SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 10
van **SARAH SMEYERS**
datum: 4 oktober 2021

---

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Hypothecaire lening - Verplichte expertise woning

Midden september 2021 raakte bekend dat, volgens een door de Europese Bankautoriteit (EBA) uitgevaardigde richtlijn, banken in België vanaf 1 januari 2022 alleen nog een hypothecaire lening mogen geven op basis van een professionele schatting van het huis. De EBA nam deze maatregel in een poging om een (verdere) oververhitting van de Europese woningmarkt tegen te gaan.

Los van het feit dat men zich kan afvragen wat de objectieve waarde van een goed is (is dat de prijs die iemand bereid is om voor een goed te betalen, de venale waarde zoals de fiscus die in aanmerking neemt om belastingen te heffen of is dit de gedwongen verkoopprijs na een vastgoedcrash?) vreest men binnen de sector zelf dat dit wel eens de doodsteek zou kunnen betekenen voor jonge koppels die maar weinig eigen geld kunnen inbrengen om een (eerste, eigen) woning te verwerven. Met deze maatregel zouden zij immers niet meer in staat zijn om een voldoende groot bedrag te lenen.

De minister had wel oor naar deze bezorgheden. In een interview met de krant Het Nieuwsblad verklaarde ze op 21 september 2021 immers dat ze de Europese richtlijn "evenwichtig" wil toepassen. Verder stelde ze ook nog dat ze de Europese richtlijn zou laten uitpluizen door haar administratie om na te gaan of er mogelijkheden zijn tot bijsturing zodat de regels in het voordeel van alle partijen kunnen worden toegepast. Ze wil immers te allen prijze vermijden dat eigendomsverwerving, die tenslotte de hoeksteen blijft van de welvaart in Vlaanderen, op enige manier in het gedrang zou komen.

De volgende dag, op 22 september, nuanceerde de Nationale Bank alvast een en ander. Zo meldde ze dat banken ook een statistisch model kunnen gebruiken voor die schatting en verwacht ze dat de banken dat in de meeste gevallen ook zullen doen. "Een plaatsbezoek is alleen nodig als bijvoorbeeld de waarde van het pand met onvoldoende zekerheid kan worden bepaald, de database onvoldoende panden met gelijkaardige karakteristieken bevat of er pand-specifieke eigenschappen in acht genomen dienen te worden", klonk het.

Ten slotte waren ook de erkende schatters allesbehalve opgezet met deze nieuwe regeling. Door het feit dat banken vaak met schattingsmaatschappijen werken - die op hun beurt vaak met niet-erkende onderaannemers werken - vreesden de erkende schatters dat het uiteindelijk voornamelijk de banken en niet zozeer de kopers zouden zijn die het meeste profijt uit deze regeling zouden halen.

1. Heeft de administratie, met het oog op een mogelijke bijsturing, deze Europese richtlijn intussen al kunnen uitpluizen?
2. Heeft de minister überhaupt nog wat speelruimte zodat een al te rigide toepassing kan vermeden worden?

Vlaams Parlement

3. Met de septemberverklaring raakte bekend dat de Vlaamse Regering de registratierechten voor de eerste, eigen woning verlaagt van 6 naar 3%.

   Kan deze maatregel, gesteld dat de schatting het oorspronkelijke budget ver zou overtreffen, beschouwd worden als een 'tegemoetkoming' aan starters/jonge gezinnen die over geen of slechts een beperkt startkapitaal beschikken?

4. Als men een onroerend goed zoals een woning, appartement of bouwgrond koopt of renoveert en men gaat daarvoor een hypothecaire lening aan, dan zal de hypotheek worden ingeschreven in de registers van de hypotheekbewaarder. Deze inschrijving kan alleen gebeuren aan de hand van een notariële akte. Op die akte staat een registratiebelasting van 1% op het bedrag van de lening waarvoor een hypothecaire inschrijving wordt genomen. Dat is het recht op hypotheekvestiging.

   Kan het overwogen worden om deze 1% onder bepaalde bedragen te verlagen tot 0,9% of zelfs 0,8%?

MATTHIAS DIEPENDAELE
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

ANTWOORD
op vraag nr. 10 van 4 oktober 2021
van **SARAH SMEYERS**

---

1. De Europese Bankautoriteit (EBA) publiceerde in mei 2020 haar rapport met richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen (EBA/GL/2020/06). De circulaire van de Nationale Bank van België (NBB) waarnaar u verwijst, voert die richtsnoeren uit.

   Hoewel de circulaire waarnaar u verwijst relatief nieuw is, is de inhoud zeker niet verrassend. Zoals u ook aangeeft, nuanceerde de Nationale Bank inmiddels de berichtgeving over de circulaire. Zij gaat ervan uit dat de financiële instellingen zich zullen baseren op statistische modellen om de waarde van de betrokken goederen te bepalen. In dat geval is er geen sprake van een expertise en dus evenmin van bijkomende kosten voor de kopers.

2. In de regels die de EBA en de NBB opleggen aan de financiële instellingen kan ik binnen mijn bevoegdheden niet tussenkomen. Zoals ik hierboven ook al aangaf, moet de berichtgeving over de 'rigide toepassing' daarenboven sterk worden genuanceerd. Enerzijds zal de toepassing van de NBB-circulaire slechts in specifieke gevallen leiden tot een schatting met plaatsbezoek. Anderzijds laat het beleid van de NBB toe dat een financiële instelling een quotiteit hanteert die hoger is dan 90% bij tot 35% van de leningen die ze verstrekt aan mensen bij de aankoop van hun eerste woning. Er is dus zeker nog marge voor de financiële instellingen om op een flexibele manier krediet te verstrekken, ook aan jonge mensen die maar weinig eigen middelen kunnen inbrengen om een woning te verwerven.

3. De aangekondigde tariefverlaging inzake verkooprecht moet iedereen, maar in het bijzonder ook starters en jonge gezinnen helpen om de droom van een eigen woning waar te maken. Het bedrag van de verkooprechten kan de koper niet via de bank financieren, en moet hij dus onmiddellijk bij de aankoop van de nieuwe woning betalen. Hoe lager dit bedrag, hoe meer mogelijkheden voor de potentiële koper om over te gaan tot de aankoop van een woning.

4. Vooraleer overhaaste beslissingen te nemen, lijkt het mij aangewezen af te wachten wat de impact zal zijn van de nieuwe richtlijnen enerzijds en de vermindering van het verkooprecht anderzijds. Ik ben telkens voorzichtig met het nemen van nieuwe maatregelen. Het kan een verstorende impact hebben op de markt en zelfs leiden tot ongewenste resultaten. Na verloop van tijd zal een evaluatie aangewezen zijn en dan kunnen er desgevallend stappen gezet worden die een antwoord bieden op de potentiële pijnpunten.