

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
tot stopzetting van de dubbele waarborg die het Vlaamse Gewest
verstrekt aan de erkende kredietmaatschappijen en tot bepaling
van de aanvullende erkenningsvoorwaarden
- Principiële goedkeuring

Met het oog op het stoppen van de aangroei van de gewaarborgde schuld, wordt het systeem van de dubbele waarborgen van de erkende kredietmaatschappijen beëindigd. Hypothecaire leningen en fundingleningen zullen niet langer gewaarborgd worden vanuit het Vlaamse Gewest vanaf 1/1/2022. Lopende leningen blijven wel gewaarborgd.

Het behoud van erkenningsvoorwaarden heeft tot doel om de risico's verbonden aan de reeds verleende waarborgen te kunnen beperken.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen op het inhoudelijk structurelement 2: Ondersteuning vraagzijde woningmarkt.

De wijzigingen van boek 5, deel 4, titel 1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 hebben betrekking op:

- de strategische doelstelling 2 (SD 2) Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken
- de operationele doelstelling 2.4 (O.D.2.4) Verwerven van de eigen woning stimuleren voor wie het nodig heeft

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het ontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2021/474 van 1 december 2021.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING:

Met dit voorontwerp van besluit wordt uitvoering gegeven aan het regeerakkoord. Het Vlaamse Gewest zal niet langer een dubbele waarborg verstrekken aan de erkende kredietmaatschappijen. Zowel de hypothecaire leningen die ze verstrekken als de funding die ze hiervoor moeten opnemen worden niet langer gewaarborgd. De jaarlijkse machtiging tot waarborgverstrekking van maximaal 200 miljoen euro, ingeschreven in het begrotingsdecreet, valt weg vanaf 1 januari 2022. Ook de gewestwaarborg die wordt toegekend op de door de erkende kredietmaatschappijen verstrekte leningen voor de aflossing van de hoofdsom en de interesten, valt weg voor alle leningen waarvan het kredietaanbod door de erkende kredietmaatschappij wordt verstrekt vanaf 1 januari 2022. De gewaarborgde schuld van de erkende kredietmaatschappijen zal dus niet verder aangroeien.

De decretale grondslag voor deze dubbele waarborg is terug te vinden in de artikelen 5.58 tot en met 5.63 van de Vlaamse Codex van 2021. Deze decretale bepalingen zullen worden gewijzigd door het programmadecreet bij de begrotingsopmaak 2022. De waarborgbepalingen zullen daarin worden opgeheven en de voorwaarden waaraan erkende kredietmaatschappijen moeten voldoen om de erkenning te behouden, worden decretaal verankerd.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELLEN:

Artikel 1:

Artikel 1 heft het Boek 5, Deel 4, Titel 1, hoofdstuk 1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op. Zoals vermeld in de slotbepaling in artikel 10, blijft dit hoofdstuk nog van toepassing op de lopende verstrekte hypothecaire leningen en de lopende fundingleningen.

Artikel 2:

Artikel 2 heft artikel 5.102 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op. De definitie van bescheiden woning werd namelijk overgeplaatst naar artikel 5.58 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 2 heft tevens artikel 5.103 op. De Vlaamse Regering zal geen bijkomende erkenningen meer verlenen aan kredietmaatschappijen. De volgende voorwaarden waaraan moet worden voldaan om de erkenning te behouden worden decretaal verankerd via het programmadecreet bij de begrotingsopmaak 2022:

- voorwaarde betreffende het maatschappelijk doel van de kredietvennootschap, thans bepaald in artikel 5.104, §1, eerste lid, 3° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- het beschikken over een vergunning als kredietverstrekker, thans bepaald in artikel 5.104, §1, eerste lid, 1° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- de verplichting de voorwaarden bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 na te leven en het toezicht op de naleving van deze voorwaarden te aanvaarden, thans bepaald in artikel 5.105, eerste lid, punt 2° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- de maatschappelijke zetel of exploitatiezetel moet in het Vlaams Gewest liggen, thans vermeld in artikel 5.105, eerste lid, punt 10° van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- de voorwaarden betreffende het uitkeren van dividenden, thans bepaald in artikel 5.105, eerste lid, punt 8° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 3:

Artikel 3 vervangt de artikels 5.104 en 5.105 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Zoals voormeld zullen de voorwaarden waaraan de kredietmaatschappijen moeten voldoen om de erkenning te behouden decretaal worden verankerd. De aanvullende voorwaarden, voor het behoud van de erkenning, thans verspreid over artikel 5.104, §2 en §3 en 5.105 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden in artikel 5.104 gegroepeerd en hebben betrekking hebben op:
1° de interne en externe controle:

- 2° het liquiditeitsbeheer en de beleggingen;
- 3° het minimaal eigen vermogen;
- 4° de solvabiliteit.

In artikel 5.105 bepaalt de Vlaamse Regering onder welke voorwaarden de kredietmaatschappijen kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van sociale woonorganisaties. Deze voorwaarden stonden in de huidige tekst opgenomen in artikel 5.104, §2. Daar de Vlaamse Regering deze voorwaarden bepaalt in uitvoering van artikel 5.61 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, worden ze hier in een afzonderlijk artikel vermeld.

Artikel 4:

Artikel 4 heft de artikels 5.106 en 5.108 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op. Deze artikels betreffen de aanvraag tot erkenning en de verdere procedure van de erkenningsaanvraag. Deze artikels zijn zonder voorwerp door het niet langer verlenen van nieuwe erkenningen aan kredietmaatschappijen.

Artikel 5:

Artikel 5 voegt een tweede lid toe aan artikel 5.109 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er wordt bepaald dat de gewestwaarborg behouden blijft voor de leningen die de kredietmaatschappij heeft toegestaan vóór het verlies van haar erkenning en vóór 1 januari 2022. Op 1 januari 2022 wordt er immers geen gewestwaarborg meer toegekend aan de leningen verstrekt door de erkende kredietmaatschappijen. Deze bepaling is in de huidige versie opgenomen in artikel 5.110 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Artikel 5.110 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt opgeheven zoals hierna beschreven bij artikel 6.

Artikel 6:

Artikel 6 heft de artikels 5.110 en 5.111 op van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Artikel 5.110 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de gewestwaarborg vervalt voor de leningen die de kredietmaatschappij na het verlies van haar erkenning of tijdens de schorsing van haar erkenning heeft toegestaan. Door het opheffen van de dubbele waarborg is deze bepaling zonder voorwerp. Wel wordt zoals voormeld aan artikel 5.109 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een tweede lid toegevoegd dat bepaalt dat de gewestwaarborg behouden blijft voor de leningen, die door de kredietmaatschappij werden verleend met gewestwaarborg, vóór het verlies van haar erkenning.

Artikel 5.111 bepaalt dat de minister gemachtigd is om nadere regels uit te werken voor de interne beheersaspecten van de erkende kredietmaatschappijen. Aan deze bepaling werd nooit uitvoering gegeven. Bovendien wordt het schrappen er van ook ondervangen door het artikel 5.104, 4° dat als aanvullende erkenningsvoorwaarde oplegt dat de kredietmaatschappij zorgt voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle.

Artikel 7:

Vanaf 1 januari 2022 kan geen gewaarborgde funding meer worden opgenomen door de erkende kredietmaatschappijen. De bepaling dat de kredietmaatschappij in het kader van de toezichtsprocedure geen aanspraak meer kan maken op de gewaarborgde funding, is zonder voorwerp en wordt opgeheven door artikel 7.

Artikel 8

Artikel 8 heft Boek 5, Deel 4, Titel 1, Hoofdstuk 2, Afdeling 3 op van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze bepalingen zijn zonder voorwerp door het opheffen van de dubbele waarborg en het niet langer verlenen van nieuwe erkenningen voor kredietmaatschappijen.

Artikel 9:

Dit artikel heft de bijlage bij het huidige besluit op. Het betreft het handvest voor behoorlijk bestuur voor erkende kredietmaatschappijen. Nu de waarborgverlening wegvalt is dit handvest niet langer vereist en volstaan de erkenningsvoorwaarden van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (in het bijzonder art. 5.58, 3° die bepaalt dat “*de kredietmaatschappij zich verbindt in haar statuten, de voorwaarden, bepalingen en verplichtingen, vermeld in dit hoofdstuk na te leven en het toezicht van de toezichthouder daarop te aanvaarden*”) en de aanvullende erkenningsvoorwaarden van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie artikel 5.104, toelichting bij artikel 3).

Artikel 10:

De dubbele waarborg wordt zoals voormeld opgeheven. De waarborg op de lopende hypothecaire leningen en fundingleningen blijft behouden. De kredieten die worden verstrekt door de kredietmaatschappijen onder de voorwaarden van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 komen nog in aanmerking voor een gewestwaarborg als het kredietaanbod door de kredietmaatschappij werd gedaan voor 1 januari 2022. De kredietmaatschappijen maken melding van het verstrekte kredietaanbod op het ter beschikking gestelde platform van de toezichthouder en vermelden de datum van deze melding op de lijst van de leningen die de kredietmaatschappij maandelijks bezorgd aan het agentschap.

Artikel 11:

Dit artikel bepaalt de inwerkingtreding. Dit besluit kan pas definitief worden goedgekeurd nadat de wijziging van de decretale bepalingen definitief is goedgekeurd. Dit besluit zal na definitieve goedkeuring uitwerking hebben met ingang vanaf 01/01/2022. Deze terugwerkende kracht is noodzakelijk voor de goede werking van de diensten en tast in beginsel geen verkregen rechten aan doordat de dubbele waarborg wordt opgeheven door de decreetswijziging die in werking zal treden op 1 januari 2022.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

De budgettaire impact bestaat uit twee grote luiken:

1. De algemene ontvangsten zullen dalen met 394 keuro vanaf BO22. Het betreft de waarborgvergoeding die erkende kredietmaatschappijen verschuldigd zijn aan het Vlaamse Gewest voor de gewaarborgde funding.
2. Hetzelfde geldt voor de waarborgvergoedingen verschuldigd voor de Gewestwaarborg verleend voor de leningen van erkende kredietmaatschappijen aan particulieren voor de verwerving van een eigen woning. De kredietmaatschappijen betalen hiervoor een vergoeding van 0,20% op de geleende bedragen. Er zal een cutoff regeling met de erkende kredietmaatschappijen worden afgesproken waarbij leningen met een kredietbeslissing die in 2021 aan Wonen-Vlaanderen werden gemeld, nog recht hebben op een waarborg. Aangezien de waarborgvergoeding pas wordt gestort op het moment van het verlijden van de akte, kunnen de eerste 4 maanden van 2022 nog ontvangsten verwacht worden. Deze worden op 75 keuro geraamd, of een vermindering met 246 keuro ten opzichte van het voor 2021 begrote bedrag van 321 keuro. Vanaf 2023 vallen deze ontvangsten volledig weg.

Uitdoofscenario via overname leningenportefeuille door Vlaams Woningfonds

Er wordt in een uitdoofpiste voorzien voor maatschappijen die hun activiteiten niet willen verderzetten zonder dubbele waarborg en voor maatschappijen waarvan de erkenning in het verleden al werd ingetrokken. Deze piste bestaat er in om de leningenportefeuille, zowel hypothecaire leningen als fundingleningen, over te dragen aan het Vlaams Woningfonds. Door het onderbrengen van de gewaarborgde funding in het Vlaams Woningfonds elimineren we het risico op toekomstige uitwinningen van de waarborgen en de daarmee gepaard gaande verplichting tot betaling van zeer hoge wederbeleggingsvergoedingen.

De decretale basis voor een overname is al voorzien in artikel 5.63 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en werd in 2017 al éénmaal gebruikt n.a.v. de vereffening van een kredietmaatschappij.

Potentieel gaat het om 18 maatschappijen (nl. 13 erkende maatschappijen en 5 maatschappijen waarvan de erkenning in 2014 werd ingetrokken). Dit is echter wel het absolute maximum-scenario, omdat bepaalde maatschappijen al aangaven om ook zonder waarborg hun activiteiten te willen en kunnen verderzetten.

Voorgesteld wordt dat de minister na principiële goedkeuring van voorliggend besluit, een rondvraag organiseert bij de erkende en niet-meer-erkende kredietmaatschappijen om te peilen naar hun interesse in een eventuele overname door het Vlaams Woningfonds. De overnamegesprekken zullen plaatsvinden in begrotingsjaar 2022 en 2023, opdat ten laatste in begrotingsjaar 2024 de overnames gerealiseerd kunnen worden.

De overnameprijs van de leningenportefeuilles zal worden bepaald in onderhandelingen tussen Vlaams Woningfonds en de individuele kredietmaatschappij, rekening houdend met bepaalde parameters, nl. het verwachte jaarlijkse percentage aan vervroegde terugbetalingen en wanbetalingen, de verwachte backoffice-kosten voor het beheer van de portfolio, een referentierentevoet, en de eigenschappen van de individuele leningenportfolio's. Wanneer een onevenwicht blijkt tussen de verplichtingen ten aanzien van de fundingverstrekkers en de vorderingen op de hypothecaire kredietnemers, dat tot uiting komt in een negatieve overnameprijs, zullen ook andere activa en passiva worden overgenomen.

Eventuele overnamedossiers worden op de Raad van Bestuur van het Vlaams Woningfonds beslist, waar de regeringscommissarissen er over waken dat ze haar beleidsdoelstellingen zo efficiënt en effectief mogelijk realiseert en daarbij alle wetten, decreten en andere regels naleeft. Maar het Vlaams Woningfonds kan uiteraard niet op eigen initiatief beslissen om een overname te realiseren. Conform artikel 5.63 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is het namelijk de Vlaamse Regering die het Vlaams Woningfonds opdracht kan geven tot een overname van activa en passiva van een kredietmaatschappij. Wanneer wordt vastgesteld dat de financiële positie van het Vlaamse Gewest niet ongunstig wordt geraakt door de voorgenomen overdracht, is er geen reden waarom de Vlaamse Regering de overdracht niet zou goedkeuren.

De leningsmachtiging van het Vlaams Woningfonds zal decretaal moeten worden verhoogd ten bedrage van de overnameprijs die het zal betalen. De ESR-impact in de VWF-begroting beperkt zich tot het verschil tussen rentekosten en -opbrengsten en beheerskosten. Maar in constant beleid zouden deze kosten ook wege op de Vlaamse begroting, omdat EKM's sinds 2014 deel uitmaken van de consolidatiekring.

Advies Inspectie van Financiën en begrotingsakkoord

De Inspectie van Financiën heeft een gunstig advies gegeven op 1 december 2021 (KDW_21_2836).

De Inspectie van Financiën onderschrijft het uitdoofscenario via het Vlaams Woningfonds. IF geeft wel de bedenking mee dat de controle instanties niet tussenbeide komen bij de afwikkeling van de

overnametransacties, maar dit klopt niet. De decreetsbepaling in artikel 5.63 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet dat de Vlaamse Regering opdracht moet geven aan het VWF tot overname van activa en passiva. Iedere overname zal dus gebeuren via een besluit van de Vlaamse Regering, dat conform de verplichtingen in de BVCO voor advies zal worden voorgelegd aan de Inspecteur van Financiën en de minister bevoegd voor begroting. Daarnaast hebben de controle instanties ook hun rol te spelen bij de jaarlijkse begrotingsrondes (waarin o.a. de leningsmachtiging van VWF verhoogd en de begroting aangepast zal worden).

Het begrotingsakkoord werd gegeven op 8 december 2021.

C. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

D. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Voorliggend voorontwerp van besluit heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse overheid.

E. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Voorliggend voorontwerp van besluit heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse overheid.

4. VERDER TRAJECT

Het voorontwerp zal voor advies worden voorgelegd aan de Raad van State.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot stopzetting van de dubbele waarborg die het Vlaamse Gewest verstrekt aan de erkende kredietmaatschappijen en tot bepaling van de aanvullende erkenningsvoorwaarden;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de Raad van State in te winnen, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

- het principiële goed te keuren voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot stopzetting van de dubbele waarborg die het Vlaamse Gewest verstrekt aan de erkende kredietmaatschappijen en tot bepaling van de aanvullende erkenningsvoorwaarden;
- het advies van de Inspectie van Financiën;
- het begrotingsakkoord.