



ADVIES
ERKENDE KREDIETMAATSCHAPPIJEN

Advies 2019-07/ 11.04.2019



INHOUD

1	Situering	3
2	Beknopte inhoud.....	3
3	Bespreking.....	3
3.1	Evaluatie	3
3.2	Waarborg funding	4
3.3	Territoriale differentiatie	4
3.4	Voorwaarden / modaliteiten	5



1 SITUERING

De Vlaamse Regering hechtte op 29 maart 2019 haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden 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. Over dit ontwerpbesluit werd spoedadvies (10 kalenderdagen) aan de Vlaamse Woonraad gevraagd. Omwille van het spoedeisend karakter van de adviesvraag beperkt de Raad zich tot de essentie en de hoofdlijnen van het ontwerpbesluit. Op 11 april 2019 heeft de Vlaamse Woonraad zijn advies hieromtrent afgerond en bezorgd aan de bevoegde minister.

2 BEKNOPTE INHOUD

Voorliggend ontwerpbesluit wijzigt twee besluiten aangaande de kredietverstrekking door de erkende hypothecaire kredietmaatschappijen. Deze erkende kredietmaatschappijen verstrekken onder gewestwaarborg sociale woonkredieten aan particulieren die hun enige bescheiden woning verwerven. Het ontwerpbesluit wijzigt een aantal technische erkenningsvoorwaarden. Daarnaast wordt een aantal voorstellen geformuleerd om de waarborg op de funding en de waarborg op de hypothecaire lening te optimaliseren. Verder sleutelt het ontwerpbesluit aan de voorwaarden die de ontlener moet vervullen, onder meer inzake de bewoningsplicht en de eigendomsvoorwaarde. Zoals bij de sociale leningen verstrekt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en het Vlaams Woningfonds (VWF) wordt tenslotte een regionale differentiatie van de verkoopwaarde doorgevoerd (mede op basis van een onderzoeksopdracht uitgevoerd door het Steunpunt Wonen).

3 BESPREGING

3.1 EVALUATIE

Erkende kredietmaatschappijen (EKM) verlenen hypothecair krediet aan particulieren die een bescheiden woning wensen te verwerven (waarbij de verkoopwaarde van de woning steeds wordt geplafonneerd). De quotiteit van de lening kan tot 100% bedragen, waardoor de ontlener zonder eigen geldelijke inbreng een woning kan verwerven. Er gelden voor de ontleners geen specifieke inkomensvoorwaarden, wel moeten zij

//

voldoen aan de bewoningsplicht. De toegekende leningen worden (gedeeltelijk) gedekt door een gewestwaarborg (evenals de achterliggende funding die de EKM aangaat).

De Raad heeft in eerdere adviezen het belang van een eigen woning en eigendomsverwerving erkend. Tegelijk pleitte de Raad voor een ondersteunend beleid dat via een gericht en effectief instrumentarium moet worden bewerkstelligd¹. Algemeen meent de Raad dat het instrument van eigendomsondersteuning via de erkende kredietmaatschappijen moet worden geëvalueerd. Er dient hierbij te worden nagegaan aan welke beleidsdoelstellingen het instrument moet bijdragen en in welke mate een selectiviteit gewaarborgd moet zijn. Ook de efficiëntie en de effectiviteit van de vooropgestelde voordelen (quotiteit en lagere intrestvoet omwille van de gewestwaarborg) moeten worden beoordeeld. Verder moet worden bepaald wat het instrument aan meerwaarde inhoudt en hoe het zich hierbij moet verhouden tot het bestaande leningenstelsel van de VMSW en het VWF enerzijds en de dienstverlening vanuit de commerciële banken anderzijds. In dit verband verwijst de Raad eveneens naar het advies van de inspectie van Financiën waarin ter zake fundamentele bedenkingen worden geformuleerd (waarop volgens de Raad slechts beperkt wordt ingegaan in de nota aan de Vlaamse Regering). De Raad dringt bijgevolg aan op een globale, grondige analyse en toekomstvisie van het stelsel, een onderzoek dat mogelijk in volgende legislatuur kan plaatsvinden.

3.2 WAARBORG FUNDING

Het ontwerpbesluit voorziet om de funding te waarborgen voor de volledige productie van de erkende kredietmaatschappij (voor zover gekoppeld aan de bescheiden woningen). In de nota aan de Vlaamse Regering wordt gesteld dat de leningen zonder gewestwaarborg worden gefinancierd met andere kredieten waarbij het Vlaamse gewest niet kan interveniëren in geval van slechte condities. Deze kunnen op hun beurt de continuïteit in het gedrang brengen, met mogelijke gevolgen naar de gewaarborgde funding. De Raad onderschrijft de wettelijke verduidelijking en het vooropgestelde omzichtigheidsprincipe (het streven naar risico-inperking), maar vraagt verdere duiding van de gevolgen van het voorstel, nu eveneens de inspectie van Financiën oordeelt dat de selectiviteit hierdoor onder druk komt te staan.

3.3 TERRITORIALE DIFFERENTIATIE

In huidige regeling wordt de maximumverkoopwaarde van de bescheiden woning verhoogd met 10% in het Vlabinvestgebied. Op basis van onderzoek uitgevoerd door het Steunpunt Wonen² werd in het ontwerpbesluit inzake de sociale leningen verstrekt door de VMSW en het VWF, een territoriale differentiatie doorgevoerd (ontwerpbesluit is principieel goedgekeurd). In het desbetreffend advies³ hierover heeft de Raad erkend dat de

¹ Zie ook het memorandum Vlaamse verkiezingen van de Vlaamse Woonraad, memorandum 2019, 12 februari 2019.

² 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.

³ Advies ontwerpbesluit tot wijziging diverse bepalingen op vlak van wonen, advies 2019/05, 14 maart 2019.

voorgestelde afbakening meer aansluit op de effectieve verkoopwaarde van de woningen. Het is volgens de Raad logisch eenzelfde territoriale afbakening te hanteren voor de leningen toegekend door de erkende kredietmaatschappijen (wat overigens ook in het desbetreffend onderzoek werd aanbevolen). De Raad merkt op dat bij de sociale leningen toegekend door de VMSW of het VWF een onderscheid navenant cluster 2 en 3 wordt vooropgesteld (samen met een navenant bijkomende korting op de rentevoet). De territoriale differentiatie bij de EKM beperkt zich tot een verhoging van de maximumwaarde met 10 % zowel voor cluster 2 als voor cluster 3. Dit brengt met zich mee dat over een ruim gebied eenzelfde verhoogde maximumwaarde zal worden toegepast. De Raad vraagt na te gaan of het wenselijk is om binnen het ruime gebied eenzelfde verhoging te hanteren (terwijl het onderzoek een onderscheid maakt tussen deze clusters). Daarnaast moet worden nagegaan wat de effecten van het voorstel zijn op de selectiviteit van het instrument.

3.4 VOORWAARDEN / MODALITEITEN

Voor een lening met quotiteit 100% is het aanvragen van een schuld-saldoverzekering in de huidige regeling verplicht. Het ontwerpbesluit stelt voor de verplichting van dergelijke verzekering op te heffen. De Raad erkent dat een dergelijke verzekering niet steeds noodzakelijk is, zoals eveneens aangestipt in de nota aan de Vlaamse Regering (bijvoorbeeld wanneer de lening wordt aangegaan voor een verbouwing bovenop een bestaande hypothecaire lening of wanneer het een alleenstaande betreft). In eerder advies heeft de Raad wel gewezen op het belang van een schuld-saldoverzekering, net om het behoud van de woning steeds te kunnen verzekeren⁴. In het licht hiervan is het de Raad niet duidelijk waarom de individuele keuzemogelijkheid wordt vooropgesteld (net omdat voor ontlenende koppels de keuze effectief risico's met zich mee kan brengen). Het beleidsvoornemen moet volgens de Raad ook los staan van het feit dat de uitwinning van de gewestwaarborg niet in het gedrang komt.

In de huidige regeling mag de ontleners geen andere woning in volle eigendom hebben. In het ontwerpbesluit wordt voorgesteld deze strikte voorwaarde te verlaten en bezit van een woning toe te laten voor zover de ontleners de woning te koop aanbiedt (en verkoopt binnen bepaalde termijn). Wanneer hieraan niet wordt voldaan wordt de ontleners gesanctioneerd met 2% van het uitstaand kapitaal. In de nota aan de Vlaamse Regering wordt doorstroming en woonmobiliteit als motivering van het voorstel aangehaald. De Raad merkt op dat door het voorstel de selectiviteit van het instrument verder dreigt af te nemen. Tevens lijkt de aangehaalde motivatie niet in overeenstemming met de vereiste van de bewoningsplicht (waartoe de ontleners van de erkende kredietmaatschappij verplicht wordt). De Raad vraagt aandacht voor de situatie waarbij een ontleners van een EKM-lening zou verhuizen naar een andere woning en een EKM-lening aanvraagt (in dit geval komt de woonmobiliteit in conflict met de bewoningsplicht).

⁴ idem.

Tenslotte wordt in het ontwerpbesluit voorgesteld de voorwaarden van de bewoningplicht te wijzigen. De bewoningsplicht moet dan slechts worden nageleefd door één van de ontleneers. Hierdoor kan soepeler worden ingespeeld op mogelijke beëindiging van de samenwoning of bij echtscheiding. Met het oog op het behoud van een woning wordt tevens een herfinancieringslening met gewestwaarborg vooropgesteld. De Raad kan deze wijzigingen onderschrijven. De bewoningsplicht zal wel jaarlijks worden gecontroleerd door de kredietmaatschappij (zolang de gewestwaarborg speelt). Hiertoe wordt een machtiging verleend om het rijksregister te consulteren, wat volgens de Raad in overeenstemming moet zijn met de (Europese) regeling inzake privacygegevens.

