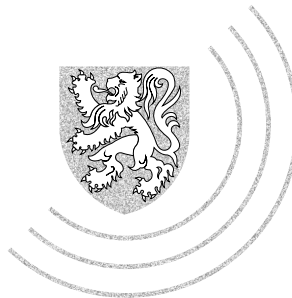


V L A A M S P A R L E M E N T



stuk **548** (2009-2010) – Nr. 1
ingediend op 20 mei 2010 (2009-2010)

Voorstel van resolutie

van mevrouw Mercedes Van Volcem, de heer Filip Anthuenis,
de dames Irina De Knop en Vera Van der Borgh en de heer Sven Gatz

betreffende een harmonisatie in de sociale kredietsector

TOELICHTING

De voorbije jaren heeft de Vlaamse Regering in het kader van het woonbeleid ingezet op het verhogen van de eigendomsgraad in Vlaanderen. Aldus is intussen 75% van alle Vlamingen eigenaar van een eigen woning. Ook de huidige Vlaamse Regering zet in op het verder verhogen van de eigendomsgraad in Vlaanderen.

Terecht kiest Vlaanderen voor eigendomsverwerving. Immers, een eigen woning is een vorm van maatschappelijke en persoonlijke emancipatie. Een eigen woning verhoogt het zelfbeeld en het zelfvertrouwen van de mens, verhoogt het welzijn van het gezin(sleven), vormt een buffer tegen financiële tegenslagen en kan – zeker in tijden van crisis – beschouwd worden als de ultieme spaarpot.

In het kader van het beleid tot verhoging van de eigendomsgraad moet bijzondere aandacht gaan naar doelgroepen die op eigen kracht net niet in staat zijn een eigen woning te verwerven, tenzij een duwtje in de rug kan worden gegeven. In dat verband staat de sociale kredietsector ter beschikking van die doelgroepen.

In de sociale kredietsector zijn er momenteel drie verschillende aanbieders van sociale leningen:

- de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). In dit systeem worden de sociale leningen verstrekt via 23 erkende huisvestingsmaatschappijen. De leningen kunnen worden aangegaan voor de aankoop van een sociale koopwoning, de aankoop en renovatie van een woning op de private markt, de renovatie, verbetering of aanpassing van een eigen woning of voor de bouw van een eigen woning;
- het Vlaams Woningfonds (VWF). Het Vlaams Woningfonds kent voordelige sociale leningen toe aan gezinnen met minstens één kind voor de aankoop van een woning, een nieuwbouw, een bouwgrond, overname van schulden of werken aan een woning;
- de erkende sociale kredietmaatschappijen. Op dit ogenblik erkent de Vlaamse Regering 39 kredietmaatschappijen die uitsluitend als doel hebben het toekennen en beheren van sociale leningen voor het kopen, bouwen, verbouwen of behouden van een bescheiden woning. De belangrijkste voorwaarde is dat de woning bescheiden is, hetgeen inhoudt dat het ofwel gaat om een sociale woning die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, het Vlaams Woningfonds of een sociale huisvestingsmaatschappij verkocht wordt, ofwel (voor woningen op de private markt) om een woning die onder een bepaalde maximumverkoopwaarde valt.

Tussen die drie aanbieders bestaan er significante verschillen:

- inzake de financiering door het Vlaamse Gewest: het aanbod van de erkende kredietmaatschappijen valt onder een systeem van een gewaarborgd sociaal woonkrediet, terwijl het aanbod van de VMSW en het VWF valt onder het systeem van een gesubsidieerd sociaal woonkrediet;
- inzake de te hanteren rentevoeten: de erkende kredietmaatschappijen werken als een private bank en bepalen de rentevoet afhankelijk van de looptijd van de lening, terwijl de twee andere spelers rentevoeten bepalen afhankelijk van het gezinsinkomen, personen ten laste en de ligging van de woning.

Wegens het bestaan van verschillende aanbieders en van verschillende spelregels hebben kandidaat-leners niet steeds een duidelijk beeld van de mogelijkheden waarover ze beschikken. Bovendien vinden nogal wat kandidaat-leners niet de weg naar de sociale kredietsector. Door die factoren komt een efficiënte en effectieve inzet van overheidsmiddelen onder druk te staan.

Mede vanwege die vaststellingen heeft de huidige Vlaamse Regering zich voorgenomen om te komen tot een harmonisatie van de sociale kredietsector. In de beleidsnota van de bevoegde minister staat hieromtrent de volgende passage:

“Een eigen huis verwerven is een droom van heel wat Vlamingen. Lenen om die droom te verwezenlijken, hoort er voor de meeste mensen bij. Maar een lening bij een reguliere kredietverstrekker is niet voor iedereen weggelegd. Het stelsel van bijzondere (of gesubsidieerde) sociale leningen biedt alsnog een uitweg. Vandaag kunnen gezinnen aankloppen bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds. Het vraagt een behoorlijke inspanning van gezinnen om snel te weten bij welke instantie aan te kloppen. De verschillende instanties hanteren immers verschillende voorwaarden om recht te hebben op een bijzondere sociale lening en ook de sociale interestvoeten zijn in vele gevallen verschillend naargelang de ontlenende instantie. Ook de subsidiëring van de bijzondere leningen verloopt verschillend bij de VMSW en bij het VWF. De huidige systemen laten bijgevolg geen eenduidige en transparante beoordeling toe van de overheid en de mensen.

Een evaluatie en harmonisatie van de stelsels van de sociale leningen dringt zich dan ook op. Onderzoek moet uitwijzen of er efficiëntiewinsten kunnen worden geboekt door een synergie te creëren tussen het aanbod van die leningen door de VMSW en die van het VWF. Er wordt daarbij onder andere gedacht aan een geharmoniseerde frontofficewerking, waarbij de huidige overlapping in doelgroep en werking tot synergieën moet leiden, en bovendien moet garanderen dat één gezin dezelfde rentevoet krijgt, ongeacht of ze de lening bij het VWF of de VMSW afsluit.”.

De Vlaamse Regering wil dus hoofdzakelijk de onderlinge verschillen in rentevoet en toekenningsvoorwaarden aanpakken. Daarnaast zoekt zij naar efficiëntiewinsten via een frontofficewerking, al dan niet in de vorm van een uniek loket ‘sociale leningen’.

Uiteraard is een uniek loket ‘sociale leningen’ als frontofficemaatregel tot verhoging van de klantvriendelijkheid te verdedigen: elke kandidaat-lener weet dan tot wie hij of zij zich moet wenden en hoeft zich – in een ideale situatie – na indiening van zijn of haar dossier geen zorgen meer te maken over de verdere afhandeling van dat dossier.

De backofficebenadering van dit gegeven heeft evenwel meer om handen dan het louter gelijkschakelen van de spelregels voor alle betrokken spelers. Immers, klantvriendelijkheid, efficiëntie en effectiviteit worden niet verhoogd door de creatie van een uniek loket waarachter te veel spelers rondlopen.

Met andere woorden, naast de creatie van duidelijke spelregels moet de overheid ook duidelijk maken wie voor wat bevoegd is. Het louter laten bestaan van de huidige spelers, zonder een aanpassing van hun rol, voldoet daarbij niet.

Om die reden stellen de indieners van dit voorstel voor om het speelveld van de sociale kredietsector grondig te hervormen door de betrokken spelers een duidelijke taakstelling te geven:

- het VWF wordt bevoegd voor alle sociale kredieten;
- de VMSW (via zijn erkende huisvestingsmaatschappijen) wordt enkel nog bevoegd voor de sociale huursector; met andere woorden, geen kredietverstrekking meer als opdracht voor de VMSW; het beheer van de lopende leningen wordt overgeheveld naar het VWF;
- de werking van erkende kredietmaatschappijen wordt stopgezet, waarbij het beheer van de lopende leningen wordt overgeheveld naar het VWF.

Die hervorming heeft in het kader van het streven naar maximale klantvriendelijkheid het voordeel van de uiterste duidelijkheid: in het woonbeleid is er één duidelijke partner inzake sociaal lenen en is er één duidelijke partner inzake sociaal huren. Boven beide partners staat dan het Vlaamse Gewest als regisseur van het Vlaamse woonbeleid, met alle decretale en reglementaire bevoegdheden ter zake.

Tevens brengt een dergelijke hervorming de sociale kredietsector bij de partner met de meeste kennis en ervaring ter zake: het VWF, reeds meer dan 25 jaar operationeel in Vlaanderen, beheert momenteel 33.293 kredietovereenkomsten; de VMSW daarentegen 22.959 kredietovereenkomsten. Sinds zijn oprichting heeft het VWF aan 210.000 Vlamingen een sociale lening kunnen toekennen. Bovendien zit de portefeuille hypothecaire leningen bij de VMSW al jaren in een neerwaartse spiraal, terwijl het VWF op peil blijft: 1333 nieuwe VMSW-leningen in 2008 tegenover 2542 nieuwe VWF-leningen in 2008. Ten slotte biedt dit de VMSW de mogelijkheid om ten volle in te zetten op de realisatie van de beleidsdoelstellingen inzake sociaal huren.

Uiteraard vergt een dergelijke hervorming een inspanning van het Vlaamse beleidsniveau:

- de nodige decretale en reglementaire aanpassingen moeten worden gedaan;
- de nodige personeelsoverdrachten moeten worden gedaan zonder dat aan de werkgelegenheid wordt geraakt;
- de nodige overdracht van leningsbeheer moet worden gedaan zonder dat aan de rechtszekerheid van de lopende leningen wordt geraakt;
- de beschikbare budgetten moeten worden overgedragen naar het VWF en, indien nodig om de hervormingen mogelijk te maken, worden verhoogd;
- de beschikbare budgetten voor sociale kredieten in het algemeen moeten worden verhoogd om de doelstellingen inzake de verhoging van de eigendomsgraad te realiseren;
- er moet een structurele communicatiecampagne worden opgezet om de doelgroepen van de sociale kredietsector te informeren over het bestaan, de voorwaarden en de bereikbaarheid van het sociale kredietaanbod.

De indieners zijn van oordeel dat een dergelijke hervorming de doelgroepen van de sociale kredietsector ten goede zal komen. Nog te veel Vlamingen vinden immers vandaag niet de weg naar die sector, hoewel ze in aanmerking zouden komen voor een lening die hen eindelijk in staat kan stellen een eigen woning te verwerven. Door die hervorming door te voeren, door voldoende beleidskredieten voor de sociale kredietsector uit te trekken én door een structurele communicatiecampagne over het sociale kredietaanbod op te zetten zullen meer Vlamingen de weg vinden naar een sociale lening en aldus naar een eigen plek onder de zon.

Mercedes VAN VOLCEM

Filip ANTHUENIS

Irina DE KNOP

Vera VAN DER BORGHT

Sven GATZ

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- overtuigd van de individuele en maatschappelijke emancipatorische kracht van eigendomsverwerving;
- vaststellend dat de Vlaamse overheid de voorbije jaren om die reden terecht heeft geïnvesteerd in maatregelen tot verhoging van de eigendomsgraad in Vlaanderen;
- vaststellend dat de Vlaamse overheid ook in de toekomst verder zal investeren in dergelijke maatregelen;
- gelet op de bijzondere taak die de sociale kredietsector vervult bij het verhogen van de eigendomsgraad voor doelgroepen die op eigen kracht net niet in staat zijn een eigen woning te verwerven, tenzij een duwtje in de rug kan worden gegeven;
- gelet op het feit dat de sociale kredietsector in Vlaanderen momenteel gekenmerkt wordt door verschillende kredietverstrekkers en verschillende spelregels;
- gelet op het feit dat de huidige organisatie van de sociale kredietsector in Vlaanderen tot gevolg heeft dat de doelgroepen van het sociale kredietbeleid niet steeds een duidelijk beeld hebben van het aanbod, de voorwaarden en de bereikbaarheid inzake sociale kredieten;
- vaststellend dat de efficiëntie, de effectiviteit en de klantvriendelijkheid van de sociale kredietsector enkel kunnen worden verhoogd door een grondige reorganisatie;
- vraagt de Vlaamse Regering:
 - 1° de sociale kredietsector grondig te hervormen door de betrokken spelers een duidelijke taakstelling te geven, waarbij meer bepaald:
 - a) het Vlaams Woningfonds (VWF) bevoegd wordt voor alle sociale kredieten;
 - b) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) enkel nog bevoegd wordt voor de sociale huursector;
 - c) de werking van erkende kredietmaatschappijen wordt stopgezet;
 - 2° daartoe de nodige decretale en reglementaire aanpassingen te doen;
 - 3° daartoe de nodige personeelsoverdrachten te doen zonder dat aan de werkgelegenheid wordt geraakt;
 - 4° daartoe de nodige overdracht van leningsbeheer te doen zonder dat aan de rechtszekerheid van de lopende leningen wordt geraakt;
 - 5° daartoe de beschikbare budgetten over te dragen naar het VWF en, indien nodig om de hervormingen mogelijk te maken, te verhogen;
 - 6° de beschikbare budgetten voor sociale kredieten in het algemeen te verhogen om de doelstellingen inzake de verhoging van de eigendomsgraad te realiseren;
 - 7° een structurele communicatiecampagne op te zetten om de doelgroepen van de sociale kredietsector te informeren over het bestaan, de voorwaarden en de bereikbaarheid van het sociale kredietaanbod.

Mercedes VAN VOLCEM

Filip ANTHUENIS

Irina DE KNOP

Vera VAN DER BORGHT

Sven GATZ