

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de subsidiëring van verhuurdersorganisaties
- Definitieve goedkeuring

Samenvatting

De subsidiebedragen die conform artikel 4.222, 4.226 en 4.227 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan de verhuurdersorganisaties worden toegekend, zijn in overeenstemming met de Europese regels inzake de-minimissteun. Om te waarborgen dat het steunbedrag dat via de subsidies bij de private verhuurders of vastgoedmakelaars terecht komt, ruimschoots onder de de-minimis-drempel blijft, wordt in het besluit een maximumbedrag opgenomen voor de steun die een onderneming mag ontvangen uit de basis- en projectsubsidies. Daarnaast worden een aantal louter juridisch-technische onvolkomenheden rechtgezet.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 houdende de erkenning en subsidiëring van verhuurdersorganisaties voorziet een subsidiekader voor erkende verhuurdersorganisaties. Zij hebben recht op een basissubsidie en komen in aanmerking voor een projectsubsidie.

Het subsidiestelsel werd op 11 maart 2020 met een prenotificatie ter kennis gebracht van de Europese Commissie.

Na een eerste onderzoek hebben de diensten van de Commissie op 26 mei 2020 aanvullende inlichtingen opgevraagd. Daarbij werd onder meer gevraagd bij wie het voordeel van de steunmaatregel uiteindelijk terecht komt.

Op 24 juni 2020 werd de extra toelichting bezorgd aan de Europese Commissie. Daarbij werd aan de hand van concrete berekeningen aangetoond dat de steunbedragen niet blijven 'hangen' bij de verhuurdersorganisaties zelf, maar volledig doorstromen naar de private verhuurders en vastgoedmakelaars. Het voordeel dat elke verhuurder of vastgoedmakelaar ontvangt is bijgevolg uiterst gering en ligt ver onder het plafond van 200.000 euro dat een onderneming over een

periode van drie jaar mag ontvangen aan de-minimissteun, overeenkomstig Verordening nr. 1407/2013.

Artikel 4.7 van de-minimisverordening vereist dat de betrokken regelgeving een maximumbedrag bepaalt voor de steun die een individuele onderneming mag ontvangen uit het subsidiestelsel. Dat moet garanderen dat het plafond niet wordt overschreven. In de toelichting aan de Commissie werd aangegeven dat die bepaling momenteel nog ontbreekt, maar nog zal worden toegevoegd.

Op 17 juli 2020 liet de Europese Commissie weten deze redenering te volgen. Zij bevestigde dat de toegekende steunbedragen onder de de-minimis-drempel blijven en het subsidiestelsel in overeenstemming lijkt met de bepalingen van Verordening (EU) nr. 1407/2013. Zij herhaalde daarbij wel het voornemen om het maximumbedrag dat ondernemingen mogen ontvangen uit het subsidiestelsel, te verankeren in de regelgeving.

Daarmee rekening houdend besloten de diensten van de Commissie dat het niet nodig was om de maatregel aan te melden en verzochten zij de prenotificatie van de maatregel in te trekken.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 is met ingang van 1 januari 2021 opgeheven en vervangen door het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De beoogde aanpassing wordt daarom rechtstreeks aangebracht in de 'nieuwe' regelgeving.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Op 4 december 2020 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de subsidiëring van verhuurdersorganisaties (VR 2020 0412 DOC. 1375/2).

Op 17 december 2020 is er advies op dertig dagen bij de Raad van State aangevraagd. Het advies is niet meegedeeld binnen die termijn. Daarom wordt artikel 84, §4, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, toegepast.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Artikel 4.7 van Verordening (EU) nr. 1407/2013 van de Commissie van 18 december 2013 betreffende toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de de-minimissteun (hierna: 'de-minimisverordening') bepaalt dat er sprake is van transparante de-minimissteun, als het instrument dat de steunmaatregel voorziet, een maximum voorziet dat garandeert dat het desbetreffende plafond niet wordt overschreven.

In het huidige subsidiestelsel van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, evenals in de overeenstemmende bepalingen uit het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt dat maximumbedrag nog niet vermeld. Met dit ontwerpbesluit wordt daaraan tegemoetgekomen.

Voor het vaststellen van het maximumbedrag wordt rekening gehouden met volgende elementen:

- Het totale steunbedrag dat een individuele onderneming ontvangt mag sowieso ten hoogste 200.000 euro bedragen over een periode van drie jaar;
- Het bedrag dat een individuele verhuurder of een vastgoedmakelaar normaal betaalt op de markt voor de diensten die hij van de verhuurdersorganisatie gratis of goedkoper krijgt.

In de toelichting aan de Europese Commissie werd aangetoond dat het subsidiebedrag dat aan de verhuurdersorganisaties wordt toegekend *lager is* dan het verschil tussen de marktwaarde van de geleverde diensten en de daarvoor door de afnemers betaalde vergoeding.

De verhuurdersorganisatie die private verhuurders vertegenwoordigt ontvangt jaarlijks een basissubsidiebedrag van 164.500 euro. Dat bedrag, lineair verdeeld over het aantal leden van de erkende verhuurdersorganisatie, komt neer op een voordeel van gemiddeld 21,39 euro per lid per jaar, d.w.z. gemiddeld 64,17 euro per lid over drie jaar.

Het jaarlijks basissubsidiebedrag voor een verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt bedraagt 98.700 euro. Dit bedrag, lineair verdeeld over het aantal leden, komt neer op een voordeel van gemiddeld 36,71 euro per lid per jaar, d.w.z. gemiddeld 110, euro per lid over drie jaar.

In werkelijkheid profiteren ook niet-leden van de diensten die de verhuurdersorganisaties verlenen, in het bijzonder op het vlak van belangenbehartiging van de sector en collectieve informatie- en adviesverlening. De werkelijke steunbedragen per begunstigde onderneming liggen daarom nog lager.

Bij die bedragen moet ook de projectsubsidies voor thematische acties worden geteld, die in de toekomst kunnen worden toegekend aan de verhuurdersorganisaties. Daarvoor wordt jaarlijks een bedrag van 432.800 euro voorzien. Als dat bedrag lineair verdeeld wordt over alle leden van de twee erkende verhuurdersorganisaties, dan komt dit neer op een extra 38,99 euro over drie jaar per verhuurder of vastgoedmakelaar.

Er moet echter rekening mee worden gehouden dat de ene verhuurder/makelaar meer gebruik zal maken van de aangeboden diensten dan de andere. Er moet bijgevolg een maximumbedrag worden gehanteerd dat verzekert dat *alle* leden tot op zekere hoogte bediend kunnen worden.

De diensten die in rekening worden genomen betreffen onder andere raadplegingen, de opmaak van een deskundig advies, het voorzien van modeldocumenten en het verschaffen van juridische bijstand. Daarbij wordt rekening gehouden met een gemiddelde prijs van 150 euro per uur (excl. BTW) voor individuele adviesverlening op de Vlaamse markt.

De diensten die dankzij projectsubsidies kunnen worden aangeboden, worden jaarlijks bepaald door de minister. Te denken valt daarbij aan de ontzorging van verhuurders bij renovatie door bv. een keuring tegen een verlaagde prijs mogelijk te maken.

Op basis van bovenstaande elementen wordt bepaald dat een private verhuurder of vastgoedmakelaar over drie jaar een maximaal steunbedrag van 1500 euro kan ontvangen. Daarbij moet benadrukt worden dat dit het maximumbedrag per onderneming is en niet per huurcontract of per woning.

De verhouding tussen werkings- en personeelskosten bij de verantwoording van de subsidie wordt in dit kader ook niet langer weerhouden, omdat ze niet van belang is voor de beoordeling of de steun al dan niet voldoet aan de Europese regels inzake de-minimissteun.

Naast deze vaststelling van een maximumbedrag zodat het steunbedrag dat via de subsidies bij de private verhuurders of vastgoedmakelaars terecht komt, ruimschoots onder de de-minimis-drempel blijft, worden in dit besluit nog een aantal juridische-technische onvolkomenheden rechtgezet.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Met dit artikel wordt de verhouding tussen de werkings- en personeelskosten geschrapt.

Artikel 2

In dit artikel wordt overeenkomstig artikel 4.7 van de de-minimisverordening bepaald dat een individuele onderneming een maximum steunbedrag van 1.500 euro over drie jaar kan ontvangen.

Artikel 3 en 4

Naar aanleiding van de totstandkoming van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 werden alle uitvoeringsbesluiten van de gecodificeerde decreten samengebracht in één uitvoeringsbesluit, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Bij die coördinatie zijn twee artikels tussen de mazen van het net geglijpt. Het gaat om artikel 4/1, tweede lid, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012 en artikel 78bis van het Kaderbesluit Sociale Huur. Met deze aanpassingen worden die vergetelheden rechtgezet. De artikels worden als volgt opgenomen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen:

Art. 4/1, tweede lid, Financieringsbesluit 1° 3° 4° 5° 6° 9°	Art. 5.57/1 BVCW 1° 2° 3° 4° 5° 6°
Art. 78bis KSH	Art. 7.51/1 BVCW

Artikel 5

Met deze wijziging wordt een louter materiële fout (verkeerde verwijzing) rechtgezet in het besluit van de Vlaamse Regering van 23 oktober 2020 houdende maatregelen voor het Vlaamse Woonbeleid ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen.

Artikel 6

Aan de wijzigingen van artikel 3, 4 en 5 wordt terugwerkende kracht verleend. Dat is mogelijk omdat de terugwerkende kracht noodzakelijk is voor de goede werking van de diensten en het tast in beginsel geen verkregen rechten aan.

Artikel 7

Deze bepaling behoeft geen toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

De Inspectie van Financiën heeft zijn advies verleend op 17 november 2020. De Inspectie heeft geen bezwaren ten gronde, maar maakt enkel een opmerking bij ontwerpartikel 1 waarin de verhouding tussen werkings- en personeelskosten bij de verantwoording van de subsidie wordt geschrapt. Het schrappen van deze verhouding zou tot gevolg kunnen hebben dat de verhuurdersorganisaties gemakkelijker aanspraak kunnen maken op het volledig subsidiebedrag, waardoor er een beperkte budgettaire impact kan zijn.

Er wordt echter geen budgettaire impact verwacht omwille van het schrappen van de 75%-25%-verhouding. In begrotingsjaar 2019 werd aan beide erkende verhuurdersorganisaties de volledige subsidie toegekend: de verhouding vormde dus geen beperking. Bovendien wordt er op deze manier uniformiteit nagestreefd met de andere koepelorganisaties binnen het beleidsveld Wonen, nl. VHP (BVR 6/7/2012) en Huurpunt (BVR 8/2/2019), waar er ook geen maximale grens op de werkingskosten wordt gelegd.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 30 november 2020.

B. ESR-TOETS

n.v.t.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse Overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering heeft geen impact op de lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

/

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de subsidiëring van verhuurdersorganisaties;
- 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