



Vlaamse Woonraad

Strategische Adviesraad

Vlaamse Woonraad

Koning Albert II-laan 19 bus 12
1210 Brussel
vlaamse.woonraad@rwo.vlaanderen.be
www.vlaamsewoonraad.be

Advies 2011/05

datum 14 juni 2011
bestemming Mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van
Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie
onderwerp **Hervorming sociale kredietverlening**

1. SITUERING

De minister bevoegd voor wonen heeft op 19 april 2011 de Vlaamse Woonraad een principevraag over de hervorming van de sociale kredietverlening voorgelegd. Dit als aanzet tot de uitvoering van het Vlaamse Regeerakkoord, dat stelt dat “ de eigendomsverwerving verder wordt ondersteund, onder meer via de evaluatie en de harmonisering van de stelsels van gesubsidieerde sociale leningen”.

Een uitgewerkt voorstel ligt nog niet ter tafel, wel worden algemene beginselen vooropgesteld die de richting kunnen bepalen van de hervorming van de sociale leningen verstrekt door het Vlaams Woningfonds en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Op vraag van de Vlaamse Woonraad heeft het kabinet van de bevoegde minister de bijzondere audit m.b.t. het Vlaams Woningfonds en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen bezorgd. De Vlaamse Woonraad heeft de adviesvraag plenair besproken op 26 mei 2011. Het advies is op 14 juni 2011 door de raad goedgekeurd en aan de minister bevoegd voor wonen bezorgd.

2. OPZET

In de nota bezorgd aan de Vlaamse Woonraad worden het doel en de uitgangspunten van de hervorming van de leningen summier aangehaald. Als doel wordt één transparant systeem van sociale leningen vooropgesteld die worden aangeboden door één instelling.



De uitgangspunten die de hervorming moeten leiden zijn onder meer de klantvriendelijkheid van de instelling waarbij het belang van de gezinnen voorop staat. De sterktes en de troeven van de onderscheiden instellingen moeten worden meegenomen in de hervorming. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de belangen van het personeel en overleg met alle betrokken partijen is noodzakelijk. Voor de overheid moet de reorganisatie resulteren in efficiëntiewinst en een financieel sterke instelling.

De Vlaamse Regering heeft daarop beslist het sociaal woonkrediet onder te brengen in één nieuwe vennootschap waarvan de vorm, aandeelhouderschap en bestuursvorm nader moeten worden onderzocht. Een businessplan moet worden voorbereid. Voorafgaand moet de nodige juridische en financiële expertise worden ingewonnen. Eén reglementair kader voor het sociaal krediet wordt uitgewerkt tegen 2012. De bestaande frontoffice - kanalen blijven behouden.

3. BEDENKINGEN

3.1. Voorafgaand inhoudelijke debat

De Vlaamse Woonraad ondersteunt het idee om de sociale kredietverstrekking in Vlaanderen te hervormen. Hierbij meent de Vlaamse Woonraad dat de hervorming zich niet mag beperken tot een institutioneel of organisatorisch gegeven. De Vlaamse Woonraad acht een grondig inhoudelijk debat over de sociale kredietverlening noodzakelijk. Dit sluit overigens aan bij het Vlaamse Regeerakkoord waar een evaluatie van de stelsels van sociale leningen wordt aangekondigd. In dit verband wenst de Vlaamse Woonraad volgende algemene vragen onder de aandacht te brengen. Wat is de rol van sociale kredietverlening (en de eigendomsondersteuning) binnen het Vlaamse woonbeleid? Welke rol kan de kredietverstrekking vervullen voor welke doelgroep? Dient een meer selectieve aanpak te worden ontwikkeld? Hoe breed dient de overheidsteun aan kredietinstanties te worden uitgebouwd, en op basis van welke principes? Deze vragen zijn essentieel en gaan het meer institutionele debat vooraf.

3.2. Uitgangspunten

Onverminderd de noodzaak aan een inhoudelijk debat kan de Vlaamse Woonraad de voorgestelde uitgangspunten in beginsel onderschrijven. Eén sociaal leningstelsel met slechts één kredietverstrekker komt de duidelijkheid, vereenvoudiging en transparantie van het sociaal krediet ten goede. Het vooropstellen van de klantvriendelijkheid en het belang van de particulier worden eveneens centraal geplaatst. Bovendien kunnen schaalvoordelen en efficiëntiewinsten worden geboekt, onder meer door de funding en het beheer samen te voegen.

De vooropgestelde uitgangspunten zijn op zich waardevol en richtinggevend, maar vereisen - mede door de vaagheid - verdere uitwerking. Zo wordt één nieuwe vennootschap vooropgesteld en tegelijk dienen de sterktes en de

troeven van elke instelling te worden benadrukt. Het is niet duidelijk hoe de sterke punten van huidige beide instellingen concreet kunnen worden verenigd. Binnen de één gemaakte instelling en één regelgevend kader zal vooral de financieringswijze (kapitaalsubsidie of interestsubsidie) doorslaggevend zijn. Mede in dit licht dient te worden uitgeklaard wat in de één gemaakte regeling het belang van de particulier is - naast een transparant en vereenvoudigd aanbod. Het verdient aanbeveling de uitgangspunten verder te expliciteren vooraleer de hervorming concreet wordt aangevat.

3.3. Voorbereiding op objectieve basis

De Vlaamse Woonraad acht een goede voorbereiding van de hervorming essentieel, en dient te worden gebaseerd op objectieve gegevens en rapporten. Het inwinnen van de juridische en financiële expertise is dan ook terecht om de vennootschap optimaal te kunnen uittekenen, ook op vlak van het businessplan. Een sterke en financieel gezonde instelling vereist immers een degelijke aanpak en voorbereiding. De Vlaamse Woonraad pleit voor een kostenefficiënt, correct budgettair en rechtvaardige kredietverlening, waar ieder woonbehoeftig huishouden gelijkwaardig gebruik kan van maken. In dit verband kan onder meer worden onderzocht welke de meest efficiënte subsidievorm is.

3.4. Instellingen

De Vlaamse Woonraad meent dat de gevolgen op de bestaande instellingen (VWF – VMSW) en de transitie die hier ongetwijfeld zal plaatsvinden meer kunnen worden geduid. Het is cruciaal om de keuzes en de modaliteiten te expliciteren om de impact op de bestaande instellingen te kunnen inschatten. Dienaangaande kan de Vlaamse Woonraad dan ook geen uitspraken doen.

Alvast zal ook op dit vlak het nodige onderzoek en een goede voorbereiding noodzakelijk zijn om een aantal vragen uit te klaren. Wat is de impact van de nieuwe vennootschap op de organisatie van beide bestaande instellingen? Wat is de impact op het personeel en hoe kunnen de verworven rechten van het personeel worden gevrijwaard? Wat zijn de mogelijke consequenties op de Vlaamse overheid en haar begroting? De hervorming van het organieke kader en de regelgeving dient bij voorkeur vanuit één totaalvisie en binnen een gelijklopend tijdspad te worden uitgewerkt in overleg met de rechtstreeks betrokken actoren. Op die manier wordt voor de kandidaat ontlener dubbelzinnigheid vermeden.

3.5. Erkende kredietmaatschappijen (EKM)

Het is aangewezen de hervorming door te voeren vanuit de totaliteit van de (sociale) kredietverstrekking in Vlaanderen. De Vlaamse Woonraad meent dan ook dat in de voorgestelde hervorming de EKM moeten worden betrokken. Echter, ook ten aanzien van deze sector is een voorafgaandelijk inhoudelijk

debat nodig. Wat moet de rol van de EKM binnen het Vlaamse Woonbeleid zijn en hoe staat dit in relatie tot andere sociale kredietverlening? Deze zaken moeten vooraf aan de hervorming worden uitgeklaard.

3.6. Frontoffice

In de nota wordt beklemtoond de kanalen van de frontoffice te willen behouden. De Vlaamse Woonraad hecht groot belang aan een degelijke frontoffice (een werking in de nabijheid van de burger). Naast het behoud van de kanalen meent de Vlaamse Woonraad dat moet worden nagegaan hoe de werking van de frontoffice op het terrein kan worden verbeterd. Er dient te worden gestreefd naar een optimale manier om de overheidsteun kenbaar te maken en dicht bij de burger te organiseren, en dit te koppelen aan kwaliteitsvereisten en een verantwoord beheer van de 'overheadkost'. Het principe van het behoud van de frontoffice kan in die zin worden genuanceerd en/of aangevuld.

4. BESLUIT

De Vlaamse Woonraad meent dat de hervorming van het sociale woonkrediet in Vlaanderen op zijn plaats is, en terecht moet worden aangevat. Echter, voorafgaand is een inhoudelijk debat over de rol van de sociale kredietverlening binnen het Vlaamse woonbeleid aangewezen, onder meer dient te worden nagegaan hoe een kostenefficiënt en rechtvaardige kredietverlening kan worden gerealiseerd. Op basis van het inhoudelijke debat kunnen de algemene krijtlijnen worden uitgezet en hierop kan de institutionele uitbouw worden geënt. In dit verband vindt de Vlaamse Woonraad het merkwaardig dat de oefening zich beperkt tot de kredietverlening van het VWF en de VMSW. De EKM sector als derde pijler in de kredietverlening wordt niet in de voorgestelde hervorming betrokken.

In de conceptnota worden de uitgangspunten van de hervorming geformuleerd. De principes inzake transparante, klantvriendelijke en cliëntcentrale aanpak zijn ongetwijfeld bruikbaar en worden onderschreven. Wel vergen ze verdere uitwerking en verduidelijking. Verder wordt in de conceptnota het belang van een doordachte aanpak en voorbereiding onderstreept. De Vlaamse Woonraad deelt deze bekommernis, en acht het wenselijk de nodige financiële en juridische expertise in de hervormingsvoorstellen in te brengen. In dit verband is het eveneens wenselijk de gevolgen op de organisatie van betrokken instellingen, en het personeel ervan, voorafgaand te duiden en uit te klaren, dit in overleg met de rechtstreeks betrokken actoren.