

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
- Principiële goedkeuring

1. INHOUDELIJK

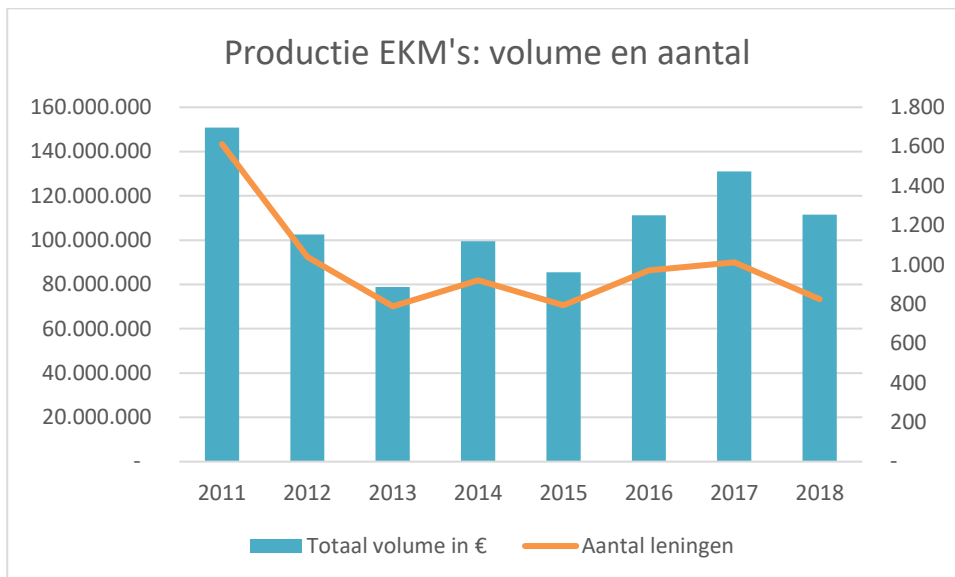
1.1. Situering

Erkende kredietmaatschappijen (verder EKM's) zijn hypothecaire kredietmaatschappijen voor sociaal woonkrediet die worden erkend door de Vlaamse Regering overeenkomstig artikel 78, §1, eerste lid, 1° van de Vlaamse Wooncode. In het najaar van 2018 zijn er 14 EKM's actief.

Het maatschappelijk doel van de EKM's is het toekennen en beheren van sociale leningen voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een bescheiden woning ten behoeve van natuurlijke personen die geen andere woning in volle eigendom bezitten en die de woning zelf bewonen of zullen bewonen. In tegenstelling tot de bijzondere sociale leningen die het VWF en de VMSW verstrekken, gelden voor sociale leningen bij EKM's geen inkomensvoorwaarden. Er zijn wel bepaalde voorwaarden verbonden aan de woning: het moet gaan om ofwel een woning die door de VMSW, een SHM of het VWF wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, ofwel een te bouwen, te kopen, te verbouwen of te behouden woning waarvan de verkoopwaarde (eventueel na uitvoering van werkzaamheden), maximaal 225.000 euro (te indexeren) bedraagt. EKM's staan leningen toe met een leenquotiteit tot 100%. Dit is in tegenstelling tot de reguliere banken die tegenwoordig een hoge eigen inbreng vragen.

In de onderstaande tabel en grafiek staan het aantal en het volume (in miljoen euro) aan leningen dat de voorbije jaren door de EKM's werd verstrekt.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aantal leningen	1.613	1.040	789	921	794	971	1012	825
Totaal volume	150,8	102,5	78,8	99,5	85,4	111,3	131,0	111,5



EKM's kunnen genieten van een dubbele waarborg. Enerzijds waarborgt het Vlaams Gewest gedurende de eerste 10 jaar van de lening het gedeelte van de lening dat 80% van de verkoopwaarde van de gehypothekeerde woning overtreft. De leners is daarvoor een éénmalige bijdrage verschuldigd van 0,20% van het leningsbedrag. Deze waarborg moet de EKM beschermen tegen verliezen ingevolge insolventie van de hypothecaire leners. Er gelden geen beperkingen op het maximum volume aan sociale leningen dat jaarlijks met gewestwaarborg mag worden verstrekt. Anderzijds waarborgt het Vlaams Gewest ook de funding die EKM's opnemen bij de fundingverstrekker. Het volume aan fundingleningen dat jaarlijks met de waarborg van het Vlaams Gewest mag worden opgenomen is wel beperkt (de laatste jaren tot 200 miljoen euro).

Sinds 2014 maken de EKM's deel uit van de Vlaamse consolidatieperimeter. Hun inkomsten, uitgaven, schulden en vorderingen bepalen dus mee het begrotingsaldo en de schuldgraad van de Vlaamse overheid.

1.2. Wettelijke basis

In de decretale basis is voorzien in artikel 78 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Er zijn 2 uitvoeringsbesluiten, die met voorliggend ontwerpbesluit worden gewijzigd:

- 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').
- Besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen en behouden van woningen (verder 'Waarborgbesluit');

1.3. Krachtlijnen ontwerpbesluit

Hieronder worden de krachtlijnen van het ontwerpbesluit besproken:

A. Optimaliseren erkenningsvoorwaarden

In 2013 werd het Erkenningenbesluit grondig gewijzigd. Er werden minimale vereisten voor het eigen vermogen en een solvabiliteitsratio in het besluit ingeschreven via een groeipad dat liep tot 1 januari 2018. Deze datum is ondertussen bereikt, dus het groeipad kan uit het besluit geschrapt worden.

Momenteel is in het Erkenningenbesluit opgenomen dat de minister minimale productienormen kan opleggen en dat ze zich hierin laat adviseren door een commissie. Dergelijke commissie werd nooit samengesteld. In het ontwerpbesluit wordt deze bepaling geschrapt. Er moet immers vermeden worden dat EKM's risicodragende leningen verstrekken of produceren tegen verlies om aan de normen te voldoen.

Er wordt ook van de gelegenheid gebruik gemaakt om het Erkenningenbesluit in overeenstemming te brengen met het nieuwe Wetboek Economisch Recht (verder WER). EKM's die door het Vlaamse Gewest worden erkend om hypothecair krediet te kunnen verstrekken, opereren onder de bepalingen van boek VII van het WER (deze regels waren vroeger opgenomen in de Wet van 4 augustus 1992 op hypothecair krediet). De toegang tot de activiteit van de kredietgevers wordt geregeld in hoofdstuk 4, titel 4 van dit boek: niemand mag de activiteit van kredietgever uitoefenen zonder op voorhand een vergunning te hebben verkregen bij de FSMA.

De verwijzingen naar de Wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen wordt vervangen door een verwijzing naar de nieuwe Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

B. Optimaliseren waarborg op de funding

Omdat de huidige formulering in het BVR dubbelzinnig is, wordt verduidelijkt dat EKM's gewaarborgde funding mogen opnemen voor hun volledige productie, en niet alleen voor de gewaarborgde productie.

In 2017 verstrekten de EKM's ca 65% van hun leningen met een gewestwaarborg, d.i. een toename met 10% t.o.v. 2016. Als een EKM zich voor de leningen zonder gewestwaarborg (vnl. als de quotiteit lager ligt dan 80%) zou moeten financieren met andere kredieten, kan het Vlaamse Gewest niet interveniëren als een EKM slechte voorwaarden krijgt aangeboden waardoor de continuïteit in gedrang kan komen, met alle gevolgen van dien voor de wel gewaarborgde funding die bij discontinuïteit uitgewonnen kan worden.

Artikel 6, §4, van het decreet van 7 mei 2004 houdende bepalingen inzake kas-, schuld- en waarborgbeheer van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, stelt dat contractueel moet bepaald worden dat, bij uitwinning, de waarborg enkel het uitstaande verlies betreft, nadat alle zakelijke en persoonlijke zekerheden bij de gewaarborgde debiteur zijn uitgewonnen. De Vlaamse Overheid heeft er echter geen zicht op of in de kredietaktes tussen de EKM en de fundingverstrekker effectief aan deze voorwaarde wordt voldaan. Daarom wordt de bepaling expliciet opgenomen in het Waarborgbesluit.

C. Optimaliseren waarborg op de hypothecaire lening

Momenteel is het zo dat enkel verliezen die voortvloeien uit een uitvoerend beslag op het onroerend goed onder de gewestwaarborg vallen. De opbrengsten uit een openbare verkoop vallen vaak lager uit dan een verkoop uit de hand. De sector is reeds lang vragende partij om na te gaan in welke mate toch beroep kan worden gedaan op de gewestwaarborg als de beslagene akkoord is om het onroerend goed uit de hand te verkopen. Op deze bekommernis wordt ingegaan door ook verkopen uit de hand, onder bepaalde voorwaarden, onder de waarborg te laten vallen.

Het huidige besluit vereist voor een volledige belening van de woning of renovatie een levensverzekering die de terugbetaling van de lening volledig dekt. Het is echter voldoende dat de levensverzekering voor alle leners samen 100% van de terugbetaling van de lening bedraagt. Als de lening niet gedekt is door een levensverzekering kan slechts 90% worden ontleend van de

verkoopwaarde van de woning of slechts 180% van de aangroei van de waarde in het geval van een verbouwing, in plaats van respectievelijk 100% en 200%. Het is echter niet voor alle leners aangewezen een levensverzekering die de terugbetaling van de lening dekt, dit is bijvoorbeeld het geval voor een alleenstaande of in het geval een verbouwingslening wordt afgesloten bovenop een bestaande hypothecaire lening.

De verplichting om een levensverzekering af te sluiten bij het aangaan van een 100%-belening wordt geschraapt. Het beoordelen van het risico verbonden aan het niet afsluiten van een levensverzekering, ligt immers in eerste instantie bij de lener. Het risico dat het Vlaamse Gewest moet tussenkomen met een gewestwaarborg bij een overlijden, wordt niet afgedekt met de verplichting tot het opleggen van een levensverzekering, maar wel door de hypothecaire inschrijving en een correcte waardering van het pand.

De kandidaat-lener kan dus zelf een keuze maken om hier al dan niet op in te gaan. De verantwoordelijkheid wordt dus volledig bij de kandidaat-lener gelegd, maar het is uiteraard de plicht van de EKM om hierover voldoende te informeren. Zij moet in haar kredietpolitiek de leners wijzen op het nut van een levensverzekering en een optimale verdeling, in functie van de betaalcapaciteit van de leners, aanraden. Uiteraard moet een EKM altijd het te belenen goed correct waarderen zodat het risico op verliezen en het moeten aanspreken van de waarborg bij een gedwongen verkoop minimaal blijft.

Verder wordt het besluit gewijzigd zodat ook voor herfinancieringsleningen voor het behouden van een woning een gewestwaarborg kan gegeven worden. In de definitie "een sociale lening voor het behouden van een woning" wordt aangevuld dat hier tevens de leningen betreft die worden afgesloten voor het behouden van de gezinswoning in geval van een echtscheidingsprocedure of beëindiging van de samenwoning ("uitonverdeeldheidtrekking"). Deze leningen komen vandaag in de praktijk ook al in aanmerking voor een gewestwaarborg.

D. Eigendomsvoorwaarde en bewoningsverplichting

Er wordt in een afwijking voorzien op de verplichting dat de lener geen andere woning in volle eigendom mag hebben op de datum waarop de lening wordt toegekend, voor zover de lener de woning die hij bezit en bewoont reeds te koop heeft gesteld. Net zoals het geval is bij de woonbonus moet de woning binnen een bepaalde termijn verkocht worden, zo niet wordt aan de lener een bijkomende gewestwaarborgvergoeding aangerekend die 2 procent bedraagt van het op dat moment uitstaande kapitaal.

De bewoningsverplichting is een verplichting die wordt opgelegd in hoofde van de lener, bij het aangaan van een hypothecaire lening met het voordeel van de gewestwaarborg. De lener moet de bescheiden woning betrekken binnen twee jaar na de toekenning van de lening en ze bewonen zolang de gewestwaarborg erop geldt. Als de lener de bewoningsverplichting niet nakomt, vervalt de gewestwaarborg waardoor enkel de EKM wordt bestraft. Het voordeel van de gewestwaarborg in hoofde van de lener is evenwel dat hij een lening kan aangaan met een quotiteit van 100% zonder dat hij hiervoor een hogere rente moet betalen, alleen een beperkte premie. Er wordt daarom voorgesteld de sanctie voor de EKM te vervangen door een bijkomende waarborgvergoeding ten laste van de lener. Die vergoeding bedraagt 2 procent van het op dat moment uitstaande kapitaal.

Verder moet de bewoningsplicht slechts worden nageleefd door één van de leners. Deze situatie kan zich voordoen n.a.v. een echtscheiding of beëindiging van de relatie waardoor één van de ontleners in de woning blijft wonen, in afwachting van de aanpassing van de akte of een definitieve verkoop van de woning. De bewoningsverplichting zal ook minstens jaarlijks gecontroleerd worden door de EKM's en dit gedurende de periode dat de verplichting loopt (jaar 2 tot 10 na de toekenning van de lening). Om deze controle te kunnen uitoefenen wordt in het BVR opgenomen dat het rijksregister geconsulteerd kan worden om de bewoningsverplichting te kunnen nagaan. Ook het Vlaams Woningfonds wordt hier gemachtigd om het rijksregister te consulteren om de bewoningsverplichting te kunnen nagaan van de leningen die zij overnamen n.a.v. de vereffening van

de EKM Leenmaatschappij voor de Arrondissementen Roeselare-Tielt (zie ook Vlaamse Wooncode, artikel 78, §5).

Als de EKM bij een eventuele uitwinning van de waarborg niet kan aantonen dat zij de vergoeding ten laste van de lener opgelegd hebben, dan vervalt alsnog voor die lening het voordeel van de gewestwaarborg.

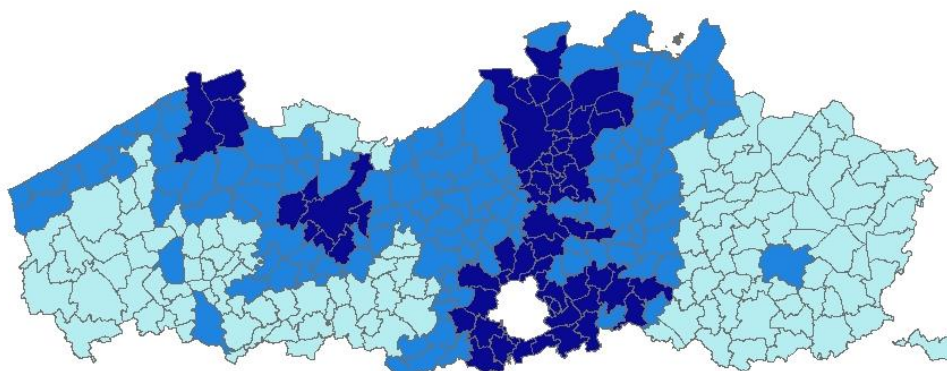
E. Regionale differentiatie van de maximale verkoopwaarde

De huidige maximale verkoopwaarde is vastgesteld op 225.000 euro (bedragen 2012, te indexeren volgens gezondheidsindex), te verhogen met 5% per ascendent of persoon ten laste, en met 10% als de woning gelegen is in Vlabinvestgebied. Verder is er niet regionaal gedifferentieerd, terwijl er wel grote regionale verschillen bestaan in de verkoopprijzen van woningen. Dit heeft tot gevolg dat in de duurder regio's een groter deel van de te koop staande woningen niet sociaal beleend kunnen worden.

Aan het Steunpunt Wonen werd in dat kader een onderzoeksopdracht toegewezen, die resulteerde in de oplevering van het onderzoeksrapport: "Regionale differentiatie maximale verkoopwaarden in het stelsel van de bijzondere sociale leningen en de erkende kredietmaatschappijen" midden 2017.

In het onderzoeksrapport werd eerst een analyse gemaakt van de verschillende data die momenteel beschikbaar zijn om een regionale differentiatie van de maximale verkoopwaarde uit te werken. Concreet gaat het dan over de data uit het Grote Woononderzoek 2013, de Huurschatter en AAPD (gegevens van het kadaster bij de verkoop van woningen). Uiteindelijk werd geopteerd om een voorstel uit te werken op basis van de gegevens van het kadaster bij de verkoop van woningen (AAPD).

Aan de hand van een clusteranalyse werd vervolgens elke gemeente toegewezen aan een bepaalde groep. Deze clusteranalyse zorgt er voor dat het verschil tussen de clusters maximaal is, en het verschil tussen gemeenten binnen eenzelfde cluster minimaal. Concreet werden de 308 Vlaamse gemeenten op deze manier opgesplitst in 3 groepen.



Legend

gem cluster_w_3_optioneel_ok / none

	1,00000000		1,00000001 - 2,00000000
			2,00000001 - 3,00000000

	Cluster 1	Cluster 2	Cluster 3
Aantal gemeenten	123	119	66

Een lijst van de gemeenten in cluster 2 en 3 wordt opgenomen als bijlage bij het Besluit van de Vlaamse Regering houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan. Omdat woningprijzen fluctueren doorheen de tijd, wordt in het eengemaakt leningenbesluit een bepaling voorzien die bepaalt dat de lijst van gemeenten vijfjaarlijks (en een eerste keer in 2022) moet worden geactualiseerd door de minister.

In voorliggend ontwerpbesluit wordt voorgesteld om de verhoging van de maximum verkoopwaarde met 10% die momenteel enkel van toepassing is op Vlabinvestgebied, te vervangen door een verhoging met 10% voor alle gemeenten die op de lijst staan in de bijlage van het eengemaakt leningenbesluit.

1.4. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Dit artikel wijzigt de definities in artikel 1 van het Erkenningenbesluit. De definitie van kredietinstelling wordt vervangen door een verwijzing naar de Wet van 25 april 2014 op het statuut en het toezicht op de kredietinstellingen en beursvennootschappen.

Artikel 2

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 3 van het Erkenningenbesluit.

- Sinds de wijzigingen aan WER is de FSMA bevoegd voor de toegang tot het beroep van kredietgever. De voorwaarde om ingeschreven te zijn bij de FSMA wordt vervangen door een vergunning te hebben als kredietgever bij de FSMA.
- De verwijzing naar de Wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringbemiddeling en de distributie van verzekeringen wordt vervangen door een verwijzing naar de nieuwe Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

Artikel 3

Dit artikel brengt enkele wijzigingen aan in artikel 4 van het Erkenningenbesluit, dat de erkenningsvoorwaarden regelt:

- Het groeipad voor wat betreft eigen vermogen en de solvabiliteitsratio is bereikt dus wordt uit het besluit gehaald.
- De bepaling rond minimale productie wordt geschrapt uit het besluit (zie verantwoording onder hoofdstuk 1.3.B in deze nota).
- Alle EKM's moeten minimaal beschikken over een solvabiliteitsratio van 10%. Als de solvabiliteitsratio lager is dan 12% moet een provisie aangelegd worden. Dit was al zo opgenomen in artikel 10, §4 van het Waarborgbesluit, en wordt nu ook overgenomen in het Erkenningenbesluit.

Artikel 4 en 5

Deze artikelen brengen artikel 5 en artikel 8 van het Erkenningenbesluit in overeenstemming met het WER.

Artikel 6

Dit artikel wijzigt artikel 12 van het Erkenningenbesluit. Er wordt verduidelijkt dat kredietinstellingen die willen erkend worden door de Vlaamse Regering, ook vergund moeten zijn als kredietgever door de FSMA, zoals het WER vooropstelt.

Artikel 7

Dit artikel wijzigt artikel 14 van het Erkenningenbesluit. Er wordt toegevoegd dat de erkenning van een kredietinstelling wordt ingetrokken als ze haar vergunning van de FSMA als kredietgever verliest.

Artikel 8

Dit artikel schrapt artikel 19 en artikel 20 van het Erkenningenbesluit.

Artikel 9

Dit artikel wijzigt enkele definities in het Waarborgbesluit van de EKM's:

- In 2012 wijzigde de naam van het 'Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen' in 'Vlaams Woningfonds'. Dit wordt aangepast in het besluit.
- In de definitie van "behouden van een bescheiden woning" wordt verduidelijkt dat leningen die worden toegestaan voor de uitkoop van een ex-partner uit een bescheiden woning hier ook onder vallen.
- De verhoging van de maximum verkoopwaarde met 10% geldt voor alle gemeenten die op de lijst staan in de bijlage bij het eengemaakt leningenbesluit (zie toelichting hierboven onder punt E).
- In navolging van taaladvies wordt het woord "ontlener", in dit besluit vervangen door het woord "lener".

Artikel 10

Dit artikel wijzigt artikel 2 van het Waarborgbesluit:

- Er wordt verduidelijkt dat EKM's gewaarborgde funding kunnen opnemen voor hun volledige productie en dus niet alleen voor gewaarborgde leningen. Hier dient wel opgemerkt te worden dat EKM's enkel leningen voor bescheiden woningen mogen verstrekken. Op die manier wordt het risico voor het Vlaamse Gewest beperkt. Als een EKM zich zou moeten financieren via ander krediet, kan het Vlaamse Gewest niet interveniëren als een EKM slechte voorwaarden krijgt aangeboden waardoor de continuïteit in gedrang kan komen, met alle gevolgen van dien voor de wel gewaarborgde funding die bij discontinuïteit uitgewonnen kan worden.

Artikel 11

Dit artikel wijzigt artikel 3 van het Waarborgbesluit:

- Volgens het huidige besluit mag de lener op de datum van de toekenning van de lening geen andere woning in eigendom hebben. Naar analogie met de woonbonus wordt een versoepeling ingeschreven. De woning moet op 31 december van jaar waarin de lening wordt aangegaan de enige woning zijn die de lener bezit. Als de lener toch een tweede woning bezit, volstaat het dat deze woning op 31 december van het jaar waarin de lening wordt aangegaan, te koop is aangeboden op de vastgoedmarkt. De woning moet in het jaar nadien ook effectief verkocht zijn.
- Leners moeten de woning binnen een termijn van twee jaar na de toekenning van de lening betrekken, en minstens één van de leners moet ze bewonen zolang de gewestwaarborg erop geldt.

Artikel 12

Dit artikel wijzigt artikel 4 van het besluit, en bepaalt dat de EKM erop moet toezien dat voldaan is aan de voorwaarden vermeld in artikel 3. EKM's controleerden de bewoningsplicht tot nu toe niet systematisch, maar enkel als er signalen zijn (bijvoorbeeld als uitgaande briefwisseling niet bij de bestemming geraakt). In het voorliggend ontwerpbesluit wordt ingeschreven dat EKM's en het Vlaams Woningfonds het Rijksregister kunnen consulteren om de bewoningsplicht na te gaan. Als niet wordt voldaan aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3, int de EKM ten laste van de lener een bijkomende waarborgvergoeding die twee procent bedraagt van het op dat moment uitstaande kapitaal. Dit is het tienvoud van de waarborgvergoeding die geïnd wordt bij aanvang van de lening. Als de EKM nalaat deze vergoeding te innen, vervalt de gewestwaarborg voor de betreffende lening.

Artikel 13

Dit artikel wijzigt artikel 5 van het Waarborgbesluit door het woord "ontlener" te vervangen door "lener".

Artikel 14

Dit artikel wijzigt artikel 6 van het Waarborgbesluit. Naar analogie met het eengemaakt leningenbesluit wordt de verplichting om een levensverzekering af te sluiten geschrapt. Zoals bij een

reguliere bank is het aan de EKM om de lener te wijzen op het nut van een levensverzekering en samen met de lener na te gaan wanneer en voor welk bedrag dit aangewezen is.

Artikel 15

Met dit artikel wordt in artikel 8 van het Waarborgbesluit het woord “ontleners” vervangen door het woord “leners”.

Artikel 16

Dit artikel wijzigt artikel 9 van het Waarborgbesluit:

- Tot nu toe was het zo dat enkel verliezen die voortvloeien uit een uitvoerend beslag op het onroerend onder de gewestwaarborg vallen. In deze bepaling wordt ingeschreven dat onder bepaalde voorwaarden ook verkopen uit de hand onder de waarborg kunnen vallen. M.n. moet het bod minstens gelijk zijn aan de verkoopwaarde zoals deze geschat wordt door de afdeling vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid. Er wordt ook expliciet ingeschreven dat de gewestwaarborg enkel verleend kan worden als de lening vervroegd werd opgeëist en als dusdanig geregistreerd werd in de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP). De waarborg is van toepassing als het opgeëiste krediet binnen de 10 jaar na aanvang lening geregistreerd wordt in de CKP.
- De voorwaarde dat geen gewestwaarborg kan worden verleend aan leningen voor het behouden van een bescheiden woning wordt geschrapt.
- De waarborg op de funding wordt decretaal geregeld in het decreet van 7 mei 2004 houdende bepalingen inzake kas-, schuld- en waarborgbeheer van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. In het BVR wordt verduidelijkt dat niet alleen voor het verkrijgen, maar ook voor het behouden van de waarborg de voorwaarden van een decreet van toepassing zijn. Artikel 6, §4, van dat decreet stelt dat contractueel moet bepaald worden dat, bij uitwinning, de waarborg enkel het uitstaande verlies betreft, nadat alle zakelijke en persoonlijke zekerheden bij de gewaarborgde debiteur zijn uitgewonnen. De Vlaamse Overheid heeft er echter geen zicht op of in de kredietaktes tussen de EKM en de fundingverstrekker effectief aan deze voorwaarde wordt voldaan. Daarom wordt de bepaling expliciet opgenomen in het waarborgbesluit.

Artikel 17

Dit artikel wijzigt artikel 10, §4 van het Waarborgbesluit. Deze paragraaf regelt dat als een EKM in gebreke blijft, dat dan eerst de opgebouwde provisie, wordt aangewend vooraleer een beroep kan worden gedaan op de gewestwaarborg. De regeling voor de opbouw van die provisie werd tot nu toe geregeld in zowel het Waarborgbesluit als in het Erkenningenbesluit. In dit wijzigingsartikel wordt een verwijzing opgenomen naar het Erkenningenbesluit, zodat de regeling eenduidig is in beide besluiten. Ook wordt telkens het woord “ontlener(s)” vervangen door het woord “lener(s)”.

Artikel 18

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

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

In het algemeen is het belangrijk om aan te geven dat de EKM's deel uitmaken van de Vlaamse consolidatieperimeter waardoor hun inkomsten, uitgaven, schulden en vorderingen dus mee het begrotingssaldo en de schuldgraad van de Vlaamse overheid bepalen.

Tot nu toe was het zo dat enkel verliezen die voortvloeien uit een uitvoerend beslag op het onroerend onder de gewestwaarborg vallen. In voorliggend ontwerpbesluit wordt opgenomen dat onder bepaalde voorwaarden ook verkopen uit de hand onder de waarborg kunnen vallen. Hierdoor zal het aantal uitwinningsdossiers mogelijks stijgen. Echter, we verwachten dat de verkoopwaarden hoger,

en dus de verliezen lager, zullen liggen bij verkopen uit de hand. Deze bepaling heeft dus geen negatieve budgettaire impact.

Leningen voor het behouden van een woning vertegenwoordigen momenteel minder dan 10 procent van de totale EKM-productie. Door deze herfinancieringsleningen ook in aanmerking te laten komen voor de gewestwaarborg, zullen hogere inkomsten gerealiseerd worden in het Waarborgfonds. Mogelijks stijgt ook het aantal uitwinningsdossiers. Echter we verwachten dat het risico op uitwinning voor deze dossiers laag is omdat al een deel van het kapitaal is terugbetaald. Door de consolidatie van de EKM's wegen die verliezen nu ook al op het begrotingssaldo.

De vergoeding die wordt geïnd ten laste van de lener bij niet-bewoning, komt ten goede van het Waarborgfonds en kan dus tot hogere inkomsten leiden in dit Fonds. Aan de andere kant kan ook het aantal uitwinningsdossiers stijgen omdat de waarborg wel behouden blijft bij niet-bewoning. Ook hier wordt verwacht dat beide stromen elkaar in evenwicht houden.

Ook de andere wijzigingen hebben geen weerslag op de begroting.

Advies Inspectie van Financiën

Op 26 februari 2019 verleende Inspectie van Financiën zijn advies. IF kan zich ten gronde vinden in de voorgestelde aanpassingen, maar formuleert wel enkele opmerkingen, waar hierna dieper op wordt ingegaan.

Een eerste algemene vaststelling van de Inspectie van Financiën is dat het ontwerp-BVR geen grondige hervorming betreft van het bestaande kader voor het verstrekken van leningen voor bescheiden woningen door de EKM's.

De Inspectie van Financiën geeft in zijn advies aan dat een meer fundamentele hervorming erin kan bestaan de EKM-activiteiten te integreren in de VMSW/VWF-werking. Dergelijke omvangrijke herijking wordt niet beoogd. Het is belangrijk om mee te geven dat EKM's een specifiek doelpubliek bedienen dat niet voldoet aan de voorwaarden van het gesubsidieerd woonkrediet (bv. omwille van een te hoog inkomen), maar ook niet of enkel tegen dure voorwaarden terecht kan bij een commerciële bank omdat zij onvoldoende eigen middelen hebben of zich, volgens de criteria van deze banken, in een kwetsbare inkomenssituatie bevinden (dikwijls éénoudergezinnen). De regelgevingen van de EKM-leningen en VMSW/VWF-leningen op elkaar afstemmen is dus niet evident en, wat bepaalde voorwaarden betreft, niet wenselijk.

Dit ontwerp van besluit probeert in de eerste plaats om een aantal voorwaarden en regels te optimaliseren. Dit neemt niet weg dat op bepaalde punten de EKM-regelgeving in overeenstemming wordt gebracht met het Eengemaakt Leningenbesluit (vb. afschaffen verplichting schuld-saldo-verzekering, regionale differentiatie maximale verkoopwaarde). Hierdoor wordt de transparantie voor de kredietnemers vergroot. Maar er blijven fundamentele verschillen in de doelstellingen van de verschillende instrumenten noodzakelijk.

De bedenking die de Inspectie formuleert met betrekking tot een grotere bereidheid van de commerciële banken om beroep te doen op de gewestwaarborg is terecht. Anderzijds worden al veel langer strengere buffers opgelegd, maar heeft dat tot nu toe nooit een wijziging in de opstelling van de commerciële banken teweeggebracht.

De Inspectie vermeldt nog volgende elementen:

In punt a) merkt de Inspectie van Financiën op dat door de funding open te stellen voor de volledige productie van de EKM's, een belangrijke versoepeling wordt ingevoerd, die de selectiviteit van de bestaande regelgeving verder aantast. Er kan op gewezen worden dat een belangrijk stuk van de

selectiviteit wel blijft bestaan, in die zin dat EKM's uitsluitend leningen mogen verstrekken voor bescheiden woningen.

Bovendien zal het opheffen van de begrenzings risico-beperkend werken. Door enkel de funding te waarborgen die nodig is voor de financiering van gewaarborgde particuliere leningen, worden EKM's verplicht om leningen aan te gaan bij commerciële banken om het resterende deel van hun leningen te financieren. Indien de leningscontracten risicovol of buitensporig duur zijn, komt de solvabiliteit mogelijks in het gedrang en wordt de kans op uitwinning van de wel gewaarborgde funding door discontinuïteit groter. Door de volledige productie te waarborgen, dus ook de leningen met een grotere eigen inbreng, is het voor het Vlaams Gewest ook mogelijk om de leningsvoorwaarden aan te sturen waardoor een opvolging van de leningsvoorwaarden van iedere afzonderlijke fundingopname wordt vermeden.

In punt b) vraagt de Inspectie van Financiën zich verder af waarom nog een overheidsondersteuning moet gegeven worden als de begunstigde reeds over een andere (gewone) woning beschikt. Hier kan worden bevestigd dat het inderdaad een expliciete keuze is om ook doorstromers te kunnen laten genieten van een lening bij een EKM. Op die manier ondersteunen deze leningen het beleid dat erop gericht is om mensen binnen de woningmarkt te laten verhuizen, zodat ze op elk moment in de meest aangepaste woning kunnen wonen.

In opmerking c) vraagt de Inspectie van Financiën om de verwijzing naar de afdeling Vastgoedtransacties beter te formuleren. Eveneens in navolging van het wetgevingstechnisch en taalkundig advies wordt het nieuwe artikel 9, §1, derde lid, 2° verduidelijkt door te verwijzen naar de Vlaamse Belastingdienst, waar de afdeling vastgoedtransacties is in ondergebracht.

In opmerking d) merkt de Inspectie van Financiën terecht op dat een verwijzing naar het Erkenningenbesluit onvolledig en met een foutieve datum is opgenomen. Dit wordt uiteraard ook rechtgezet.

Voorts treedt de Inspectie van Financiën bij dat er geen belangrijke budgettaire effecten (in plus en in min) te verwachten zijn.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 27 maart 2019.

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

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2019/102 van 25 februari 2019.

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande 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;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting:
 - 2.1. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 10 werkdagen (advies bij spoedeisendheid), gemotiveerd door de omstandigheid dat ingevolge dit besluit belangrijke optimalisaties in de werking van de erkende kredietmaatschappijen worden doorgevoerd naar analogie met de wijzigingen die ook aangebracht worden in het eengemaakt leningenbesluit van 13 september 2013;
 - 2.2. te machtigen te beoordelen of voornoemd advies aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurd tekst;
 - 2.3. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Raad van State als de Vlaamse minister oordeelt dat voornoemd advies geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

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 Inspectie van Financiën
- het begrotingsakkoord