



ADVIES ONTWERPBESLUIT TOT
WIJZIGING VAN DIVERSE BEPALINGEN OP
VLAK VAN WONEN

Advies 2019-05/ 14.03.2019



1 SITUERING

De Vlaamse Regering hechtte op 1 maart 2019 haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen. Over dit ontwerpbesluit werd spoedadvies aan de Vlaamse Woonraad gevraagd (10 werkdagen). Omwille van het spoedeisend karakter van de adviesvraag beperkt de Raad zich tot de essentie en de hoofdlijnen van het ontwerpbesluit. Op 14 maart 2019 heeft de Vlaamse Woonraad zijn advies hieromtrent afgerond en bezorgd aan de bevoegde minister.

2 BEKNOPTE INHOUD

Het ontwerpbesluit wijzigt een drietal uitvoeringsbesluiten, respectievelijk het sociale leningenbesluit, het overdrachtenbesluit en het procedurebesluit. In het leningenbesluit kunnen de VMSW en het VWF onder bepaalde voorwaarden leningen toekennen aan particulieren die een woning verwerven. Omwille van de territoriale verschillen in de woningprijzen stelt het ontwerpbesluit een meer gedifferentieerde benadering van de maximale verkoopwaarde voor. Tevens wordt de verdere afstemming in werkwijze tussen VMSW en VWF beoogd. Het ontwerpbesluit stelt verder voor het overdrachtenbesluit te wijzigen om de toekenning van de sociale lening en de aankoop van een sociale koopwoning op elkaar af te stemmen. Tenslotte wordt het procedurebesluit gewijzigd. Er wordt voorgesteld de sociale koopwoningen en het bescheiden aanbod niet langer op te nemen in de reguliere programmacyclus (op de lokale beleidstoets na), daar dergelijke realisaties niet langer subsidieerbaar zijn. Daarnaast wordt voorgesteld (enkel) het bouwtechnisch bestek van toepassing te maken op het niet-gesubsidieerd aanbod.

3 BESPREKING

3.1 TERRITORIALE DIFFERENTIATIE

Het eengemaakt leningenbesluit houdt momenteel reeds een beperkte territoriale differentiatie naar maximale verkoopwaarde in. In de kernsteden en de Vlaamse Rand wordt een verhoging van 10% toegepast op de maximale verkoopwaarde van € 200.000. De nota aan de Vlaamse Regering haalt aan dat deze differentiatie niet langer strookt met de realiteit op het terrein. Op basis van onderzoek¹ stelt het ontwerpbesluit een clustering van gemeenten voor, waarbij het basistarief van € 200.000 getrapd wordt

¹ Vastmans F. (2016). *Regionale differentiatie maximale verkoopwaarden. In het stelsel van bijzondere sociale leningen en voor de sociale leningen van de erkende kredietmaatschappijen*. Leuven, Steunpunt Wonen.

verhoogd met respectievelijk 10% voor cluster 2 en 20% voor cluster 3. De afbakening van de drie clusters is tot stand gekomen op basis van de kadastrale gegevens m.b.t. de verkoop van woningen in de diverse statische sectoren in de gemeenten.

De Raad heeft in eerdere adviezen² de problematiek van de territoriale verschillen (tussen regio's en/of gemeenten) in verkoopwaarde van woningen benadrukt, ondanks vergelijkbare kwaliteit van de woning. De Raad onderschrijft dan ook de beleidsinspanningen om dergelijke verschillen op het terrein op te vangen. De Raad meent dat de vooropgestelde clustering alvast een onderbouwde differentiatie aanbrengt en dat de vooropgestelde afbakening meer aansluit op de effectieve verkoopwaarde van de woningen (waardoor het toekennen van leningen meer afgestemd wordt op de dynamiek op het terrein). De nota aan de Vlaamse Regering haalt wel aan dat er voor de afbakening weinig rekening kon worden gehouden met verschillen in woningkwaliteitskenmerken. Daarnaast merkt de Raad op dat het onderzoek³ naast een differentiatie van de verkoopprijzen in functie van de marktomstandigheden ook een differentiatie naar aantal slaapkamers voorstelde. Op termijn kan het dan ook aangewezen zijn een differentiatie aan te brengen rekening houdend met kwaliteit (met onder meer energiezuinigheid)⁴, woningtypologie (desgevallend kan differentiatie eveneens steunen op ruimtelijke objectieven). Er wordt tenslotte voorgesteld om de clustering periodiek op te volgen en desgevallend bij te sturen, wat de Raad kan onderschrijven.

Verder voorziet het ontwerpbesluit in een differentiatie van de sociale rentevoet waarbij een korting van 5% voor cluster 2 en van 10% voor cluster 3 wordt voorgesteld. De korting in die gemeenten waar reeds een gemiddeld hogere verkoopwaarde van de woningen geldt, kan de betaalbaarheid van de ontlener ondersteunen. Dergelijke differentiatie van de sociale rentevoet kan de Raad ondersteunen.

3.2 DOELMATIGHEID

De nota aan de Vlaamse Regering refereert aan het streven van het Regeerakkoord waarbij wordt gesteld dat de beschikbare middelen voor de sociale leningen een rechtvaardige en noodzakelijke stimulans moeten kunnen geven met een optimaal bereik. De Raad heeft in diverse adviezen⁵ gepleit voor een meer gerichte eigendomsondersteuning. Het instrument van de sociale lening wordt hierbij beschouwd als een degelijk en herverdelend instrument om eigendomsverwerving bij huishoudens met een bescheiden inkomen te ondersteunen. Verder blijkt uit onderzoek⁶ dat het niet evident is om het herverdelingseffect van het

² Zie onder andere Vlaamse Woonraad (2016). Advies over de uitwerking van de krijtlijnen inzake sociale koopwoningen. Advies 2016/15 van 08 september 2016; Vlaamse Woonraad (2014). Advies over het programmadecreet bij de begroting 2015. Advies 2014/07 van 14 oktober 2014.

³ Vastmans F. (2016). *Regionale differentiatie maximale verkoopwaarden. In het stelsel van bijzondere sociale leningen en voor de sociale leningen van de erkende kredietmaatschappijen*. Leuven, Steunpunt Wonen.

⁴ Idem

⁵ Vlaamse Woonraad (2016). Advies over Moeilijke eigendomssituaties, Advies 2017/13 van 6 oktober 2017; Vlaamse Woonraad (2017). *Bouwstenen voor een beter woonbeleid. Memorandum voor Vlaamse verkiezingen*. Advies 2019/03.

⁶ Idem



instrument te versterken (door bijvoorbeeld het loslaten van de minimale sociale rentevoet, de verlaging van de inkomensgrenzen, de verlaging van de maximale verkoopwaarde). Het streven naar grotere herverdeling (en selectiviteit) houdt immers risico's in zowel naar betaalbaarheid als naar kwaliteit. De Raad kan dan ook de globaal vooropgestelde voorzichtigheid inzake herverdeling in het voorstel onderschrijven. Herverdeling (verticale rechtvaardigheid) is echter een vorm van rechtvaardigheid op beleidsvlak. Een andere vorm is de horizontale rechtvaardigheid (d.i. gezinnen in een gelijke situatie ook een gelijke behandeling genieten). De Raad merkt op dat onderzoek aantoont dat in *het huidige systeem* vooral eenoudergezinnen bevoordeeld worden als gevolg van de gehanteerde inkomensgrens. Het kan aangewezen zijn de beleidskeuzes inzake horizontale en verticale rechtvaardigheid meer te expliciteren.

Het ontwerpbesluit stelt een aanpassing in de vaststelling van de looptijd van de lening voor. Kandidaat-ontleners zullen meer inspraak krijgen om de looptijd van de sociale lening mee te bepalen (tot maximaal 30 jaar). Hoewel de huidige regeling reeds de mogelijkheid tot verlenging tot 30 jaar voorziet, wordt deze niet steeds toegepast. Een versoepelde regeling voor looptijd kan de maandelijkse leninglast drukken en zorgt ervoor dat huishoudens met een bescheiden inkomen meer kans maken om te voldoen aan de solvabiliteitstoets. In het bijzonder voor alleenstaanden (al dan niet met personen ten laste) is deze aanpassing gunstig. De Raad kan zich vinden in het voorstel, net omdat het kansen creëert zonder dat de risico's voor betrokken huishouden toenemen daar rekening gehouden wordt met de solvabiliteit.

De solvabiliteitstoets vormt volgens de Raad de toetssteen om na te gaan of de maandelijkse afbetaling voldoende haalbaar is enerzijds, en het resterend inkomen voldoende levenskwaliteit kan garanderen anderzijds. De Raad acht een dergelijke solvabiliteitstoets met een evenwichtige beoordeling van beide elementen noodzakelijk. Het ontwerpbesluit voorziet in een wijziging van de solvabiliteitstoets via een nog uit te werken MB (door de ministers bevoegd voor wonen en financiën). Onderzoek⁷ geeft aan dat met het huidige systeem de betaalbaarheid niet steeds verzekerd kan worden en een van de aanbevelingen was dan ook om de solvabiliteitstoets te herbekijken. Terwijl een verstrenging van de solvabiliteitstoets meer garanties kan bieden op het vlak van betaalbaarheid, leidt dit mogelijks tot een beperkte toegankelijkheid van het instrument voor de lagere inkomens. De Raad vraagt dan ook om bij de uitwerking van het MB omzichtig te werk te gaan en het risico van onbetaalbaarheid beperkt te houden maar evenzeer rekening te houden met de bereidheid om een (beperkt) deel boven de woonquote te spenderen aan de leningslast. Het zij opgemerkt dat de uiteindelijke uitwerking van de solvabiliteitstoets ook niet los staat van de wijziging van een tweejaarlijkse rentevoetherziening naar een vijfjaarlijkse herziening. Zo kan een verstrenging van de solvabiliteitstoets ertoe leiden dat de bereikte groep een sterker profiel krijgt, en eerder vermeld onderzoek toont aan dat die na verloop van tijd een grotere kans hebben dat hun inkomen zal stijgen, wat een herziening kan verantwoorden.

⁷ Heylen K. & Winters S. (2016). *De bijzondere sociale leningen in Vlaanderen. Hoe de effectiviteit en rechtvaardigheid verhogen?* Leuven, Steunpunt Wonen.

Verder stelt de Raad vast dat de verplichting om een schuldsaldo-verzekering af te sluiten wordt geschrapt. De nota aan de Vlaamse regering stelt de keuzemogelijkheid van de betrokken ontlener voorop (parallel aan het afsluiten van een hypotheeklening bij een reguliere bank). In het licht van een meer selectief instrument ten voordele van huishoudens die zonder sociale lening geen eigendom kunnen verwerven, is het de Raad niet duidelijk waarom een keuzemogelijkheid wordt vooropgesteld. De verplichting houdt volgens de Raad een bescherming in die de toekomstige risico's altijd indekt, en het is de vraag of dergelijke zekerheid moet afhankelijk gemaakt worden van de keuzevrijheid.

3.3 AFSTEMMING WERKWIJZE

Het doel van het eengemaakt leningenbesluit was om voor de verschillen tussen het ontlenen bij de VMSW en het VWF weg te werken. Hoewel in de regeling de voorwaarden en modaliteiten werden afgestemd, bleven tussen beide kredietverstrekkers enkele verschillen in werkwijze overeind. In het ontwerp van besluit worden de nodige voorstellen geformuleerd om dit te verhelpen. Zo wordt ingeschreven dat de kredietgever moet opvolgen of de ontlener al dan niet de (verplichte) brandverzekering heeft afgesloten en wordt bijkomend gesteld dat de kredietgever desgevallend in de plaats kan treden van de ontlener. Ook voor de nalatigheidsintresten bij wanbetaling wordt eenzelfde berekeningswijze voorzien. De Raad kan de afstemming van de werkwijze omwille van de uniformiteit en transparantie onderschrijven. Mogelijks kan in de toekomst ook nagegaan worden hoe kredietverstrekkers sociale ontleners kunnen begeleiden bij de aankoop en renovatie van de woning zodoende dat het instrument van de sociale lening niet enkel functioneert als een hefboom in de betaalbaarheidsproblematiek maar evenzeer op het vlak van de woningkwaliteit.

Het ontwerpbesluit houdt verder nog een aantal technische aanpassingen in. Onder meer wordt het mogelijk om registratierechten en notariskosten te belenen, of worden in geval van echtscheiding de leningsmodaliteiten aangepast. Een aantal wijzigingen zijn ingegeven door vereenvoudiging en/of versoepeling rekening houdend met de maatschappelijk gewijzigde context. De Raad kan deze voorstellen in beginsel ondersteunen.

3.4 OVERDRACHT

In het overdrachtenbesluit worden diverse wijzigingen voor de sociale koop voorgesteld. Zo worden de definities van inkomen en personen ten laste gealigneerd op de definities van het kaderbesluit Sociale Huur. Dergelijke aanpassingen resulteren volgens de Raad in meer eenduidigheid en transparantie. Vervolgens wordt toegevoegd dat het volledig of gedeeltelijk hebben van een recht van erfpacht of opstal op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, een beletsel vormt om in aanmerking te komen voor een sociale koopwoning. Hiermee wordt beoogd alle zakelijke rechten op onroerend goed als beletsel te beschouwen, wat als eenduidiger beschouwd kan worden.



