

Krediet en overmatige schuldenlast: een terugblik op 2017

A. Debroise, economist (januari 2018)

Inleiding

De gegevens van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP, in deze analyse ook Centrale genoemd) van de Nationale Bank van België (NBB) wijzen op een gunstige evolutie van de overmatige schuldenlast en van de gevallen van problematische schulden in België in 2017. We mogen echter niet uit het oog verliezen dat deze positieve dynamiek die we zien bij de meeste indicatoren die het Observatorium gebruikt, er komt na een lange periode waarin het met de overmatige schuldenlast slechter ging. We moeten nagaan of deze gunstige evoluties ook aanhouden.

Voor het eerst sinds 2007 zijn het aantal en het percentage achterstallige kredietnemers - gemeten als verhouding tussen het aantal wanbetalers en het totale aantal kredietnemers - in 2017 in elk gewest van het land voor alle soorten kredietovereenkomsten gedaald. Deze algemene daling is het gevolg van de daling van het aantal wanbetalers voor kredietopeningen. Het aantal kredietnemers met meer dan één betalingsachterstand is in 2017 eveneens gedaald.

De gemiddelde uitstaande schuld per achterstallige kredietnemer daalt verder voor het derde jaar op rij, onder invloed van de daling van de gemiddelde uitstaande schuld in het Vlaams Gewest (van 9581 euro in 2016 naar 9208 euro in 2017). Ook in het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verbeterde de situatie, maar wel in mindere mate.

Het aantal berichten van toelaatbaarheid tot de procedure van collectieve schuldenregeling (CSR) is tot slot verder gedaald, van 95.569 in 2016 naar 93.565 in 2017. Ook het aantal nieuwe procedures is gedaald van gemiddeld 1279 procedures per maand in 2016 naar 1204 in 2017.

We stellen dus meerdere positieve evoluties in 2017 vast. De relatief gunstige economische conjunctuur in België - zoals blijkt uit de statistieken die de NBB heeft gepubliceerd - laat toe om deze dynamiek te verklaren. Na een bbp-groei van 1,5 % in 2015 en 1,3 % in 2016 is de Belgische economie in 2017 immers met 1,6 % gegroeid. De economische voorspellers van de NBB kondigen voor 2018 en 2019 een vergelijkbare groei aan, wat een daling van de gevallen van problematische schulden in de hand moet werken. Eind 2017 bedroeg de werkloosheidsgraad 7,5 %, terwijl die in 2015 nog 8,8 % bedroeg. De vooruitzichten van de NBB voor de werkloosheid zijn voor 2018 en 2019 eveneens gunstig. De index van het consumentenvertrouwen, die eind 2017 zijn hoogste niveau bereikte, komt het optimistische plaatje van de Belgische economische situatie overigens vervolledigen.

Naast deze indicatoren zijn nog andere evoluties in 2017 opmerkelijk zoals het aantal verstrekte hypothecaire kredieten. Na een duidelijke stijging van het aantal herfinancieringen in 2015 en 2016, lijkt hun aantal terug te keren naar een niveau dat het historisch gemiddelde benadert. De stijging van de vastgoedprijzen en de manier waarop de Belgen daarop reageren, verdient ook te worden geanalyseerd.



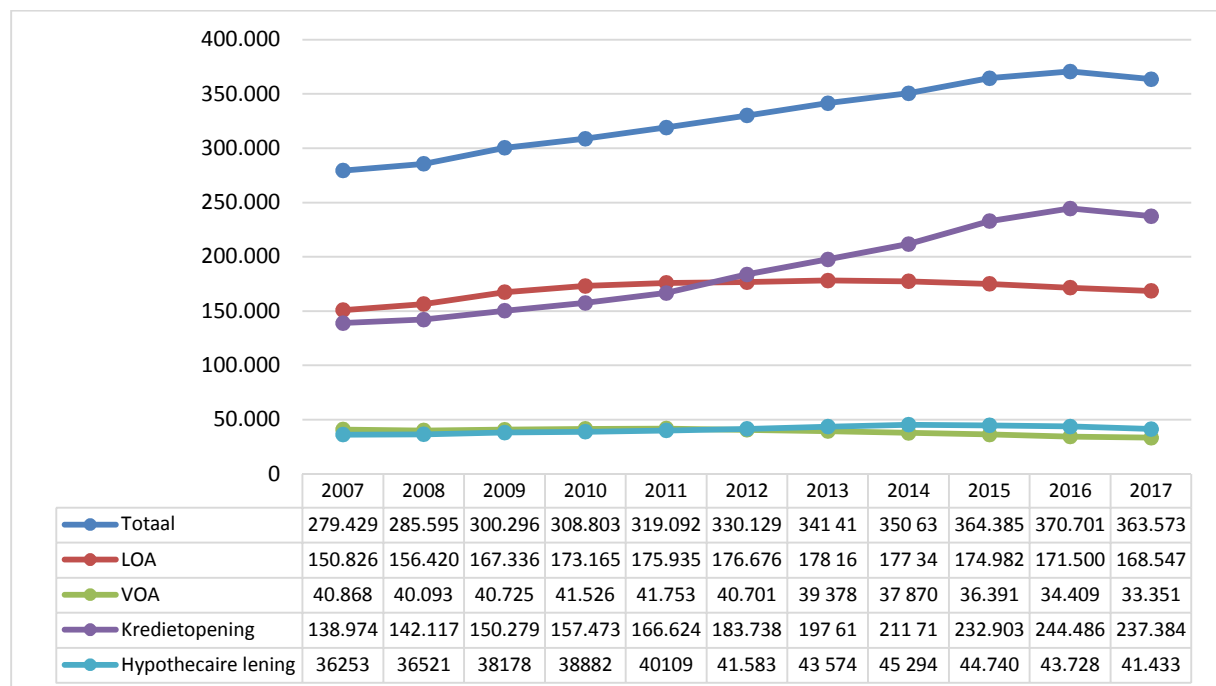
1. Positieve evolutie van de gevallen van problematische schulden in België

1.1 Daling van het aantal achterstallige kredietnemers

Het aantal achterstallige kredietnemers is een eerste indicator die toelaat om de situatie van de overmatige schuldenlast in België te beoordelen. In werkelijkheid gaat het om het aantal personen dat voor minstens één achterstallig krediet in de Centrale geregistreerd staat. Natuurlijk kunnen de situaties van persoon tot persoon heel sterk verschillen. Zo is het wellicht minder waarschijnlijk dat een persoon met slechts één achterstallige kredietovereenkomst een overmatige schuldenlast heeft, dan een persoon met meerdere achterstallige kredietovereenkomsten. We herinneren er bovendien aan dat sommige personen met een overmatige schuldenlast geen enkel lopend krediet hebben en dus niet in de gegevens van de CKP zijn opgenomen. Deze eerste indicator laat dus toe om een algemeen beeld van de omvang van het fenomeen van de overmatige schuldenlast te vormen, maar volstaat echter niet.¹

Figuur 1 laat ons zien dat het totale aantal achterstallige kredietnemers voortdurend is toegenomen, van 279.429 in 2007 tot 370.701 in 2016. 2017 is het eerste jaar waarin deze indicator over de onderzochte periode terugloopt: in vergelijking met 2016 is het aantal achterstallige kredietnemers met meer dan 7000 personen gedaald.

Figuur 1. Evolutie van het aantal achterstallige kredietnemers geregistreerd in de CKP tussen 2007 en 2017, per soort overeenkomst



Bron: CKP

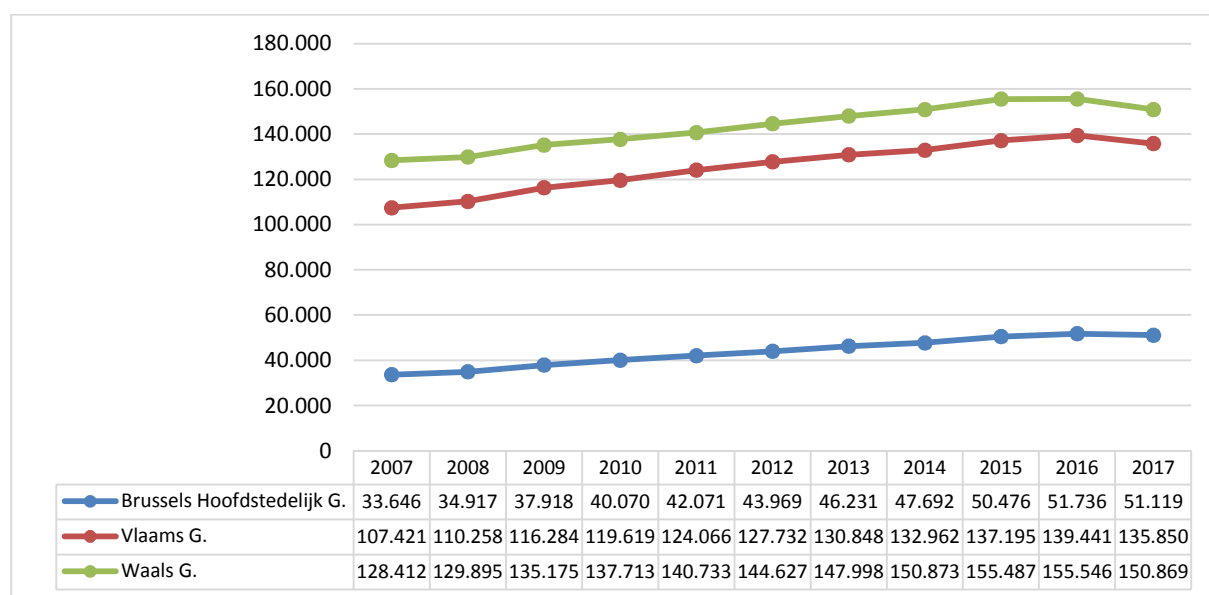
Uit onderzoek van de evolutie van het aantal wanbetalers naargelang het soort overeenkomst blijkt dat hun aantal voor elke kredietcategorie is gedaald. Hoewel dit al het geval was in 2015 en 2016 voor

¹ Een indicator op zich - hoe goed die ook mag zijn - geeft geen exact beeld van het aantal huishoudens met overmatige schuldenlast. Alleen de richtingen die onze indicatoren uitgaan (de temporale ontwikkelingen en de vergelijkingen tussen gewesten) hebben zin en laten toe om trends op het vlak van overmatige schuldenlast te beoordelen.

leningen en verkopen op afbetaling (LOA en VOA), alsook voor hypothecaire leningen, is het belangrijk om de aandacht te vestigen op de daling van het aantal wanbetalers voor kredietopeningen dat tot nog toe voortdurend bleef stijgen. Rekening houdend met de problematische situatie van kredietopeningen in de gevallen van overmatige schuldenlast², is het bemoedigend om vast te stellen dat het aantal wanbetalers voor dit soort overeenkomst afneemt.

Figuur 2 geeft de evolutie van het aantal wanbetalers per gewest weer. We stellen vast dat het aantal achterstallige kredietnemers in elk gewest is gedaald: dat is voor het eerst gedurende de onderzochte periode.

Figuur 2. Evolutie van het aantal achterstallige kredietnemers geregistreerd in de CKP tussen 2007 en 2017, per gewest



Bron: CKP

1.2 Daling van het percentage achterstallige kredietnemers

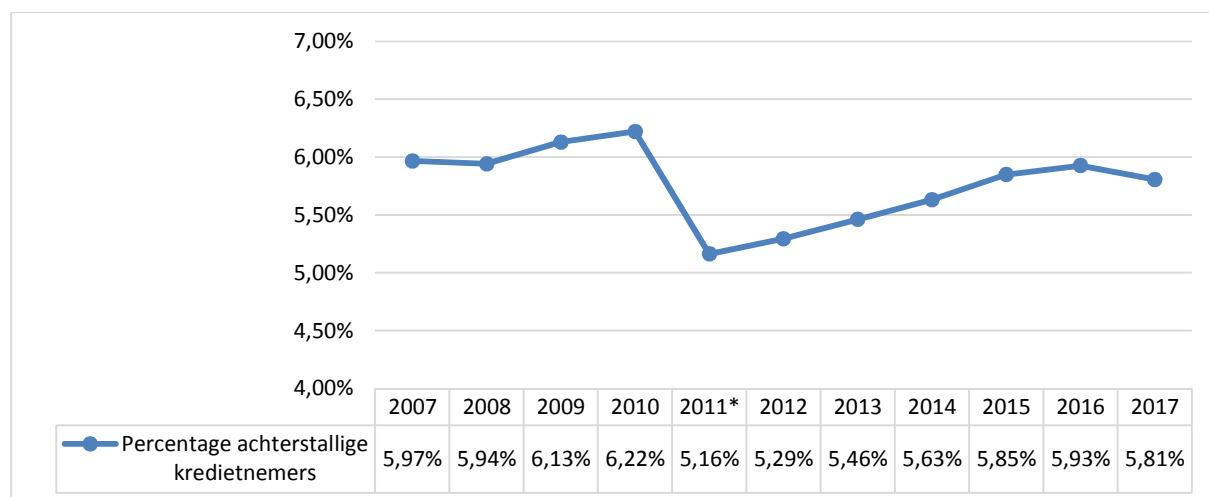
Hoewel de daling van het aantal achterstallige kredietnemers de afgelopen jaren bemoedigend is, wordt de variabiliteit van zo'n indicator sterk door demografische schommelingen beïnvloed. Daarom is het relevant om onze analyse aan te vullen met een relatieve meting van wanbetalingssituaties bij kredietnemers. De verhouding tussen het aantal achterstallige kredietnemers en het totale aantal kredietnemers lijkt ons hiervoor een goede indicator.

We hebben twee dimensies gekozen om het percentage achterstallige kredietnemers te benaderen: evolutie in de tijd en per provincie.

Eerst buigen we ons over de evolutie van het percentage achterstallige kredietnemers in de tijd, weergegeven in **figuur 3**.

² Uit een analyse van het Observatorium bleek dat kredietnemers uit de minst gegoede gewesten (hoge werkloosheidsgraad, laag beschikbaar inkomen) de neiging hadden om vaker een beroep te doen op kredietopeningen dan kredietnemers uit gewesten die op sociaaleconomisch vlak beter scoorden (Duvivier R., (2012). 'Krediet en problematische schuldenlast: welke geografische verschillen?'). Zo zou een daling van het aantal wanbetalers voor dit soort overeenkomst kunnen wijzen op een verbetering van de situaties van problematische schulden voor de meest kwetsbare kredietnemers.

Figuur 3. Evolutie van het percentage achterstallige kredietnemers tussen 2007 en 2017

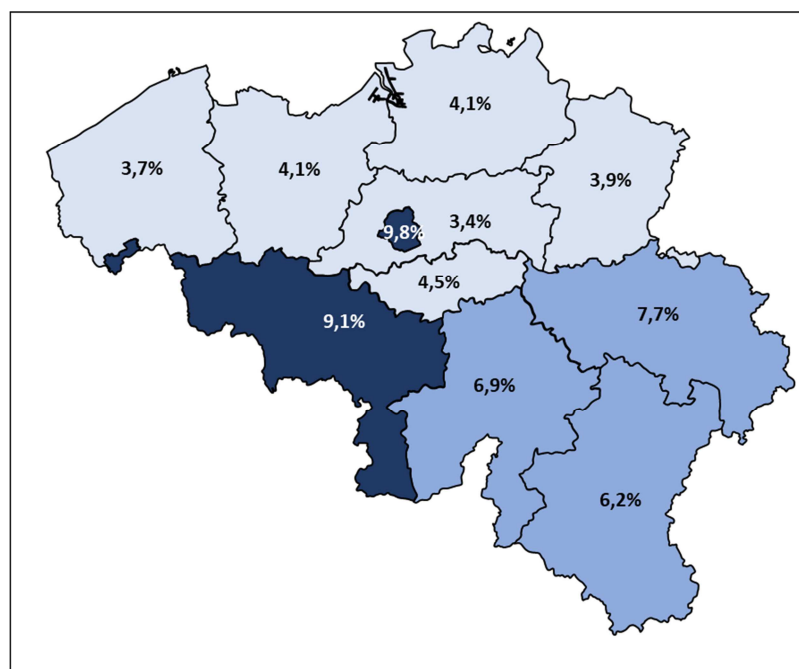


Bron: CKP

We zien een gestage evolutie van het percentage achterstallige kredietnemers van 5,16 % in 2011³ naar 5,93 % in 2016. De evoluties in 2017 zijn in dit opzicht vrij bemoedigend, aangezien het percentage achterstallige kredietnemers voor het eerst sinds 2011 is gedaald. Dit bevestigt de positieve vaststelling uiteengezet in punt 1.1.

Ondanks deze bemoedigende evoluties herinneren we eraan dat de risico's op problematische schulden en overmatige schuldenlast sterk verschillen naargelang de geografische ligging. **Figuur 4** geeft de situatie in de verschillende provincies weer.

Figuur 4. Percentage achterstallige kredietnemers per provincie - situatie eind 2017, alle soorten overeenkomsten samen



Bron: CKP

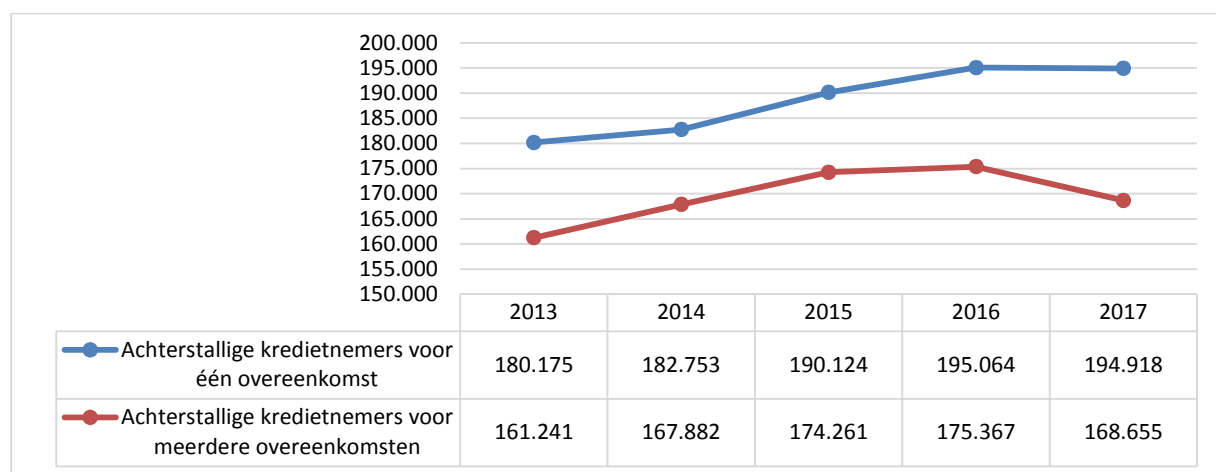
³ We herinneren eraan dat de vastgestelde forse daling tussen eind 2010 en eind 2011 kan worden verklaard door de toename van het aantal geregistreerde kredietnemers in de Centrale naar aanleiding van de verplichting om kredietopeningen gelinkt aan zichtrekeningen te registreren.

Terwijl in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of in Henegouwen bijna een op de tien kredietnemers een betalingsachterstand voor één kredietovereenkomst heeft, ligt die verhouding bijna driemaal lager in de provincies Vlaams-Brabant, Limburg en West-Vlaanderen. Het risico op overmatige schuldenlast is dus heel ongelijk over het grondgebied verdeeld.

1.3 Daling van het aantal kredietnemers met meer dan één betalingsachterstand

Het aantal kredietnemers met meer dan één betalingsachterstand evolueert eveneens gunstig zoals blijkt uit **figuur 5**. Het blijkt immers dat het aantal achterstallige kredietnemers voor verschillende kredietovereenkomsten sneller is gedaald dan het aantal achterstallige kredietnemers voor één enkele overeenkomst. Deze evolutie is uitermate positief aangezien kredietnemers met meer dan één betalingsachterstand het meeste risico op overmatige schuldenlast lopen.

Figuur 5. Evolutie van het aantal kredietnemers met meer dan één betalingsachterstand tussen 2013 en 2017

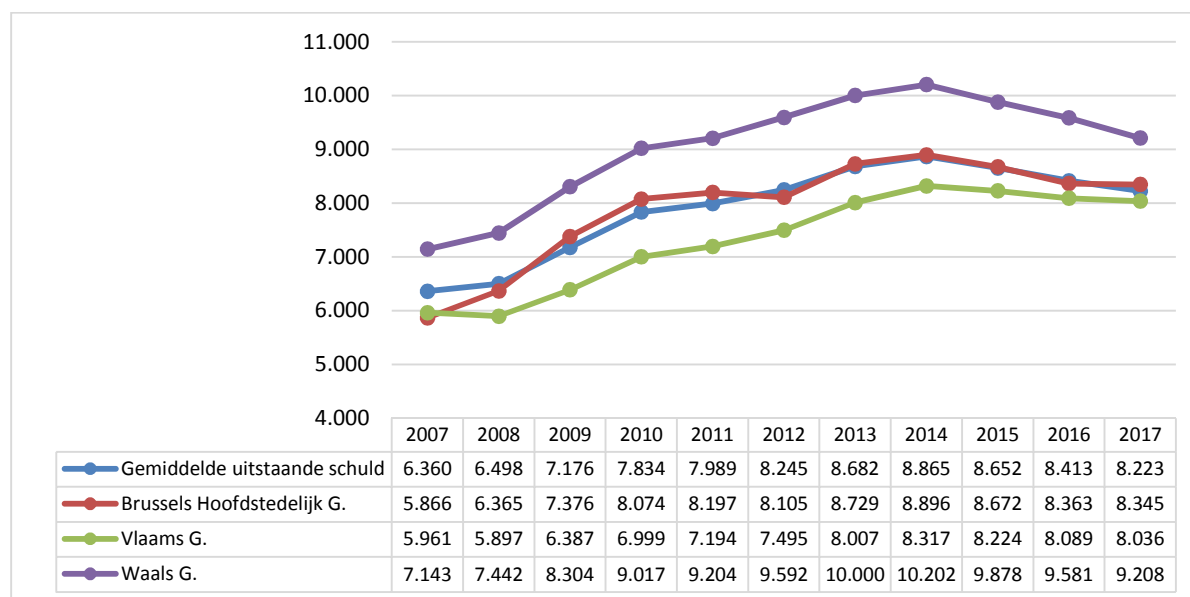


Bron: CKP

1.4 Daling van de gemiddelde uitstaande schuld per achterstallige kredietnemer

De gemiddelde uitstaande schuld komt overeen met het totaal van de opeisbare sommen gedeeld door het aantal achterstallige kredietnemers. In **figuur 6** zien we sinds 2014 een continue daling van de gemiddelde uitstaande schuld per achterstallige kredietnemer. 2017 sluit dus aan bij die dalende trend die eens te meer getuigt van de positieve evolutie van de situatie. Zo is in 2017 de gemiddelde uitstaande schuld gedaald van 8865 euro naar 8223 euro. Dit niveau ligt lichtjes lager dan het niveau dat we in 2012 zagen. De gemiddelde uitstaande schuld is in alle gewesten gedaald.

Figuur 6. Evolutie van de gemiddelde uitstaande schuld per achterstallige kredietnemer tussen 2007 en 2017 per gewest

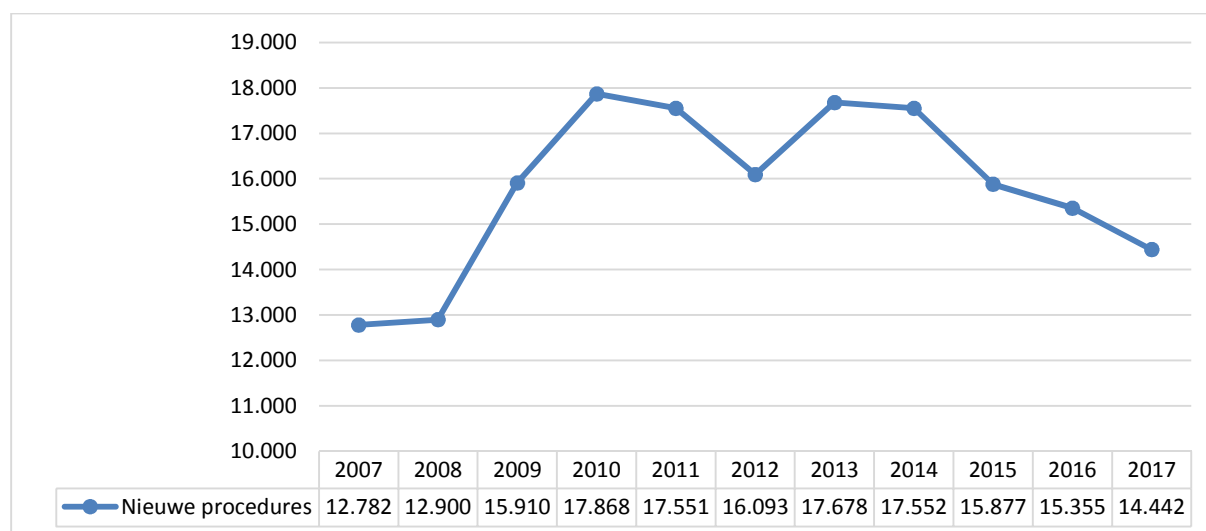


Bron: CKP

1.5 Daling van het aantal nieuwe procedures voor CSR

Figuur 7 geeft de evolutie weer van het aantal nieuwe procedures voor CSR sinds 2007 dat de neiging vertoont om toe te nemen. Het aantal is immers van 12.900 nieuwe procedures in 2008 naar 17.868 in 2010 gestegen. Sinds 2014 lijkt de trend zich echter te hebben omgebogen en zien we een continue daling van het aantal nieuwe procedures, ook in 2017 met 14.442 nieuwe procedures.

Figuur 7. Evolutie van het aantal nieuwe CSR-procedures per jaar tussen 2007 en 2017



Bron: CKP

Bij de analyse van de gegevens van het CKP voor 2015 stelde het Observatorium zich vragen bij de vastgestelde forse daling van het aantal nieuwe procedures. Een striktere toepassing van de

toelaatbaarheidsregels werd als mogelijke - gedeeltelijke - verklaring van deze daling weerhouden.⁴ Jammer genoeg - en ondanks de nieuwe dalingen in 2016 en 2017 - laten de gegevens niet toe om deze hypothese te bevestigen of te ontkrachten. Het is momenteel dus moeilijk om precies te bepalen wat de hoofdreden is voor de daling van het aantal nieuwe CSR-procedures.

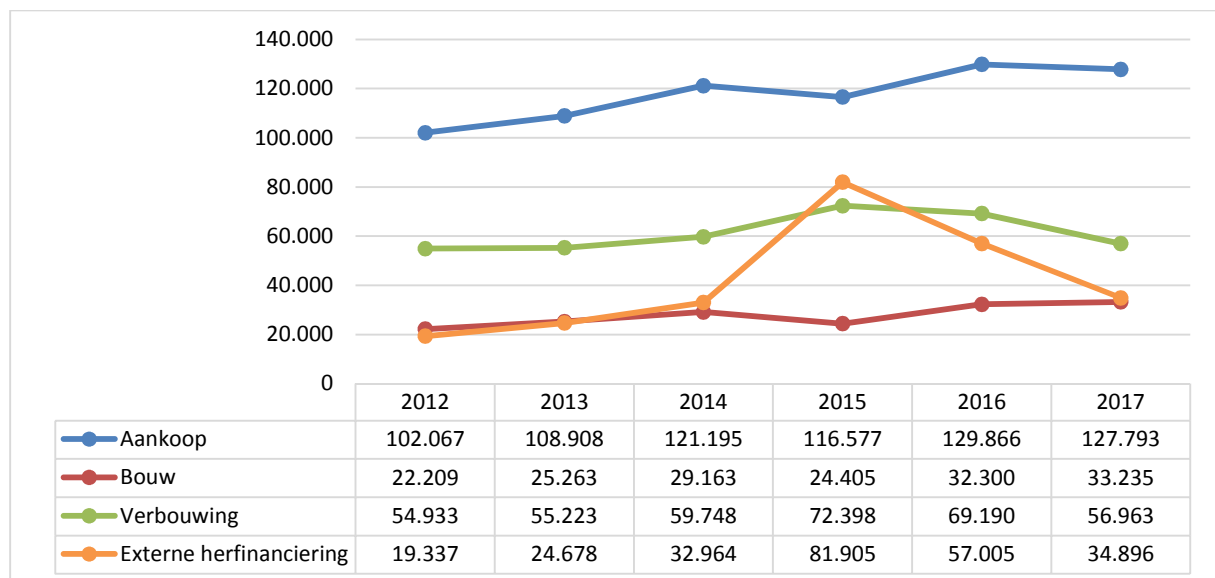
2 Specifieke kredietevoluties in 2017: hypothecaire lening en gemiddelde eigen inbreng

Sommige evoluties gelinkt aan krediet die niet in de gegevens van de CKP zijn opgenomen, verdienen het om hier ook kort te worden vermeld.

2.1 Hypothecair krediet: einde van de herfinancieringsgolf

Figuur 8 toont per bestemming de evolutie van het aantal hypothecaire kredietovereenkomsten die ieder jaar worden toegekend door kredietgevers die lid zijn van de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK). Hoewel het krediet verleend voor de aankoop en de bouw van een woning over de periode lichtjes is gestegen, zijn de kredieten verleend voor de verbouwing van een onroerend goed vrij stabiel gebleven. Bij externe herfinancieringsovereenkomsten stellen we de meest volatiele evolutie vast. We zien in 2015 immers een zeer forse stijging van het aantal verleende herfinancieringen. En hoewel het aantal net iets lager ligt in 2016, blijft het nog vrij hoog. Deze evolutie is vooral toe te schrijven aan de forse daling van de rentevoeten de afgelopen jaren, wat de consumenten ertoe heeft aangezet om hun hypothecaire lening te heronderhandelen.

Figuur 8. Evolutie van het aantal nieuwe hypothecaire overeenkomsten van kredietgevers die lid zijn van het BVK tussen 2012 en 2017



Bron: BVK (de waarden voor 2017 zijn geraamd op basis van de eerste drie kwartalen van het jaar)

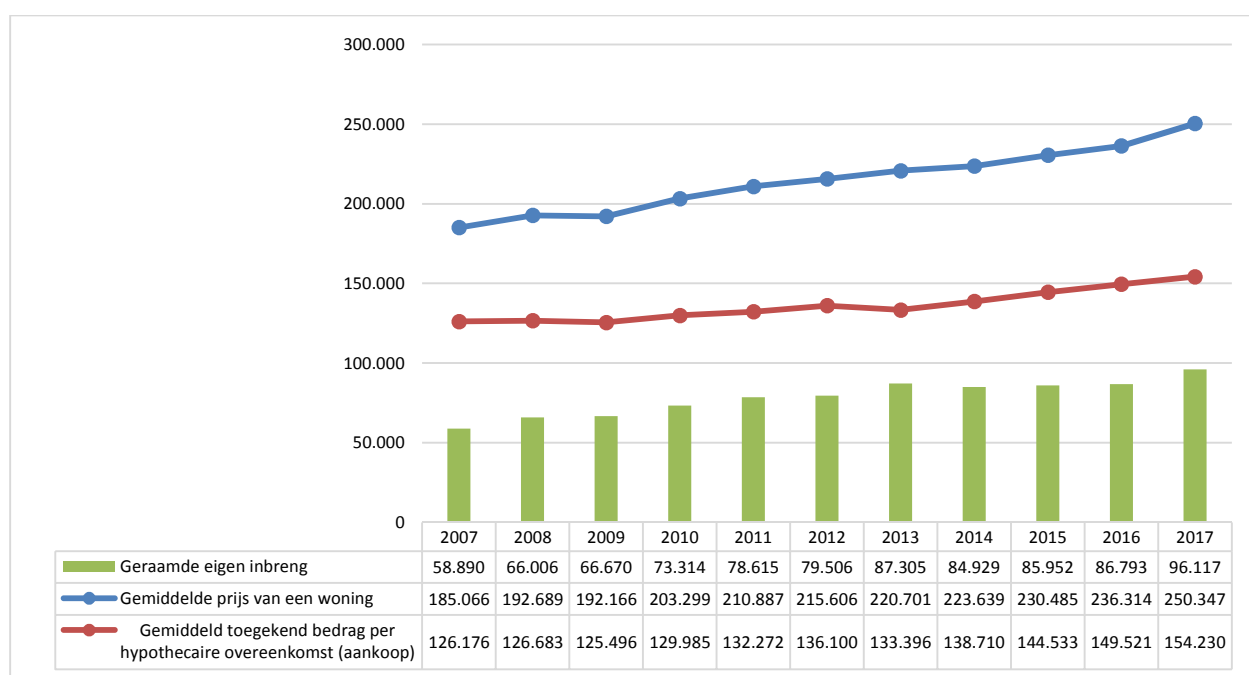
Voor externe herfinancieringen stellen we in 2017 een terugkeer vast naar niveaus die bij het historische gemiddelde aanleunen. Dit verklaart grotendeels de forse daling van het aantal nieuwe hypothecaire leningen in 2017, zowel in de gegevens van het BVK als in die van de Centrale.

⁴ Duvivier R., (2015). 'Evolutie van de gegevens over 2015 van de Centrale voor kredieten aan Particulieren: een forse stijging van de toegekende hypothecaire kredieten en een schuchtere ommekeer van de trend betreffende overmatige schuldenlast'. Beschikbaar op de website van het Observatorium (rubriek 'Analyses en onderzoeken').

2.2 Eigen inbreng: huishoudens blijken meer garanties te kunnen inbrengen

Figuur 9 geeft ons een beter inzicht in de manier waarop huishoudens in België omgaan met de voortdurende stijging van vastgoedprijzen. De blauwe curve geeft de gemiddelde prijs van een woning weer⁵, op basis van gegevens van de FOD Economie. De rode curve geeft het gemiddelde bedrag weer dat in het kader van een hypothecaire kredietovereenkomst voor de aankoop van een onroerend goed wordt toegekend. Logischerwijs kunnen we aan de hand van het verschil tussen de twee curves ons een idee vormen van de gemiddelde eigen inbreng waarvoor een huishouden moet kunnen zorgen om een onroerend goed te verwerven.

Figuur 9. Evolutie van de gemiddelde prijs van een woning, van het gemiddelde toegekende bedrag in een hypothecaire kredietovereenkomst voor een aankoop en van de geraamde eigen inbreng tussen 2007 en 2017



Bronnen: FOD Economie - BVK (waarden voor het derde kwartaal 2017 voor de beide bronnen)

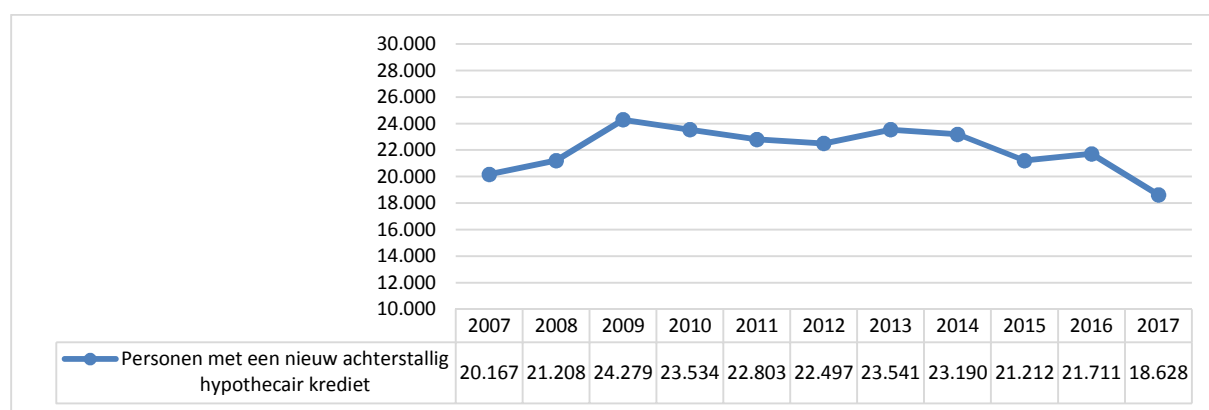
Zoals we kunnen vaststellen in **figuur 9** blijken de vastgoedprijzen sneller te stijgen dan het gemiddelde toegekende bedrag in hypothecaire kredietovereenkomsten. Dit betekent dat de eigen inbreng is toegenomen. Die laatste lijkt in 2013 een piek te hebben bereikt met gemiddeld 87.305 euro, maar als we de meest recente gegevens in aanmerking nemen, blijkt die in 2017 opnieuw fors te zijn gestegen tot een nieuw maximumniveau van 96.117 euro.

Deze dynamiek roept vragen op over de betaalbaarheid van woningbezit voor bepaalde sociaaleconomische categorieën. Omdat de vereiste eigen inbreng immers almaar blijkt toe te nemen, zou die op termijn een obstakel kunnen vormen tot het bezit van een eigendom voor mensen die over weinig financiële middelen beschikken. Als blijkt dat deze huishoudens toch vlot toegang tot een hypothecair krediet kunnen hebben, kan worden gevreesd dat ze zich overmatig in de schulden werken.

⁵ Deze prijs is een gewogen gemiddelde op basis van het aantal transacties voor elk type goed (appartement, woonhuis, villa) die in de loop van het jaar plaatsvinden.

De gegevens van de Centrale laten toe om deze laatste hypothese te testen. Zoals blijkt uit **figuur 10** is het aantal personen met een nieuw achterstallig hypothecair krediet tussen 2007 en 2017 vrij stabiel gebleven. Zo lijkt de continue stijging sinds 2007 van het gemiddeld toegekend bedrag in het kader van een hypothecair krediet niet te leiden tot een stijging van het aantal wanbetalingen voor dit soort krediet.

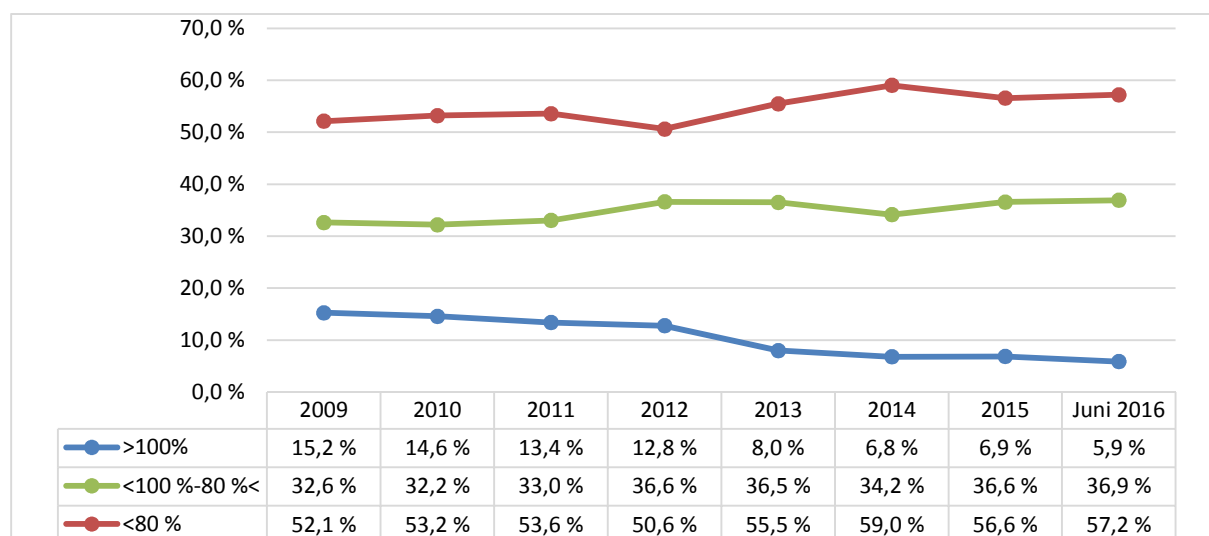
Figuur 10. Evolutie van het aantal personen met een nieuw achterstallig hypothecair krediet, 2007-2017



Bron: CKP

Voor we ons buigen over de kwestie van de toegang tot eigendom herinneren we eraan dat in een context waarin de vastgoedprijzen continu stijgen, de verhoging van de eigen inbreng noodzakelijk is om de stabiliteit van de financiële sector te verzekeren. Zoals blijkt uit **figuur 11** heeft de verhoging van de eigen inbreng zich zo gedeeltelijk vertaald in een daling van de verstrekking van sommige van de meest risicovolle hypothecaire leningen. Het gaat hier om leningen waarvan de *loan-to-value-ratio*⁶ (LTV) meer dan 100 % bedraagt, met andere woorden hypothecaire overeenkomsten die zijn afgesloten voor een bedrag dat gelijk of hoger is dan de prijs van het gekochte vastgoed.

Figuur 11. Evolutie van de onderverdeling van nieuwe hypothecaire leningen volgens hun LTV tussen 2009 en juni 2016



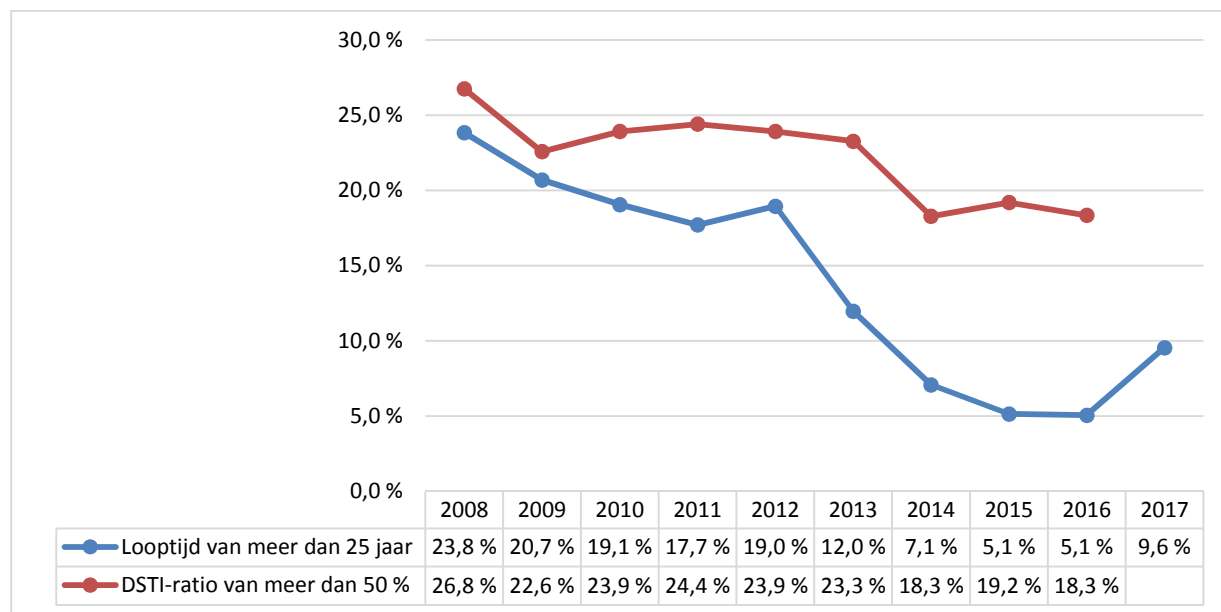
Bron: Nationale Bank van België

⁶ De loan-to-value-ratio geeft de verhouding weer tussen het bedrag dat met een hypothecaire kredietovereenkomst werd ontleend en de aankoop prijs van het onroerend goed.

Volgens de beschikbare gegevens is het aandeel nieuwe hypothecaire kredietovereenkomsten met een LTV van meer dan 100 % die als heel risicovol worden beschouwd, tussen 2009 en 2016 gedaald. De respectievelijke aandelen van leningen met een LTV van minder dan 80 % (weinig risicovol) en van leningen met een LTV tussen 80 en 100 % (relatief risicovol) zijn allebei gestegen. Sinds 2014 is het aandeel van relatief risicovolle leningen opgedreven door de lage rentevoeten.⁷

Hoe groter het bedrag dat de consument inbrengt, des te lager het ontleende bedrag zal zijn. Voor de kredietnemer vertaalt dit zich in een lagere terugbetalingstijd en/of -last. Volgens de Nationale Bank zijn leningen met een looptijd van meer dan 25 jaar of met een *debt-service-to-income-ratio*⁸ (DSTI) van meer dan 50 % - met andere woorden hypothecaire leningen waarvan de terugbetalingslast meer dan 50 % van het brutomaandinkomen van het huishouden bedraagt - het meest risicovol. Zoals we zien in **figuur 12** is het aandeel nieuwe hypothecaire leningen met een looptijd van meer dan 25 jaar tussen 2008 en 2016 fors gedaald, waarna het in 2017 opnieuw sterk stijgt (we wijzen erop dat de forse daling die we de afgelopen jaren hebben waargenomen, sterk werd beïnvloed door het grotere aantal herfinancieringen). Het aandeel leningen met een DSTI-ratio van meer dan 50 % is tussen 2008 en juni 2016 eveneens gedaald.

Figuur 12. Evoluties van de aandelen van nieuwe risicovolle leningen, uitgedrukt in aandeel nieuwe leningen met een looptijd van meer dan 25 jaar of een DSTI van meer dan 50 %, 2008-2017



Bron: Nationale Bank van België

Zoals we al zeiden, is de verhoging van de eigen inbreng in een context waarin de vastgoedprijzen continu stijgen, noodzakelijk voor de stabiliteit van de Belgische financiële sector. Ter afronding van deze analyse is het dan ook aangewezen om ons af te vragen wat de verschillende mogelijke scenario's zijn. Voor de toekomst zijn twee scenario's mogelijk. Volgens een eerste scenario blijken de huishoudens als reactie op de stijgende vastgoedprijzen nog altijd in staat om hun eigen inbreng te verhogen. De toename van risicovolle hypothecaire leningen (met een hoge LTV- of DSTI-ratio of een lange looptijd) zal dan beperkt zijn.

⁷ NBB (2017) Financial Stability Report 2017

⁸ De *debt-service-to-income-ratio* geeft de verhouding weer tussen de maandelijkse terugbetalingslast van de hypothecaire lening en het brutomaandinkomen.

Volgens een tweede scenario zou een groot deel van de huishoudens niet langer in staat zijn om hun eigen inbreng te blijven verhogen. Dit scenario zou zich vertalen in een toename van het aantal risicovolle leningen - met een grotere instabiliteit van de financiële sector als gevolg - of in een moeilijker toegang tot een eigendom - wat niet zonder gevolgen op de vastgoedmarkt zou blijven.

Ongeacht het scenario houdt de voortdurende stijging van de vastgoedprijzen tot slot bepaalde risico's in. Enerzijds leidt deze continue stijging tot een risico op overwaardering, wat bij een marktkentering zou leiden tot een abrupte daling van de waarde van goederen die als zekerheid voor hypothecaire leningen in pand werden gegeven. In geval van wanbetaling zou de waardedaling van deze goederen de verliezen van banken verhogen, wat de financiële stabiliteit in gevaar zou kunnen brengen. Anderzijds worden de minst goeude sociaaleconomische categorieën door de continue stijging van de vastgoedprijzen negatief beïnvloed, met onder meer als risico dat dit de ongelijke toegang tot huisvesting nog groter maakt.⁹ Daarom is het belangrijk om deze evoluties in de toekomst te volgen.

⁹ Le Goix, R., Boulay, G., Callen, D., Derambure-Dutel, F., Reys, A., & al. (2016). Marchés immobiliers et zones critiques : une analyse du changement social en relation avec la dynamique des valeurs immobilières. CIST2016 - En quête de territoire(s) ?, Grenoble, Frankrijk. Proceedings du 3e colloque international du CIST, p.268-276.