Vlaamse Regering

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: **- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot erkenning van woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij de toekenning van bijzondere sociale leningen en tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 - Definitieve goedkeuring**

Dit ontwerp van besluit zal enerzijds woonmaatschappijen erkennen die zullen optreden als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij de toekenning van bijzondere sociale leningen en anderzijds een wijziging doorvoeren aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarbij een regeling wordt ingevoegd voor de subsidiëring van deze kredietbemiddelaars.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Op 30 juni 2023 verleende de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot erkenning van woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij de toekenning van bijzondere sociale leningen en tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het ontwerpbesluit werd voor advies voorgelegd aan de afdeling wetgeving van de Raad van State. De Raad van State bracht op 11 augustus 2023 zijn advies 73.985/1/V uit over het ontwerpbesluit.

In wat volgt wordt een antwoord gegeven op de vragen en opmerkingen van de Raad van State:

- De Raad geeft in de rubriek 'Rechtsgronden' aan dat voor artikel 7 van het ontwerpbesluit, dat artikel 5.118 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 opheft, de rechtsgrond kan worden teruggevonden in artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) Wonen van 2021 in samenhang met de algemene uitvoeringsbevoegdheid waarover de Vlaamse Regering beschikt

op grond van artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen'.

De stellers van het ontwerpbesluit geven gevolg aan deze opmerking en passen de rechtsgrond van het ontwerpbesluit in die zin aan.

- De raad merkt op in de rubriek 'rechtsgronden' dat artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in zijn huidige lezing voor artikel 9 van het ontwerpbesluit geen rechtsgrond kan bieden. Wel kan er een rechtsgrond worden teruggevonden in artikel 4.44, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in de versie zoals die bepaling gold tot aan de inwerkingtreding van de vervanging ervan bij het decreet van 9 juli 2021.

  De stellers van het ontwerpbesluit geven gevolg aan deze opmerking en passen de rechtsgrond van het ontwerpbesluit in die zin aan.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Voor de algemene toelichting bij het ontwerpbesluit wordt verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de principiële goedkeuring op 30 juni 2023.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Naar aanleiding van het advies van de Raad van State werden ten opzichte van de versie van het ontwerpbesluit dat op 30 juni 2023 principieel werd goedgekeurd, geen wijzigingen doorgevoerd. Voor de duidelijkheid wordt de artikelsgewijze toelichting hieronder nog eens hernomen.

Artikel 1
Met dit artikel worden de woonmaatschappijen, onder voorbehoud van artikel 2, die actief zijn in de hieronder opgesomd werkingsgebieden erkend om op te treden als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij het verstrekken van bijzondere sociale leningen:

- Oostende-regio
- Gent-Stad
- Vlaamse Ardennen
- Dender-Zuid
- Waasland-Midden
- Antwerpen-Stad
- Willebroek/Mechelen
- Kempen-Midden
- Kempen-Zuid
- Oost-Brabant-Oost
- Limburg

Artikel 2

Om erkend te worden als kredietbemiddelaar moet de woonmaatschappij financieel gezond zijn en beschikken over voldoende personeel dat voldoet aan de vereisten van beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid. Met dit artikel wordt het agentschap Wonen in Vlaanderen gedelegeerd om vast te stellen of een woonmaatschappij aan deze voorwaarden voldoet door bijvoorbeeld na te gaan in welke mate men al in het verleden werd ingeschakeld als kredietbemiddelaar bij de toekenning van bijzondere sociale leningen, de opleidingen die het personeel heeft gevolgd of nog gaat volgen,... Wat de financiële gezondheid van de kredietbemiddelaar betreft, kan worden teruggevallen op hun erkenning als woonmaatschappij waarbij men aan de hand van een financieel plan, in uitvoering van artikel 4.98, §1, tweede lid, 3°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, de financiële leefbaarheid van hun maatschappij voor de komende tien jaar heeft moeten aantonen.

Artikel 3

Vervolgens wordt in een delegatie voorzien aan de minister om bijkomend kredietbemiddelaars te erkennen om op die manier vlot te kunnen inspelen als in een werkingsgebied de vraag naar bijzondere sociale leningen zou zijn gestegen en het inschakelen van een nieuwe kredietbemiddelaar wenselijk is. De woonmaatschappij dient dan een erkenningsaanvraag in bij de minister. Nadat het Vlaams Woningfonds een advies heeft gegeven over de noodzakelijkheid aan een bijkomende kredietbemiddelaar en na de vaststelling door het agentschap dat de woonmaatschappij financieel gezond is en beschikt over voldoende personeel dat voldoet aan de vereisten van beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid, kan de minister een woonmaatschappij erkennen om op te treden als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij het verstrekken van bijzondere sociale leningen.

Artikel 4

Tweejaarlijks zal het agentschap de bestaande erkende kredietbemiddelaars (de initiële lijst vermeld in artikel 1 alsook de nieuwe erkenningen vermeld in artikel 3) evalueren en nagaan of ze financieel gezond zijn en nog beschikken over voldoende personeel dat voldoet aan de vereisten van beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid. De minister kan na advies van het agentschap Wonen in Vlaanderen de erkenning intrekken.

Artikel 5

De uitvoeringsbepalingen bij de subsidiëring van de woonmaatschappijen die als erkende kredietbemiddelaars zullen optreden voor het VWF bij de toekenning van bijzondere sociale leningen worden gegroepeerd in een nieuwe afdeling 4/1 die wordt ingevoegd in boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Op die manier wordt uitvoering gegeven aan artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In het nieuw artikel 4.160/12/1 wordt aangegeven dat de woonmaatschappijen die niet erkend worden als kredietbemiddelaar, het verstrekken van bijzondere sociale leningen door het VWF moeten faciliteren door enerzijds documentatie van het VWF aan kandidaat-ontleners ter beschikking te stellen of anderzijds, als het VWF zitdagen wil organiseren waarop de bijzondere sociale lening daar ter plaatse kan worden verstrekt, door een lokaal en faciliteiten (dat kan gaan over o.a. bureaumateriaal of internetverbinding), eventueel tegen een vergoeding, ter beschikking te stellen. Vervolgens wordt bepaald dat het VWF met deze woonmaatschappijen een overeenkomst afsluit waarin de wederzijdse rechten en plichten worden vastgelegd en werkafspraken worden

gemaakt. Deze overeenkomst wordt vastgesteld door het agentschap Wonen in Vlaanderen op voorstel van het VWF.

In nieuw artikel 4.160/12/2 wordt bepaald dat het VWF een samenwerkingsovereenkomst afsluit met elke woonmaatschappij die erkend is als kredietbemiddelaar waarin de wederzijdse rechten en plichten worden vastgelegd en werkafspraken worden gemaakt. Deze overeenkomst wordt vastgesteld door het agentschap Wonen in Vlaanderen op voorstel van het VWF.

Nieuw artikel 4.160/12/3 geeft invulling aan de subsidie die zal worden uitbetaald aan de woonmaatschappijen die optreden als kredietbemiddelaar. Meer bepaald zal aan deze woonmaatschappij een subsidie worden uitbetaald van 1000 euro per ontvangen voorschot op de dossierkosten. Er wordt wel bepaald dat de woonmaatschappij de helft van de subsidie moet terugbetalen (verrekenen met de te ontvangen subsidies) als niet op het leningsaanbod wordt ingegaan of als er geen leningsaanbod wordt gedaan door het Vlaams Woningfonds, en het voorschot volledig moet worden terugbetaald. Aan de ene kant is dat te verantwoorden omdat er voor die leningsaanvragen minder inspanningen geleverd moeten worden. Aan de andere kant is er op die manier ook een stimulans bij de woonmaatschappij om de leningsaanvraag goed te behartigen en te laten uitmonden in een leningsaanbod door VWF.

Deze parameter werd ook gehanteerd bij de uitbetaling van de kredietbemiddelingsvergoeding in 2021 en 2022 en zal verder worden toegepast om te vermijden dat een controlemechanisme moet worden opgezet om dubbele subsidiëring te vermijden. Voor de hoogte van de subsidie werd een link gelegd met de vergoeding waarop energiehuizen kunnen rekenen bij de toekenning van energieleningen zoals opgenomen in artikel 7.9.3, §2, zesde lid, van het Energiebesluit van 19 november 2010. Afhankelijk van de doelgroep krijgt men per lening een subsidie van 600 of 800 euro vanaf 1 september 2022. In ons geval gaat het over hypothecaire kredieten waarvan de complexiteit hoger ligt waardoor de vergoeding wordt vastgelegd op 1000 euro per lening.

Verder kan het subsidiebedrag van 1000 euro per ontvangen voorschot op de dossierkosten als volgt worden verantwoord: ruw gerekend (omdat de kredietbemiddelaars zowel de bijzondere sociale lening als de huurwaarborglening behandelen) werd voor de toekenning van bijzondere sociale leningen door het VWF in 2022 in de front office gemiddeld één VTE (dossierbeheerder) per ca 130 leningsaanvragen ingeschakeld. Dit doortrekken naar de kredietbemiddelaars houdt in dat men voor één werknemer die 130 leningsaanvragen afhandelt, waarbij 15% wordt stopgezet, een subsidie zal ontvangen van 120.250 euro. Uitgaande van een werknemer die al wat jaren anciënniteit heeft opgebouwd binnen de woonmaatschappij, wordt de totale loonkost hiervan geraamd op 75.000 euro. Daarnaast zal deze subsidie ook moeten worden aangewend om allerlei bedrijfskosten te dekken die zullen worden gemaakt voor de uitvoering van de kredietbemiddelingsactiviteit zoals het ter beschikking stellen van een lokaal waarbij de nodige privacy is voorzien, ICT, opleiding en ontwikkeling, andere personeelskosten die betrekking hebben op de directie en administratie, water, verwarming elektriciteit, internet, of bureaumateriaal. Daarvan wordt ingeschat dat het resterende bedrag van 45.250 euro zal volstaan om deze kosten te dragen.

In de loop van 2024 als er zicht is op de eerste boekhoudkundige cijfers van 2023 van de kredietbemiddelaars kan een evaluatie gebeuren om na te gaan of deze subsidie volstaat of niet. Dit

is immers momenteel moeilijk in te schatten met de herstructurering die momenteel wordt doorgevoerd in het sociale woonlandschap om tot woonmaatschappijen te komen.
Het VWF bezorgt per semester (dus op 1 januari en 1 juli van elk jaar) een overzicht aan het agentschap Wonen in Vlaanderen van het aantal ontvangen voorschotten op de dossierkosten waarbij een woonmaatschappij als kredietbemiddelaar is opgetreden. Op basis van dit overzicht betaalt het agentschap Wonen in Vlaanderen een subsidie uit aan de VMSW die instaat voor de uitbetaling van deze subsidie aan de woonmaatschappijen.

Ten slotte wordt nog in een indexatiebepaling voorzien, het bedrag van 1000 euro wordt jaarlijks aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basisjaar 2003) van december van het voorgaande jaar en met als basis de gezondheidsindex van de maand december 2022 die 127,89 bedraagt. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

Artikel 6
Met dit artikel, dat een wijziging doorvoert aan artikel 4.160/13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2023, wordt aangegeven dat dat het besluit van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatsteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen van toepassing is op de subsidie die via het voorliggende ontwerp van besluit wordt toegekend.

Artikel 7
Dit artikel heft artikel 5.118 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op waarin de oude regeling is opgenomen voor de woonmaatschappijen om erkend te worden als kredietbemiddelaar voor de VMSW bij de toekenning van bijzondere sociale leningen. Met ingang vanaf 1 januari 2021 kan de VMSW geen nieuwe bijzondere sociale leningen meer verstrekken en in januari 2023 werd haar kredietportefeuille volledig overgedragen naar het VWF. Dit artikel wordt dus niet meer toegepast en kan worden opgeheven.

Artikel 8
Dit artikel voert een wijziging door in een bepaling met betrekking tot de huurwaarborglening. Artikel 5.148 BVCW voorziet dat als een ontlener zich niet domicilieert, hij een interest verschuldigd is van 4/3 van de sanctierentevoet; dit bedraagt nooit minder dan 2%. Het tweede lid van dat artikel bepaalt dat in geval van wanbetaling er een interest van 2% is verschuldigd. De situatie waarin de ontlener niet betaalt én zich niet domicilieert, is niet uitdrukkelijk geregeld. Zolang beide rentevoeten 2% bedroegen, was er geen probleem. Vandaag is dat intussen anders: de interest verschuldigd wegens niet-domiciliëring ligt hoger dan de interest bij wanbetaling. Er wordt dan ook bepaalt dat bij wanbetaling én niet-domiciliëring de hoogste rentevoet zal worden aangerekend.

Artikel 9
In de periode van 1 januari 2023 tot de dag van inwerkingtreding van dit besluit treden er nog steeds sociale huisvestingsmaatschappijen of hun rechtsopvolger op als kredietbemiddelaar voor het Vlaams Woningfonds bij de toekenning van bijzondere sociale leningen. Daarnaast worden we ook geconfronteerd met de hervorming van het woonlandschap waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen zich omvormen naar woonmaatschappijen.

Met deze bepaling wordt in een overgangsregeling voorzien zodat aan de sociale huisvestingsmaatschappijen of hun rechtsopvolger die hebben opgetreden als kredietbemiddelaar voor het Vlaams Woningfonds bij de toekenning van bijzondere sociale leningen in de periode van 1 januari 2023 tot de dag van de inwerkingtreding van dit besluit, een subsidie kan worden uitbetaald van 1000 euro per ontvangen voorschot op de dossierkosten. In tegenstelling tot de toekomstige regeling vermeld in het toegevoegde artikel 4.160/12/3, wordt in deze overgangsregeling geen rekening gehouden met mogelijke aanvragen die stopgezet worden en waarvoor het voorschot volledig terugbetaald wordt.

Het Vlaams Woningfonds bezorgt aan het agentschap Wonen in Vlaanderen een overzicht per SHM of haar rechtsopvolger van het aantal ontvangen voorschotten op de dossierkosten in die periode. Het agentschap betaalt vervolgens de subsidie uit aan de VMSW, die instaat voor de uitbetaling van de subsidie aan de begunstigden.

Artikel 10
Dit artikel bepaalt wanneer het besluit in werking treedt, namelijk de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad. Deze vervroegde inwerkingtreding laat toe dat er onmiddellijk kan worden overgegaan tot de erkenning van de kredietbemiddelaars die momenteel al worden ingeschakeld door het VWF en waarbij ook werk kan worden gemaakt van de uitbetaling van de subsidies waarop de kredietbemiddelaars recht hadden in het eerste semester van 2023.

Artikel 11
Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Het advies van de Inspectie van Financiën van 20 juni 2022 met als referentie 2023002593 en het begrotingsakkoord van 26 juni 2023 werden gevoegd bij het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring.

De wijzigingen n.a.v. het advies van de Raad van State veroorzaken geen andere budgettaire impact voor de Vlaamse overheid.

B. ESR-TOETS

De wijzigingen n.a.v. het advies van de Raad van State hebben geen impact op ESR-materies.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

De wijzigingen n.a.v. het advies van de Raad van State hebben geen impact op het personeel van de Vlaamse Overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

De wijzigingen n.a.v. het advies van de Raad van State hebben geen impact op de lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Na definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering zal het besluit in extenso worden bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot erkenning van de woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij de toekenning van bijzondere sociale leningen en tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering in extenso te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering van de Vlaamse Regering tot erkenning van de woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij de toekenning van bijzondere sociale leningen en tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
2. Het advies van de Raad van State.