

## **NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING**

**Betreft:**

- **Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden en ter bepaling van de kredietinstellingen erkend door de Vlaamse Regering, ter uitvoering van artikel 78 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen**
- **Tweede principiële goedkeuring, na advies van de Vlaamse Woonraad, met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State**

### **1. INHOUDELIJK**

#### **1.1. Situering**

Op 29 maart 2019 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden en ter bepaling van de kredietinstellingen erkend door de Vlaamse Regering, ter uitvoering van artikel 78 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (verder 'Erkenningenbesluit') en het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen (verder 'Waarborgbesluit'), principieel goed.

Het ontwerpbesluit wijzigt twee besluiten m.b.t. de erkenningsvoorwaarden en kredietverstrekking bij de erkende kredietmaatschappijen. Erkende kredietmaatschappijen verstrekken gewaarborgde sociale leningen aan particulieren voor een bescheiden woning. Het besluit wijzigt een aantal technische erkenningsvoorwaarden en optimaliseert de waarborg op de funding en de hypothecaire lening. Ook worden aanpassingen doorgevoerd met betrekking tot de eigendomsvoorwaarde en de bewoningsverplichtingen. Naar analogie met de sociale leningen verstrekt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds, wordt tenslotte een regionale differentiatie van de verkoopwaarde doorgevoerd.

#### **1.2. Advies van de Vlaamse Woonraad (hierna: de Raad)**

De Raad heeft op 11 april 2019 advies uitgebracht over het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering (advies 2019-07 als bijlage). Hieronder wordt ingegaan op de opmerkingen die de Raad formuleert.

### **a) Evaluatie**

De Raad dringt aan op een globale, grondige analyse en toekomstvisie van het stelsel en verwijst hierbij ook naar de bedenkingen geuit door de Inspecteur van Financiën. De Raad suggereert dat dergelijk onderzoek mogelijk kan plaatsvinden in de volgende legislatuur.

Voorliggend besluit beoogt in de eerste plaats een aantal voorwaarden en regels te optimaliseren en af te stemmen op het gewijzigde Eengemaakt Leningenbesluit (verder 'ELB').

### **b) Waarborg Funding**

Het ontwerpbesluit voorziet in het waarborgen van de funding voor de volledige productie van de EKM's. De Raad onderschrijft de wettelijke verduidelijking en het streven naar risico-inperking, maar vreest dat de selectiviteit van het instrument hierdoor in het gedrang kan komen.

De voorgestelde wijziging betreft een verduidelijking en bevestiging van de huidige praktijk waarbij EKM's gebruik kunnen maken van de gewaarborgde funding voor de financiering van leningen voor bescheiden woningen maar waar de waarborg op de sociale lening geen zin heeft omdat het leningsbedrag kleiner is dan 80% van de verkoopwaarde. Een striktere benadering zou tot gevolg hebben dat EKM's beroep moeten doen op funding die niet beantwoordt aan de voorwaarden van de overeenkomsten die door middel van een marktconsultatie door de koepelorganisatie en met goedkeuring van de bevoegde Vlaamse ministers worden afgesloten. Dat zal de risicopositie van het Vlaams Gewest negatief beïnvloeden omdat de controle op de kredietvoorwaarden verbonden aan andere fundingbronnen dan niet kan verzekerd worden. De aanpassing van de regelgeving heeft enkel tot doel de huidige praktijk reglementair te verankeren en heeft niet tot doel de fundingmogelijkheden, zoals die vandaag bestaan, uit te breiden.

### **c) Regionale differentiatie**

Het ontwerpbesluit voorziet in een uitbreiding van de verhoging van de verkoopwaarde met 10%, als de woning gelegen is in gemeenten uit cluster 2 en 3. Deze clusters werden bepaald in een studie van het Steunpunt Wonen en worden als bijlage gevoegd bij het ELB. In het ELB wordt echter een bijkomend onderscheid gemaakt door een verhoging van 20% toe te staan voor gemeenten uit cluster 3. De Raad vraagt om na te gaan of het wenselijk is om binnen het ruime gebied eenzelfde verhoging te hanteren, terwijl het onderzoek een onderscheid maakt tussen beide clusters.

Het is een expliciete beleidskeuze om de bijkomende verhoging met 20% voor woningen in cluster 3 niet door te voeren omdat de gewaarborgde ontleende bedragen te hoog zouden worden. Dit heeft in eerste instantie tot gevolg dat de risicopositie van het Vlaamse Gewest als borgsteller wordt verhoogd. Daarbij mag ook niet uit het oog worden verloren dat bij de sociale leningen van VWF en VMSW het sociaal karakter van de rentevermindering door middel van een inkomensgrens wordt bewerkstelligd. Bij de waarborgverlening die hier aan de orde is, wordt het bereik van de maatregel enkel via de verkoopwaarde van de woningen beperkt. Een verhoging met 20% zal tot gevolg hebben dat de toegelaten verkoopwaarde te hoog oploopt waardoor een te breed publiek, en bijgevolg ook de hogere inkomensgroepen, beroep kunnen doen op de waarborg. Een verhoging met 10% is wel te verantwoorden, omdat de studie effectief aantoonde dat de verkoopwaarden in de betreffende gemeenten hoger liggen dan in de rest van Vlaanderen.

### **d) Met betrekking tot de voorwaarden en modaliteiten**

#### **• *Schuldsaldoverzekering***

Wat de afschaffing van de verplichting van de schuldsaldoverzekering betreft, stelt de Raad dat ze dit enerzijds begrijpt voor bepaalde leningen (bijv. bij alleenstaanden), maar ze benadrukt wel het belang van schuldsaldoverzekeringen en ze heeft bedenkingen bij de individuele keuzevrijheid.

Een schuldsaldoverzekering opleggen voor bepaalde leningen en andere leningen niet, is echter helemaal niet evident. De EKM heeft in deze een adviesfunctie en dient haar rol hier ten volle te spelen. De kandidaat-leners moeten door de EKM steeds goed worden geïnformeerd, ook over de mogelijke risico's die zich kunnen voordoen als er geen schuldsaldoverzekering wordt afgesloten. Het sluiten van

een schuldsaldoverzekering heeft ook een budgettaire impact voor de kandidaat-lener. Omdat elke situatie anders is, wordt er voor geopteerd om de kandidaat-lener vrij te laten in zijn keuze en dit niet op te leggen in een BVR.

- ***Eigendomsvoorwaarde en bewoningsplicht***

De Raad stelt dat de bewoningsverplichting van 10 jaar in conflict kan staan met de woonmobiliteit die thans voorzien wordt (door het bezit van eigendom toe te staan voor zover het binnen een bepaalde periode verkocht wordt).

De stellers van het besluit treden de Raad hierin niet bij. Het is immers vandaag al zo dat bij hypotheekruil (of pandwissel) de waarborg op de sociale lening behouden blijft voor de lopende 10 jaar. De woning waarvoor een sociale lening werd aangegaan, kan worden vervreemd, maar de lening met waarborg kan wel blijven bestaan. De oorspronkelijke hypothecaire inschrijving op de verkochte woning wordt overgebracht naar de nieuwe woning. Uiteraard moet het steeds gaan om een bescheiden woning.

### **1.3. Technische wijzigingen: artikelsgewijze toelichting**

Naar aanleiding van deze tweede principiële goedkeuring worden nog enkele technische wijzigingen, die hieronder artikelsgewijs worden toegelicht, doorgevoerd:

- In artikel 2 van het ontwerpbesluit wordt een punt 2° toegevoegd. Deze ontwerpbevestiging wijzigt artikel 3, §1, 2° van het Erkenningenbesluit, en brengt het in overeenstemming met het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen;
- Artikel 8 van het ontwerpbesluit wordt aangepast: de opheffing van artikel 19 van het Erkenningenbesluit, opgenomen bij de eerste principiële goedkeuring, wordt geschrapt om alle discussie over de continuïteit van de lopende erkenningen uit te sluiten;
- In artikel 12 van het ontwerpbesluit, dat artikel 4 van het Waarborgbesluit wijzigt, wordt bijkomend bepaald dat ook kredietinstellingen, die erkend zijn overeenkomstig het Erkenningenbesluit, het Rijksregister kunnen consulteren om de bewoningsplicht na te gaan. Verder wordt verduidelijkt hoe de consultatie van het Rijksregister dient te verlopen zodat deze in overeenstemming is met de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG;
- In artikel 13 van het ontwerpbesluit dat artikel 5 van het Waarborgbesluit wijzigt, wordt verduidelijkt dat de regel dat voor een lening voor het behouden van een bescheiden woning, de totale periode waarin wordt geleend voor dezelfde woning, nooit meer mag bedragen dan dertig jaar, enkel geldt voor de zuivere herfinancieringen vermeld in artikel 1,16, a) van het Waarborgbesluit en niet voor de uitonverdeeldheidtrekkingen. In het geval van een uitonverdeeldheidtrekking kan het in het geval één van de leners de volledige leningslast op zich neemt, wel noodzakelijk zijn dat de totale periode waarin wordt geleend voor dezelfde woning, meer dan dertig jaar bedraagt;
- In artikel 14, van het ontwerpbesluit dat artikel 6 van het Waarborgbesluit wijzigt, wordt verduidelijkt dat de regel dat voor leningen voor het behouden van een woning niet meer mag geleend worden dan het uitstaande saldo van de over te nemen lening of leningen, enkel geldt voor de zuivere herfinancieringen vermeld in artikel 1,16, a) van het Waarborgbesluit en niet voor de uitonverdeeldheidtrekkingen. In het geval van een uitonverdeeldheidtrekking neemt de overnemende partij in de meeste gevallen de openstaande lening over en wordt er bijkomend een bedrag ontleend voor de oplegsom uit te betalen aan de overlatende partij.

## **2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de eerste principiële goedkeuring, beïnvloeden.

## **3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN**

Het voorstel heeft geen weerslag op de lokale besturen.

## **4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN**

Het voorstel heeft geen weerslag op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten.

## **5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING**

Er zijn geen wijzigingen die tot gevolg hebben dat het uitgangspunt, opgenomen in het dossier dat aanleiding gaf tot de eerste principiële goedkeuring, moet worden aangepast.

## **6. VOORSTEL VAN BESLISSING**

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
- het advies van de Vlaamse Woonraad