

Colloquium Expertisecentrum Woningwaarde
17 februari 2016

Kopers komen te kort

Naar een evenwichtige toepassing van de LTV-normen

Auteurs: Peter Boelhouwer; TU-Delft
Karel Schiffer; zelfstandig adviseur

AANLEIDING

Tijdelijke regeling hypothecair krediet (1 januari 2013)

- NIBUD-normen (LTI)
 - vastgesteld door Minister van Financiën
 - gelden voor alle leningen ook zonder NHG
 - sindsdien elk jaar minder lenen
- Stapsgewijze verlaging maximale LTV
 - van 106% naar 100% in 2018
 - sindsdien dus elk jaar minder lenen
 - discussie over verdere verlaging loopt
- Volledig aflossen i.p.v. spaarhypothek of aflossingsvrij
- Afbouw hypotheekrenteaf trek
- Minder lenen voor verbouwing
 - maximaal de waardevermeerdering
 - dus inbreng eigen geld bij verbouwing

MAXIMALE LENING

- Wordt bepaald door NIBUD-normen en maximale LTV
 - van belang voor de financieringsrisico's
 - van belang voor toegankelijkheid eigen woning
- Vastgesteld onder invloed van politieke sentimenten rond de kredietcrisis
- Verdere aanscherping dreigt
- Twijfels over nut en noodzaak van genomen maatregelen

TWEELUIK

KOPERS VERDIENEN MEER (februari 2015)
Naar een evenwichtige toepassing van de NIBUD-normen

KOPERS KOMEN TE KORT (december 2015)
Naar een evenwichtige toepassing van de LTI-normen

KOPERS VERDIENEN MEER

Analyse van de NIBUD-methodiek:

- niet meer geschikt voor huidige generieke (verplichte) toepassing
- houdt onvoldoende rekening met verschillen type huishouden (fiscaal)
- houdt onvoldoende rekening met verschillen in uitgavenpatroon (pensioen)
- arbitraire zeer betuttelende buffers (ooievaar)

Onnodige overschatting van het financieringsrisico

- Kopers verdienen meer

Onnodige beperking:

- leencapaciteit
- toegankelijkheid eigen woning
- herstel woningmarkt

Aanbevelingen:

- individualisering van de inkomenstoets;
- hou ook rekening met positieve inkomensontwikkeling (leeftijd; opleiding)
- afstemming met huursector

KOPERS KOMEN TE KORT

Analyse van de LTV-normen:

- in historisch perspectief
- de actuele discussie
- in internationaal perspectief
- de betekenis voor de woningmarkt
- in relatie tot de risico's
- alternatieven om risico's te beperken, zonder beperking van de toegankelijkheid eigen woning
- conclusies en aanbevelingen

HISTORISCH PERSPECTIEF

- Van 70% (1957) naar 112% (tot 2013)
 - beleid bevordering eigen woningbezit
 - hypotheekgarantie
 - toenemende welvaart
 - bloeiende hypotheekmarkt
- Weinig tot geen risico's:
 - prijsontwikkeling woningen
 - goede betalingsmoraal
 - goed sociaal vangnet bij werkloosheid
- Volledig financieren stond niet ter discussie
 - continuering in crisis jaren '80
 - heeft marktstabiliserend gewerkt
 - Rijk en gemeenten namen de schades
 - markt herstelde zich vanaf 1984

KROONJUWEEL NEDERLANDS WOONBELEID

ACTUELE DISCUSSIE

- Commissie Wijffels: verdere verlaging naar 80%
- Financieel Stabiliteitcomité: verlaging naar 90%
- Banken: 100% is voldoende
LTV-afhankelijke risico-opslag
- Politieke partijen: verder verlagen maar geen concreet niveau
- Onderzoeken naar effecten: financiële stabiliteit versus woonbeleid

GEEN GEMEENSCHAPPELIJKE VISIE

INTERNATIONAAL

- Volledige hypothecaire financiering is niet uniek
- Zeker niet gelet op aanvullende financieringen (wit en grijs)
- Wel vaak dure alternatieven voor de consument
- Verliezen zijn hoger dan in Nederland
 - geen NHG
 - geen sociaal vangnet
 - andere betalingsmoraal
- Bouwspaarlanden
 - lager niveau eigen woningbezit
 - pas op latere leeftijd

VERGELIJKINGEN MET BUITENLAND GAAN MANK

NHG

- Inderdaad sterke relatie tussen LTV en aantal/omvang verliezen
 - 92% van de verliezen heeft betrekking op leningen met LTV > 100%
 - 97% van de verliezen heeft betrekking op leningen met LTV > 90%
 - schadequote bij LTV < 90%: 0,1%
 - schadequote bij LTV > 100%: 0,9%
 - schadequote bij LTV > 110%; 1,9%
- Kleine kans op groot verlies
- Hoge LTV dus wel goed verzekerbbaar
- 57% van NHG-kopers heeft LTV > 100% (potentiele uitval)

HOGE LTV GOED VERZEKERBAAR

CONCLUSIES

- Verlaging maximale LTV is onnodig en onwenselijk
- Handhaaf volledige financiering zonder eigen geld
- Verzeker additionele risico's bij NHG en/of particuliere verzekeraars
 - Bijv.: starters via NHG; doorstromers privaat (vele varianten mogelijk)
- Hogere premie niet geen bezwaar; voorop staat toegankelijkheid eigen woning
- Nota eigen woningbezit
 - herdefinieer beleid; pas daarna het instrumentarium

SAMENVATTEND

- We overschatten de risico's van het eigen woningbezit
- We onderschatten de negatieve effecten van eendimensionale risico beperkende maatregelen
- Het gevoerde beleid is daarmee contraproductief
- We moeten de eigen woning herwaarderen:
 - als uitgangspunt voor de te hanteren instrumenten (en dus niet andersom);
 - vanuit oude waarden: de maatschappelijke en economische meerwaarde
 - voor vermogensopbouw in relatie met zorg en pensioen (het appeltje voor de dorst)
 - afgestemd op de huursector
 - voor iedereen en met name mensen met een smalle beurs (vrije keuze tussen huren en kopen)