

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende maatregelen voor de behandelingstermijnen van de beoordelingscommissie volgens het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 en de bijzondere sociale leningen ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen
- Definitieve goedkeuring

Met dit besluit wenst de Vlaamse Regering maatregelen te nemen voor de behandelingstermijnen die gelden voor de advisering van uitvoeringsdossiers door de VMSW en voor de organisatie van een beoordelingscommissie, zoals voorzien in het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017. Daarnaast wenst de Vlaamse Regering met dit besluit ook maatregelen te nemen in verband met de minimale rentevoet voor bijzondere sociale leningen.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid verschaft in artikel 5 de Vlaamse Regering de bevoegdheid om in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid nadere regels uit te werken voor de opschorting, het stuiten of de verlenging van proceduretermijnen of de tijdelijke aanpassing van procedurele of administratieve verplichtingen in diverse decreten en de uitvoeringsbesluiten erbij.

Bij besluit van 20 maart 2020 heeft de Vlaamse Regering ingevolge de uitbraak van het coronavirus (COVID-19) en de sociaaleconomische gevolgen daarvan een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid vastgesteld.

Bij besluit van 27 maart 2020 heeft de Vlaamse Regering specifieke maatregelen genomen voor de private en sociale huurmarkt ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus.

Bij besluit van 3 april 2020 heeft de Vlaamse Regering specifieke maatregelen genomen voor de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus.

Bij besluit van 8 mei 2020 heeft de Vlaamse Regering specifieke maatregelen genomen die de relance van de private en de sociale huurmarkt na de beperkende coronamaatregelen moeten ondersteunen.

Bij besluit van 19 juni 2020 heeft de Vlaamse Regering maatregelen genomen voor de kosten voor energie en water bij studentenhuurcontracten en voor de sociale verhuurkantoren om de negatieve gevolgen van de beperkende coronavirusmaatregelen te temperen. Daarbij werd ook de tijdelijke regeling inzake het betalingsuitstel bij de sociale woonleningen en de huurwaarborgleningen verlengd.

Het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State moet niet worden ingewonnen. Er is immers sprake van het “met bijzondere redenen omklede geval van de dringende noodzakelijkheid” als vermeld in artikel 3, §1, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Gelet op het hoogdringend karakter van het ontwerpbesluit is met toepassing van punt 293 e.v. van de Omzendbrief Wetgevingstechniek VR 2019/4 geen wetgevingstechnisch- en taalkundig advies vereist.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Eind vorig jaar ontstond er in de regio Wuhan in China een uitbraak van een nieuw coronavirus (COVID-19). Ondertussen heeft het virus zich ook verspreid in andere landen, waaronder ook in België. Gelet op de aanbevelingen vanuit de wetenschappelijke wereld, de adviezen van de Nationale Veiligheidsraad en van het Crisiscentrum van de Vlaamse Overheid (CCVO), nam ook de Vlaamse overheid vanuit haar bevoegdheden de nodige maatregelen om de verdere verspreiding van het coronavirus in te dammen, de sociaaleconomische gevolgen op te vangen en om de veiligheid en de volksgezondheid te garanderen.

Op 18 maart 2020 nam het Vlaams Parlement het ontwerpdecreet over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid unaniem aan. Op 20 maart 2020 werd het door de Vlaamse Regering bekrachtigd en afgekondigd. Met dit nooddecreet neemt het Vlaams Parlement maatregelen om de verdere verspreiding van het coronavirus in te dammen, en om de veiligheid en de volksgezondheid te garanderen en geeft ze delegatie aan de Vlaamse Regering om hetzelfde te doen.

Het decreet van 20 maart 2020 verschaft in artikel 5 de Vlaamse Regering de bevoegdheid om in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid nadere regels uit te werken voor de opschorting, het stuiten of de verlenging van proceduretermijnen of de tijdelijke aanpassing van procedurele of administratieve verplichtingen in diverse decreten en uitvoeringsbesluiten.

Bij besluit van 20 maart 2020 heeft de Vlaamse Regering ingevolge de uitbraak van het coronavirus en de sociaaleconomische gevolgen daarvan een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid vastgesteld.

Bij besluit van 27 maart 2020 heeft de Vlaamse Regering specifieke maatregelen genomen voor de private en sociale huurmarkt ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus.

Bij besluit van 3 april 2020 heeft de Vlaamse Regering specifieke maatregelen genomen voor de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus.

Bij besluit van 8 mei 2020 heeft de Vlaamse Regering specifieke maatregelen genomen die de relance van de private en de sociale huurmarkt na de beperkende coronamaatregelen moeten ondersteunen.

Bij besluit van 19 juni heeft de Vlaamse Regering maatregelen genomen die betrekking hebben op de bijzondere sociale leningen, de huurwaarborgleningen, de studentenhuurcontracten en de sociale verhuurkantoren ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen.

In het voorliggende ontwerpbesluit wil de Vlaamse Regering bijkomende maatregelen nemen om de gevolgen van de beperkende coronavirusmaatregelen te temperen. Het gaat daarbij over:

- Een tijdelijke afwijking op de geldende behandelingstermijnen die de beoordelingscommissie hanteert voor de opname van sociale woonprojecten op de kortetermijnplanning;
- Een verlaging van de minimale rentevoet bij de bijzondere sociale leningen in functie van de looptijd van de looptijd van de lening.
- **Behandelingstermijnen van de beoordelingscommissie volgens het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017**

Ter uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, § 2 van de Vlaamse Wooncode stelt de VMSW periodiek een meerjarenplanning op, en een kortetermijnplanning die voor ten minste 30% betrekking moet hebben op de renovatie of vervangingsbouw van sociale huurwoningen, of op de verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen.

De Vlaamse Regering heeft in het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 de procedure vastgesteld voor de goedkeuring van de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning en de nadere regels voor de samenstelling, organisatie en werking van de beoordelingscommissie. Het is de beoordelingscommissie die beslissingen neemt over de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning en in de kortetermijnplanning en over de schrapping van verrichtingen uit de voormelde plannings. Voornoemd besluit legt tevens de behandelingstermijnen vast die de beoordelingscommissie daarbij moet in acht nemen.

Het huishoudelijk reglement van de beoordelingscommissie naar aanleiding van de programmatie en planning van sociale woonprojecten (versie 25 februari 2020) voorziet in artikel 11 in de mogelijkheid van een zogenaamde "schriftelijke BeCo". Naast de reguliere procedure kan de voorzitter namelijk, met instemming van een gewone meerderheid van de leden, een bijeenkomst schriftelijk laten afhandelen. Deze "schriftelijke BeCo's" vormen de uitzondering en worden tot een minimum beperkt. In dit geval wordt de noodzaak ingegeven door de vaststelling dat er door de corona-epidemie direct en indirecte vertraging is veroorzaakt aan sociale woonprojecten van sociale huisvestingsmaatschappijen. Daardoor konden een aantal projecten tijdens de laatste reguliere zitting van de beoordelingscommissie op 16 juni 2020 niet opgenomen worden op de kortetermijnplanning. Om de vertraging van deze sociale woonprojecten te beperken wenst de

beoordelingscommissie voor deze specifieke projecten een extra zitting te houden op 25 augustus 2020.

Wanneer de reguliere behandeltermijnen en deadlines uit het Procedurebesluit gehanteerd worden, is een opname op de kortetermijnplanning tijdens de zitting van 25 augustus 2020 niet mogelijk. Er moet kunnen worden afgeweken van de geldende behandelingstermijnen in de procedure voor de goedkeuring van de kortetermijnplanning zodat de bouw en de renovatie van sociale huurwoningen geen achterstand oplopen. De continuïteit van bouw- en renovatieprojecten van sociale huisvestingsmaatschappijen moet gegarandeerd blijven. Daartoe wordt in een tijdelijke afwijking van de geldende termijnen voorzien.

- **Verlaging minimale rentevoet bijzondere sociale leningen**

De minimale rentevoet voor bijzondere sociale leningen wordt verlaagd in functie van de looptijd van de lening. Daarmee wordt ingespeeld op de huidige lage tarieven bij banken en andere kredietverstrekkers. Met de wijziging die nu voorligt wordt de betaalbaarheid van nieuwe leningen verhoogd zodat ook nieuwe ontleners hun weg blijven vinden naar de bijzondere sociale leningen.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel maakt het mogelijk dat wordt afgeweken van de geldende termijn van dertig kalenderdagen voor de advisering van uitvoeringsdossiers door de VMSW. Uitzonderlijk, en enkel voor de "schriftelijke BeCo" van 25 augustus 2020, wordt de termijn verkort naar veertien kalenderdagen.

Artikel 2

Dit artikel maakt het mogelijk dat wordt afgeweken van de geldende termijn van vijfenveertig kalenderdagen voor een beoordelingscommissie (de zogenoemde foto) die de VMSW in acht moet nemen voor het opstellen van de lijst van bouw- en investeringsverrichtingen die principieel vatbaar zijn voor opname in de kortetermijnplanning. Uitzonderlijk, en enkel voor de "schriftelijke BeCo" van 25 augustus 2020 wordt de termijn verkort naar 7 kalenderdagen.

Artikel 3

Dit artikel brengt twee wijzigingen aan het eengemaakt Leningenbesluit aan (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).

1) Verlaging van de minimale rentevoet van de lening

Het eengemaakt Leningenbesluit bepaalt momenteel dat de rentevoet van een bijzondere sociale lening (BSL) nooit lager mag zijn dan 2%. Deze bepaling werd midden 2014 toegevoegd in het Leningenbesluit toen de referentierentevoet (die gebaseerd is op OLO20jaar en de marktrente zou moeten weerspiegelen) al onder 3% gezakt was. Men kon toen niet voorspellen dat OLO20jaar de volgende jaren alleen maar zou blijven dalen, met alleen slechts af en toe een kleine opwaartse beweging. Momenteel bedraagt de referentierentevoet 0,62% per jaar en we moeten teruggaan tot midden vorig jaar om een referentierentevoet boven 1% te noteren.

De lage tarieven zijn ook terug te vinden bij de banken en andere kredietverstrekkers. Voor de sociale ontleners is het tarief niet het enige sociale aspect van een lening. Er is ook het feit dat mensen het volledige bedrag van de aankoop kunnen lenen, wat bij banken heel wat moeilijker is voor wie niet voldoende waarborgen kan voorleggen. Maar het tarief blijft uiteraard wel het eerste

aspect waaraan men denkt bij een sociale lening. Het kwam de afgelopen tijd wel voor dat mensen bij de bank een lager tarief konden krijgen, ook bij een 100% belening.

We stellen dus enerzijds vast dat die referentierentevoet op basis van OLO20jaar geen goed beeld geeft van de rente op de hypotheekmarkt. Anderzijds ligt de 2% die gehanteerd wordt voor alle looptijden (gemiddelde looptijd BSL bedraagt 25 jaar) vaak boven de huidige markttrentes die sterk afhankelijk zijn van de looptijd. Daarom wordt voorgesteld om het minimale tarief aan te passen in functie van de looptijd van de lening.

Een minimaal tarief van 1,60% voor een 100% belening met een looptijd tot en met 20 jaar zorgt ervoor dat de bijzondere sociale leningen betaalbaar blijven en rekening houden met de marktrendens. Voor een lening op 30 jaar paste het bestaande minimum van 2% wel al in de huidige marktsituatie van lage rentevoeten, omdat de kredietverstrekkers zelf ook een hoger tarief hanteren in dit geval. Het minimum laten we variëren tussen 1,60% en 2,00%, met tien evenredige verhogingen per extra jaar duurtijd van de lening vanaf 20 jaar. Zo krijgen we een rentevoet die nauw aansluit bij de marktsituatie in functie van de looptijd.

De standaard duurtijd van een sociale lening is 25 jaar, en dit is meteen ook de gemiddelde duurtijd van de leningen die vorig jaar en dit jaar al zijn verstrekt. Voor vele ontleneren komt het voorstel bij de huidige rentestand dus neer op een lening op 25 jaar aan een intrest van 1,80% per jaar. Voor een lening van 190.000 euro geeft dit een maandgeld van 785 euro. Aan een tarief van 2% per jaar zou dat 803 euro zijn. Op de ganse looptijd van de lening spreken we dan over een verschil van 5.400 euro.

De verlaging van het tarief past ook binnen de maatregelen die de regering al nam in het kader van de coronacrisis om sociale ontleneren te ondersteunen die getroffen zijn door een inkomstendaling ten gevolge van de coronamaatregelen of die zelf getroffen zijn door ziekte. Het ging dan om betalingsuitstel voor bestaande leningen. Met de wijziging die nu voorligt wordt de betaalbaarheid van nieuwe leningen verhoogd zodat ook nieuwe ontleneren hun weg blijven vinden naar de bijzondere sociale leningen.

In de beleidsnota Wonen is opgenomen dat de renteberekening geëvalueerd zal worden rekening houdend met het sociaal karakter van de sociale leningen, de risico's en de evolutie van de marktrente en het private aanbod. Het Steunpunt Wonen heeft al een onderzoeksvoorstel uitgewerkt dat zal uitgevoerd worden in de periode augustus-oktober. Op basis hiervan zal dan het systeem van de renteberekening verder worden aangepast met de bedoeling om hiermee van start te gaan vanaf januari 2021.

2) Bijhorende aanpassing van de grenswaarde voor herzienbare rentevoeten

Met het minimale tarief hangt nog een andere limiet samen, met een eerder technisch karakter. Zodra de referentierentevoet onder een bepaalde grens gaat, krijgt de lening een vaste rentevoet, en zijn er dus geen renteherzieningen. Tot nu ging het dan om een referentierentevoet van 1,50% of lager. Sinds maart 2019 was de referentierentevoet altijd lager dan 1,50% en sindsdien kregen alle nieuwe leningen dus de vaste minimumrentevoet van 2%.

De rentevoet van een lening wordt berekend met een formule die wordt toegepast op de referentierentevoet. In die formule is de maximumgrens voor de berekening van de rentevoet van een lening bepaald op vier derden van de geldende referentierentevoet. Vandaar is er een verschil tussen de huidige minimumrentevoet (2%) en de huidige grens voor vaste rentevoeten (referentierentevoet van 1,50%). Merk op dat $2\% = 1,5\% \times 4/3$. Of anders gezegd, in periodes met een referentierentevoet tot en met 1,5% krijgt een lening altijd een tarief van 2%. Want de minimale rentevoet is 2%, en de maximumgrens van vier derden van de referentierentevoet geeft ons ook 2% (of lager) als resultaat. Ook bij herzieningen zouden dezelfde grenzen gelden waardoor het geen zin heeft om herzieningen te doen, en is de rentevoet van de lening bijgevolg vast. Het is belangrijk om

dit formeel in de regelgeving vast te leggen want anders zou men toch om de vijf jaar een (nutteloze) renteherziening moeten uitvoeren.

Als we nu de minimale rentevoet van de lening laten variëren tussen 1,60% en 2,00% afhankelijk van de duurtijd van de lening, dan is het logisch dat ook de grens voor vaste rentevoeten op dezelfde wijze mee varieert. Die tabel loopt dan van 1,20% tot 1,50%. Als we deze cijfers vermenigvuldigen met vier derden krijgen we de eerste tabel van de minimale rentevoeten. Zo krijgen dus alle leningen die in de praktijk bij een renteherziening toch altijd dezelfde oorspronkelijke rentevoet zouden behouden, ook formeel een vaste rentevoet zodat we geen nutteloze renteherziening moeten uitvoeren.

Artikel 4

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van de wijzigingen aan het eengemaakt Leningenbesluit. De verlaagde minimale rentevoet geldt enkel voor nieuwe leningen en niet voor de lopende leningen. Daarom moet duidelijk bepaald worden op welke leningen de verlaagde minimale rentevoet toegepast kan worden. Het bepalend criterium is het schriftelijk aanbod door de kredietgever.

Artikel 5

Dit artikel regelt de inwerkingtreding en buitenwerkingtreding van het besluit.

Het besluit treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad en heeft uitwerking met ingang van de datum van de definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering. De maatregelen in dit besluit moeten zo snel mogelijk tegemoetkomen aan de economische gevolgen en de negatieve impact op de woningmarkt ten gevolge van de beperkende coronamaatregelen. De inhoud van dit besluit legt geen verplichtingen op aan burgers, zodat er kan afgeweken worden van de reguliere datum van inwerkingtreding, zijnde 10 dagen na bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 1 en 2 vormen slechts tijdelijke afwijkingen. Zij houden op uitwerking te hebben op 26 augustus 2020, de dag nadat de "schriftelijke BeCo" van 25 augustus 2020 heeft plaatsgevonden.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Artikel 1 en 2 van het ontwerpbesluit

Er is geen begrotingsimpact omdat de FS3-budgetten ongewijzigd blijven.

Artikel 3 van het ontwerpbesluit

Een aanpassing van de minimale rentevoet naar beneden zal er voor zorgen dat de toegekende sociale rentevoet lager zal komen te liggen. Meer bepaald zal elke nieuwe sociale lening die wordt toegekend, worden afgetopt op de nieuwe minimale rentevoet die zal differentiëren in functie van de looptijd van de lening. Dit is het gevolg van de referentierentevoet die momenteel 0,62% bedraagt waardoor geen differentiatie mogelijk is op basis van het inkomen van de sociale ontleners, de ligging van de woning en het aantal personen ten laste. De sociale rentevoet mag immers niet meer bedragen dan 4/3 van de referentierentevoet of 0,83%. Op die manier zal die dus steeds worden afgetopt op de nieuwe minimale rentevoet.

Dit heeft als gevolg dat de toegekende sociale rentevoeten zullen dalen en dus ook de rente-inkomsten voor het Vlaamse Gewest op de nieuwe toegekende sociale leningen. Op basis van de bijzondere sociale leningen die de VMSW en het VWF in 2019 hebben toegekend (781 miljoen euro) werd de budgettaire impact berekend in geval deze nieuwe leningen vanaf 1 juli 2020 tot het einde

van het jaar zouden worden toegekend en bij een gelijke spreiding van de uitgaven over het jaar. Concreet wordt de budgettaire impact op het begrotingsjaar 2020 op deze manier geraamd op 175 keuro. Wanneer het verlies aan rente-inkomsten berekend wordt over de hele looptijd van de lening voor een totaal van 390 miljoen euro zien we een daling van rente-inkomsten van 108,3 miljoen keuro naar 100, 5 miljoen euro, of een verlies van 7,8 miljoen euro.

Daarbij moet opgemerkt worden dat in deze berekening nog geen rekening werd gehouden met het effect dat met deze lagere rentevoeten meer nieuwe sociale leningen zullen worden toegekend. Met de verlaagde minimale rentevoet wordt het immers interessanter om een bijzondere sociale lening af te sluiten. Deze bijkomende productie zal een positieve impact hebben op het ESR-vorderingensaldo aangezien de financieringskost voor het Vlaamse Gewest om deze leningen te financieren lager zal liggen dan de sociale rentevoet die zal worden aangerekend. Als de kredietverlening als gevolg van deze maatregel stijgt met ca 57 miljoen euro is hogervermeld verlies van 7,8 miljoen euro al gecompenseerd in de veronderstelling dat de fundingkost voor de overheid 0,75% bedraagt. Deze stijging kunnen we vermoedelijk wel verwachten.

De Inspectie van Financiën gaf advies op 24 juni 2020. In het advies stelt de Inspectie van Financiën dat de huidige situatie waarin de 'sociale' rentevoeten hoger kunnen uitvallen dan de rentevoeten op de particuliere markt vanuit beleidsmatig oogpunt inderdaad geen comfortabele situatie is. Wel stelt ze dat er een reëel risico bestaat dat er een onvoldoende stijging van het leningsvolume zal zijn om de budgettaire meerkost op te vangen en dat het beleidsveld Wonen hiervoor geresponsabiliseerd kan worden. De stellers van dit ontwerp nemen akte van deze vaststellingen en zullen de kredietgevers vragen de stijging van het leningsvolume nauwgezet te monitoren, teneinde de budgettaire impact te kunnen opvolgen.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 29 juni 2020.

B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Voorliggend ontwerp van besluit heeft slechts een beperkte impact op het personeel van de Vlaamse overheid: kortere behandelingstermijnen voor personeelsleden van de VMSW tot 26 augustus 2020.

C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen impact op de lokale en provinciale besturen.

4. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering houdende maatregelen voor de behandelingstermijnen van de beoordelingscommissie volgens het Procedurebesluit van 14 juli 2017 en de bijzondere sociale leningen ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen;
2. de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering in extenso te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

- het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
- het advies van de Inspectie van Financiën
- het begrotingsakkoord