

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

# MEDEDELING AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft: Ontwerp van ministerieel besluit tot uitvoering van artikel 4.184, derde lid, van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en tot wijziging van het ministerieel besluit van 30 januari 2014 houdende de bepaling van de inkomsten die in aanmerking worden genomen voor de berekening van het maandelijkse netto-inkomen en de vaststelling van de methodiek met betrekking tot het solvabiliteitsonderzoek**

## Samenvatting

Met dit besluit wenst de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed een aanpassing door te voeren aan het solvabiliteitsonderzoek dat wordt uitgevoerd bij de toekenning van een bijzondere sociale lening. Meer bepaald zal voor de uitvoering van het solvabiliteitsonderzoek nog moeten worden gekeken naar de inkomsten van de laatste drie maanden voorafgaand aan de referentiedatum bij het aangaan van de lening i.p.v. de laatste zes maanden. Daarnaast wordt aan het Vlaams Woningfonds in een delegatie voorzien om gemotiveerd af te wijken in uitzonderlijke situaties bij de uitvoering van het solvabiliteitsonderzoek en worden er nog verschillende ad hoc wijzigingen aangebracht die hieronder worden toegelicht. Ten slotte wordt een rapporteringsvereiste opgelegd aan het Vlaams Woningfonds.

## 1. Situering

Bij de toekenning van een bijzondere sociale lening moet de ontlener voldoende solvabel zijn om in aanmerking te komen. Daarom wordt bij de aanvraag een solvabiliteitsonderzoek uitgevoerd waarvan de modaliteiten zijn opgenomen in het ministerieel besluit van 30 januari 2014 houdende de bepaling van de inkomsten die in aanmerking worden genomen voor de berekening van maandelijkse netto-inkomen en de vaststelling van de methodiek met betrekking tot het solvabiliteitsonderzoek. De rechtsgrond van dit MB is artikel 5.125 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat bepaalt dat VWF een grondige screening moet uitvoeren met betrekking tot de solvabiliteit en de terugbetalingsrisico's. In dat artikel is bepaald dat de minister van Wonen en de minister van Financiën en Begroting na mededeling aan de Vlaamse regering gezamenlijk de methode die wordt gehanteerd bij de berekening van de solvabiliteit, bepalen. Vandaar dat dit MB tot bijstelling van het solvabiliteitsMB nu ter mededeling wordt voorgelegd.

Conform het huidige MB wordt voor het solvabiliteitsonderzoek in eerste instantie gekeken naar de inkomsten van de laatste zes maanden voorafgaand aan de referentiedatum bij het aangaan van de

lening (d.i. de datum waarop de kandidaat-ontlener zijn voorschot op de dossierkosten aan de VMSW of het VWF overmaakt). Indien de inkomenssituatie van de ontlener tijdens de bedoelde periode van zes volledige maanden echter aanzienlijk is gedaald, kan van deze regel afgeweken worden en mag uitsluitend rekening gehouden worden met de inkomsten van de laatste volledig maand voorafgaand aan de referentiedatum bij het aangaan van de lening.

## 2. Inhoud

De bedoeling van het voorliggende ontwerp van MB is om allereerst het maandelijks netto-inkomen vast te stellen over een periode van drie maanden in plaats van zes maanden. Enerzijds zijn de inkomsten van de kandidaat-ontlener over een periode van drie maanden een even goede indicatie. Anderzijds stellen we in de praktijk vast dat het voor kandidaat-ontleners niet altijd evident is om de nodige stukken aan te leveren om de inkomsten aan te tonen over een periode van zes maanden als men bijvoorbeeld van job is veranderd of interimwerk uitvoert. Bovendien brengt dit voor de kredietgever een grote administratieve last met zich mee om al die documenten te bestuderen en bij elkaar te leggen.

Daarnaast worden nog kleinere ad hoc wijzigingen doorgevoerd die hieronder puntsgewijs worden besproken:

1. Wat het kindergeld betreft, werd de naam aangepast naar meer gangbare term zoals die momenteel in de praktijk wordt toegepast, namelijk 'Groeipakket'. Naar beoordeling van de kredietaanvragen toe heeft dit verder geen impact. Er wordt wel gespecificeerd dat het moet gaan over de inkomsten uit het Groeipakket die men maandelijks ontvangt.
2. Bij de berekening van het netto maandelijks inkomen kan ook 1/3 van de integratietegemoetkoming in rekening worden gebracht voor de afbetaling van de lening. Een integratietegemoetkoming wordt toegekend aan personen met een handicap die bijkomende kosten hebben door een vermindering van hun zelfredzaamheid. In de praktijk gaan ontvangers van dergelijke vergoeding dit echter eerder beschouwen als een aanvulling op hun maandelijks inkomsten en zich de vraag stellen waarom dit niet in rekening kan worden gebracht bij de afbetaling van een lening. Op die manier wordt daaraan tegemoet gekomen.
3. Vervolgens wordt expliciet aangegeven dat ook het leefloon in aanmerking dient genomen te worden als een maandelijks inkomst. Dit werd in de praktijk wel al zo toegepast maar voor de duidelijkheid wordt het in de regelgeving ingeschreven.
4. Er wordt verduidelijkt dat indien er meer dan twee ontleners zijn, het leefbudget per ontlener gelijk moet zijn aan het geldende leefloon voor een persoon die samenwoont, verminderd met één derde en afgerond naar het hoger gelegen euro-tiental.
5. Bij de uitvoering van het solvabiliteitsonderzoek wordt rekening gehouden met bepaalde uitgaven op maandbasis. Daarbij gaat het dan over de lasten van lopende kredieten en alimentatiegeld. Er wordt verduidelijkt dat het moet gaan over 'alle lopende en aangevraagde' kredieten, aanvragers gaan immers in sommige gevallen bijkomend een lening afsluiten die op die manier ook moet worden meegenomen in het solvabiliteitsonderzoek. Voor het alimentatiegeld wordt verduidelijkt dat het over de bijdrage op maandbasis moet gaan.

Bijkomend worden in het solvabiliteits-MB twee gronden toegevoegd waardoor een kandidaat-ontlener niet als solvabel zal worden beschouwd:

- als uit het financieel plan van de verwachte uitgaven met betrekking tot de aankoop en/of renovatie, de lening, en de bijhorende kosten, blijkt dat de ontlener eigen middelen zal moeten inbrengen, en hij niet verklaart over die middelen te zullen beschikken. Op die manier wordt vermeden dat er een lening wordt toegekend aan iemand die over onvoldoende eigen middelen beschikt om de aankoop, eventueel in combinatie met een renovatie, succesvol af te ronden.
- als bij het solvabiliteitsonderzoek blijkt dat de ontlener na het aanbieden van de lening niet meer zal genieten van voldoende inkomsten, op basis waarvan het maandelijks netto-inkomen wordt vastgesteld, en daardoor niet langer solvabel zal zijn. Dit laat de kredietgever

toe om rekening te houden met een gewijzigde inkomenssituatie na de referentiedatum bij het aangaan van de lening.

Verder wordt aan de kredietgever in een delegatie voorzien om gemotiveerd af te wijken in uitzonderlijke situaties die van die aard zijn dat een letterlijke toepassing zou leiden tot een kennelijk onredelijke beslissing over de solvabiliteit van de ontleners. In dat geval dient de kredietgever rekening te houden met reeds in het verleden genomen beslissingen tot afwijking zodat gelijkaardige gevallen gelijk behandeld worden. Deze bepaling wordt ingeschreven omdat het niet mogelijk is om één sluitende procedure neer te schrijven die een perfect antwoord biedt op alle cases die zich zullen voordoen bij het Vlaams Woningfonds tijdens de uitvoering van het solvabiliteitsonderzoek. Dit zal het Vlaams Woningfonds toelaten om in bepaalde gevallen de nodige flexibiliteit aan de dag te leggen. Concreet kan het bijvoorbeeld voor het VWF duidelijk zijn dat een aanvrager toch niet in staat zal zijn om de lening af te betalen (bijvoorbeeld in geval werkloosheid wordt vastgesteld na het solvabiliteitsonderzoek bij het aangaan van de lening waardoor het inkomen sterk is gedaald) maar moet de lening toch toegekend worden. Nu kan men op basis van deze bepaling deze lening weigeren. Maar ook de omgekeerde situatie kan zich voordoen waarbij een kandidaat-ontlener na de referentiedatum bij het aangaan van de lening, beschikt over een hoger inkomen waardoor hij toch in staat is om de lening af te betalen. Deze persoon kan via deze regeling worden toegelaten tot het afsluiten van een bijzondere sociale lening. Voor de volledigheid dient opgemerkt te worden dat het VWF op een adequate en consequente manier van deze regeling gebruik moet maken en dat dit op geen enkele manier afbreuk mag doen aan de gelijke behandeling van elke burger.

Vervolgens wordt er voor de duidelijkheid in een inwerkingtredingsbepaling voorzien die er op neerkomt dat het aangepaste solvabiliteitsonderzoek van toepassing zal zijn op aanvragen waarvan de dossierkost bij het aangaan van de lening door de kredietgever werd ontvangen vanaf de datum van inwerkingtreding van het besluit.

Ten slotte wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om in het kader van de beleidsvoorbereiding, -uitvoering en -evaluatie, in uitvoering van artikel 4.184, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, een rapporteringsvereiste op te leggen aan het Vlaams Woningfonds over een aantal aspecten van de bijzondere sociale leningen, de huurwaarborgleningen, de huurhulpverrichtingen, de verzekering gewaarborgd wonen en de aanvullende woonleningen die worden afgehandeld van de provincies. In de praktijk formaliseert dit vooral de huidige datastromen die momenteel al bestaan tussen het Vlaams Woningfonds en het agentschap Wonen in Vlaanderen.

### **3. Budgettaire impact voor de Vlaamse overheid**

De Inspectie van Financiën heeft een gunstig advies gegeven op 8 mei 2024 (referentie KDW/2024002118).

De inspectie van Financiën had wel enkele opmerkingen waardoor nog aan de rapporteringsvereiste die wordt opgelegd aan het Vlaams Woningfonds, werd gesleuteld. Meer bepaald wordt bijkomend bepaald dat het Vlaams Woningfonds ook moet rapporteren over de wanbetalingen bij de bijzondere sociale leningen en huurwaarborgleningen, en de procedures die hebben geleid tot de gedwongen verkoop van de woning door achterstallige betalingen bij de bijzondere sociale leningen. Verder wordt verduidelijkt dat wat het solvabiliteitsonderzoek betreft, ook specifiek moet gerapporteerd worden over de afwijkingen die het Vlaams Woningfonds heeft toegestaan van de gangbare solvabiliteitsmethodiek.

Het begrotingsakkoord is niet vereist.

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

Matthias DIEPENDAELE

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het ontwerp van ministerieel besluit;
2. het advies van de Inspectie van Financiën.