

ingediend op **2033** (2023-2024) – Nr. 1
22 februari 2024 (2023-2024)

Conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Gwenny De Vroe, Willem-Frederik Schiltz, Mercedes Van Volcem,
Jean-Jacques De Gucht, Bart Somers en Steven Coenegrachts

over het verminderen van de doorlooptermijnen
van de behandeling van kredietaanvragen
in het kader van de Vlaamse woonlening

De Vlaamse woonlening: sociale kredieten van het Vlaams Woningfonds

Het Vlaams Woningfonds (VWF) verstrekt met de Vlaamse woonlening sociale kredieten aan gezinnen en alleenstaanden voor de aankoop van een woning of appartement, of voor het behoud ervan na bijvoorbeeld een echtscheiding of na werkzaamheden. Door het sociale karakter van de kredieten wordt er niet alleen rekening gehouden met het maandinkomen van de kredietaanvrager, maar komt er ook een expert ter plaatse om de woning of het appartement te beoordelen, inclusief eventueel noodzakelijke renovatiewerken. De dossierbehandeling is bijgevolg complexer en vraagt meer tijd dan bij een commercieel woonkrediet, dat verstrekt wordt door een bank.

De keerzijde van een succesverhaal

Door de gestegen rentes voor hypothecaire leningen groeit de populariteit van de Vlaamse woonlening. Het aantal geopende kredietaanvragen steeg van 2583 in 2020 en 4837 in 2021, naar 6176 in 2022¹ en tot 6469 in 2023². Het totale volume aan verstrekte kredieten zou in 2023 1,4 miljard euro bedragen hebben. In 2023 raamde het VWF een tekort van 75 miljoen euro, wat de minister er al toe heeft gebracht om de machtigingen voor 2024 op te trekken. Het VWF geeft zelf aan dat het inspanningen levert om de gestegen aanvragen goed te verwerken. Helemaal bovenaan op de website van het Vlaams Woningfonds staat de volgende zin: "Onze medewerkers stellen momenteel alles in het werk om de vele dossiers tijdig af te handelen."

Die stijging van het aantal aangevraagde woonleningen brengt een aantal nadelige effecten met zich mee. Zo kan het VWF geen zekerheid bieden over het gevraagde krediet binnen de termijnen van een opschortende voorwaarde van een verkoopovereenkomst. Door de complexe samenstelling van de dossiers en de extra aanvragen stegen de doorlooptijden van de behandeling van de dossiers exponentieel. Het absolute dieptepunt werd bereikt in december 2022, toen de doorlooptijd voor het verlenen van een Vlaamse woonlening was gestegen tot 76,9 werkdagen.³ Toch maakte minister Matthias Diependaele zich tijdens de plenaire vergadering van 14 juni 2023 sterk dat er in 2022 na het aanbod (de goedkeuringsdatum) geen enkele kandidaat-koper de leningsaanvraag heeft geannuleerd omdat het aanbod te laat zou zijn gekomen.

Begin 2023 heeft minister Matthias Diependaele acht extra vte's dossierbehandelaars toegewezen om de groeiende aanvragen en de gestegen doorlooptijden aan te pakken. Momenteel is er een verbetering te merken, maar termijnen die het voor de markt vlot werkbaar maken, zijn nog niet mogelijk gemaakt. Een gemiddelde doorlooptermijn van veertig à vijftig werkdagen is te lang in verhouding tot de normale termijn voor een opschortende voorwaarde, die drie tot zes weken bedraagt.⁴ Ook bestaan er geen cijfers over kandidaat-kopers die door die lange doorlooptijd geen bod kunnen uitbrengen, een bod moeten intrekken of finaal de kredietaanvraag niet formeel kunnen indienen.

Toch ontvangen de indieners van deze conceptnota signalen dat dit in de praktijk wel degelijk het geval is. Zo zijn er dus kandidaat-kopers die door de onzekerheid over een kredietaanvraag bij het VWF hun droomwoning aan hun neus voorbij zien gaan. Als verkopers niet meer willen of kunnen verkopen aan mensen die afhankelijk zijn van een Vlaamse woonlening, schieten het VWF en de Vlaamse overheid tekort.

¹ *Schriftelijke vragen* VI.Parl. 2022-23, nr. 284, aan minister Diependaele.

² *Vragen om uitleg* VI.Parl. 2023-24, nr. 975.

³ *Actuele vragen* VI.Parl. 2022-23, nr. 596.

⁴ In november 2023 bedroeg de gemiddelde wachttijd 49 werkdagen, zoals blijkt uit de schriftelijke vraag van Guy D'haeseleer van 28 november 2023 (*Schriftelijke vragen* VI.Parl. 2023-24, nr. 69, aan minister Diependaele).

Er moet overigens worden opgemerkt dat de verkoper er doorgaans geen belang bij heeft om zicht te hebben op de manier waarop de koper de aankoop zal financieren. De verkoper hoeft die kennis niet te vergaren. Dat de huidige situatie verkopers ertoe aanzet om te polsen of er met een Vlaamse woonlening gewerkt zou worden, uit vrees dat dit de vlotte verkoop zou belemmeren, is dan ook allerm minst een wenselijke situatie. Voor de effectiviteit en een breed bereik van het beleidsinstrument is het net belangrijk dat verkopers zo min mogelijk verschil ervaren, en dat het onderscheid tussen de woonlening en een commercieel woonkrediet voor hen niet ter zake doet.

De Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB), die het dossier al meermaals onder de aandacht van de commissie heeft gebracht, verwijst onder andere als reden voor de complexiteit van de Vlaamse woonlening naar de dossiersamenstelling en de dossierbehandeling. Door het sociale karakter van de lening is het niet onlogisch dat er extra voorwaarden aan gekoppeld zijn en dat die ook gecontroleerd moeten worden.

Voorstellen om de doorlooptijd in te korten

Hoewel het VWF kandidaat-kopers proactief sensibiliseert en via zijn website tips meegeeft om een vlotte dossierbehandeling te bevorderen, blijft de vraag hoe de doorlooptijden effectief kunnen worden verlaagd tot op het niveau van de gangbare opschortende voorwaarden. Daarom willen de indieners van deze conceptnota dat er wordt onderzocht hoeveel bijkomende dossierbehandelaars er nodig zijn opdat een redelijke doorlooptermijn van de kredietaanvragen kan worden gerealiseerd. Het is interessant om daarbij na te gaan of er eventueel ook extra externen kunnen worden ingeschakeld om bijvoorbeeld de doorlooptijd van schattingsverslagen te in te korten.

Naast bijkomend personeel willen de indieners van deze conceptnota ook werken aan de procedure. Hierboven werd al meermaals aangegeven dat het sociale karakter de complexiteit van de procedure vergroot. De indieners van deze conceptnota vragen dat zou worden onderzocht of er manieren zijn om de procedures te versoepelen zonder dat de ingebouwde waarborgen erbij inboeten. Daarbij stellen ze voor om een instrument te ontwikkelen dat op korte termijn een inschatting kan maken over het maximumbedrag dat geleend kan worden, de solvabiliteit van de kandidaat-koper en de doorlooptijd van de aanvraag.

De indieners van deze conceptnota stellen in die zin voor dat een kandidaat-koper een solvabiliteitscheck kan voorleggen aan de verkoper. Daarin wordt nagegaan of de persoon die geld leent, voldoende middelen overhoudt na de maandelijkse terugbetaling van de lening. Het ministerieel besluit van 30 januari 2014 houdende de bepaling van de inkomsten die in aanmerking worden genomen voor de berekening van het maandelijkse netto-inkomen en de vaststelling van de methodiek met betrekking tot het solvabiliteitsonderzoek bevat geen mogelijkheden om een ex-antetoetsing van de solvabiliteit van de kandidaat-koper uit te voeren. Dat instrument voert een eerste controle uit door na te gaan of de kandidaat-koper de lening effectief zal kunnen afbetalen, weliswaar zonder dat de kandidaat-koper rechten kan putten uit de solvabiliteitscheck. Zo wordt het vertrouwen tussen koper en verkoper bevorderd binnen de termijn van de opschortende voorwaarden en voor het krediet effectief goedgekeurd is. Daarmee willen de indieners van deze conceptnota bereiken dat alle kandidaat-kopers die solvabel genoeg zijn, ook effectief hun kredietaanvraag ingewilligd zien.

Gwenny DE VROE
Willem-Frederik SCHILTZ
Mercedes VAN VOLCEM
Jean-Jacques DE GUCHT
Bart SOMERS
Steven COENEGRACHTS