

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 15

van **ADELINE BLANCQUAERT**

datum: 6 oktober 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Hypothecaire lening - Verplichte expertise woning

Als gevolg van een nieuwe richtlijn van de Europese Bankenautoriteit zullen toekomstige kopers van een woning eerst de nieuwe woning moeten laten schatten vooraleer ze een hypothecaire lening kunnen sluiten. De Nationale Bank van België heeft de banken 6 maanden uitstel gegeven om de richtlijn om te zetten. De bedoeling is om ervoor te zorgen dat banken geen buitensporige bedragen lenen in vergelijking met de waarde van het onroerend goed. Dat betekent dat kopers enkel nog de geschatte waarde zullen kunnen lenen. Biedt een koper meer dan de geschatte waarde van de woning, dan moet die het verschil uit eigen zak bijbetalen. Als men daar de 10 procent eigen inbreng en de registratiekosten bijreken, zullen heel wat kandidaat-kopers, zoals alleenstaanden en jonge kopers, uit de boot vallen. Ook de kosten van de schatting, die een paar 100 euro bedragen, zijn voor de kandidaat-koper.

De onrust bij jonge kopers is dan ook enorm. Een eerste woning voor jonge starters lijkt weer iets meer een onmogelijke droom te worden. De verwachting dat we een nieuwe stormloop krijgen op woningen zoals bij het afschaffen van de woonbonus, is niet ondenkbaar.

De minister geeft zelf aan in de media dat deze nieuwe richtlijn volgens hem een prijsmilderend effect kan hebben doordat sommige onrealistische hoge prijzen nu de test van de schatter niet zullen doorstaan. Door de regeling zouden kopers hun bod kunnen spiegelen aan het oordeel van de expert-schatter.

Of dit werkelijk het geval zal zijn, zal de toekomst moeten uitwijzen. De uitspraak van Dirk Bosmans van schattingsbureau Gudrun, in De Morgen van 18 september 2021 doet wel iets anders vermoeden: "Als schatters volgen we de markt. En die doet gewoon zijn ding. Maar we hebben wel het voordeel dat we een achteruitkijkspiegel hebben en weten wat buiten proporties gaat. Op termijn moet dat de excessieve tendenzen afremmen." Buitensporige prijzen kunnen dus op termijn verdwijnen, maar de steeds stijgende woningprijzen zullen blijkbaar mee gevolgd worden door de schatters.

Het lijkt nu al een uitgemaakte zaak dat dit vooral nefast zal zijn voor minder begoede kopers. Mensen die echt afhangen van wat ze kunnen lenen, zullen hierdoor nog meer uit de woningmarkt worden gekegeld. Kapitaalkrachtige kopers die een sterke financiële ruggensteun hebben, zullen hier voordeel uit putten, en niet de hebzuchtige eigenaars en makelaars, zoals door de media bericht werd. Ze geven zelf aan geen voordeel te halen uit een oververhitte markt omdat dit enkel zorgt voor minder transacties op de markt, wat dus nadelig is voor hen.

1. Hoe beoordeelt de minister de verplichte expertise bij een hypothecaire lening? Welke invloed verwacht hij op de woningmarkt als hij de uitspraken van schatters leest aangaande de woningprijzen?

2. Verwacht de minister ook een stormloop naar het einde van 2021?
3. Hoe zal de minister deze evolutie monitoren? Zal hij aan Steunpunt Wonen vragen om dit nieuw gegeven en de mogelijke effecten voor jonge starters en alleenstaanden te onderzoeken?
4. Zal de minister tijdig maatregelen nemen als blijkt dat deze richtlijn het voor jonge starters helemaal onmogelijk maakt een eerste woning te verwerven? Welke mogelijkheden ziet hij dan?

ANTWOORD

op vraag nr. 15 van 6 oktober 2021

van **ADELIN BLANCQUAERT**

1-2. 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.

Belangrijk is dat de Nationale Bank inmiddels de berichtgeving over de circulaire nuanceerde. 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.

3-4. Uiteraard zal ik de verdere evolutie van transacties en prijzen op de woningmarkt van nabij blijven volgen in nauw overleg met o.a. de Nationale Bank, Febelfin en de immosector.

Uw stelling over de nefaste gevolgen voor minder begoede kopers wil ik wel al nuanceren. Enerzijds zal de toepassing van de NBB-circulaire slechts in specifieke gevallen leiden tot een schatting met plaatsbezoek en extra kosten die hiermee gepaard gaan. 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.