

NUMMER 31, 25 FEBRUARI 2026

**GENTSE
ECONOMISCHE
INZICHTEN**



**UNIVERSITEIT
GENT**

Tot de LTV-limiet: hoe ontleners hun financiering bijsturen

Lara Coulier, Selien De Schryder, Milan van den Heuvel
en Tobias Verlaeckt

Vakgroep Economie, Universiteit Gent



**FACULTEIT ECONOMIE
EN BEDRIJFSKUNDE**

KERNINZICHTEN

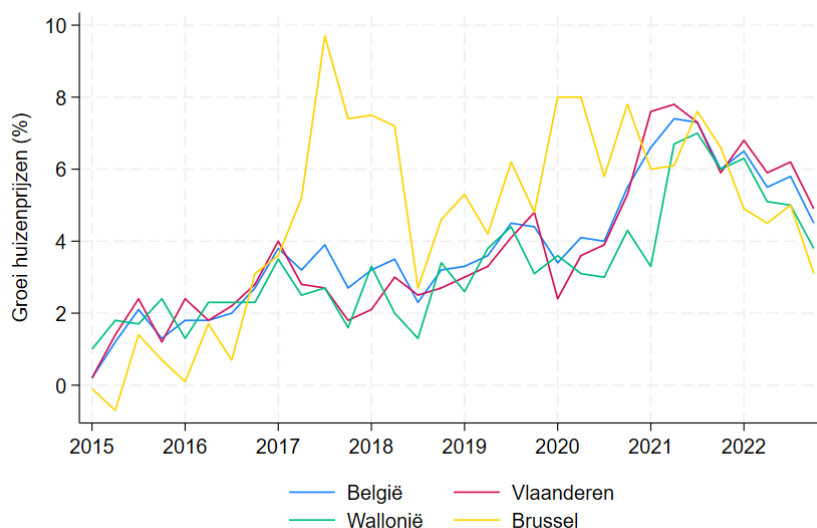
- In 2020 voerde de Nationale Bank van België (NBB) gerichte macroprudentiële normen in om oplopende **systemrisico's in de woningmarkt** in te perken.
- We analyseerden hoe Belgische gezinnen reageerden op de “**LTV-limiet**”, die het toegelaten leenbedrag beperkt tot maximaal 90% van de woningwaarde. Daarbij maakten we een onderscheid tussen het aandeel ontleners dat hun lening aanpaste en de concrete wijze waarop die aanpassing gebeurde.
- De invoering van de limiet leidde tot **duidelijke gedragsaanpassingen**: in 2020 paste ongeveer één op de drie ontleners met een LTV ratio van minstens 85% zijn lening aan; een jaar later was dat ongeveer één op twee. Gezinnen reageerden vooral via de financiering en niet door een verschuiving naar goedkopere woningen. Zij brachten meer eigen middelen in en leenden minder, met **lagere schuldgraden en maandlasten** tot gevolg
- De **effecten verschilden naargelang het profiel van de ontleners**. Inkomen en spaargeld speelden daarbij een verschillende rol: lagere inkomens pasten zich vaker aan de LTV-limiet aan, terwijl in het hoge-LTV-segment vooral gezinnen met meer spaargeld hun LTV verlaagden.
- Jongere kredietnemers reageerden niet fundamenteel anders dan oudere groepen wanneer de limiet bindend was, maar kwamen er vaker mee in aanraking omdat zij vaker met een hoge LTV lenen. Voor alleenstaanden lag dit anders: in het hoge-LTV-segment pasten zij zich sterker aan dan koppels, maar omdat zij in het algemeen minder vaak tot dit segment behoren, leidde dit niet tot grotere aanpassingen dan bij koppels.
- Die reactie ging gepaard met een merkbare daling van spaargeld en consumptie in de periode na de aankoop, wat wijst op een **reële impact op het gezinsbudget**.
- De manier van aanpassen verschilde naar inkomen: lagere-inkomensgezinnen verhoogden hun eigen inbreng minder sterk en profiteerden minder van lagere rente of kortere looptijden, maar kwamen uiteindelijk uit op vergelijkbare dalingen in maandlasten en afbetalingsdruk. Ook na de aankoop zagen we geen duidelijke verschillen in spaargeld of consumptie naargelang het inkomen.
- De resultaten tonen dat LTV-limieten bijdroegen aan **financiële stabiliteit**, dat tolerantie marges de krediettoegang ondersteunden, en dat huishoudens hun **leen-, spaar- en consumptiegedrag** daarop aanpasten.

INLEIDING

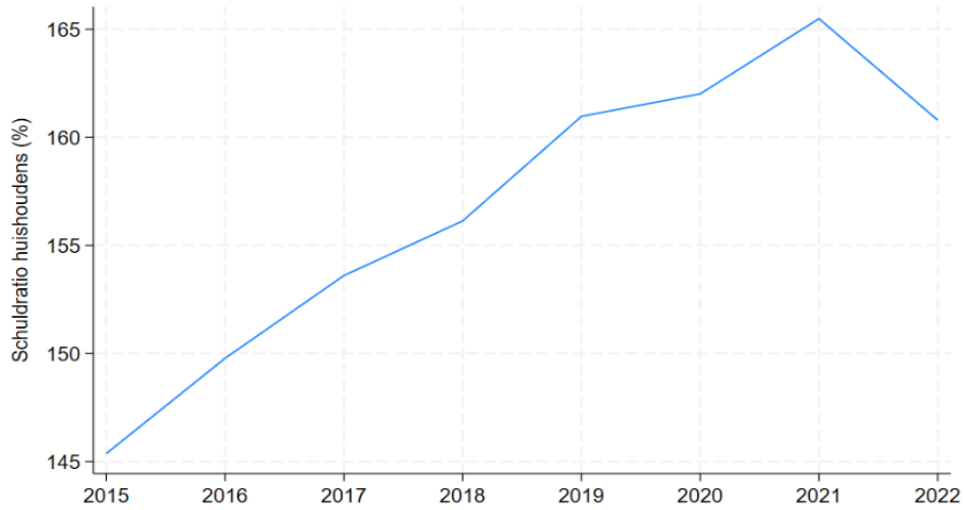
De hypotheekmarkt speelt een centrale rol in België. Ze beïnvloedt wie eigenaar wordt, hoe gezinnen sparen en schulden opbouwen, en hoe ontwikkelingen op de woningmarkt het financiële systeem raken. Dat belang komt duidelijk tot uiting in de hoge eigendomsgraad: in 2021 bezat meer dan 70% van de huishoudens een eigen woning, waarvan bijna 44% (gedeeltelijk) werd gefinancierd met een hypotheecaire lening – meer dan het gemiddelde in de eurozone.

De Belgische hypotheekmarkt staat bekend als relatief robuust. Huishoudens lenen doorgaans tegen vaste rentevoeten en voor lange looptijden. In 2024 had ongeveer drie kwart van de lopende hypotheeken een vaste rente voor meer dan tien jaar, vaak zelfs voor de volledige looptijd. Ook betalingsproblemen blijven beperkt: het aandeel hypotheeken met wanbetaling schommelde het voorbije decennium rond 1 %. Dat draagt bij aan een beperkte risico-opbouw bij banken.

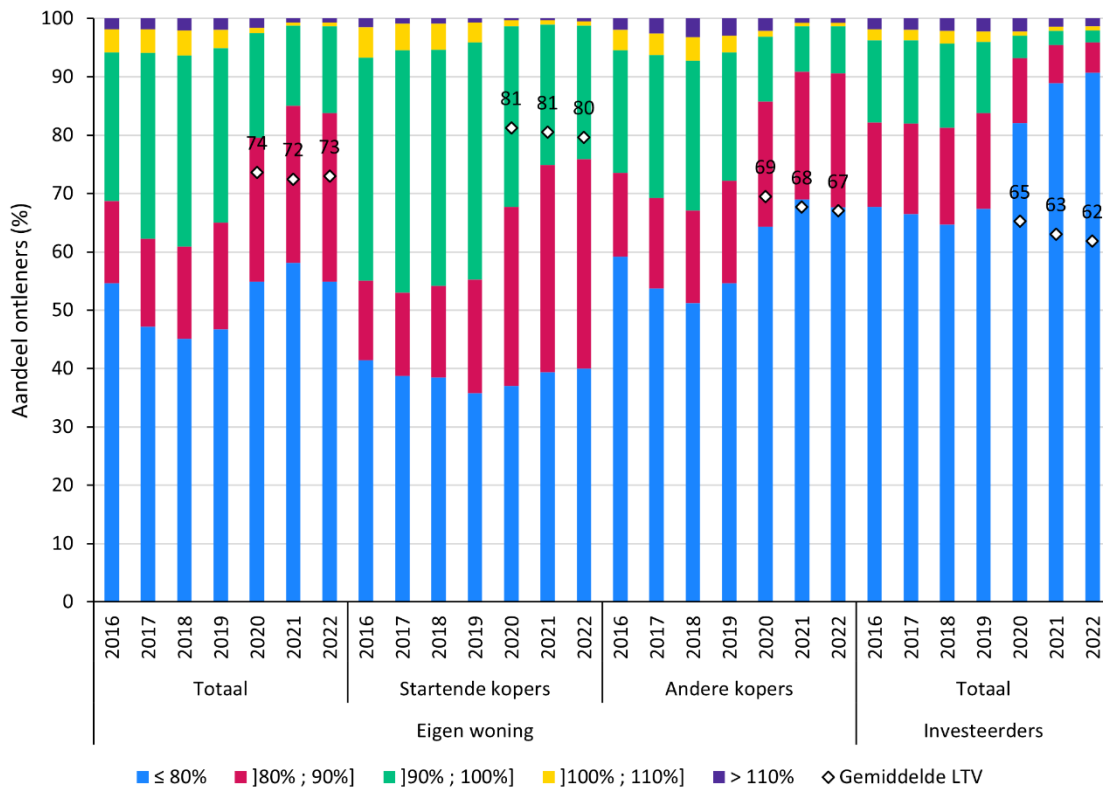
Tegenover die structurele robuustheid stond echter een geleidelijke opbouw van risico's sinds 2015. De huizenprijzen stegen jarenlang snel, de schuldgraad van huishoudens nam toe en nieuwe leningen werden steeds vaker afgesloten met een zeer hoge verhouding tussen lening en woningwaarde (figuren 1a tot 1c). Vooral tussen 2016 en 2018 nam het aandeel hypotheeken met een hoge loan-to-value-ratio (LTV) sterk toe. Zulke leningen kunnen gepaard gaan met een beperktere financiële buffer, wat gezinnen –en indirect ook banken– kwetsbaarder maakt bij economische tegenslag of dalende woningprijzen.



Figuur 1a - kwartaalgroei van de huizenprijzen voor bestaande woningen in België en haar regio's.
Bron: STATBEL (2024a)



Figuur 1b - De hypotheekschuldgraad van huishoudens wordt op landniveau berekend als het uitstaande bedrag aan woonkredieten gedeeld door het netto belastbaar inkomen. Bronnen: Emiris en Koulischer (2023), STATBEL (2024b).



Figuur 1c - LTV-ratio van nieuwe leningen. De gemiddelde LTV bij aanvang (aangeduid met ruitjes) is enkel beschikbaar vanaf 2020. Bron: NBB

Om de opbouw van risico's in de hypotheekmarkt en de blootstelling van banken aan de woningmarkt in te dijken, nam de Nationale Bank van België (NBB) al vanaf 2013 maatregelen die gericht waren op de weerbaarheid van banken, onder meer via hogere kapitaalvereisten voor hypotheekleningen. Vanaf 2020 werd dat kader aangevuld met maatregelen die ook het leengedrag van huishoudens zelf expliciet meenemen. Dat gebeurde naar aanleiding van aanbevelingen van de Europese Raad voor Systeemrisico's, die waarschuwde voor de combinatie van stijgende huizenprijzen, oplopende schulden en een toenemend aandeel risicovolle hypotheekleningen. Concreet legde de NBB zogeheten *prudentiële verwachtingen* op aan banken en verzekeraars, die richting geven aan de voorwaarden waaronder nieuwe hypothecaire leningen worden verstrekt (zie box 1). De kern is een plafond op de LTV-ratio: voor wie een woning koopt om er zelf in te wonen, mag de lening in principe niet meer dan 90% van de woningwaarde bedragen. Voor investeerders die een woning kopen om te verhuren, geldt een strengere grens van 80%.

Tegelijk laat de toezichthouder afwijkingen toe. Banken mogen een deel van hun nieuwe leningen boven deze grenzen verstrekken, vooral aan huishoudens die voor het eerst een woning kopen. Die speelruimte is echter duidelijk afgebakend en gaat gepaard met bijkomende beperkingen wanneer hoge LTV's worden gecombineerd met zware maandelijkse afbetalingen of een hoge totale schuldenlast.

BOX 1: Overzicht van de prudentiële verwachtingen

Volgende limieten gelden voor de jaarlijkse nieuwe productie:

	Type lening	Drempel	Tolerantiemarge (productie toegestaan boven drempel)
Limieten voor LTV	Bestemd voor verhuur	80 %	10 % (waarbij 0% > 90 %)
	Eigen bewoning	90 %	Startende kopers: 35 % (waarvan max. 5 % > 100) Andere: 20 % (waarbij 0 % > 100 %)
Limieten voor risicovolle segmenten	Alle leningen	LTV > 90 % en DSTI > 50 %	5%
	Alle leningen	LTV > 90 % en DTI > 9	5%

Bron: NBB

Definities:

LTV (loan-to-value): verhouding tussen het bedrag van de hypothecaire lening en de waarde van het gefinancierde onroerend goed

DSTI (debt-service-to-income): verhouding tussen de maandelijkse schuldaflossingslast en het maandelijks beschikbaar inkomen van de kredietnemer(s)

DTI (debt-to-income): verhouding tussen de totale schulden en het beschikbare jaarinkomen van de kredietnemer(s)

Deze beleidswijziging in 2020 vormt een helder vertrekpunt om te begrijpen hoe gezinnen hun financiële keuzes bij het aangaan van een woonkrediet herzien wanneer de voorwaarden om een woonkrediet te krijgen worden aangescherpt. In de praktijk kan dit leiden tot een hogere eigen inbreng, een lager leenbedrag of een andere woningkeuze, wat zowel de maandelijkse afbetalingen als de financiële ruimte na de aankoop beïnvloedt. Door te focussen op gezinnen die hun LTV effectief verlaagden in reactie op de regulering, maakt ons onderzoek concreet zichtbaar hoe zulke maatregelen doorwerken in beslissingen over lenen, sparen en consumeren.

In wat volgt bespreken we eerst de gebruikte gegevens en de empirische aanpak (voor methodologische details verwijzen we naar Coulier et al. (2025)). We maten in welke mate gezinnen hun LTV actief verlaagden om onder de 90%-grens te blijven en analyseerden hoe deze aanpassing doorwerkte in leenvoorwaarden, financiële buffers en consumptie na de aankoop. We besteedden daarbij bijzondere aandacht aan verschillen tussen ontleners: in welke mate verschillende groepen zich naar de limiet schikten en hoe hun aanpassingsgedrag varieerde. We sluiten af met de belangrijkste conclusies.

DE GEBRUIKTE GEGEVENS

Om het effect van de Belgische LTV-beperking te onderzoeken, hebben we gebruik gemaakt van een unieke, geanonimiseerde dataset die werd aangeleverd door BNP Paribas Fortis (BNPPF).¹ De gegevens bestrijken de periode van januari 2012 tot en met december 2022. In die jaren was BNPPF zowel de grootste retailbank in België als de belangrijkste beheerder van hypothecaire leningen, met een marktaandeel van ongeveer 20 à 25 % van de Belgische woonkredieten. Omdat de bank actief is in Vlaanderen, Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, biedt de dataset een goed beeld van de nationale hypotheekmarkt.

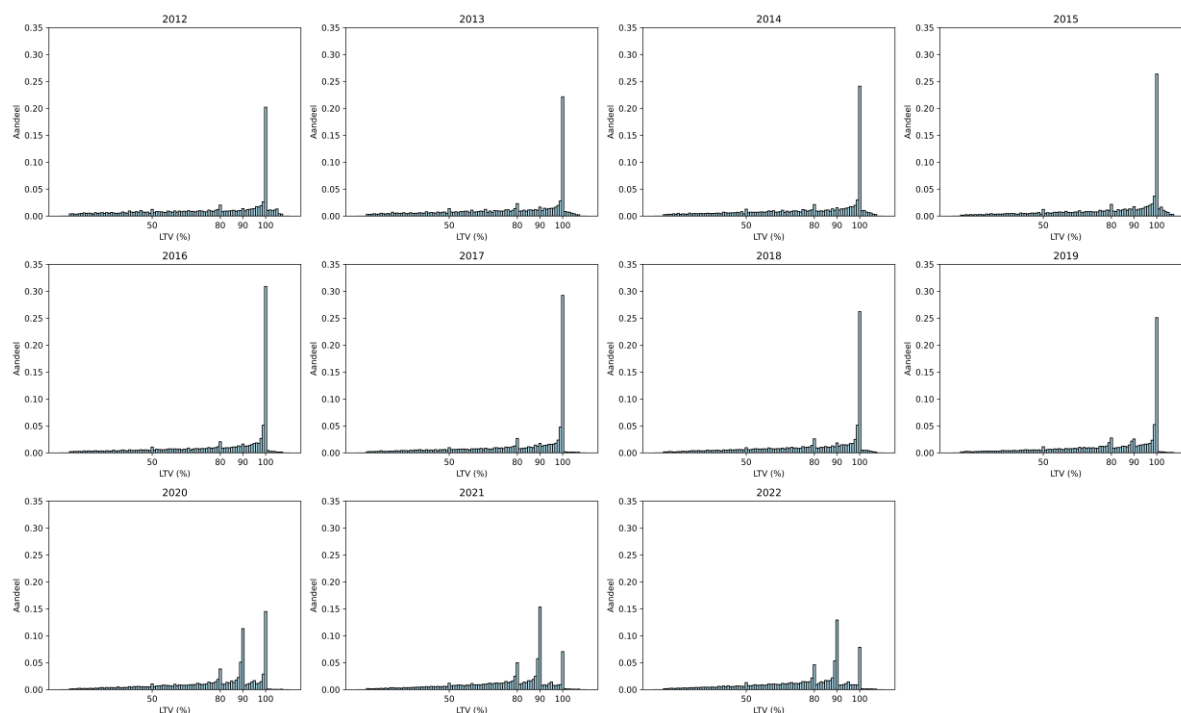
De analyse steunt op gedetailleerde gegevens over zowel de hypotheek als het huishouden op het moment van aankoop, met informatie over onder meer de LTV-ratio, woningwaarde, rente en looptijd, aangevuld met sociaaleconomische kenmerken van de kredietnemers. Daarnaast beschikken we over maandelijkse informatie over rekeningsaldi en betalingsstromen, wat ons toeliet om zowel de liquide financiële buffer als het consumptiegedrag van gezinnen in kaart te brengen. Voor een uitgebreide toelichting van de gegevens verwijzen we naar Coulier et al. (2025).

De verdeling van leningen naar LTV-ratio (figuur 2) toont een duidelijk patroon. In de jaren vóór de invoering van de LTV-beperking concentreerden veel kredietnemers zich rond een LTV van 100%, wat erop wijst dat gezinnen hun maximale leencapaciteit benutten. Na 2020 verschuift dit beeld abrupt: het aandeel leningen met volledige financiering valt sterk terug en maakt plaats voor een nieuwe concentratie rond de 90%-grens. Die timing valt nauw samen met de beleidsingreep. Bovendien zet

¹ We danken BNP Paribas Fortis voor het verstrekken van toegang tot de gegevens voor ons onderzoek. De meningen, conclusies en aanbevelingen die in dit Inzicht worden gepresenteerd zijn echter uitsluitend die van de auteurs en niet noodzakelijk die van BNP Paribas Fortis of de instituties die ons tewerkstellen. De gegevens werden enkel gebruikt voor academische doeleinden. Er werd geen persoonlijke of vertrouwelijke informatie uitgewisseld. Alle voorzorgsmaatregelen werden genomen om de privacy en vertrouwelijkheid van de klanten van de bank volledig te waarborgen.

de verschuiving zich verder door vanaf 2021, wat erop wijst dat de nieuwe norm geleidelijk ingang vond.

Het beeld in figuur 2 is opvallend, maar volstaat op zichzelf niet om te besluiten dat deze verschuiving volledig door de LTV-regelgeving werd veroorzaakt. Ook andere factoren, zoals veranderende marktomstandigheden of bredere economische trends, kunnen een rol spelen. In ons onderzoek gebruikten we daarom gerichte analysetechnieken om enerzijds na te gaan hoeveel huishoudens hun leengedrag effectief aanpasten als gevolg van de maatregel, en anderzijds te analyseren hoe die aanpassing zich concreet vertaalde in hypotheekvoorwaarden en financiële keuzes.



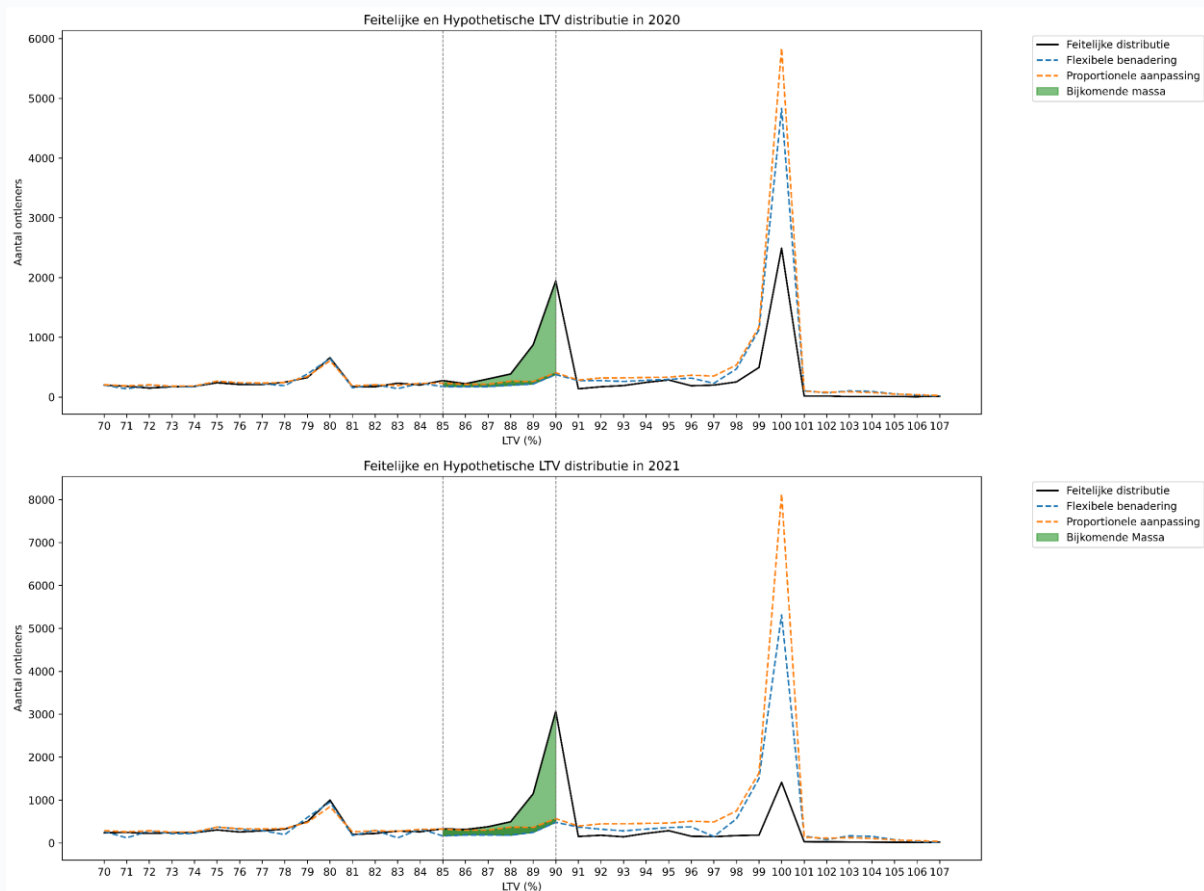
Figuur 2 - Verdeling van LTV- ratio's per jaar, 2012-2022

BOX 2: Hoe maten we de effecten van de LTV-bepanking?

Methodie 1

De eerste methode is een zogeheten bunching-analyse. Die vertrekt van de vaststelling dat duidelijke beleidsgrenzen het gedrag van kredietnemers sturen. Na de invoering van de LTV-limiet zien we dat leningen zich opvallend concentreerden net onder 90%. Om te bepalen in welke mate dit patroon het gevolg was van de maatregel, vergeleken we de feitelijke verdeling van leningen na 2020 met een hypothetische verdeling die weergeeft hoe de LTV-verdeling eruit zou hebben gezien zonder beleidsingreep.

Om dit “bunching” gedrag systematisch te analyseren, focusten we op het zogenoemde bunching-interval, gedefinieerd als het bereik van LTV-ratio's tussen 85% en 90%. Dit interval omvat de leningen waarvan we aannamen dat zij het meest waarschijnlijk het resultaat waren van een actieve aanpassing aan de beleidsgrens. Het verschil tussen beide verdelingen binnen het bunching-interval noemen we de bijkomende massa (zie figuur). Die vertegenwoordigt het aantal gezinnen dat hun lening bewust naar



Figuur LTV distributies – Feitelijke (zwart) en hypothetische (blauw en oranje) LTV-verdelingen in 2020 en 2021. Het groene gebied stelt de bijkomende massa voor.

Om de bijkomende massa betrouwbaar te schatten, construeerden we niet één maar twee hypothetische verdelingen van de LTV-ratio's voor de periode na 2020. Beide vertrekken van het waargenomen leengedrag vóór de invoering van de LTV-limiet, maar maken verschillende veronderstellingen over hoe dat gedrag zich zonder beleidsingreep zou hebben ontwikkeld.

De eerste benadering gaat uit van een proportionele aanpassing. Daarbij veronderstelden we dat het aandeel leningen in het bunching-interval tussen 85% en 90% zich na 2020 zou hebben ontwikkeld in dezelfde verhouding als de naburige groep leningen met een LTV tussen 79% en 84%, die duidelijk onder de beleidsgrens ligt en dus niet door de maatregel werd beïnvloed. Deze aanpak corrigeert voor algemene schommelingen in de hypotheekmarkt, zoals veranderingen in het totale kredietvolume, en levert een eenvoudige en transparante referentie op.

De tweede benadering laat meer flexibiliteit toe. In plaats van één gemeenschappelijke aanpassing op te leggen, extrapoleerden we voor elk afzonderlijk LTV-percentage de trend die vóór 2020 werd waargenomen. Zo laten we toe dat verschillende delen van de LTV-verdeling zich in de tijd anders ontwikkelen, ook zonder beleidsingreep.

In bovenstaande figuur worden deze twee hypothetische verdelingen weergegeven als afzonderlijke stippellijnen. Dat beide dicht bij elkaar liggen, en vooral onder de beleidsgrens sterk overeenkomen met de feitelijke verdeling, versterkt de geloofwaardigheid van de schatting van de bijkomende massa en dus van de aanpassingsgraad.

Op basis van deze bijkomende massa berekenden we twee maatstaven voor de aanpassingsmarge. In een eerste stap drukten we de aanpassing uit ten opzichte van wat we in deze context definiëren als de groep met een hoge LTV. Daarmee bedoelen we alle gezinnen die in het betrokken jaar een lening afsloten met een LTV boven 90%, aangevuld met de gezinnen die hun LTV door de maatregel hebben verlaagd en daardoor in het bunching-interval terechtkwamen.

De relatieve aanpassingsgraad binnen deze hoge-LTV-groep werd berekend als:

$$\text{aanpassingsgraad (relatief)} = \frac{\text{bijkomende massa}}{(\text{bijkomende massa} + \text{aantal leningen met LTV boven 90\%})}$$

Deze verhouding toont welk deel van de gezinnen, dat zonder de maatregel boven de 90%-grens zou hebben geleend, zijn leengedrag effectief aanpaste.

Daarnaast bekeken we de aanpassing ook in verhouding tot alle kredietnemers bij de bank in het betrokken jaar. Zo krijgen we een beeld van hoe wijdverspreid het effect van de maatregel was. Deze verhouding werd berekend als:

$$\text{aanpassingsgraad (totaal)} = \frac{\text{bijkomende massa}}{\text{totaal aantal kredietnemers}}$$

Deze ratio toont het aandeel van alle ontleners die na de invoering van de limiet hun LTV-ratio verlaagden in reactie op de maatregel, ongeacht of zij tot de hoge-LTV-groep behoorden.

Method 2

De tweede methode vult de eerste analyse aan door te onderzoeken hóe gezinnen zich precies aanpasten. Ook hier focusten we op de gezinnen die vanaf 2020 een woonkrediet afsloten met een LTV tussen 85% en 90%, dus net onder de limiet. Voor elk van hen zochten we een zo vergelijkbaar mogelijk gezin dat vóór 2020 een woonkrediet aanging, op basis van kenmerken zoals inkomen, leeftijd, locatie en woningprijs. Zo reconstrueerden we hoe deze gezinnen waarschijnlijk zouden hebben geleend in afwezigheid van de LTV-limiet.

Als het vergelijkbare gezin vóór 2020 met een hogere LTV leende, beschouwden we het post-2020-gezin als een gezin dat zijn lening moest aanpassen om onder de limiet te blijven. Lag die vergelijkbare LTV al onder de grens, dan gingen we ervan uit dat het post-2020-gezin ook zonder de maatregel onder de limiet zou zijn gebleven.

De analyse is erop gericht verschillen in *aanpassing* te meten tussen gezinnen waarvoor de LTV-limiet bindend was en gezinnen waarvoor dat niet zo was. Voor beide groepen vergeleken we hoe hun uitkomsten verschoven ten opzichte van hun meest vergelijkbare match uit de periode vóór 2020. Het effect van de maatregel volgt uit het verschil tussen die verschuivingen. Zo konden we gezinnen die op verschillende momenten leenden met elkaar vergelijken, zonder dat de resultaten worden verward met andere veranderingen op de woon- en kredietmarkt. Op die manier brachten we in kaart hoe strengere LTV-regels doorwerkten in hypotheekvoorwaarden, financiële buffers en consumptie na de aankoop van de woning.

BEVINDINGEN

We vonden dat in 2020 ongeveer een derde van de kredietnemers in de hoge-LTV-groep (d.w.z. de kredietnemers in dat jaar met een LTV ratio van minstens 85%) hun lening aanpasten om onder de 90%-grens uit te komen. Een aanzienlijke meerderheid deed dat dus niet. In 2021 liep het aandeel aanpassers verder op tot 52% à 57%. Uitgedrukt ten opzichte van alle nieuwe woonkredieten bij de bank komt dit overeen met ongeveer 15% in 2020 en 20% in 2021. Dat de aanpassingsgraad in de tijd toenam, suggereert dat zowel kredietnemers als kredietverstrekkers zich geleidelijk hebben afgestemd op de nieuwe regel.

Opvallend is dat deze verschuivingen optraden ondanks de tolerantie marges voor banken. In 2020 maakte de bank daar nog vrijwel maximaal gebruik van: 35.8% van de eerste kopers en 17.7% van de andere kredietnemers kregen nog een lening met een LTV boven 90%. In 2021 daalde dat aandeel echter tot respectievelijk 19.4% en 12.1%. Die daling ging hand in hand met de grotere aanpassingsgraad die we in dat jaar maten. Dit patroon suggereert dat de LTV-limiet na verloop van tijd strikter werd toegepast, dat huishoudens zelf voorzichtiger zijn gaan lenen —bijvoorbeeld door meer eigen middelen in te brengen of hun aankoop uit te stellen— of een combinatie van beide.

De resultaten tonen ook dat huishoudens die zich effectief aanpasten aan de LTV-limiet dat vooral deden door meer eigen middelen in te brengen en minder te lenen (zie tabel 1). Na de invoering van de maatregel lag het geleende bedrag, gecorrigeerd voor inflatie, gemiddeld €13 080 lager, terwijl de eigen inbreng bij de aankoop met €24 630 toenam. Voor woningprijzen en de verhouding tussen lening en inkomen vonden we geen statistisch significante veranderingen. Dat patroon wijst erop dat gezinnen hun woningkeuze grotendeels konden behouden, maar die aankoop financierden met meer eigen kapitaal en minder schulden.

Huizenprijs (€)	Leenbedrag (€)	LTI (p.p.)	Eigen inbreng (€)	Maandlast (€)	LSTI (p.p.)	Looptijd (jaren)	Rentevoet (p.p.)
11.030*	-13.080***	-23,98*	24.630***	-149***	-4,63***	-1,17***	-0,12***
(6.644)	(5.876)	(13,28)	(966)	(30)	(0,92)	(0,32)	(0,03)

Nota: Standaardfouten staan tussen haakjes. Significantiëniveaus: * $p < 0,1$, ** $p < 0,05$, *** $p < 0,01$.

Tabel 1 - Hoe passen de ontleners zich aan?

De coëfficiënten meten het extra verschil in 2020 (t.o.v. vóór 2020) tussen gezinnen waarvoor de LTV-limiet bindend was en gezinnen waarvoor dat niet zo was.

Definities: LTI (loan-to-income): verhouding tussen het bedrag van het woonkrediet en het beschikbare jaarinkomen van de kredietnemer(s); LSTI (loan-service-to-income): verhouding tussen de schuldaflossingslast van het woonkrediet en het beschikbaar inkomen van de kredietnemer(s)

Daarnaast zagen we een duidelijke daling van de maandelijkse afbetalingslast. Gemiddeld betaalden de huishoudens die hun LTV aanpasten €149 minder per maand, wat neerkwam op een daling van de afbetalingslast ten opzichte van het inkomen met 4.6 procentpunt. Dat effect vloeide voort uit lagere leenbedragen en gunstigere rentevoeten. Na de invoering van de maatregel betaalden deze huishoudens gemiddeld een rente die 0.12 procentpunt lager lag. Dit kan wijzen op een verbeterd risicoprofiel door lagere LTV's en kortere looptijden, maar ook op een bewuste prikkel van de kredietverstrekker om naleving van de nieuwe regels te ondersteunen.

Globaal genomen resulteerde de aanpassing aan de LTV-limiet dus in minder risicovolle hypotheeken en lagere maandlasten, volledig in lijn met de beleidsdoelstelling van de NBB. Opvallend is dat deze aanpassing niet via een verschuiving naar goedkopere woningen verliep, maar via een hogere eigen inbreng en een lagere schuldgraad.

Die manier van aanpassen had ook gevolgen na de aankoop. Wanneer we naar de financiële positie van gezinnen in het jaar na het afsluiten van de lening keken, zagen we dat huishoudens die hun LTV verlaagden als reactie op de maatregel in het jaar na het afsluiten van de lening systematisch minder liquide middelen aanhielden. Gemiddeld ging het om een daling van ongeveer €3.000, of zo'n 12% van hun beschikbare liquide middelen vlak voor de aankoop. Ook de consumptie lag lager. In de twaalf maanden na de aankoop verminderden deze gezinnen hun maandelijkse uitgaven met gemiddeld ongeveer €290, of circa 12%. De effecten waren niet in elke maand even scherp afgelijnd, maar het patroon is duidelijk en consistent: gezinnen gebruikten meer spaargeld om de hogere eigen inbreng te financieren en consumeerden nadien minder. Samen suggereert dit dat de hogere eigen inbreng zwaarder doorwoog op het huishoudbudget dan de verlichting die voortvloeide uit lagere maandelijkse afbetalingen.

VERSCHILLEN TUSSEN ONTLEENERS: WIE PASTE ZICH HET MEEST AAN?

Niet alle ontleners reageerden op dezelfde manier op de LTV-limiet. We onderzochten hoe zowel de mate als de vorm van aanpassing verschilden tussen kredietnemers naargelang inkomen, spaargeld, leeftijd en gezinssituatie. Dat deden we in twee stappen. Eerst maten we in welke mate verschillende groepen zich schikten naar de LTV-limiet. Daarna analyseerden we hoe deze aanpassing zich concreet vertaalde in hypotheekkenmerken en financiële keuzes.

In welke mate schikten verschillende groepen ontleners zich naar de LTV-limiet?

Inkomen versus spaargeld

Wanneer we ontleners opdeelden naar inkomensniveau, bleek dat gezinnen met een lager inkomen vaker hun LTV-ratio verlaagden, zowel binnen de hoge-LTV-groep als in de totale groep kredietnemers. Tegelijk zagen we dat hogere-inkomensgezinnen vaker boven de 90%-grens bleven lenen, wat erop wijst dat zij over meer financiële speelruimte beschikten om boven de limiet te blijven lenen.

Een andere dynamiek verscheen wanneer we kijken naar het spaargeld. Gezinnen met meer liquide middelen slaagden er bij een hoge LTV net vaker in om hun LTV te verlagen. Dit is intuïtief: wie meer

spaargeld heeft, kan makkelijker extra eigen middelen inbrengen. Keken we daarentegen naar alle kredietnemers samen, dan pasten gezinnen met minder spaargeld hun LTV-ratio relatief vaker aan. Dat hangt samen met het feit dat hoge LTV's vooral voorkomen bij gezinnen met beperkte spaarbuffers. Voor deze groep is de LTV-limiet vaker bindend, wat leidde tot meer aanpassing.

Deze resultaten tonen dat inkomen en spaargeld niet hetzelfde meten. Een lager inkomen hoeft geen struikelblok te zijn om zich aan te passen, terwijl beperkte spaargelden die ruimte wel degelijk kunnen beperken. Net dat onderscheid bleef in veel eerdere studies onderbelicht, omdat de focus daar vooral op inkomen lag.

Leeftijd en starters

Ook leeftijd speelt een rol. Jongere kredietnemers —grotendeels onder de 35 jaar— sloten vaker leningen af met een hoge LTV, wat past bij hun profiel als beginnende kopers. Toch verschilde het aandeel jonge en oudere kredietnemers dat zijn LTV verlaagde binnen de hoge-LTV-groep nauwelijks. Met andere woorden: zodra jonge en oudere ontleners met een even hoge LTV startten, pasten ze hun lening in dezelfde mate aan.

Omdat hoge LTV's vaker voorkomen bij jongeren, betekende dit wel dat in totaal meer jonge gezinnen hun LTV aanpasten. Tegelijk bleef een groter aandeel jonge gezinnen boven de LTV-grens lenen, wat strookt met de ruimere tolerantiemarges die voor starters zijn voorzien.

Alleenstaanden en koppels

Tot slot stonden we stil bij verschillen in aanpassing tussen alleenstaanden en koppels. Binnen de hoge-LTV-groep pasten alleenstaanden zich sterker aan dan koppels. Dat lijkt op het eerste gezicht verrassend, maar weerspiegelt selectie in onze data: alleenstaanden die een hypotheek krijgen, hebben gemiddeld meer spaargeld en starten dus al met sterkere financiële buffers. Omdat hoge LTV's bij hen minder courant zijn, was het aandeel alleenstaanden dat binnen de totale groep zijn LTV verlaagde uiteindelijk vergelijkbaar met dat bij koppels, ondanks de sterkere individuele aanpassing.

De effecten van de LTV-limiet verschilden duidelijk naargelang het profiel van het gezin. Niet alleen inkomen, maar ook spaargeld bepaalde hoe gezinnen omgingen met de LTV-limiet. Jongere gezinnen reageerden niet fundamenteel anders dan oudere, maar kwamen vaker in contact met de LTV-limiet. Alleenstaanden pasten zich vaker aan wanneer de limiet bindend was, maar bereikten die grens minder vaak dankzij sterkere financiële buffers. Deze heterogeniteit onderstreept dat LTV-regels niet alleen de financiële stabiliteit sturen, maar ook uiteenlopende gevolgen hebben voor individuele gezinnen.

Hoe verschilde de aanpassing aan de LTV-limiet tussen ontleners?

Om te begrijpen hoe gezinnen hun lening en financiële situatie aanpasten, vergeleken we kredietnemers met uiteenlopende profielen telkens met een vaste referentiegroep. Zo brachten we in kaart hoe inkomen, spaargeld, leeftijd en gezinstype samenhangen met verschillen in reactie op de LTV-limiet.

De belangrijkste verschillen bleken samen te hangen met inkomen. Alle gezinnen verhoogden hun eigen inbreng als reactie op de maatregel, maar bij lagere-inkomensgezinnen was die toename duidelijk beperkter. Zij profiteerden ook minder van lagere rentevoeten en verkortten hun looptijd in mindere mate. Die twee effecten hieven elkaar grotendeels op, waardoor de maandlast en de verhouding tussen afbetaling en inkomen uiteindelijk niet systematisch verschilden tussen de inkomensgroepen. Met andere woorden, hoewel lagere-inkomensgezinnen zich vaker aanpasten aan de LTV-limiet, deden zij dat met een beperktere toename van de eigen inbreng en een minder uitgesproken rentedaling.

Voor spaargeld en consumptie vonden we geen systematische verschillen tussen groepen in het jaar na de aankoop. Hoewel de schattingen wijzen op een daling van beide, zijn de effecten onvoldoende scherp om te besluiten dat bepaalde groepen duidelijk sterker werden geraakt dan andere.

Samengevat suggereren deze resultaten dat de LTV-limiet wel degelijk tot verschillende aanpassingspatronen leidde bij het aangaan van de hypotheek, vooral langs de inkomensdimensie, terwijl de financiële gevolgen na de aankoop opvallend gelijklopend waren over verschillende types gezinnen.

CONCLUSIES

De invoering van een LTV-limiet van 90% voor woonkredieten van eigenaar-bewoners door de Nationale Bank van België in 2020, als onderdeel van het bredere kader van haar prudentiële verwachtingen, heeft het leengedrag van Belgische huishoudens merkbaar beïnvloed. Concreet paste in 2020 ongeveer één op de drie ontleners met een hoge LTV zijn lening aan, oplopend tot ongeveer één op twee in 2021. Dat gebeurde hoofdzakelijk via een hogere eigen inbreng en lagere leenbedragen, wat resulteerde in hypotheekleningen met een lagere schuldgraad en lagere maandelijkse afbetalingen. Daartegenover stond een daling van spaargeld en consumptie in de maanden na de aankoop.

Niet alle ontleners reageerden op dezelfde manier op de LTV-limiet. Lagere-inkomensgezinnen schikten zich relatief vaker naar de limiet, terwijl bij ontleners met beperkte liquide middelen de limiet vaker bindend was en zij zich daardoor ook vaker aanpasten. Bij jongeren verschilde het aanpassingsgedrag niet van dat van ouderen zodra de LTV-limiet bindend werd, maar zij werden er vaker mee geconfronteerd door hun typisch hogere aanvangs-LTV's. Alleenstaanden pasten zich binnen het hoge-LTV-segment dan weer sterker aan, maar doordat zij minder vaak met hoge LTV's startten, was het aandeel alleenstaanden dat zijn LTV verlaagde vergelijkbaar met dat bij koppels.

De manier waarop gezinnen hun lening aanpasten als reactie op de maatregel verschilde vooral naar inkomen. Lagere-inkomensgezinnen verhoogden hun eigen inbreng minder sterk, kregen kleinere rentedalingen en verkortten hun looptijd minder. Toch resulteerde de aanpassing uiteindelijk in vergelijkbare dalingen van maandlasten en afbetalingsdruk als bij hogere-inkomensgezinnen. Ook in het jaar na de aankoop zagen we geen duidelijke verschillen tussen inkomensgroepen in spaargeld of consumptie.

Tot slot tonen onze resultaten dat de concrete uitwerking van de LTV-regelgeving ertoe doet. In België lijken de toegelaten tolerantie marges te hebben geholpen om de toegang tot woonkrediet, vooral voor jongere kredietnemers, te behouden zonder het remmende effect op risicovolle leningen te ondergraven. Samen tonen deze resultaten dat LTV-limieten de schuldgraad van huishoudens effectief kunnen beperken, maar dat hun impact sterk samenhangt met de financiële positie en samenstelling van de gezinnen waarop ze worden toegepast.

REFERENTIES

Coulier, L., Van den Heuvel, M., & Verlaeckt, T. (2026). Pushing the limit: How borrowers tackle the Belgian LTV cap. Working Paper Series, Department of Economics, Ghent University). Ghent University. https://wps-feb.ugent.be/Papers/wp_26_1138.pdf

Koulischer, F., & Emiriz, M. (2023). Low interest rates and the distribution of household debt (Working Paper). SSRN. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3805839>

STATBEL (2024a). Residentiële vastgoedprijsindex.

STATBEL (2024b). Fiscale inkomens.



Dr. Lara Coulier is onderzoeker aan de Vakgroep Economie en werkzaam binnen het Economics Graduate Programme van de Europese Centrale Bank in Frankfurt, binnen het directoraat-generaal Macroprudentieel Beleid & Financiële Stabiliteit. Haar onderzoek focust op macroprudentieel beleid, de transmissie van monetair beleid en financiële stabiliteit in al haar facetten. Meer informatie over haar onderzoek vindt u op haar [homepagina](#). Contacteren kan via Lara.Coulier@ugent.be.



Prof. dr. Selien De Schryder is hoofddocent aan de Vakgroep Economie. Haar onderzoek focust op empirische macro-economie, met bijzondere aandacht voor monetair en macroprudentieel beleid, en hoe deze het bredere economische systeem beïnvloeden. Meer informatie over haar onderzoek vindt u op haar [homepage](#). Contacteren kan via Selien.DeSchryder@UGent.be.



Prof. dr. Milan van den Heuvel is gastprofessor aan de Vakgroep Economie en CEO bij Prometis Lab. Zijn onderzoek richt zich op methoden die causale analyse en machine learning combineren om besluitvorming op basis van data te verbeteren. Hierbij focust hij voornamelijk op economische nowcasting, huishoudelijke financiën, AI voor besluitvorming, databeheer, duurzaamheid en ongelijkheid. Meer informatie over zijn onderzoek vindt u op zijn [homepagina](#). Contacteren kan via Milan.vandenheuvel@Ugent.be.



Tobias Verlaeckt is doctoraatsstudent aan de Vakgroep Economie. Zijn onderzoek focust op monetair en macroprudentieel beleid, met bijzondere aandacht voor hun impact op de financiële situatie van gezinnen. Contacteren kan via Tobias.Verlaeckt@Ugent.be.

Gentse Economische Inzichten vormen een forum voor toegankelijk gecommuniceerde onderzoeksbevindingen en beleidsaanbevelingen door vorsers van de Universiteit Gent. De Inzichten vertolken alleen de visie van de auteur(s). Zij kunnen niet doorgaan als de visie van een onderzoeksgroep, de Vakgroep Economie of Universiteit Gent.

Voor meer onderzoek van de Vakgroep Economie verwijzen we naar <https://www.ugent.be/eb/economics/en>.

Gentse Economische Inzichten wordt mede mogelijk gemaakt door een gift van www.sustinvest.eu.

SUSTINVEST heeft geen inspraak over inhoud en beleidsaanbevelingen.

SUSTINVEST