

ONTWERP VAN DECREET HOUDENDE DIVERSE MAATREGELEN INZAKE DE HERSTRUCTURERING VAN HET BELEIDSVELD WONEN**Samenvatting**

Het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 kondigt een aantal hervormingen aan binnen het beleidsveld wonen.

- **Het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen worden gefuseerd om het woonbeleid nog beter vorm te geven en maximaal in te zetten op kennisdeling.**
- **Tegelijk wordt het beheer van de bijzondere sociale leningen, dat momenteel verspreid is over de VMSW en het Vlaams Woningfonds, en de verzekering gewaarborgd wonen, die is ondergebracht bij het agentschap Wonen-Vlaanderen, volledig overgedragen naar het Vlaams Woningfonds.**
- **Tot slot worden het Garantiefonds voor Huisvesting en het Vlaams Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant ontbonden en worden de opdrachten overgedragen naar de VMSW.**

Naast die hervormingen wordt ten slotte voorzien in de mogelijkheid om een ondersteuningsstructuur voor de woonmaatschappijen te erkennen en te subsidiëren.

MEMORIE VAN TOELICHTING**I. ALGEMENE TOELICHTING****A. Situering**

Het (sociale) woonlandschap en het woonbeleid in Vlaanderen zijn neergelegd in de decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid (hierna "Vlaamse Codex Wonen") en in het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen.

Het woonbeleid wordt gerealiseerd door verscheidene sociale woonactoren die hun opdracht putten uit een decreet of een besluit van de Vlaamse Regering, zoals het agentschap Wonen-Vlaanderen, een intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid (IVA), de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) als publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap (EVA) in de vorm van een naamloze vennootschap van publiek recht en het Vlaams Woningfonds, een coöperatieve vennootschap die erkend is als sociale woonorganisatie.

Dit ontwerp van decreet heeft tot doel om het landschap van de Vlaamse woonactoren te herschikken en te rationaliseren, in uitvoering van het Regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2019-2024.

De beoogde herschikking is tweeledig.

- 1) Enerzijds voorziet dit ontwerp van decreet in een inkanteling van het overgrote deel van de opdrachten van de VMSW in de dienst die door de Vlaamse Regering is belast met de uitvoering van het woonbeleid, dit met name om een maximaal eengemaakte organisatie te bekomen van waaruit het woonbeleid zal worden aangestuurd, met daarbij het kerntakendebat in het achterhoofd.

Vandaag is het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid agentschap Wonen-Vlaanderen aangewezen als de bevoegde dienst. Evident wordt in dit decreet geen afbreuk gedaan aan de bevoegdheid van de Vlaamse Regering om haar eigen diensten te organiseren. Om die reden is in dit decreet telkens sprake van de dienst die door de Vlaamse Regering is belast met de uitvoering van het woonbeleid, zodat de Vlaamse Regering haar bevoegdheid behoudt om binnen haar eigen diensten te beslissen welke entiteit deze opdrachten zal uitoefenen.

De inkanteling van bepaalde opdrachten van de VMSW binnen de dienst bevoegd voor het woonbeleid vormt de uitvoering van het Regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2019-2024, dat daarover het volgende bepaalde (p. 245):

"Om het Woonbeleid nog beter vorm te geven en maximaal in te zetten op kennisdeling binnen het beleidsveld Wonen worden het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen gefuseerd."

De Beleidsnota Wonen 2019-2024 herhaalt dit voornemen als onderdeel van de operationele doelstelling 6.5 'Performante overheid' (p. 43):

"Het beleidsveld Wonen maakt deel uit van het beleidsdomein Omgeving dat in de afgelopen legislatuur werd gevormd uit de fusie van de beleidsdomeinen RWO en LNE. Binnen het beleidsveld Wonen zijn momenteel het agentschap Wonen-Vlaanderen, de VMSW en het Vlaams Woningfonds actief. Vanuit de eigenstandige opdrachten en vanuit de aansturing op het niveau van het beleidsveld werkten het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW de afgelopen jaren op structurele basis samen. Om deze samenwerking binnen het Woonbeleid nog beter vorm te geven en maximaal in te zetten op kennisdeling en synergiën binnen het beleidsveld Wonen, worden het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen gefuseerd."

- 2) Anderzijds worden de bijzondere sociale leningen, die thans beheerd worden door de VMSW en het Vlaams Woningfonds, en de verzekering gewaarborgd wonen, die momenteel is ondergebracht bij het agentschap Wonen-Vlaanderen, overgedragen naar het Vlaams Woningfonds.

Het Regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2019-2024 bepaalt daarover het volgende (p. 241):

"Het beheer van de bijzondere sociale leningen wordt geconcentreerd bij het Vlaams Woningfonds. De VMSW stoot deze taak af."

"De VGW wordt ondergebracht bij het VWF en er wordt nagegaan of de Vlaamse overheid deze verzekering nog wel moet uitbesteden aan een verzekeraar."

Bovenstaande wens werd ook uitgedrukt in de Beleidsnota Wonen 2019-2024 als onderdeel van de operationele doelstelling 6.5 'Performante overheid' (p. 43):

"Vanuit de focus op kerntaken zal het Vlaams Woningfonds de sociale leningen van de VMSW overnemen en de unieke verstrekker ervan worden. (...) Het Vlaams Woningfonds zal in de toekomst ook de verzekering gewaarborgd wonen toekennen."

Voorliggend ontwerp van decreet heeft dan ook tot doel om deze twee herschikkingen van de opdrachten in het beleidsveld Wonen te begeleiden en te implementeren in de Vlaamse Codex Wonen.

Daarbij wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om bij de over te dragen bevoegdheden enkele aspecten te verduidelijken. Bij de bijzondere sociale leningen wordt gepreciseerd dat de Europese Richtlijn Hypothecair Krediet niet van toepassing is. Aan de bepalingen over de verzekering gewaarborgd wonen wordt een privacybepaling toegevoegd.

In het kader van de herpositionering van de VMSW worden de opdrachten van het Garantiefonds voor Huisvesting en het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, thans vormgegeven als Vlaamse Openbare Instellingen van het type A, overgedragen naar de VMSW. Beide fondsen houden op te bestaan als aparte rechtspersonen en worden ontbonden. Het geheel van hun opdrachten, rechten en verplichtingen zullen worden overgedragen aan de VMSW.

Tot slot wordt in navolging van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, waarmee een regelgevend kader voor woonmaatschappijen werd ingevoerd, een decretale grondslag voorzien voor de erkenning en subsidiëring van een ondersteuningsstructuur voor de woonmaatschappijen.

B. Inhoud

Met dit ontwerp van decreet wordt het overgrote deel van de opdrachten van de VMSW overgedragen naar de dienst die door de Vlaamse Regering is belast met de uitvoering van het woonbeleid (thans het agentschap Wonen-Vlaanderen). De VMSW zal echter wel blijven bestaan als een publiekrechtelijk vormgegeven EVA met een beperkt takenpakket, dat in hoofdzaak zal bestaan uit de huidige financiële opdrachten van de VMSW. Het betreft onder meer:

- De VMSW zal de sociale woonorganisaties, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's en welzijnsverenigingen blijven ondersteunen op financieel en ICT-vlak bij de realisatie van woonprojecten en bij het kwaliteitsgerichte en kostprijsbewuste beheer van hun woningpatrimonium (huidig artikel 4.13, §1 van de Vlaamse Codex Wonen). De ondersteuning op technisch, juridisch en administratief vlak zal echter geschieden door de dienst die daarmee wordt belast.
- De financiering van en het doen uitvoeren van andere werken die kaderen in de door de Vlaamse Regering nader te omschrijven doelstellingen van het urgentieplan, onder meer infrastructuurwerken, het bouwrijp maken van percelen, het oprichten van gemeenschapsvoorzieningen en wijkcentra, met inbegrip van het uitvoeren en doen uitvoeren van alle handelingen die daarmee verband houden (huidig artikel 4.14 van de Vlaamse Codex Wonen *jo.* artikel 49, §3, 3° van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992);

- De verdeling van verscheidene subsidies onder de initiatiefnemers (huidig artikel 4.16 van de Vlaamse Codex Wonen);
- Het beheer van de financiële middelen van de woonmaatschappijen, die niet noodzakelijk zijn voor hun dagelijkse werking (huidig artikel 4.17, 2° van de Vlaamse Codex Wonen);
- Aanleggen van wooninfrastructuur in de zin van artikel 5.23 Vlaamse Codex Wonen (huidig artikel 4.17, 4° van de Vlaamse Codex Wonen);
- Zelf woonprojecten realiseren die hetzij vernieuwend of experimenteel zijn, hetzij noodzakelijk zijn ter uitvoering van het investeringsprogramma vermeld in artikel 2.22 Vlaamse Codex Wonen (huidig artikel 4.17, 5° van de Vlaamse Codex Wonen);
- Grondbeleidsmaatregelen uitvoeren die noodzakelijk worden geacht om in de door de Vlaamse Regering te bepalen gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen (huidig artikel 4.17, 6° van de Vlaamse Codex Wonen);
- Het bijhouden van een woningregister van alle sociale huurwoningen van de erkende woonmaatschappijen (huidig artikel 4.18 van de Vlaamse Codex Wonen);
- De uitbetaling in het kader van de overname van de verplichting tot het betalen van de huurprijs of de huurschade inzake huurovereenkomsten afgesloten door of met de woonmaatschappijen (zie huidige artikelen 4.20, 4.21 en 4.22 van de Vlaamse Codex Wonen).

De VMSW zal naast voornoemde opdrachten ook nog andere in omvang en omzet beperkte activiteiten uitoefenen, zoals de ICT-activiteiten die verband houden met de taken van de VMSW.

De keuze voor het behoud van de VMSW, weliswaar met een beperkter takenpakket, is het resultaat van een uitgebreid onderzoek naar verschillende scenario's om beide entiteiten te fusioneren. De volgende fusiescenario's werden daartoe onderzocht:

- 1) De VMSW houdt op te bestaan als rechtspersoon en het vermogen gaat over naar de rechtspersoon van het Vlaamse Gewest (d.i. de integratie van de VMSW in de bestaande IVA zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen);
- 2) De VMSW blijft bestaan als publiekrechtelijke vennootschap, maar zonder eigen personeel, voor de financiële opdrachten. De IVA zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen blijft bestaan, met toevoeging van de overige activiteiten en het personeel van de VMSW;
- 3) De VMSW wordt van een publiekrechtelijke NV omgevormd tot een IVA met rechtspersoonlijkheid en de activiteiten van de huidige IVA zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen worden opgenomen in deze IVA met rechtspersoonlijkheid;
- 4) De VMSW wordt omgevormd van een publiekrechtelijke NV tot een Eigen Vermogen (d.i. met rechtspersoonlijkheid) met behoud van de financiële activiteiten; de IVA zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen blijft bestaan, met toevoeging van de overige activiteiten en het personeel van de VMSW;
- 5) De VMSW blijft een publiekrechtelijke NV en de taken en personeel van het agentschap Wonen-Vlaanderen gaan over naar de VMSW.

Voor elke van deze scenario's werd onderzocht wat de gevolgen zouden zijn.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen is als IVA zonder rechtspersoonlijkheid onderdeel van de rechtspersoon van het Vlaamse Gewest en valt onder de rechtspersonenbelasting. De VMSW is daarentegen een publiekrechtelijk vormgegeven EVA in de vorm van een naamloze vennootschap van publiekrecht die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting. Zij geniet van een verlaagd

tarief in de vennootschapsbelasting van 5% dat van toepassing is op de in artikel 216, 2^o, b) WIB 1992 vermelde vennootschappen voor huisvesting, waaronder de VMSW (vroeger de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij) (art. 216, 2^o, b) WIB 1992). Bij uitkering van een dividend wordt een bijkomende afzonderlijke aanslag gevestigd van 28% op de dividenduitkering (artikel 219bis, §3 WIB 1992). Ook bij intrekking of afstand van de erkenning van de aan het verlaagde tarief onderworpen vennootschappen, wordt een afzonderlijke aanslag gevestigd op de belaste reserves van 28% dan wel 34%, naargelang het tijdstip van aanleg van de reserves (artikel 219bis, §2 WIB 1992).

Uit het onderzoek is gebleken dat een omvorming of overdracht van de VMSW, die thans onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, naar een entiteit onderworpen aan de rechtspersonenbelasting (zoals bijv. een Eigen Vermogen met rechtspersoonlijkheid), en/of de overheveling van de financiële opdrachten naar een entiteit onderworpen aan de rechtspersonenbelasting, een aanzienlijke financiële meerkost zou teweegbrengen. Deze financiële kost kan afhankelijk van het scenario uit volgende componenten bestaan: (1) het belastbaar worden in de vennootschapsbelasting van latente meerwaarden en belastingvrije reserves van VMSW, (2) een exit-heffing van 28% à 34% voor VMSW op de (reeds aan 5%) belaste reserves (ingevolge het verlies van het fiscaal regime eigen aan de VMSW, cf. art. 219bis, §2 WIB 92) en (3) de zwaardere belasting (aan 30%) van de inkomsten uit de financiële opdrachten (roerende inkomsten die de VMSW thans verwerft (met name de interesten op de door haar verstrekte financieringen) zijn slechts onderworpen aan 5% vennootschapsbelasting, terwijl ze in de rechtspersonenbelasting in beginsel onderworpen zijn aan 30% roerende voorheffing).

In scenario 1 zou er in elk geval een overgang van de vennootschapsbelasting naar de rechtspersonenbelasting zijn, met de hierboven geschetste gevolgen. Ook voor scenario's 3 en 4 werd vastgesteld dat er een reëel risico zou bestaan dat de IVA met rechtspersoonlijkheid en het Eigen Vermogen onderworpen zouden zijn aan de rechtspersonenbelasting.

Er zijn ook niet-fiscale redenen om de rest-VMSW onder de vorm van een vennootschap te behouden. De huidige VMSW heeft de vorm van een vennootschap omwille van de ondernemingsactiviteiten die een belangrijk deel uitmaken van haar takenpakket. Het betreft hier de financiële activiteit (toekennen van ondernemingskredieten aan de sociale woonactoren, beheren van liquide middelen onder de vorm van rekeningen-courant, ...), de vastgoedactiviteit (aankopen en ontwikkelen van onroerende goederen zoals gronden die worden verworven in het kader van het Rollend Grondfonds) en de ICT-activiteit (waarbij ICT-oplossingen worden aangeboden aan de sociale woonactoren op maat van hun werking). Hoewel deze activiteiten binnen de context van de Vlaamse overheid worden georganiseerd, is de aard van de betrokken activiteiten geen zuivere overheidsactiviteit, maar een ondernemingsactiviteit. Deze activiteiten hebben hierdoor de kenmerken van zowel een ondernemingsactiviteit als van een overheidsactiviteit.

De rechtsvorm van een vennootschap is juridisch bij uitstek de vorm waarbinnen de uitvoering van ondernemingsactiviteiten kan worden georganiseerd. Wanneer deze binnen de context van een overheid worden georganiseerd, is de rechtsfiguur van een vennootschap van publieke recht (bv. een NV van publiek recht) hiervoor de meest geschikte.

Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met de mogelijk budgettaire impact om het personeel van de ene entiteit te laten overgaan naar de andere entiteit.

Daarbij moet rekening worden gehouden met volgende uitgangspunten:

- Het agentschap Wonen-Vlaanderen is een intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid. Voor ambtenaren die tewerkgesteld zijn bij een ministerie is er een werkgeversbijdrage verschuldigd (11,14%);
- De VMSW is een publiekrechtelijk extern verzelfstandigd agentschap waarbij er een patronale bijdrage voor ambtenaren moet worden betaald aan de "Pool der parastatalen".

Voor de budgettaire impact van de mogelijke personeelsverschuivingen kan er een onderscheid worden gemaakt tussen twee mogelijkheden:

- 1) De personeelsleden van het agentschap Wonen-Vlaanderen worden overgedragen naar een agentschap met rechtspersoonlijkheid.
Onder deze mogelijkheid kunnen de volgende fusiescenario's worden gecategoriseerd:
 - a. Het scenario waarin de VMSW wordt omgevormd tot een IVA met rechtspersoonlijkheid, waaraan ook de taken en het personeel van het agentschap Wonen-Vlaanderen worden toegevoegd (fusiescenario 3);
 - b. Het scenario waarin de VMSW als publiekrechtelijke EVA blijft bestaan en de taken en personeel van het agentschap Wonen-Vlaanderen overgaan naar de VMSW (fusiescenario 5).
- 2) De personeelsleden van de VMSW worden overgedragen naar het agentschap Wonen-Vlaanderen, dat blijft bestaan als een IVA zonder rechtspersoonlijkheid.
Onder deze mogelijkheid kunnen de volgende fusiescenario's worden gecategoriseerd:
 - a. Het scenario waarin de VMSW ophoudt te bestaan als rechtspersoon en het vermogen overgaat naar de rechtspersoon van het Vlaamse Gewest (d.i. de integratie van de VMSW in de bestaande IVA zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen) (fusiescenario 1);
 - b. De VMSW blijft bestaan als publiekrechtelijke vennootschap, maar zonder eigen personeel, voor de financiële opdrachten. De IVA zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen blijft bestaan, met toevoeging van de overige activiteiten en het personeel van de VMSW (fusiescenario 2);
 - c. De VMSW wordt omgevormd van een publiekrechtelijke NV tot een Eigen Vermogen (d.i. met rechtspersoonlijkheid) met behoud van de financiële activiteiten; de IVA zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen blijft bestaan, met toevoeging van de overige activiteiten en het personeel van de VMSW (fusiescenario 4).

Mogelijkheid 1: Personeelsleden van het agentschap Wonen-Vlaanderen worden overgedragen naar een agentschap met rechtspersoonlijkheid (fusiescenario 3 en 5)

Voor de ambtenaren die worden overgedragen zal er voortaan een patronale bijdrage aan de "Pool parastatalen" verschuldigd zijn in plaats van de werkgeversbijdrage van 11,14%. Voor contractuelen is er geen effect.

Op basis van de gegevens die thans voor handen zijn, heeft het Agentschap Overheidspersoneel in november 2020 berekend dat de meerkost, d.i. de kost bovenop de huidige bijdrage van de VMSW, op jaarbasis ongeveer 6,7 miljoen euro

zal bedragen. De volgende jaren is de verwachting dat de bijdrage aan de pool der parastatalen ook sterk zal stijgen.¹

Mogelijkheid 2: Personeelsleden van de VMSW worden overgedragen naar het agentschap Wonen-Vlaanderen (fusiescenario 1, 2 en 4)

a. Wegvallen bijdragen Pool der parastatalen

Doordat het personeel van de VMSW overgaat naar het agentschap, verdwijnen de pensioenbijdragen aan de Pool der parastatalen vanaf 2023. In een eerste fase zal dit een besparing betekenen voor de ambtenaren die worden overgeheveld. Voor hen zal er alleen nog de werkgeversbijdrage van 11,14% betaald worden.

Er kan daarbij worden gewezen op het feit dat de bijdragevoet voor 2020 reeds 45% bedroeg en voor 2021 al is gestegen tot 50%. Dat komt neer op een huidige kost van 3.799.699 euro voor 2020 en 4.294.478 euro voor 2021. Ook voor de daaropvolgende jaren verwacht men een verdere toename tot 55% in 2023 en 57,5% in 2024.

b. Pensioenboete is verschuldigd

Door de opname van de personeelsleden in een Vlaams ministerie, is op de Vlaamse overheid artikel 12bis van de wet van 28 april 1958 betreffende de pensioenen van het personeel van zekere organismen van openbaar nut alsmede van hun rechthebbenden van toepassing. Deze bepaling voorziet in twee soorten van bijdragen in de pensioenkosten.

Onderdeel 1 van de pensioenboete: bijdragen in de pensioenkosten voor reeds gepensioneerde personeelsleden van VMSW

Paragraaf 1 van artikel 12bis verplicht de Vlaamse overheid als ontvangende entiteit om bij te dragen in de pensioenlast van de personeelsleden van de VMSW die gepensioneerd werden voor de overgang (1/1/2023). Deze pensioenlast zal op termijn dalen ingevolge mortaliteit.

Op basis van de cijfergegevens die door de federale pensioendienst werden aangeleverd, wordt het bedrag van deze pensioenboete eind 2020 geraamd op 3.796.293 euro. Dit bedrag zal de volgende jaren dalen in functie van de mortaliteit bij de gepensioneerden.

- De federale pensioendienst heeft zich voor deze raming gebaseerd op de laatst uitbetaalde maand (oktober 2020) X 12 en hierbij het vakantiegeld 2020 toegevoegd.
- De dossiers, meegenomen in de raming, zijn dossiers die op 1 oktober 2020 lopende waren én een uitbetaling kregen.
- Pensioendossiers die ingaan tussen deze raming en de werkelijke herstructurering (2023) zullen nog bij deze pensioenlast bijkomen. Deze raming houdt uiteraard ook geen rekening met eventuele indexsprongen die ondertussen zullen plaatsvinden.

Onderdeel 2 van de pensioenboete: bijdragen in de pensioenkosten voor personeelsleden VMSW die worden overgedragen

Paragraaf 2 van bovenstaand artikel verplicht de Vlaamse overheid om vanaf de ingangsdatum van het pensioen van de op 1 januari 2023 nog actieve

¹ https://overheid.vlaanderen.be/bijdragen_PoolParastatalen_RSZPPO

personeelsleden, een pensioenaandeel te betalen voor de periode dat ze bij de VMSW waren tewerkgesteld.

Door de stijging van het aantal personeelsleden dat op pensioen zal gaan, zal deze pensioenkost in een eerste fase stijgen (meer personeelsleden die op pensioen gaan) om nadien opnieuw te dalen ingevolge mortaliteit.

De last is afhankelijk van verschillende parameters: i) wanneer de actieven met pensioen zullen gaan; ii) hoe hoog het pensioen van deze actieven zal zijn; en iii) welk aandeel van hun loopbaan zij bij de VMSW hebben gewerkt.

De federale pensioendienst heeft daartoe in februari 2021 een raming opgemaakt. De federale pensioendienst raamt dat de pensioenboete in eerste instantie zal stijgen en het maximum bereikt in 2038 met een bedrag van 1.977.469 euro om nadien weer te dalen en te eindigen in 2072. Er wordt daarbij rekening gehouden met een mortaliteit op leeftijd 80 jaar.

Jaar	Totale jaarlijkse pensioenlast (sociaal passief §2)	Gecumuleerd
2021	9.171 €	9.171 €
2022	144.406 €	153.578 €
2023	155.942 €	309.520 €
2024	235.767 €	545.287 €
2025	275.464 €	820.750 €
2026	304.833 €	1.125.583 €
2027	432.793 €	1.558.376 €
2028	591.511 €	2.149.887 €
2029	684.856 €	2.834.743 €
2030	761.929 €	3.596.672 €
2031	876.027 €	4.472.699 €
2032	1.074.288 €	5.546.987 €
2033	1.243.149 €	6.790.136 €
2034	1.399.728 €	8.189.864 €
2035	1.582.861 €	9.772.725 €
2036	1.730.116 €	11.502.841 €
2037	1.890.043 €	13.392.885 €
2038	1.977.469 €	15.370.354 €
2039	1.906.454 €	17.276.808 €
2040	1.870.285 €	19.147.093 €
2041	1.768.949 €	20.916.042 €
2042	1.638.566 €	22.554.608 €
2043	1.670.272 €	24.224.880 €
2044	1.616.174 €	25.841.053 €
2045	1.459.678 €	27.300.732 €
2046	1.326.098 €	28.626.830 €
2047	1.208.751 €	29.835.581 €
2048	1.099.761 €	30.935.342 €
2049	969.490 €	31.904.832 €
2050	809.366 €	32.714.198 €

2051	749.277 €	33.463.475 €
2052	746.150 €	34.209.625 €
2053	701.115 €	34.910.739 €
2054	683.600 €	35.594.339 €
2055	641.277 €	36.235.616 €
2056	532.243 €	36.767.860 €
2057	442.954 €	37.210.814 €
2058	414.108 €	37.624.922 €
2059	379.346 €	38.004.269 €
2060	310.552 €	38.314.821 €
2061	242.703 €	38.557.523 €
2062	203.265 €	38.760.788 €
2063	191.124 €	38.951.912 €
2064	146.043 €	39.097.955 €
2065	92.394 €	39.190.348 €
2066	66.026 €	39.256.375 €
2067	56.967 €	39.313.342 €
2068	49.139 €	39.362.482 €
2069	35.117 €	39.397.598 €
2070	23.206 €	39.420.805 €
2071	10.789 €	39.431.594 €
2072	2.212 €	39.433.806 €

De totale pensioenboete is de optelsom van beide onderdelen.

Onderdeel 1 van de pensioenboete zal steeds dalen naargelang de mortaliteit. Onderdeel 2 van de pensioenboete is in eerste instantie laag, maar zal toenemen naargelang er meer overgedragen personeelsleden op pensioen gaan. De pensioenboete zal nadien weer stelselmatig afnemen en uitdoven in 2072.

Deze raming kan worden afgezet tegenover de raming uit mogelijkheid 1 (waarin het personeel de omgekeerde beweging zou maken, nl. van een Vlaams ministerie naar een agentschap met rechtspersoonlijkheid). In mogelijkheid 1 is een recurrente, bijkomende bijdrage aan de Pool der Parastatalen verschuldigd, bovenop de bijdrage die de VMSW vandaag al aan de Pool betaalt. Bovendien stijgt de bijdragevoet daarvan stelselmatig. De pensioenboete daarentegen is eindig en neemt ook stelselmatig af naargelang de mortaliteit. Het verschil tussen beide bedragen, en dus ook het voordeel bij keuze voor de pensioenboete, zal dan ook steeds groter worden.

Bij fusiescenario 5 kan tot slot nog worden opgemerkt dat een overdracht van alle taken van het agentschap Wonen-Vlaanderen, in het bijzonder de beleidsondersteunende taken en toezichts- en handhavingstaken, naar een publiekrechtelijke EVA zonder hiërarchisch gezag van de functioneel bevoegde minister moeilijk verenigbaar is met de gewenste mate van ministeriële controle en verantwoordelijkheid voor de uitvoering van deze taken.

Op basis daarvan blijkt dat fusiescenario 2, waarin de VMSW met een beperkt takenpakket blijft bestaan, maar het personeel wordt overgedragen naar het agentschap, de voorkeur verdient.

Het laten voortbestaan van de VMSW als een publiekrechtelijk vormgegeven EVA voor de "financiële opdrachten" doet geen afbreuk aan de in het Vlaamse

Regeerakkoord uitgedrukte wens om beide organisaties maximaal te laten samenvloeien. Hoewel de VMSW als aparte rechtspersoon zal blijven bestaan, wordt er in een verregerende verstrengeling voorzien tussen het agentschap en de VMSW. Dit blijkt onder meer uit volgende elementen:

- In het kader van deze operatie worden de personeelsleden van de VMSW overgedragen naar het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen, zodat het gehele personeel van de beide entiteiten wordt ondergebracht in één entiteit. Dat maakt het mogelijk één personeelsbeleid te voeren en zorgt ervoor dat personeelsleden op een voldoende geïntegreerde wijze aan de verschillende opdrachten kunnen werken.
- De opdrachten van de VMSW zullen in de toekomst worden beheerd door de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid. Aangezien de VMSW door de overdracht van het voltallig personeelsbestand niet langer over eigen personeel zal beschikken, moeten haar taken immers op een alternatieve wijze worden verzorgd. Om die reden wordt de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid decretaal verplicht om de opdrachten van de VMSW, die door of ter uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen of andere decreten aan de VMSW worden toevertrouwd, uit te voeren voor de VMSW.
- Er wordt een eenheid van aansturing van beide entiteiten gecreëerd: de raad van bestuur van de VMSW zal van rechtswege bestaan uit de leidend ambtenaar van de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, en twee personeelsleden van diezelfde dienst.

C. Impactanalyse

1. **Budgettaire impact**

a. Fusie agentschap Wonen-Vlaanderen en VMSW

De bepalingen in dit ontwerpdecreet met betrekking tot de fusie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW hebben geen budgettaire impact, aangezien er alleen een decretale grondslag wordt voorzien.

b. Overdracht bijzondere sociale leningen van de VMSW naar het Vlaams Woningfonds

De bepalingen in dit ontwerpdecreet met betrekking tot de overdracht van de bijzondere sociale leningen van de VMSW naar het Vlaams Woningfonds hebben geen budgettaire impact, aangezien er alleen in een decretale grondslag wordt voorzien.

c. Overdracht verzekering gewaarborgd wonen van het agentschap Wonen-Vlaanderen naar het Vlaams Woningfonds

De bepalingen in dit ontwerpdecreet met betrekking tot de overdracht van de verzekering gewaarborgd wonen hebben tot doel een decretale basis te bieden voor de bevoegdheid van het Vlaams Woningfonds om de verzekering gewaarborgd wonen toe te kennen en om de overheidsopdracht aan een verzekeraar te gunnen. Hieraan is geen directe budgettaire weerslag verbonden.

d. Integratie van het Garantiefonds en Vlaams Financieringsfonds in VMSW

Het Garantiefonds en Vlaams Financieringsfonds zullen mee ondergebracht worden in het Bijzonder Overheidsfonds binnen de VMSW (BOF). Het BOF bestaat uit de

verschillende financieringssystemen in de sociale huisvesting, die de VMSW beheert, en waarvoor ze een toelage ontvangt vanuit het Vlaamse Gewest conform het protocol dat is afgesloten tussen de minister voor Wonen en de minister bevoegd voor Financiën en Begroting. Het protocol voor de financiering van de VMSW zal nog worden aangepast zodat ook de stromen van Vlaams Financieringsfonds en Garantiefonds daarin worden meegenomen.

Er is geen bijkomende budgettaire impact. Deze operatie zal vooral efficiëntiewinsten opleveren. Door het ontbinden van beide entiteiten, zal het niet meer nodig zijn om aparte begrotingen en jaarrekeningen op te maken en rapporteringen voor te bereiden.

e. Subsidiëring ondersteuningsstructuur voor woonmaatschappijen

Het ontwerpdecreet legt de basis voor de erkenning en subsidiëring van een ondersteuningsstructuur voor woonmaatschappijen, maar de verdere uitwerking komt toe aan de Vlaamse Regering. De bepalingen bevatten dan ook alleen een machtiging van de decreetgever aan de Vlaamse Regering om de subsidie uit te werken binnen de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest zijn ingeschreven. Het is dus pas bij de uitwerking van deze subsidie door de Vlaamse Regering dat er een weerslag op de begroting zal zijn en dat deze gesimuleerd kan worden. De decretale machtiging die via dit ontwerp van decreet wordt voorzien, heeft geen effect op de begroting. Niettemin kan worden aangegeven dat als de ondersteuningsstructuur een identiek takenpakket als Huurpunt aanhoudt, er rekening kan worden gehouden met de momenteel decretaal voorziene subsidie voor Huurpunt ten bedrage van 334.264 euro.

2. Bestuurlijke impact

Naar aanleiding van de fusie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW, zal het Vlaamse Gewest de aandelen van de provincies uitkopen. De provincieraden hebben ingestemd met deze uitkoop tegen nominale waarde.

De VMSW heeft op vandaag in totaal 26.613.025 aandelen uitgegeven, met elk een nominale waarde van 5 euro per aandeel. Het Vlaamse Gewest beschikt op vandaag over ruim meer dan 99,99% van de aandelen in de VMSW, terwijl de 5 Vlaamse provincies elk 460 aandelen (0,0017%) bezitten. Dit aandeelhouderschap van de provincies was een historische keuze in 1920 bij de oprichting van de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken, de rechtsvoorganger van de huidige VMSW.

De mogelijkheid die tot op heden in de Vlaamse Codex Wonen staat voor gemeenten om in te tekenen op het kapitaal van de VMSW is nooit ingevuld. Voor de provincies is dit dus van meet af aan wel het geval geweest, zij het dat de participatie louter symbolisch was en nog steeds is.

Na de uitkoop zal het Vlaamse Gewest voortaan de enige aandeelhouder van de VMSW worden en zal dat ook blijven.

D. Implementatie

Vanaf de kennisname van de beleidsintentie in het regeerakkoord zijn de leidend ambtenaren van Wonen-Vlaanderen en de VMSW gezamenlijk gestart met de uittekening van het traject om de fusie te realiseren. Eind 2019 hadden zij een projectvoorstel klaar waarin de projectaanpak in grote lijnen aan bod kwam en waarbij onder meer doel, scope en projectorganisatie werden bepaald.

Het transitietraject dat voorziet in de samenvoeging van beide agentschappen, bestaat uit twee deeltrajecten, namelijk een regelgevingstraject en een traject organisatieontwikkeling. Vanaf het voorjaar van 2020 zijn de werkzaamheden binnen beide deeltrajecten opgestart onder aansturing van een stuurgroep, samengesteld uit de afdelingshoofden en de leidend ambtenaren van beide agentschappen, en begeleid door een projectteam en verschillende werkgroepen.

Het eerste deeltraject omvat de uitwerking van het juridisch-technisch luik van de fusie. Daarvoor doet de werkgroep regelgeving samen met een externe partner het voorbereidend werk, opdat de nodige wetgevende en procedurele stappen kunnen worden gezet om de fusie tegen 1 januari 2023 af te ronden. In 2020 werd een nota opgeleverd met een voorstel m.b.t. de meest aangewezen rechtsvorm van het nieuwe agentschap, waarin de voor- en nadelen van de verschillende mogelijkheden zijn beschreven, rekening houdend met de fiscale, financiële, procedurele en wettelijke implicaties.

Het tweede deeltraject is gericht op de organisatieontwikkeling van het nieuwe agentschap en bevat twee fases, namelijk de organisatiestrategie en het veranderingsmanagement. Voor dit traject stelden de leidend ambtenaren van Wonen-Vlaanderen en de VMSW samen een startnota op waarin zij de ambities voor het nieuwe agentschap een eerste keer hebben verkend. In die nota kwam niet alleen de versterking van de bestaande samenwerking aan bod, maar werden ook de potentiële synergiën binnen de verschillende procesclusters onderzocht. Zo zijn er synergiën gedetecteerd op het vlak van zowel beleidsvoorbereiding, -ondersteuning en -uitvoering, als op het vlak van partnerschappen en kennisbeheer. Daarnaast werden ook verschillende schaalvoordelen inzake de intern ondersteunende diensten geduid (HRM, communicatie, IT,...).

Op basis van deze startnota ging in april 2020 de eerste fase van het traject "organisatieontwikkeling" van start. De eerste fase omvatte in het bijzonder het bepalen van de strategie, het ontwerpen van gezamenlijke organisatieprincipes, het uittekenen van een stappenplan om de nieuwe organisatiestrategie te institutionaliseren en ten slotte ook het opstellen van een blauwdruk voor de toekomstige organisatie. De opgeleverde blauwdruk vertrekt sterk vanuit het externe klantenperspectief om onder meer de organisatiestructuur op N-1 niveau te bepalen. Op die manier werd het fundament gelegd om de in de beleidsnota beoogde synergiën en versterking van de kennisdeling te verwezenlijken. De eerste fase eindigde in maart 2021 en vormt de basis voor het tweede luik van het deeltraject.

De tweede fase van het traject "organisatieontwikkeling" focust zich op de implementatie van de organisatiestrategie en -structuur. Voor deze tweede fase is via het raamcontract "veranderingsmanagement" een externe partner gevonden die de blauwdruk mee concreet zal uitwerken, bv. het stroomlijnen van vernieuwde processen en de ontwikkeling van nieuwe teams. Deze tweede fase startte in april 2021 en zal volgens de planning eind 2022 afgerond zijn.

E. Totstandkomingsprocedure

Op 14 december 2021 heeft de Vlaamse Toezichtcommissie advies nr. 2021/96 uitgebracht over dit ontwerp van decreet.

De Vlaamse Toezichtcommissie (hierna 'VTC') is van oordeel dat het doeleinde waarvoor de persoonsgegevens worden verwerkt voldoende bepaald en omschreven is (nr. 21).

Wie de verwerkingsverantwoordelijke is, kan uit de tekst worden afgeleid, maar de VTC beveelt aan om deze expliciet aan te duiden als deze al gekend is. Die suggestie kan echter niet worden gevolgd, omdat artikel 5.71 van de Vlaamse Codex Wonen niet uitdrukkelijk aanduidt welke entiteit de tenlasteneming, vermeld in datzelfde artikel, zal beheren.

Ontwerpartikel 5.71/1, §6, bepaalt momenteel: "Als de tenlasteneming gebeurt via een verzekering als vermeld in artikel 5.71, §1, tweede lid, kan de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens ter beschikking stellen van de verzekeraar, die zelf verwerkingsverantwoordelijke is voor de verdere verwerking.". Met die bepaling wordt aangegeven dat de verzekeraar op zijn beurt verwerkingsverantwoordelijke is.

De VTC wijst in dat verband op haar advies A/W/2019/05 waarin het de aandacht vestigde op de kwalificatie van de verzekeraar in het kader van de uitvoeringsbepalingen (besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juni 2008 betreffende de verzekering gewaarborgd wonen). In dat advies merkte de VTC op dat het agentschap, als uitbestedende overheid, in het kader van de aanvraag van de verzekering als verantwoordelijke kan worden beschouwd (nr. 26). Voor de gegevens die verwerkt worden door de verzekeringsmaatschappij bij de behandeling van de aanvraag tot een tegemoetkoming was de kwalificatie volgens de VTC minder duidelijk is: "In ieder geval kan de verzekeraar wel als een verwerkingsverantwoordelijke voor de verdere verwerking worden beschouwd." (nr. 27). Vervolgens merkte de VTC op dat de verzekeraar "in deze context kan beschouwd worden als verwerker voor het agentschap" (nr. 43).

Als repliek op dat advies werd aangegeven dat van zodra de nieuwe verzekeringsopdracht werd geplaatst, het agentschap Wonen-Vlaanderen, als huidige verwerkingsverantwoordelijke, dit aspect met de geselecteerde verzekeraar zou uitklaren.

Intussen is duidelijk dat met de huidige werkwijze, waarbij er gewerkt wordt met een aanvraag tot verzekering bij het agentschap en een aanvraag tot tegemoetkoming bij de verzekeraar, beide actoren afzonderlijke verwerkingsverantwoordelijken zijn, ieder wat hun deel betreft. De gegevens die het agentschap doorgeeft aan de verzekeraar zijn louter bedoeld om het dossier te kunnen opstarten. Het gaat dan om identificatiegegevens en gegevens ter berekening van de premie. Bij de aanvraag tot tegemoetkoming worden geen gegevens doorgegeven. Tussen de entiteit, die wordt aangeduid, en de geselecteerde verzekeraar wordt een gegevensuitwisselingsovereenkomst gesloten. Om de leesbaarheid van de bepaling te verbeteren wordt paragraaf 6 verplaatst als een tweede lid onder paragraaf 2.

De VTC is verder van oordeel dat de categorieën van persoonsgegevens voldoende zijn aangeduid, voor zover de Vlaamse Regering deze verder specificeert (nr. 31). Verder volgt de VTC dat er nog geen exacte bewaartermijn kan worden vastgesteld, aangezien de Vlaamse Regering de voorwaarden waaronder de tenlasteneming kan worden verleend, nog moet bepalen. De stellers van het ontwerp bevestigen dat het aan de Vlaamse Regering toekomt om de bewaartermijn vast te stellen (nr. 39).

De VTC beveelt aan om het ontwerp van decreet aan te vullen met de verplichting om de rechten van de betrokkenen op te nemen in de communicatie met de burger (nr. 43). Die suggestie wordt gevolgd en het artikel wordt met een nieuwe paragraaf 6 in die zin ook aangevuld.

Wat betreft de beveiligingsmaatregelen, is de VTC van oordeel dat de voorgestelde bepalingen een te letterlijke overname zijn van de bepalingen van de AVG, wat ingaat tegen het overschrijfverbod (nr. 47). Tegelijk beoordeelt de VTC het wel positief dat er in het ontwerp aandacht wordt geschonken aan de veiligheidsproblematiek en dat er een regelmatige evaluatie wordt opgelegd (nr. 48). In die zin vereist de bepaling geen aanpassingen.

Op 22 februari 2022 heeft de Raad van State advies nr. 70.879/3 uitgebracht over dit ontwerp van decreet.

Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

Vormvereisten

De Raad van State merkt op dat het ontwerp een bepaling bevat rond de verwerking van persoonsgegevens bij de verzekering gewaarborgd wonen. Hoewel bij de adviesaanvraag advies nr. 2021/96 van de Vlaamse Toezichtcommissie is gevoegd, is de Raad van State van oordeel dat ook het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit moet worden ingewonnen.

De stellers van het ontwerpdecreet delen die conclusie niet. De Vlaamse Toezichtcommissie is opgericht bij artikel 10/1 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer en is als toezichthoudende overheid voor de verwerking van persoonsgegevens in de zin van artikel 36, lid 4, van de AVG, verantwoordelijk voor het toezicht op de toepassing van de AVG door de instanties. Ingevolge artikel 51, lid 1, van de AVG kan elke lidstaat één of meer onafhankelijke overheidsinstanties, verantwoordelijk voor het toezicht op de toepassing van deze verordening, oprichten. Sinds de bekendmaking van de aanstelling van de leden van de VTC door de Vlaamse Regering in het Belgisch Staatsblad d.d. 29 maart 2019, is de VTC ingevolge artikel 10/4, §1, van voornoemd decreet bevoegd om hetzij uit eigen beweging, hetzij op verzoek van het Vlaams Parlement of de Vlaamse Regering adviezen te verstrekken omtrent elke aangelegenheid met betrekking tot de verwerkingen van persoonsgegevens. Er moet aldus worden vastgesteld dat er in dit geval een advies is waarbij het ontwerp is getoetst aan de AVG. Een apart advies van de GBA is dan ook niet nodig.

Algemene opmerkingen

De Raad van State stelt vast dat het behoud van de VMSW als een publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap en de creatie van een eenheid van aansturing tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW, bestaanbaar zijn met artikel 9 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen', op basis waarvan de decreetgever een ruime bevoegdheid heeft om gedecentraliseerde diensten op te richten en hun samenstelling, bevoegdheid, werking en toezicht te regelen. De decreetgever is derhalve gerechtigd om af te wijken van de bepalingen van het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

De Raad van State merkt wel op dat de keuze voor externe verzelfstandiging doorgaans wordt ingegeven om de autonomie en onafhankelijkheid van de uitvoering te beklemtonen. De ontworpen regeling leidt er daarentegen toe dat de VMSW geen dergelijke onafhankelijkheid geniet. Dat zou des te meer het geval zijn nu het personeel van de VMSW overeenkomstig artikel 5 van het voorontwerp wordt overgedragen naar het agentschap Wonen-Vlaanderen, wiens personeelsleden vervolgens de opdrachten van de VMSW zullen uitvoeren, en de

regering een gezamenlijk ondernemingsplan vaststelt voor de dienst belast met het woonbeleid en de VMSW. De Raad van State vreest dat een dergelijke hybride structuur tot rechtsonzekerheid zou kunnen leiden, doordat het voor de burger niet altijd duidelijk zal zijn met welke van de twee instanties hij in het rechtsverkeer te maken heeft.

Nochtans menen de stellers van het ontwerpdecreet dat die vrees onterecht is. De taakverdeling tussen het agentschap en de VMSW is duidelijk afgelijnd en hoewel het de personeelsleden van het agentschap zijn die de opdrachten van de VMSW zullen uitvoeren, zullen er ook voldoende beheersmaatregelen worden genomen om eventuele onduidelijkheid op dat vlak tegen te gaan. Bovendien is het takenpakket dat achterblijft bij die VMSW gericht op de woonactoren. De voornaamste opdracht van de VMSW blijft er namelijk in bestaan om de woonactoren te ondersteunen op financieel en ICT-vlak. Tot slot blijft ook de fiscale, budgettaire én beleidsmatige verantwoording voor het behoud van de VMSW als publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap volledig overeind.

Met betrekking tot de fiscale verantwoording merkt de Raad van State in haar advies op dat de artikelen 216, 2^o, b) en 219bis, §§2 en 3, van het WIB 92 recent zijn gewijzigd bij de artikelen 44 en 46 van de wet van 21 januari 2022 'houdende diverse fiscale bepalingen' en vraagt de stellers van het voorontwerp om na te gaan of die wijzigingen een invloed hebben op de beoordeling van de fiscaalrechtelijke gevolgen van de mogelijke fusiescenario's. De betrokken bepalingen voorzien respectievelijk in het gunsttarief van 5% in de vennootschapsbelasting, een afzonderlijke aanslag op de belaste reserves van 28% dan wel 34%, naargelang het tijdstip van aanleg van de reserves, en een bijkomende afzonderlijke aanslag van 28% op de dividenduitkering voor specifiek in die artikels opgesomde vennootschappen. De lijst van die vennootschappen wordt met de recente wijzigingen geactualiseerd. Er wordt niet langer gesproken van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, waarvan de VMSW sowieso de rechtsopvolger was, maar van de VMSW. De andere wijzigingen hebben evenmin een invloed op de fiscaalrechtelijke analyse en zijn vooral van belang in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen.

In het verlengde daarvan staat de Raad van State ook stil bij het feit dat artikel 4, tweede lid, van het voorontwerp bepaalt dat de overdracht van de vermogensbestanddelen, rechten en verplichtingen door de VMSW gebeurt "tegen boekwaarde". De Raad vraagt zicht af de overdracht tegen boekwaarde als een abnormaal of goedgunstig voordeel in de zin van artikel 26, eerste lid, van het WIB 92 kan worden beschouwd en of hiermee in voorkomend geval rekening werd gehouden bij de fiscaalrechtelijke analyse.

De stellers van het ontwerp kunnen bevestigen dat deze kwestie aan bod is gekomen tijdens de fiscaalrechtelijke analyse van de verschillende fusiescenario's. Artikel 26 van het WIB 92 bepaalt dat abnormale en goedgunstige voordelen die een Belgische onderneming toekent, bij haar eigen winst gevoegd worden (tenzij de verkrijger op deze voordelen wordt belast). Of de overdracht aan boekwaarde van de betrokken vaste activa door de VMSW aan het Vlaamse Gewest als een abnormaal en goedgunstig voordeel kan worden gekwalificeerd, is een feitenkwestie en hangt in het voorliggende geval sterk af van de aard en de gebruikswaarde van de overgedragen activa. In dit concreet geval gaat het echter om activa waarvan de reële waarde niet erg afwijkt van de boekwaarde (er worden bv. geen onroerende goederen overgedragen, terwijl het vooral bij onroerende goederen voorkomt dat boekwaarde en reële waarde ver uit elkaar kunnen liggen).

Een laatste algemene opmerking betreft de organisatie van het toezicht op de VMSW. De artikelen 41 en 42 van het voorontwerp strekken ertoe de toezichts- en sanctiebevoegdheid van de toezichthouder ten aanzien van de verrichtingen van de VMSW krachtens artikel 4.24, 4.25, 4.27 en 4.30 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op te heffen. De Raad van State merkt op dat de afschaffing van die toezichts- en sanctiebevoegdheid niet onbestaanbaar is met artikel 9 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 op basis waarvan het toezicht op de VMSW bij decreet moet worden geregeld. De raad van bestuur van de VMSW blijft immers overeenkomstig het Bestuursdecreet onder toezicht staan van twee regeringscommissarissen.

De Raad van State merkt echter op dat de eenheid van aansturing het behoud van de toezichtsbevoegdheid niet in de weg hoeft te staan. Artikel 4 van het besluit van de administrateur-generaal van het Agentschap Wonen-Vlaanderen van 5 september 2016 'houdende de organisatie van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen en houdende delegatie van bevoegdheden aan personeelsleden van het agentschap' garandeert immers de autonomie en onafhankelijkheid van de toezichthouder.

Niettemin blijven de stellers van het decreet het aangewezen achten om de toezichtsbevoegdheid van de toezichthouder ten aanzien van de VMSW op te heffen. De toezichtsbevoegdheid voor de VMSW is in de huidige regeling beperkt tot de verrichtingen die ze kan stellen als was ze een woonmaatschappij, en tot de verrichtingen die gebeuren in het kader van het verstrekken van de bijzondere sociale leningen. Het verstrekken van de bijzondere sociale leningen wordt daarbij overgedragen naar het Vlaams Woningfonds, zodat het toezicht daarop alvast zonder voorwerp wordt. Voor de andere verrichtingen wordt het toezicht via de toezichthouder voor sociale huisvesting overbodig geacht, omdat de impact daarvan beperkt is nu de VMSW die verrichtingen niet zelf uitvoert, maar het beheer doorgaans door de woonmaatschappijen zelf wordt waargenomen, op wie logischerwijze al toezicht door de toezichthouder wordt uitgeoefend. Het toezicht door de regeringscommissarissen wordt aldus afdoende geacht.

Onderzoek van de tekst

- artikel 4. De Raad van State merkt op dat in artikel 4, tweede lid, verduidelijkt kan worden dat de regering bepaalt op welke wijze en vanaf welke datum de overdracht tegenstelbaar wordt aan derden. Hetzelfde geldt voor artikel 7, vijfde lid, en artikel 8, vierde lid, van het voorontwerp. Die suggestie wordt gevolgd.
- artikel 5. Volgens de Raad van State is het niet nodig om in artikel 5, tweede lid, van het voorontwerp nog bijkomend te verwijzen naar het decreet van 28 november 2008, omdat artikel 3, eerste lid, 1^o, van het voormelde decreet, van toepassing is op de overdracht van het personeel van de VMSW naar het agentschap Wonen-Vlaanderen. Het ontwerp van decreet strekt er immers toe om de opdrachten van een extern verzelfstandigd agentschap te wijzigen. De verwijzing naar het decreet wordt dan ook geschrapt.
- artikel 9. De Raad van State stelt vast dat in artikel 9 van het voorontwerp geen rekening wordt gehouden met het lidwoord "de" voor de zinsnede "artikel 3.43". Bijgevolg wordt de bepaling geherformuleerd zodat in artikel 19, §1, tweede lid, van het decreet van 29 juni 2007 de woorden "op grond van de" worden vervangen door de woorden "op grond van artikel 1.8,".
- artikel 22. Artikel 22 van het ontwerpdecreet beoogt huidig artikel 4.13 van de Vlaamse Codex Wonen aan te passen aan de nieuwe taakverdeling tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW, waarbij de VMSW

de woonactoren alleen nog zal ondersteunen op financieel en ICT-vlak. Die aanpassing werd aan het eerste lid toegevoegd, terwijl in het tweede lid de ondersteuning op de andere vlakken werd geschrapt. Die werkwijze lijkt er echter voor te hebben gezorgd dat de ondersteuning nu tweemaal wordt omschreven. Volgens de Raad van State kan het tweede lid van het ontworpen artikel 4.13 dan ook worden weggelaten, omdat de opdracht reeds voortvloeit uit het eerste lid. Die suggestie wordt gevolgd. Aangezien artikel 4.13 voortaan slechts uit een enig lid zal bestaan, moeten de wijzigingsbepalingen waarmee de verwijzing naar 'artikel 4.13, §1, eerste lid' wordt gewijzigd, ook worden aangepast (ontwerpartikel 13, 14, 15, 24, 27, 28, 30, 56, 57, 58).

- artikel 38. Naar luid van het ontworpen artikel 4.61, zesde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de regering "een andere entiteit" belasten met de opdracht, vermeld in het eerste lid, 5°, als blijkt dat het VWF geen dienstenovereenkomst met een verzekeraar heeft kunnen sluiten waarbij de verzekeringspremies ten laste worden genomen. De Raad van State stelt voor om deze bepaling te verduidelijken en rechtstreeks te verwijzen naar de entiteit om welke het concreet zou zijn, namelijk de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid. Die suggestie wordt gevolgd. Tegelijk wordt de verwijzing naar de opdracht 'vermeld in het eerste lid, 5°' verruimd tot 'artikel 5.71, §1', omdat het niet de bedoeling is dat die andere entiteit de tenlasteneming ook alleen via het verzekeringsprincipe kan aanbieden. Ontworpen artikel 5.71, §1, laat het immers aan de Vlaamse Regering om te bepalen op welke wijze de tenlasteneming kan worden gerealiseerd.
- artikel 52. De Raad van State merkt op dat in het ontworpen artikel 5.71 van de Vlaamse Codex Wonen gesproken wordt van het "sluiten van een dienstenovereenkomst", terwijl in artikel 66, vierde lid, van het voorontwerp, sprake is van een overheidsopdracht. In beide artikelen wordt echter bedoeld op de overheidsopdracht voor diensten. Om de aansluiting tussen beide artikelen duidelijk te maken, worden artikel 52 en 66 (dat na de invoeging van twee nieuw artikelen hernummerd wordt tot artikel 68) herschreven en wordt er telkens uitdrukkelijk gesproken van een "overheidsopdracht voor diensten". Ook artikel 38 en 39 van het ontwerpdecreet, waarin er nog sprake is van een "dienstenovereenkomst", worden in die zin herschreven.
- artikel 53. Volgens het ontworpen artikel 5.71/1, §5, van de Vlaamse Codex Wonen worden de persoonsgegevens waarvan de verwerking in dat artikel wordt geregeld bewaard "voor de tijd die noodzakelijk is om de voorwaarden, vermeld in artikel 5.71, en de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.71, toe te passen". Het feit dat er op decretaal niveau geen concrete bewaringstermijn werd voorzien, was ingegeven door het feit dat de Vlaamse Regering gemachtigd is om de verdere voorwaarden van de tenlasteneming te bepalen en op basis daarvan bepaalde onverenigbaarheden met eerdere dossiers kan voorzien. In dat opzicht moet het mogelijk zijn om bij een nieuwe aanvraag na te gaan of er al een eerder dossier werd geopend.

Hoewel de Vlaamse Toezichtcommissie deze redenering bijtrad, is de Raad van State van oordeel dat uit artikel 22 van de Grondwet voortvloeit dat de decreetgever zelf in een maximumtermijn voor het bewaren van persoonsgegevens moet voorzien. Het gegeven dat de exacte bewaartermijn nog niet bekend is, doet daaraan geen afbreuk. Volgens de Raad kan, eenmaal een dergelijke maximumtermijn is vastgesteld, het aan de regering worden overgelaten om een kortere termijn te bepalen.

Die suggestie wordt gevolgd. Er wordt gekozen voor een maximale bewaringstermijn van 60 jaar, zodat de Vlaamse Regering voldoende ruimte heeft bij het vaststellen van de onverenigbaarheden (die bv. betrekking kunnen hebben op het leven van de aanvrager). De Vlaamse Regering wordt vervolgens gemachtigd om een kortere bewaringstermijn vast te stellen.

- artikel 63. Artikel 63 (dat na de invoeging van een nieuw artikel 58 hernummerd wordt tot artikel 64) van het voorontwerp strekt ertoe aan artikel 205, §7, tweede en derde lid, van het decreet van 9 juli 2021 'houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen' de zinsnede "met uitzondering van boek 6 van de voormelde codex" toe te voegen. Bedoeling van die toevoeging is om de recente wijzigingen in het sociaal huurstelsel, dat is opgenomen in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen, meteen van toepassing te verklaren op sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren die nog niet zijn omgevormd tot woonmaatschappij. De stellers van het decreet erkennen echter dat die toevoeging eerder thuishoort in het eerste en het tweede lid. Artikel 63 van het voorontwerp moet in die zin worden aangepast, waarbij ook wordt geschreven dat de zinsnede ", met uitzondering van boek 6 van de voormelde codex" telkens wordt toegevoegd.

Daarnaast worden nog een aantal andere technische wijzigingen aangebracht aan het ontwerpdecreet dat op 12 november 2021/14 januari 2022 principieel werd goedgekeurd:

- Artikel 39, 2°, van het ontwerpdecreet bepaalt reeds dat het VWF, dat de bijzondere sociale leningen verstrekt, wordt toegelaten om op te treden als kredietgever inzake hypothecair krediet als vermeld in artikel VII.159, §1 en §2 van het Wetboek van Economisch Recht. In de memorie van toelichting werd daarbij reeds gesteld dat het VWF voor deze activiteit dus geen vergunning van de FSMA nodig heeft of niet door de FSMA geregistreerd moet zijn. Om de eenvormigheid met artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 na te streven, waarin de vrijstelling van de registratieplicht van de kredietbemiddelaar expliciet is opgenomen, wordt in de ontwerpbevestiging de vrijstelling van de vergunningsregistratieplicht van de kredietgever toegevoegd. Die toevoeging gebeurt eveneens in het bestaande artikel 4.62, tweede lid, Vlaamse Codex Wonen, dat handelt over de provinciale leningen.
- Aan artikel 51 van het ontwerpdecreet wordt een extra wijziging aan artikel 5.67 van de Vlaamse Codex Wonen toegevoegd. Met artikel 39 van dit ontwerp van decreet wordt in artikel 4.62 van de Vlaamse Codex Wonen het statuut van de kredietgever geregeld. Artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen regelt reeds het statuut van de kredietbemiddelaar. De verwijzing in artikel 5.67 van de Vlaamse Codex Wonen naar boek VII, titel 4, hoofdstuk 4, van het Wetboek Economisch Recht, dat de toegang tot de activiteit van de kredietgevers en de kredietbemiddelaars regelt, is in dat opzicht overbodig geworden. Die bepalingen hebben immers geen aanvullende werking, aangezien de codex het statuut al bepaalt. Omdat artikel 4.62 en 4.44 zijn opgenomen in boek 4 van de Vlaamse Codex wonen en niet staan bij de bepalingen van de sociale woonleningen zelf, moet ook de verwijzing naar de 'aspecten die niet geregeld zijn in deze titel' worden verruimd tot de 'aspecten die niet geregeld zijn in deze codex'.
- Er wordt een nieuw artikel 58 ingevoegd, waarmee de verwijzing naar het bestaande artikel '4.13, §1, eerste lid' wordt aangepast omdat artikel 4.13 voortaan slechts uit een enig lid zal bestaan.

- Aan artikel 62, dat door de invoeging van het nieuwe artikel 58, henummerd wordt tot artikel 63, wordt nog artikel 48, 2^o, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, toegevoegd, omdat die bepaling ook betrekking heeft op de integratie van het Fonds voor de Wooninspectie in de Vlaamse Codex Wonen, waarvan wordt afgezien.
- Er wordt een nieuw artikel 67 ingevoegd, waarmee de overgang van de dossiers tussen het Vlaamse Gewest en het Vlaams Woningfonds wordt geregeld. Artikel 38 van dit ontwerpdecreet bepaalt al dat het Vlaams Woningfonds de rechtsopvolger is van het Vlaamse Gewest voor wat betreft de opdracht uit artikel 5.71 van de Vlaamse Codex Wonen. Het vaststellen van de datum van inwerkingtreding van artikel 38 wordt op grond van artikel 68, eerste lid, van dit ontwerpdecreet gedelegeerd aan de Vlaamse Regering. Met deze bepaling wordt het ook mogelijk gemaakt dat het Vlaamse Gewest dossiers die zij nog vóór de inwerkingtreding van artikel 38 ontvangt, na die datum kan behandelen en nadien overdraagt aan het Vlaams Woningfonds. Op die manier wordt vermeden dat het Vlaamse Gewest nog onbehandelde aanvragen overdraagt. Om de samenhang met artikel 38 van het ontwerpdecreet te verzekeren, worden in dat artikel de woorden "voor de datum van de inwerkingtreding van deze bepaling" nog geschrapt. Het feit dat het Vlaams Woningfonds gehouden is tot de lasten die voortvloeien uit beslissingen en verbintenissen die door het Vlaams Gewest in het verleden zijn genomen, is dan immers niet beperkt tot die beslissingen die dateren van voor de inwerkingtreding.

F. Bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest

De voorgestelde wijzigingen betreffen gewestaangelegenheden.

II. Toelichting bij de artikelen

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 2

Dit artikel bevat de definities die worden gebruikt in het decreet. Deze behoeven geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2. Overdracht van opdrachten van de VMSW naar de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid

Artikel 3

Dit artikel regelt de overdracht van bepaalde opdrachten van de VMSW naar de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid.

In het eerste lid wordt een opsomming gegeven van de opdrachten die worden overgedragen:

- 1) de uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 2.22 van de Vlaamse Codex Wonen. Het betreft de ondersteuning van de sociale woonorganisaties, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's en welzijnsverenigingen op technisch, juridisch en administratief vlak bij:
 - de realisatie van woonprojecten en bij het kwaliteitsgerichte en kostprijsbewuste beheer van hun woningpatrimonium. De VMSW zal deze organisaties blijven ondersteunen op financieel en ICT-vlak;
 - het beheer van hun sociaal woningpatrimonium.
 Ook het opstellen van een meerjarenplanning 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, evenals de oprichting van de beoordelingscommissie, zal worden overgedragen.
- 2) periodiek oproepen lanceren bij private actoren om projectvoorstellen in te dienen voor de verwezenlijking van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen overeenkomstig de voor de woonmaatschappijen geldende prijs- en kwaliteitsnormen;
- 3) de conformiteit met de voor de woonmaatschappijen geldende prijs- en kwaliteitsnormen beoordelen van woningen die door private actoren worden opgericht in het kader van een koop-verkoopovereenkomst met een woonmaatschappij, die de woningen na de overname zal verhuren als sociale huurwoningen of overdragen als sociale koopwoningen;
- 4) te zorgen voor de opbouw en het beheer van een databank met informatie over de prestaties van de sociale woonorganisaties en andere door de Vlaamse Regering erkende instanties;
- 5) aanspreekpunt te zijn voor verhuurders en voor kandidaat-verhuurders als ze woningen verhuren of willen verhuren aan een woonmaatschappij;
- 6) het ondersteunen van de woonmaatschappijen bij het huren van woningen op de private huurmarkt en het sociaal verhuren van die woningen. Het gaat om:
 - a. het ondersteunen van de woonmaatschappijen bij het uitvoeren van hun taken;
 - b. het organiseren van het overleg tussen woonmaatschappijen;
 - c. het ondersteunen van de woonmaatschappijen als huurders op de private huurmarkt enerzijds en als sociale verhuurders anderzijds;
 - d. het begeleiden van woonmaatschappijen die nog niet erkend zijn, met het oog op die erkenning;
 - e. het stimuleren en ondersteunen van samenwerkingsverbanden tussen woonmaatschappijen, gemeenten, OCMW's, welzijnsorganisaties en andere relevante actoren;
- 7) het opnemen van een coördinerende functie in het kader van gegevensverwerking.

Aangezien de voornoemde opdrachten niet langer zullen worden uitgeoefend door de VMSW moeten de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen die op deze opdrachten betrekking hebben, tevens worden gewijzigd. Dit gebeurt in de onderstaande bepalingen van dit ontwerp van decreet.

Het tweede lid regelt de algemene rechtsopvolging met betrekking tot de overgedragen taken. Er wordt bepaald dat het Vlaamse Gewest vanaf de overdracht in de rechten, verplichtingen en bevoegdheden van de VMSW treedt met betrekking tot de overgedragen opdrachten.

Artikel 4

Dit artikel voorziet dat de Vlaamse Regering de datum van inwerkingtreding van de overdracht van de in artikel 3 vernoemde opdrachten van de VMSW zal bepalen.

De voorgenomen overdracht van de in artikel 3 vernoemde opdrachten van de VMSW zal tevens gepaard gaan met de overdracht van de vermogensbestanddelen, rechten en verplichtingen, die samenhangen met de over te dragen activiteiten. Deze overdracht geschiedt tegen boekwaarde.

Deze overdracht zal pas uitwerking kunnen krijgen nadat diverse praktische zaken geregeld zullen zijn. Precies daarom belast het tweede lid van deze bepaling de Vlaamse Regering met het uitwerken van de procedure en het regelen van de gevolgen van de overdracht. Verder wordt bepaald dat bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering bepaald zal worden op welke wijze en vanaf welke datum deze overdrachten tegenstelbaar zullen worden aan derden.

Artikel 5

In het kader van de fusie, waarbij wordt gestreefd naar een maximale eenmaking tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW, worden alle personeelsleden van de VMSW overgedragen naar de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid. De VMSW zal dus niet langer beschikken over eigen personeel.

De Vlaamse Regering wordt ermee belast de nodige maatregelen te nemen om de overdracht van het personeel van de VMSW te regelen.

Er wordt niettemin in het tweede lid gepreciseerd dat de personeelsleden van de VMSW worden overgedragen met behoud van alle rechten die ze genoten bij de VMSW wat betreft de anciënniteit, het pensioen en de bezoldiging. Dat doet evenwel geen afbreuk aan het feit dat artikel 3, eerste lid, 1^o, van het decreet van 28 november 2008 van toepassing is, aangezien de hervorming van het beleidsveld wonen leidt tot een wijziging bij decreet van de opdrachten van een extern verzelfstandigd agentschap.

Hoofdstuk 3. Overdracht van de bijzondere, sociale leningen van de VMSW aan het VWF

Artikel 6

In het kader van de herziening van de rol van de VMSW is ervoor geopteerd om het beheer van de bijzondere sociale leningen te centraliseren bij het Vlaams Woningfonds.

Dit artikel voorziet in de overdracht van de bijzondere sociale leningen van de VMSW aan het VWF. Deze keuze is verantwoord, nu het VWF vandaag ook reeds in eigen naam bijzondere sociale leningen toekent. Op die manier wordt het beheer van de bijzondere sociale leningen geconcentreerd bij het VWF, wat een meer efficiënt beheer van deze bijzondere sociale leningen en het benutten van schaalvoordelen zou moeten toelaten. Daarbij worden ook de dossiers mee overgedragen. De overdracht van de hypothecaire dossiers is noodzakelijk om het VWF toe te laten ook het beheer van de bijzondere sociale leningen van de VMSW op zich te nemen. Door die overdracht draagt de VMSW niet langer de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor deze dossiers.

De overdracht geschiedt met behoud van de bijhorende rechten en verplichtingen.

In het tweede lid wordt een machtiging gegeven aan het Vlaamse Gewest om deel te nemen in het VWF in het kader van deze overdracht van de bijzondere sociale leningen.

Het derde lid verduidelijkt dat het VWF de rechtsopvolger van de VMSW wordt voor de bijzondere sociale leningen die naar haar worden overgedragen en treedt vanaf de overdracht in de rechten en verplichtingen van de VMSW met betrekking tot de overgedragen bijzondere sociale leningen.

Hoofdstuk 4. Ontbinding van het Garantiefonds voor Huisvesting

Artikel 7

Het Garantiefonds voor Huisvesting is thans een aparte rechtspersoon, met name een Vlaamse openbare instelling van het type A, waarop de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019 van toepassing is voor zover daar in de Vlaamse Codex Wonen niet van afgeweken wordt. Het beheer van het Garantiefonds voor Huisvesting geschiedt momenteel door de Vlaamse Regering, al stelt de VMSW de nodige diensten, installaties en personeelsleden ter beschikking van het fonds.

In het kader van de hertekening van de rol van de VMSW zal het fonds worden ontbonden en zullen zijn opdrachten voortaan door de VMSW worden opgenomen.

In het raam van de ontbinding zonder vereffening van het Garantiefonds voor Huisvesting zal het hele vermogen van het Garantiefonds voor Huisvesting, alsook het geheel van zijn opdrachten, rechten en verplichtingen worden overgedragen aan de VMSW. De overname van de opdrachten van het Garantiefonds voor Huisvesting door het VMSW zal aldus met behoud van de continuïteit gebeuren. Om de continuïteit te waarborgen wordt tevens bepaald dat de VMSW de rechtsopvolger is van het Garantiefonds voor Huisvesting en in de rechten en verplichtingen van het Garantiefonds treedt met betrekking tot de overgedragen opdrachten.

Deze overdracht zal pas uitwerking kunnen krijgen nadat diverse praktische zaken geregeld zullen zijn. Precies daarom belast het vijfde lid van deze bepaling de Vlaamse Regering met het uitwerken van de procedure en het regelen van de gevolgen van de overdracht. Verder wordt bepaald dat bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering bepaald zal worden op welke wijze en vanaf welke datum deze overdrachten tegenstelbaar zullen worden aan derden.

Hoofdstuk 5. Ontbinding van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant

Artikel 8

Net als het Garantiefonds voor Huisvesting zal ook het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant worden ontbonden zonder vereffening en zal het geheel van zijn opdrachten, rechten en verplichtingen worden overgedragen aan de VMSW.

Opdat de continuïteit gewaarborgd blijft, wordt tevens bepaald dat de VMSW de rechtsopvolger van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant wordt en in de rechten en verplichtingen van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant treedt met betrekking tot de overgedragen opdracht.

Deze overdracht zal pas uitwerking kunnen krijgen nadat diverse praktische zaken geregeld zullen zijn. Precies daarom belast het vierde lid van deze bepaling de

Vlaamse Regering met het uitwerken van de procedure en het regelen van de gevolgen van de overdracht. Verder wordt bepaald dat bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering bepaald zal worden op welke wijze en vanaf welke datum deze overdrachten tegenstelbaar zullen worden aan derden.

Door de ontbinding zal het vermogen van het Financieringsfonds automatisch terugkeren naar het Vlaams Gewest. De VMSW zal wel de volledige verbintenisvermogensovername overnemen, waarmee ze leningen aan Vlabinvest apb kan verstrekken en waarvoor de VMSW zelf leningen kan opnemen bij het Vlaams Gewest (cfr. ook het ontworpen artikel 23). Op die manier worden de taken van het Financieringsfonds ten volle overgenomen door de VMSW.

Hoofdstuk 6. Wijziging van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007

Artikel 9

Artikel 19 van het Programmadecreet 2007 bevat vandaag de rechtsgrond voor het Fonds voor de Wooninspectie. Met het decreet van 9 juli 2021 was het de bedoeling om die rechtsgrond te integreren in de Vlaamse Codex Wonen én om bepaalde inkomsten met ingang van 1 januari 2023 aan het fonds toe te wijzen. De verschuiving was ingegeven vanuit een codificatieobjectief. Door de huidige werkwijze, namelijk de huidige rechtsgrond op te heffen en een nieuwe rechtsgrond te introduceren, kan de indruk ontstaan dat het huidige fonds zou moeten worden opgeheven en er een nieuw fonds zal moeten worden opgericht. Dat was geenszins de bedoeling. Om de continuïteit van het fonds te garanderen wordt daarom afgezien van de integratie in de Vlaamse Codex Wonen (zie ontwerpartikel 62). De betrokken artikelen uit het decreet van 9 juli 2021 worden opgeheven, nog voor ze in werking zullen treden. Tegelijk blijft het de bedoeling om de inkomsten uit de bestuurlijke handhaving met ingang van 1 januari 2023 toe te wijzen aan het Fonds voor de Wooninspectie. De huidige rechtsgrond wordt daaraan aangepast.

Hoofdstuk 7. Wijziging van het decreet van 31 januari 2014 betreffende opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid en een specifiek welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant aan de Provincie Vlaams-Brabant

Artikel 10

Door de ontbinding van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant en de overdracht van de opdracht naar de VMSW (zie artikel 8) moet de verwijzing naar het artikel waarin de opdracht van het fonds wordt weergegeven, worden aangepast.

Hoofdstuk 8. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 11

De aanduiding van een ambtenaar die kan optreden om de raming van een onroerend goed uit te voeren, is door de herschikking van de taken in het beleidsveld Wonen, niet langer een opdracht van de VMSW, maar wel van de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid. Artikel 1.3, §1, 45°,

e) van de Vlaamse Codex Wonen wordt aan die herschikking aangepast. Tegelijk worden punt a) en b) geactualiseerd.

Artikel 12

Dit artikel wijzigt artikel 2.2 van de Vlaamse Codex Wonen met betrekking tot het investeringsprogramma.

In paragraaf 1 wordt het feit dat de VMSW belast wordt met de uitvoering van het investeringsprogramma geschrapt, aangezien die taak grotendeels wordt overgeheveld naar de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid.

Daarnaast worden er twee paragrafen toegevoegd:

- paragraaf 2 herneemt artikel 4.13, §2 van de Vlaamse Codex Wonen dat handelt over de opmaak van de meerjaren- en kortermijnplanning en de oprichting van de beoordelingscommissie. Aangezien de opmaak toekomt aan de entiteit die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, wordt de betrokkenheid van die entiteit in het tweede lid geschrapt.
- Paragraaf 3 herneemt artikel 4.17, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Wonen.

Beide opdrachten worden afgestoten door de VMSW en worden daarom elders geplaatst in de Vlaamse Codex Wonen. De verwijzingen naar de VMSW worden daarbij aangepast.

Artikel 13 tot en met 15

Aangezien artikel 4.13 van de Vlaamse Codex Wonen met artikel 22 van dit ontwerp van decreet wordt vervangen en daarbij de indeling in paragrafen verdwijnt, worden de verwijzingen naar dat artikel aangepast.

Artikel 16

De advisering met betrekking tot de normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de bouw, de renovatie, de verbetering en de aanpassing van sociale woningen en bescheiden huurwoningen en de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur voor sociale woonprojecten en het inrichten van de Kwaliteitskamer zijn ingevolge de herschikking van de taken in het beleidsveld Wonen, niet langer een opdracht van de VMSW, maar wel van de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid. Artikel 4.2 van de Vlaamse Codex Wonen wordt aan die herschikking aangepast.

Daarnaast wordt aan dat artikel een derde paragraaf toegevoegd, waarin de opdracht uit artikel 4.17, eerste lid, 8° wordt hernomen. Deze opdracht wordt immers eveneens overgeheveld naar de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid.

Artikel 17

De aanduiding van een ambtenaar die kan optreden om de raming van een onroerend goed uit te voeren, is ingevolge de herschikking van de taken in het beleidsveld Wonen, niet langer een opdracht van de VMSW, maar wel van de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid. Artikel 4.5, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen wordt aan die herschikking aangepast.

Artikel 18

Dit artikel voegt een tweede lid toe aan artikel 4.6 van de Vlaamse Codex Wonen en herneemt daarbij artikel 4.17, eerste lid, 9^o en derde lid, die betrekking hebben op de inrichting van een databank over de prestaties van de sociale woonorganisaties. Aangezien de VMSW die taak zal overdragen, worden deze bepalingen elders in de Vlaamse Codex Wonen geplaatst.

Artikel 19

Dit artikel voert twee wijzigingen door aan artikel 4.7 van de Vlaamse Codex Wonen. In de eerste plaats wordt in het derde lid de verwijzing naar "het Wetboek van vennootschappen" geactualiseerd en vervangen door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen".

In de tweede plaats wordt het vierde lid vervangen en wordt bepaald dat het Vlaamse Gewest te allen tijde beschikt over het geheel van het kapitaal van de VMSW. De Vlaamse provincies hielden een historische, maar beperkte participatie aan in de VMSW. Naar aanleiding van de herstructurering zal het Vlaamse Gewest de aandelen van de provincies uitkopen, zodat het Vlaamse Gewest de enige aandeelhouder van de VMSW zal zijn. Met deze bepaling wordt het aanhouden van het geheel van het kapitaal door het Vlaamse Gewest decretaal verankerd.

Artikel 20

Dit artikel vervangt artikel 4.8 van de Vlaamse Codex Wonen, dat thans de beheersorganen van de VMSW regelt. De VMSW is een publiekrechtelijk vormgegeven, extern verzelfstandigd agentschap in de vorm van een naamloze vennootschap van publiek recht, onderworpen aan de voorschriften van het Bestuursdecreet en aanvullend onderworpen aan de bepalingen van het WVV over de naamloze vennootschap.

De VMSW zal in overeenstemming met artikel III.8 van het Bestuursdecreet een raad van bestuur hebben, die weliswaar een beperkte samenstelling van drie bestuurders kent. De samenstelling en aanstelling van de bestuurders gebeurt niet in overeenstemming met artikel III.10 van het Bestuursdecreet, volgens hetwelk de Vlaamse Regering de leden van de raad van bestuur benoemt en ontslaat. Ook artikel III.44 van het Bestuursdecreet dat handelt over de naleving van een genderquota wordt niet van toepassing verklaard. Om een eenheid van aansturing tussen beide entiteiten te creëren is het verantwoord om de samenstelling van de raad van bestuur op decretaal niveau te verankeren. De raad van bestuur van de VMSW zal bestaan uit: de leidend ambtenaar van de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, evenals twee personeelsleden van die dienst.

De leidend ambtenaar wordt aangeduid als voorzitter van de raad van bestuur. Aangezien zijn aanstelling als bestuurder decretaal wordt verankerd en er logischerwijze slechts één leidend ambtenaar zal zijn, is er geen noodzaak om bijkomend te werken met een benoeming en ontslag. De leidend ambtenaar is met andere woorden van rechtswege bestuurder.

Voor de personeelsleden is het minder evident om het functieprofiel voldoende specifiek op decretaal niveau te verankeren. De functieprofielen moeten uiteraard verband houden met de taken die decretaal aan de VMSW blijven toevertrouwd, maar de decreetgever kan niet vooruitlopen op zowel de oprichting van 'de dienst die door de Vlaamse Regering belast wordt met het woonbeleid', hetgeen toekomt aan de Vlaamse Regering, als de inrichting en organisatie van die dienst door het hoofd ervan. Bovendien komt de uitwerking van het personeelsstatuut toe aan de

Vlaamse Regering. Om die reden zal het aan de Vlaamse Regering toekomen om de functieprofielen te bepalen.

Deze personen zullen eveneens van rechtswege bestuurder zijn en zullen in afwijking van artikel III.10 van het Bestuursdecreet dus niet vijfjaarlijks worden benoemd of ontslagen door de Vlaamse Regering. Ook het bepalen van de functieprofielen gebeurt niet vijfjaarlijks. Gelet op de eenheid van aansturing en de wens om de functieprofielen af te stemmen op het takenpakket van de VMSW, is het ongewenst en overbodig om de leden vijfjaarlijks aan te duiden. De personen die op basis van hun functieprofiel in de raad van bestuur zullen zetelen, doen dat, net omwille van dat functieprofiel. Een vijfjaarlijkse benoeming zou om die reden zinloos zijn, evenals dat het geslacht van die personen irrelevant is.

Er wordt verduidelijkt dat de leden van de raad van bestuur geen vergoeding ontvangen voor hun mandaat als bestuurder bij de VMSW.

Dit bestuursmodel verdient de voorkeur omwille van (i) het beperkte takenpakket dat bij de VMSW zal achterblijven; (ii) het feit dat er geen personeel achterblijft en (iii) er op die manier een eenheid van aansturing tussen de VMSW en de dienst die door de Vlaamse Regering is belast met het woonbeleid, wordt gecreëerd. Dat vormt ook een voldoende verantwoording om het hebben van onafhankelijk bestuurders uit te sluiten. Om diezelfde reden wordt er ook geen gedelegeerd bestuurder meer aangesteld (zie toelichting onder artikel 21).

De raad van bestuur van de VMSW zal overeenkomstig het Bestuursdecreet wel onder toezicht staan van twee regeringscommissarissen. Deze regeringscommissarissen zullen worden uitgenodigd op de vergaderingen van het bestuursorgaan van de VMSW en beschikken over de toezichtsbevoegdheden vermeld in het Bestuursdecreet.

Tot slot wordt een delegatiemogelijkheid voorzien.

Artikel 21

Dit artikel vervangt artikel 4.9 van de Vlaamse Codex Wonen dat thans handelt over de gedelegeerd bestuurder. Zoals toegelicht onder artikel 20, wordt er omwille van het beperkte takenpakket dat bij de VMSW achterblijft, voor gekozen om niet langer te werken met een gedelegeerd bestuurder.

In dit artikel wordt voortaan bepaald dat de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, de opdrachten van de VMSW, die door of ter uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen of andere decreten aan de VMSW worden toevertrouwd, voor de VMSW zal uitvoeren. Aangezien de VMSW door de overdracht van het voltallige personeelsbestand aan de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid niet langer over eigen personeel zal beschikken, moeten de taken immers op een alternatieve wijze worden verzorgd.

Gelet op de eenheid van aansturing en de verregaande versmelting van beide entiteiten, wordt ervoor geopteerd om één gezamenlijk ondernemingsplan voor beide entiteiten op te stellen. Het is de Vlaamse Regering die op voorstel van het hoofd van het agentschap, het ondernemingsplan zal vaststellen. Met deze werkwijze wordt afgeweken van het principe dat bij een publiekrechtelijke EVA de raad van bestuur het ondernemingsplan vaststelt. Dezelfde werkwijze wordt voorzien voor de opmaak van het jaarlijks rapport over de uitvoering van het ondernemingsplan.

Artikel 22

Dit artikel vervangt artikel 4.13 van de Vlaamse Codex Wonen met betrekking tot de uitvoering van het investeringsprogramma. De ondersteuning die in dit kader door de Vlaamse overheid wordt geboden aan de sociale woonorganisaties, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's en welzijnsverenigingen zal in het raam van de herijking van de rol van de VMSW grotendeels worden overgedragen naar de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid. De VMSW zal echter ondersteuning blijven bieden op financieel- en ICT-vlak, terwijl de ondersteuning op technisch, juridisch en administratief vlak in de toekomst zal worden verzorgd door de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid.

Artikel 23

Dit artikel vervangt artikel 4.15 van de Vlaamse Codex Wonen. Dit artikel voorzag in de mogelijkheid voor de VMSW om, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, gewaarborgde kredieten toe te staan aan de instanties die bijzondere sociale leningen of sociale leningen als vermeld in boek 5, deel 4, titel 1 en 2 van de voormelde codex toestaan. Aangezien die opdracht wordt opgeheven, wordt het vrijgekomen artikel gebruikt voor een nieuwe opdracht van de VMSW, namelijk de opdrachten die voorheen toebehoorden aan het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant. In het kader van de hertekening van de rol van de VMSW wordt het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant immers ontbonden zonder vereffening en zal de VMSW de opdrachten voortaan opnemen.

Dit artikel herneemt dan ook artikel 5.15 van de Vlaamse Codex Wonen, dat ingevolge de ontbinding van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant zal worden opgeheven (zie artikel 44 van dit ontwerp van decreet). De bepaling wordt inhoudelijk niet gewijzigd, maar alleen geherformuleerd om de leesbaarheid te bevorderen. Logischerwijze wordt de VMSW zelf bij de lijst van initiatiefnemers geschrapt. Tot slot wordt toegevoegd dat de VMSW ondersteuning kan bieden aan Vlabinvest apb en in ruil daarvoor een vergoeding kan overeenkomen.

Artikel 24

Dit artikel vervangt artikel 4.17 van de Vlaamse Codex Wonen omwille van het gewijzigde takenpakket van de VMSW. In de eerste plaats worden een aantal opdrachten geschrapt:

- 1) Het toestaan van de bijzondere sociale leningen, aangezien die opdracht volledig zal overgaan naar het Vlaams Woningfonds (zie artikel 6 van dit ontwerp van decreet);
- 2) het beheer van het solidariteitsfonds, aangezien artikel 4.49 met het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, werd vervangen;
- 3) het lanceren van oproepen bij private actoren om projectvoorstellen in te dienen voor de verwezenlijking van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen overeenkomstig de voor de woonmaatschappijen geldende prijs- en kwaliteitsnormen, aangezien die bevoegdheid overgaat naar de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met woonbeleid (zie ook artikel 12 van dit ontwerp van decreet);
- 4) het beoordelen van de conformiteit met de voor de woonmaatschappijen geldende prijs- en kwaliteitsnormen van woningen die door private actoren worden opgericht in het kader van een koop-verkoopovereenkomst met een woonmaatschappij, die de woningen na de overname zal verhuren als sociale huurwoningen of overdragen als sociale koopwoningen, omdat die

- bevoegdheid overgaat naar de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met woonbeleid (zie ook artikel 16 van dit ontwerp van decreet);
- 5) de opbouw en het beheer van een databank met informatie over de prestaties van de sociale woonorganisaties en andere door de Vlaamse Regering erkende instanties, omdat die bevoegdheid overgaat naar de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met woonbeleid (zie ook artikel 18 van dit ontwerp van decreet);
 - 6) het aanspreekpunt zijn voor verhuurders en voor kandidaat-verhuurders als ze woningen verhuren of willen verhuren aan een woonmaatschappij, aangezien die bevoegdheid overgaat naar de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met woonbeleid;
 - 7) overleg te organiseren tussen woonmaatschappijen met het oog op inspraak in de werking van de VMSW, aangezien die bevoegdheid overgaat naar de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, waar het kan worden ingekanteld in het proactief stakeholdersoverleg.

De VMSW wordt daarentegen wel uitdrukkelijk bevoegd gemaakt voor de ICT-activiteiten die verband houden met de opdrachten van de VMSW. Die nieuwe opdracht en de overgebleven opdrachten worden voor de leesbaarheid hernummerd.

Artikel 25

Dit artikel heft artikel 4.19 van de Vlaamse Codex Wonen op, omdat de VMSW niet langer voor de in deze bepaling vermelde opdrachten zal instaan. Het vrijgekomen artikel wordt gebruikt om aan te geven dat de VMSW, als rechtsopvolger van het Garantiefonds voor Huisvesting (zie toelichting onder artikel 7), de reeds opgestarte projecten verder zal beheren. Daartoe wordt artikel 5.9 van de Vlaamse Codex Wonen, dat ingevolge de ontbinding van het Garantiefonds zal worden opgeheven (zie artikel 43 van dit ontwerp van decreet) integraal hernomen. Er worden geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht, maar deze regeling zal op deze manier een plaats krijgen in het hoofdstuk van de codex dat handelt over de opdrachten van de VMSW.

Artikel 26

Dit artikel wijzigt artikel 4.23 van de Vlaamse Codex Wonen, waarin wordt bepaald dat de VMSW voor de uitvoering van bepaalde taken van de woonmaatschappijen een toelage kan ontvangen. Aangezien de VMSW in dit kader niet langer aanspreekpunt zal zijn voor verhuurders en voor kandidaat-verhuurders als ze woningen verhuren of willen verhuren aan een erkende woonmaatschappij (zie artikel 24 van dit ontwerp van decreet), wordt de verwijzing naar die opdracht geschrapt.

Artikel 27

Met dit artikel worden in de eerste plaats twee verwijzingen geactualiseerd na de vervanging van het betrokken artikel door artikel 22 van dit ontwerp van dit decreet.

Daarnaast schrapt dit artikel de bevoegdheid van de VMSW om voor de bijzondere sociale leningen, brandverzekeringen en tijdelijke overlijdensverzekeringen aan te bieden en alle verrichtingen te doen die daar rechtstreeks uit voortvloeien, met inbegrip van alle accessoire waarborgen die aan een dergelijke verzekering kunnen worden verbonden. Aangezien de VMSW niet langer bijzondere sociale leningen zal verstrekken, is deze bevoegdheid niet langer noodzakelijk.

Artikel 28

Met dit artikel worden twee verwijzingen geactualiseerd na de vervanging van de betrokken artikelen door artikel 22 en 24 van dit ontwerp van dit decreet.

Artikel 29

Dit artikel heft artikel 4.29 van de Vlaamse Codex Wonen op. Deze bepaling voorzagt in de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering om de VMSW te machtigen om ter uitvoering van haar opdrachten één of meer vennootschappen voor belegging in schuldvorderingen als vermeld in de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten op te richten of eraan deel te nemen. Van deze mogelijkheid werd in het verleden echter geen gebruik gemaakt en ook in de toekomst zal dit niet langer in het vooruitzicht worden gesteld.

Artikel 30

Aangezien artikel 4.13 van de Vlaamse Codex Wonen met artikel 22 van dit ontwerp van decreet wordt vervangen en daarbij de indeling in paragrafen verdwijnt, wordt de verwijzing naar dat artikel aangepast.

Artikel 31

Aangezien de VMSW niet langer bijzondere sociale leningen zal toestaan, wordt de mogelijkheid om daarvoor een subsidie toe te kennen, geschrapt. Daarnaast wordt een verwijzing geactualiseerd na de vervanging van het betrokken artikel door artikel 24 van dit ontwerp van dit decreet.

Artikel 32

Met dit artikel wordt bepaald dat de richtlijn hypothecair krediet (richtlijn 2014/17/EU van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010) niet van toepassing is op de woonmaatschappijen die optreden als kredietbemiddelaar van het VWF.

Volgens artikel 3, lid 3, c) van de richtlijn hypothecair krediet kan een lidstaat beslissen om de richtlijn niet van toepassing te verklaren op kredieten die krachtens een wettelijke bepaling met een doelstelling van algemeen belang aan een beperkt publiek worden toegekend tegen een lagere dan op de markt gebruikelijke debetrentevoet, dan wel rentevrij, of onder andere voorwaarden die voor de consument gunstiger zijn dan de op de markt gebruikelijke voorwaarden en tegen rentetarieven die niet hoger zijn dan de op de markt gebruikelijke rentetarieven. De bijzondere sociale leningen voldoen aan die omschrijving, zodat de decreetgever de toepassing van de richtlijn kan uitsluiten voor de bijzondere sociale leningen.

Volgens het vijfde lid van hetzelfde artikel 3 van de richtlijn hypothecair krediet moet er bij de uitsluiting van de richtlijn op sociale hypothecaire kredieten voor worden gezorgd dat passende alternatieve regelingen worden toegepast om zeker te stellen dat consumenten in de precontractuele fase tijdig informatie ontvangen met betrekking tot de hoofdkenmerken, risico's en kosten van dergelijke kredietovereenkomsten en dat het verschaffen van inlichtingen over dergelijke kredietovereenkomsten billijk, duidelijk en niet misleidend is. Het verstrekken van de bijzondere sociale leningen door het VWF, al dan niet met bemiddeling van een woonmaatschappij, vormt een opdracht van algemeen belang en staat onder het toezicht van de toezichthouder. Het VWF of zijn kredietbemiddelaars moeten

uiteraard voldoende aandacht besteden aan het verstrekken van correcte en volledige precontractuele informatie aan de doelgroep. Bovendien is in het kader van de aanvullende werking van het Wetboek van Economisch Recht ten aanzien van de bijzondere sociale leningen (zie daarvoor artikel 5.67, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021) momenteel artikel VII.125 van het Wetboek van Economisch Recht van toepassing, op basis waarvan de kredietgever en, desgevallend de kredietbemiddelaar, er te allen tijde voor zorgen om algemene, duidelijke en begrijpelijke informatie over kredietovereenkomsten, onder de vorm van een prospectus, kosteloos beschikbaar te stellen op een duurzame gegevensdrager of in een elektronische vorm.

Aan de voorwaarde van artikel 3, vijfde lid, van de richtlijn hypothecair krediet is dus momenteel voldaan. Wanneer het Vlaamse Gewest in het kader van de gewestelijke bevoegdheid huisvesting en de bijhorende bevoegdheid om sociale woonleningen regelgevend vorm te geven zou beslissen om een eigen regeling over precontractuele informatieverplichtingen uit te werken, zal het er uiteraard over moeten waken dat deze regeling eveneens zal voldoen aan artikel 3, vijfde lid, van de richtlijn hypothecair krediet.

Artikel 33

Met dit artikel wordt de coördinerende functie bij gegevensverwerking toegekend aan de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid.

Artikel 34

Met dit artikel wordt een verwijzing geactualiseerd na de wijziging van het betrokken artikel door artikel 12 van dit ontwerp van decreet.

Artikel 35

Met dit ontwerpartikel wordt het feit dat het algemeen reglement van de leningen op voorstel van de VMSW wordt vastgelegd, geschrapt.

Artikel 36

Met dit ontwerpartikel wordt de verwijzing naar het artikel dat handelt over het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vervangen, aangezien het desbetreffende artikel wordt opgeheven (zie artikel 44 van dit ontwerp van decreet) en de opdrachten overgaan naar de VMSW (zie artikel 23 van dit ontwerp van decreet).

Artikel 37

Huurpunt is een organisatie die tot stand is gekomen via het recht op vereniging dat door de SVK's werd gebruikt om een belangenorganisatie op te zetten, die meerdere rollen vervult. Naderhand is in artikel 4.59 van de Vlaamse Codex Wonen naar aanleiding van de opstart van SVK-Pro de basis gelegd om een subsidie te verlenen als tegemoetkoming in de personeels- en werkingskosten die verbonden zijn aan de opdrachten die verband houden met de initiatieven van de Vlaamse Regering ter bevordering van de uitbreiding van het aanbod van huurwoningen door de sociale verhuurkantoren.

Door de integratie van de sociale verhuurkantoren in de woonmaatschappijen zal een nieuwe structuur moeten opgericht worden. Het is momenteel niet duidelijk in hoeverre bij oprichting van een nieuwe rechtspersoon een volledige rechtsopvolging haalbaar is. Om de continuïteit van de ondersteunende opdrachten te kunnen behouden en om specifieke projecten door de nieuwe structuur mogelijk

te maken wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om een nieuwe structuur te erkennen en subsidiëren.

Artikel 38

Met dit artikel wordt aan artikel 4.61 van de Vlaamse Codex Wonen, dat de opdrachten van het Vlaams Woningfonds oplijst, de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interesten van hypothecaire leningen, bedoeld in artikel 5.71 van de Vlaamse Codex Wonen, toegevoegd. Het VWF zal dit realiseren door het sluiten van een overeenkomst met een verzekeraar waarbij de verzekeringspremies ten laste worden genomen.

De keuze voor het toevertrouwen van deze opdracht aan het Vlaams Woningfonds is verantwoord. Ondanks het feit dat het Vlaams Woningfonds is opgericht als een coöperatieve vennootschap, is het een bevoorrechte woonactor in het Vlaamse Gewest. Dit uit zich onder meer in het gegeven dat het Vlaamse Gewest reeds andere opdrachten aan het VWF heeft toevertrouwd (met name in artikel 4.61 van de Vlaamse Codex Wonen) en het Vlaamse Gewest instaat voor de financiering van (bepaalde van) deze taken, op de wijze voorgeschreven door de artikelen 4.63 en 4.64 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bovendien staat het Vlaams Woningfonds overeenkomstig artikel 4.67 van de Vlaamse Codex Wonen onder de controle van twee regeringscommissarissen, met een bevoegdheid conform artikel III.13 van het Bestuursdecreet. Dit houdt onder meer in dat de regeringscommissarissen mogen zetelen met raadgevende stem in de raad van bestuur en in de comités die de raad van bestuur heeft ingesteld en zij toegang hebben tot alle documenten en inlichtingen met betrekking tot het bestuur, die zij nodig achten voor de uitoefening van hun mandaat. Zij kunnen een gemotiveerd beroep instellen bij hun voorgedijminister tegen elke beslissing die zij strijdig achten met het algemeen belang, de wetten, decreten, ordonnanties en reglementaire besluiten, met het organieke statuut van het VWF of met het ondernemingsplan.

Zoals hierboven reeds aangegeven bij de bespreking van artikel 6 van dit ontwerp van decreet is het overigens de bedoeling dat het Vlaamse Gewest in het kader van de overdracht van de lopende, bijzondere sociale leningen van de VMSW aandeelhouder wordt van het VWF.

Voor zoveel als nodig kan erop worden gewezen dat het Grondwettelijk Hof het toevertrouwen van publiekrechtelijke bevoegdheden aan andere actoren dan de regering, ook aan een entiteit onder de vorm van een naamloze vennootschap, aanvaardt voor zover het gaat om welbepaalde technische aangelegenheid die voor het overige onderworpen blijven aan zowel de rechterlijke toetsing als de parlementaire controle (Arbitragehof 10 maart 1998, nr. 24/98; Arbitragehof 11 januari 2006, nr. 2/2006, B.14.3; GwH 10 november 2011, nr. 166/2011, overwegingen B.58.3 en B.58.4; GwH 20 februari 2014, nr. 30/2014, B.7.3; GwH 10 juli 2014, nr. 104/2014, B.7.3; GwH 19 november 2015, nr. 162/2015, B.8.4.).

In uitvoering van dit ontwerp van decreet zullen de voorwaarden waaronder het Vlaams Woningfonds beslissingen kan nemen, nog nader worden omkaderd bij besluit van de Vlaamse Regering. De rol van het VWF in dit verband is er echter toe beperkt om te toetsen of de in het decreet en door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden vervuld zijn. De aanvrager die voldoet aan alle in het decreet en door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden, beschikt over een subjectief recht op de tenlasteneming, zonder dat het VWF in dat verband enig opportuniteitsoordeel kan maken. De aan het VWF toegekende opdrachten in het kader van de tenlasteneming van de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling

van de interesten van hypothecaire leningen maken aldus geen discretionaire bevoegdheid uit.

Verder wordt de rechtsbescherming van de aanvrager van de tenlasteneming in geval van weigering van zijn aanvraag geregeld. Er wordt daarbij in de eerste plaats een interne beroepsprocedure binnen het VWF georganiseerd. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere uitwerking van de interne beroepsprocedure.

Na het doorlopen van deze interne beroepsprocedure bij het VWF beschikt de aanvrager die van mening is dat het VWF de tenlasteneming ten onrechte afwijst, over een verhaal bij de toezichthouder. Deze verhaalprocedure wordt door de Vlaamse Regering geregeld. Er wordt aldus een verhaal bij de toezichthouder tegen de beslissingen van de het Vlaams Woningfonds ingebouwd, naast de algemene controle via twee regeringscommissarissen.

Aldus is gewaarborgd dat de beslissingen die het VWF in dit verband neemt, beperkt zijn tot specifieke uitvoerende bevoegdheden in een welbepaalde technische aangelegenheid, die voor het overige onderworpen blijven aan zowel de rechterlijke toetsing als voldoende politieke controle.

Het Vlaams Woningfonds zal niet enkel bevoegd zijn om nieuwe dossiers te beheren, maar zij zal tevens de opvolging verzekeren van de dossiers waarvoor het agentschap Wonen-Vlaanderen voorheen bevoegd was. Zo zal het VWF ook voor de dossiers waarvoor reeds voorheen de tenlasteneming was toegestaan, in geval van weigering van uitbetaling door de verzekeraar, in overleg met de verzekeraar bekijken of de tegemoetkoming toch moet worden uitbetaald.

In dat verband wordt bepaald dat het VWF in de rechten, verplichtingen en bevoegdheden treedt met betrekking tot deze overgedragen opdracht. Het VWF is gehouden tot de lasten die voortvloeien uit beslissingen en verbintenissen die door het Vlaams Gewest in het verleden zijn genomen. Daarbij worden ook de elektronische dossiers mee overgedragen en wordt een inzagerecht voorzien in de papieren dossiers. De overdracht en het inzagerecht zijn noodzakelijk om het VWF toe te laten het beheer van de verzekering gewaarborgd wonen volledig op zich te nemen.

Ten slotte wordt bepaald dat dat de Vlaamse Regering een andere entiteit kan belasten met het beheer van deze dossiers, indien blijkt dat het VWF geen overeenkomst met een verzekeraar heeft kunnen sluiten waarbij de verzekeringspremies ten laste worden genomen. In dat geval zou immers de continuïteit van het regime van de tenlasteneming in gevaar komen. De Vlaamse Regering is in dat specifiek geval gemachtigd om een andere entiteit met deze opdracht te belasten, waarbij de Vlaamse Regering evident wel artikel 5.71 van de Vlaamse Codex Wonen moet naleven.

Artikel 39

Dit artikel wijzigt artikel 4.62 van de Vlaamse Codex Wonen op verschillende vlakken.

In de eerste plaats wordt toegevoegd dat het Vlaams Woningfonds een overheidsopdracht kan gunnen. De toevoeging kadert in de overdracht van de verzekering gewaarborgd wonen, waardoor het Vlaams Woningfonds een verzekeraar kan aanzoeken die de uitbetaling aan de aanvrager voor zijn rekening zal nemen tegen betaling van een premie door het Vlaams Woningfonds. De gunning moet wel ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

In de tweede plaats worden er twee leden toegevoegd die betrekking hebben op de bijzondere sociale leningen.

Eenzijds wordt decretaal bepaald dat het VWF, dat de bijzondere sociale leningen verstrekt, die moeten worden beschouwd als hypothecaire kredieten in de zin van het Wetboek van Economisch Recht, wordt toegelaten om op te treden als kredietgever inzake hypothecair krediet als vermeld in artikel VII.159, §1 en §2 van het Wetboek van Economisch Recht. Het VWF heeft voor deze activiteit dus geen vergunning van de FSMA nodig of moet niet door de FSMA zijn geregistreerd (ontworpen artikel 4.62, tweede lid, Vlaamse Codex Wonen).

Het Vlaamse Gewest is op basis van de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting bevoegd om regels inzake hypothecair krediet uit te vaardigen die specifiek betrekking hebben op bijzondere sociale woonleningen, die woonbehoeftigen in staat moeten stellen om via een hypothecair krediet een eigen woning te verwerven. Hoewel de federale overheid in het algemeen overeenkomstig artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen bevoegd is voor onder meer "het hypothecair krediet" en het "consumptiekrediet", zijn de gewesten overeenkomstig artikel 6, § 1, IV, 1°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bevoegd voor de "huisvesting". Het gaat volgens de parlementaire voorbereidingen om het "gehele huisvestingsbeleid" (Parl. St. Senaat 1979-80, nr. 434/2, 169-170). Het is vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof dat de aangelegenheid van de huisvesting in haar geheel naar de gewesten is overgeheveld (zie o.m. Arbitragehof 25 april 1995, nr. 36/95; Arbitragehof 17 juni 1998, nr. 73/98; Arbitragehof 30 maart 1999, nr. 40/99; GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008 en GwH 12 maart 2020, nr. 39/2020). Er kan niet ernstig worden betwist dat er een zeer nauw verband bestaat tussen de Vlaamse gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting en de regeling van de bijzondere sociale woonleningen, die een essentieel instrument vormen van het huisvestingsbeleid, en die dus 'inherent' zijn aan een zinvolle uitoefening van dit huisvestingsbeleid. Sociale woonleningen zijn met name een noodzakelijk accessorium van het gewestelijk sociaal woonbeleid en strekken ertoe om minder kapitaalkrachtige huishoudens de mogelijkheid te geven om een eigen woning te verwerven en alzo hun grondrecht op wonen te verwezenlijken. A contrario kan ook worden vastgesteld dat de federale overheid heden bezwaarlijk toegerust is om specifieke regels uit te werken en aan te nemen die nodig zijn om bijzondere sociale leningen toe te kennen binnen de context van het regionaal huisvestingsbeleid. Sociale woonleningen om minderbegoede particulieren in staat te stellen een eigen woning aan te kopen, bestonden overigens ook reeds onder het regime van de federale Huisvestingscode, zodat kan worden aangenomen dat de bijzondere wetgever de bevoegdheid inzake sociale woonleningen mee heeft overgedragen aan de gewesten. Om die reden behoort het dus tot de gewestelijke bevoegdheden om ook het statuut van de kredietgever inzake de sociale woonleningen te regelen (zie uitgebreid de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, Parl.St. VI.Parl., 2017-2018, nr. 1677/1, 24-29).

Anderzijds wordt bepaald dat de richtlijn hypothecair krediet (richtlijn 2014/17/EU van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010) niet van toepassing is op de bijzondere sociale leningen op de kredietgever VWF.

Volgens artikel 3, lid 3, c) van de richtlijn hypothecair krediet kan een lidstaat immers beslissen om de richtlijn niet van toepassing te verklaren op kredieten die krachtens een wettelijke bepaling met een doelstelling van algemeen belang aan een beperkt publiek worden toegekend tegen een lagere dan op de markt

gebruikelijke debetrentevoet, dan wel rentevrij, of onder andere voorwaarden die voor de consument gunstiger zijn dan de op de markt gebruikelijke voorwaarden en tegen rentetarieven die niet hoger zijn dan de op de markt gebruikelijke rentetarieven. De bijzondere sociale leningen voldoen aan die omschrijving, zodat de decreetgever de toepassing van de richtlijn kan uitsluiten voor de bijzondere sociale leningen.

Volgens het vijfde lid van hetzelfde artikel 3 van de richtlijn hypothecair krediet moet er bij de uitsluiting van de richtlijn op sociale hypothecaire kredieten voor worden gezorgd dat passende alternatieve regelingen worden toegepast om zeker te stellen dat consumenten in de precontractuele fase tijdig informatie ontvangen met betrekking tot de hoofdkenmerken, risico's en kosten van dergelijke kredietovereenkomsten en dat het verschaffen van inlichtingen over dergelijke kredietovereenkomsten billijk, duidelijk en niet misleidend is. Het verstrekken van de bijzondere sociale leningen door het VWF, al dan niet met bemiddeling van een woonmaatschappij, vormt een opdracht van algemeen belang en staat onder het toezicht van de toezichthouder. Het VWF of zijn kredietbemiddelaars moeten uiteraard voldoende aandacht besteden aan het verstrekken van correcte en volledige precontractuele informatie aan de doelgroep. Bovendien is in het kader van de aanvullende werking van het Wetboek van Economisch Recht ten aanzien van de bijzondere sociale leningen (zie daarvoor artikel 5.67, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021) momenteel artikel VII.125 van het Wetboek van Economisch Recht van toepassing, op basis waarvan de kredietgever en, desgevallend de kredietbemiddelaar, er te allen tijde voor zorgen om algemene, duidelijke en begrijpelijke informatie over kredietovereenkomsten, onder de vorm van een prospectus, kosteloos beschikbaar te stellen op een duurzame gegevensdrager of in een elektronische vorm. Aan de voorwaarde van artikel 3, vijfde lid, van de richtlijn hypothecair krediet is dus momenteel voldaan. Wanneer het Vlaamse Gewest in het kader van de gewestelijke bevoegdheid huisvesting en de bijhorende bevoegdheid om sociale woonleningen regelgevend vorm te geven zou beslissen om een eigen regeling over precontractuele informatieverplichtingen uit te werken, zal het er uiteraard over moeten waken dat deze regeling eveneens zal voldoen aan artikel 3, vijfde lid, van de richtlijn hypothecair krediet.

In het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, wordt tot slot gepreciseerd dat het VWF is vrijgesteld van de vergunnings- of registratieplicht in artikel VII.159 WER.

Artikel 40

Aangezien met artikel 18 van dit ontwerp van decreet een tweede lid aan artikel 4.6 van de Vlaamse Codex Wonen toegevoegd, wordt de verwijzing naar dat artikel aangepast.

Artikel 41

Aangezien tussen de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid en de VMSW een eenheid van aansturing wordt gecreëerd, wordt de toezichtsbevoegdheid van de toezichthouder, ingekanteld in de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, ten aanzien van de VMSW opgeheven.

Artikel 42

Aangezien de VMSW niet langer onderworpen zal zijn aan het toezicht van de toezichthouder (zie artikel 41 van dit ontwerp van decreet), wordt ook de sanctiebevoegdheid ten aanzien van de VMSW opgeheven.

Artikel 43

Dit artikel heft de titel die handelt over het Garantiefonds voor Huisvesting volledig op, aangezien het fonds wordt opgeheven met artikel 7 van dit ontwerp van decreet.

Artikel 44

Dit artikel heft de titel die handelt over het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant volledig op, aangezien het fonds wordt opgeheven met artikel 8 van dit ontwerp van decreet.

Artikel 45 tot en met 48

Aangezien met artikel 18 van dit ontwerp van decreet een tweede lid aan artikel 4.6 van de Vlaamse Codex Wonen toegevoegd, worden de verwijzingen naar dat artikel aangepast.

Artikel 49

Aangezien de VMSW niet langer bijzondere sociale leningen zal toestaan, wordt de VMSW als mogelijke kredietgever geschrapt.

Artikel 50

Aangezien de VMSW niet langer bijzondere sociale leningen zal toestaan, wordt de VMSW als mogelijke kredietgever geschrapt.

Artikel 51

Dit artikel brengt twee wijzigingen aan in artikel 5.67 van de Vlaamse Codex Wonen.

Doordat voortaan artikel 4.62 van de Vlaamse Codex Wonen het statuut van de kredietgever regelt (zie artikel 39 van dit ontwerp van decreet) en artikel 4.44 reeds het statuut van de kredietbemiddelaar regelt, is de verwijzing naar hoofdstuk 4 van boek VII, titel 4, van het Wetboek van Economisch Recht, dat de toegang tot de activiteit van de kredietgevers en de kredietbemiddelaars regelt, overbodig geworden. Aangezien die aspecten geregeld zijn in boek 4 van de Vlaamse Codex Wonen en niet in het onderdeel dat specifiek betrekking heeft op de sociale woonleningen, moet de verwijzing naar 'aspecten die niet geregeld zijn in deze titel' worden aangepast naar 'aspecten die niet geregeld zijn in deze codex'.

Voorts bepaalt dit artikel dat de richtlijn hypothecair krediet (richtlijn 2014/17/EU van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010) niet van toepassing is op de bijzondere sociale leningen.

Volgens artikel 3, lid 3, c) van de richtlijn hypothecair krediet kan een lidstaat immers beslissen om de richtlijn niet van toepassing te verklaren op kredieten die krachtens een wettelijke bepaling met een doelstelling van algemeen belang aan een beperkt publiek worden toegekend tegen een lagere dan op de markt gebruikelijke debetrentevoet, dan wel rentevrij, of onder andere voorwaarden die voor de consument gunstiger zijn dan de op de markt gebruikelijke voorwaarden en tegen rentetarieven die niet hoger zijn dan de op de markt gebruikelijke rentetarieven. De bijzondere sociale leningen voldoen aan die omschrijving, zodat

de decreetgever de toepassing van de richtlijn kan uitsluiten voor de bijzondere sociale leningen.

Volgens het vijfde lid van hetzelfde artikel 3 van de richtlijn hypothecair krediet moet er bij de uitsluiting van de richtlijn op sociale hypothecaire kredieten voor worden gezorgd dat passende alternatieve regelingen worden toegepast om zeker te stellen dat consumenten in de precontractuele fase tijdig informatie ontvangen met betrekking tot de hoofdkenmerken, risico's en kosten van dergelijke kredietovereenkomsten en dat het verschaffen van inlichtingen over dergelijke kredietovereenkomsten billijk, duidelijk en niet misleidend is. Het verstrekken van de bijzondere sociale leningen door het VWF, al dan niet met bemiddeling van een woonmaatschappij, vormt een opdracht van algemeen belang en staat onder het toezicht van de toezichthouder. Het VWF of zijn kredietbemiddelaars moeten uiteraard voldoende aandacht besteden aan het verstrekken van correcte en volledige precontractuele informatie aan de doelgroep. Bovendien is in het kader van de aanvullende werking van het Wetboek van Economisch Recht ten aanzien van de bijzondere sociale leningen (zie daarvoor artikel 5.67, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021) momenteel artikel VII.125 van het Wetboek van Economisch Recht van toepassing, op basis waarvan de kredietgever en, desgevallend de kredietbemiddelaar, er te allen tijde voor zorgen om algemene, duidelijke en begrijpelijke informatie over kredietovereenkomsten, onder de vorm van een prospectus, kosteloos beschikbaar te stellen op een duurzame gegevensdrager of in een elektronische vorm. Aan de voorwaarde van artikel 3, vijfde lid, van de richtlijn hypothecair krediet is dus momenteel voldaan. Wanneer het Vlaamse Gewest in het kader van de gewestelijke bevoegdheid huisvesting en de bijhorende bevoegdheid om sociale woonleningen regelgevend vorm te geven zou beslissen om een eigen regeling over precontractuele informatieverplichtingen uit te werken, zal het er uiteraard over moeten waken dat deze regeling eveneens zal voldoen aan artikel 3, vijfde lid, van de richtlijn hypothecair krediet.

Artikel 52

Dit artikel wijzigt artikel 5.71 van de Vlaamse Codex Wonen dat betrekking heeft op de gehele of gedeeltelijke tenlasteneming van de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interesten van hypothecaire leningen, indien de leners niet in staat zijn hun contractuele verplichtingen na te komen die voortvloeien uit een lening voor de bouw, de koop, de koop met renovatie of de renovatie van zijn enige woning ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, onvrijwillige werkloosheid of onvrijwillige stopzetting van een zelfstandige activiteit.

Het is vandaag de Vlaamse Regering die de nadere voorwaarden uitwerkt voor deze tenlasteneming en op welke wijze de tenlasteneming gebeurt. Het agentschap Wonen-Vlaanderen beslist of een aanvrager in aanmerking komt voor de tenlasteneming van de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interesten van hypothecaire leningen, waarbij het agentschap toetst of de door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden vervuld zijn.

De tenlasteneming geschiedt thans via een verzekeraar die middels een overheidsopdracht werd aangezocht. Dit komt erop neer dat het Vlaamse Gewest een eenmalige premie betaalt aan deze verzekeraar en dat de verzekeraar vervolgens overgaat tot betaling aan de lener, indien hij niet langer in staat is zijn lening af te betalen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, onvrijwillige werkloosheid of onvrijwillige stopzetting van een zelfstandige activiteit.

Artikel 38 van dit ontwerp van decreet voorziet reeds dat de opdracht wordt toevertrouwd aan het Vlaams Woningfonds, als de tenlasteneming geschiedt via een verzekering. De wijziging van artikel 5.71 van de Vlaamse Codex Wonen heeft

tot doel dit mogelijk te maken en te omkaderen. Er worden daarnaast een aantal beperkte, inhoudelijke wijzigingen aangebracht aan deze regeling.

- *Paragraaf 1*

Het eerste lid is de kapstokbepaling voor de tenlasteneming van de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interesten van hypothecaire leningen.

Er wordt voorgeschreven dat, onder de voorwaarden bepaald door de Vlaamse Regering, de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interesten van hypothecaire leningen geheel of gedeeltelijk ten laste kan worden genomen als de leners niet in staat zijn hun contractuele verplichtingen na te komen die voortvloeien uit een lening voor de bouw, de koop, de koop met renovatie of de renovatie van zijn enige woning ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, onvrijwillige werkloosheid of onvrijwillige stopzetting van een zelfstandige activiteit.

Enkel omwille van arbeidsongeschiktheid, onvrijwillige werkloosheid of onvrijwillige stopzetting van een zelfstandige activiteit kan de tenlasteneming geschieden. In vergelijking met de huidige tekst van artikel 5.71 van de Vlaamse Codex Wonen zal de tenlasteneming van de terugbetaling niet langer mogelijk zijn om het risico van overlijden te dekken. Dit risico is immers reeds gedekt door de schuldsaldoverzekerings, waardoor het mechanisme van de tenlasteneming van de terugbetaling geen meerwaarde heeft.

In het tweede lid wordt bepaald dat deze tenlasteneming kan gerealiseerd worden door het gunnen van een overheidsopdracht aan een verzekeraar waarbij de verzekeringspremies ten laste worden genomen door de gunnende entiteit. Dit is hoe deze tenlasteneming vandaag werkt. Om die reden wordt thans ook gesproken over de verzekering gewaarborgd wonen. De Vlaamse decreetgever laat echter de ruimte aan de Vlaamse Regering om de tenlasteneming in de toekomst op een alternatieve wijze te regelen.

- *Paragraaf 2*

In paragraaf 2 worden de basisvoorwaarden opgelijst waaraan een aanvrager moet voldoen om in aanmerking te komen voor de tenlasteneming.

Deze voorwaarden gelden vandaag reeds op basis van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, maar er wordt voorgesteld om deze voorwaarden een decretale verankering te geven.

De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden voor de tenlasteneming bepalen.

- *Paragraaf 3*

Deze paragraaf machtigt de Vlaamse Regering om de procedure voor de behandeling van de aanvragen voor de gehele of gedeeltelijke tenlasteneming van de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interesten van hypothecaire leningen te bepalen.

Artikel 53

Artikel 5.71, §1, van de Vlaamse Codex Wonen, dat vervangen wordt door artikel 52 van dit ontwerp van decreet, vormt de basis voor de verwerking van persoonsgegevens en moet daarom in overeenstemming zijn met de principes van het gegevensbeschermingsrecht. Artikel 6.3 van de algemene verordening

gegevensbescherming (hierna 'AVG', samen gelezen met artikel 8 van het EVRM en artikel 22 van de Grondwet, schrijft voor dat regelgeving die verwerkingen in de zin van artikel 6.1, punt c) of punt e) AVG omkadert, in principe minstens de volgende essentiële elementen van die verwerkingen zou moeten vermelden:

- het doel van de verwerking;
- de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke;
- de types of categorieën van persoonsgegevens;
- de betrokkenen;
- de bewaartermijn;
- de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt.

Het ontwerpartikel preciseert dat er persoonsgegevens worden verwerkt opdat kan worden getoetst of alle voorwaarden zijn voldaan.

De verwerkingsverantwoordelijke is de entiteit die de tenlasteneming, vermeld in artikel 5.71, §1, beheert.

Er zijn verschillende manieren denkbaar waarop de terugbetaling van hypothecaire leningen ten laste kan worden genomen. Als dit via een verzekering zou gebeuren, waarbij de entiteit die de tenlasteneming beheert, instaat voor de aanvraagprocedure, zal het de persoonsgegevens die zij naar aanleiding van de aanvraag heeft verzameld, moeten doorgeven aan de verzekeraar om de verzekeringsovereenkomst te kunnen opstarten. De verzekeraar is op zijn beurt verwerkingsverantwoordelijke voor de verdere verwerking.

De opsomming van categorieën van persoonsgegevens is erop gericht om de verwerkingsverantwoordelijke in staat te stellen te beoordelen of de aanvrager behoort tot het doelpubliek. Het gaat om: identificatiegegevens, het rijksregisternummer, financiële bijzonderheden, beroep en betrekking, gegevens over het onroerend bezit, woningkenmerken, de gezinssamenstelling en informatie over de lichamelijke en psychische gezondheid. Die laatste categorie vormt een bijzondere categorie van persoonsgegevens in de zin van artikel 9.1 van de algemene verordening gegevensbescherming. Die verwerking is overeenkomstig artikel 9.2, g), van de voormelde verordening noodzakelijk gelet op het zwaarwegend algemeen belang om het recht op wonen te realiseren, gecombineerd met de woonbehoefte van de betrokkenen.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens nader omschrijven. Hierbij wordt vooral gedacht aan de categorieën van de financiële bijzonderheden en beroep en betrekking. Aangezien de Vlaamse Regering gemachtigd is om de voorwaarden te bepalen, die betrekking hebben op gevallen van arbeidsongeschiktheid, onvrijwillige werkloosheid of onvrijwillige stopzetting van een zelfstandige activiteit, is het aangewezen om ook de Vlaamse Regering verder te laten preciseren welke persoonsgegevens in functie daarvan worden verwerkt.

De persoonsgegevens die worden verwerkt, hebben betrekking op de aanvrager en de lener. De lener is de persoon die de lening mee is aangegaan, maar niet mee de aanvraag indient.

Aangezien de Vlaamse Regering gemachtigd is om de verdere voorwaarden te bepalen en in het licht daarvan ook bepaalde onverenigbaarheden met eerdere dossiers kan voorzien, moet het mogelijk zijn om bij een nieuwe aanvraag na te gaan of er al een eerder dossier werd geopend. Vandaar wordt decretaal een maximale bewaartermijn van 60 jaar voorzien, die de Vlaamse Regering voldoende ruimte moet bieden bij het vaststellen van de onverenigbaarheden. In het licht daarvan kan de Vlaamse Regering wel een kortere bewaartermijn bepalen.

Artikel 12 van de algemene verordening gegevensbescherming bepaalt dat de verwerkingsverantwoordelijke passende maatregelen neemt opdat de betrokkene de in artikel 13 en 14 bedoelde informatie en de in artikel 15 tot en met 22 en artikel 34 van de verordening, bedoelde communicatie in verband met de verwerking in een beknopte, transparante, begrijpelijke en gemakkelijk toegankelijke vorm en in duidelijke en eenvoudige taal ontvangt. Daartoe wordt in het ontwerp van decreet voorzien dat de verwerkingsverantwoordelijke een privacyverklaring voorziet en dat de communicatie met de betrokkene een verwijzing bevat naar die privacyverklaring.

Artikel 54

Aangezien artikel 23 en 25 van dit ontwerp van decreet huidig artikel 4.15 en 4.19 van de Vlaamse Codex Wonen respectievelijk vervangt en opheft, moeten ook de verwijzingen naar die artikelen worden opgeheven.

Artikel 55

Met dit artikel wordt de coördinerende functie bij gegevensverwerking toegekend aan de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid.

Artikel 56 tot en met 59

Aangezien artikel 4.13 van de Vlaamse Codex Wonen met artikel 22 van dit ontwerp van decreet wordt vervangen en daarbij de indeling in paragrafen verdwijnt, worden de verwijzingen naar dat artikel aangepast.

Artikel 60

Met dit artikel wordt de coördinerende functie bij gegevensverwerking toegekend aan de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid.

Artikel 61

Met dit artikel wordt de verwijzing naar het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, geactualiseerd, aangezien het fonds wordt opgeheven en haar opdrachten overgaan naar de VMSW (zie artikel 8, 23 en 44 van dit ontwerp van decreet).

Artikel 62

Met dit artikel wordt de coördinerende functie bij gegevensverwerking toegekend aan de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid.

Hoofdstuk 9. Wijzigingen van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

Artikel 63

Artikel 19 van het Programmadecreet 2007 bevat vandaag de rechtsgrond voor het Fonds voor de Wooninspectie. Met het decreet van 9 juli 2021 was het de bedoeling om die rechtsgrond te integreren in de Vlaamse Codex Wonen. Die verschuiving was ingegeven vanuit een codificatieobjectief. Door de huidige werkwijze, namelijk de huidige rechtsgrond op te heffen en een nieuwe rechtsgrond te introduceren, kan de indruk ontstaan dat het huidige fonds zou moeten worden opgeheven en er een nieuw fonds zal moeten worden opgericht. Dat was geenszins de bedoeling. Om de continuïteit van het fonds te garanderen

wordt daarom afgezien van de integratie in de Vlaamse Codex Wonen. De betrokken artikelen uit het decreet van 9 juli 2021 worden opgeheven, nog voor ze in werking zullen treden.

Artikel 64

Dit artikel wijzigt artikel 205, §7, eerste en tweede lid van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Die bepalingen stellen dat sociale huisvestingsmaatschappijen die erkend zijn vóór de inwerkingtreding van dat decreet (20 september 2021) tot aan de afsluiting van hun vereffening onderworpen blijven aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van toepassing de dag voor de datum van inwerkingtreding van dat decreet (19 september 2021). Voor de sociale verhuurkantoren geldt dat tot aan het verlies van hun erkenning. Er worden een aantal uitzonderingen bepaald. Met deze wijziging wordt boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan de uitzonderingen toegevoegd, zodat wijzigingen aan dat boek in voorkomend geval van toepassing zullen zijn op deze actoren. Aan deze bepaling die een rechtzetting is, wordt retroactieve werking verleend tot de datum van inwerkingtreding van het vermelde decreet (zie artikel 68 van dit ontwerp van decreet). De terugwerkende kracht is noodzakelijk voor de goede werking van de diensten en tast in beginsel geen verkregen rechten aan.

Hoofdstuk 10. Slot- en overgangsbepalingen

Artikel 65

Dit artikel geeft de opdracht aan de Vlaamse Regering om de bestaande wetten en decreten in overeenstemming te brengen met het voorliggend ontwerp van decreet. Deze machtiging geldt tot twaalf maanden na de inwerkingtreding van het ontwerp van decreet. De besluiten van de Vlaamse Regering dienen binnen de twaalf maanden na de datum van hun inwerkingtreding te worden bekrachtigd bij decreet. De nodige ontwerpen van bekrachtigingsdecreet voor die besluiten zullen dus tijdig voorbereid moeten worden.

Artikel 66

Aangezien de raad van bestuur van de VMSW, in het kader van de totstandkoming van de eenheid van aansturing, slechts wordt samengesteld uit drie personeelsleden van de dienst die door de Vlaamse Regering is belast met het woonbeleid (zie artikel 20 van dit ontwerp van decreet), voorziet dit artikel dat de huidige leden van de raad van bestuur van de VMSW van rechtswege ontslagnemend zijn op de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

Artikel 67

Artikel 38 van dit ontwerpdecreet bepaalt dat het Vlaams Woningfonds de rechtsopvolger is van het Vlaamse Gewest voor wat betreft de opdracht uit artikel 5.71 van de Vlaamse Codex Wonen. Het vaststellen van de datum van inwerkingtreding van artikel 38 wordt op grond van artikel 68, eerste lid, van dit ontwerpdecreet gedelegeerd aan de Vlaamse Regering. Met deze bepaling wordt ook de overgang van de dossiers tussen beide instanties geregeld. Het wordt namelijk mogelijk gemaakt dat het Vlaamse Gewest dossiers die zij nog voor de inwerkingtreding van artikel 38 ontvangt, pas na die datum behandelt en nadien overdraagt aan het Vlaams Woningfonds. Op die manier wordt vermeden dat het Vlaamse Gewest nog openstaande aanvragen overdraagt.

Artikel 68

De bepalingen uit dit decreet die betrekking hebben op de hervorming van het beleidsveld wonen noodzaken de aanneming van een besluit van de Vlaamse Regering dat uitvoering geeft aan de basisbeginselen die in dit decreet zijn vervat.

De datum van inwerkingtreding van de bepalingen van dit decreet wordt om die reden in principe overgelaten aan de Vlaamse Regering.

Voor twee bepalingen, die betrekking hebben op het Fonds voor de Wooninspectie, kan de datum van inwerkingtreding wel al worden vastgesteld.

Voor de retroactieve inwerkingtreding van artikel 64 wordt verwezen naar de toelichting bij dat artikel.

Het VWF kan evenwel reeds vóór de datum van inwerkingtreding overgaan tot het plaatsen van een overheidsopdracht voor diensten om een nieuwe verzekeraar aan te stellen.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE