

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 690
van **MICHÈLE HOSTEKINT**
datum: 9 juni 2017

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Hypothecaire leningen - Spreiding van het leningvolume

Het is een vaststaand gegeven dat jonge, werkende gezinnen het vandaag steeds moeilijker hebben om een eigen woning te verwerven op de woningmarkt. De banken doen immers al een hele tijd moeilijk voor het verstrekken van hypothecaire leningen voor de volle aankoopssom van de woning. Tachtig procent van het beleenbaar bedrag is vandaag de norm geworden.

Banken moeten vanaf mei zelfs nog een pak strenger worden in het verstrekken van hypothecaire leningen. De Nationale Bank vreest immers dat banken in problemen kunnen komen door een teveel aan riskante leningen. Ze moeten dus extra reserves aanleggen en het verstrekken van hypothecaire leningen nog verstrengen. Jonge gezinnen zonder een goed gevuld spaarboek of startkapitaal om een eigen inbreng te doen of jonge koppels die niet kunnen rekenen op financiële steun van familie, kunnen op die manier hun droom van een eigen woning voor geruime tijd opbergen.

Om daaraan tegemoet te komen, heeft de Vlaamse minister van Begroting en Financiën onlangs in de media een vaag plan gelanceerd waarbij een woonlening opnieuw voor de volle 100% van de aankoopssom mogelijk zou worden. Van mening dat jonge gezinnen, die perfect in staat zijn om een hypothecaire lening af te lossen bij te kunnen springen, heeft hij banken en verzekeraars samen gebracht. Het resultaat is dat een aantal verzekeringsmaatschappijen heeft ingestemd om voor het leningvolume boven de 80% hetzij een kredietverzekering hetzij een waarborg aan te bieden. Over het voorstel heeft de minister ondertussen een formeel advies gevraagd aan en gekregen van de Nationale Bank, zo lezen we in de pers. De NBB heeft best wel oren naar het voorstel, zij het onder bepaalde voorwaarden.

Vandaag heeft de Vlaamse overheid al een aantal instrumenten om aan de kandidaat-kopers tegemoet te komen. Er is de woonbonus als stimulerende maatregel voor het verwerven van de eigen woning. Er zijn eveneens de sociale leningen. Als de geschatte verkoopwaarde en het belastbaar inkomen onder een bepaalde maximumgrens liggen, kan daar een beroep op gedaan worden. 70% van de Vlamingen komt hier vandaag voor in aanmerking. Daarnaast is er de collectieve Vlaamse verzekering gewaarborgd wonen die gezinnen in geval van plots inkomensverlies door arbeidsongeschiktheid of onvrijwillige werkloosheid gedurende drie jaar beschermt.

Het stimuleren en verwezenlijken van de droom van een eigen woning voor alle Vlamingen valt alleen maar toe te juichen. Toch komt het voorstel van minister

Tommelein enigszins verrassend. Het is namelijk nog niet duidelijk hoe de huidige strengere regels en de komende verstrenging van de hypotheekleningen zullen worden verzacht. Er is alleen sprake van dat het vereiste aandeel eigen middelen dat de kandidaat-koper van een woning op tafel moet leggen, geheel of gedeeltelijk zou worden verzekerd of gewaarborgd.

Bovendien doorkruist het voorstel de plannen van de minister van Wonen, die in haar Beleidsbrief 2015-2016 heeft aangegeven het idee te koesteren om het leningvolume boven de 80% bij de commerciële banken voor jonge gezinnen te willen aanvullen en combineren met 20% eigen inbreng die bij een sociale leningverstrekker (Vlaams Woningfonds, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, erkende kredietmaatschappijen) zou kunnen worden geleend. Op die manier zouden gezinnen die tussen kant en wal dreigden te vallen omdat ze niet bij een sociale leningverstrekker terecht kunnen en ook voor een commercieel kredietaanbod werden geweigerd, complementair toch kunnen worden geholpen.

De minister opperde tijdens de bespreking van de beleidsbrief Wonen 2016-2017 dat de gesprekken ter zake met de commerciële banken nog steeds lopen in de hoop op een haalbare regeling.

1. Is het voornemen van de minister van Financiën en Begroting vooraf doorgepraat en afgetoetst binnen de Vlaamse regering?
2. Hoe evalueert en percipieert de minister het plan van haar collega-minister en deelt zij de kritiek dat zijn plan alleen maar de huizenprijzen verder de hoogte in zal jagen en meer jonge gezinnen met nog hogere kredietaflossingen en dus met een schuldenproblematiek zal opzadelen?
3. Wat is de stand van zaken met betrekking tot haar voorstel om een complementair leningvolume van 80% commerciële bank-20% sociale lening in overweging te nemen? Zijn hierover recent nog gesprekken met de betrokken kredietverstrekkers gevoerd? Is er een doorbraak te verwachten en zo niet, wat zijn de eventuele obstakels?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 690 van 9 juni 2017

van **MICHÈLE HOSTEKINT**

1. Minister Bart Tommelein onderzoekt momenteel de piste van een verzekerde lening. Dit dossier werd nog niet op de Vlaamse Regering gebracht.
2. Maatregelen die als bedoeling hebben om jonge gezinnen en alleenstaanden aan hun eerste eigen woning te helpen, kunnen in beginsel op mijn steun rekenen. Ik kijk dan ook uit naar een mogelijke initiatief van mijn collega-minister.
3. De uitwerking van een financieringssysteem waarbij het gedeelte tot 80% boven de waarde van woning wordt ontleend via een sociale lening wordt niet als opportuun beschouwd. Het feit dat VMSW en VWF in tweede rang een 20% sociaal krediet zouden kunnen verstrekken, verhoogt namelijk het risicoprofiel van die ontleners. Het bemoeilijkt ook de administratieve opvolging bij eventuele wanbetaling van de leningen verstrekt door VMSW en VWF. Hierover is dan ook nog geen contact geweest met de bankensector.