

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

21 april 2026

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de wet van 25 april 2014
op het statuut van en het toezicht op
kredietinstellingen, teneinde starters
op de woningmarkt voor de aankoop
van hun hoofdwoning de mogelijkheid
te bieden hypothecaire leningen te sluiten
ten belope van 100 % van de verkoopwaarde**

(ingediend door de heer Hugues Bayet c.s.)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

21 avril 2026

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la loi du 25 avril 2014
relative au statut et au contrôle
des établissements de crédit,
en vue d'autoriser les prêts hypothécaires
à 100 % de la valeur vénale
pour l'habitation principale
des primo-accédants**

(déposée par M. Hugues Bayet et consorts)

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel moet ervoor zorgen dat starters op de woningmarkt voor de aankoop van hun hoofdwoning hypothecaire leningen kunnen sluiten ten belope van 100 % van de verkoopwaarde.

RÉSUMÉ

La présente proposition de loi vise à autoriser les prêts hypothécaires à 100 % de la valeur vénale pour l'habitation principale des primo-accédants.

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
PS	: Parti Socialiste
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Les Engagés	: Les Engagés
Vooruit	: Vooruit
cd&v	: Christen-Democratisch en Vlaams
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
Anders.	: Anders.
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
ONAFH/INDÉP	: Onafhankelijk-Indépendant

<i>Afkorting bij de nummering van de publicaties:</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>	
DOC 56 0000/000	Parlementair document van de 56 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 56 0000/000	Document de la 56 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi
QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA	Questions et Réponses écrites
CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag	CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral
CRABV	Beknopt Verslag	CRABV	Compte Rendu Analytique
CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaalde beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)	CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)
PLEN	Plenum	PLEN	Séance plénière
COM	Commissievergadering	COM	Réunion de commission
MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

In de macroprudentiële verwachtingen van de Nationale Bank van België (NBB), formeel vastgelegd in circulaire NBB_2019_27¹ en bijlagen, worden hypothecaire leningen beperkt tot een maximale quotiteit van 90 % van de verkoopwaarde van het als hoofdwoning bestemde goed (80 % voor een voor verhuur bestemde woning) en gelden er beperkende quota: zo mag maximum 35 % van de starterskredieten meer dan 90 % van de aankooprijks bedragen, waarvan slechts 5 % voor meer dan 100 %.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les attentes macroprudentielles de la Banque nationale de Belgique (BNB), formalisées par la circulaire NBB_2019_27¹ et ses annexes, limitent les prêts hypothécaires à une quotité maximale de 90 % de la valeur vénale du bien pour l'habitation principale (80 % pour le locatif), avec des quotas restrictifs: maximum 35 % des crédits primo-accédants peuvent dépasser 90 %, et seulement 5 % dépasser 100 %.

	Type Lening/ <i>Type de prêt</i>	Drempel / <i>Seuil</i>	Toleratiemarge (productie toegestaan boven drempel) <i>Marge de tolérance (autorisation de production au-delà du seuil)</i>
Limieten voor LTV* <i>Limites LTV*</i>	Bestemd voor verhuur <i>Prêt destiné à l'investissement locatif</i>	80 %	10 % (waarbij 0 % > 90 % avec 0 % > 90 %)
	Eigen woning <i>Prêt destiné à un bien occupé par son propriétaire</i>	90 %	Startende kopers: 35 % (waarvan max. 5 %) Primo-acquéreurs: 35 % dont max. 5 % > 100 % Andere: 20 % (waarbij 0 % > 100 %) <i>Autres: 20 % (avec 0 % > 100 %)</i>
Limieten voor risicovolle segmenten* <i>Limites pour poches de risques*</i>	Alle leningen <i>Total des prêts</i>	LTV > 90 % DSTI > 50 %	5%
	Alle leningen <i>Total des prêts</i>	LTV > 90 % DTI > 9	5%

* De limieten gelden voor de jaarlijkse nieuwe productie, behalve voor de herfinancieringen zonder nieuwe kredietopneming. Voor herfinancieringen met nieuwe kredietopnemingen gelden ze echter wel.

* *Les limites s'appliquent à la nouvelle production annuelle.*

Die maatregelen werden ingesteld in de nasleep van de vastgoedcrisis van 2007-2010, in een context waarin het aantal rommelkredieten opliep tot 4,3 % in 2015. Ze hadden tot doel de hypothecaire-kredietportefeuilles van de Belgische banken veilig te stellen door de aanwas van kredieten met een hoge LTV-ratio² te beperken.

¹ Nationale Bank van België, *Verwachtingen van de Belgische macroprudentiële autoriteit betreffende het intern beheer van de voorwaarden voor Belgisch hypothecair krediet*, 23 oktober 2019, NBB_2019_27.

² De LTV-ratio ("loan-to-value") is een indicator die wordt gebruikt om het risico van een hypothecair krediet te evalueren; het is het quotiënt van het bedrag van het hypothecaire krediet (= L) en de marktwaarde van het onroerend goed (= V).

Ces mesures, instaurées dans le sillage de la crise immobilière de 2007-2010, dans un contexte où les prêts non performants culminaient à 4,3 % en 2015, visaient à sécuriser les portefeuilles de crédits hypothécaires des banques belges en limitant l'accumulation de crédits à haut LTV².

¹ Banque nationale de Belgique, *Attentes de l'autorité macroprudentielle belge concernant la gestion interne des standards de crédits hypothécaires belges*, 23 octobre 2019, NBB_2019_27.

² Le ratio LTV ("loan-to-value") est un indicateur utilisé pour évaluer le risque d'un crédit hypothécaire; il s'agit du quotient entre le montant du crédit hypothécaire (= L) et la valeur de marché du bien immobilier (= V).

De context is inmiddels totaal anders. Het wanbetalingspercentage (*non-performing loans*) voor hypotheekaire kredieten is nog nooit zo laag geweest: 0,6 % op algemeen Belgisch niveau (eerste kwartaal van 2024) en 1,32 % bij de grootbanken (eind 2024). Ter vergelijking: tijdens de piek na de crisis lag dat percentage op 4,32 %. De NBB erkent zelf dat er een verbetering is. Zo kondigde ze in november 2025 aan dat de specifieke kapitaalbuffer voor de vastgoedsector (1,3 miljoen euro) vanaf juli 2026 wordt afgeschaft vanwege de “verminderde kwetsbaarheden” als gevolg van de ingestelde prudentiële maatregelen.

Met een solvabiliteit op haar hoogst vormt het aanhouden van een aan een crisisperiode ontsproten quotiteitsnorm van 90 % een kunstmatige, onevenredige hinderpaal voor starters op de woningmarkt, niet het minst voor huishoudens met een bescheiden inkomen en jonge gezinnen van wie de persoonlijke inbreng beperkt blijft (volgens gegevens van Statbel voor 2025 bedraagt het mediane spaarbedrag bij de -35-jarigen 18.000 euro).

Bovendien doen de macroprudentiële normen van de NBB ernstige vragen rijzen over de bestaanbaarheid met de grondwettelijke beginselen van gelijkheid en non-discriminatie. Ze hebben er immers toe geleid dat van de koper een aanzienlijk hogere eigen inbreng wordt vereist. Hoeveel (jonge) huishoudens kunnen vandaag zonder hulp van familie of derden 10 % van de waarde van het goed inbrengen boven op de notaris-kosten? Deze feitelijke toestand leidt tot een schrijnende onrechtvaardigheid in de toegang tot een eigen woning, aangezien iemands sociale en familiale milieu bepaalt of een eigen woning al dan niet haalbaar is.

De Nationale Bank van België is zich bewust van die valkuil en voert ter verdediging aan dat haar initiatief geenszins jonge huishoudens die nog niet veel eigen kapitaal hebben, wil afremmen in de aanschaf van een woning. Het staat banken en verzekeringsondernemingen immers nog steeds vrij om voor de aanschaf van een eerste woning een lening met een LTV-ratio van meer dan 90 % toe te kennen voor 35 % van het totale volume aan hypotheekaire leningen in dat segment. De financiële instellingen hebben dus veel speelruimte.

Dat antwoord roept echter bedenkingen op, aangezien er vooralsnog geen transparantie is over de wijze waarop de kredietinstellingen van die marge gebruikmaken. Op basis van welke criteria maken de banken een onderscheid tussen de 35 % van hun klanten die recht hebben op risicovollere kredieten en de overige 65 % die daar geen recht op hebben? Leidt die praktijk niet tot discriminatie tussen categorieën van kandidaat-kopers

Or, le contexte a radicalement changé. Les taux de défaut (*non-performing loans*) sur les crédits hypothécaires atteignent des planchers historiques: 0,6 % au niveau global belge (premier trimestre 2024) et 1,32 % pour les banques significatives (fin 2024), contre 4,32 % au pic post-crise. La BNB elle-même reconnaît cette amélioration en annonçant, novembre 2025, la suppression du coussin de capital spécifique au secteur immobilier (1,3 M euros) dès juillet 2026, au motif des “vulnérabilités diminuées” grâce aux mesures prudentielles en place.

Dans ce contexte de solvabilité record, maintenir une norme de quotité de 90 % issue d’une période de crise révolue constitue un frein artificiel et disproportionné à l’accès à la propriété pour les primo-accédants, particulièrement les ménages modestes et les jeunes familles dont l’apport personnel reste limité (épargne médiane 18.000 euros chez < 35 ans, Statbel 2025).

Ces normes macroprudentielles de la BNB posent, en outre, de sérieuses questions de compatibilité avec les principes d’égalité et de non-discrimination consacrés par la Constitution. En effet, elles ont eu pour effet d’augmenter significativement l’exigence d’apport de capitaux propres par l’acquéreur. Combien de (jeunes) ménages peuvent-ils désormais, sans l’aide extérieure de la famille ou de tiers, apporter 10 % de la valeur du bien, en plus des “frais de notaire”? Cet état de fait provoque une injustice flagrante dans l’accès à la propriété puisque le milieu social et familial du jeune détermine s’il a accès ou non à la propriété.

Consciente de cet écueil, la Banque nationale de Belgique s’est défendue en communiquant que son initiative “ne vise nullement à empêcher l’achat d’une habitation par les jeunes ménages ne disposant pas encore de beaucoup de capitaux propres. La preuve en est qu’il est loisible aux banques et entreprises d’assurance d’octroyer, pour un premier logement, un prêt dont le *loan to value* serait supérieur à 90 %, et ce pour 35 % du volume total de prêts hypothécaires dans ce segment. Cela laisse donc une large marge de manœuvre aux établissements financiers”.

Mais cette réponse donne lieu à des interrogations critiques car, à ce jour, aucune transparence n’est faite sur la manière dont les établissements de crédit utilisent leur marge de manœuvre. Sur base de quels critères les banques opèrent-elles la segmentation entre les 35 % de clients qui ont droit à des crédits plus risqués et les 65 % restant qui n’y ont pas droit? La pratique n’in-duit-elle pas des discriminations entre catégories de

naargelang ze al dan niet uit een kapitaalkrachtige familie komen, of op basis van beschermde criteria?

Als antwoord daarop beoogt dit wetsvoorstel quotiteiten van 100 % mogelijk te maken zonder kwantitatieve inperking van de afwijkingen en worden objectieve solvabiliteitsvoorwaarden voorgesteld waardoor én de stabiliteit van het systeem wordt veiliggesteld én de toegang tot vastgoedleningen wordt hersteld.

Concreet zullen de kredietinstellingen verplicht zijn hypothecaire leningen toe te kennen ten belope van 100 % van de verkoopwaarde van het goed dat bestemd is als hoofdwoning van de starters op de woningmarkt, zonder kwantitatieve inperking van de afwijkingen op de macroprudentiële verwachtingen van de Nationale Bank van België met betrekking tot de financieringspercentages.

Die verplichting zal afhankelijk worden gemaakt van objectieve solvabiliteitsvoorwaarden (de kredietnemer mag slechts tot 45 % van zijn nettojaarinkomen aan de aflossing spenderen en niet als wanbetaler zijn opgenomen in het kredietenregister van de Centrale voor kredieten aan particulieren).

De Nationale Bank van België zal de nadere technische toepassingsregels verduidelijken via een circulaire die in de Kamer van volksvertegenwoordigers zal moeten worden toegelicht.

Om de consument terdege in te lichten, zullen de kredietinstellingen de kredietnemers in kennis moeten stellen van de voorwaarden en risico's van leningen met een quotiteit van meer dan 90 %.

Die verplichtingen zullen worden verankerd in de bankwet zelf, onder de bedrijfsuitoefeningsvoorwaarden voor kredietinstellingen. Aldus zal op die verplichtingen, waarmee hypothecaire kredieten toegankelijker moeten worden gemaakt, toezicht worden uitgeoefend door de overheidsinstantie, die indien nodig sancties kan opleggen en dwingende maatregelen kan nemen.

candidats-acquéreurs sur la base du patrimoine familial ou encore sur la base de critères protégés?

Dans ce contexte, la présente proposition de loi autorise les quotités à 100 % sans limitation quantitative des dérogations, sous conditions objectives de solvabilité préservant la stabilité systémique tout en restaurant l'accès au crédit immobilier.

Concrètement, les établissements de crédits auront l'obligation d'accorder des prêts hypothécaires couvrant jusqu'à 100 % de la valeur vénale du bien immobilier destiné à l'habitation principale des primo-accédants, sans limitation quantitative des dérogations aux attentes macroprudentielles de la Banque nationale de Belgique relatives aux quotités de financement.

Cette obligation sera conditionnée à des conditions objectives de solvabilité (un endettement inférieur ou égal à 45 % des revenus nets annuels de l'emprunteur et l'absence d'inscription au registre des crédits de la Centrale des crédits aux particuliers comme emprunteur défaillant).

La Banque nationale de Belgique pourra, par circulaire, préciser les modalités techniques d'application et devra présenter cette circulaire à la Chambre des représentants.

Afin d'assurer l'information du consommateur, les établissements de crédit devront informer les emprunteurs des conditions et risques associés aux prêts à quotité supérieure à 90 %.

Ces obligations seront ancrées dans la loi bancaire elle-même, à titre de conditions d'exercice de l'activité d'établissement de crédit. De cette manière, ces obligations visant à assurer une meilleure accessibilité des crédits hypothécaires seront contrôlées par l'autorité publique qui pourra, au besoin, infliger des sanctions et prendre des mesures contraignantes.

Hugues Bayet (PS)
 Sophie Thémont (PS)
 Patrick Prévot (PS)
 Caroline Désir (PS)
 Frédéric Daerden (PS)
 Ludivine Dedonder (PS)
 Christophe Lacroix (PS)
 Marie Meunier (PS)
 Philippe Courard (PS)
 Pierre-Yves Dermagne (PS)

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

Boek II, titel II, hoofdstuk III, van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen wordt aangevuld met een afdeling IX, met als opschrift "Toegankelijkheid van hypothecaire kredieten".

Art. 3

In afdeling IX, ingevoegd bij artikel 2, wordt een artikel 75/3 ingevoegd, luidende:

"Art. 75/3. § 1. Dit artikel is van toepassing op de hypothecaire kredieten die worden gebruikt voor de financiering van de aankoop van een eigen en enig onroerend goed.

§ 2. De in artikel 1, § 3, 1^o, bedoelde kredietinstellingen moeten hypothecaire leningen verstrekken die tot 100 % dekken van de verkoopwaarde van het als hoofdwoning van de starters op de woningmarkt bestemde onroerend goed, zonder kwantitatieve inperking van de afwijkingen op de macroprudentiële verwachtingen van de Nationale Bank van België met betrekking tot de quotiteiten.

§ 3. De in paragraaf 2 bedoelde leningen worden verstrekt op voorwaarde dat:

1^o de schuldenlast maximaal 45 % van het jaarlijkse netto-inkomen van de kredietnemer bedraagt;

2^o de kredietnemer niet als wanbetaler is geregistreerd in het kredietenregister van de Centrale voor kredieten aan particulieren.

§ 4. De Nationale Bank van België kan, in samenspraak met het Stabiliteitsfonds voor de financiële sector, de nadere technische toepassingsregels voor dit artikel verduidelijken bij circulaire.

§ 5. De kredietinstellingen informeren de kredietnemers over de voorwaarden en risico's van leningen met een quotiteit van meer dan 90 %."

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

Le livre II, titre II, chapitre III, de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit est complété par une section IX, intitulée "De l'accessibilité des crédits hypothécaires".

Art. 3

Dans la section IX, insérée par l'article 2, il est inséré un article 75/3 rédigé comme suit:

"Art. 75/3. § 1^{er}. Le présent article s'applique aux crédits hypothécaires qui servent à financer l'achat d'un bien immobilier propre et unique.

§ 2. Les établissements de crédit visés à l'article 1^{er}, § 3, 1^o, doivent accorder des prêts hypothécaires couvrant jusqu'à 100 % de la valeur vénale du bien immobilier destiné à l'habitation principale des primo-accédants, sans limitation quantitative des dérogations aux attentes macroprudentielles de la Banque nationale de Belgique relatives aux quotités de financement.

§ 3. Les prêts visés au paragraphe 2 sont conditionnés à:

1^o un endettement maximal de 45 % des revenus nets annuels de l'emprunteur;

2^o l'absence d'inscription au registre des crédits de la Centrale des crédits aux particuliers comme emprunteur défaillant.

§ 4. La Banque nationale de Belgique peut, par circulaire, préciser les modalités techniques d'application du présent article, en concertation avec le Fonds de stabilité du secteur financier.

§ 5. Les établissements de crédit informent les emprunteurs des conditions et risques associés aux prêts à quotité supérieure à 90 %."

Art. 4

In artikel 315, § 1, van dezelfde wet wordt tussen het tweede en het derde lid een lid ingevoegd, luidende: “De in artikel 75/3 bedoelde bedrijfsuitoefeningsvoorwaarde is van algemeen belang.”

Art. 5

Artikel 335, § 1, van dezelfde wet, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 20 juli 2022, wordt aangevuld met een bepaling onder 7°, luidende:

“7° artikel 75/3.”

1 april 2026

Art. 4

Dans l'article 315, § 1^{er}, de la même loi, il est inséré, entre les alinéas 2 et 3, un alinéa rédigé comme suit: “La condition d'exercice de l'activité visée à l'article 75/3 est d'intérêt général.”

Art. 5

L'article 335, § 1^{er}, de la même loi, modifié en dernier lieu par la loi du 20 juillet 2022, est complété par un 7° rédigé comme suit:

“7° l'article 75/3.”

1^{er} avril 2026

Hugues Bayet (PS)
Sophie Thémont (PS)
Patrick Prévot (PS)
Caroline Désir (PS)
Frédéric Daerden (PS)
Ludivine Dedonder (PS)
Christophe Lacroix (PS)
Marie Meunier (PS)
Philippe Courard (PS)
Pierre-Yves Dermagne (PS)