

Vraag nr. 201
van 29 juni 1998
van de heer LEO DELCROIX

Tegemoetkoming hypotheeklening – Aanpassing

In het Belgisch Staatsblad van 19 mei 1998 verscheen, enigszins verrassend, het besluit van de Vlaamse regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993 houdende instelling van een tegemoetkoming in de last van hypothecaire leningen aangegaan om een woning te bouwen, te kopen of te renoveren.

In de aanhef van dit besluit wordt gewezen op de "dringende noodzakelijkheid" van uitvaardiging van dit besluit en op het feit dat de tegemoetkoming in de leningslast voor particulieren die een eigen woning willen bouwen, vernieuwen of renoveren, zo spoedig mogelijk in overeenstemming moet worden gebracht met de sinds 1993 sterk gedaalde rentevoeten. De zogenaamde aanpassing van de tegemoetkoming in de leningslast aan de rentevoet, leidde tot een forse vermindering van de tegemoetkoming. Er is in bepaalde gevallen zelfs sprake van een halvering.

Vanuit bepaalde praktijkmiddens wordt nogal verontrust gereageerd op deze beleidswijziging.

Er rijzen een aantal vragen.

1. Hoe kan de minister verantwoorden dat deze aanpassing van de tegemoetkomingen "dringend noodzakelijk" was, gelet op het feit dat de rentevoeten al jaren aan een stuk aan de lage kant zijn ? Zo niet, is dit besluit dan niet strijdig met de Grondwet en met de gecoördineerde wetten op de Raad van State, zodat het vatbaar is voor nietigverklaring door de Raad van State, of door de Belgische rechtscollèges buiten toepassing moet worden gelaten ?
2. Is met de sector overleg gepleegd over deze wijziging ? Zijn de economische effecten ervan onderzocht ?
3. Is rekening gehouden met het feit dat deze tegemoetkomingen in bepaalde gevallen verleend worden aan gezinnen uit lagere inkomenscategorieën, voor wie deze tegemoetkoming een stimulans kan zijn om zich een eigen woning te verwerven en/of te renoveren, wat de responsabilisering van dit gedeelte van de bevolking ten goede komt en een waardig alternatief betekent voor de krappe markt aan sociale koop- en huurwoningen ?

4. Is er rekening mee gehouden dat via deze tegemoetkomingsregeling veel privé-initiatieven werden ondersteund die tot een herwaardering van het bestaande onroerend-goedpatrimonium leiden ? Zo niet, hoe kan dit worden geremedieerd ?
5. Is er rekening mee gehouden dat onder meer via deze tegemoetkomingsregeling plaatselijke OCMW-besturen bepaalde kansarmoedebestrijdingsprojecten opzetten ? Zo niet, hoe kan deze nood worden gelenigd ?
6. Hoe is deze maatregel in te passen in een beleid waarin men voorrang wil verlenen aan de renovering van ondergewaardeerde stadskernen en andere prioriteitsgebieden ?
7. Heeft de tegemoetkoming in de leningslast in de probleemsector van de sociale woningen niet een relatief licht budgettair effect (cf. parlementaire vraag nr. 128 van de heer Freddy Feytons van 25 maart 1998) in vergelijking met andere, meer kostelijke maatregelen, zoals de rechtstreekse subsidiëring of stimulering van de sociale woningbouw of de markt van woningen voor particulieren ?

Antwoord

1. Bij de bespreking van de begroting voor dit jaar vond de Vlaamse regering de gevraagde verhoging van het krediet voor de tegemoetkomingen in de hypothecaire leningslast met bijna 500 miljoen frank die zou voortvloeien uit een ongewijzigde reglementering, niet gepast, gelet op de gedaalde rentevoeten voor hypothecaire leningen.

Het krediet voor 1998 bleef als gevolg hiervan op hetzelfde niveau van 1997, namelijk 895 miljoen frank, gehandhaafd. Hierdoor moest er dit jaar structureel worden bespaard op deze tegemoetkomingen in de leningslast. Dit gebeurde door een halvering van alle bedragen.

De huidige wijziging van de reglementering inzake de tegemoetkoming in de hypothecaire leningslast en de inwerkingtreding ervan vanaf de dag van de bekendmaking, is een rechtstreeks voortvloeisel van de vereiste om op zeer korte termijn nog dit jaar een maximaal besparingseffect te verwezenlijken.

De dringende noodzakelijkheid van de uitgevoerde aanpassing is om die reden geheel te verantwoorden.

Er kan zodoende hoegenaamd geen sprake zijn van enige strijdigheid met de Grondwet of met de door de Vlaamse volksvertegenwoordiger vermelde gecoördineerde wetten op de Raad van State.

2. Wegens de tijdsdruk kon er geen overleg met de sector worden gepleegd en konden de precieze economische effecten niet worden nagegaan. Er kan overigens worden betwijfeld dat er enige betekenisvolle economische weerslag merkbaar zal zijn, mede ten gevolge van het effect van de gelijktijdige invoering van de verzekering tegen inkomensverlies.
3. Voorzover de halvering van de tegemoetkoming in de hypothecaire leningslast de gezinnen van de doelgroep al zou doen twijfelen om tot een eigendomsverwerving en/of -renovatie over te gaan, dan beoogt precies de verzekering tegen inkomensverlies de gerezen vrees omtrent de haalbaarheid van de geplande verrichting weg te nemen.
4. Het belang van de initiatieven van de doelgroep voor de private woningbouw- en renovatiemarkt zal normaliter als waardig alternatief naast de openbare sector met zijn eigen sociale koop- en huurwoningen behouden blijven.

Een daling van het aantal toegekende tegemoetkomingen wordt niet verwacht, uitgaande van de compenserende werking van de stimulans van de verzekering tegen inkomensverlies op de halvering van de bedragen bij de tegemoetkoming in de hypothecaire leningslast. Het huidige aandeel van de particulieren in de herwaardering van het bestaande vastgoedpatrimonium komt hierdoor niet in het gedrang.

Bovendien mag men niet uit het oog verliezen dat het stelsel van de verbeteringspremie ongewijzigd blijft voortbestaan. Bewoners, zowel eigenaars als huurders, van bestaande woningen die vóór 1972 in gebruik genomen zijn, kunnen onder de voorwaarden van deze reglementering nog steeds een premie genieten voor de vernieuwing van het dak, de buitenschrijnwerkerij, het sanitair en/of de elektriciteit.

5. De tegemoetkoming in de hypothecaire leningslast is bedoeld voor de particulieren met een weliswaar bescheiden, maar toch nog een voldoende hoog inkomen, aan de hand waarvan de verwerving (of de renovatie) van een (de) eigen woning mogelijk is. Deze groep is duidelijk te onderscheiden van de echte kansarmen, met een nog lager inkomen of zelfs zonder eigen bestaansmiddelen. Hier hebben wij te maken met het prioritaire doelpubliek van de

OCMW's.

Er is niet direct een verband tussen de tegemoetkomingen in de hypothecaire leningslast aan particulieren eensdeels en de kansarmoedebestrijdingsprojecten anderdeels. Voor de laatstgenoemde projecten gaat het initiatief uit van openbare besturen, waaronder OCMW's, die hiervoor een beroep op geëigende subsidiëeringskanalen kunnen doen.

6. Van bij de inwerkingtreding van de reglementering inzake de tegemoetkoming in de leningslast zijn er steeds supplementen verleend voor onder meer rijwoningen of half open bebouwingen, alsook voor woningen in herwaarderingsgebieden.

Niettegenstaande de om budgettaire redenen doorgevoerde halvering van de tegemoetkomingen in de hypothecaire leningslast, is er aan het principe zelf van deze supplementen niet geraakt.

Zoals voorheen wordt ook nu nog de basistegemoetkoming in dezelfde omstandigheden verhoogd.

De doorgevoerde reglementeringswijziging doet dus zeker geen afbreuk aan het beleid, waarbij inbreidingsgerichte operaties al dan niet gelegen in bijzondere gebieden worden aangemoedigd met één of twee supplementaire subsidies.

7. Een niet-opgedeeld krediet van 895 miljoen frank is voor 1998 in de begroting ingeschreven voor de globaliteit van de tegemoetkomingen in de hypothecaire leningslast, omvattende vier afzonderlijke verrichtingen, namelijk de bouw of koop van een nieuwe woning in de privé-sector, de koop van een woning in de openbare sector, de koop in de privé-sector van een bestaande woning in een herwaarderingsgebied en de renovatie van een woning van vóór 1946. Afhankelijk het aantal ingediende particuliere aanvragen per verrichting zal dit bedrag in de loop van het jaar worden aangesproken.

De omvang van dit krediet is toch niet onaanzienlijk te noemen in vergelijking met bijvoorbeeld het investeringsprogramma van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Dit programma omvat twee luiken : één bestemd voor de oprichting van sociale koopwoningen ten belope van 407 miljoen frank, en een tweede bestemd voor de oprichting en renovatie van sociale huurwoningen ten belope van 1.125 miljoen frank.

Blijkens deze cijfers is het krediet voor de tegemoetkomingen in de hypothecaire leningslast ruimschoots dubbel zo groot als het eerste luik van het voornoemde investeringsprogramma.

Het is weliswaar 20 % minder groot dan het tweede luik van het bewuste investeringsprogramma, maar wij moeten hier toch benadrukken dat het laatstgenoemde luik zich in het bijzonder richt tot het meest kwetsbare en hulpbehoevende segment van de totale bevolking, met name de huurders, die vaak met zeer precare levensomstandigheden af te rekenen hebben en waarvoor een iets grotere financiële ondersteuning meer dan verantwoord is.

Ten slotte moet worden beklemtoond dat het effect van de investeringen in de sociale huisvesting duidelijk zichtbaarder en directer is dan het effect van de tegemoetkoming in de leningslast.