



# RAAD VAN STATE

## afdeling Wetgeving

advies 73.985/1/V  
van 11 augustus 2023

over

een 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’

Op 3 juli 2023 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed verzocht binnen een termijn van dertig dagen, van rechtswege verlengd tot 17 augustus 2023,<sup>\*</sup> een advies te verstrekken over een 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 ontwerp is door de eerste vakantiekamer onderzocht op 8 augustus 2023. De kamer was samengesteld uit Wilfried VAN VAERENBERGH, eerste voorzitter van de Raad van State, Paul LEMMENS en Geert DEBERSAQUES, kamervoorzitters, Jan VELAERS, assessor, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 11 augustus 2023.

\*

---

\* Deze verlenging vloeit voort uit artikel 84, § 1, eerste lid, 2<sup>o</sup>, *in fine*, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, waarin wordt bepaald dat deze termijn van rechtswege verlengd wordt met vijftien dagen wanneer hij begint te lopen tussen 15 juli en 31 juli of wanneer hij verstrijkt tussen 15 juli en 15 augustus.

1. 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.

\*

### STREKKING EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering strekt ertoe een aantal woonmaatschappijen te erkennen om op te treden als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds (hierna: VWF) bij het verstrekken van bijzondere sociale leningen en bepaalt ter zake de regels (hoofdstuk 1 – artikelen 1 tot 4 van het ontwerp).

In hoofdstuk 2 (artikelen 5 tot 8) worden een aantal wijzigingen aangebracht in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In de eerste plaats wordt een afdeling inzake kredietbemiddeling ingevoegd (artikel 5). In de ontworpen regeling wordt vooreerst bepaald welke acties de niet erkende woonmaatschappijen kunnen ondernemen die het verstrekken van bijzondere sociale leningen faciliteren (ontworpen artikel 4.160/12/1 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Er wordt ook bepaald dat het VWF een samenwerkingsovereenkomst sluit met elke woonmaatschappij die is erkend als kredietbemiddelaar, waarin de wederzijdse rechten en plichten worden vastgelegd en werkafspraken worden gemaakt (ontworpen artikel 4.160/12/2). Voorts wordt aan een (erkende) woonmaatschappij die de voornoemde samenwerkingsovereenkomst sloot, binnen de in het ontwerp gestelde grenzen een subsidie van 1000 euro toegekend per ontvangen voorschot op de dossierkosten (ontworpen artikel 4.160/12/3).

Daarnaast wordt het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 nog als volgt gewijzigd:

- het besluit 2012/21/EU 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 staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen’, is van toepassing op de ingevoerde subsidie (artikel 6, dat artikel 4.160/13 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 te dien einde wijzigt);

- de oorspronkelijke regeling van toepassing op woonmaatschappijen om erkend te worden als kredietbemiddelaar voor de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen bij de toekenning van bijzondere sociale leningen, wordt opgeheven (artikel 7, dat artikel 5.118 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 opheft);

- de sanctie wordt bepaald voor het geval waarin de ontlener in gebreke blijft de huurwaarborg terug te betalen én zich niet domicilieert (artikel 8, dat artikel 5.148, tweede lid, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aanvult).

In hoofdstuk 3 (artikelen 9 tot 11) wordt voorzien in een overgangsmaatregel voor de sociale huisvestingsmaatschappijen of hun rechtsopvolger die in de periode met ingang van 1 januari 2023 tot de dag van inwerkingtreding van het aan te nemen besluit, zijn opgetreden als kredietbemiddelaar van bijzondere sociale leningen voor het VWF.

3.1. Voor de artikelen 1 tot 6 en 8 van het ontwerp wordt rechtsgrond geboden door de bepalingen die worden vermeld in de rubriek ‘Rechtsgronden’ in de aanhef.

3.2. Artikel 7 van het ontwerp heft artikel 5.118 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op. Hiervoor wordt rechtsgrond geboden door het in de aanhef aangehaalde artikel 4.44 Vlaamse Codex Wonen van 2021, gelezen 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’.

3.3. Artikel 9 van het ontwerp bevat een overgangsmaatregel voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (of hun rechtsopvolger) die in de periode met ingang van 1 januari 2023 tot de dag van inwerkingtreding van het aan te nemen besluit, zijn opgetreden als kredietbemiddelaar van bijzondere sociale leningen voor het VWF.

Voor deze bepaling kan artikel 4.44 Vlaamse Codex Wonen van 2021, in zijn huidige lezing, geen rechtsgrond bieden. Deze bepaling biedt aan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, enkel de mogelijkheid subsidies te verlenen voor de werking van de woonmaatschappijen die erkend waren als kredietbemiddelaar, maar niet voor sociale huisvestingsmaatschappijen die zijn opgetreden als kredietbemiddelaar.

De gemachtigde stelde ter zake het volgende:

“De algemene overgangsbepaling van artikel 205, § 7 van het decreet van 9/07/2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, laat de SHM’s tot aan de afsluiting van hun vereffening onderworpen aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) van 2021 zoals van toepassing de dag vóór de datum van inwerkingtreding van dat decreet (19/09/2021). Die versie van de VCW voorzag in art. 4.44 de mogelijkheid om SHM’s te subsidiëren op eenzelfde wijze als voorzien in het huidig art. 4.44 VCW voor de woonmaatschappijen.”

Het genoemde artikel 205, § 7, van het decreet van 9 juli 2021 ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’ luidt:

“§ 7. Sociale huisvestingsmaatschappijen die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet erkend zijn conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, blijven met behoud van de toepassing van dit artikel tot en met artikel 217, tot aan de afsluiting van hun vereffening onderworpen aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van toepassing de dag vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet, met uitzondering van boek 6 van de voormelde codex.

Sociale verhuurkantoren die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet erkend zijn conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, blijven met behoud van de toepassing van dit artikel tot en met artikel 217, tot aan het verlies van hun erkenning onderworpen aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van

toepassing de dag vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet, met uitzondering van boek 6 van de voormelde codex.

In afwijking van het eerste en tweede lid is artikel 56 van dit decreet van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het eerste lid, en op de sociale verhuurkantoren, vermeld in het tweede lid.

Niettegenstaande andersluidende bepalingen en in aanvulling van artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van toepassing vóór de inwerkingtreding van dit decreet, kunnen zij onroerende goederen uit de hand overdragen aan woonmaatschappijen of sociale huisvestingsmaatschappijen, op voorwaarde dat de overdracht gebeurt onder de opschortende voorwaarde dat die sociale huisvestingsmaatschappij erkend wordt als woonmaatschappij.

Tot de intrekking van hun erkenning van rechtswege of tot de intrekking van hun erkenning krachtens besluit van de Vlaamse Regering worden de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de toepassing van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 beschouwd als woonmaatschappij.”

Artikel 4.44 Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij artikel 16 van het programmadecreet van 18 december 2020 ‘bij de begroting 2021’ – dit is de versie die gold tot aan de nieuwe vervanging ervan bij artikel 98 van het voornoemde decreet van 9 juli 2021 – luidde als volgt:

“Art. 4.44. § 1. De Vlaamse Regering kan sociale huisvestingsmaatschappijen erkennen om op te treden als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen, vermeld in artikel 5.65.

Om erkend te kunnen worden en te blijven moet de sociale huisvestingsmaatschappij financieel gezond zijn en beschikken over personeel dat voldoet aan de vereisten van beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden.

De Vlaamse Regering kan de erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappij, vermeld in het eerste lid, opheffen.

De Vlaamse Regering stelt de procedure vast voor de erkenning en de opheffing van de erkenning.

De sociale huisvestingsmaatschappijen die overeenkomstig het eerste lid als kredietbemiddelaar erkend zijn, worden toegelaten om op te treden als kredietbemiddelaar inzake hypothecair krediet als vermeld in artikel VII.177, eerste lid, 1<sup>o</sup>, en tweede lid, van het Wetboek van Economisch Recht en zijn vrijgesteld van de registratieplicht waarin artikel VII.180 van het Wetboek van Economisch Recht voorziet.

§ 2. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen die erkend zijn als kredietbemiddelaar. De subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest mag nooit meer bedragen dan 100% van de totale kosten.”

Het standpunt van de gemachtigde kan worden bijgetreden. De rechtsgrond voor artikel 9 van het ontwerp is artikel 4.44, § 2, 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.

### ONDERZOEK VAN DE TEKST

#### Aanhef.

4. De rubriek 'Rechtsgronden' in de aanhef van het ontwerp moet worden aangepast in de zin als hiervoor vermeld onder de punten 3.2 en 3.3 .

DE GRIFFIER

DE EERSTE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS

Wilfried VAN VAERENBERGH