RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 52.617/3
van 21 januari 2013

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van 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’

Op 20 december 2012 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van 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’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 15 januari 2013. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jan SMETS en Bruno SEUTIN, staatsraden, Jan VELAERS en Johan PUT, assessoren, en Greet VERBERCKMOES, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Frédéric VANNESTE, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 21 januari 2013.

*

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.

*

RECHTSGROND

2.1. De rechtsgrond voor het merendeel van de ontworpen bepalingen wordt geboden door artikel 78 van het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ (hierna: de Vlaamse Wooncode).

2.2.1. In het ontworpen artikel 10, § 1, eerste lid, van 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’ wordt voorzien in de oprichting van een digitale databank die zal worden beheerd door het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

De erkende kredietmaatschappijen dienen de gegevens met betrekking tot hun leningsactiviteiten en hun eventuele andere activiteiten te bezorgen aan deze databank. De entiteiten van het beleidsveld Wonen dienen de gegevens van de databank te hanteren als instrument om de hen opgelegde taken uit te voeren. Die gegevens worden bewaard zolang ze nodig zijn om de taken van het beleidsveld uit te voeren en om de ontwikkeling van de sector beleidsmatig te volgen (ontworpen artikel 10, § 1, tweede lid). Toegang tot de databank kan door de Vlaamse minister bevoegd voor de Huisvesting of zijn gemachtigde worden verleend aan de ambtenaren van de entiteiten van het beleidsveld Wonen (ontworpen artikel 10, § 1, derde lid). Bovendien kunnen de gegevens uit de databank onder contractuele voorwaarden en binnen de perken van de opdrachten worden meegedeeld voor beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek (ontworpen artikel 10, § 1, vierde lid).

2.2.2. Volgens de aanhef wordt de rechtsgrond hiervoor gezocht in artikel 29*bis* van de Vlaamse Wooncode. Luidens artikel 29*bis*, § 2, eerste zin, van de Vlaamse Wooncode beschikt de toezichthouder over de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk of nuttig is voor de uitoefening van zijn toezichtfunctie.

Aangezien deze gegevens echter kunnen vallen onder de toepassing van het recht op bescherming van de persoonlijke levenssfeer bedoeld in artikel 22 van de Grondwet, is op grond van dat grondwetsartikel een uitdrukkelijke rechtsgrond vereist en dienen ook de essentiële elementen van de regeling bij decreet te zijn vastgelegd.

Er dient te worden opgemerkt dat in het genoemde artikel 29*bis*, § 2, eerste zin, van de Vlaamse Wooncode geen gewag wordt gemaakt van het oprichten van een databank bij het agentschap, noch dat de Vlaamse Regering daartoe wordt gemachtigd. Bovendien wordt in dat artikel geen gewag gemaakt van het agentschap, maar enkel van de toezichthouder.

Bij gebreke van een uitdrukkelijke rechtsgrond daartoe, dient te worden geconcludeerd dat voor het ontworpen artikel 10, § 1, de nodige rechtsgrond ontbreekt.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

AANHEF

3. Het eerste lid van de aanhef dient te worden aangepast gelet op hetgeen werd opgemerkt omtrent de rechtsgrond voor het ontworpen besluit.

DISPOSITIEF

Artikel 2

4. In het ontworpen artikel 2 van het voornoemde besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 wordt de in artikel 78, § 2, van de Vlaamse Wooncode bedoelde gewestwaarborg nader geregeld.

Het huidige artikel 2 van hetzelfde besluit bevat reeds een nadere regeling betreffende de voormelde gewestwaarborg. In zijn advies 43.134/3 van 5 juni 2007 over het ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007, heeft de Raad van State het volgende opgemerkt:

> "Het is niet uitgesloten dat de bij artikel 78, § 2, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode bedoelde gewestwaarborg, die bij het ontworpen besluit nader wordt geregeld, moet worden beschouwd als een steunmaatregel in de zin van de artikelen 87 en volgende van het EG-Verdrag. De maatregel dient op grond van artikel 88, lid 3, van dat verdrag te worden aangemeld bij de Europese Commissie. De ontworpen regeling betreffende die waarborg kan dan ook geen doorgang vinden zolang de betrokken procedure loopt."

Die opmerking kan worden herhaald voor het ontworpen artikel 2.

Hierop gewezen, heeft de gemachtigde het volgende verklaard:

> "De aanmeldingsregeling bij de Europese Commissie in het kader van Verordening van de Commissie (EG) Nr. 1998/2006 van 15 december 2006 betreffende de toepassing van de artikelen 87 en 88 van het Verdrag op de de-minimissteun is sinds 1 januari 2007 in voege. Ingevolge deze wijziging wordt het steunplafond opgetrokken van 100.000 euro naar 200.000 euro.
>
> In deze regeling is voorzien dat er een vrijstelling voor het aanmelden van steun is wanneer de verleende steun voor een rollende periode van 3 jaar niet hoger is dan 200.000 euro.
>
> Voor de bepaling van de omvang van de steunverlening bij een waarborg is het steunbedrag dat op grond van de garantie wordt genoten, gelijk aan het rentevoordeel dat door de betreffende onderneming wordt genoten verminderd met de voor de garantie in rekening gebrachte waarborgvergoeding.
>
> Bij de waarborg op de funding wordt een waarborgvergoeding aangerekend van 0,225% op het beginkapitaal en 0,05% op het op het eind van elk jaar van de looptijd uitstaand saldo.
>
> Afhankelijk van de looptijd dient rekening te worden gehouden met een waarborgvergoeding tussen de 0.30 en 0.4% op het beginkapitaal.

In de huidige omstandigheden is het rentevoordeel, rekening houdend met de waarborgvergoeding zeer gering. De financiële markt en de verscherpte financieringsvoorwaarden hebben ertoe geleid dat de ekm's de grootste moeite ondervinden om zich te funden tegen gunstige voorwaarden. Rekening houdend met de waarborgvergoeding zal het rentevoordeel, conform de regels van de deminimisregeling zich situeren tussen de 0.1 en 0,15% in het maximale geval. Dat impliceert dat bij een rentevoordeel van 0.15% kapitaal kan worden opgenomen tot beloop van 47.500.000 euro om tot een genoten rentevoordeel van 200.000 euro op drie jaar te komen.

De hoogste fundingopname bedroeg 40.000.000 euro.

Uitgaande van deze vaststellingen mag geconcludeerd worden dat sedert de invoering van de waarborg op de funding de deminimisgrens niet is overschreden. Om die reden werd de steunmaatregel initieel bij de invoering van de waarborg op funding niet gemeld. Aangezien de fundingvoorwaarden zelf niet worden gewijzigd is er ook momenteel geen reden om dit te doen."

Met die zienswijze kan niet worden ingestemd.

Volgens de ontworpen regeling is het niet uitgesloten dat de "*de-minimis*grens" wordt overschreden. De gewestwaarborg dient in dat geval als een steunmaatregel te worden beschouwd in de zin van de artikelen 107 en volgende van het verdrag 'betreffende de werking van de Europese Unie' en bijgevolg op grond van artikel 108, lid 3, van dat verdrag te worden aangemeld bij de Europese Commissie.

Indien het evenwel de bedoeling van de stellers van het ontwerp zou zijn dat de "*de-minimis*grens" niet mag worden overschreden, dienen zij een beperking in die zin in te schrijven in het ontworpen artikel 2.

5. Luidens het ontworpen artikel 2, eerste lid, verleent het Vlaamse Gewest, onder de voorwaarden bepaald in het te nemen besluit, "zijn waarborg voor de aflossing van de hoofdsom en wat de intresten betreft voor ten hoogste twee jaren van de leningen die voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een bescheiden woning worden toegestaan door de uitlener".

Uit de nota aan de Vlaamse Regering blijkt dat het de bedoeling is enkel de waarborg op de intresten te beperken tot twee jaar intresten. Dat blijkt niet duidelijk uit de ontworpen bepaling. Het verdient aanbeveling de tekst op dat punt duidelijker te redigeren.

Artikel 7

6. Het ontworpen artikel 7 van het voornoemde besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 luidt als volgt:

"De uitlener stelt een onafhankelijke deskundige aan, die de woning schat en de verkoopwaarde ervan raamt, in voorkomend geval rekening houdende met de geplande werkzaamheden alsook de kostprijs van de werkzaamheden.

De deskundige mag geen personeel, bestuurder, zaakvoerder of directeur zijn van de eigen of een andere erkende kredietmaatschappij en geen echtgenoot, samenwonende partner of familielid tot en met de derde graad van verwantschap zijn van het personeel,

bestuurder, zaakvoerder of directeur van de eigen of een andere erkende kredietmaatschappij.”

De vraag rijst of de in het ontworpen artikel 7, tweede lid, opgenomen beperking niet te ver gaat. Zoals die bepaling is geredigeerd, volgt eruit dat ook in het geval de deskundige bijvoorbeeld familie is van een administratief bediende, bode of poetshulp die werkzaam is bij de eigen of een andere kredietmaatschappij, hij niet tot schatting en raming van de verkoopwaarde mag overgaan.

DE GRIFFIER DE VOORZITTER

Greet VERBERCKMOES Jo BAERT