

ingediend op **1959** (2023-2024) – Nr. 1
18 januari 2024 (2023-2024)

Conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Robrecht Bothuyne, Joke Schauvliege en Katrien Schryvers

over het invoeren van een overheidswaarborg
op hypothecaire kredieten

Inleiding

Het verwerven van een eigen woning wordt voor steeds meer Vlamingen een onmogelijke opgave. Diverse factoren dragen bij aan die problematiek: het tekort aan kwaliteitsvolle woningen, de stijgende rente, de strengere voorwaarden om een krediet te krijgen, de stijging van de loonkosten en van de energie- en materiaalprijzen, en de strengere energienormen.

1) Tekort aan kwaliteitsvolle woningen.

Er is een onevenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Er worden simpelweg te weinig woningen gebouwd of gerenoveerd in vergelijking met de demografische evolutie in Vlaanderen. De nood aan bijkomende woningen zal de komende jaren alleen maar blijven toenemen door de groei van de bevolking en de wijzigende gezinssamenstelling. Gezinnen worden gemiddeld gezien kleiner, het aantal alleenstaanden neemt toe, maar ook het aantal grote gezinnen stijgt. Dat zorgt ervoor dat er een divers aanbod aan woningen nodig is, dat aangepast is aan die nieuwe demografische structuur in Vlaanderen.

2) De stijgende rente

Na een relatief lange periode met lage rentevoeten is de rente de laatste twee jaar significant beginnen te stijgen. De stijgende rente zorgt ervoor dat de leningscapaciteit van gezinnen en alleenstaanden wordt aangetast. Voor een gemiddeld woonkrediet komen er al gauw enkele honderden euro's renteaflossing bij per maand, zonder dat er extra kapitaal wordt geleend. Mensen die vroeger wel in staat waren om een krediet te verkrijgen, vallen vandaag soms uit de boot.

3) Strengere voorwaarden voor kredietverlening

De regelgeving over de hypothecaire kredietverlening is verstrengd. Banken kunnen minder leningen met een hoge quotiteit verlenen. Dat betekent dat kandidaat-huiseigenaars een groter deel eigen middelen moeten kunnen voorleggen voor het verkrijgen van een hypothecaire lening. Die eigen middelen moeten niet alleen de aankoopkosten (registratiebelasting, hypotheekrecht, notariskosten) kunnen dekken, maar ook een substantieel deel van de aankoopwaarde van de woning. Leningen voor 90 tot 100 procent van de aankoopwaarde van een woning mogen nog maar uitzonderlijk worden toegestaan.

4) Stijging van de loonkosten, en de energie- en materiaalprijzen

De inflatie zorgt voor snel stijgende loonkosten. Internationale crisissen hebben er de afgelopen jaren voor gezorgd dat zowel de energie- als de materiaalprijzen fors zijn gestegen. Grondstoffen en de verwerking ervan tot bouwmaterialen zijn veel duurder geworden. Dat zorgt ervoor dat zowel nieuwbouw- als verbouwprojecten flink in prijs zijn toegenomen.

5) Strengere energienormen

Vlaanderen wil een energiezuinige woning voor elke Vlaming. Energienormen voor zowel nieuwbouw als ingrijpende renovatie zijn verstrengd. Dat resulteert weliswaar op termijn in lagere energiefacturen, maar vergt een grotere initiële investering. De renovatieverplichting heeft er wel al voor gezorgd dat de aankoopprijs van de minst energiezuinige woningen is gedaald, maar die daling is voorlopig onvoldoende om de kosten voor het totaalproject (aankoop en renovatie) te compenseren.

De woningmarkt staat onder stress

Er doet zich een clash voor op de woningmarkt, waarbij er sprake is van een watervaleffect. Door tekorten op de ene deelmarkt (bijvoorbeeld de nieuwbouwmarkt) verschuiven kandidaten hun aandacht naar een andere deelmarkt (bijvoorbeeld de koopmarkt voor bestaande woningen) en verdringen daar andere kandidaten. Die verdringen op hun beurt kandidaat-huurders en kandidaat-sociale huurders.

Op de koopmarkt moeten eerste kopers hoe langer hoe meer concurreren met kapitaalkrachtigere dertigers en veertigers. Alsmaar meer mensen moeten noodgedwongen hun aankoop uitstellen. In 2019 kocht een koppel op gemiddeld 36-jarige leeftijd een woning, terwijl dat in 2007 nog gemiddeld 31 jaar was. Voor alleenstaanden was dat 37 jaar in 2019 tegenover 34 jaar in 2007. De geleende bedragen stijgen, maar het inkomen stijgt onvoldoende om die toenemende prijzen te evenaren. Door het nieuwe regelgevende kader van de Nationale Bank werden de vereisten op het vlak van eigen inbreng substantieel verhoogd. Ondanks het financiële duwtje dat ongeveer 50 procent van de kopers van de familie krijgt, blijft de schuldenlast van de Vlaamse gezinnen en alleenstaanden stijgen.¹

Voor twee derde van de 21-tot-35-jarigen is de aankoop van een eigen woning een zo goed als onbereikbare droom. Zelfs hoogopgeleiden ondervinden dat ze onvoldoende eigen inbreng hebben. Bij Immotheke Finotheker daalde het aantal mensen jonger dan 35 jaar die een lening afsluiten voor een eerste huis van 61 procent in 2011 tot 41 procent in 2021. De gemiddelde leeftijd is gestegen tot boven de 40 jaar. In een bevraging gaf 64 procent van de jonge starters (21-35 jaar) aan geen eigen woning te kunnen kopen. Bij jongeren met alleen een diploma middelbaar onderwijs was dat zelfs 84 procent. Twintigers en dertigers kunnen duidelijk niet op tegen kapitaalkrachtigere kopers die minder of zelfs geen hypotheek krediet nodig hebben. Een blik op de eigen inbreng zegt genoeg: gemiddeld bedroeg die 113.827 euro in 2020. 40-plussers hebben een eigen inbreng van 155.949 euro, tegenover 72.958 euro bij 25-tot-30-jarigen.²

Jammer genoeg blijkt ook dat ondanks de dalende druk op de vastgoedmarkt in de eerste negen maanden van 2023, met 5 procent minder transacties in Vlaanderen tegenover 2022, de gemiddelde prijs van een huis zo goed als stabiel is gebleven. Meer nog, de prijzen voor een woning bleven stijgen tussen 2022 en oktober 2023 (een toename van 0,9 procent in België en van 2,3 procent in Vlaanderen), zonder rekening te houden met inflatie. Specifiek voor appartementen werd een stijging van 2,9 procent (België) en 3,9 procent (Vlaanderen) genoteerd. Tegelijk daalde het aandeel jonge kopers (30 jaar of jonger). Tussen 2018 en oktober 2023 stegen de huizenprijzen in België met 28,7 procent en in Vlaanderen met 30,2 procent. Voor appartementen ging het om een stijging van respectievelijk 23,5 procent en 25,7 procent.³

De hypothecaire kredietverlening biedt een andere insteek. Over heel 2022 daalde het aantal kredietaanvragen met ongeveer 14 procent tegenover het jaar daarvoor. Het aantal afgesloten overeenkomsten daalde met 5 procent. In totaal werd wel voor een recordbedrag van 43 miljard euro aan kredieten verleend. In vergelijking met 2019 betekent dat 13,5 procent minder afgesloten kredieten voor de aankoop van een woning. Voor de bouw van een woning gaat het zelfs om een daling van 18,5 procent. Voor de renovatie en de aankoop met verbouwing ten slotte is er een daling van respectievelijk 24 procent en 33 procent. Ondanks een fikse daling van

¹ Orde van Architecten, Vlaamse Raad, 'Generaties clashen op de vastgoedmarkt', (<https://www.architect.be/nieuws/generaties-clashen-op-de-vastgoedmarkt>).

² Immotheke Finotheker, 'Eigen woning onbetaalbaar voor jongeren' (<https://www.immothekefinotheker.be/nl/blog/eigen-woning-onbetaalbaar-voor-jongeren>).

³ Notarisbarometer Vastgoed, Fednot, T3 2023, Barometer 58, p. 1-6.

het aantal kredieten, steeg het totaalbedrag dat werd geleend. Lenen (en dus de aankoop van een eigen woning) wordt duurder.⁴

Recente cijfers leren tot slot dat een op de drie kredietaanvragen voor een hypotheair krediet niet wordt toegekend. In de eerste negen maanden van 2023 ging het om 35,5 procent van de aanvragen, het hoogste cijfer in tien jaar. Niet toegekend betekent niet hetzelfde als geweigerd door de bank. De Belgische Federatie van de Financiële Sector (Febelfin) meldt dat het aantal aanvragen dat uiteindelijk niet wordt toegekend, al jaren rond de 30 procent schommelt. Toch melden zowel de orde van notarissen (notaris.be) als vastgoedmakelaar ERA dat het aantal kandidaat-kopers dat geen lening krijgt, toeneemt.⁵

De bestaande ondersteuning is onvoldoende

Er bestaan vandaag verschillende vormen van ondersteuning op de woningmarkt. De meest kwetsbare burgers hebben recht op een sociale woning. Daarnaast is er ondersteuning op de huurmarkt in de vorm van een huurpremie of huursubsidie. Wie energetisch renoveert, kan onder bepaalde voorwaarden een beroep doen op een renovatiepremie of renovatielening. Tot slot bestaat er op de koopmarkt ondersteuning voor mensen met een lager inkomen. Ze kunnen, onder voorwaarden, via het Vlaams Woningfonds een woonlening verkrijgen tegen een lagere rentevoet.

De Vlaamse woonlening is een voordelig krediet voor wie een bescheiden inkomen heeft, maar toch een eigen woning wil kopen in Vlaanderen. Ze kan verkregen worden voor de aankoop van een woning, voor het behoud van een woning na een echtscheiding of voor renovatiewerken. Positief is dat de Vlaamse woonlening een inkomensafhankelijke rentevoet bevat, waardoor de meest kwetsbaren het meest voordelige tarief aangeboden krijgen. In realiteit kunnen ze lenen tegen een rentevoet die tot wel 50 procent lager is dan de rentevoet op de private markt. Dat betekent op een krediet van bijvoorbeeld 200.000 euro op twintig jaar al gauw een verschil in totale rentelasten van meer dan 40.000 euro voor de huidige marktrentes. Bij het Vlaams Woningfonds kan ook tot 100 procent van het aankoopbedrag worden geleend, zelfs inclusief notariskosten onder voorwaarden.

Jammer genoeg blijft er ondanks de Vlaamse woonlening nog een grote groep mensen in de kou staan. Het gaat dan specifiek over mensen die op zich voldoende inkomen hebben om kredietwaardig te zijn voor een hypotheaire lening, maar die over onvoldoende startkapitaal of eigen inbreng beschikken op het moment van de kredietaanvraag. Ze moeten op de private kredietmarkt het bewijs leveren van voldoende eigen inbreng. Dat startkapitaal is vandaag onontbeerlijk om bij de bank een hypotheaire lening af te sluiten. Kandidaat-kopers moeten dikwijls zelf 10 procent van de aankoopprijs kunnen inbrengen en gezien de alsmaar stijgende woningprijzen gaat het dan over vele tienduizenden euro's. Mensen die voor ze tot de koopmarkt willen toetreden al jaren hebben gehuurd, hebben door de hoge huurprijzen niet altijd de mogelijkheid om voldoende extra middelen te sparen voor die startinleg.

Om die groeiende groep burgers die dromen van een eigen woning, maar die over onvoldoende startkapitaal of eigen inbreng beschikken, de kans te bieden hun woon-droom waar te maken, willen de indieners van deze conceptnota de overheidswaARBorg invoeren. Voor hen wil het voorstel voor nieuwe regelgeving in deze conceptnota een oplossing bieden.

⁴ Febelfin, 'Record aan hypotheair krediet verleend in 2022, ondanks daling in tweede jaarhelft' (<https://febelfin.be/nl/pers/financiering-v-d-economie/record-aan-hypotheair-krediet-verleend-in-2022-ondanks-daling-in-tweede-jaarhelft>).

⁵ Cijfers van Febelfin HLN: '1 op de 3 woonleningen wordt niet toegekend: "Banken willen helemaal geen risico meernemen"', 12 januari 2024 (<https://www.hln.be/binnenland/ruim-een-op-de-drie-kredietaanvragen-wordt-niet-toegekend-hoe-komt-dat~a4724fe6/239258138>).

Precedent: waarborg voor investeringskredieten en buitenlandse voorbeelden

Via de Participatiemaatschappij Vlaanderen (PMV) en Gigarant stelt de Vlaamse overheid zich al jaren garant voor investeringskredieten van zowel kmo's als grote bedrijven. Sinds de start van de waarborgregeling in 2005 heeft PMV zo voor 3,6 miljard euro aan tegemoetkomingen verstrekt, voor een totaal kredietvolume van 5,8 miljard euro. Op dit moment staat het waarborgfonds van PMV garant voor 7447 kredietverbintenissen van Vlaamse bedrijven, voor een uitstaand waarborgbedrag van 1,5 miljard euro. Over de jaren heen zijn het aantal uitgewonnen waarborgen en dus ook de overeenkomstige kosten heel beperkt, tot minder dan 2 procent van het gewaarborgde bedrag.

Ook in andere Europese landen is een waarborgsysteem voor hypothecaire kredieten uitgewerkt. Polen is een goed voorbeeld daarvan. Voor waarborgen voor hypotheekleningen wordt er gewerkt onder een automatisch waarborgsysteem (zoals PMV nu ook werkt voor de waarborgen ten aanzien van bedrijfskredieten). Dat betekent dat de beslissing over de waarborgen rechtstreeks bij de banken ligt, op voorwaarde dat de regels worden gerespecteerd. Het waarborgfonds werkt samen met een reeks banken en zorgt zo voor een ruime bekendheid en werking van het systeem.

De waarborg kan worden aangevraagd (maar is niet verplicht) om de eigen inbreng van de kredietnemers te dekken:

- maximaal 20 procent van het aankoopbedrag, maar als het percentage eigen inbreng lager is dan die 20 procent, dan zal ook de waarborg in verhouding lager liggen;
- het maximale bedrag van de waarborg mag niet hoger zijn dan 100.000 zloty (23.095 euro).

Voorstel voor nieuwe regelgeving

De indieners pleiten voor de invoering van een overheidswaarborg op hypothecaire kredieten voor particulieren. De borg bedraagt maximaal 20 procent van de aankoopprijs, voor de dekking van het hogere risico van de quotiteit op de schijf tussen 80 procent en 100 procent. Op die manier kunnen mensen die vandaag niet door de kredietinstellingen aanvaard worden, onder voorwaarden toch een hypothecaire lening afsluiten voor de aankoop van een woning en een eventuele energetische renovatie. Concreet wordt ingezet op de volgende twee pistes: de overheidswaarborg voor erkende kredietmaatschappijen en voor leningen bij private kredietverleners.

1) Overheidswaarborg voor erkende kredietmaatschappijen

De erkende kredietmaatschappijen bezitten een hoop kennis en ervaring als het om de ondersteuning van kandidaat-kopers op de woningmarkt gaat. Door de instelling van een overheidswaarborg kunnen ze de aankoop financieren onder voordeliger voorwaarden en op een rendabele manier kredieten verstrekken, specifiek aan mensen met onvoldoende eigen inbreng.

De voordelen:

- er is een financiering van 90 procent tot 100 procent van de aankoopprijs mogelijk;
- ook mensen met onvoldoende eigen inbreng, maar die een voldoende hoog inkomen hebben voor een hypothecaire aflossing, kunnen een lening afsluiten;
- de lening loopt tegen een marktconforme rente;
- er is een schakel voorzien voor mensen met onvoldoende eigen inbreng maar voldoende inkomen die niet in aanmerking komen voor de private kredietmarkt, waar voldoende eigen inbreng én voldoende inkomen vooropstaan, en de Vlaamse woonlening bij het Vlaams Woningfonds, die bedoeld is voor lagere inkomens;

- er is geen concurrentie met de private kredietverlening, noch met een lening bij het Vlaams Woningfonds, doordat het om andere doelgroep gaat;
- mensen die deze lening afsluiten, hebben de mogelijkheid om na aantal jaar door te stromen naar private kredietmarkt.

2) Overheidswaarborg voor leningen bij private kredietverleners

Het doel van deze overheidswaarborg blijft hetzelfde als die voor erkende kredietmaatschappijen. De overheid voorziet in een waarborg om het risico op de hogere quotiteit in te dekken. De waarborg heeft ook hier alleen betrekking op het gedeelte van de lening dat de quotiteit van 90 procent overstijgt. Kredietverleners krijgen zo meer zekerheid over het risicovollere gedeelte van de lening en kunnen wel een relatie aangaan met de klant.

De voordelen: dezelfde voordelen als de kredietverlening, met overheidswaarborg, via de erkende kredietmaatschappij blijven gelden. Daarbovenop is er het voordeel dat het gaat om lokale kredietverleners die:

- een grotere lokale binding hebben, waardoor ze met nabijheid en advies lokale kandidaat-kopers verder kunnen helpen;
- een relatie kunnen aangaan met een nieuwe doelgroep die voordien was uitgesloten.

De indieners van deze conceptnota willen met dit voorstel een lacune in de bestaande regelgeving wegwerken om zo meer gezinnen en alleenstaanden de kans te bieden een eigen woning te verwerven nu ze geconfronteerd worden met stijgende vereisten op het vlak van eigen inbreng op het moment van aankoop. De concrete voorwaarden en uitwerking kunnen het voorwerp uitmaken van verder debat. Daarom stellen de indieners hoorzittingen voor met vertegenwoordigers van de banken, PMV en experts.

Robrecht BOTHUYNE
Joke SCHAUVLIEGE
Katrien SCHRYVERS