

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 125
van **SARAH SMEYERS**
datum: 13 januari 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale leningen van het Vlaams Woningfonds - Woningkwaliteitscontroles

Naar aanleiding van een buurtonderzoek in het kader van het Prikkelproject in Aalst, kwam aan het licht dat twee woningen van gezinnen die de aankoop financierden via een sociale lening van het Vlaams Woningfonds (VWF), niet voldeden aan de minimumnormen vastgelegd in de Vlaamse Wooncode. Beide woningen werden door de stad onbewoonbaar verklaard.

Nochtans bepaalt artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering (1 september 2019) houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en het VWF bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan: "De kredietgever bepaalt voor elke woning, waarvoor een lening wordt aangevraagd, welke renovatiewerkzaamheden strikt noodzakelijk zijn om de woning te laten beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, die vastgesteld worden met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. De ontleners moet het bedrag dat noodzakelijk is voor de uitvoering van die werkzaamheden, bijlenen om de werkzaamheden uit te voeren. Als de ontleners daardoor insolvent zou worden, kan er geen lening worden toegestaan."

In het jaarverslag 2018 van het Vlaams Woningfonds lezen we op bladzijde 43: "Dankzij de Woningfondslening kunnen de ontleners investeren in een eigen woning die vanzelfsprekend dient te voldoen aan de huidige kwaliteitsnormen. Een gezonde woning is bovendien nog veel meer dan een louter waardevol materieel gegeven: een degelijke huisvesting bevordert immers de kansen op een kwaliteitsvol leven, samenleven met andere gezinsleden en integratie van nieuwkomers. Het Vlaams Woningfonds waakt er als loyale partner van de Vlaamse overheid over dat steeds een behoorlijke woning het voorwerp vormt van alle toegekende hypothecaire leningen. Overeenkomstig het ééngemaakt leningenbesluit dient de woning te beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en daarom bestaat er de verplichting het bedrag voor de uitvoering van eventuele werken om aan deze normen te voldoen, te ontfemen. Hiertoe wordt bij elke leningsaanvraag een grondig technisch onderzoek van het te belenen pand uitgevoerd door een onafhankelijke externe deskundige. Alle leningen die het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken financieren, dragen rechtstreeks bij tot de verbetering van de kwaliteit van de woningen. Ook de Woningfondsleningen toegekend voor de aankoop of het behoud van een woning waaraan werken voorzien zijn die niet gefinancierd worden door deze leningen dragen bij tot de sanering van het bestaande patrimonium. Er kan gesteld worden dat elke aankoop van een woning gepaard gaat met het uitvoeren van (beperkte) werken. In deze gevallen financieren de ontleners de werken meestal met

eigen spaargelden of worden de aanpassings- en verbeteringswerken door henzelf uitgevoerd. Het Vlaams Woningfonds voldeed ook in 2018 aan de verplichting van artikel 54 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode betreffende de strijd tegen verkrotting.”

De situatie is des te schrijnender omdat het gaat om noodkopers, en omdat deze bewoners na het afbetalen van hun (sociale) lening geen spaargeld meer overhouden om de nog noodzakelijke ingrepen uit te voeren of te laten uitvoeren om hun woning veilig en gezond te maken. Bijkomend lezen wij in de leningenprospectus die we vinden op de website van de VMSW en die achteraan een overzicht geeft van de procedure aanvraag/toekenning van een sociale lening (1 september 2019 - blz 20-22): “De schatter gaat via een checklist na of de woning voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen (zoals vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode). De checklist vindt u op p. 30. Als de woning niet voldoet, moet u verplicht lenen om de ‘noodzakelijke werken’ uit te voeren. Dan wordt een ramend bestek opgemaakt of worden deze noodzakelijke werken aangeduid op het ramend bestek dat u al opmaakte om verbouwingswerken uit te voeren. Het ramend bestek is uiteindelijk de lijst van alle werken waarvoor u leent, samen met een raming van de kostprijs. Dit opgemaakte ramend bestek voor verbouwingswerken zal de schatter sowieso met u bespreken tijdens het plaatsbezoek.”

Anderzijds wordt de potentiële koper/ontlener op dezelfde bladzijde gewaarschuwd: “De schatter zal de woning kort onderzoeken. De schatting is geen grondige technische expertise van de woning. U kunt de schatter dus niet aansprakelijk stellen als er nadien nog gebreken aan de woning ontdekt worden.”

1. Hoeveel klachten kwamen er binnen bij Toezicht over het toestaan van sociale leningen door het VWF zonder dat er een conformiteitsattest is voor de betrokken woning?
2. Welke sanctie krijgt het VWF van Toezicht wanneer een sociale lening wordt toegekend zonder dat er een conformiteitsattest is verkregen voor de betrokken woning?
3. Wat kunnen de bewoners van een dergelijk pand nu doen? Aangezien ze al aan het maximum te besteden aandeel van hun inkomsten zitten voor de afbetaling, zijn ze niet in de mogelijkheid om nog bij te lenen om de noodzakelijke werken uit te voeren. Bovendien zijn ze na een jaar op de stedelijke inventaris onderworpen aan een heffing conform het reglement van de stad. Die heffing bedraagt het eerste jaar minstens 1500 euro, het tweede jaar 3000 euro en vanaf het derde jaar 4500 euro.
4. Het gaat hier dan om een aanvraag van een sociale lening bij de VMSW via een erkende SHM.

Kan de minister meedelen:

- a) wie wél aansprakelijk is voor gebreken die na het onderzoek door de schatter (en na de toekenning van de lening) worden ontdekt? Is dat dan de VMSW;
- b) of deze schatter aanzien zal worden als een ‘onafhankelijk externe deskundige’ op het gebied van woningkwaliteit;
- c) of er bij het onderzoek door de schatter een Technisch Verslag opgemaakt aan de hand van de modelformulieren van de Vlaamse overheid wordt opgemaakt?

ANTWOORD

op vraag nr. 125 van 13 januari 2020

van **SARAH SMEYERS**

1. De afdeling Toezicht ontving hierover geen enkele klacht.
2. Een woning waarvoor een bijzondere sociale lening wordt toegekend, moet ten laatste twee jaar na ondertekening van de leningsakte voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen die vastgesteld worden met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode (VWC). De termijn van twee jaar kan eventueel verlengd worden bij overmacht. De wet vereist niet dat het voldoen aan de normen van artikel 5 wordt aangetoond door middel van een conformiteitsattest.
3. De bewoners kunnen nagaan of een wederopname van het krediet, eventueel aangevuld met eigen middelen en subsidies vanuit het Vlaamse Gewest zoals de renovatiepremie of verbeterings- en aanpassingspremie, voor voldoende financiële middelen kunnen zorgen om de noodzakelijke werken aan de woning alsnog uit te voeren.
4. De bijzondere sociale leningen worden verstrekt door de VMSW en het VWF. Zij organiseren zelf de wijze waarop de te belenen woningen worden geschat en de noodzakelijke werken worden vastgesteld en opgevolgd. Hiervoor maken zij gebruik van interne en externe schatters. Het betreffen hier echter geen gewestelijke ambtenaren of woningcontroleurs die gemachtigd zijn om een conformiteitsonderzoek uit te voeren. De eindverantwoordelijkheid voor het voldoen aan de minimale normen inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit ligt bij de eigenaar-ontlener.