaast voorziet het eengemaakt leningenbesluit in de kernsteden en Vlaamse Rand, waar een verhoogde maximale verkoopwaarde van toepassing is, in een korting van 10 procent op de referentierentevoet bij de berekening van de sociale rentevoet. Dit moet er voor zorgen dat de betaalbaarheid voor de sociale ontleners kan worden gegarandeerd. Dit principe wordt ook doorgetrokken, al wordt er wel voor geopteerd om te gaan differentiëren: zo zal voor gemeenten waar de (maximale verkoopwaarde met 10% wordt opgetrokken, een korting op de referentierentevoet toegekend van 5%. Voor de gemeenten waar de maximale verkoopwaarde tot 20% mag hoger liggen, wordt in een korting op de referentierentevoet voorzien van 10% bij het bepalen van de sociale rentevoet. Aan de verhoogde inkomensgrenzen wordt geen aanpassing

doorgevoerd, deze blijven van toepassing voor de gemeenten waar de maximale verkoopwaarde met 10 of 20% wordt opgetrokken.

Betaalbaarheid:

- Solvabiliteitsonderzoek:

In het onderzoeksrapport wordt aangegeven dat de solvabiliteitsgrens een soort betaalbaarheidsgrens is die werd ingevoerd om te voorkomen dat huishoudens in een te zwakke positie een lening zouden aangaan en mogelijk problemen zouden krijgen met de afbetaling. In vergelijking met de methodes die in onderzoek doorgaans worden toegepast om de betaalbaarheid te beoordelen (de methode van de maximale woonquote en de budgetmethode) is de solvabiliteitstoets minder streng. Voor gezinnen die aan de solvabiliteitstoets voldoen, is dus niet noodzakelijk de betaalbaarheid volgens de gebruikelijke indicatoren verzekerd. Binnen dit kader zal dan ook een aangepast solvabiliteitsonderzoek worden uitgewerkt. Dit zal echter verlopen in een ander traject aangezien dit conform artikel 7 van het eengemaakt leningenbesluit wordt vastgesteld via een ministerieel besluit in samenwerking tussen de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen en de Vlaamse minister bevoegd voor Financiën en Begroting.

- Afbetaling:

Uit het onderzoeksrapport bleek dat het VWF geen leningen verstrekt met een looptijd langer dan 25 jaar. Ze is hier niet toe verplicht volgens de huidige regelgeving. Dit heeft echter een grote impact op de mate waarin vooral alleenstaanden toegang kunnen krijgen tot een bijzondere sociale lening. Meer bepaald dreigen ze niet in aanmerking te komen omdat ze niet kunnen voldoen aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het solvabiliteits-MB. Hierin wordt bepaald dat men minstens 750 euro leefgeld per maand moet overhouden na de afbetaling van de lening. Een simulatieoefening uit het onderzoek wees uit dat een looptijdverlenging tot 30 jaar een grote impact heeft op de kansen van alleenstaanden om aan de solvabiliteits-eis te voldoen. Door de looptijd van de lening te verlengen kan de maandelijkse aflossing immers naar beneden worden bijgesteld.

Daarom wordt in het eengemaakt leningenbesluit een aanpassing doorgevoerd hoe de looptijd van een lening moet worden vastgesteld. De delegatie aan de raad van bestuur om zelf een maximale looptijd vast te stellen, wordt uit het eengemaakt leningenbesluit geschrapt. Verder wordt van deze wijziging gebruik gemaakt om de kandidaat-ontleners meer inspraak te geven bij het vaststellen van de looptijd, zoals ook het geval is bij een reguliere bank. Concreet zal de sociale ontleners zelf de looptijd kunnen bepalen tot een maximale termijn van 25 jaar, al moet hij wel steeds voldoen aan de solvabiliteitstoets. Voor de vaststelling van de looptijd van de lening tussen 25 tot en met 30 jaar, zal de termijn worden vastgesteld op basis van de solvabiliteitstoets. Er wordt in dit geval gekeken naar het minimum aantal maanden opdat de sociale ontleners solvabel is. Dat resultaat wordt omgezet in jaren en afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. De looptijd van een lening zal nog steeds maximaal 30 jaar bedragen.

B. Technische aanpassingen

De technische aanpassing die zullen worden doorgevoerd aan het eengemaakt leningenbesluit hebben tot doel om de regelgeving eenduidig te maken en om het besluit in lijn te brengen met de Vlaamse Wooncode. Daarnaast worden ook een aantal voorstellen gedaan die tot doel hebben om de efficiëntie van de kredietverstrekkers te verhogen en hun administratieve lasten te beperken:

- Met ingang van 1 januari 2015 werd de Vlaamse Wooncode aangepast zodat het niet meer mogelijk is om een bijzondere sociale lening af te sluiten voor de terugbetaling van schulden,

de aankoop van grond of voor de realisatie van een nieuwbouw. Het eengemaakt leningenbesluit wordt hierop afgestemd.

- In artikel 11 van het eengemaakt leningenbesluit wordt bepaald dat de ontlener de woning waarop de lening betrekking heeft persoonlijk moet bewonen, zolang de lening niet integraal is terugbetaald. Als de woning niet langer bestemd is als de hoofdverblijfplaats van de ontlener, wordt de lening ofwel vervroegd terugbetaald ofwel voortgezet tegen de in de leningsakte vermelde referentierentevoet gebruikt bij het aangaan van de lening verhoogd met 2 procentpunten. De ontlener moet de keuze in dit geval meedelen binnen twee maanden na hierover door de kredietgever te zijn ingelicht, anders wordt de lening vervroegd opgeëist. Deze regeling wordt vereenvoudigd. Meer bepaald zal de kredietgever in dit geval steeds een verhoogde rentevoet aanrekenen bij de ontlener. De keuze voor de ontlener wordt dus geschrapt, al heeft men wel nog steeds de optie om de lening vervroegd terug te betalen. Verder wordt nog aangegeven dat de plicht tot persoonlijke bewoning geldt voor minstens 1 ontlener en niet van toepassing is tijdens de duur van de uitvoering van de beleende renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken.
- In artikel 3 van het eengemaakt leningenbesluit wordt nu ook in de mogelijkheid voorzien dat registratierechten en notariskosten mee beleend kunnen worden bij de aankoop van een woning. In geval het gaat over de opname van een lening voor de uitvoering van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, gaat het enkel over notariskosten. Wat de lening voor het behoud van een woning betreft, wordt in de mogelijkheid voorzien dat naast de som van de bedragen van de schulden, ook de wederbeleggingsvergoeding mee ontleend kan worden, nog te verhogen met de registratierechten en notariskosten. Er wordt wel expliciet aangegeven, om misverstanden te vermijden, dat dit type van verrichting enkel kan worden toegestaan in het kader van een echtscheidingsprocedure of beëindiging van de samenwoning. Hierbij dient ten slotte nog opgemerkt te worden dat het bedrag van de lening steeds beperkt blijft tot de verkoopwaarde van het beleende onroerende goed, eventueel na de uitvoering van de beleende werken.
- Verder wordt met het voorliggende ontwerpbesluit voorgesteld om de tweejaarlijkse herziening van de rentevoet uit het eengemaakt leningenbesluit te schrappen. Deze tweejaarlijkse herziening van de rentevoet tijdens de eerste zes jaar van de looptijd van de lening werd ingevoegd via het besluit van 23 mei 2014 en had als doel om de sociale rentevoet sneller te doen stijgen als het inkomen van de sociale ontlener na het afsluiten van de lening zou toenemen. Uit de praktijk blijkt echter dat deze rentevoetherziening weinig effect heeft en vooral de administratieve lasten voor de kredietverstrekkers heeft doen toenemen. Uit het onderzoeksrapport “De bijzondere sociale leningen in Vlaanderen: Hoe de effectiviteit en rechtvaardigheid verhogen?”, bleek immers dat de ontleners van het VWF er niet in slaagden om op te klimmen op de inkomensladder. Bij de ontleners van de VMSW werd dit effect wel vastgesteld maar hierbij moet wel worden opgemerkt dat deze sociale leningen nog werden toegekend met toepassing van een andere solvabiliteitsmethodiek waardoor de inkomensprofielen van deze sociale ontleners iets sterker waren. Met het eengemaakt leningenbesluit werd de solvabiliteitsmethodiek van de VMSW versoepeld waardoor het inkomensprofiel van de ontleners verzwakt is. In die zin kan er daarom van worden uitgegaan dat ook hier de tweejaarlijkse rentevoetherzieningen niet het beoogde effect hebben. Bovendien zorgen deze (tweejaarlijkse) rentevoetherzieningen iedere keer voor een periode van onzekerheid voor de ontlener, terwijl het effect van de herziening minimaal is. Daarom wordt voorgesteld om terug te gaan naar een vijfjaarlijkse herziening van de sociale rentevoet en dit voor het eerst op de vijfde verjaardag van het verlijden van de leningsakte.
- Het is ook de bedoeling om in het eengemaakt leningenbesluit de verplichting op te leggen

dat elke aanvrager die eigenaar wordt van de woning waarop de lening betrekking heeft, de leningsakte moet ondertekenen. Deze verplichting moet er voor zorgen dat elke eigenaar van de woning op de leningsakte komt te staan. Dit heeft immers al tot bizarre situaties geleid waarbij slechts één persoon van een getrouwd stel de lening afsluit terwijl de partner ook eigenaar is van de woning.

- Ten slotte zal de verplichting om een schuldsaldoverzekering af te sluiten bij het aangaan van een bijzondere sociale lening worden geschrapt (momenteel ook niet van toepassing op alleenstaanden). De kandidaat-ontlener kan dus zelf een keuze maken om hier al dan niet op in te gaan zoals ook het geval is wanneer er een hypotheek wordt afgesloten bij een reguliere bank. De verantwoordelijkheid wordt dus volledig bij de kandidaat-ontlener gelegd maar de kredietgevers zullen hierover nog voldoende informeren.

C. Werkwijze VMSW en VWF op elkaar afstemmen

Het eengemaakt leningenbesluit heeft als doel om er voor de zorgen dat het voor de kandidaat-ontleners geen verschil meer uitmaakt waar de lening wordt aangevraagd of opgevolgd. In die zin werd nagegaan of de VMSW en het VWF dezelfde werkwijze hanteren. Uit het onderzoek van het Steunpunt Wonen kwam bijvoorbeeld al aan bod dat het VWF geen leningen toekent met een looptijd van meer dan 25 jaar. Dergelijke situatie kunnen kandidaat-ontleners er toe aanzetten om te gaan 'shoppen'. Aan de hand van een vragenlijst over de front- en backoffice van de VMSW en het VWF werd nagegaan waar zich nog een verschillende werkwijze voordeed. Op basis van deze vragenlijst werd na overleg met de VMSW en het VWF de onderstaande wijzigingen aangebracht aan het eengemaakt leningenbesluit:

- Momenteel wordt in het eengemaakt leningenbesluit aangegeven dat gedurende de hele duur van de looptijd van de lening, de ontleners steeds over een brandverzekering moet beschikken voor de heropbouwwaarde of nieuwbouwwaarde waarop de lening betrekking heeft. Als de ontleners geen brandverzekering heeft afgesloten, kan de kredietgever een aanmaning zenden waarin wordt gewezen op deze verplichting. De ontleners heeft vanaf de datum van de aanmaning twee maanden om aan te tonen dat er een brandverzekering werd gesloten voor de heropbouwwaarde of nieuwbouwwaarde van het goed waarop de lening betrekking heeft, zo niet wordt de lening vervroegd opgeëist. Omdat een brandverzekering voor een hypotheekverstrekker de nodige garantie biedt dat in geval van een brand het resterende bedrag van de lening toch kan worden gerecupereerd, wordt via dit ontwerp een regeling ingeschreven dat de kredietgever moet opvolgen of de ontleners al dan niet een brandverzekering heeft afgesloten. Indien dat niet het geval is, zal hij een aanmaning sturen waarin wordt gewezen op deze verplichting. Sluit de ontleners dan nog geen brandverzekering af, zal de kredietgever in de plaats treden en een brandverzekering afsluiten om vervolgens deze premie terug te vorderen bij de ontleners. Deze werkwijze wordt toegepast tot het uitstaande bedrag van de lening minder dan 50.000 euro bedraagt. Vanaf dit bedrag wordt er vanuit gegaan dat het openstaande bedrag van de lening kan worden gerecupereerd aan de hand van de verkoop van de grond en wordt de verantwoordelijkheid voor het afsluiten van een brandverzekering bij de ontleners gelegd.
- Wanneer een sociale ontleners in wanbetaling gaat, bepaalt het Wetboek van Economisch Recht in artikel VII.147/23 dat er nalatigheidsintresten kunnen aangerekend worden op het openstaande saldo van de lening en het vervallen kapitaal. Om er voor te zorgen dat de nalatigheidsintrest bij wanbetaling van een sociale ontleners bij de VMSW en het VWF op dezelfde manier wordt berekend, wordt voorzien in een bijkomende bepaling. Concreet zal enerzijds bij wanbetaling op het onbetaalde kapitaal een nalatigheidsintrest berekend worden aan de periodieke rentevoet van het krediet, vermeerderd met een periodieke

rentevoet die overeenstemt met een debetrentevoet van 0,25 %. Die verwijlrenten lopen dan vanaf de datum van wanbetaling, tot de effectieve terugbetaling. Anderzijds zal een maand na de wettelijke ingebrekestelling door de kredietgever op het verschuldigd blijvend saldo op het tijdstip van de wanbetaling de periodieke rentevoet die overeenstemt met een debetrentevoet van 0,25% aangerekend worden.

- In artikel 10 van het eengemaakt leningenbesluit wordt aangegeven dat de kredietgever bepaalt welke werken noodzakelijk zijn zodat de woning na de renovatiewerkzaamheden voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zoals vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de VWC. De ontleners moet het bedrag mee opnemen in de lening om deze noodzakelijke werken uit te voeren. Hier werd vooralsnog geen termijn opgelegd wanneer deze noodzakelijke werken moeten zijn uitgevoerd door de sociale ontleners. Daarom zal in het eengemaakt leningenbesluit een regeling ingevoerd worden die bepaalt dat deze noodzakelijke werken binnen een termijn van twee jaar moeten worden uitgevoerd. De kredietgever kan deze termijn verlengen bij overmacht. Indien deze werken echter niet tijdig zijn uitgevoerd, wordt de lening door de kredietgever vervroegd opgeëist.
- Ten slotte wordt er in een bijkomende bepaling voorzien die aangeeft dat de boekhoudkundige verwerking van de dubieuze vorderingen en de procedure die wordt gevolgd bij wanbetaling van de ontleners, moeten worden vastgesteld door de raad van bestuur van de kredietgever en meegedeeld aan de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen en de Vlaamse minister bevoegd voor Financiën en Begroting. Bij wanbetaling staan immers de kredietgevers aan de ontleners faciliteiten toe bij de afbetaling van de lening. Dit moet er voor zorgen dat de sociale ontleners er alsnog in slaagt om de lening terug te betalen. Aangezien deze procedure afhankelijk is van dossier tot dossier, is het niet aangewezen om hierover een modus operandi in het eengemaakt leningenbesluit op te nemen.

D. Suppletieve werking van het Wetboek van Economisch Recht

De bijzondere sociale leningen moeten beschouwd worden als een hypothecair krediet in de zin van het Wetboek van Economisch Recht (WER). In principe zijn dan ook de desbetreffende bepalingen van titel 4 van boek VII van het WER van toepassing op de bijzondere sociale lening. De bijzondere sociale lening is echter geen gewoon hypothecair krediet, heeft een zeer specifieke doelstelling en wordt verstrekt door een erkende kredietverstrekker. De bijzondere sociale lening past daarmee volledig binnen het gewestelijke huisvestingsbeleid dat ernaar streeft het grondrecht op wonen van iedereen, in het bijzonder de huishoudens met lage inkomens, te verwezenlijken, in casu door de toegang tot een eigen woning te bevorderen. Om die reden bepaalt artikel 79, §3, van de Vlaamse Wooncode dat het WER slechts aanvullende of suppletieve werking heeft.

Het is belangrijk voldoende stil te staan bij het principe van de suppletieve werking, nl. dat de bijzondere sociale lening een hypothecair krediet, maar op bepaalde plaatsen afwijkt van de generieke bepalingen van het WER over hypothecaire kredieten. Op die vlakken heeft de regeling uit het besluit voorrang en heeft de regeling uit het WER geen uitwerking. Het WER stelt bijvoorbeeld dat een variabele rentevoet moet fluctueren in functie van een referentie-index. Het eengemaakt leningenbesluit bepaalt echter dat de rentevoet tijdens de looptijd van de lening kan fluctueren in functie van het aantal personen ten laste en het inkomen van de ontleners, zodat de regeling die is opgenomen in het WER, niet meer van toepassing is op de bijzondere sociale leningen.

Hetzelfde geldt voor de kredietverstrekker en de erkenning als kredietgever inzake hypothecaire kredieten. Aangezien de Vlaamse Wooncode en het besluit een eigen regeling bevatten, is de

kredietgever en de kredietbemiddelaar voor die aspecten niet onderworpen aan de regeling uit het WER. De regels waar de kredietgever aan moet voldoen, staan uitgebreid beschreven in dit besluit (en in de Vlaamse Wooncode). De kredietgever vervult een opdracht van algemeen belang, is onderworpen aan de beginselen van behoorlijk bestuur en staat onder toezicht van de toezichthouder van de sociale huisvesting (artikel 29bis Vlaamse Wooncode). De erkenningsvoorwaarden voor reguliere verstrekkers van hypothecair krediet zijn dus niet nodig en het toezicht door de FSMA is evenmin nodig.

1.3. Wijzigingen van het Overdrachtenbesluit

Eenzijds moet als gevolg van de voormelde wijzigingen in de regelgeving rond het verstrekken van bijzondere sociale leningen aan particulieren, o.a. voor de aankoop van een sociale koopwoning, ook gesleuteld worden aan de regelgeving rond de aankoop van een sociale koopwoning. De voorwaarden voor de aankoop van een sociale koopwoning, opgenomen in het overdrachtenbesluit, en de belening ervan met een bijzondere sociale lening, opgenomen in het eengemaakt leningenbesluit, worden op elkaar afgestemd.

Anderzijds worden een aantal technische wijzigingen voorgesteld die worden toegelicht in de artikelsgewijze bespreking.

1.4. Wijziging van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017

Naar aanleiding van de deregulering sociale koop wordt er voor gekozen om sociale koopwoningen niet langer de reguliere programmacyclus (Opname projectenlijst VMSW → meerjarenplanning → kortetermijnplanning → toewijzing op het jaarbudget) te laten doorlopen. Het is namelijk de bedoeling dat sociale koopwoningen, net als bescheiden huurwoningen, op dat vlak beschouwd worden als niet-gesubsidieerde verrichtingen met als enige verschil dat ze wel op een lokaal woonoverleg moeten worden besproken en de lokale beleidstoets moeten doorstaan.

Daarnaast houdt de deregulering sociale koop ook in dat voor sociale koopwoningen enkel nog gebruik zal worden gemaakt van het bouwtechnisch bestek. Momenteel moeten sociale koopwoningen volledig in overeenstemming zijn met de bouwtechnische en conceptuele normen. Om zaken niet te complex te maken en toch een aantal kwaliteitswaarborgen te geven die traditioneel met sociale huisvesting worden geassocieerd, zal dat bouwtechnisch bestek ook vereist worden voor bescheiden huurwoningen. Op die manier wordt de programmatie en de kwaliteitsvereisten die aan sociale koopwoningen en bescheiden huurwoningen worden gehecht, geharmoniseerd.

Hiertoe zal eerst een wijziging doorgevoerd worden aan de Vlaamse Wooncode waarna een aanpassing aan het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 noodzakelijk is om de bovenstaande zaken te implementeren.

Er wordt ook een wijziging doorgevoerd aan het Procedurebesluit Wonen om te bepalen dat een SHM de omzetting van sociale koopwoningen naar sociale huurwoningen moet meedelen op het lokaal woonoverleg.

2. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Hoofdstuk 1. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de SHM's ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode

Artikel. 1. Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 1 van het Overdrachtenbesluit.

De definitie van 'perceel, bestemd voor woningbouw' wordt toegevoegd (punt 1°) omdat er op het terrein toch heel wat onduidelijkheid heerst over de invulling van dit begrip.

De definitie van 'niet-residentiële ruimte' wordt geschrapt omdat die definitie al opgenomen is in de Vlaamse Wooncode waarvan het Overdrachtenbesluit een uitvoeringsbesluit is (punt 2°).

De definities van 'persoon ten laste' en 'inkomen' worden gealigneerd op de definities van Kaderbesluit Sociale Huur zoals principieel goedgekeurd op 20 juli 2018 (VR 2018 2007 DOC.0849-4TER) in het kader van de vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel.

'persoon ten laste'

Volgens de huidige regeling kan de minister personen ten laste aanduiden. In de praktijk gaat het meestal om studenten die meer dan 25 jaar zijn en die geen kinderbijslag meer ontvangen. De bepaling dat de minister personen ten laste kan aanduiden, wordt geschrapt. Op die manier wordt persoon ten laste ook afgestemd op de kinderbijslagregeling.

'inkomen'

'Inkomen' wordt gedefinieerd als de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- b) het leefloon;
- c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Het aanslagbiljet moet betrekking hebben op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing. Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten en reële eigen aftrekbare verliezen. Vervolgens moet het inkomen van het jaar waarin het laatste aanslagbiljet beschikbaar is, worden geïndexeerd naar het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, vooraleer het aan de inkomensgrenzen kan worden afgetoetst (punt 6°).

Het gezamenlijk belastbaar inkomen omvat de beroepsinkomsten (bv. bezoldigingen, winsten, baten, vervangingsinkomsten), de onroerende inkomsten (huurinkomsten of geïndexeerd kadastraal inkomen), roerende inkomsten (bv. dividenden en intresten) en diverse inkomsten (bv. onderhoudsuitkeringen). De beroepsinkomsten worden bepaald op basis van de reële eigen beroepsinkomsten en de reële eigen aftrekbare verliezen. Dat betekent dat er abstractie wordt gemaakt van het huwelijksquotiënt, de fiscale maatregel waarbij een deel van het beroepsinkomen van de wettelijke partner met het hoogste inkomen overgeheveld wordt naar de andere partner (art. 87 en 88 WIB92), en dat er abstractie wordt gemaakt van het stelsel van overdraagbare verliezen, waarbij het saldo van het verlies dat niet wordt gedekt door de inkomsten van een echtgenoot, wordt aangerekend op de inkomsten van de andere echtgenoot (artikel 129 WIB92).

De afzonderlijk belastbare inkomsten hebben betrekking op drie categorieën van inkomsten: de roerende inkomsten, de meeste diverse inkomsten en bepaalde niet-periodieke beroepsinkomsten, met name meerwaarden, achterstallen, opzeggingsvergoedingen, kapitalen vereffend bij het

vervallen van een groepsverzekeringscontract, een levensverzekeringscontract of een pensioenplan, en ook gewestelijke tewerkstellingspremies.

Daarnaast wordt het leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap meegenomen bij de vaststelling van het inkomen. Andere niet-belastbare sociale overdrachten worden niet meegerekend, zoals de wettelijke kinderbijslagen, het kraamgeld en de wettelijke adoptiepremies, de oorlogspensioenen of de renten toegekend wegens een arbeidsongeval of een beroepsziekte aan een persoon die geen beroepsinkomsten derft.

Beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een internationale instelling moeten aangegeven worden in de inkomstenbelasting en worden meegenomen in het gezamenlijk belastbaar inkomen. In bepaalde gevallen zijn de inkomsten vrijgesteld op basis van een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belastingen, bijvoorbeeld de inkomsten verworven bij een EU-instelling. In dat geval moeten ze ook worden aangegeven, maar komen ze niet in het gezamenlijk belastbaar inkomen. Er wordt voor geopteerd om die inkomsten ook mee te nemen om de woonbehoefte vast te stellen. Ze worden dan ook apart vermeld in de definitie.

Wat punt 4° betreft, wordt een wijziging doorgevoerd aan het tweede lid zodat de inkomsten van gehuwde of wettelijk samenwonende kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum wel degelijk wordt meegeteld. Voor de kinderen die ongehuwd zijn EN niet wettelijk samenwonen blijft wel de regeling van toepassing zodat hun inkomen niet wordt meegeteld.

In punt 5° wordt de formulering in het derde lid geoptimaliseerd.

Verder worden er drie nieuwe leden ingevoegd in artikel 1 die betrekking hebben op de aangepaste definitie van het 'inkomen' (supra).

Art. 2. Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 3 van het Overdrachtenbesluit.

In punt 1° wordt er ten eerste gesleuteld aan de onroerende bezitsvoorwaarde:

- Voortaan vormen ook woningen of percelen, bestemd voor woningbouw, die in eigendom zijn van de kandidaat-koper of zijn gezinsleden en waarvoor een recht van erfpacht of opstal is gegeven door de kandidaat-koper zelf of door een derde (bv. zijn erfflater), een beletsel om in aanmerking te komen voor een sociale koopwoning. Als het onroerend goed evenwel door een derde in erfpacht of opstal werd gegeven en de kandidaat-koper verworft het onroerend goed ten kosteloze titel (bv. erfenis), zal de kandidaat-koper zich wel kunnen inschrijven voor een sociale koopwoning of sociale kavel als hij zich conformeert aan de onroerende bezitsvoorwaarde binnen 1 jaar na toewijzing van de sociale koopwoning of kavel (zie verder). Als de kandidaat-koper zelf een volledig of gedeeltelijk vruchtgebruik heeft gegeven aan een derde, zal hij ook niet meer in aanmerking komen voor een sociale koopwoning of kavel. Het is immers niet rechtvaardig dat het verhuren van een woning een beletsel zou vormen, terwijl de woning in erfpacht, opstal of vruchtgebruik geven, niet. Het gaat hier in wezen om situaties die gelijkaardig zijn aan de situatie waarin een volle eigenaar zijn woning verhuurt.
- Vervolgens wordt toegevoegd dat het volledig of gedeeltelijk hebben van een recht van erfpacht of opstal op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, een beletsel vormt om in aanmerking te komen voor een sociale koopwoning of kavel.
- Tot slot wordt verduidelijkt dat de inbreng van de zakelijke rechten (eigendom, vruchtgebruik, recht van erfpacht en opstal) in een vennootschap belet dat er aan de onroerende bezitsvoorwaarde is voldaan.

Daarnaast worden de verhoogde inkomensgrenzen die momenteel van toepassing zijn in één van de kernsteden of in een gemeente van het arrondissement Halle-Vilvoorde of in Bertem, Huldenberg, Kortenberg of Tervuren afgestemd op die van het eengemaakt leningenbesluit om te vermijden dat

iemand in aanmerking zou komen voor een sociale koopwoning en niet voor een bijzondere sociale lening, of omgekeerd. Daarom wordt verwezen naar de lijst van gemeenten die als bijlage bij het eengemaakt leningenbesluit zal worden gevoegd.

Ten tweede worden er gesleuteld aan de uitzonderingsgronden op de onroerende bezitsvoorwaarde.

Voortaan kan een kandidaat-koper zich inschrijven voor een sociale koopwoning of kavel ook al heeft hij nog met zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner of zijn ex-echtgenoot, ex-wettelijke samenwoner of ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom, op voorwaarde dat die personen de sociale koopwoning of de op te richten woning niet mee kopen en gaan bewonen. Hetzelfde geldt als hij samen met de vermelde personen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik genomen of gegeven. Die toevoeging schept de mogelijkheid voor een wettelijke samenwoner of een feitelijke partner om op het moment dat hem een woning wordt toegewezen, de wettelijke of feitelijke samenwoonst te beëindigen. Er zijn immers situaties dat een partner pas wil melden dat hij alleen gaat wonen en de wettelijke of feitelijke samenwoonst eenzijdig wil beëindigen, op het moment van een effectieve toewijzing. Ook als een echtscheiding al voltrokken is of de wettelijke of feitelijke samenwoonst al beëindigd is, is het voortaan mogelijk om zich in te schrijven.

Ook een kandidaat-koper die een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw waarop een recht van erfpacht of opstal werd gevestigd, kosteloos gedeeltelijk heeft verworven, kan zich inschrijven voor een sociale koopwoning of kavel. Hetzelfde geldt voor de situatie waarbij een kandidaat-koper een gedeeltelijk vruchtgebruik ten kosteloze titel (erfenis, schenking) heeft verworven.

De kandidaat-koper en zijn gezinsleden die zich in de uitzonderingsgevallen, omschreven in de twee voorgaande paragrafen, bevinden moeten evenwel binnen een jaar na het verlijden van de aankoopakte van de woning of kavel aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Concreet betekent dit dat zij ofwel uit onverdeeldheid moeten treden ofwel het zakelijk recht van de hand moeten doen. Als de koper gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verkoper verzoeken om de voormelde termijn te verlengen. De sanctie om niet tijdig te voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde is de van rechtswege ontbinding van de koopovereenkomst.

In punt 2° worden de onroerende bezitsvoorwaarden in geval van een vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurder gealigneerd met sociale koop (zie de toelichting bij punt 1°).

In punt 3° wordt paragraaf 5 van artikel 3 van het Overdrachtenbesluit vervangen. Enerzijds wordt er algemener verwezen naar de onroerende bezitsvoorwaarde in plaats van de opsomming, die zou moeten worden aangevuld met de extra voorwaarden (erfpacht, opstal). Anderzijds wordt de verklaring op erewoord geschrapt in het kader van de inbreng in een vennootschap. De inbreng van een eigendom in een vennootschap kan worden nagegaan door eerst op basis van het rijksregisternummer bij de ondernemingsdatabank (KBO) na te gaan of de kandidaat-koper of één van zijn gezinsleden een functie (zaakvoerder, bestuurder, aandeelhouder) heeft in een vennootschap. Via het KBO-nummer kan vervolgens informatie gevonden worden wat betreft de inbreng van eigendommen in de vennootschap. De VMSW werkt momenteel aan een toepassing om deze bevraging geautomatiseerd te laten verlopen.

In punt 4° wordt een verwijzing naar de onroerende bezitsvoorwaarde legistiek aangepast aan de gewijzigde onroerende bezitsvoorwaarde (zie de toelichting bij punt 1°).

In punt 5° worden een aantal uitzonderingen op de onroerende bezitsvoorwaarde geschrapt omdat ze niet te verantwoorden zijn. Ten eerste zal de woning die binnen de grenzen van een vastgesteld

onteigeningsplan ligt en waarop kandidaat-koper een zakelijk recht heeft en die hij betreft, voortaan wel een belemmering vormen om zich in te schrijven voor een sociale koopwoning of kavel. De onteigende wordt immers integraal vergoed en heeft dus in principe middelen om een andere woning te verwerven of minstens te huren tot wanneer de woning effectief onteigend is en hij zich kan inschrijven. De uitzondering voor kandidaat-kopers die minstens 55 jaar oud zijn, is evenmin te verantwoorden. Voor die uitzondering is er geen link met de woonbehoefte van de kandidaat-koper. Tenslotte wordt ook de uitzondering geschrapt die toelaat om niet te voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde voor de toewijzing van een sociale koopwoning of kavel als de aan te kopen sociale woning of kavel in een van de kernsteden ligt. Ook die uitzondering heeft geen link met de woonbehoefte van de kandidaat-koper.

In punt 6° wordt toegevoegd dat als de koper gegronde redenen heeft waardoor die termijn niet gehaald werd, hij om een verlenging kan verzoeken.

Art. 3. Met dit artikel worden foutieve verwijzingen naar sociale huurwoningen opgeheven uit artikel 7/2 van het Overdrachtenbesluit.

Art. 4. In het voorliggende voorstel wordt het artikel 8 van het Overdrachtenbesluit in lijn gebracht met het vermelde artikel 34, § 3, eerste lid, 3° van de Vlaamse Wooncode, in die zin dat het mogelijk gemaakt wordt dat de onverkochte sociale koopwoningen aan alle in dat artikel vermelde instanties kunnen worden verkocht of in beheer gegeven.

Sociale koopwoningen die niet verkocht konden worden, konden volgens de huidige tekst van artikel 8 van het Overdrachtenbesluit enkel in beheer gegeven of verkocht worden aan een sociaal verhuurkantoor of een andere SHM. Nochtans kunnen VMSW en de SHM's hun onroerende goederen volgens artikel 34, § 3, eerste lid, 3° en 42, eerste lid van de Vlaamse Wooncode ook verkopen aan gemeenten, autonome gemeentebedrijven als vermeld in titel VII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, het Vlaams Woningfonds, openbare centra voor maatschappelijk welzijn of welzijnsverenigingen voor doeleinden die te maken hebben met sociaal woonaanbod of het bescheiden huuraanbod.

Art. 5. Met dit artikel wordt een gelijkaardige bepaling opgenomen als artikel 52 van het Kaderbesluit Sociale Huur. Teneinde geen informatie te vragen aan de kandidaat-koper waarover de overheid al beschikt, moet de SHM gemachtigd worden om in overheidsdatabanken de nodige informatie op te vragen. Dit artikel voorziet daarvoor in de reglementaire grondslag.

Art. 6 en art. 8. Met deze artikelen wordt het toewijzingsreglement in overeenstemming gebracht met de algemene verordening Gegevensbescherming, de nieuwe Europese privacywet die op 25 mei 2018 van toepassing geworden is.

Art. 7 en art. 9. Met deze artikelen wordt verduidelijkt dat een kandidaat uit alle inschrijvingsregisters van een SHM wordt geschrapt.

Art. 10, art. 12, art. 13 en art. 14. Met deze artikelen wordt de verkoopprocedure van verhuurbare, onverhuurbare sociale huurwoningen en niet-residentiële ruimten gestroomlijnd.

De verkoopprocedure verschilt al naargelang een SHM een onverhuurbare of verhuurbare sociale huurwoning verkoopt. Als een SHM een verhuurbare sociale huurwoning wenst te verkopen en de zittende huurder geen interesse heeft om de woning aan te kopen, dan wordt de woning openbaar verkocht. De woning kan dan toegewezen worden aan de hoogste bieder, ook al is het hoogste bod niet minstens gelijk aan de venale waarde. Dit is een gevolg van de wijziging van bijlage III bij het Overdrachtenbesluit door het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen. Daarbij werd de mogelijkheid geschrapt om de woning onderhands te kunnen verkopen via de procedure van een bieding onder gesloten omslag wanneer de venale waarde niet werd behaald op de openbare verkoop. Deze mogelijkheid wordt

terug toegevoegd waardoor de SHM kan overwegen om verhuurbare huurwoningen aan hopelijk betere voorwaarden onderhands te verkopen.

Een onverhuurbare sociale huurwoning of een niet-residentiële ruimte kan bij een openbare verkoop enkel verkocht worden als het hoogste bod minstens gelijk is aan de venale waarde. Is het hoogste bod lager dan de venale waarde, dan kan de SHM niet verkopen. Ze kan dan wel onderhands verkopen via de procedure van een bieding onder gesloten envelop.

Er wordt voorgesteld om het voor een SHM, naar analogie met de verkoop van een verhuurbare sociale huurwoning, mogelijk te maken om een onverhuurbare sociale huurwoning of niet-residentiële ruimte bij een openbare verkoop aan de hoogste bidder te kunnen verkopen. Wanneer het hoogste bod lager is dan de venale waarde, heeft de SHM op die manier een keuze. Ofwel verkoopt ze aan de hoogste bidder ofwel beslist ze om onderhands te verkopen via de procedure van de bieding onder gesloten envelop. Dit laat de SHM toe om sneller te kunnen verkopen en tegen lagere kosten.

Art. 11. Dit artikel schrapt de bepaling: “Als het een leningskrediet van de VMSW betreft, wordt de vervroegde terugbetaling van de lening bij verkoop door de VMSW geboekt op de datum waarop de verkoopakte wordt verleden.” Dat aspect wordt immers al geregeld in het basisreglement leningen en hoeft niet opgenomen te worden in het Overdrachtenbesluit.

Art. 15. Dit artikel wijzigt artikel 1 van bijlage VI. Er is immers geen reden om alleen wettelijke erfgenamen te viseren, ook testamentaire erfgenamen kunnen de bewoningsplicht verder uitoefenen. Door het woord “wettelijke” te schrappen kunnen of moeten ook testamentaire erfgenamen de bewoningsplicht nakomen. Daarnaast wordt toegevoegd dat de sanctie op het niet naleven van de bewoningsplicht ook geldt voor de erfgenaam.

Art. 16. Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5 van bijlage VI van het Overdrachtenbesluit:

- Voor de duidelijkheid wordt bepaald dat de 10-jarige bewoningsplicht voor de koper van een sociale kavel begint te lopen vanaf de datum van de voorlopige oplevering van de woning.
- Omdat er geen onderscheid meer gemaakt worden tussen wettelijke of testamentaire erfgenamen die de bewoningsplicht kunnen vervullen wordt het woord “wettelijke” geschrapt (zie ook artikel 16).
- Er wordt toegevoegd dat de sanctie op het niet naleven van de bewoningsplicht ook geldt voor de erfgenaam (zie ook artikel 16).

In een derde punt wordt een sanctie ingeschreven wanneer een koper voor of tijdens het oprichten van de woning op de sociale kavel beslist om de kavel te verkopen. Deze sanctie stemt overeen met de sanctie als gevolg van niet bewonen van de woning of van een woning te bouwen met een te groot volume.

Hoofdstuk 2. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan

Art. 17. Met dit artikel worden aan artikel 1 van het eengemaakt leningenbesluit enkele aanpassingen doorgevoerd aan de definities:

- De definitie van “kernsteden” en “Vlaamse Rand rond Brussel” wordt geschrapt omdat de differentiatie van de maximale verkoopwaarde op een andere manier zal gebeuren en deze definities dus overbodig zijn geworden.

- Er wordt gesleuteld aan definitie van ‘aanvrager’ zodat iedere andere persoon die niet wordt beschouwd als een persoon ten laste, wordt meegenomen bij het aftoetsen van de toekenningsvoorwaarden van de bijzondere sociale lening.
- Het woord ‘wederopneembare’ wordt uit de definitie van ‘een lening’ geschrapt. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de kredietverstrekkers een wederopname door een sociale ontleners kunnen toestaan, maar dat in dit geval wel eerst moet worden nagegaan of de sociale ontleners nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om in aanmerking te komen voor een bijzondere sociale lening.
- De definitie van ‘inkomen’ en ‘persoon ten laste’ wordt afgestemd op de definitie die zal worden gehanteerd in het Kaderbesluit Sociale Huur en het Overdrachtenbesluit. Meer informatie kan hierover teruggevonden worden in de toelichting bij artikel 1.
- De verwijzing in de definitie van ‘leningsaanbod’ werd gecorrigeerd naar de bepaling die momenteel van toepassing is in het Wetboek van Economisch Recht.
- In de definitie van ‘verkoopwaarde’ wordt de verwijzing naar bouwgrond of kavel geschrapt aangezien het voor deze verrichtingen (aankoop van een bouwgrond of kavel) met ingang vanaf 1 januari 2015 niet meer mogelijk is om een bijzondere sociale leningen aan te vragen.
- De definitie voor het bepalen van de referentiedatum bij de tweejaarlijkse herziening wordt geschrapt aangezien hiervan wordt afgestapt.
- Ten slotte wordt de verwijzing naar andere ‘instanties’ die een bijzondere sociale leningen zouden kunnen aanbieden, geschrapt aangezien hiervan geen gebruik wordt gemaakt.

In het tweede lid wordt een wijziging doorgevoerd zodat de inkomsten van gehuwde of wettelijk samenwonende kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum weldegelijk wordt meegeteld. Voor de kinderen die ongehuwd zijn EN niet wettelijk samenwonen blijft wel de regeling van toepassing zodat hun inkomen niet wordt meegeteld indien ze vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en ze minder dan 25 jaar oud zijn.

Verder worden er drie nieuwe leden ingevoegd in artikel 1 die betrekking hebben op de aangepaste definitie van het ‘inkomen’.

Ten slotte wordt de formulering in het bestaande derde lid, dat het zesde lid wordt, geoptimaliseerd.

Art. 18. Er wordt een nieuw artikel 1/1 ingevoegd waarin de suppletieve werking van het WER wordt herhaald. In de eerste plaats geldt de suppletieve werking voor de bijzondere sociale leningen zelf. De bijzondere sociale leningen is in principe onderworpen aan het WER, maar de bepalingen uit het eengemaakt leningenbesluit, krijgen voorrang.

Daarnaast geldt de suppletieve werking ook voor de erkenning van de VMSW en VWF als kredietverstrekker inzake hypothecair krediet. De VMSW en het VWF worden in dit besluit rechtstreeks door de Vlaamse regering erkend als kredietgever voor het verstrekken van bijzondere sociale leningen en moeten daarvoor niet meer worden erkend door de FSMA. Er wordt daarbij uitdrukkelijk aangegeven dat de VMSW en het VWF onder toezicht staan van de toezichthouder.

Ten slotte geldt de suppletieve werking ook voor de SHM's die zullen worden gemachtigd door de VMSW om op te treden als kredietbemiddelaar. De SHM's worden in dit besluit rechtstreeks door de Vlaamse regering erkend als kredietbemiddelaar inzake hypothecair krediet en moeten daarvoor niet meer worden erkend door de FSMA. Er wordt daarbij uitdrukkelijk aangegeven dat de SHM's onder toezicht staan van de toezichthouder.

Zoals reeds aangegeven staat de VMSW in voor de machtiging van SHM's om op te treden als kredietbemiddelaar. Daarbij wordt een beperking opgelegd zodat er slechts twee kredietbemiddelaars kunnen aangeduid worden die hun maatschappelijke zetel hebben gevestigd in hetzelfde bestuurlijke arrondissement met het oog op een optimale territoriale spreiding. Daarnaast worden nog de volgende voorwaarden opgelegd voor de kredietbemiddelaar:

- De SHM is financieel gezond;
- Het personeel van de SHM voldoet aan de vereisten inzake beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid;
- De SHM voert de kredietbemiddeling uit conform de samenwerkingsovereenkomst;
- De SHM beschikt over de infrastructuur die nodig is om de aanvrager op een klantvriendelijke wijze te ontvangen met vrijwaring van hun privacy.

De VMSW zal met elke SHM die wordt gemachtigd om op te treden als kredietbemiddelaar, een samenwerkingsovereenkomst afsluiten die de praktische afspraken bevat van de hierboven opgesomde voorwaarden. De raad van bestuur van de VMSW stelt het model van deze samenwerkingsovereenkomst vast.

Art. 19. Dit artikel vervangt artikel 2 van het eengemaakt leningenbesluit waarbij de volgende aanpassingen worden aangebracht:

Allereerst worden de verwijzingen naar de verrichtingen waarvoor geen bijzondere sociale leningen meer kan worden toegekend met ingang vanaf 1 januari 2015 geschrapt. Concreet gaat het dan over de lening voor de aankoop van een bouwgrond of kavel, de bouw van een woning of voor de terugbetaling van vroeger aangegane schulden die betrekking hebben op de aankoop, de renovatie of de bouw van een woning (herfinancieringsleningen). Daarnaast wordt er expliciet aangegeven dat een lening voor het 'behoud van de woning' enkel kan worden toegekend in het kader van een echtscheidingsprocedure of de beëindiging van de samenwoning.

Verder wordt een nieuw mechanisme geïntroduceerd om de maximale verkoopwaarde te differentiëren in functie van de ligging van een woning in een bepaalde gemeente. Meer details kunnen hierover teruggevonden worden onder titel "1.2 Evaluatie" waar dit uitvoerig wordt toegelicht.

Art. 20. Met dit artikel wordt artikel 3 van het eengemaakt leningenbesluit aangepast. Meer bepaald wordt de mogelijkheid opgenomen dat ook de registratierechten en notariskosten kunnen ontleend worden. Wat de lening voor het behoud van een woning betreft, kan ook de wederbeleggingsvergoeding in het te ontlene bedrag worden opgenomen. Hierbij dient nog opgemerkt te worden dat het bedrag van de lening nog steeds niet hoger kan zijn dan de verkoopwaarde van het beleende onroerende goed, eventueel na uitvoering van de beleende werken. Op die manier blijft het risico voor het Vlaamse Gewest beperkt. Indien de sociale ontlener echter de woning kan verwerven onder de geschatte verkoopprijs, kunnen dus ook notariskosten of registratierechten worden ontleend tot het bedrag van de maximale verkoopwaarde.

Art. 21. Artikel 5 van het eengemaakt leningenbesluit wordt zo aangepast dat de verhoogde inkomensgrenzen die momenteel van toepassing zijn in de kernsteden of in de Vlaamse Rand rond Brussel (waar de maximale verkoopwaarde 10% hoger mag liggen), zullen worden toegepast in de gemeenten die gelegen zijn in cluster 1 en 2 van de lijst van gemeenten die als bijlage bij het

eengemaakt leningenbesluit wordt gevoegd. Daarnaast wordt een verwijzing naar bouwgrond of kavel geschrapt aangezien hiervoor geen lening meer kan worden aangevraagd.

Art. 22. Allereerst worden met dit artikel de eigendomsvoorwaarden afgestemd op die van het Overdrachtenbesluit. Voortaan zullen ook woningen die in erfpacht zijn gegeven of percelen bestemd voor woningbouw die in erfpacht zijn gegeven of genomen of waarop een recht van opstal is gegeven of genomen, een beletsel vormen om in aanmerking te komen voor een sociale lening. Daarbij wordt wel één uitzondering toegestaan als de aanvrager kosteloos de bouwgrond of kavel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven. Concreet heeft hij dan het onroerend goed verworven aan de hand van een erfenis of schenking. Verder wordt nog aangegeven dat iemand die voldoet aan de eigendomsvoorwaarde om een sociale koopwoning te verwerven, ook in overeenstemming is met de eigendomsvoorwaarde die wordt gehanteerd in het eengemaakt leningenbesluit.

Tevens worden de verwijzingen naar de verrichtingen waarvoor met ingang vanaf 1 januari 2015 geen lening meer kan afgesloten worden, uit artikel 6 van het eengemaakt leningenbesluit geschrapt.

Ten slotte wordt een nieuw lid ingevoegd waarbij de verplichting wordt opgelegd dat elke aanvrager die eigenaar is of wordt van de woning waarop de lening betrekking heeft, ook de leningsakte moet ondertekenen.

Art. 23. In artikel 7 van het eengemaakt leningenbesluit worden twee wijzigingen aangebracht. In de eerste plaats wordt bepaald dat het ministerieel besluit waarin de minister bevoegd voor de huisvesting en de minister bevoegd voor de financiën en de begrotingen samen de methode vaststellen op basis waarvan de solvabiliteit van de kandidaat-ontlener wordt onderzocht, voorafgaandelijk moet worden meegedeeld aan de Vlaamse Regering. Hierbij hoort een overgangsmaatregel: zolang volgens deze nieuwe regeling geen nieuw MB is vastgesteld, blijft het huidige MB van toepassing, ook al is dat niet meegedeeld aan de Vlaamse Regering. Daarnaast, omdat voormelde overgangsmaatregel wordt ingeschreven, kan de zin "De huidige methode is een minimale basis voor het door de instellingen uit te werken intern solvabiliteitsreglement, waarbij ze rekening houden met het terugbetalingsrisico van de ontlener." geschrapt worden. Het is de bedoeling om een nieuwe solvabiliteitsmethodiek uit te werken in samenwerking met de Vlaamse minister bevoegd voor Financiën en Begroting, die beide kredietgevers zullen toepassen. Wanneer deze zin niet wordt opgeheven, wordt aan de kredietgevers de mogelijkheid gegeven om hiervan af te wijken, wat niet de bedoeling is.

Art. 24. Met dit artikel wordt artikel 8 van het eengemaakt leningenbesluit aangepast dat het mechanisme bevat voor de berekening en herziening van de sociale rentevoet.

Allereerst wordt in paragraaf 1 een overbodige passage geschrapt die enkel van toepassing was bij de inwerkingtreding van het eengemaakt leningenbesluit zodat er een referentierentevoet kon worden vastgesteld.

Verder voorziet het eengemaakt leningenbesluit bij de berekening van de sociale rentevoet momenteel in een korting van 10% op de referentierentevoet wanneer de woning is gelegen in een kernstad of de Vlaamse Rand. Met de aangepaste differentiatie van de maximale verkoopwaarde is het ook de bedoeling om dergelijke korting toe te staan. Daarom werd paragraaf 2 zo aangepast dat voor een woning gelegen in een gemeente die behoort tot cluster 1, een korting kan worden toegestaan van 5% op de referentierentevoet. Voor een woning gelegen in een gemeente

opgenomen in cluster 2, wordt een korting toegestaan van 10% op de referentierentevoet.

Wat de herziening van de sociale rentevoet betreft, bepaalt het eengemaakt leningenbesluit momenteel dat in de eerste zes jaar van de looptijd van de lening, tweejaarlijks een herberekening van de rentevoet zal plaatsvinden. Vanaf het 10^{de} jaar van de looptijd van de lening wordt er overgegaan naar een vijfjaarlijkse herberekening van de sociale rentevoet. Het voorliggende ontwerpbesluit stapt af van de tweejaarlijkse herziening van de rentevoet en gaat terug naar een vijfjaarlijkse herziening van de rentevoet. Voor de eerste maal wordt op de vijfde verjaardag van het verlijden van de leningsakte, de sociale rentevoet herberekend.

Art. 25. In artikel 9 van het eengemaakt leningenbesluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- De maximale duur van de lening wordt met het voorliggende besluit op 300 maanden gelegd. Indien de sociale ontleners echter niet solvabel is om de lening binnen een termijn van 300 maanden terug te betalen, kan de looptijd opgetrokken worden tot 360 maanden wat momenteel ook al mogelijk is. De looptijd wordt dan vastgesteld op het minimum aantal maanden opdat de sociale ontleners solvabel is. Dat resultaat wordt omgezet in jaren en afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. De mogelijkheid van de raad van bestuur om een maximale looptijd te bepalen wordt uit het besluit geschrapt omdat dit voor een verschillende werkwijze heeft gezorgd tussen de VMSW en het VWF.
- Daarnaast wordt ook de leeftijd opgetrokken van het jaar waarin de lening volledig moet zijn terugbetaald. Concreet wordt er gekeken naar de jongste ontleners en moet de lening volledig zijn terugbetaald in het jaar waarin hij 75 jaar wordt. Momenteel wordt er nog gekeken naar de oudste ontleners en moet de lening zijn terugbetaald in het jaar waarin hij 70 jaar wordt.
- Daarnaast wordt de verplichting voor het afsluiten van een schuldsaldoverzekering uit het eengemaakt leningenbesluit geschrapt. De verantwoordelijkheid om al dan niet een schuldsaldoverzekering af te sluiten, wordt hiermee bij de sociale ontleners gelegd.
- Verder bepaalt het eengemaakt leningenbesluit dat de ontleners gedurende de hele duur van de lening over een brandverzekering moet beschikken voor de nieuwbouwwaarde van de door de kredietgever te hypotheekeren woning. Deze verzekering voor de oorspronkelijke bepaalde nieuwbouwwaarde moet de ontleners in stand houden zolang de woning beleend is door de kredietgever.
- Indien de ontleners geen brandverzekering meer had afgesloten, was het aan de kredietgever om een aanmaning te sturen waarin op deze verplichting werd gewezen. Vervolgens had de ontleners twee maanden tijd om aan te tonen dat er een brandverzekering werd afgesloten, zo niet wordt de lening vervroegd opgeëist. Van deze werkwijze wordt afgestapt. Indien de ontleners geen brandverzekering meer heeft afgesloten, treedt de kredietgever in de plaats van de ontleners als het openstaande saldo van de lening meer dan 50.000 euro bedraagt. De premie wordt daarna door de kredietgever teruggevorderd bij de ontleners. Op die manier wordt het de woning waarop een hypotheek werd afgesloten, steeds beschermd door een brandverzekering.
- Om er voor te zorgen dat beide kredietgevers in geval van wanbetaling van de ontleners dezelfde nalatigheidsintresten aanrekenen wordt in artikel 9 een bepaling ingevoegd die aangeeft hoe dit moet berekend worden. Concreet wordt bij wanbetaling enerzijds op het onbetaalde kapitaal vanaf het tijdstip van de wanbetaling een periodieke rentevoet aangerekend die overeenstemt met een debetrentevoet van 0,25%. Die verwijlrentestresten lopen dan vanaf de datum van wanbetaling, tot de effectieve terugbetaling. Anderzijds zal een maand na de wettelijke ingebrekestelling door de kredietgever op het verschuldigd blijvend saldo op het tijdstip van de wanbetaling de periodieke rentevoet die overeenstemt met een debetrentevoet van 0,25% aangerekend worden.
- De procedures die bepalen hoe de kredietgever omgaat met de boekhoudkundige verwerking van dubieuze vorderingen en de procedure die wordt gevolgd bij wanbetaling

van de ontleners, moeten worden vastgesteld door de raad van bestuur van de kredietgever en meegedeeld aan de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen en de Vlaamse minister bevoegd voor Financiën en Begroting. Aangezien de procedure die zal gevolgd worden bij wanbetaling afhankelijk zal zijn van de situatie waarin de ontleners zich bevindt, is het immers niet mogelijk om dit in het eengemaakt leningenbesluit te regelen.

Art. 26. Allereerst wordt in het eerste lid van artikel 10 van het eengemaakt leningenbesluit de verwijzing aangepast naar de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen die werden vastgesteld in artikel 5 van de VWC. Het woord “vermeld” wordt aangepast naar ‘vastgesteld met toepassing van’. De minimale kwaliteitsnormen staan immers niet in artikel 5 van de VWC. Dat artikel vermeldt enkel de categorieën waarvoor de Vlaamse Regering kwaliteitsnormen moet vaststellen. De kwaliteitsnormen zelf zijn dan vastgesteld in het woningkwaliteitsbesluit van 12 juli 2013.

Daarnaast wordt een bijkomende lid ingevoegd dat bepaalt dat renovatiewerkzaamheden die worden uitgevoerd om de woning in overeenstemming te krijgen met artikel 5 van de VWC, moeten worden uitgevoerd binnen 2 jaar na de datum van ondertekening van de leningsakte. Indien de woning na uitvoering van de werken niet beantwoordt aan de kwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de VWC, wordt de lening vervroegd opgeëist.

Verder wordt het maximaal bedrag van 7.000 euro dat als voorschot kan worden uitbetaald uit het eengemaakt leningenbesluit geschrapt. Uit de praktijk bleek immers dat soms een hoger bedrag als voorschot wordt gevraagd. Er wordt daarom voor gekozen om de kredietgevers de vrijheid te geven om dit geval per geval in te schatten.

Art. 27. In artikel 11, tweede lid, van het eengemaakt leningenbesluit wordt aangegeven dat de ontleners de woning waarop de lening betrekking heeft, persoonlijk moet bewonen zolang de lening niet integraal is terugbetaald. Als de woning niet langer bestemd is als hoofdverblijfplaats, moet de ontleners een keuze maken tussen de lening vervroegd terugbetalen of de lening verder zetten tegen de in de kredietakte vermelde referentierentevoet, verhoogd met 2 procentpunt. Deze keuze moet binnen de twee maanden nadat hij hierover was ingelicht, aan de kredietgever worden meegedeeld. Zo niet, wordt de lening vervroegd opgeëist.

Deze keuzemogelijkheid wordt uit het eengemaakt leningenbesluit geschrapt: de lening zal in geval van het niet naleven van de bewoningsplicht, steeds worden verder gezet aan een verhoogde rentevoet, namelijk de referentierentevoet die is opgenomen in de leningsakte, verhoogd met 2 procentpunt. Verder moet de bewoningsplicht slechts worden nageleefd door één van de ontleners. Dit wordt afgestemd op het Overdrachtenbesluit waar minstens één van de kopers van een sociale koopwoning persoonlijk in de woning moet wonen. Ook kan deze situatie zich voordoen n.a.v. een echtscheiding of beëindiging van de relatie waardoor één van de ontleners in de woning blijft wonen, in afwachting van de aanpassing van de akte of een definitieve verkoop van de woning.

Op de plicht tot persoonlijke bewoning kon de kredietgever een uitzondering toestaan om gewichtige redenen van overmacht of van humanitaire aard. Om de interpretatiemogelijkheden van de kredietgever te beperken, wordt de mogelijkheid om van de bewoningsplicht af te wijken omwille van redenen van humanitaire aard geschrapt.

Ten slotte wordt er nog bepaling ingevoegd zodat de persoonlijke bewoningsplicht niet van

toepassing is tijdens de duur van de uitvoering van de beleende renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken.

Art. 28. Artikel 12 van het eengemaakt leningenbesluit zorgt er voor dat de kredietgever over alle informatie kan beschikken die noodzakelijk is om een bijzondere sociale lening toe te staan. Dit wordt nog verduidelijkt door 'bij de aanvraag' toe te voegen aan het eerste lid. Vervolgens wordt er een tweede lid ingevoegd zodat de ontleners de kredietgever bij de herziening van de rentevoet alle noodzakelijke gegevens betreffende zijn inkomen en gezinssamenstelling bezorgd. Als de ontleners deze gegevens niet aanlevert, wordt de lening voortgezet tegen de in de leningsakte vermelde referentierentevoet, verhoogd met twee procentpunt.

Art. 29. Artikel 13 van het eengemaakt leningenbesluit laat de kredietgever toe om bij een rentevoetherziening, een korting toe te staan. Met het voorliggende besluit wordt het systeem van deze kortingen gewijzigd. Meer bepaald wordt aan de ontleners de mogelijkheid gegeven om deze korting aan te vragen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat er geen korting kan worden aangevraagd binnen de eerste 24 maanden na het afsluiten van de lening. De rentevoet na de korting mag niet minder bedragen dan $\frac{4}{3}$ van de referentierentevoet die van toepassing is op de datum waarop de kredietgever een digitaal of schriftelijk voorstel heeft overgemaakt aan de ontleners. Bovendien mag deze rentevoet nooit lager zijn dan 2%. De rentevoet na korting is geldig voor de resterende looptijd van de lening. De kredietgever rekent bij het toestaan van deze korting een vergoeding aan die gelijk is aan de intrest van drie maanden op het openstaande saldo van de lening, te verhogen met een dossierkost.

Art. 30. Artikel 16 van het eengemaakt leningenbesluit laat de kredietgever toe om bij de ontvangst van een aanvraag voor een bijzondere sociale lening na te gaan of de aanvrager aan de toekenningsvoorwaarden voldoet. Teneinde geen informatie te vragen aan de aanvrager waarover de overheid al beschikt, moet de kredietgever gemachtigd worden in overheidsdatabanken de nodige informatie op te vragen. Tegelijk zal de aanvrager er in het aanvraagformulier op gewezen worden dat het doen van een aanvraag tot gevolg heeft dat hij toestemming geeft aan de kredietverstrekker de nodige opzoeken te doen. Artikel 31 van het ontwerpbesluit voert een update uit aan deze reglementaire grondslag.

Art. 31. Dit artikel voegt de lijst met gemeenten toe als bijlage bij het eengemaakt leningenbesluit. Deze lijst van gemeenten zal gebruikt worden om de maximale verkoopwaarde te bepalen die van toepassing is in een gemeente om al dan niet in aanmerking te komen voor een bijzondere sociale lening. Ook zal voor de gemeenten die zijn opgenomen in deze lijst de verhoogde inkomensgrenzen van toepassing zijn.

Hoofdstuk 3. Wijziging van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017

Art. 32. In artikel 1 van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 wordt het woord "intergemeentelijk project lokaal woonbeleid" gedefinieerd waarbij ook de verschillende subsidiebesluiten worden opgesomd. Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid wordt hieraan toegevoegd.

Art. 33. In artikel 3 van het Procedurebesluit Wonen kan de regeling worden teruggevonden met betrekking tot de bouwtechnische en conceptuele normen waaraan de sociale woningen moeten voldoen. Hier wordt nu aangegeven dat deze normen ook van toepassing zijn bij de bouw van

bescheiden huurwoningen. Vervolgens wordt er bepaald dat voor de bouw van sociale koopwoningen en bescheiden huurwoningen enkel het bouwtechnisch bestek moet worden gebruikt.

Art. 34 en art. 35. Er worden een aantal technische wijzigingen doorgevoerd aan artikel 8 en 9 van het Procedurebesluit Wonen. Meer bepaald worden daar alle verwijzingen naar bescheiden koopwoningen en kavels geschrapt aangezien dit niet meer bestaat.

Daarnaast wordt in artikel 8, paragraaf 2, van het Procedurebesluit Wonen aangegeven dat SHM's die sociale koopwoningen omzetten naar sociale huurwoningen, dit moeten meedelen op het lokaal woonoverleg. Dit artikel hangt samen met de wijziging die aan artikel 8 van het Overdrachtenbesluit wordt aangebracht (cf. artikel 4).

Art. 36. In artikel 12 van het Procedurebesluit wordt een lid toegevoegd zodat infrastructuurverrichtingen die in principe steeds gekoppeld worden aan de bouw- of investeringsverrichting van het project, toch op de korte termijnplanning kunnen worden opgenomen als de bouw- of investeringsverrichting betrekking heeft op sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen.

Door de woorden "uitgezonderd de nieuwbouw of vervangingsbouw van sociale koopwoningen uit artikel 12 van het Procedurebesluit Wonen te schrappen, zal de nieuwbouw of vervangingsbouw van sociale koopwoningen die wordt gefinancierd met eigen middelen of een niet-gesubsidieerde lening bij de VMSW of een lening bij een andere instelling dan de VMSW, niet moeten verlopen volgens de programmatiecyclus.

Art. 37. Ten slotte wordt een wijziging doorgevoerd aan artikel 21, §1, van het Procedurebesluit Wonen zodat voor een bouw- of investeringsverrichting van sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen de initiatiefnemer enkel moet verklaren dat het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen gevolgd werd bij de basisaanbesteding en dat de procedure van de wetgeving op de overheidsopdrachten is nageleefd.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Art. 38. Deze bepaling betreft een overgangsbepaling naar aanleiding van de wijziging van artikel 7 van het eengemaakt leningenbesluit. Er kan worden verwezen naar de toelichting bij artikel 23 van dit ontwerpbesluit.

Art. 39. Deze bepaling behoeft geen nadere toelichting.

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

De aanpassingen die worden doorgevoerd aan het eengemaakt leningenbesluit, zullen een impact hebben op de rente-inkomsten van de VMSW en het VWF, en op die manier ook op het ESR-vorderingensaldo van het Vlaamse Gewest. Daarnaast zal dit ook een weerslag hebben op de afrekening van het Bijzonder Overheidsfonds van de VMSW en de financieringstoelage van het VWF.

De budgettaire impact van de stopzetting van de tweejaarlijkse herziening van de rentevoet is minimaal zoals toegelicht onder punt 1.2 B.

Wat betreft de regionale differentiatie van de maximale verkoopwaarde laat het eengemaakt leningenbesluit toe om de maximale verkoopwaarde met 10% te verhogen in de Vlaamse Rand en de kernsteden. Dit betekent dat er een verhoogde maximale verkoopwaarde van toepassing is in 54 gemeenten. Met het bovenliggende voorstel wordt dit opgetrokken naar 119 gemeenten waar een verhoging van de maximale verkoopwaarde van toepassing zal zijn van 10%. Daar bovenop wordt dit voor 66 gemeenten verhoogd met 20%.

Bij het berekenen van de sociale rentevoet bepaalt het eengemaakt leningenbesluit momenteel dat er een korting van 10% op de referentierentevoet wordt toegestaan als de woning gelegen is in de Vlaamse Rand of een kernstad.

Om de betaalbaarheid voor de sociale ontleners te garanderen wordt er ook hier voor gekozen om in functie van de verhoging van de maximale verkoopwaarde in een gemeente, een korting toe te staan bij de berekening van de sociale rentevoet. Op die manier kan de mensualiteit voor de sociale ontleners naar beneden worden bijgesteld. Concreet worden de volgende kortingen voorgesteld:

- woning gelegen in een gemeente opgenomen in cluster 1: korting van 5% op de referentierentevoet;
- woning gelegen in een gemeente opgenomen in cluster 2: korting van 10% op de referentierentevoet.

Om na gaat wat de budgettaire impact van deze maatregel precies is, wordt een simulatie uitgevoerd van de sociale rentevoet op basis van de leningen die door de VMSW en het VWF in 2016 werden toegekend. Hieronder vindt men een tabel terug dat de impact van deze maatregel weergeeft op de sociale rentevoet:

Referentierentevoet	1%	2%	3%	4%	5%	6%
Huidige regelgeving	2,00%	2,0074%	2,1091%	2,8144%	3,5118%	4,2172%
Met nieuwe korting	2,00%	2,0070%	2,1023%	2,8053%	3,5003%	4,2035%

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de gemiddeld toegekende sociale rentevoet heel licht zal dalen met het nieuwe kortingsysteem. Naarmate de referentierentevoet toeneemt, wordt het verschil iets groter.

Om de totale kost voor het Vlaamse Gewest correct in te schatten, moet worden nagegaan hoeveel intresten er minder zullen worden ontvangen gedurende de hele looptijd van de lening. Om dit in kaart te brengen wordt in de onderstaande tabel de totale rente-ontvangsten voor het Vlaamse Gewest berekend waarbij wordt vertrokken van de vastleggingsmachtiging die was voorzien in 2017 voor de VMSW en het VWF om bijzondere sociale leningen toe te kennen (934.482.000 euro). Er werd uitgegaan van een looptijd van 240 maanden en er werd geen rekening gehouden met vervroegde terugbetalingen.

Referentierentevoet	1%	2%	3%	4%	5%
Huidige regelgeving	198.169.529	198.940.717	209.566.829	284.650.717	361.220.319
Met nieuwe korting	198.169.529	198.899.024	208.854.736	283.666.696	359.939.431
Bijkomende kost	0	41.693	712.093	984.022	1.280.887

Op een volume van 934 miljoen euro blijkt de bijkomende kostprijs voor het Vlaamse Gewest zeer beperkt te blijven.

Ten slotte dient te worden opgemerkt dat de wijziging aan het Overdrachtenbesluit van 29 september 2006 en het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 geen budgettaire weerslag heeft.

Bespreking van het advies van Inspectie van Financiën van 28 januari 2019

In het advies van Inspectie van Financiën met als referentie KDW/MVW/19/0016 van 28 januari 2019 worden een aantal overwegingen opgenomen over het voorliggende ontwerpbesluit. Hieronder worden alle opmerkingen besproken:

- a. De Inspectie van Financiën geeft een bedenking bij het voorstel om de tweejaarlijkse rentevoetherziening uit het eengemaakt leningenbesluit te schrappen (tijdens de eerste 6 jaar van de looptijd van de lening). De Inspectie van Financiën geeft daarbij aan dat in het onderzoeksrapport wordt vermeld dat het inkomensprofiel van de ontleners van de VMSW een positieve trend vertonen tijdens de eerste jaren van de aflossing van de lening en dit een positieve impact zal hebben op de sociale rentevoet en dus de inkomsten voor het Vlaamse Gewest.

De gegevens die in het onderzoeksrapport werden gebruikt van de VMSW dateren van voor de inwerkingtreding van het eengemaakt leningenbesluit. In die periode werd er door de VMSW en het VWF bijzondere sociale leningen toegekend op basis van een verschillend BVR en solvabiliteitsmethodiek. Na de inwerkingtreding van het eengemaakt leningenbesluit werd de solvabiliteitsmethodiek die wordt toegepast door de VMSW en het VWF op elkaar afgestemd via het ministerieel besluit van 30 januari 2014. De solvabiliteitsmethodiek die voor de inwerkingtreding van het eengemaakt leningenbesluit werd toegepast door de VMSW was strenger waardoor het inkomensprofiel van deze groep ontleners ook beter was. Van deze groep ontleners kwam men in het onderzoeksrapport dan tot de conclusie dat het inkomen een stijgende trend vertoonde, in tegenstelling tot de ontleners van het VWF. Met de aanpassing van de solvabiliteitsmethodiek in 2014 werd het solvabiliteitsonderzoek echter minder streng. Dit resulteert op zijn beurt in de toekenning van bijzondere sociale leningen aan minder sterke inkomensprofielen waar een stijging van het inkomen in de eerste jaren na het afsluiten van de lening, minder evident is. In die context is het dan ook te verantwoorden om af te stappen van de tweejaarlijkse herziening van de rentevoet tijdens de eerste zes jaar van de looptijd van de lening.

Daarnaast merkte De Inspectie van Financiën nog op dat het voorstel om tijdens de hele looptijd van de lening geen herberekening van de sociale rentevoet uit te voeren als de referentierentevoet gelijk is aan of lager dan 2% niet ondersteund wordt. Als argument wordt aangehaald dat de simulatie onvoldoende rekening houdt met de evolutie van het inkomen de komende 20 à 30 jaar. Bovendien wordt voor het beperkt aantal inkomens waar zich dan een stijging van de sociale rentevoet zou voordoen (omdat hun inkomen sterk is gestegen) afgezien van een rentevoetverhoging terwijl ze aan zeer gunstige omstandigheden hebben

kunnen ontlenen, in tegenstelling tot ontleners met een laag inkomen en een duurdere rentevoet die dan wel naar aanleiding van een toename van hun inkomen, de rentevoet zien stijgen na een herberekening.

De argumentatie van de Inspectie van Financiën wordt hier gevolgd en deze wijziging wordt uit het ontwerpbesluit geschrapt. De referentierentevoet van 1,5% om al dan niet over te gaan tot een herberekening van de sociale rentevoet tijdens de looptijd van de lening, blijft dus onveranderd.

- b. De Inspectie van Financiën geeft aan dat het ontwerpbesluit als mede doel had om de voorwaarden voor de aankoop van een sociale koopwoning af te stemmen op de belening ervan via het eengemaakt leningenbesluit. In dit verband stelde de Inspectie van Financiën vast dat inzake de onroerende bezitsvoorwaarde er duidelijke verschillen blijven tussen beide besluiten waarbij men zou verwachten dat de aankoop van een sociale koopwoning strenger zou gereguleerd worden. Dit is echter niet het geval voor bijvoorbeeld een ontleners die in afwachting van een echtscheiding een sociale koopwoning wenst te kopen terwijl hij samen met zijn vroegere partner nog een andere woning in eigendom heeft.

In het ontwerpbesluit wordt een bepaling toegevoegd die er voor zorgt dat iemand die een sociale koopwoning aankoopt en aan die eigendomsvoorwaarde voldoet, ook in overeenstemming is met de eigendomsvoorwaarde die wordt gehanteerd in het eengemaakt leningenbesluit. Om dan effectief in aanmerking te komen voor een bijzondere sociale lening zal deze kandidaat-ontlener wel nog steeds moeten voldoen aan de solvabiliteitsvoorwaarde en zal de prijs van de sociale koopwoning moeten vallen binnen de grenzen die daarvoor worden gehanteerd in het eengemaakt leningenbesluit.

Daarnaast maakte de Inspectie van Financiën ook nog enkele punctuele opmerkingen die hieronder verder worden besproken:

- a. De Inspectie van Financiën gaf aan dat de nummering van de artikelsgewijze bespreking in de nota aan de Vlaamse Regering niet helemaal correct was.

De nummering in de nota werd op punt gezet.

- b. De Inspectie van Financiën vraagt zich af wat er uiteindelijk nog concreet overblijft van de suppletieve werking van het Wetboek van Economisch Recht.

De suppletieve werking van het Wetboek van Economisch (verder WER) houdt in dat elke bepaling van het WER die niet wordt geregeld in het eengemaakt leningenbesluit nog steeds van toepassing is op de toekenning van een bijzondere sociale lening. Met het voorliggende ontwerpbesluit werd er voor geopteerd om momenteel de erkenning van de VMSW en het VWF als kredietgever te regelen, net als de erkenning van de SHM's die zullen optreden als kredietbemiddelaar voor de VMSW. Daarnaast werd ook nog een berekeningswijze ingeschreven hoe de nalatigheidsintresten moeten worden berekend wanneer een sociale ontleners in wanbetaling gaat. Ten slotte werden in het eengemaakt leningenbesluit ook enkele gronden opgenomen wanneer de lening vervroegd moet worden terugbetaald door de sociale ontleners zoals bijvoorbeeld bij het niet naleven van de bewoningsplicht tijdens de terugbetaling van de lening.

- c. De Inspectie van Financiën geeft aan dat het niet duidelijk is wat er precies wordt bedoeld met “Een maand na de wettelijke ingebrekestelling door de kredietgever wordt het verschuldigd blijvende saldo op het tijdstip van de wanbetaling vermenigvuldigd met de periodieke rentevoet die overeenstemt met een debetrentevoet van 0,25%”.

Deze passage wordt aan de hand van een voorbeeld verduidelijkt: een sociale ontlenaar heeft een lening opgenomen bij de VMSW of het VWF aan een rentevoet van 2% en voor een bedrag van 150.000 euro. Vier jaar later, op 30 januari gaat deze ontlenaar in wanbetaling. Hij heeft ondertussen al een bedrag terugbetaald van 25.000 euro. De ontlenaar wordt in gebreke gesteld door de VMSW of het VWF op 14 februari. Dit houdt in dat vanaf 14 maart de rentevoet die zal worden aangerekend op het openstaande saldo van de lening van 125.000 euro, 2,25% zal bedragen.

- d. De Inspectie van Financiën merkt op dat de termijn om noodzakelijke renovatiewerkzaamheden uit te oefenen krap is (2 jaar) maar deze termijn kan worden verlengd in geval van overmacht.

Een sociale ontlenaar krijgt na de aankoop van een woning twee jaar de tijd om de woning in overeenstemming te brengen met de kwaliteitsvereisten die worden opgelegd in de VWC. Dit lijkt ons een redelijke termijn en bovendien kan de kredietgever deze termijn verlengen in geval van overmacht. In die zin zal het dus mogelijk zijn om deze termijn te verlengen in geval van onvoorziene omstandigheden zoals bv. bij faillissement van de aannemer of juridische geschillen.

- e. De Inspectie van Financiën geeft aan dat er bij de aanvraag van de lening en bij de herziening van de rentevoet in het ontwerpbesluit wordt aangegeven dat op vraag van de kredietgever, de aanvrager alle noodzakelijke gegevens moet bezorgen. Als de ontlenaar deze gegevens niet bezorgt, wordt de referentierentvoet van de lening verhoogd met 200 basispunten. Anderzijds wordt dan in het ontwerpbesluit aangegeven dat het niet de bedoeling is dat er informatie wordt opgevraagd waar de overheid al over beschikt.

De VMSW en het VWF kunnen voor het afdrukken van de verschillende voorwaarden om in aanmerking te komen voor een bijzondere sociale lening beroep doen op informatie waarover de overheid al beschikt. Ze hebben daarvoor de nodige machtigingen om deze databanken te raadplegen. Voor bepaalde informatie die noodzakelijk is bij de toekenning van een sociale lening is het echter niet mogelijk om deze databanken te raadplegen zoals bijvoorbeeld met de loonfiches die zullen worden gebruikt bij het solvabiliteitsonderzoek. Om de kans op foutieve informatie/misbruik te beperken, werd er daarom voor geopteerd om een sanctie in te schrijven in het eengemaakt leningenbesluit.

- f. De Inspectie van Financiën vraagt zich af of het van het nieuwe artikel 13 in het eengemaakt leningenbesluit de bedoeling is dat de kredietgever verplicht wordt om een korting toe te staan tijdens de looptijd van de lening (indien de markrentvoet zakt) tegen een vergoeding, verhoogd met de dossierkosten.

Het is inderdaad de bedoeling dat de kredietgever een korting op de rentevoet zal toestaan wanneer hier door de sociale ontlenaar naar wordt gevraagd. Beide kredietgevers verstrekken momenteel al kortingen aan sociale ontleners en deze bepaling heeft als doel om dit op elkaar

af te stemmen. Daarbij werd vertrokken van de werkwijze die wordt toegepast door de reguliere kredietverstrekkers die een herfinancieringslening toestaan aan huidige marktrente en hiervoor een wederbeleggingsvergoeding aanrekenen (drie maanden intrest), in combinatie met een dossierkost.

Ten slotte maakte de Inspectie van Financiën een algemene opmerking dat bij de budgettaire aspecten geen rekening werd gehouden met het optrekken van de periodiciteit van de herzieningen (geen tweejaarlijkse herziening meer) en met de verhoging van de 1,5%-grens naar 2%. Vervolgens geeft de Inspectie van Financiën nog aan dat het budgettaire effect moet worden onderbouwd aan de hand van concrete dossiergegevens en ten belope van dit bedrag een compensatie moet worden voorgesteld.

Wat de verhoging van de 1,5%-grens naar 2% voor de herziening van de rentevoet betreft, wordt op deze aanpassing teruggelaten waardoor dit niet meer meespeelt. Verder werd in de nota een uitgebreide inschatting opgenomen met betrekking tot de nieuwe methodiek die zal worden gebruikt bij de differentiatie van de maximale verkoopwaarde. De budgettaire impact nam toe naarmate de referentierentevoet steeg. Bij een referentierentevoet van 5%, zou het Vlaamse Gewest op een periode van 20 jaar 1.280.887 euro minder rente-inkomsten ontvangen, wat quasi verwaarloosbaar. Dit wordt nog versterkt omdat het onmogelijk is te voorspellen is welk inkomensprofiel de kandidaat-ontleners in de toekomst zullen hebben, de locatie van woning waarvoor de lening wordt aangevraagd of de korting die zal worden toegekend bij de berekening van de sociale rentevoet in functie van het aantal personen ten laste. Al deze factoren hebben een impact op de berekening van de sociale rentevoet en de rente-inkomsten van het Vlaamse Gewest. Het is niet mogelijk om daar concrete gegevens aan te koppelen of aannames over te doen. De impact van het optrekken van de periodiciteit van de herziening van de rentevoet valt ook binnen deze context moeilijk te voorspellen aangezien dit afhankelijk is van de inkomensprofielen die zich zullen aandienen. Zoals onder punt a reeds toegelicht zijn deze inkomensprofielen naar aanleiding van de aangepaste solvabiliteitsmethodiek minder sterk geworden waardoor de budgettaire impact van de stopzetting van de tweejaarlijkse herzieningen van de rentevoet (tijdens de eerste zes jaar van lening) heel beperkt zal zijn.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 25 februari 2019.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Het voorliggende ontwerpbesluit heeft geen weerslag op de lokale besturen.

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

Het voorliggende ontwerpbesluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand of het personeelsbudget van de Vlaamse overheid, zodat het akkoord van de Vlaamse minister van Bestuurszaken niet vereist is.

6. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Het bijgaande ontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingstechnisch een taalkundig advies met nr. 2019/39 van 28 januari 2019.

De Vlaamse Regering heeft de beleidscontouren middels de regeringsverklaring van 25 juli 2014 goedgekeurd en gevalideerd in de beleidsnota wonen van 24 oktober 2014. Gelet op het gegeven dat de Vlaamse regelgever hierdoor slechts een beperkte politieke beleidsruimte heeft, werd er geen reguleringssimpactanalyse (RIA) opgemaakt.

7. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor Wonen:
 - 2.1. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 10 werkdagen (advies bij spoedeisendheid), gemotiveerd door de omstandigheid dat het absoluut noodzakelijk is om de erkenning van de VMSW en het VWF te regelen als hypothecair kredietverstrekker en ook de erkenning van de SHM's die instaan voor de distributie van de bijzondere sociale leningen als hypothecaire kredietbemiddelaar. De decretale basis voor de suppletieve werking van het WER werd ingeschreven in de Vlaamse Wooncode via het decreet van 21 december 2018 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, waardoor het ontwerp van besluit niet eerder kon worden opgesteld;
 - 2.2. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Gegevensbeschermingsautoriteit;
 - 2.3. te machtigen te beoordelen of het advies van de Vlaamse Woonraad aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;
 - 2.4. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering 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 het advies van de Vlaamse Woonraad 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 van de Vlaamse Regering
- het advies van de Inspectie van Financiën
- het begrotingsakkoord