

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Visienota: Waarborg hypothecair krediet

Samenvatting

Voorliggende visienota heeft de intentie om meer solvabele gezinnen en alleenstaanden de kans te geven om een bouwproject of de aankoop van hun eerste eigen woning te realiseren. Concreet wordt daarbij voorgesteld om vanuit Vlaanderen een waarborg te verstrekken op het stuk van de lening boven 90% van de waarde van de woning, in het geval van *first time buyers*.

Deze borgstelling komt in tweede rang en heeft tot doel om banken aan te sporen om in een groter aantal gevallen aan kandidaat-ontleners met voldoende terugbetalingscapaciteit maar die over onvoldoende eigen middelen beschikken een lening met een *loan to value* hoger dan 90% toe te kennen.

1. SITUERING EN VOORTRAJECT

Het aantal verleende vergunningen voor nieuwbouwwoningen en nieuwe appartementen is in 2023 significant gedaald. Bijkomend zien we dat het aantal aanvragen van een bouwvergunning nog steeds een dalende trend vertoont wat zich in de komende maanden nog verder zal vertalen in minder verleende bouwvergunningen. Ook het aantal verkopen daalde in Vlaanderen met -16,9% in vergelijking met 2022.

Ook de bankensector stelt vast dat in 2023 het aantal toegestane hypothecaire kredieten fors lager lag dan het vorige jaar (bv. in Q3 2023: -29%). Verwacht wordt dat deze dalende trend zich nog een stuk zal doorzetten in 2024. Een belangrijke drijver hiervan is uiteraard de gestegen hypothecaire rente.

Terzelfdertijd stellen we vast dat de bestaande marge die banken hebben om leningen met een *loan to value* (LTV) van meer dan 90% toe te kennen vandaag slechts partieel ingevuld wordt. Het is namelijk zo dat sinds 2020 bij de productie van nieuwe hypothecaire leningen banken een tolerantiemarge hebben om een hogere LTV van maximum 35% van het leenvolume aan startende kopers toe te kennen. Maximaal 5% hiervan mag meer dan 100% LTV bedragen.

	2021	2022	2023 (1 ^e helft)	Tolerantiemarge
LTV > 90%	25%	24%	22%	35%
LTV > 100%	1%	1%	1%	5%

*cijfers NBB

Er is derhalve marge om meer leningen met een “hoge” *loan to value* aan startende kopers toe te kennen.

Om de banken hiertoe aan te sporen wordt voorgesteld om vanuit Vlaanderen een waarborg te verstrekken op het stuk van de lening boven 90% van de waarde van de woning, in het geval van *first time buyers*. Deze borgstelling komt in tweede rang en heeft tot doel om banken aan te sporen om in een groter aantal gevallen aan kandidaat-ontleners met voldoende terugbetalingscapaciteit maar die over onvoldoende eigen middelen beschikken een lening met een *loan to value* hoger dan 90% toe te kennen. Het waarborgmechanisme zal eveneens voor de Erkende Kredietmaatschappijen opengesteld worden.

Loan to value is immers een belangrijk element bij het bepalen van het risicoprofiel van een hypotheek. En het is het risicoprofiel van de portefeuille die de wettelijk vereiste kapitaalbuffer zal bepalen. Een bank zal dus extra kapitaalbuffers moeten aanleggen als ze meer leningen met een hoger *loan to value* verstrekt (Basel-normen). De waarborg vanuit Vlaanderen kan dit effect beperken en zodoende tot meer kredietverlening aan *first time buyers* leiden.

Dit initiatief streeft zodoende een dubbele doelstelling na:

- We bieden een extra impuls aan de bouw- en kredietsector om deze moeilijke periode te overbruggen, naast onze reeds lopende initiatieven zoals de Vlaamse Woonlening, Mijn VerbouwPremie, Mijn Verbouwenlening of de Verzekering Gewaarborgd Wonen;
- We geven aan meer jonge gezinnen en eerste kopers de kans om een eigen woning te verwerven.

Ter voorbereiding van dit initiatief werd reeds met diverse stakeholders in overleg getreden:

- Op 17/11/2023 afgestemd met Febelfin en Embuild;
- Op 24/11/2023 werd de Nationale Bank aangeschreven met de vraag tot overleg, hetgeen plaatsvond op 20/12/2023.

2. UITWERKING

2.1. Inhoudelijke modaliteiten

Qua inhoudelijke modaliteiten zijn volgende punten belangrijk:

- **Waarborg op stuk boven 90%:** De waarborg zal verstrekt worden op het stuk van de hypothecaire lening boven de 90% van de waarde van de woning. Zo laten we banken toe om in een groter aantal gevallen aan kandidaat-ontleners met voldoende terugbetalingscapaciteit maar die over onvoldoende eigen middelen beschikken om de

quotiteit van hun lening positief te beïnvloeden, een lening met een LTV hoger dan 90% toe te kennen.

- **Waarborg in tweede rang:** Een gedegen inschatting van de solvabiliteit van kandidaat-ontleners door de banken blijft essentieel. Onder geen beding kan het immers de bedoeling zijn om met dit initiatief hypothecaire kredieten te laten verstrekken aan ontleners waarvan de terugbetalingscapaciteit onvoldoende gegarandeerd is. Indien er toch wanbetaling optreedt, zal de gewestwaarborg ook slechts in tweede orde aangesproken worden. Dit betekent dat de bank eerst zelf alle middelen moet gebruiken om een opzegging van het contract te vermijden en een kans te geven aan de ontleners om de opgelopen achterstand weg te werken. Indien de verkoop niet kan vermeden worden, zal de bank tot de verkoop, gerechtelijk of minnelijk, van het in pand gegeven onroerend goed overgaan. Als hierboven gesteld, wordt de waarborg gevestigd op het stuk boven 90% van de waarde van de woning. Alleen de verliezen die voortvloeien uit een verkoop vallen onder de waarborg. Van deze verliezen zal 90% gedragen worden door het waarborgsysteem, de bank zal zelf 10% van de verliezen onder de waarborg moeten dragen. Ook belendende kosten die gepaard gaan met de uitwinning vallen ten laste van de banken zelf. Ook de interest vervat in de vervallen en onbetaald gebleven maandaflossingen, verwijlinteressen en wederbeleggingsvergoeding worden niet gewaarborgd.
- **Afbakening: eerste kopers:** De doelstelling van het initiatief richt zich expliciet op eerste kopers en wordt als dusdanig afgebakend. Zo richten we ons specifiek op jonge gezinnen en eerste kopers en bieden we hen meer kansen om een eigen woning te verwerven. We volgen hierbij de definitie van de NBB. Dit definieert 'eerste koper' concreet als een kredietnemer aan wie nog niet eerder een hypothecaire lening is verstrekt.
- **Afbakening: maximale aankoopwaarde:** Ook inzake de maximale aankoopwaarde van de woning lijkt het aangewezen om een bovengrens in te stellen. Hierbij dient het evenwicht gehouden te worden tussen enerzijds een voldoende hoge bovengrens zodat het systeem ook in de centrumsteden toepasbaar is en anderzijds een correcte afbakening i.f.v. de doelgroep. Derhalve wordt een maximale prijs van €434.830 euro voorgesteld (gebaseerd op de huidige bovengrens voor de Verzekering Gewaarborgd Wonen).
- **Termijn van de waarborg:** We beperken de termijn van de waarborg tot de eerste vijf jaar van de looptijd van de lening. Deze vangt aan op het moment van de toekenning van de lening. Dossiers zullen in aanmerking genomen worden voor zover die uiterlijk op het einde van de vijfjarige periode aangemeld zijn en op dat moment minstens drie maanden betalingsachterstal hebben.
- **Premie voor de waarborg:** voorliggende waarborgregeling zal het voor *first time buyers* met minder eigen inbreng mogelijk maken om vlotter bij een bank een hypothecair krediet te kunnen afsluiten. Gezien de budgettaire implicaties en het feit dat een waarborg gericht en weloverwogen aangevraagd en verstrekt moet worden, is het aangewezen om een premie aan te rekenen. Gebaseerd op de verwachte schade, wordt er een eenmalige bijdrage van 0,10% op de lening voorgesteld.

2.2. Doelmatigheid van de maatregel

Met dit initiatief worden de banken aangespoord om de bestaande tolerantiemarge om een hogere LTV van maximum 35% van het leenvolume aan startende kopers toe te kennen volledig in te vullen. Het zijn dan ook de banken zelf die, in overleg met de ontleners, aan zet zijn voor het

aanvragen van de gewestwaarborg. Zij doen dit t.a.v. het Agentschap Wonen in Vlaanderen, die de waarborg operationeel beheert.

Anderzijds wordt niet beoogd dat de op vandaag reeds toegekende hogere LTV-leningen (22%) ook onder de waarborgregeling gaan vallen. Het is namelijk niet de bedoeling om kredieten die de bancaire sector reeds uit zichzelf verstrekt, ook onder de waarborg te brengen. Dit zou geen doelmatige aanwending van het waarborgmechanisme zijn.

Om dit te verzekeren, worden twee garanties ingebouwd:

- Ten eerste zal een **premie voor de waarborg** worden gevraagd (zie ook hoger). Hiervan kan aangenomen worden dat het vereisen van de premie ervoor zal zorgen dat de waarborg weloverwogen aangevraagd wordt. Het plaatst banken ook in een concurrentiepositie tegenover elkaar, waaruit afgeleid kan worden dat zij niet onnodig de waarborgregeling gaan aanvragen.
- Ten tweede zullen de banken de expliciete **verantwoordelijkheid** hebben om aan te geven dat ze enkel voor de leningen met een hogere LTV boven de 22% (de reeds beleende kredieten) een waarborg vestigen. Zo zullen de banken halfjaarlijks **een rapportage** bezorgen aan Vlaanderen waarin men aangeeft dat de waarborg effectief aangevraagd is voor het contingent boven de 22%. Dit wordt een onderdeel van de halfjaarlijkse rapportering die de banken sowieso bezorgen aan de NBB m.b.t. hun hypothecaire portefeuille. De banken betalen de waarborgpremie aan Vlaanderen.

2.3. Inschatting budgettaire impact

Onderstaande tabel toont dat bij een volledige invulling van de kloof tussen de 22% reeds verstrekte kredieten en de beoogde 35% er een jaarlijkse machtiging nodig is van omstreeks 92 miljoen euro.

	Aantal leningen	Bedrag ontleend kapitaal
leningen FTB H1 2023 (cijfers NBB)	34.284	5.902.044.645
Geschat FTB BE 2023	68.568	11.804.089.291
Geschat FTB VL 2023	41.141	7.082.453.574
22% FTB VL	9.051	1.558.139.786
35% FTB VL	14.399	2.478.858.751
max. kloof	5.348	920.718.964
waarborg 10%		92.071.896

Verder toont onderstaande tabel dat:

- De waarborgmachtiging bij een jaarlijkse volledige benutting op kruissnelheid (5 jaar) een maximaal volume van € 460 miljoen aanneemt;
- De geschatte reële schade een stuk lager ligt dan het bedrag dat geïnd wordt door de waarborgpremie. Deze is derhalve conservatief geraamd en zeker afdoende om de reële schade af te dekken.

	Jaarlijks	Kruissnelheid – 5 jaar
Totaal kapitaal	920.718.965	4.603.594.824

Waarborg 10%	92.071.896	460.359.482
Jaarlijkse schade (0,005%*)	45.115	225.576
Jaarlijkse schade met veiligheidsmarge (0,005%*2 = 0,01%**)	92.072	460.359
Schade over looptijd waarborg (5 jaar)	460.359	2.301.797
Geïnde premie (0,1%)	920.719	4.603.595

*Gebaseerd op de reële schade op de Vlaamse woonleningen bij het Vlaams Woningfonds. Gemiddelde van de laatste 15 jaar.

** Om een extra veiligheidsmarge in te bouwen, wordt in deze simulatie de reële schade verdubbeld.

2.4. Financiële en decretale contouren

Voor de creatie van een dergelijk Vlaams waarborgsysteem is het noodzakelijk om in een decretale basis te voorzien. Na goedkeuring van deze visienota zal de **Vlaamse Codex Wonen** aangepast worden en zal in de rechtsgrond voor de waarborg decretaal voorzien worden.

Het krediet dat vereist is voor de verwachte verliezen op de waarborg zal **intern gecompenseerd** worden op de begroting Wonen:

- Met de geïnde premies die gebaseerd zijn op de verwachte schade. Deze dienen normaliter afdoende te zijn. Het premiepercentage zal vanuit dat perspectief jaarlijks geëvalueerd worden;
- Indien er zich toch tekorten zouden manifesteren (bv. in de opstartfase), kan beroep gedaan worden op het saldo dat zich bevindt in het zgn. waarborgfonds voor de Erkende Kredietmaatschappijen. Dit saldo betreft vandaag zo'n 5,5 miljoen euro en dient om tot 1/1/2032 eventuele uitwinningen op EKM-leningen te vergoeden.

3. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse regering stemt in met de visienota en gelast de Vlaamse minister van Wonen met de verdere uitvoering ervan.

Deze visienota omvat geen financieel of budgettair engagement.