

Waarom woonkredieten met gewestwaarborg?

Woonkredieten bij de klassieke banken

In Vlaanderen is er een vrij ruime toegang tot woonkredieten bij banken en kredietinstellingen. De klassieke banken focussen daarbij vanzelfsprekend op cliënten die potentieel hebben om te evolueren naar rendabele totaalklanten. De beste rentevoeten worden daarom voorbehouden voor kandidaat-leners die een ruim inkomen hebben en/of een mooie spaarreserve hebben opgebouwd. Andere klanten zullen een hogere rentevoet moeten betalen of hebben het moeilijk om überhaupt een krediet te bekomen.

Gesubsidieerde sociale woonkredieten

De Vlaamse overheid subsidieert momenteel twee instellingen voor sociaal woonkrediet namelijk de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en het Vlaams Woningfonds. De door hen toegekende woonkredieten kennen een erg lage rentevoet omdat de overheid een deel van de rentekosten draagt.

De subsidies van de Vlaamse overheid zijn uiteraard niet onuitputtelijk. Vandaar dat er vrij strenge voorwaarden verbonden zijn aan deze leningen. Het belastbaar inkomen mag een bepaald - vrij laag- bedrag niet overschrijden. Ook de waarde van de woning is erg beperkt.

Leningen met gewestwaarborg?

Bepaalde (kandidaat-)eigenaars vallen tussen twee stoelen. Ze hebben voldoende inkomen om een woonkrediet te betalen, maar verder hebben ze te weinig marge om voor de banken aantrekkelijk klanten te zijn.

Soms verdienen ze dan weer wel te veel om te kunnen genieten van de gesubsidieerde sociale leningen, de waarde van de woning ligt net te hoog hiervoor of ze voldoen niet aan één van de andere voorwaarden die voor deze voordelige leningen gelden. Deze mensen vormen de doelgroep van de woonkredieten met gewestwaarborg. Het gaat dan dikwijls om alleenstaanden, éé noudergezinnen, gezinnen met één inkomen, etc.

Wat is een woonkrediet met gewestwaarborg?

Een woonkrediet met gewestwaarborg is een klassieke hypotheeklening die wordt verstrekt door een erkende kredietmaatschappij. Deze leningen worden niet gesubsidieerd door de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid organiseert wel een waarborg, bij wijze van solidariteitsmechanisme. Alle kredietnemers betalen bij het aangaan van een woonkrediet met gewestwaarborg een kleine bijdrage (200 euro per 100.000 euro die wordt geleend). Deze bijdragen gaan in een globale pot die het risico op kredietverliezen grotendeels “verzekert”. Concreet kan de erkende kredietmaatschappij deze verzekering aanspreken als ze een verlies zou boeken bij een openbare verkoop, nadat een lener niet langer zou betalen. Tot op heden – inclusief de periode van de recente financiële crisis – is dit solidariteitsmechanisme “zelfbedruipend” geweest. De premies volstonden ruimschoots om de uitkeringen te dekken.

Voorwaarden voor de leningen met gewestwaarborg

Om de juiste mensen te bereiken zijn er ook aan de leningen met gewestwaarborg voorwaarden verbonden. De leners mogen geen andere woning in eigendom hebben en ze moeten de woning die ze financieren zelf gaan bewonen. Verder moet het gaan om bescheiden woningen, waarvan de waarde beperkt is (bv. maximaal 239.000 euro als er één kind ten laste is).

Dankzij de waarborg kan men lenen aan een rentevoet die in de buurt van de bodemrentevoet ligt die banken voorbehouden voor hun goede klanten. Er moet niet onderhandeld worden. Elke klant krijgt dezelfde rentevoet. De kosten voor de klanten worden nog gedrukt doordat men deze lening met de voordeligste verzekeringen kan combineren. Ook de notaris doet een duit in het zakje door zijn ereloon voor dergelijke leningen te halveren.

Wat zijn de erkende kredietmaatschappijen?

De erkende kredietmaatschappijen zijn handelsvennootschappen met grotendeels private aandeelhouders. Bij de meeste maatschappijen is een beperkt deel van de aandelen in handen van gemeenten of lokale besturen. Door de erkenning kunnen ze deelnemen aan het systeem van de gewestwaarborg, maar ze verbinden zich tot enkele belangrijke voorwaarden. Zo moet het dividend voor de aandeelhouders beperkt worden. De erkenning vereist ook dat ze voldoen aan vrij strenge normen qua financiële gezondheid. De Vlaamse overheid ziet strikt toe op de werking van de kredietmaatschappijen. De sector zet een eigen vermogen in van meer dan 175 miljoen euro en beheert een portefeuille woonkredieten van ruim 1 miljard euro.

In Vlaanderen zijn er momenteel nog 15-tal erkende kredietmaatschappijen min of meer actief. Enkele jaren geleden waren er nog meer dan 50, maar de sector is in volle herstructurering. Niet meer dan 4 erkende kredietvennootschappen zorgen nu voor meer dan de helft van de jaarlijkse productie, zodat kan worden verwacht dat ook de volgende jaren het aantal maatschappijen nog verder zal inkrimpen.

Alle informatie over woonkredieten met gewestwaarborg en over de werking van de erkende kredietmaatschappijen is te vinden op de website www.onesto.vlaanderen of de website van de vereniging die de kredietmaatschappijen overkoepelt www.sociaal-woonkrediet.be