

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

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:** - Ontwerp van decreet houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld wonen  
- Definitieve goedkeuring

## 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.

## 1. SITUERING

### A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Wonen

- Inhoudelijk structuurelement 4: Thema-overschrijdend instrumentarium
  - Operationele doelstelling 6.5 Performante overheid
    - Bestuurlijke hervorming van het beleidsdomein

## B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande ontwerp van decreet werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2021/317 van 6 augustus 2021.

Op vrijdag 12 november 2021 keurde de Vlaamse Regering bijgaand ontwerp van decreet een eerste maal principieel goed (VR 2021 1211 DOC.1264/2).

De Vlaamse Toezichtcommissie heeft op 14 december 2021 advies nr. 2021/96 uitgebracht. Een bespreking en repliek is opgenomen in de Memorie van Toelichting.

Het ontwerp van decreet werd een tweede maal principieel goedgekeurd op de Vlaamse Regering van 14 januari 2021 (VR 2022 1401 DOC.0029/2) in functie van het vragen van het advies van de Raad van State.

Het advies van de Raad van State werd verkregen op 22 februari 2022 (advies 70.879/3).

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 de 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<sup>o</sup>, 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 artikelen 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 zich 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<sup>o</sup>, 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 artikels wordt echter gedoeld 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 artikels 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 technische wijzigingen aangebracht aan het ontwerpdecreet dat op 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, hernoemd wordt tot artikel 63, wordt nog artikel 48, 2°, 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.

## 2. INHOUD

### 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 verstrekkers 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.

Voor een uitgebreidere toelichting, zie de Memorie van Toelichting.



## B. AANPAK FUSIETRAJECT EN 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, de ontwikkeling van nieuwe teams, ... Deze tweede fase startte in april 2021 en zal volgens de planning eind 2022 afgerond zijn.

### **3. BESTUURLIJKE IMPACT**

#### **A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID**

##### **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. Voor de budgettaire weerslag voor de overdracht van het personeel kan worden verwezen naar de memorie van toelichting.

##### **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 een decretale grondslag wordt voorzien.

##### **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 dienstenopdracht met een verzekeraar te tenderen. Hieraan is geen directe budgettaire weerslag verbonden.

##### **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.

##### **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.

De Inspectie van Financiën (hierna 'Inspectie') heeft een advies gegeven op 6 augustus 2021.

De Inspectie stelt vooreerst vast dat het voorgelegde voorontwerp van decreet juridisch-technisch van degelijke kwaliteit is en uitvoering geeft aan het Vlaams regeerakkoord 2019-2024, wat betreft de reorganisatie van het beleidsveld Wonen. De Inspectie merkt in dat verband op dat het oorspronkelijke idee om tot een fusie tussen de VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen te komen, verlaten werd en gekozen werd voor een hybride organisatiestructuur waarbij de VMSW belast blijft met een aantal opdrachten maar onder leiding staat van één bestuurder, zijnde de leidend ambtenaar van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Het agentschap zal daartoe personeel inzetten dat eerst vanuit de VMSW naar het agentschap wordt overgedragen.

De Inspectie formuleert een aantal inhoudelijke overwegingen.

- a) Het Vlaams Woningfonds krijgt bijkomende opdrachten toegewezen: zowel het beheer van de bestaande bijzondere sociale leningen, als de verzekering gewaarborgd wonen. De Inspectie van Financiën vindt het positief dat het Vlaamse Gewest decretaal gemachtigd wordt om aandeelhouder te worden van het VWF, maar de ontworpen tekst spreekt enkel over een machtiging en omtrent de grootte van het te nemen belang wordt niets bepaald.

Daartegen kan worden ingebracht dat het juridisch gezien niet verplicht is om de grootte van machtiging al op decretaal niveau vast te leggen. Een partiële splitsing verloopt in principe door ruil van aandelen, niet via betaling van cashmiddelen. Er kan slechts in zeer beperkte mate (max. 10% van de nominale waarde van de geruilde aandelen) een opleg in geld betaald worden indien de operatie belastingvrij moet verlopen. Idealiter verloopt de aandelenruil zonder opleg in geld. Enkel indien de aandeelhouder van de VMSW (= Vlaamse Gewest) een opleg in geld zou betalen, zou deze wegen op de Vlaamse begroting. Deze opleg in geld is in principe niet echt vereist. De juiste stemrechtverhouding binnen het VWF nadat het Vlaams Gewest aandelen van het VWF heeft ontvangen als gevolg van de inbreng van de BSL-activiteit van de VMSW, kan wellicht ook zonder opleg in geld vastgelegd worden (door bv. modulatie van de stemrechten per aandeel, creatie van verschillende aandelencategorieën).

- b) In de tweede plaats vraagt de Inspectie van Financiën zich af hoe de inzet van personeel van het agentschap Wonen-Vlaanderen om de VMSW-opdrachten uit te voeren, zal worden geformaliseerd.

De opdrachten van de VMSW zullen in de toekomst worden beheerd door de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid. Als gevolg hiervan zal deze dienst het beheer van de opdrachten van de VMSW jaarlijks vertalen in het eigen ondernemingsplan. Met de vaststelling van het personeelsplan dat als bijlage gaat bij dit ondernemingsplan, zal de inzet van personeel t.a.v. de VMSW-opdrachten worden geformaliseerd.

- c) Bij artikel 50 van het voorontwerp van decreet dat handelt over de verzekering gewaarborgd wonen, merkt de Inspectie op dat in vergelijking met de huidige tekst de tenlasteneming van de terugbetaling niet langer mogelijk zal zijn om het risico van overlijden te dekken. Volgens de Inspectie is het afsluiten van een schuldsaldoverzekering echter niet verplicht, zodat het toepassingsgebied van de verzekering lijkt te worden beperkt.

De mogelijkheid om de verzekering gewaarborgd wonen uit te breiden wanneer de ontleners hun contractuele verplichtingen niet kunnen nakomen in het geval van overlijden werd ingevoegd bij programmadecreet in 2002. Deze mogelijkheid tot uitbreiding werd ingevoerd om ontleners die (meestal om gezondheidsredenen) geen schuldsaldoverzekering kunnen

aangaan, een oplossing te kunnen bieden. Inmiddels heeft de verzekeringssector al zelf naar oplossingen gezocht om ontleners die (meestal om gezondheidsredenen) geen schuldsaldoverzekering kunnen aangaan, alsnog een schuldsaldoverzekering te kunnen laten aangaan. Een ontleners die vindt dat de voorgestelde premie voor de schuldsaldoverzekering te hoog is, kan stellen dat de verzekeraar zich moet richten tot zijn herverzekeraar, of de ontleners kan zich zelf richten tot het opvolgingsbureau voor de tarifiering, of de Compensatiekas kan tussenkomen. De artikelen 212 tot 224 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen werden met ingang van 1 januari 2015 gewijzigd en beschermen zieke kredietnemers tegen verzekeraars die hen de schuldsaldoverzekering ontzeggen of een hoge bijpremie vragen. De nog recentere wetgevende initiatieven rond het "recht om vergeten te worden" garanderen wie genezen is van een ernstige medische aandoening, dat bij het afsluiten van een schuldsaldoverzekering, de medische voorgeschiedenis moet vergeten worden. Met de voorgaande maatregelen wordt het risico op overlijden voldoende afgedekt.

De Raad van State heeft in het verleden reeds gewezen op het uitblijven van een verzekering in geval van overlijden. Volgens de Raad zou dit neerkomen op een door artikel 20 van de BWHI van 8 augustus 1980 verboden opschorting van een decretale bepaling en is er bij gebreke aan een deugdelijke verantwoording voor het uitblijven van een regeling dienaangaande een schending van het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel. Nu blijkt dat het risico op overlijden voldoende is afgedekt door voormelde bestaande maatregelen wordt deze decretale grondslag geschrapt en wordt tegemoet gekomen aan de opmerking van de Raad van State.

- d) De Inspectie stelt vast dat bij de overdracht van het beheer van de bijzondere sociale leningen niets bepaald wordt over de overname door het VWF van het naar het agentschap Wonen-Vlaanderen overgedragen personeel. Het is namelijk niet de bedoeling om personeel naar het VWF over te dragen. In dat verband vraagt de Inspectie zich af of dat betekent dat het VWF zelf bijkomend personeel gaat aanwerven zodat de reorganisatie aanleiding geeft tot een uitbreiding van het totale personeelsbestand.

Het VWF is een privaatrechtelijke vennootschap waarvan het personeel niet valt onder het personeelsbestand (of de besparingsdoelstellingen) van de Vlaamse Overheid. Zodoende is er in die zin geen sprake van een uitbreiding van het totale personeelsbestand.

VWF heeft in het verleden al budgetten toegekend gekregen voor het aanwerven van personeelsleden i.h.k.v. de huurwaarborgleningen, BSL, en overname van EKM Roeselare-Tielt. Vooraleer over te gaan tot nieuwe aanwervingen, is het evident om te onderzoeken of de noden kunnen opgevangen worden binnen deze reeds beschikbare competenties en eerder toegekende budgetten. Bovendien zijn er mogelijk ook efficiëntiewinsten mogelijk door het afstoten van de huurhulpactiviteiten n.a.v. de vorming van woonmaatschappijen. Als blijkt dat toch extra aanwervingen nodig zijn, zal dit uiteraard gecompenseerd worden binnen de kredieten van het beleidsveld Wonen. De budgettaire impact is afhankelijk van de uitvoeringsmodaliteiten en zal daarom geraamd worden in het BVR dat momenteel in opmaak is.

De Inspectie van Financiën formuleert nog een aantal opmerkingen over het budgettaire luik. In het bijzonder vraagt de Inspectie dat de budgettaire weerslag van de overdracht van het personeel (mede rekening houdend met de pensioenproblematiek) in een overzichtelijk tabel wordt weergegeven onder verschillende hypothesen.

Voor de budgettaire impact kan worden verwezen naar hetgeen in de memorie van toelichting wordt vermeld. Daarin wordt voor elk mogelijk fusiescenario beschreven wat de financiële gevolgen zijn van de overdracht van het personeel. Voor de volledigheid worden de ramingen hieronder vereenvoudigd weergegeven:

Scenario	Personeelsverschuiving	Berekeningswijze	Raming
1) De VMSW houdt op te bestaan als rechtspersoon en het vermogen gaat over naar de rechtspersoon van het Vlaamse Gewest	Personeel van VMSW gaat naar IVA zonder rechtspersoonlijkheid	1. Wegvallen bijdragen aan pool der parastatalen maar 2. pensioenboete verschuldigd	1. Raming voor 2021 komt neer op besparing van 4,3 miljoen euro.  2. Pensioenboete: - Deel 1: 3,7 miljoen euro (daalt naargelang mortaliteit gepensioneerden) - Deel 2: stijgt met een maximum in 2038 tot 1,9 miljoen euro en daalt nadien volgens mortaliteit. Totaal geschat op 39,4 miljoen euro.
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 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.			
4) 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.	Personeel van IVA zonder rechtspersoonlijkheid gaat naar VMSW, dat steeds een entiteit met rechtspersoonlijkheid is.	Voor overgedragen ambtenaren zal voortaan bijdrage aan Pool der Parastatalen moeten worden betaald i.p.v. werkgeversbijdrage van 11,14%.  Voor contractuelen is er geen effect.	Jaarlijkse meerkost van 6,7 miljoen euro
5) De VMSW blijft een publiekrechtelijke NV en de taken en personeel van het agentschap Wonen-Vlaanderen gaan over naar de VMSW.			

Daarnaast formuleert de Inspectie van Financiën de volgende opmerkingen van budgettaire aard:

- a) Zijn er fiscale gevolgen verbonden aan de inzet van het personeel van het agentschap Wonen-Vlaanderen bij de VMSW? Wat is de weerslag op de vennootschapsbelasting ermee rekening houdend dat in de toekomst de VMSW geen personeelskosten meer zal moeten dragen?

Voor de btw vallen verrichtingen om niet (= verrichtingen waarvoor geen vergoeding wordt betaald) buiten het toepassingsgebied van de btw (enkel voor een beperkt aantal verrichtingen is er een minimale maatstaf van heffing voorzien in de btw-wetgeving, maar deze betreffen niet het geval van de inzet van personeel in dit kader). Bovendien is de inzet van personeel voor het beheer van de VMSW decretaal vastgelegd, waardoor het als een opdracht in het kader van de werkzaamheid als overheid kan worden gekwalificeerd waarvoor de niet-toepassing van btw bovendien, gelet op de ervaring en deskundigheid van het over te dragen personeel, niet leidt tot concurrentievervalsing van enige betekenis. Die laatste werkzaamheden vallen in principe buiten de werkingssfeer van de btw (art. 6 WBTW).

Indirect wordt de inzet om niet van personeel door het agentschap Wonen-Vlaanderen belast bij de VMSW als gevolg van het wegvallen van een belangrijke werkingskost in het kader van de berekening van de vennootschapsbelasting (welke start vanuit het boekhoudkundig resultaat, waarin deze werkingskost is weggefallen). Het tarief van 5% wordt in de vennootschapsbelasting aan de VMSW toegekend omdat de VMSW in het Wetboek van Inkomstenbelastingen nominatief wordt vermeld als genietster van dit tarief. Meer algemeen wordt dit verlaagde tarief o.m. toegekend aan de gewestelijke vennootschappen voor huisvesting (waaronder de VMSW wordt vermeld). Omdat de activiteit van deze vennootschappen ook huisvesting (= vastgoed) omvat, is ervoor geopteerd om ook de vastgoedactiviteiten bij de VMSW te behouden.

- b) Bij artikel 4 van het voorontwerp van decreet merkt de Inspectie van Financiën op dat de overdracht tegen boekwaarde van de vermogensbestanddelen geen problemen stelt. De Inspectie vraagt zich af of dat ook geldt voor de overdracht van de bijzondere sociale leningen.

Wanneer de overdracht via een neutrale partiële splitsing gebeurt, is er boekhoudkundige en fiscale (vennootschapsbelasting) continuïteit, d.w.z. dat de overdracht van de vermogensbestanddelen zoals bijzondere sociale leningen aan boekwaarde zal gebeuren. Dit is wettelijk (Wetboek van Inkomstenbelastingen inzake vennootschapsbelasting en het KB van 29 april 2019 inzake boekhouding) zo voorzien en vereist. De waarde die het Vlaamse Gewest aan aandelen VWF zal ontvangen in ruil voor haar aandelen VMSW is het voorwerp van onderhandelingen tussen beide partijen (aandeelhouders VMSW en VWF), en de fiscale en boekhoudwetgeving stelt geen bepaalde waarde inzake de ruilverhouding voorop opdat de overdracht fiscaal neutraal kan plaatsvinden.

- c) Tot slot vraagt de Inspectie van Financiën zich af in welke mate er een effect kan zijn op de beheersvergoeding die de sociale woonorganisaties moeten betalen aan de VMSW nu de VMSW minder ondersteuning zal bieden? De administratie stelt dat deze aangelegenheid bij de opmaak van het uitvoeringsbesluit verder aan bod komen "waarbij dan ook zal worden ingegaan op de budgettaire impact".

De aanpassing van de beheersvergoeding aan de nieuwe context is een complexe technische materie. Vast staat dat het de intentie is om de ondersteuning aan de sociale woonorganisaties met deze reorganisatie verder te verbeteren. In die zin is niet voorzien om de beheersvergoeding af te bouwen, wel om het bestaande systeem bij te sturen zó dat het mee kan blijven instaan voor de financiering van die ondersteuning. Dit is verder niet mee opgenomen in dit dossier, omdat de decretale basis geen aanpassingen vraagt.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 8 november 2021.

## **B. ESR-TOETS**

Niet van toepassing.

## C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Voorliggend ontwerp van decreet heeft geen weerslag op het personeel van de Vlaamse overheid. Het personeel van de VMSW wordt volledig overgedragen naar het agentschap Wonen-Vlaanderen.

De Vlaamse minister, bevoegd voor de bestuurszaken, heeft aangegeven dat voor dit dossier het akkoord bestuurszaken niet vereist is aangezien er geen impact is op het personeelsbestand op niveau van de Diensten van de Vlaamse overheid.

## D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Naar aanleiding van de fusie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW, zal het Vlaams Gewest de aandelen van de provincies uitkopen. De provincieraden hebben intussen 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.

## **4. VERDER TRAJECT**

Na de definitieve goedkeuring van het ontwerp van decreet wordt het decreet ingediend bij het Vlaams Parlement.

De fusie is voorzien tegen 2023. Voor de verdere uitwerking van de fusie worden in de volgende fase de nodige uitvoeringbesluiten opgesteld.

## 5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van decreet houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen en de bijhorende memorie van toelichting;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, te gelasten voornoemd ontwerp van decreet en de bijbehorende memorie van toelichting, in naam van de Vlaamse Regering, in te dienen bij het Vlaams Parlement.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. Het ontwerp van decreet houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld wonen;
2. De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet;
3. Het advies van de Raad van State.