

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van het algemeen reglement van de leningen van de VMSW, tot bepaling van de voorwaarden waaronder leningen kunnen worden verstrekt aan sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen voor de tijdelijke opvang van liquiditeitstekorten en tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid
 - Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Het ontwerp van besluit stelt het algemeen reglement van de leningen vast dat de voorwaarden bevat waaraan een sociale woonactor een lening kan afsluiten bij de VMSW. Daarnaast worden de modaliteiten uitgewerkt waaraan een sociaal verhuurkantoor en sociale huisvestingsmaatschappij een lening kan opnemen bij de VMSW voor de opvang van tijdelijke liquiditeitstekorten. Deze bepalingen worden met ingang van 1 januari 2021 opgenomen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld omgeving.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het algemeen reglement van de leningen werd door de raad van bestuur van de VMSW vastgesteld op 17 december 2019 en vervolgens aan het kabinet Wonen en het agentschap Wonen-Vlaanderen overgemaakt.

Het als bijlage 1 toegevoegd ontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2020/78 van 20 maart 2020.

Op 17 juli 2020 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van besluit tot vaststelling van het algemeen reglement van de leningen van de VMSW aan sociale huisvestingsmaatschappijen en aan andere woonactoren en tot bepaling van de voorwaarden

waaronder leningen met rentevermindering worden verstrekt aan sociale verhuurkantoren (VR 2020 1707 DOC.0898/2).

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse regering werd aangepast aan het advies 67.891/1/V van de Raad van State 10 september 2020. Meer bepaald werden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Het opschrift van het ontwerpbesluit werd aangepast zodat alle elementen die in het ontwerp besluit aan bod komen, in de nieuwe formulering vervat zitten;
- In de rubriek "Rechtsgronden" van de aanhef werd artikel 33, §1, tweede lid en artikel 56, §5, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode toegevoegd;
- In de rubriek "Vormvereisten" van de aanhef wordt aangegeven dat de raad van bestuur van de VMSW het algemeen reglement van de leningen op 17 december 2019 heeft vastgesteld om het vervolgens aan het kabinet Wonen en het agentschap Wonen-Vlaanderen over te maken;
- In artikel 4, eerste en tweede lid, van het ontwerpbesluit werden twee passages aangepast zodat leesbaarheid is verbeterd.

Ten slotte werd van de gelegenheid gebruik gemaakt om nog een technische wijziging door te voeren aan het ontwerpbesluit. Meer bepaald wordt de optie voor de VMSW om leningen te verstrekken die bestemd zijn om bijzondere sociale leningen of sociale leningen, als vermeld in artikel 33, §1, vijfde lid, van de Vlaamse wooncode volledig of gedeeltelijk te financieren, uit het besluit geschrapt. Hieronder werden door de VMSW nog geen lening toegekend en bovendien werden door de Vlaamse regering hierover nog geen voorwaarden vastgesteld. Mocht er in de toekomst voor geopteerd worden om in uitvoering van artikel 33, §1, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode leningen toe te kennen, moet dit per besluit van de Vlaamse regering worden geregeld en kan dit opnieuw worden opgenomen in het algemeen reglement van de leningen.

Op 11 september 2020 hechtte de Vlaamse Regering haar definitieve goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VR 2020 1109 DOC.0992/2BIS). Dat besluit bundelt alle uitvoeringsbesluiten van de decreten die werden gecodificeerd tot de Vlaamse Codex Wonen, en zal op 1 januari 2021 in werking treden. Aangezien dit ontwerpbesluit zijn rechtsgrond vindt in de Vlaamse Wooncode, wordt het opgenomen in het uitvoeringsbesluit van die codex. Daartoe wordt in het ontwerpbesluit een hoofdstuk toegevoegd waarbij deze bepalingen worden ingevoegd in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

2. INHOUD

2.1. Situering

Het algemeen reglement van de leningen wordt vastgesteld in uitvoering van artikel 44, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode:

"Met behoud van de mogelijkheid om de eigen middelen aan te wenden of om een projectsubsidie aan te vragen overeenkomstig artikelen 60 tot 73, financieren de sociale huisvestingsmaatschappijen de verrichtingen die uitdrukkelijk verband houden met hun opdrachten als vermeld in artikel 41, met leningen, aangegaan bij de VMSW of, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, aangegaan bij derden. Op voorstel van de VMSW legt de Vlaamse Regering de voorwaarden voor het aangaan van leningen bij de VMSW vast in een algemeen reglement."

Concreet legt de Vlaamse Regering op voorstel van de VMSW de voorwaarden voor het aangaan van leningen vast in een algemeen reglement. Het algemeen reglement werd door de raad van bestuur van de VMSW goedgekeurd op 17 december 2019 en daarna overgemaakt aan het kabinet Wonen en de administratie.

De opmaak van een algemeen reglement is gekoppeld aan het basisreglement van de leningen, dat wordt vastgesteld door de Vlaamse minister, bevoegd voor Wonen, op voorstel van de VMSW. Het basisreglement van de leningen kan worden beschouwd als de praktische uitwerking van het algemeen reglement en zal na definitieve goedkeuring van het algemeen reglement worden opgemaakt.

De VMSW zal voornamelijk leningen verstrekken aan sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale woonprojecten. Daarnaast kan de VMSW ook leningen verstrekken aan andere woonactoren. Hieronder worden de verschillende ontleners van de VMSW opgesomd en aangegeven binnen welke context zij leningen kunnen opnemen:

- Sociale huisvestingsmaatschappijen financieren de verrichtingen die uitdrukkelijk verband houden met hun opdrachten, met leningen, aangegaan bij de VMSW of, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, aangegaan bij derden (artikel 44 van de Vlaamse Wooncode).
- Woonactoren die sociale woningen realiseren en hiervoor financiering kunnen krijgen bij VMSW (artikel 34, §1, eerste lid, punt 2° en tweede lid, punt 4°, van de Vlaamse Wooncode). Dit betreft voornamelijk sociale huisvestingsmaatschappijen, maar het kan ook om andere initiatiefnemers gaan zoals een gemeente, intergemeentelijk samenwerkingsverband, OCMW, welzijnsvereniging en Vlabinvest apb. De leningen die ze daarvoor kunnen afsluiten bij de VMSW, staan beschreven in de regelgeving waarin de verschillende financieringssystemen (NFS1, NFS2 en FS3) werden uitgewerkt. Zo bepaalt artikel 11 van het Financieringsbesluit van 21 december 2012 dat er een FS3-lening voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen kan verstrekt worden aan die initiatiefnemers en de VMSW zelf.
- Sociale verhuurkantoren om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen (artikel 33, §1, derde lid, 6°, van de Vlaamse Wooncode).

2.2. Toelichting aanpassingen

Het eerste algemeen reglement van de leningen dateert van 2007 en trad in werking op 1 februari 2008. Nadien werd dit reglement gewijzigd in 2010 en 2012. Ondertussen is er nood om deze reglementering aan te passen aangezien een aantal belangrijke wijzigingen moeten worden doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen aan het algemeen reglement worden hieronder puntsgewijs besproken.

2.2.1. Uitbreiden van de mogelijkheden

Volgens artikel 44 van de Vlaamse Wooncode lenen sociale huisvestingsmaatschappijen bij de VMSW voor alle investeringsverrichtingen. Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen in hoofdzaak enkel bij de VMSW lenen¹. Dit heeft als voordeel dat de risico's beperkt worden en de VMSW in principe geen waarborgen vraagt. De VMSW krijgt namelijk een goed zicht op de in- en uitgaven van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Zo wordt vermeden dat een sociale huisvestingsmaatschappij in de financiële problemen komt zonder dat dit wordt opgemerkt. Wanneer een sociale huisvestingsmaatschappij in de problemen komt, is de VMSW de enige schuldeiser. Het patrimonium van deze maatschappij komt hierdoor bij de VMSW terecht waardoor de woningen niet verloren gaan voor de sector. In het andere geval, moet de VMSW gaan onderhandelen met andere (grote) schuldeisers en is er een kans op gedwongen verkoop.

Aangezien sociale huisvestingsmaatschappijen zich eigenlijk, behalve in uitzonderlijke gevallen, niet elders kunnen financieren, hebben ze nood aan alle mogelijke leningstypes. Hierbij moet opgemerkt worden dat bij de opmaak van het algemeen reglement van de leningen van 07/2012, in de nota aan de Vlaamse Regering wordt aangegeven dat een herfinanciering enkel kan in uitzonderlijke omstandigheden. Het is niet de bedoeling om dit uit te breiden.

¹ Het Financieringsbesluit, artikel 11/1 stelt: "De sociale huisvestingsmaatschappij kan, na advies van de VMSW, een lening sluiten bij een regionale of lokale overheid en bij een publiekrechtelijke instelling als de lening wordt verstrekt tegen een voordelige rentevoet. De sociale huisvestingsmaatschappij bezorgt de aflossingstabel aan de VMSW. De lening komt niet in aanmerking bij de berekening van de gewestelijke sociale correctie."

2.2.2. Een nieuwe partij: sociale verhuurkantoren

Artikel 33, §1, derde lid, 6°, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de VMSW er mee wordt belast om leningen met rentevermindering te verstrekken aan de sociale verhuurkantoren met als doel tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen.

Concreet is het de bedoeling dat de sociale verhuurkantoren renteloze leningen kunnen opnemen bij de VMSW met een maximale looptijd van 12 maanden. De looptijd van deze lening wordt vastgesteld in functie van de evolutie van de liquiditeitstekorten. Het afbetalingsplan wordt vastgelegd door de VMSW waarbij rekening wordt gehouden met de financiële draagkracht van de ontleners. Het sociaal verhuurkantoor kan deze renteloze lening vervroegd terugbetalen zonder dat er een wederbeleggingsvergoeding wordt aangerekend. Deze modaliteiten werden opgenomen in artikel 14 van het voorliggende ontwerpbesluit.

2.2.3. Vlaams Regeerakkoord 2019-2024

In het Vlaamse regeerakkoord werd opgenomen dat tegen 1 januari 2023 sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samengevoegd worden in één woonactor met maar één speler per gemeente.

Voor de sociale verhuurkantoren wordt nu in een nieuw type lening voorzien die kan worden opgenomen voor de opvang van tijdelijke liquiditeitstekorten. Voor sociale huisvestingsmaatschappijen was in deze mogelijkheid al voorzien. In het voorliggende ontwerpbesluit worden deze leningen duidelijker naast elkaar geplaatst waardoor zowel de gelijkenissen (het doel) als de verschillen (modaliteiten en budget waar ze op aangerekend worden) meer opvallen.

2.2.4. Wederbeleggingsvergoeding

In de huidige reglementering zijn in bepaalde omstandigheden vervroegde aflossingen van leningen mogelijk zonder wederbeleggingsvergoeding. Dit kan bijvoorbeeld bij een verkoop van een huurwoning of bij een omzetting naar een definitieve financiering. Als er bij vervroegde aflossingen toch een wederbeleggingsvergoeding is, rekent de VMSW altijd het financieel verlies aan². Deze methode van "funding loss" of financieel verlies is interessant voor sociale huisvestingsmaatschappijen als de rente onveranderd blijft of toeneemt, want dan kan een sociale huisvestingsmaatschappij gratis vervroegd aflossen.

Maar de laatste jaren is de marktrente net gedaald. Sociale huisvestingsmaatschappijen zien ook dat het herfinancieren of vervroegd aflossen van een aantal leningen voordelig zou kunnen zijn als de wederbeleggingsvergoeding beperkt zou blijven tot een aantal maanden interest. In deze context wordt daarom voor de nieuwe leningen die zullen worden toegekend in toepassing van het voorliggende ontwerpbesluit een regeling ingeschreven waarbij de wederbeleggingsvergoeding wordt afgeklopt op een maximum van zes maanden op het vervroegd af te lossen kapitaal zoals ook is voorzien in artikel 1907bis van het Burgerlijk Wetboek.

Op leningen toegekend op basis van de reglementering die voorafging aan de invoering van het algemeen reglement van de leningen 12/2007, blijft het financieel verlies zonder beperking toepasbaar als wederbeleggingsvergoeding bij een vrijwillig vervroegde terugbetaling. Voor leningen toegekend sindsdien tot aan de inwerkingtreding van het voorliggende ontwerpbesluit blijven de bepalingen van het leningenreglement waarop ze betrekking hebben, van toepassing.

² Bij het berekenen van het financieel verlies kijkt de leningsverstrekker naar het verschil tussen de opbrengst die hij nog had kunnen verwachten van de lening en de opbrengst die hij zal kunnen krijgen bij een nieuwe belegging voor de resterende duurtijd van die lening. Kan hij beter beleggen, dan is er geen financieel verlies en hoeft de ontleners geen wederbeleggingsvergoeding te betalen.

2.3. Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1. Algemeen Reglement van de leningen van de VMSW aan sociale huisvestingsmaatschappijen en aan andere woonactoren en voorwaarden waaronder leningen kunnen worden verstrekt aan sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen voor de tijdelijke opvang van liquiditeitstekorten

Afdeling 1. Definities en toepassingsgebied

Artikel 1

Hier worden een aantal begrippen verduidelijkt die in het algemeen reglement van de leningen aan bod komen. Daarbij wordt ook een nieuw begrip geïntroduceerd, namelijk de begeleidingscommissie: de begeleidingscommissie is het orgaan binnen de VMSW dat de financiële situatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen opvolgt. Ze begeleidt en ondersteunt de sociale huisvestingsmaatschappijen met een zwakke financiële situatie in hun traject naar een structureel gezonde financiële situatie. De begeleidingscommissie zal ook sociale verhuurkantoren begeleiden die een lening hebben opgenomen voor de tijdelijke opvang van liquiditeitstekorten.

Artikel 2

In dit artikel wordt verwezen naar het feit de VMSW leningen verschaft aan ontleners binnen het kader van de geldende reglementering (de Vlaamse Wooncode, het algemeen- en basisreglement van de leningen en de leningsovereenkomsten). Er zijn in de toekomst drie soorten terbeschikkingstellingen van leningen:

1. Leningen voor de realisatie van sociale woonprojecten;
2. Lening aan sociale huisvestingsmaatschappijen voor al hun andere investeringen dan in sociale woonprojecten. Sociale huisvestingsmaatschappijen financieren de verrichtingen die verband houden met hun opdrachten met leningen, aangegaan bij de VMSW of, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, aangegaan bij derden. Enkel wanneer ze bijvoorbeeld bij een andere overheidsinstantie gunstigere voorwaarden krijgen, lenen ze elders. Hierdoor hebben ze nood aan alle mogelijke leningstypes, ook voor verrichtingen die geen sociale woonprojecten betreffen. Hieronder valt ook de mogelijke herfinanciering van oudere leningen of voor de sanering van een financiële situatie van een sociale huisvestingsmaatschappij.
3. Leningen om tijdelijke liquiditeitstekorten van een sociaal verhuurkantoor of een sociale huisvestingsmaatschappij op te vangen: De VMSW wordt er mee belast sociale verhuurkantoren te ondersteunen bij het huren van woningen op de private huurmarkt en het sociaal verhuren van die woningen. Daarvoor verstrekt de VMSW leningen met rentevermindering met als doel tijdelijke liquiditeitstekorten van sociale verhuurkantoren op te vangen. De voorwaarden waaronder de leningen met renteverminderingen worden verstrekt, worden bepaald door de Vlaamse Regering. Voor sociale verhuurkantoren zijn deze leningen renteloos (zie artikel 16) terwijl dit voor sociale huisvestingsmaatschappijen niet het geval is.

Verder wordt ook een definitie gegeven voor “sociaal woonproject” en “gemeenschappelijke voorzieningen” die in dit artikel worden gebruikt:

- Sociaal woonproject: conform artikel 2 van de Vlaamse Wooncode is een woonproject sociaal wanneer het voorziet in de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen en bescheiden huurwoningen.
- Gemeenschappelijke voorzieningen: voorzieningen voor de sociale huurders of kopers. Gemeenschappelijke voorzieningen hebben een beperkter doelpubliek dan gemeenschapsvoorzieningen. Deze laatste hebben een ruimere bestemming dan enkel voor sociale huurders of kopers. Gemeenschapsvoorzieningen vallen dan ook niet onder

gemeenschappelijke voorzieningen en maken in die zin ook geen deel uit van het sociaal woonproject.

Artikel 3

Hier wordt aangegeven dat het verstrekken van de bijzondere sociale leningen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden aangegaan bij de VMSW of het Vlaams Woningfonds niet wordt geregeld in het algemeen reglement van de leningen.

Afdeling 2. Voorwaarden voor de toekenning, de uitbetaling en de terugbetaling van de leningen die de VMSW verstrekt

Artikel 4

Bij het toekennen en uitbetalen van een lening door de VMSW aan de verschillende initiatiefnemers komen ook een aantal praktische modaliteiten kijken die verder zullen worden uitgewerkt in het basisreglement van de leningen dat wordt vastgesteld door de Vlaamse minister bevoegd voor woonbeleid, op voorstel van de raad van bestuur van de VMSW.

Artikel 5

In dit artikel wordt de raad van bestuur van de VMSW gemachtigd om kortingen voor bepaalde leningstypes toe te staan. De modaliteiten hiervan worden wel bepaald in gezamenlijk overleg tussen de Vlaamse minister, bevoegd voor Wonen, en de Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettaire beleid.

Artikel 6

Om de belangen van de sociale huisvestingssector te waarborgen zal de commissie beheer rekening-courant, de raad van bestuur van de VMSW adviseren over voorstellen om de referentie aan te passen of vast te leggen en de eventuele marge die de rentevoet bepalen.

Artikel 7

De VMSW kan in een aantal gevallen beslissen om een lening te weigeren:

- Op basis van artikel 13 van het Procedurebesluit Wonen: het niet-uitvoeren van de verrichting heeft een rechtstreeks positief effect op de stand van de negatieve rekening-courant van de sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW of op de negatieve vrije cashflow in het eerste, tweede of derde jaar van de door de VMSW voor de sociale huisvestingsmaatschappij opgemaakte financiële planning;
- Op basis van artikel 22 van het Procedurebesluit: als de verrichting besteld wordt voor ze vatbaar is voor toewijzing op een jaarbudget. De lening kan ook geweigerd worden indien de toewijzing niet kan gebeuren binnen de perken van het op het jaarbudget beschikbare resterende investeringsvolume. De ontleners kan ook het recht op financiering verliezen wanneer de VMSW na een bestelling van een verrichting vaststelt dat het gunningsdossier niet in overeenstemming is met de basisaanbesteding van de verrichting zoals ze werd opgenomen in de korte termijnplanning, niet in overeenstemming is met de normen of de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen of als tekortkomingen bij de uitvoering van de overheidsopdracht worden vastgesteld. De ontleners betaalt dan zijn leningen vervroegd af en betaalt zijn verkregen subsidies en tussenkomsten terug;
- Wanneer het toestaan van marktconforme financiering de realisatie van het sociale woonaanbod van de ontleners in gevaar brengt. De financiële situatie van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt opgevolgd. Wanneer uit de financiële planning van de sociale huisvestingsmaatschappij blijkt dat ze over onvoldoende draagkracht beschikt om de marktconforme lening aan te gaan, kan de VMSW deze lening weigeren;
- Wanneer de VMSW zich voor het toekennen van een lening geen beeld kan vormen van de financiële situatie van de ontleners;
- Bij een negatieve kredietwaardigheidsbeoordeling zoals bepaald in het reglement van de begeleidingscommissie van de VMSW.

De VMSW moet elke weigering van een lening motiveren.

Artikel 8

In dit artikel wordt verduidelijkt hoe het maximale leningsbedrag vastgesteld wordt. Het bedrag van de lening wordt bepaald door de VMSW na overleg met de ontleners. Daarbij wordt rekening gehouden met het maximaal subsidiabele bedrag zoals vastgesteld in uitvoering van het Financieringsbesluit van 21 december 2012.

Artikel 9

Voor de leningen die zullen aangegaan worden onder de nieuwe leningenreglementering zal in het basisreglement omschreven worden of en tegen welke voorwaarden ze vervroegd kunnen afgelost worden. Dit artikel beperkt de wederbeleggingsvergoeding voor leningen op interest tot een maximum van zes maanden interest op het vervroegd afgeloste kapitaal. Daarnaast wordt de formule weergegeven hoe de wederbeleggingsvergoeding of financieel verlies precies moet worden berekend.

Artikel 10

De VMSW kan in bepaalde gevallen de vervroegde opeisbaarheid van leningen eisen:

1. Indien de ontleners de lening niet gebruikt waarvoor ze werd verstrekt.
2. Als de ontleners niet meer voldoet aan de reglementaire en/of contractuele verplichtingen die voortvloeien uit een of meer van de toegestane kredietovereenkomsten.
3. De ontleners heeft het onroerend goed bezwaard met een hypotheek ten gunste van een derde die geen overheid is. De ontleners mag namelijk elk onroerend goed, dat (gedeeltelijk) beleend wordt, niet bezwaren met enig zakelijk recht of zakelijk zekerheidsrecht ten voordele van een derde die geen overheid is totdat alle verbintenissen ten opzichte van de VMSW zijn nagekomen met betrekking tot deze belening. Wanneer dit toch het geval is, kan de VMSW dus de vervroegde opeisbaarheid van de lening eisen.
4. De lening voldoet niet meer aan artikel 22, §2 van het Procedurebesluit. Het betreft hier een aantal normen en bouwtechnische of conceptuele richtlijnen waaraan een verrichting moet voldoen om recht te hebben op financiering. Wanneer de VMSW na de bestelling van een verrichting vaststelt dat hier niet aan voldaan werd, betaalt de ontleners zijn leningen vervroegd af en betaalt zijn verkregen subsidies en tussenkomsten terug (zie ook toelichting bij artikel 2).
5. De erkenning van de ontleners wordt ingetrokken of komt op een andere manier tot een einde.

De VMSW brengt de ontleners op de hoogte en motiveert haar eis tot vervroegde terugbetaling. De ontleners kan binnen een maand na de dag waarop hij de voormelde kennisgeving heeft ontvangen via een beveiligde zending een weerwoord geven.

Ten slotte is de ontleners van rechtswege verplicht alle verschuldigde bedragen in kapitaal en interest voor alle gegane leningen onmiddellijk terug te betalen aan de VMSW als hij zijn erkenning verliest.

Artikel 11

Dit artikel geeft aan dat de VMSW haar rechten behoudt, ook al oefent ze die op een bepaald ogenblik niet uit.

Artikel 12

Dit artikel geeft aan dat ontleners de VMSW de nodige informatie moeten bezorgen, zodat de VMSW steeds een duidelijk beeld heeft van de huidige en toekomstige financiële en juridische situatie van de ontleners.

Artikel 13

Dit artikel regelt de mogelijkheid van overdraagbaarheid van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de leningsovereenkomst van de VMSW en de ontleners. De VMSW kan op elke moment zijn rechten en verplichtingen overdragen aan een derde op voorwaarde dat dit voor de ontleners geen extra kosten met zich meebrengt. Wanneer de ontleners fusioneert dan zal de uit de fusie

ontstane vennootschap alle rechten en verplichtingen overnemen. De VMSW moet wel steeds zijn schriftelijk akkoord geven.

Artikel 14

Dit artikel regelt dat belastingen, taksen en voorheffingen die eventueel verschuldigd zijn op de interesten en aflossingen van de lening, steeds ten laste zijn van de VMSW.

Artikel 15

De overeenkomsten afgesloten tussen de VMSW en ontleners vallen onder de Belgische wetgeving. Bij geschillen is steeds de rechtbank van Brussel bevoegd.

Afdeling 3. Voorwaarden voor het verstrekken van leningen om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen van sociale verhuurkantoren als vermeld in artikel 33, §1, derde lid, 6°, van de Vlaamse Wooncode, en van sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van artikel 34, §1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode

Artikel 16

De VMSW kan aan een sociaal verhuurkantoor een lening met rentevermindering toekennen om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen. Bij de leningsaanvraag toont het sociaal verhuurkantoor het tijdelijk karakter van de liquiditeitstekorten aan.

Hieronder vindt men vervolgens de voorwaarden terug waaraan deze lening wordt toegekend:

- Rentevoet: 0%;
- Looptijd: maximaal 12 maanden te bepalen in overleg tussen het sociaal verhuurkantoor en VMSW;
- Aflossing: te bepalen in overleg tussen het sociaal verhuurkantoor en VMSW.

De praktische modaliteiten die komen kijken bij het verstrekken van deze leningen worden verder uitgewerkt in het basisreglement van de leningen dat wordt vastgesteld door de Vlaamse minister bevoegd voor het woonbeleid.

Om dit type lening te kunnen verkrijgen, moet het sociale verhuurkantoor het tijdelijk karakter aantonen van het liquiditeitstekort en minimaal voor de duurtijd van de lening begeleid worden door de begeleidingscommissie.

Artikel 17

Om tijdelijke liquiditeitstekorten van sociale huisvestingsmaatschappijen op te vangen kan de VMSW een lening toekennen. Daarbij toont de sociale huisvestingsmaatschappij het tijdelijk karakter van dit liquiditeitstekort aan. Deze mogelijkheid was al voorzien in het kader van een gehele of gedeeltelijke herfinanciering van oudere leningen die de sociale huisvestingsmaatschappij was aangegaan van de VMSW. In het regeerakkoord 2019-2024 wordt aangegeven dat er zal worden geëvolueerd naar woonmaatschappijen waardoor in deze context dergelijke leningen ook mogelijk worden gemaakt voor sociale huisvestingsmaatschappijen.

De modaliteiten van deze lening worden bepaald door de raad van bestuur van de VMSW. Tijdens de duur van de lening wordt de sociale huisvestingsmaatschappij begeleid door de begeleidingscommissie.

Hoofdstuk 2. Wijzigingsbepalingen

Afdeling 1. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren

Artikel 18

Bij de wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, die op 21 oktober 2018 definitief werd goedgekeurd, werd bepaald dat gesubsidieerde sociale verhuurkantoren jaarlijks een financiële planning moeten opmaken voor de komende vijf jaar. In maart 2019 dienden sociale verhuurkantoren voor de allereerste keer deze financiële planningen in. Dit bleek voor veel sociale verhuurkantoren een te korte deadline. Daarom wordt voorgesteld om de indieningsdatum te verplaatsen naar 30 juni. Dit moet de kwaliteit van de financiële planningen ten goede komen omdat sociale verhuurkantoren meer tijd krijgen om de gegevens grondig en doordacht te onderbouwen.

Afdeling 2. Wijzigingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 19 t.e.m. 21

Deze bepalingen hernemen artikel 1 t.e.m. 18, geformuleerd als een wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 22

Deze bepaling heft het algemeen reglement van de leningen 07/2012 op dat werd goedgekeurd door de Vlaamse regering bij beslissing van 16 november 2012. Dit wordt namelijk vervangen door het voorliggende ontwerpbesluit.

Artikel 23

Op leningen toegekend op basis van de reglementering die voorafging aan de invoering van het algemeen reglement van de leningen 12/2007, blijft het financieel verlies zonder beperking toepasbaar als wederbeleggingsvergoeding bij een vrijwillig vervroegde terugbetaling. Voor leningen toegekend sindsdien tot aan de inwerkingtreding van dit besluit blijven de bepalingen van het leningenreglement waarop ze betrekking hebben van toepassing.

Artikel 24

Artikel 1 tot en met 18, artikel 22 en 23 treden in werking op een datum die de minister, bevoegd voor het woonbeleid, zal vaststellen. Meer bepaald kan hier immers pas uitvoering aan worden gegeven nadat het nieuwe basisreglement van de leningen door de minister bevoegd voor het woonbeleid, in uitvoering van artikel 4 van het ontwerpbesluit, is vastgesteld. Aangezien hiervoor nog eerst het advies van de Raad van State zal worden aangevraagd, kan in tussentijd nog worden teruggevallen op de regeling uit het algemeen reglement van de leningen 07/2012 en het basisreglement van de leningen 10/2013.

Artikel 19, 20 en 21 van het ontwerpbesluit zijn wijzigingsbepalingen die betrekking hebben op het besluit Vlaamse Codex Wonen. Aangezien dat besluit pas in werking treedt op 1 januari 2021, zullen ook de wijzigingsbepalingen uit dit ontwerpbesluit pas op 1 januari 2021 in werking kunnen treden. Vanaf die datum zal het Besluit bovendien in de plaats komen van het ontwerpbesluit, zodat de overeenstemmende bepalingen in dit ontwerpbesluit overbodig worden. Artikel 1 tot en met 18 en artikel 23 treden bijgevolg buiten werking op 1 januari 2021.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Leningen aan sociale verhuurkantoren

Momenteel staan er zeven sociale verhuurkantoren onder verhoogd financieel toezicht van de VMSW. Bij een tijdige uitbetaling van de subsidievoorschotten, worden echter op korte termijn bij geen van deze sociale verhuurkantoren liquiditeitstekorten die nopen tot het opnemen van een overbruggingskrediet, verwacht. Veiligheidshalve wordt tijdens de begrotingscontrole 2020 wel een bijkomende machtiging van 1 miljoen euro ingeschreven bij de VMSW om leningen te verstrekken aan sociale verhuurkantoren om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen (begrotingsartikel QF0-1QDG5QK-IS).

De budgettaire weerslag hiervan wordt pas verwacht in 2021 wanneer er voor het eerst rente zal worden betaald. Het Vlaamse Gewest gaat er momenteel van uit dat het op de kapitaalmarkt een lening kan opnemen aan een rentevoet van 0,75% voor een looptijd van 20 jaar. Bij een volledige aanwending van de machtiging, wat zeer onwaarschijnlijk is, zal de budgettaire impact dus uitkomen op 7.500 euro. Deze kost zal dan worden gecompenseerd bij de begrotingsopmaak 2021.

Leningen aan sociale huisvestingsmaatschappijen

De leningen die aan de sociale huisvestingsmaatschappijen worden verstrekt voor de opvang van tijdelijke liquiditeitstekorten worden aangerekend binnen de machtiging van de VMSW om marktconforme leningen te verstrekken (begrotingsartikel QF0-1QDG5QK-IS). Hiervoor moet dus geen nieuwe machtiging worden ingeschreven in de begroting van het Vlaamse Gewest. Het gaat hier immers om een nieuw type lening dat de VMSW kan verstrekken en waar dus geen budgettaire impact aan gekoppeld is. Ook wordt niet onmiddellijk verwacht dat de sociale huisvestingsmaatschappijen dergelijke overbruggingskredieten gaan opnemen bij de VMSW. Uitgezonderd Vitare heeft geen enkele sociale huisvestingsmaatschappij de laatste vier jaar afgesloten met een negatieve stand van de rekening courant. De financiële planning verwacht voor de komende drie jaar ook geen sociale huisvestingsmaatschappij met een negatieve rekening courant.

Vervroegde terugbetaling van leningen

Voor nieuwe leningen die worden verstrekt in toepassing van het voorliggende ontwerpbesluit zal de wederbeleggingsvergoeding beperkt worden tot 6 maanden interest. Een vervroegde aflossing van een FS3-lening zal niet voorkomen maar dit kan wel gevraagd worden voor de marktconforme financiering die de initiatiefnemers bij de VMSW opnemen voor bijvoorbeeld de financiering van de bouw of renovatie van sociale huurwoningen boven het prijsplafond.

In de komende jaren wordt verwacht dat de woonactoren deze marktconforme leningen niet vervroegd zullen aflossen. Het is namelijk zo dat de rente zich vandaag op een historisch laag niveau bevindt. In deze context zal dit dus geen negatieve budgettaire impact hebben op de begroting van het Vlaamse Gewest. Hoe dit verder in de toekomst zal evolueren, is moeilijk in te schatten en volledig afhankelijk van de rentecurve.

Andere

Verder heeft dit besluit geen budgettaire impact op de begroting van het Vlaamse Gewest. Het gaat hier voornamelijk om de technische uitwerking van het toestaan van kredieten aan sociale huisvestingsmaatschappijen en andere initiatiefnemers.

Bespreking van het advies van Inspectie van Financiën van 16 maart 2020

In het advies van Inspectie van Financiën met als referentie KDW/MVW/20/0118 van 16 maart 2020 werden een aantal overwegingen opgenomen over het voorliggende ontwerpbesluit. Hieronder worden de belangrijkste overwegingen besproken:

- a) De Inspectie van Financiën vraagt zich af wat er concreet verandert voor de leningen die werden toegekend op basis van de reglementering die voorafgingen aan de invoering van het algemeen reglement van de leningen 12/2007?

Voor deze leningen verandert er niets. Wat de wederbeleggingsvergoeding betreft, blijft hier het financieel verlies op van toepassing dat zal worden berekend volgens de formule opgenomen in artikel 9 van het ontwerpbesluit.

- b) Verder geeft Inspectie van Financiën aan dat een vervroegde terugbetaling in bepaalde omstandigheden financieel interessant kan zijn voor de ontlener (ook na het betalen van een gelimiteerde wederbeleggingsvergoeding). De Inspectie van Financiën vraagt of een inschatting kan worden gegeven van het aantal en de omvang van de te verwachten vervroegde terugbetalingen. Daarnaast merkt de Inspectie van Financiën op dat er voor de vervroegde terugbetalingen geen compensaties worden aangeboden omdat er geen vervroegde terugbetalingen worden verwacht, maar wel in de toekomst. De Inspectie van Financiën vraagt zich daarbij af waarom er dan een punt van wordt gemaakt in de nota aan de Vlaamse Regering.

Allereerst kan opgemerkt worden dat de wederbeleggingsvergoeding wordt aangepast aan de federale wetgeving met betrekking tot kredietverlening aan vennootschappen waarbij een wederbeleggingsvergoeding wordt gehanteerd van zes maanden. Op die manier wordt de discrepantie tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en vennootschappen weggewerkt.

Wat de budgettaire impact van deze maatregel betreft, is al aangegeven in de nota dat het enkel nuttig zal zijn voor de marktconforme leningen die initiatiefnemers zullen opnemen bij de VMSW. Daarbij gaat het enkel over de marktconforme leningen met vaste rentevoet met een looptijd van 10, 20 of 30 jaar. Voor vaste vervaldagleningen met een variabele rentevoet die marktconform werden toegekend, verandert er niets. Deze kunnen nog steeds op iedere vervaldag worden afgelost zonder een wederbeleggingsvergoeding. De marktconforme leningen met een vaste rentevoet komen in de portefeuille van de VMSW het minste voor omdat ze in hoofdzaak wordt opgenomen voor de financiering van verrichtingen boven het subsidiabel prijsplafond. In 2019 ging het over 2,34% van de leningen die werden toegekend door de VMSW of een bedrag van 20.741.140 euro. Het zal dus steeds om beperkte bedragen gaan als die vervroegd zouden worden terugbetaald.

Verder is het inderdaad mogelijk dat een initiatiefnemer ook in deze marktomstandigheden overgaat tot de vervroegde aflossing van een marktconforme lening. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een situatie waarbij middelen van een initiatiefnemer op een rekening courant/termijnrekening minder rendement opbrengen dan de rente die moet worden betaald op een marktconforme lening van de VMSW. Indien de initiatiefnemer dan geen plannen heeft om die middelen op korte termijn in te zetten voor de financiering van een project, kan zich een situatie voordoen waarbij de beslissing wordt genomen om de marktconforme lening vervroegd af te lossen. In dit geval zal de ontlener zes maanden rente moeten betalen aan de VMSW die vervolgens deze middelen via een nieuwe lening ter beschikking kan stellen aan een andere initiatiefnemer. In de huidige marktomstandigheden is de budgettaire impact hiervan dus quasi nihil maar dit zal wel anders zijn in een markt waar de rente daalt en er dus een lagere rentevoet kan worden aangerekend op de nieuwe lening die door de VMSW wordt verstrekt.

Globaal gezien kunnen vervroegde terugbetalingen meer wegen op het ESR-vorderingensaldo van het Vlaamse Gewest in een markt waar de rente hoger staat en die vervolgens begint te dalen. Gezien de economische toestand ziet het er op korte termijn niet naar uit dat de rente door de Europese Centrale Bank zal worden optrokken. In deze conjunctuur, is de kans op vervroegde terugbetalingen dan ook beperkt.

- c) Inspectie van Financiën geeft aan dat naar aanleiding van de BA2020 een voorstel van een decreetsbepaling werd ingediend waarbij de VMSW leningen aan SVK's kan verstrekken voor de opvang van tijdelijke liquiditeitstekorten voor een bedrag van 1 miljoen euro. Hierover moet wel nog steeds een definitieve beslissing worden genomen.

Deze leningen kunnen inderdaad pas verstrekt worden als hiervoor de nodige machtiging is ingeschreven in het Uitgavendecreet. Artikel 33, §1, derde lid, 6°, van de Vlaamse Wooncode laat wel toe om de voorwaarden die worden gekoppeld aan deze leningen in het ontwerpbesluit uit te werken. Ten slotte dient nog opgemerkt te worden dat de decreetsbepaling die werd ingediend werd aangepast. Hier komen we op terug in punt e.

- d) De Inspectie van Financiën merkt vervolgens op dat het niet denkbeeldig is dat het verstrekken van een lening aan sociale verhuurkantoren om liquiditeitstekorten op te vangen een ESR-kort kan inhouden naar aanleiding van een herclassificatie door het INR. Een gelijkaardige redenering kan worden gemaakt voor de leningen die aan sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen worden toegekend voor de opvang van tijdelijke liquiditeitstekorten.

Er zal door de VMSW pas een lening aan een SVK worden toegekend voor de opvang van tijdelijke liquiditeitstekorten als uit de kredietwaardigheidsbeoordeling blijkt dat de sociale verhuurkantoren ook in staat zal zijn om deze lening terug te betalen. Daarbij zal het sociaal verhuurkantoor in kwestie nauwgezet door de begeleidingscommissie worden opgevolgd. Ook zullen de nodige zekerheden worden genomen zodat het bedrag in geval van wanbetaling kan worden gerecupereerd. In die zin is de kans dat deze lening zal worden beschouwd als een ESR-kost door het INR eerder klein en wordt hier geen bijkomende impact op de begroting van het Vlaamse Gewest verwacht.

Wat de sociale huisvestingsmaatschappijen betreft, werd er voor geopteerd om met de komst van de woonmaatschappijen de sociale huisvestingsmaatschappij dezelfde financieringsmogelijkheid te geven als sociale verhuurkantoren om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen. Ook hier zal deze lening pas worden toegekend als uit de kredietwaardigheidsbeoordeling blijkt dat de sociale huisvestingsmaatschappij in staat zal zijn om deze lening terug te betalen op de vervaldag. Verder wordt verwacht dat sociale huisvestingsmaatschappijen hier geen gebruik van zullen maken. Zoals nu het geval is zal een sociale huisvestingsmaatschappij immers bij een te verwachten negatieve cash flow er eerder voor opteren om sociale huurwoningen te verkopen waarvan een renovatie te duur zou uitvallen of waarvan de ligging t.o.v. het andere patrimonium niet optimaal is. In die zin wordt hier ook geen enkele ESR-impact verwacht.

- e) Ten slotte merkt de Inspectie van Financiën algemeen op dat er meer duidelijkheid moet worden verschaft over de budgettaire weerslag die in voorkomend geval integraal moet opgevangen worden binnen het beleidsveld Wonen.

Voor de SVK-leningen die door de VMSW zullen worden toegekend voor de tijdelijke opvang van liquiditeitstekorten werd bij de begrotingsbesprekingen tijdens de begrotingscontrole 2020 afgesproken dat het bedrag van dergelijke toegekende leningen aan sociale verhuurkantoren in mindering zullen worden gebracht van de FS3-machtiging voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. FS3-leningen hebben een negatieve rentevoet van -1% over een looptijd van 33 jaar terwijl de leningen die kunnen worden toegekend aan een sociaal verhuurkantoor renteloos is. Op die manier wordt dit ruimschoots gecompenseerd.

Wat de budgettaire impact betreft die kan komen kijken bij de vervroegde terugbetalingen op marktconforme leningen door de initiatiefnemers, kunnen er meer details worden teruggevonden onder punt b.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 13 juli 2020.

B. ESR-TOETS

Zie onder titel "A. Budgettaire impact voor de Vlaamse overheid".

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

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.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het voorliggende ontwerpbesluit heeft geen weerslag op de lokale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Na definitieve goedkeuring wordt dit besluit bekend gemaakt in het Belgisch Staatsblad.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar definitieve goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit tot vaststelling van het algemeen reglement van de leningen van de VMSW, tot bepaling van de voorwaarden waaronder leningen kunnen worden verstrekt aan sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen voor de tijdelijke opvang van liquiditeitstekorten en tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid;
- 2° de Vlaamse minister, bevoegd voor Wonen, te gelasten voor voormelde besluit van de Vlaamse Regering te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. het advies van de Raad van State van 10 september 2020 met als referentie 67.891/1/V.