



# Sociaal woonkrediet vzw Vlaamse kamer

Maatschappelijke zetel : Cesar Van Malderenstraat 12 bus 1, 1731 Zellik

telefoon 02 528 08 28

e- mail

[info@sociaal-woonkrediet.be](mailto:info@sociaal-woonkrediet.be)

telefax 02 528 08 29 web : [www.sociaal-woonkrediet.be](http://www.sociaal-woonkrediet.be)

ondernemingsnummer 0460 . 823 . 937

BNP ParibasFortis BE19 2100 5499 5012 Belfius BE 82 7795 9648 5568

## Memorandum VZW Sociaal Woonkrediet – Vlaamse kamer

De VZW Sociaal Woonkrediet verenigt binnen de Vlaamse Kamer 18 sociale kredietgevers, waarvan er 15 erkend zijn door de Vlaamse regering om woonkredieten met gewestwaarborg aan te bieden (verder de Erkende Kredietmaatschappijen of EKM's genoemd).

De sector wil aan de hand van dit memorandum haar werking toelichten en voorstellen formuleren voor een optimale samenwerking binnen het Vlaamse woonbeleid.

We zijn graag bereid om toelichting te geven over ons memorandum en te luisteren naar uw vragen, opmerkingen en bedenkingen.

### Stimuleren van eigenaarschap

Het verwerven van een eigen woning blijft voor de meeste mensen een belangrijke investering in hun toekomst. Het afbetalen van een woonkrediet is de beste garantie voor het opbouwen van vermogen. Zeker op latere leeftijd blijken de mensen die in een eigendom geïnvesteerd hebben, minder risico te lopen om in armoede te geraken.

Uit recente onderzoeken blijkt dat ook voor de jongere generaties het hebben van een eigen woning nog steeds een belangrijk streven vormt.

Ook maatschappelijk blijft een gezonde eigenaarsmarkt van groot belang.

Elke nieuwe eigenaar verlaat de huurmarkt, die onder grote druk staat. Woningen die door de eigenaar bewoond worden, worden typisch ook beter onderhouden met meer aandacht voor energiezuinigheid.

Uit het grote woononderzoek (\*) is gebleken dat het aandeel van eigenaars, voor het eerst sinds lange tijd, begint te dalen. Dat hoeft niet alarmerend te zijn. Er kunnen goede redenen zijn waarom meer mensen huren, bv. een verhoogde arbeidsmobiliteit.

Verontrustend is wel dat uit hetzelfde onderzoek is gebleken dat de terugval bij mensen met een modaal of relatief laag inkomen veel sterker is dan bij de hogere inkomens. Dat betekent dat heel wat mensen met een beperkt inkomen onvrijwillig niet meer aan eigendomsverwerving toekomen. Dat zorgt voor extra druk op de al overbelaste huurmarkt.

---

*Voor de overheid blijft het efficiënt stimuleren van eigendomsverwerving een verstandige beleidskeuze.*

---

\*) Zie [https://steunpuntwonen.be/Documents\\_2012-2015/Onderzoek\\_Werkpakketten/gwo-volume-1-eind.pdf](https://steunpuntwonen.be/Documents_2012-2015/Onderzoek_Werkpakketten/gwo-volume-1-eind.pdf)

## Beschikbaarheid van betaalbaar woonkrediet verzekeren

De beschikbaarheid van betaalbaar woonkrediet is, samen met de prijsevolutie van woningen, determinerend om eigenaar te kunnen worden.

In Vlaanderen is er gelukkig in het algemeen een vrij ruime toegang tot betaalbare woonkredieten via de banken. Toch zijn er elementen die dit nuanceren.

1. Banken richten zich met hun kredieten, en zeker de meest voordelige, voornamelijk naar een publiek dat een aantrekkelijk vermogen heeft of het kan opbouwen. De NBB roept de banken ook op om de voorwaarden voor het hypothecair krediet te verstrengen. Daarbij heeft de NBB vooral oog voor de financiële gezondheid van de banken (en dus de veiligheid van het spaargeld).
2. Het aanbod van woonkrediet op de financiële markt is erg cyclisch. Banken hebben de traditie om erg gul kredieten toe te kennen als het economisch goed gaat. Wanneer het minder goed gaat zijn banken dan weer strenger in het accepteren van kredieten. Daardoor worden economische cycli versterkt, wat zeker niet wenselijk is.
3. Alle financiële instellingen worden gevat door de digitalisering en zien zich verplicht om hun performantie op dat vlak snel en drastisch op te drijven. Ook het verstrekken van woonkredieten zal daardoor meer en meer gestandaardiseerd gebeuren en gericht zijn op snelle beslissingen. Kandidaat-ontleners die een specialere behandeling behoeven, dreigen daardoor tussen de mazen van het net te glippen.

Dat maakt dat bepaalde (kandidaat-)eigenaars het moeilijk hebben om in de reguliere financiële markt een (voordelig) woonkrediet te bekomen om hun woning te kopen, bouwen, renoveren of behouden. Veelal omdat ze door hun financiële parameters voor banken weinig aantrekkelijke kredietnemers zijn. Maar soms hebben kredietnemers ook nood aan een betere en intensievere begeleiding die banken moeilijk kunnen verstrekken.

---

*Hoofdzakelijk alleenstaanden, éénuoudergezinnen, ééninkomensgezinnen of mensen die zich op de arbeidsmarkt (tijdelijk of voor langere periode) in flexibele arbeidsstatuten bevinden, hebben problemen om een betaalbaar woonkrediet te bekomen.*

---

## Woonkrediet met gewestwaarborg

Om de toegang tot een betaalbaar woonkrediet te verzekeren beschikt de Vlaamse overheid over diverse instrumenten.

De gesubsidieerde woonkredieten worden via de VMSW en het Vlaams Woningfonds toegekend aan kandidaat-eigenaars die nood hebben aan rentesubsidies om de maandlast budgettair draaglijk te houden.

De verzekering gewaarborgd wonen biedt zowel aan kredietnemers als aan de banken extra garanties op enige stabiliteit van het inkomen.

Complementair hieraan verstrekken de EKM's woonkredieten met gewestwaarborg aan mensen die wel een woonkrediet aankunnen, maar die om diverse redenen toch moeilijk terecht kunnen bij de reguliere kredietverstrekkers.

Vandaag situeert de Vlaamse gewestwaarborg zich op 2 niveaus.

1. Er is een waarborg op het individuele woonkrediet. Die dekt de risico's van de kredietgever gedeeltelijk af als er meer dan 80% van de waarde van de woning geleend wordt. Bij het aangaan van het woonkrediet betalen kredietnemers hiervoor een premie. Dit waarborgsysteem is tot op heden zelfbedruipend.
2. Tegen betaling van een waarborgpremie verkrijgen de EKM's – onder strikte voorwaarden – een waarborg op de financiering die ze opnemen bij de banken en waarmee ze hun kredietactiviteiten kunnen ontplooiën. Zo kunnen ze beschikken over een voordelige financiering en deze voordelen transfereren naar de kredietnemers onder de vorm van een voordelige rentevoet.

Een hypotheekgarantie is internationaal een frequent gebruikte methode om betaalbaar woonkrediet breed beschikbaar te houden. Een studie uit 2016 die de VZW bij de KU Leuven bestelde (\*) bevestigt het potentieel van dit beleidsinstrument.

---

*Ook in Vlaanderen kan een hypotheekgarantie een stabiele toegang tot de koopwoningmarkt voorzien voor bepaald inkomensgroepen.*

---

(\*) Studie uitgevoerd door Sven Damen en Prof. Dr. Erik Buyst, research center of Economic History KUL.

## De Erkende KredietMaatschappijen (EKM's)

De EKM's zijn privaatrechtelijke vennootschappen (NV's of CVBA's) die overwegend met inzet van privaat kapitaal samenwerken met de Vlaamse overheid om woonkredieten met gewestwaarborg te verstrekken. Met inzet van een eigen vermogen van ongeveer 180 miljoen euro beheren ze een hypotheekportefeuille van om en bij de 800 miljoen euro .

De sector van de EKM's is de afgelopen jaren het terrein geweest van een belangrijke schaalvergroting. Waren er in 2014 nog 28 EKM's in Vlaanderen dan is dat aantal nu teruggevallen tot 15. Ook nu lopen er nog projecten om tot grotere en efficiëntere spelers te komen en zo de sector performanter te maken.

De EKM's zijn stabiele organisaties met een lange ervaring, die soms meer dan 100 jaar terug gaat. In het kader van hun erkenning voldoen ze aan strenge normen, zowel organisatorisch als financieel.

Globaal draagt de werking van de EKM's positief bij aan het budget van de overheid. Ze voeren hun maatschappelijke opdracht uit zonder subsidies. De EKM's boeken globaal een positief resultaat, dat evenwel in lijn ligt met hun sociaal doel.

De EKM realiseerden tot voor enkele jaren een productie die vergelijkbaar was met de VMSW of het Vlaams Woningfonds. Het voorbije decennium werden de budgetten voor deze gesubsidieerde instellingen wel aanzienlijk verhoogd.

De EKM stonden sinds 2000 kredieten toe voor een bedrag van ruim twee miljard in meer dan 25.000 woonkredieten. Dit volume is vergelijkbaar met het totaal aantal woningen in steden zoals bv. Genk of Roeselare.

SOCIALE LENINGEN in Vlaanderen								
Nieuwe leningen 2000 - 2017								
	VWF		VMSW		EKM		Totaal	
	(Bijzondere sociale leningen)		(Bijzondere sociale leningen)		(sociale leningen)			
	Leen-akten	Volume €	Leen-akten	Volume €	Leen-akten	Volume €	Leen-akten	Volume €
<b>Voor 2016</b>	30.617	3.485.804.572	26.617	3.431.356.949	26.874	2.090.472.836	84.108	9.007.634.357
<b>2016</b>	2213	345.288.064	2373	374.309.377	973	111.456.946	5559	831.054.387
<b>2017</b>	2174	351.032.667	2399	388.000.000	1011	130.957.231	5584	869.989.898
<b>totaal</b>	35.004	4.182.125.303	31.389	4.193.666.326	28.858	2.332.887.013	95.251	10.708.678.642

## Voorstellen voor een betere (samen-)werking

De sector is graag bereid om actief mee te zoeken naar manieren om meer impact te realiseren en om efficiënter de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid te helpen realiseren.

### Algemene opwaardering van woonkredieten met gewestwaarborg

De VZW pleit ervoor dat de woonkredieten met gewestwaarborg, die de EKM's aanbieden, in het beleid een duidelijke plaats krijgen, gericht op de doelgroep die geen nood heeft aan supplementaire subsidies maar toch geen betaalbaar woonkrediet vindt bij de commerciële kredietgevers.

De sector en de overheid kunnen samenwerken om zowel de communicatie als het concrete aanbod te versterken.

#### Concrete actiepunten

- De EKM's bij het publiek beter in beeld brengen als complementaire sector, naast VMSW/Vlaams Woningfonds.
- Op het terrein en in het beleid deze complementariteit concreet vorm geven.

### De EKM's als volwaardige partners in het renovatiepact inschakelen

De EKM's zijn logische partners bij het energiezuinig maken van woningen en de verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium.

De bescheiden woningen die de EKM's financieren hebben dikwijls baat bij een renovatie. Als deze behoefte bij de aankoop in kaart kan worden gebracht en de nodige financiering ervoor wordt aangeboden, geeft dit de hoogste kans op een succesvolle renovatie.

Individuele EKM's hebben in dit verband al proefprojecten opgestart, al dan niet in lokale partnerships, maar een aanpak met een bredere impact is wenselijk.

#### Concrete actiepunten

- Samen met de sector nagaan hoe de EKM's nuttig kunnen bijdragen aan het verhogen van de renovatiegraad, eventueel in performante partnerships.
- De bestaande regelgeving m.b.t. de EKM's en de gewestwaarborg zo aanpassen dat drempels om tot renovatie over te gaan worden weggewerkt. Zo zou bv. een verhoogde grenswaarde voor woningen "na renovatie" heel wat problemen kunnen oplossen.

### Technische optimalisaties in de regelgeving

De EKM's bieden hun woonkredieten aan een specifieke doelgroep aan. Het gaat in het algemeen om mensen die wat kwetsbaarder zijn en die nood hebben aan extra ondersteuning. De werking dient erop gericht te zijn om deze mensen op de meest efficiënte en transparante manier vooruit te helpen.

#### Concrete actiepunten

- Duidelijke en logische regels m.b.t. de bewoningsplicht invoeren.
- De concrete voorwaarden en de dekking van de gewestwaarborg optimaliseren.