

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 58
van **GWENNY DE VROE**
datum: 9 november 2017

aan **BART TOMMELEIN**

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

Woonzekerheid en woonkrediet - Kredietverzekering

Naast toegang, betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit, is woonzekerheid een van de hoofddoelstellingen van het Vlaamse woonbeleid. Een eigendom geeft stabiliteit en is een investering op lange termijn en ook een bescherming tegen armoede.

Maar de financiële instellingen vragen steeds hogere terugbetalingscapaciteiten om hun risico's zo goed mogelijk te dekken, waardoor het verkrijgen van een woonkrediet voor vele Vlamingen niet altijd een evidentie is.

Ook wie geen startkapitaal heeft, maar wel solvabel is, moet een lening kunnen afsluiten voor de aankoop van een woning.

Na een marktbevraging in medewerking met Assuralia, de organisatie van de verzekeringsondernemingen, onder haar leden, was één verzekeringsmaatschappij bereid om een verzekering of waarborg aan te bieden. Bij de sector van de kredietverleners was er eveneens bereidheid om de voorstellen te bekijken.

De Nationale Bank gaf op vrijdag 5 mei 2017 groen licht om het voorstel van de kredietverzekering verder te bespreken. De modaliteiten van de verzekering zullen de komende maanden nog verder worden uitgewerkt, aldus het antwoord van minister Homans op mijn schriftelijke vraag nr. 342 van 1 februari 2017.

1. Zijn er inmiddels nieuwe verzekeringsmaatschappijen bereid om een verzekering aan te bieden? Zo ja, welke?
2. Hoe verloopt het overleg met de verzekeringsmaatschappij(en) én de kredietverleners?
3. Op welke manier wordt er vandaag gewerkt aan de uitwerking van een kredietverzekering om mensen die voldoende solvabel zijn, maar geen startkapitaal hebben, toch nog in de mogelijkheid te stellen een eigendom te verwerven?
4. Is er reeds meer zicht op de modaliteiten van de kredietverzekering?
5. Welke doelgroep wenst men te bereiken met een dergelijke verzekering? Wat is de concrete omvang van de doelgroep?

BART TOMMELEIN

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

ANTWOORD

op vraag nr. 58 van 9 november 2017

van **GWENNY DE VROE**

1. In de loop van 2016 heb ik met medewerking van Assuralia een marktbevraging georganiseerd onder haar leden en hieruit is gebleken dat ten minste één verzekeringsmaatschappij bereid is om dergelijke verzekering of waarborg aan te bieden. Het betreft de maatschappij Atradius. Tot op heden hebben er zich geen andere verzekeringsmaatschappijen aangediend om dergelijke verzekering aan te bieden.
2. Banken die gebruik wensen te maken van deze verzekering dienen zelf het initiatief te nemen om contact op te nemen met Atradius om verder over de modaliteiten te onderhandelen. De rol van de Vlaamse overheid als facilitator lijkt in deze fase van het proces uitgespeeld. Ik heb geen zicht op het verloop van mogelijke gesprekken tussen voornoemde verzekeringsmaatschappij en kredietverleners.
3. De verzekeringsmaatschappij Atradius heeft een voorstel overgemaakt waarvan het vertrouwelijke karakter dient te worden gerespecteerd. De verzekeraar is bereid het risico te verzekeren dat verbonden is aan een hypothecair krediet waarvan de verhouding van het geleende bedrag tot de vrije verkoopwaarde hoger is dan 80%, zonder de 100% te overschrijden.
Voor de dekking kan gekozen worden tussen ofwel een kredietverzekering waarbij de kredietgever een verzekeringspolis afsluit voor eigen rekening (dit betekent dat de premie voor de dekking meegerekend moet worden in de interestvoet van het hypothecair krediet), ofwel een waarborg waarbij op vraag van de ontlener en mits aanvaarding van het risico de verzekeraar zich borg stelt ten voordele van de kredietgever voor een hypothecair krediet dat deze laatste hem toestaat.
Aan de Nationale Bank werd de vraag voorgelegd of een loan-to-value van meer dan 80%, waarbij het excedentaire gedeelte afgedekt wordt door dergelijke verzekering of waarborg, al dan niet beschouwd wordt als een eigen risico van de bank. De Nationale Bank heeft in een eerste vertrouwelijke reactie medegedeeld dat het om een kredietverzekering moet gaan. Ze heeft ook in algemene termen de voorwaarden geformuleerd waaraan een dergelijke kredietverzekering moet voldoen om in de berekening van de microprudentiële risicogewogen posten te leiden tot een verminderd kapitaalbeslag voor de verzekerde/gewaarborgde leningen.
4. Kredietverleners die interesse vertonen in deze verzekering dienen contact op te nemen met de verzekeringsmaatschappij Atradius om verder over de concrete modaliteiten van het contract te onderhandelen. Het vastleggen van deze modaliteiten geschiedt in onderling overleg tussen beide partijen en zonder tussenkomst van de Vlaamse overheid.
5. De bisconcepnota, die werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 17 juli 2015 onder de titel "Nieuw kader voor sociale koopwoningen", schetst zeer goed de situatie waarin veel jonge potentiële bouwers, verbouwers en kopers zich vandaag bevinden:

"In het kader van het ondersteunen van eigendomsverwerving binnen het beoogde doelpubliek van woonbehoeftigen wordt ook gezocht naar een oplossing voor

mogelijke kandidaat-eigenaars die wel voldoende solvabel zijn op basis van hun huidig inkomen maar onvoldoende eigen middelen hebben en geen lening kunnen bekomen omdat ze de 80%-quotiteit overschrijden".

Uit voorlopige en voorzichtige berekeningen van de Vlaamse Confederatie Bouw blijkt dat door de voorgestelde maatregel ongeveer 2.000 bijkomende gezinnen toegang zouden krijgen tot een eigen woning. Ook alleenstaanden behoren tot deze groep.

Belangrijk is evenwel dat de in het voorjaar door de NBB voorgelegde prudentiële maatregel niet werd goedgekeurd door de Federale regering, waardoor de noodzaak aan een dergelijke kredietverzekering minder dringend werd.

Ondertussen werd door de NBB een nieuwe maatregel in het kader van het prudentieel beheer in het vooruitzicht gesteld. De maatregel die in het voorjaar werd voorgesteld, was gericht op kredieten met een hoge quotiteit (hoger dan 80%), terwijl de nieuwe maatregel, via de risicoweging, uitgaat van het algehele risico (en rekening houdt met verschillende variabelen) en wordt toegepast op het niveau van de portefeuille van de banken en niet meer op individueel niveau (loan-by-loan).