

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 264

van **KATHLEEN HELSEN**

datum: 2 mei 2017

aan **BART TOMMELEIN**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

Woonleningen voor jonge gezinnen - Stand van zaken

In de tweede helft van april berichtten de media over het gegeven dat het voor jonge gezinnen mogelijk moet zijn om een woonlening voor de volle 100% aan te gaan. Een mooi initiatief, vermits niet elk jong gezin in de huidige regeling in staat is om zelf een fiks bedrag neer te tellen indien ze geen familie hebben die hen hierin kan ondersteunen.

Een aantal verzekeringsmaatschappijen reageerden alvast positief, de bal ligt nu in het kamp van de Nationale Bank.

1. a) Hoeveel gezinnen sloten de afgelopen vijf jaar een woonlening af voor de aankoop van een woning (zowel huis als appartement), waarvan de aankoopprijs minder dan 200 000 euro bedroeg? Graag de cijfers per jaar en per provincie.
b) Hoeveel procent van deze gezinnen bestond uit jonge gezinnen, zoals door de minister gedefinieerd? Ook hier graag de cijfers per jaar en per provincie.
2. a) Hoeveel gezinnen sloten de afgelopen vijf jaar een woonlening af voor de aankoop van een woning (zowel huis als appartement), waarvan de aankoopprijs tussen de 200 000 en de 250 000 euro bedroeg? Graag de cijfers per jaar en per provincie.
b) Hoeveel procent van deze gezinnen bestond uit jonge gezinnen, zoals door de minister gedefinieerd? Ook hier graag de cijfers per jaar en per provincie.
3. a) Hoeveel gezinnen sloten de afgelopen vijf jaar een woonlening af voor de aankoop van een woning (zowel huis als appartement), waarvan de aankoopprijs tussen de 250 000 en de 300 000 euro bedroeg? Graag de cijfers per jaar en per provincie.
b) Hoeveel procent van deze gezinnen bestond uit jonge gezinnen, zoals door de minister gedefinieerd? Ook hier graag de cijfers per jaar en per provincie.
4. a) Hoeveel gezinnen sloten de afgelopen vijf jaar een woonlening af voor de aankoop van een woning (zowel huis als appartement), waarvan de aankoopprijs meer dan 300 000 euro bedroeg? Graag de cijfers per jaar en per provincie.

- b) Hoeveel procent van deze gezinnen bestond uit jonge gezinnen, zoals door U gedefinieerd? Ook hier graag de cijfers per jaar en per provincie.
5. Ondanks het feit dat dit een toe te juichen initiatief is om het voor jonge gezinnen makkelijker te maken om een eigen woning te kopen, schuilt er ook een zeker gevaar in deze eventuele maatregel.
- Hoe wil de minister voorkomen dat op deze manier gezinnen een lening kunnen aangaan, terwijl zij misschien niet in de mogelijkheid zijn hun schulden af te betalen?
6. Wanneer verwacht de minister een officieel advies van de Nationale Bank?

ART TOMMELEIN

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

ANTWOORD

op vraag nr. 264 van 2 mei 2017

van **KATHLEEN HELSEN**

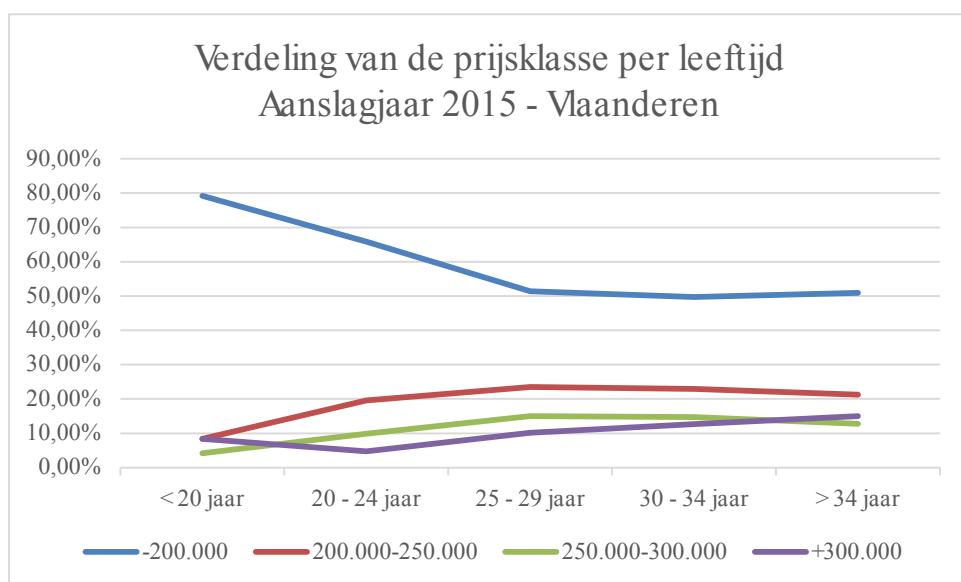
1-4. Wat betreft woonleningen heb ik enkel gegevens ter beschikking m.b.t. de akten waarin het verhoogd abatement voor hypothecaire leningen, vermeld in artikel 2.9.3.0.2, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, werd gevraagd. Het gaat m.a.w. enkel om de dossiers die voldoen aan de voorwaarden voor het zogenaamde bij-abatement (woning of bouwgrond in het Vlaamse Gewest, enige woning, volle eigendom, hoofdverblijfplaats binnen de 2 of 5 jaar, hypothecaire inschrijving binnen de 2 of 5 jaar).

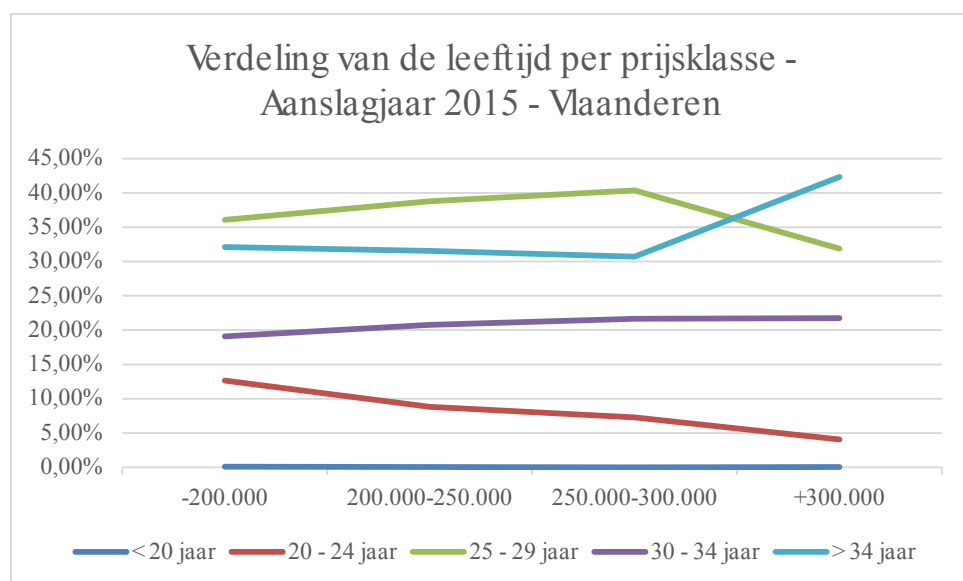
In bijlage 1 zijn dus de gegevens opgenomen over de bij-abattementen in aanslagjaren 2015 en 2016. Wanneer meerdere partijen samen een onroerend goed hebben aangekocht, is de indeling gebaseerd op de leeftijd van de oudste koper.

Visueel kan de informatie op volgende 2 manieren worden weergegeven:

- In de 1^{ste} figuur wordt er voor aanslagjaar 2015 een verdeling van de prijsklasse per leeftijdscategorie weergegeven.
- In de 2^{de} figuur wordt er voor aanslagjaar 2015 een verdeling van de leeftijd per prijsklasse weergegeven.

De intuïtieve verwachting dat er op lagere leeftijd relatief meer voor een goedkopere woning wordt gekozen, wordt hierin alvast bevestigd. Eveneens valt ook op dat in een hogere leeftijdscategorie er relatief gezien voor een duurder woning (kan) word(t)(en) gekozen.





Ik wens er uiteraard nog op te wijzen dat deze gegevens niet aangeven hoeveel % van de waarde van de aangekochte woning geleend werd (= Loan to Value (LTV)). In die zin kunnen er dan ook niet echt conclusies aan de gevraagde en verstrekte informatie worden gekoppeld.

Wat wel kan worden meegegeven is hetgeen het meest recente Financial Stability Report van de Nationale Bank van België (NBB) ons leert. Zo kunnen we op basis van onderstaande tabellen vaststellen dat in de periode 2009-2015 zo'n 45 procent, bijna de helft dus, van alle nieuw verstrekte hypothecaire kredieten een LTV-ratio had van meer dan 80 procent van de aankoopwaarde. In de laatste jaren werd in zo'n 7 procent van de gevallen, dus een kleine minderheid, zelfs meer dan 100 procent krediet verstrekt.

Zoals reeds aangegeven beschikken we momenteel niet over een indeling van de verschillende LTV's per prijsklasse van de woning en leeftijd van de koper/bouwer. Daaromtrent kunnen we dan ook geen valideerbare conclusies trekken.

LOAN-TO-VALUE		VINTAGES									Adjusted for re-financing activities*		
AT ORIGINATION		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	HI 2016	2014	2015	HI 2016	
<=80%		52%	53%	54%	51%	55%	59%	57%	57%	54%	52%	50%	
]80%; 90%]		12%	12%	12%	12%	13%	13%	14%	14%	14%	15%	14%	
]90%; 100%]		21%	20%	21%	24%	23%	21%	23%	23%	26%	27%	29%	
]100%; 110%]		8%	7%	7%	8%	5%	5%	5%	4%	4%	5%	4%	
>110%		8%	7%	6%	5%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	
* Smaller scope than non-adjusted series													
LOAN-TO-VALUE		OUTSTANDING AMOUNTS									Estimated amounts		
CURRENT		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	June 2016	June 2016 (in € billion)			
<=80%		78%	78%	76%	73%	74%	74%	72%	72%	131,1			
]80%; 90%]		10%	10%	10%	11%	11%	11%	11%	12%	21,2			
]90%; 100%]		8%	9%	10%	11%	11%	11%	12%	12%	22,5			
]100%; 110%]		2%	2%	3%	3%	3%	3%	3%	2%	4,1			
>110%		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	2,6			
Source: NBB													

5-6. Ik verwijs hiervoor naar mijn antwoord op vragen om uitleg nr. 1901 en 1938 in de vergadering van de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting van 9 mei 2017.

BIJLAGE

Aantal bij-abattementen aanslagjaar 2015 en 2016, ingedeeld volgens aankoop prijs
onroerend goed, leeftijd koper en provincie