

## Naar striktere criteria voor de toegang tot hypothecair krediet: redenen en gevolgen

Roman Duvivier, 15 maart 2017

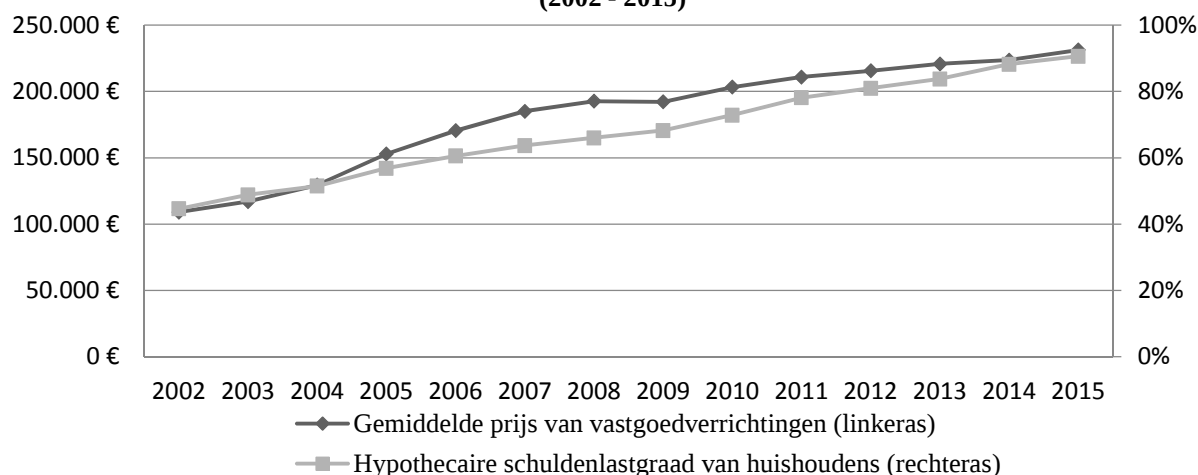
De Nationale Bank van België (NBB) heeft in februari aangekondigd de toegangscriteria tot hypothecair krediet te willen strenger maken voor leningen met een quotiteit van meer dan 80 %. Ze wil kredietgevers zo aanmanen om voorzichtiger te zijn bij het toekennen van hypothecaire kredieten. Deze maatregel moet een crisis voorkomen als te veel kredietnemers hun leningen niet meer kunnen afbetalen. De 'subprime'-crisis, die de wereldeconomie bijna een decennium geleden op haar grondvesten deed daveren, heeft aangetoond dat dit scenario heel goed mogelijk is.

Deze analyse staat stil bij de redenen voor deze maatregel die de NBB voorstelt, maar ook bij de mogelijke gevolgen voor de kredietnemers. Bovendien willen we nagaan of een crisis door niet-terugbetaalde hypothecaire kredieten in België plausibel is.

### 1) De context: een grotere hypothecaire schuldenlast die macro-economische gevolgen kan hebben

Deze nieuwe maatregel die de NBB voorstelt, die wijst op een zeker wantrouwen, is een gevolg van de met elkaar verbonden ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de hypothecaire kredietmarkt. In de meeste gevallen is een lening nodig om een onroerend goed aan te kopen. Omgekeerd wordt een groot aantal hypothecaire kredietovereenkomsten gesloten om onroerend goed aan te kopen.<sup>1</sup> Deze twee markten zijn dus sterk met elkaar verbonden. De stijging van de vastgoedprijzen heeft de huishoudens ertoe gedwongen om meer te lenen om duurdere goederen aan te kopen. De onderstaande grafiek toont de parallele ontwikkelingen van de gemiddelde waarde van vastgoedverrichtingen en van de hypothecaire schuldenlastgraad van huishoudens.<sup>2</sup> Deze macro-economische statistiek vergelijkt de hypothecaire schuldenlast voor de marktdeelnemer 'huishouden' met het inkomen om hieraan het hoofd te bieden. De sterke ontwikkeling van de schuldgraad toont aan dat de hypothecaire schuldenlast van de huishoudens groter is geworden in vergelijking met hun inkomen. Tussen 2002 en 2015 is de gemiddelde prijs van vastgoedverrichtingen iets meer dan verdubbeld (+ 111,95 %). De schuldgraad, die steeg van 44,7% tot 90,6%, heeft een vergelijkbare evolutie doorgeemaakt.

**Grafiek 1 - Vergelijking ontwikkelingen van de gemiddelde prijs van vastgoedverrichtingen en van de hypothecaire schuldenlastgraad van huishoudens (2002 - 2015)**



Bron: Grafiek en berekeningen OKS op basis van gegevens van de FOD Economie (vastgoedprijzen) en van de NBB (hypothecaire schuldenlast van huishoudens en beschikbaar gezinsinkomen)

<sup>1</sup> Renovatie en herfinanciering zijn andere mogelijke doeleinden van hypothecaire leningen die niet zijn gerelateerd aan de aankoop van een nieuw onroerend goed.

<sup>2</sup> Onder schuldgraad verstaan we hier de verhouding tussen de uitstaande kredietbedragen en het beschikbaar gezinsinkomen.



Op macro-economisch niveau is de hypothecaire schuldenlast van de huishoudens de afgelopen jaren sterk toegenomen en dit vooral sneller dan hun inkomen. Deze schuldenlast vormt echter het grootste deel van de uitstaande kredietbedragen aan huishoudens (ongeveer 90 % eind 2015). Bovendien vertegenwoordigden de uitstaande hypothecaire kredietbedragen in 2015 32,16 % van de uitstaande kredietbedragen van de hele Belgische particuliere sector (huishoudens en bedrijven).<sup>3</sup> Dit betekent dat een golf van wanbetalingen op het vlak van hypothecair krediet de stabiliteit van de Belgische bank- en financiële sector kan ondermijnen en ernstige gevolgen kan hebben.

Sommigen zouden kunnen beweren dat een golf van wanbetalingen op het vlak van hypothecair krediet geen impact op de conjunctuur heeft, aangezien er een hypotheek is. Bij niet-terugbetaling zal de kredietgever het vastgoed verkopen om het geleende kapitaal te recupereren. Op macro-economisch niveau zijn hypothecaire kredieten inderdaad risicoloos, zolang de wederverkoopwaarde van de onroerende goederen het bedrag van de schuld kan dekken. Wanneer de vastgoedmarkt in een haussefase zit, zoals nu nog het geval is, is hypothecair krediet echt risicoloos op macro-economisch niveau. Die redenering gaat echter niet langer op wanneer de trend omkeert en de vastgoedprijzen dalen.

Populair geloof zegt dat een dergelijke trendbreuk onmogelijk is en dat 'vastgoed altijd in waarde stijgt'. Onlangs daalden de vastgoedprijzen nochtans heel fors in Spanje, Griekenland, Ierland, Nederland en in de Verenigde Staten tijdens de 'subprime'-crisis. In België zien we dat de vastgoedprijzen sinds 2008 zijn blijven stijgen, maar tegen een lager tempo. Tussen 2002 en 2008 bedroeg de gemiddelde jaarlijkse stijging van vastgoedverrichtingen 12,77 %, tegenover slechts 3,39 % tussen 2009 en 2015. De 'grote meerwaarden' lijken dus verleden tijd te zijn. Moeten we daarom echter praten van een risico dat de vastgoedmarkt 'crasht'? Uit analyses van het IMF<sup>4</sup> blijkt dat er geen sprake zou zijn van een aanzienlijke overwaardering van de Belgische vastgoedmarkt. Ook Jean Hilgers<sup>5</sup> (directeur bij de Nationale Bank van België) is die mening toegedaan, maar hij voegt eraan toe dat er met bepaalde soorten leningen risicofactoren gemoeid zijn. Het risico van een daling van het vastgoed lijkt dus te bestaan, maar het is klein.

Het valt nog te bezien of kredietgevers een toename van de wanbetalingen aankunnen in een context waarin de vastgoedprijzen dalen. Hebben de kredietgevers zich de afgelopen jaren, gelet op de grotere hypothecaire schuldenlast van de huishoudens, zich minder voorzichtig opgesteld bij het verlenen van hypothecaire kredieten?

## **2) Verstrekken kredietgevers meer hypothecaire kredieten en aanvaarden ze de hogere risico's?**

Kredietgevers hebben verschillende criteria ter beschikking om het risico in te schatten dat zij nemen door een hypothecair krediet te verlenen. Het inschatten van het risico dat aan een kredietaanvraag is verbonden, bepaalt of het vastgoedproject al dan niet financierbaar is, maar bepaalt ook welke rentevoet wordt gehanteerd als de aanvraag wordt goedgekeurd. Kortom, er wordt geen krediet verleend voor risico's die een bepaalde drempel overschrijden en voor de overige risico's zal de rentevoet hoger liggen naarmate het risico op niet-terugbetaling groter is. Van alle factoren waarmee een kredietgever rekening kan houden om het risico te bepalen dat met een kredietverlening gepaard gaat, verdienen twee variabelen zijn bijzondere aandacht: de 'terugbetalingsratio' en de 'leningquotiteit'. Hierna geven we uitleg bij deze termen. We vragen ons ook af of in het licht van de evolutie die deze variabelen de afgelopen jaren hebben doorgemaakt, het waakzaamheidsniveau is afgenomen.

---

<sup>3</sup> Berekeningen Febelfin op basis van gegevens van de NBB.

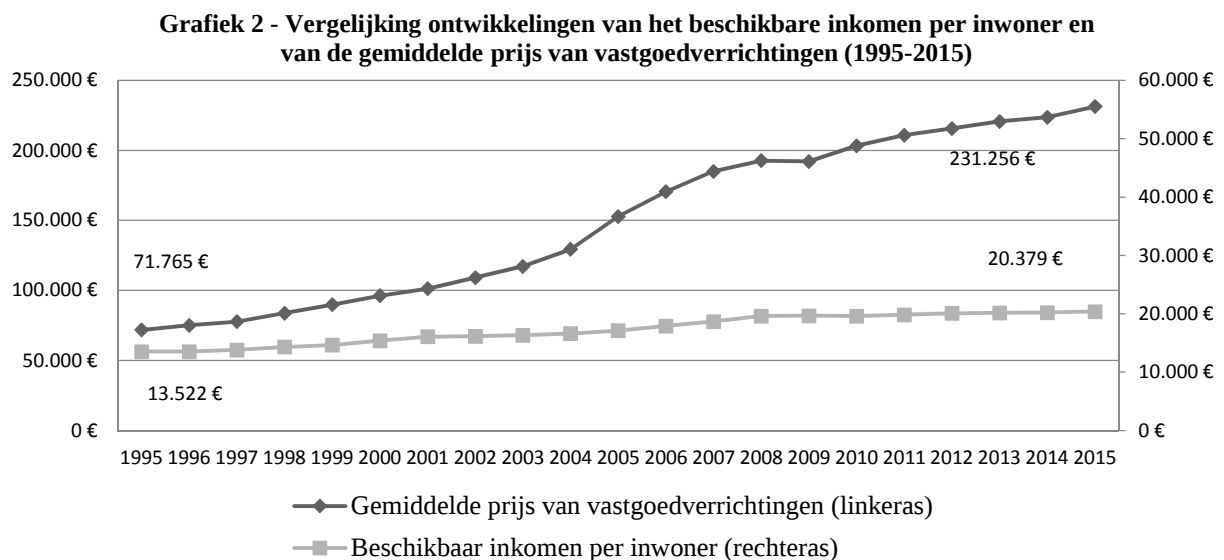
<sup>4</sup> Global Housing Watch, IMF, november 2016.

<sup>5</sup> In een interview gepubliceerd door de krant Le Soir op 25/02/2017: 'La Banque nationale veut durcir l'accès au crédit immobilier'.

### a) De terugbetalingsratio

Laten we eerst even stilstaan bij de 'terugbetalingsratio'.<sup>6</sup> Het gaat om de verhouding tussen het bedrag van de maandelijkse afbetalingen (van het aangevraagde krediet en van eventuele eerder afgesloten kredieten) en het inkomen van de potentiële kopers. Hoe groter het deel dat de maandelijkse afbetalingen van het inkomen 'afknagen', des te groter het risico dat de kredietgever loopt wanneer het inkomen van de kredietnemer daalt. Volgens een principe dat goed ingeburgerd lijkt, zou het bedrag van de maandelijkse betalingen niet hoger mogen liggen dan één derde van het inkomen van de kredietnemers. Wordt die 'één derde-regel' in de praktijk in acht genomen? Uit een onderzoek dat 'Insites' op vraag van AXA Bank uitvoerde<sup>7</sup>, blijkt dat 20 jaar geleden slechts 19 % van de kredietnemers meer dan één derde van hun inkomen besteedde aan het aflossen van hun kredieten. Vandaag zit meer dan 43 % boven deze drempel. Uit dit onderzoek blijkt ook dat de terugbetalingsratio verschilt naargelang de leeftijd. Kredietnemers van 20 tot 35 jaar zouden gemiddeld 40 % van hun inkomen aan de aflossingen besteden, tegenover 33 % bij de leeftijdsgroep van 50 tot 65 jaar.

Deze ontwikkeling wijst ongetwijfeld op een grotere flexibiliteit van de kant van kredietgevers die kredieten verlenen aan personen die gemiddeld een iets hoger risico van niet-terugbetaling hebben. De toename van de terugbetalingsratio manifesteert zich in een context waarin de vastgoedprijzen blijven stijgen. De onderstaande grafiek laat toe om een vergelijking te maken tussen de evolutie van de gemiddelde prijs van vastgoedverrichtingen en die van het gemiddelde beschikbare inkomen per inwoner. We stellen de afgelopen jaren vast dat de gemiddelde prijs van nieuwe aankopen sneller evolueert dan het inkomen. In de overgrote meerderheid van de gevallen zijn het echter wel degelijk de inkomsten die toelaten om de aankoop van vastgoed te financieren. In 2015 bedroeg het gemiddelde beschikbare inkomen 20.379 euro, terwijl de gemiddelde vastgoedverrichting 231.256 euro bedroeg. Er was dus iets meer dan 11 jaar gemiddeld beschikbaar inkomen nodig om een goed te financieren met een gemiddelde marktwaarde. In 1995 was er slechts 5,3 jaar gemiddeld beschikbaar inkomen nodig om datzelfde goed te financieren.



Bron: Grafiek en berekeningen OKS op basis van gegevens van de FOD Economie (vastgoedprijzen) en van de NBB (beschikbaar gezinsinkomen)

Aanpassingen waren dus nodig om de aankoop van vastgoed mogelijk te maken in een context waarin de kloof tussen de vastgoedprijzen en het inkomen almaar groter werd. Accepteren dat kredietnemers

<sup>6</sup> In de literatuur wordt de term 'debt service to income ratio' vaak gebruikt; die verwijst naar hetzelfde concept als de 'terugbetalingsratio'.

<sup>7</sup> 'Meer dan helft jongvolwassenen krijgt financiële steun bij aankoop woning'. AXA Bank, februari 2017

een groter deel van hun inkomen aan het aflossen van hun kredieten besteedden, was één oplossing, maar niet de enige.<sup>8</sup>

### **b) De leningquotiteit**

Door de eisen bij te stellen op het vlak van de terugbetalingsratio kon men in de context van een vastgoedhausse kredieten blijven verstrekken. Zijn de banken ook flexibeler omgesprongen met de tweede essentiële variabele om het risico te meten: de 'leningquotiteit'?<sup>9</sup> Blijkbaar wel. Deze quotiteit is de verhouding tussen het geleende bedrag en de waarde van het gefinancierde goed (exclusief notariskosten en andere kosten verbonden aan de aankoop). Stel: iemand wil een onroerend goed met een waarde van 200.000 euro kopen. Als je de notaris- en registratiekosten meetelt, is met het project een financiering van ongeveer 230.000 euro gemoeid. Als de kredietgever vasthoudt aan een quotiteit van 80 % zal hij slechts 160.000 euro financieren. De kredietnemer moet zelf dus ongeveer 70.000 euro voor zijn project inbrengen. Het hoeft weinig betoog dat wanneer een dergelijke regel zou worden verplicht, jongeren die geen hulp hebben van hun ouders grote moeilijkheden zouden hebben om toegang tot vastgoed te hebben. Hoe veeleisender de kredietgever is in termen van quotiteit, des te moeilijker het wordt om toegang tot vastgoed te hebben. Bovendien wordt die toegang alleen haalbaar voor bepaalde categorieën van de bevolking. Volgens de hiervoor aangehaalde AXA-studie krijgt nu al 60 % van de 20- tot 35-jarigen die in vastgoed investeren, hulp van hun ouders.

Een krediet met een quotiteit van meer dan 80 % wordt doorgaans tot de risicovolle kredieten gerekend. Hoe hoger de quotiteit, des te minder zeker de kredietgever is dat hij de geleende fondsen zal recupereren bij een gedwongen verkoop van het goed dat het voorwerp van de hypotheek uitmaakt. De wederverkoopwaarde van een goed enkele jaren later, is nooit bekend. Verschillende factoren kunnen verklaren dat die lager ligt dan de oorspronkelijke aankoopwaarde. Bepaalde goederen kunnen aangekocht zijn tegen een prijs die hoger lag dan hun werkelijke waarde. Andere goederen hebben fysieke schade. De waarde van het goed kan ook beïnvloed zijn door externe risico's zoals een conjunctuur die ongunstig is voor de verkoop of de teloorgang van de buurt waarin het goed zich bevindt.

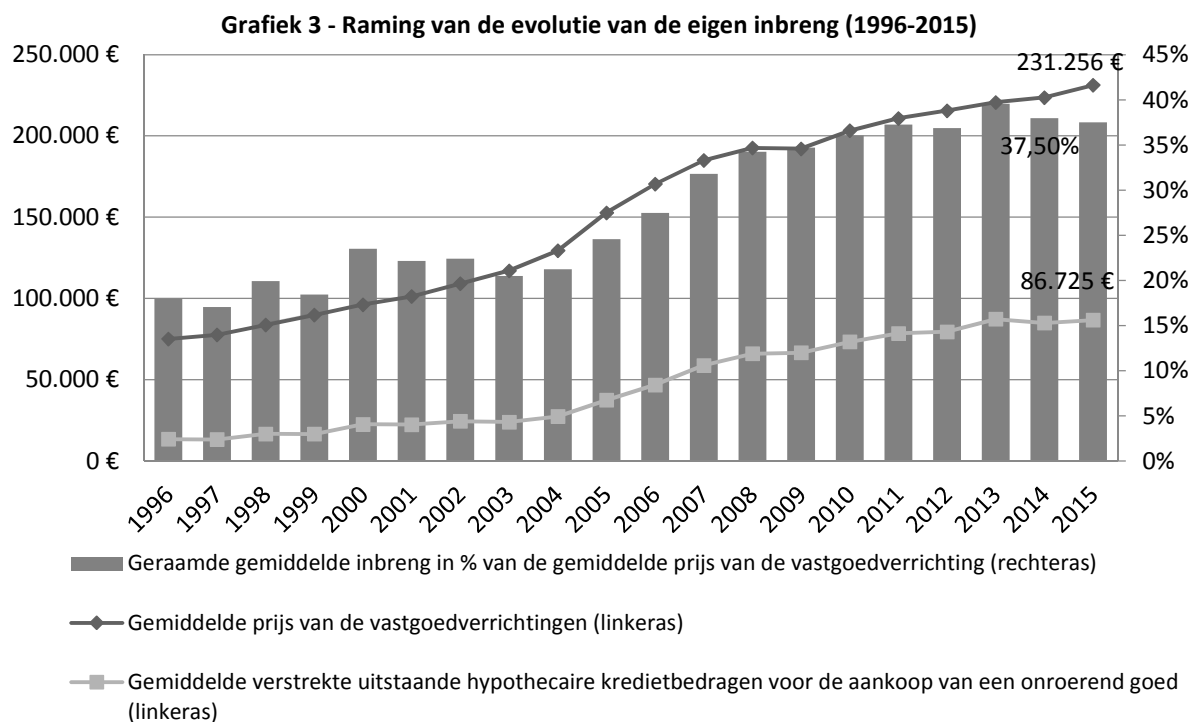
Hoe kijken kredietgevers tegen de quotiteit aan? De krant *Le Soir* heeft deze vraag onlangs aan een kleine steekproef van kredietgevers voorgelegd.<sup>10</sup> Drie van hen gaven indicaties over de leningquotiteit. In 2016 noteerde BNB Paribas Fortis een gemiddelde quotiteit van 79 % voor al haar hypothecaire kredieten (tegenover 73,7 % in 2015). Voor de categorie 'jonge huishoudens' werd een gemiddelde quotiteit van 86 % genoteerd. KBC staat leningen toe tot 100 % van de venale waarde van het goed. De inbreng van de kredietnemer blijft dus beperkt tot de extra kosten (notariskosten, registratierechten enz.). Bij Belfius heeft een derde van de toegekende hypothecaire kredieten een quotiteit van meer dan 80 % van de waarde van het gefinancierde goed. Uit de cijfers die deze drie instellingen voorleggen, blijkt dat de 80 %-regel voor alle toegekende leningen lang niet wordt nageleefd.

Uit sommige statistieken blijkt globaal dat de eigen inbreng de afgelopen jaren is toegenomen (zie onderstaande grafiek). We kunnen ons een idee vormen van het gemiddelde van die inbreng door het verschil na te gaan tussen het gemiddelde ontleende uitstaande saldo voor de aankoop van een onroerend goed (stippellijn in de onderstaande grafiek) en de gemiddelde prijs van vastgoedverrichtingen (volle lijn). In 2015 bedroeg de gemiddelde verrichtingswaarde 231.256 euro, terwijl het gemiddelde ontleende uitstaande saldo 144.531 euro bedroeg. Het verschil van 86.725 euro geeft een indicatie van de gemiddelde eigen inbreng die 37,50 % van de waarde van de gemiddelde vastgoedverrichting bedraagt (zie histogram, rechteras).

<sup>8</sup> De rentevoet is een extra variabele die in aanmerking moet worden genomen om de recente ontwikkelingen van de vastgoedprijzen en de schuldenlast van huishoudens te verklaren. Als huishoudens het hoofd hebben kunnen bieden aan een stijgende schuldenlast door almaar duurder vastgoed, is dit ook een gevolg van de sterk gedaalde rentevoeten in de afgelopen jaren. Door die daling kon door het dalende 'deel interesten' het 'deel kapitaal' worden verhoogd zonder de schuldenlast te vergroten. Kredietgevers hebben echter weinig controle over de evolutie van de rentevoeten.

<sup>9</sup> In de economische literatuur wordt dit ook wel 'loan to value' genoemd.

<sup>10</sup> Zie artikel in de krant *Le Soir* van 25/02/2017: 'La Banque nationale veut durcir l'accès au crédit immobilier'.



Bron: Berekeningen van het OKS op basis van gegevens van de FOD Economie (prijzen van vastgoedverrichtingen) en van de BVK (gemiddeld uitstaand saldo voor de aankoop van onroerende goederen)

De groeiende kloof tussen de twee curven in de grafiek wijst op een toename van de eigen inbreng. In de afgelopen jaren hebben kredietnemers dus meer en meer eigen middelen ingebracht om hun aankopen van vastgoed te financieren. Ze deden dit om het hoofd te bieden aan de stijgende vastgoedprijzen of om tegemoet te komen aan de striktere eisen van de kredietgevers.

### 3) De maatregel van de NBB en de mogelijke gevolgen ervan

Op basis van deze gegevens kunnen we dus concluderen dat kredietgevers de 'één derde-regel' steeds minder in acht nemen. Bovendien houden ze zich niet systematisch aan de quotiteit van 80 %. Deze tendensen zouden erop kunnen wijzen dat er meer risicovolle hypothecaire kredieten worden toegekend dan voorheen. In de afgelopen jaren en op macro-economisch niveau lijkt de eigen inbreng echter te zijn toegenomen. Al deze tendensen moeten natuurlijk in verband worden gebracht met de belangrijke evolutie van de vastgoedprijzen in de afgelopen jaren.

In het licht van deze ontwikkelingen wil NBB de risico's beperken door kredietgevers tot meer voorzichtigheid aan te manen. De NBB kan hypothecaire kredietgevers echter niet verplichten om een maximumquotiteit van 80 % in acht te nemen. Als ze de toestemming van Europa krijgt, zou ze hypothecaire kredietgevers echter kunnen aanmanen om de risico's te beperken die verbonden zijn aan kredieten met een hoge quotiteit. Hoe denkt ze dit te doen? Door te eisen dat kredietverstrekken meer eigen middelen ter beschikking hebben voor kredieten met een quotiteit van meer dan 80 % van de venale waarde van het goed. Momenteel bedraagt de kapitaalopslagfactor voor de bank die de lening geeft, 1 % van de waarde van het toegekende krediet. Deze opslagfactor moet het mogelijk maken om de gevolgen van wanbetalingen te compenseren: wat er ook gebeurt, de banken kunnen het zich veroorloven om 1 % van de geleende bedragen te verliezen. In de toekomst zou de NBB het vereiste percentage voor leningen met een quotiteit van meer dan 80 % kunnen verhogen.

Wat zou dit voor de consument betekenen? In tegenstelling tot wat sommige mensen dachten na de aankondiging van de NBB, zullen leningen met een hoge quotiteit niet worden verboden. Als de bank

akkoord gaat, zal het nog altijd mogelijk zijn om een onroerend goed met een leningquotiteit van 100 % aan te kopen. Maar tegen welke prijs?

Aan het extra kapitaal dat de bank in handen moet hebben, is een kost verbonden. Het is dan ook logisch dat ze enkel bereid zal zijn om leningen met een quotiteit van meer dan 80 % toe te staan als de lener bereid is een hogere rentevoet te betalen.

Het doel van deze maatregel is om de financiële stabiliteit van het systeem te waarborgen door zich te beschermen tegen de gevolgen van risicovolle leningen. Dit is uiteraard een goede zaak gelet op de eventuele gevolgen van een bankencrisis. In de praktijk zal dit echter de toegang tot krediet voor personen met een beperkte eigen inbreng moeilijker en/of duurder maken. De grotere financiële stabiliteit, waar iedereen baat bij heeft, zal vooral worden gefinancierd door huishoudens die een onroerend goed willen verwerven zonder eigen inbreng. Uiteindelijk zijn het de huishoudens die (nog) niet genoeg hebben gespaard en die geen naasten hebben die hen kunnen helpen om de vereiste eigen inbreng samen te stellen - met andere woorden de huishoudens uit de minst gegoede klassen - die mogelijk de kosten voor de financiële stabiliteit moeten betalen en moeten afzien van de aankoop van hun woning.

We weten echter dat de eigendom van de eigen woning een factor is die het armoederisico beperkt, in het bijzonder voor mensen die de pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt.