

Bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Bijlage 18. Handvest voor behoorlijk bestuur voor erkende kredietmaatschappijen

1. INLEIDING

De Erkende Kredietmaatschappijen (EKM's) zijn hypothecaire kredietmaatschappijen voor sociaal woonkrediet waaraan een erkenning is verleend door de Vlaamse Regering overeenkomstig artikel 5.58, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het zijn handelsvennootschappen, meestal onder de vorm van een naamloze of coöperatieve vennootschap en worden onderworpen aan het Wetboek van Vennootschappen, voor zover daarvan niet wordt afgeweken in administratief of gemeen recht met het oog de vrijwaring van het algemeen belang.

De EKM's verlenen met hun activiteit medewerking aan de uitvoering van het Vlaams woonbeleid en handelen in overeenstemming met de wetten en richtlijnen die betrekking hebben op hun activiteit. De EKM's streven ernaar om binnen de financiële mogelijkheden van elke individuele maatschappij zoveel mogelijk mensen uit de doelgroep bij te staan bij de financiering of herfinanciering van een bescheiden woning, waarbij bijzondere aandacht gaat naar de sociaal-economisch zwakkeren uit onze samenleving. EKM's streven ernaar om een moderne, transparante en universele dienst van algemeen belang te leveren, waarbij voor iedereen duidelijk en vergelijkbaar is waarin het voordeel, de kwaliteit, het beschermingsniveau en de toegang bestaat.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet dat de toezichthouder toezicht houdt op de verrichtingen van de EKM's en dat hij bij de uitoefening van zijn toezicht elke beslissing kan opschorten die hij in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. EKM's bevinden zich daardoor in een situatie dat ze in eerste instantie handelsvennootschappen zijn, maar voor een belangrijk aantal aspecten eigenschappen vertonen van een openbare dienstverlener, die als uitsluitende drijfveer de behartiging hebben van het algemeen belang van sociaal woonbeleid. Dit handvest verduidelijkt voor welke aspecten de EKM's worden beschouwd als openbare dienstverlener.

Waar mogelijk wordt gestreefd naar uniformiteit met betrekking tot organisatie en procedures van EKM's. Onder meer door de sterk verschillende schaalgrootte met betrekking tot omzet en personeelsbezetting kan de concrete invulling van deze aanbevelingen verschillend zijn. Dit handvest vormt dan ook geen geheel van formele spelregels, maar is een leidraad voor een minimale invulling van de vereisten rond behoorlijk bestuur met het oog op het vrijwaren van het algemeen belang, waarbij voor bepaalde aspecten ook rekening wordt gehouden met de bijzondere kenmerken van EKM's en er een specifieke regeling voor wordt voorzien.

2. DE BEGINSELEN VAN BEHOORLIJK BESTUUR

Deze beginselen dienen beschouwd te worden als leidraad voor alle handelingen en beslissingen van bestuurders en al wie betrokken is bij de operationele werking van een EKM.

Rekening houdend met de dualiteit tussen de aspecten winstoogmerk en openbare dienstverlening, worden onder de punten 3, 4 en 5 nader toegelicht, op welke manier de EKM de onderstaande beginselen van behoorlijk bestuur minimaal zal toepassen, tevens met het oog op het vergroten van de transparantie en de eenvormigheid inzake beleid en dienstverlening van EKM's. Het vormen niet-limitatieve aanbevelingen voor de concrete invulling van behoorlijk bestuur, dienen tot een verhoogde rechtsbescherming van de burger en hebben een preventieve en juridische waarborgfunctie. De elementen die in dit handvest worden opgenomen zijn voor een periodieke herziening vatbaar en worden bij voorkeur regelmatig afgestemd op de meest recente inzichten betreffende behoorlijk bestuur en het algemeen belang.

De motiveringsplicht

Beslissingen moeten in rechte en in feite aanvaardbaar zijn en moeten dus kunnen worden gecontroleerd. De omvang van de motivering is afhankelijk van het belang, de aard en het voorwerp van de beslissing.

Het redelijkheidsbeginsel

Indien een zekere beoordelingsvrijheid in de bevoegdheden aanwezig is, dient een redelijk evenwicht te zijn tussen de feiten en de genomen beslissingen.

Het gelijkheidsbeginsel

Het gelijkheidsbeginsel voorziet dat individuele voorrechten uitgesloten worden. Allen die in dezelfde toestand verkeren, moeten op dezelfde wijze worden behandeld. Voor een verschillende behandeling moet er m.a.w. een deugdelijke reden zijn.

Het zorgvuldigheidsprincipe

Er moet de nodige zorgvuldigheid in acht worden genomen bij de vaststelling en de kwalificatie van de feiten. Ook inzake de beslissingsneming, het tijdstip van de beslissing en de kennisgeving ervan, dient voldoende aandacht besteed te worden aan motivering en de redelijke termijn.

De redelijke termijn

Wanneer er geen normatieve termijn bestaat voor een beslissing, moet deze binnen een redelijke termijn genomen worden. Deze termijn hangt af van het belang, de dringendheid en de complexiteit van het onderwerp, maar wordt bepaald als de termijn die nodig is om op een zorgvuldige manier te beslissen.

Het zuinigheidsbeginsel

Bezorgd voor de continuïteit van de EKM dient elke beslissing die uitgaven veroorzaakt of weegt op het resultaat getoetst te worden aan de noodzaak ervan. Eventuele alternatieven dienen te worden onderzocht. De werkingskosten van de EKM dienen in overeenstemming te zijn met het principe van "de goede huisvader".

De hoorplicht

In geval men een ernstige beslissing neemt op grond op een persoonlijke tekortkoming van een individu heeft deze het recht hierover gehoord te worden.

Het onpartijdigheidsbeginsel

Er dient vermeden te worden dat degene die beslissingen moeten nemen een persoonlijk belang hebben bij de beslissing. Bovendien moet de EKM erover waken om elke schijn van partijdigheid te vermijden.

Het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel

M.b.t. een klantvriendelijke dienstverlening dienen retroactieve beslissingen vermeden te worden, net als het intrekken van beslissingen. Ook moeten gerechtvaardigde verwachtingen worden gehonoreerd.

3. DIENSTVERLENING

De EKM's hebben als maatschappelijk doel het toestaan en beheren van sociale leningen voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een bescheiden woning ten behoeve van natuurlijke personen die geen andere woning in volle eigendom bezitten en die de woning zelf bewonen of zullen bewonen.

Onverminderd de voorwaarden die terzake in de regelgeving worden gesteld, bestaat de doelgroep van EKM's hoofdzakelijk uit de leners die voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een gesubsidieerde sociale lening, aangevuld met de leners die aan alle voorwaarden voldoen voor het verkrijgen van een gesubsidieerde lening, behalve aan de voorwaarden inzake inkomen, doel van de lening en de maximale verkoopwaarde van de woning. De EKM's werken m.a.w. naar een specifiek segment van de eigenaarsmarkt, en in hoofdzaak complementair aan de andere kredietverstrekkers.

De EKM's voeren een politiek die erop gericht is om deze doelgroep op een sociale wijze op te volgen en te begeleiden naar een gepast hypothecair krediet. De dienstverlening van een EKM is erop gericht om betere voorwaarden toe te staan dan de commerciële banken zonder de aan hen opgelegde financiële kredietwaardigheids- en andere normen in gevaar te brengen en met een financieel resultaat dat toereikend is voor de toepassing van een passende dividendpolitiek. De dienstverlening is erop gericht om kosten te vermijden en door samenwerking met sociale woonorganisaties en/of uitbreiding van activiteiten bij te dragen tot de realisatie van de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, zoals omschreven in artikel 1.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De EKM informeert geïnteresseerden en aanvragers van een lening op een snelle, eenduidige en transparante wijze over de verschillende maatregelen inzake wonen die de steun genieten van het Vlaams Gewest. Zo zal de EKM voor elke leenaanvraag nagaan of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden van een gesubsidieerde sociale lening en desgevallend inlichtingen en een concreet contactadres hierover meegeven. Ook zal de EKM de aanvrager van een lening wijzen op de mogelijkheden inzake de verzekering gewaarborgd wonen, premies ter verbetering of aanpassing van de woning, of elke andere maatregel die nuttig kan zijn voor de geïnteresseerde. In geval een sociale lening een goede oplossing blijkt voor de klant, zal de EKM steeds een goed inzicht bieden in de maandelijkse terugbetalingslasten evenals in de kosten verbonden aan de lening.

De EKM zal zich voor het nemen van een beslissing op zorgvuldige wijze voorbereiden en zal zich voldoende informeren om de beslissing met kennis van

zaken te nemen. Alle dossiers met betrekking tot aanvragen van lening, aan het daartoe bevoegde beslissingsorgaan voorgelegd voor beslissing, bevatten alle elementen die van belang zijn voor het toestaan van de lening. Bij zijn beslissing voor het toestaan van een lening zal de EKM geen rekening houden met niet relevante gegevens zoals daar zijn: etnische of sociale afkomst, genetische kenmerken, taal, godsdienstige of politieke overtuiging, het behoren tot een minderheid, handicap of seksuele geaardheid.

Indien een EKM optreedt als tussenpersoon voor het sluiten van een levens- of brandverzekering verbonden aan de lening, wordt de lener er vooraf expliciet op gewezen dat het al of niet afsluiten van een dergelijke verzekering via de EKM geen enkel gevolg heeft voor de modaliteiten van de lening. De vrije keuze van de lener wordt expliciet gevrijwaard.

4. DE INTERNE WERKING

De bestuurders van een EKM dienen een doelmatig, zorgvuldig, redelijk, voorzichtig en zuinig beleid te voeren en steeds waakzaam te zijn voor alle mogelijke vormen van machtsoverschrijding en machtsafwendings. Bijvoorbeeld mogen zij de goederen van de rechtspersonen waarin ze hun functie uitoefenen niet gebruiken ten bate van zichzelf of van derden, noch die goederen verwarren met hun eigen goederen en zij mogen noch direct noch indirect een ongegrond voordeel toekennen, vragen of aanvaarden voor zichzelf of voor een derde.

Elke bestuurder moet steeds een gedrag vertonen dat in overeenstemming is met zijn functie en de burgerlijke en politieke rechten genieten. De bestuurders van een EKM dragen, in het kader van hun mandaat, bij tot de verwezenlijking van de opdracht van algemeen belang en tot het goed beheer van de goederen en middelen van de EKM, met bijzondere aandacht voor de sociale context waarin ze hun functie uitoefenen. Dit betekent dat het aanmoedigen, realiseren en concretiseren van de diverse vormen van steunverlening die in de Vlaamse Wooncode staan ingeschreven ten behoeve van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden uiteindelijk het voornaamste richtsnoer vormen van hun bedrijvigheid. Bestuurders van een EKM zijn er zich van bewust dat ze mee verantwoordelijk zijn voor het imago van de Vlaamse Overheid, en getuigen daarvoor van de nodige verantwoordelijkheidszin. De bestuurders dienen erover te waken dat de beginselen van het onderhavig handvest en de vigerende wetgeving worden omgezet en toegepast door het management en het personeel dat bij de uitvoering van de opdrachten wordt betrokken.

De algemene vergadering van de EKM beslist over de vergoeding die en de wijze waarop die aan de leden van de raad van bestuur wordt toegekend, waarbij de praktijk toegepast bij sociale huisvestingsmaatschappijen inspirerend kan werken. De EKM publiceert deze vergoeding in een bijlage bij de jaarrekening en de boeking van de toegekende vergoeding is in overeenstemming met de boekhoudkundige, sociale en fiscale vereisten. De bestuurders mogen buiten deze vergoeding en de vergoeding voor bewezen onkosten geen enkele andere vergoeding ontvangen met betrekking tot leningen en verzekeringen al dan niet door tussenkomst van de EKM waarvan zij lid zijn van de raad van bestuur.

De raad van bestuur neemt de beslissingen die nodig of dienstig zijn voor de realisatie van het doel van de vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet of de statuten alleen de algemene vergadering bevoegd is. De raad van bestuur neemt de strategische beslissingen betreffende de vennootschap en oefent toezicht uit op het managementsorgaan van de EKM. In functie van de schaalgrootte van de betrokken EKM zowel met betrekking tot omzet als personeelsbezetting, zorgt de raad van bestuur voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle en voor de correcte toepassing ervan. Deze interne controle omvat minstens uitgeschreven procedures m.b.t. de volgende aspecten:

- een formele bevoegdheidsverdeling waarbij op een duidelijke en transparante wijze tot uiting komt wie binnen de EKM welke beslissingsbevoegdheid heeft en aan wie er dient gerapporteerd te worden;
- een duidelijke functiescheiding of een volwaardig alternatief tussen registratie en autorisatie van verrichtingen met de daaraan verbonden betalingsdelegatie. In geval er gebruik wordt gemaakt van debet- of kredietkaarten dienen de regels te worden bepaald voor het gebruik ervan evenals de voor te leggen verantwoordingsdocumenten;
- een regeling betreffende bezoldigingen en vergoedingen aan personeel, management en leden van de raad van bestuur. Inzake de bezoldigingspolitiek wordt rekening gehouden met het zuinigheidsbeginsel en met het imago van de Vlaamse Overheid, dat de EKM mee helpt uitdragen. De EKM voert een personeelspolitiek waarbij enkel het noodzakelijke personeel in dienst wordt genomen en gehouden (in het kader van een fusieoperatie kan hiervan tijdelijk bij wijze van overgang afgeweken worden) en dat beschikt over de professioneel en de reglementair vereiste competenties voor de uitoefening van de activiteit en dat de nodige vorming wordt aangeboden voor de functie die zij bekleden. Buiten hun bezoldiging en de kosten gemaakt voor de uitoefening van hun functie voorzien van de nodige verantwoordingsstukken mag het personeel geen andere vergoeding ontvangen. Meer bepaald mogen zij geen commissie ontvangen voor het verstrekken of aanbrengen van welke lening of verzekering dan ook, afgesloten na de inwerkingtreding van dit handvest. In het kader van de loyaleiteit t.a.v. de EKM worden personeelsleden of leden van de raad van bestuur die beschikken over een historische verzekeringsportefeuille aangemoedigd om deze over te dragen aan de EKM;
- een professioneel bijgehouden debiteurenbeheer met bijzondere aandacht voor de opvolging van de achterstallige debiteuren.

De raad van bestuur waakt over de naleving van de reglementaire bepalingen die van toepassing zijn voor de sector meer bepaald met betrekking tot :

- de voorwaarden waaraan de sociale leningen moeten voldoen;
- de voorwaarden voor het behoud van de erkenning, inclusief de voorwaarden met betrekking tot de kredietwaardigheidsnormen;
- de voorwaarde om enkel investeringen en kosten te verrichten in functie van het maatschappelijke doel van de EKM;
- de controlemogelijkheden door de toezichthouder.

Wanneer er in de raad van bestuur een beslissing wordt genomen waarbij een bestuurder een rechtstreeks of onrechtstreeks belang heeft mag hij in overeenstemming met het onpartijdigheidsbeginsel niet aan de bespreking en aan de beslissing deelnemen, en dient dit uitdrukkelijk te worden vermeld in het proces-verbaal van de vergadering.

De directeur is steeds een natuurlijke persoon.

5. BOEKHOUDKUNDIG EN FINANCIËEL BEHEER

De EKM voert een boekhouding die in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen. Zo maakt elke EKM een jaarrekening op volgens het volledig schema van het KB van 30/01/2001, worden alle ontvangen en betaalde interesten respectievelijk geboekt als financiële opbrengsten (rekening 75) en financiële kosten (rekening 65). Teneinde een uniformiteit in de sector te bereiken en met het oog op de mogelijkheid om vergelijkingsstandaarden op te stellen voor de sector houdt de EKM rekening met de instructies van de bevoegde minister voor de boekhoudkundige verwerking onder bepaalde posten, zonder evenwel de normen van de commissie voor boekhoudige normen te overtreden.

Minstens eenmaal per jaar zal de raad van bestuur een bespreking houden met betrekking tot een financiële langetermijnplanning. Hierbij wordt in het bijzonder aandacht besteed op welke wijze de reglementair opgelegde kredietwaardigheids- en andere financiële normen in continuïteit kunnen behaald worden en welke eventuele proactieve initiatieven er moeten genomen worden om deze continuïteit te verzekeren. Concreet beschikt elke EKM over een jaarlijks geactualiseerde financiële langetermijnplanning, die minstens bestaat uit de elementen zoals voorzien in artikel 2 van het ministerieel besluit van 3 juni 2004 houdende de bijzondere voorwaarden met betrekking tot de liquiditeit en solvabiliteit van de erkende kredietmaatschappijen.

De raad van bestuur van de EKM waakt erover dat bij de keuze om gebruik te maken van een bepaalde fundingsformule er geen financiële risico's worden genomen die het financiële draagvlak van de EKM in gevaar brengen. Zij zal zich op zorgvuldige wijze voorbereiden en zich voldoende informeren om een beslissing met kennis van zaken te nemen. Bij het nemen van beslissingen met betrekking tot een formule voor de funding zal de impact van de keuze duidelijk blijken uit de gegevens waarover de beslissingnemer beschikt.

Met betrekking tot de dividendpolitiek van de EKM, dient de raad van bestuur van de EKM te motiveren op welke wijze met deze problematiek binnen het reglementair kader wordt omgegaan, waarbij de eerste bekommernis bestaat uit het behoud en de versterking van de kapitaalsstructuur.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE