

Hypotheekregels: een klassiek voorbeeld van overheidsfalen

Taco van Hoek,
Directeur EIB

Drie vragen

- Wat is de legitimatie van het beleid?
- Wat zijn de effecten?
- Hoe kan het anders?

Legitimatie

- Contractvrijheid is een groot goed
 - Gaat het mis als burgers en banken zelf beslissen?
 - Zijn Nederlanders slecht in het omgaan met risico's?
- ➔ De feiten bieden geen onderbouwing voor het beleid

Normen voor LTI en LTV in Europa

Loan-to-Income limiet

Nederland

Noorwegen

Loan-to-Value limiet

Nederland

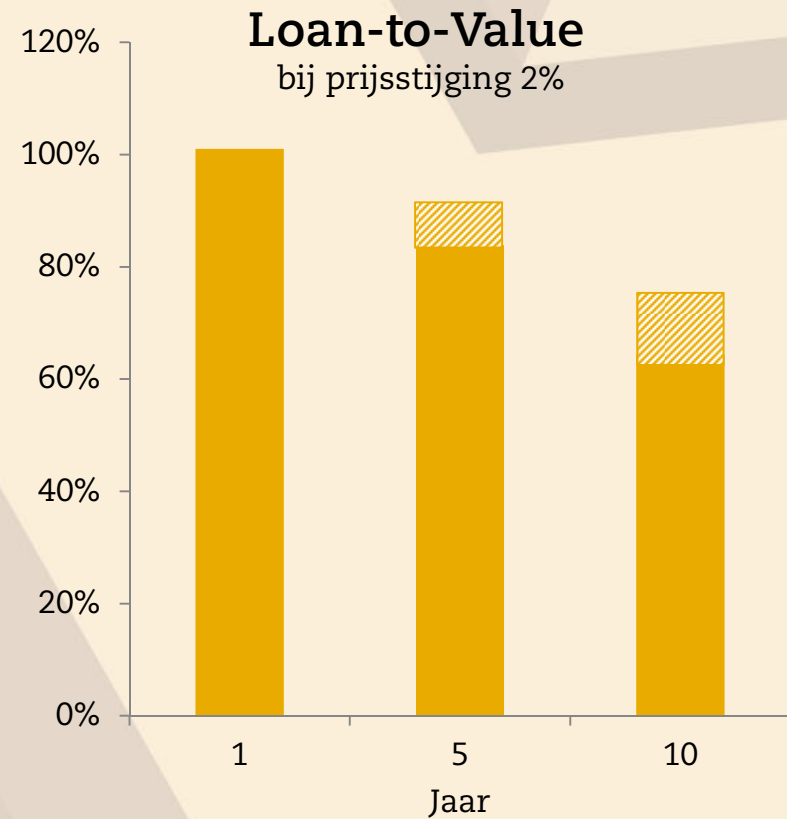
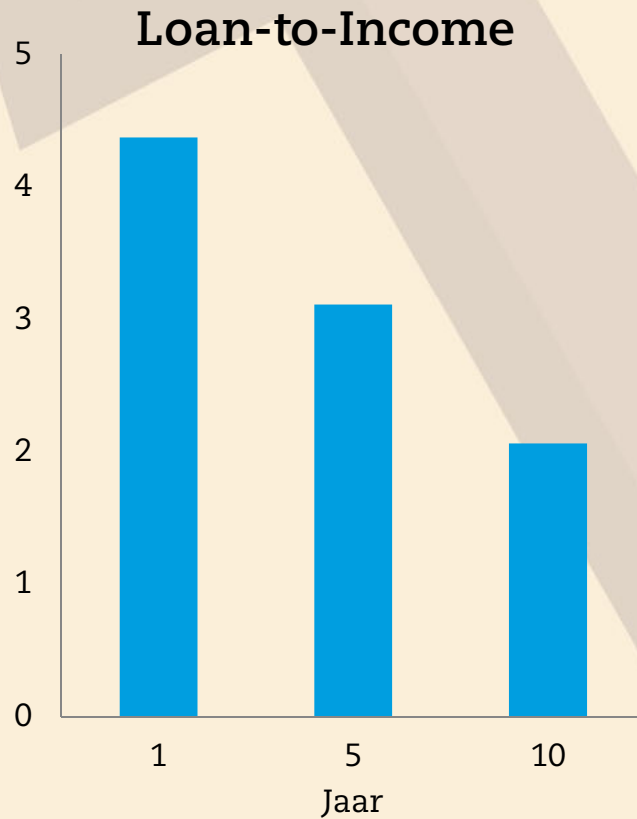
Noorwegen

Finland

Onverantwoord gedrag?

- Gedwongen verkopen: 7 op de 1.000
- Betalingsachterstand: 2 op de 100
- Meestal via regelingen op te lossen
- Zonder microprobleem, ook geen macroprobleem
- NHG heeft de overheid tijdens de crisis ook niets gekost

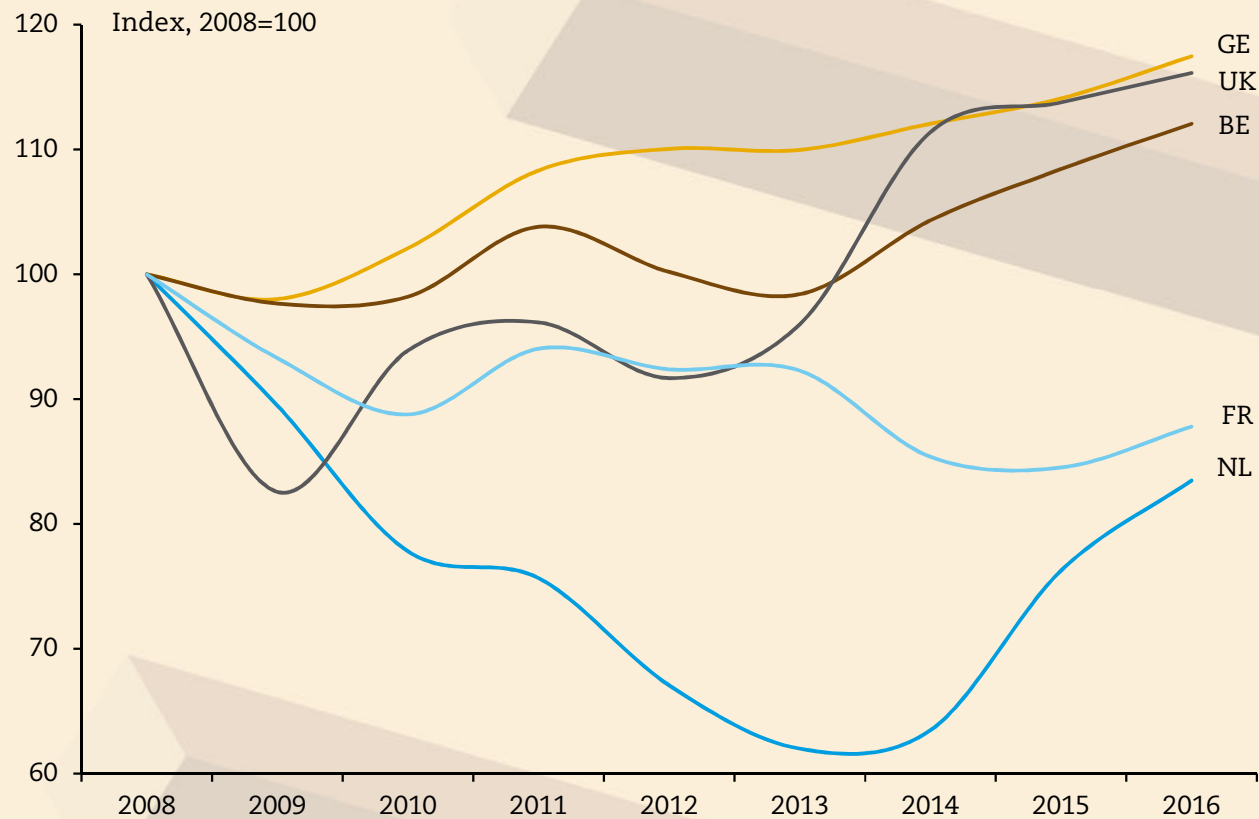
Ontwikkeling van LTI en LTV in de tijd



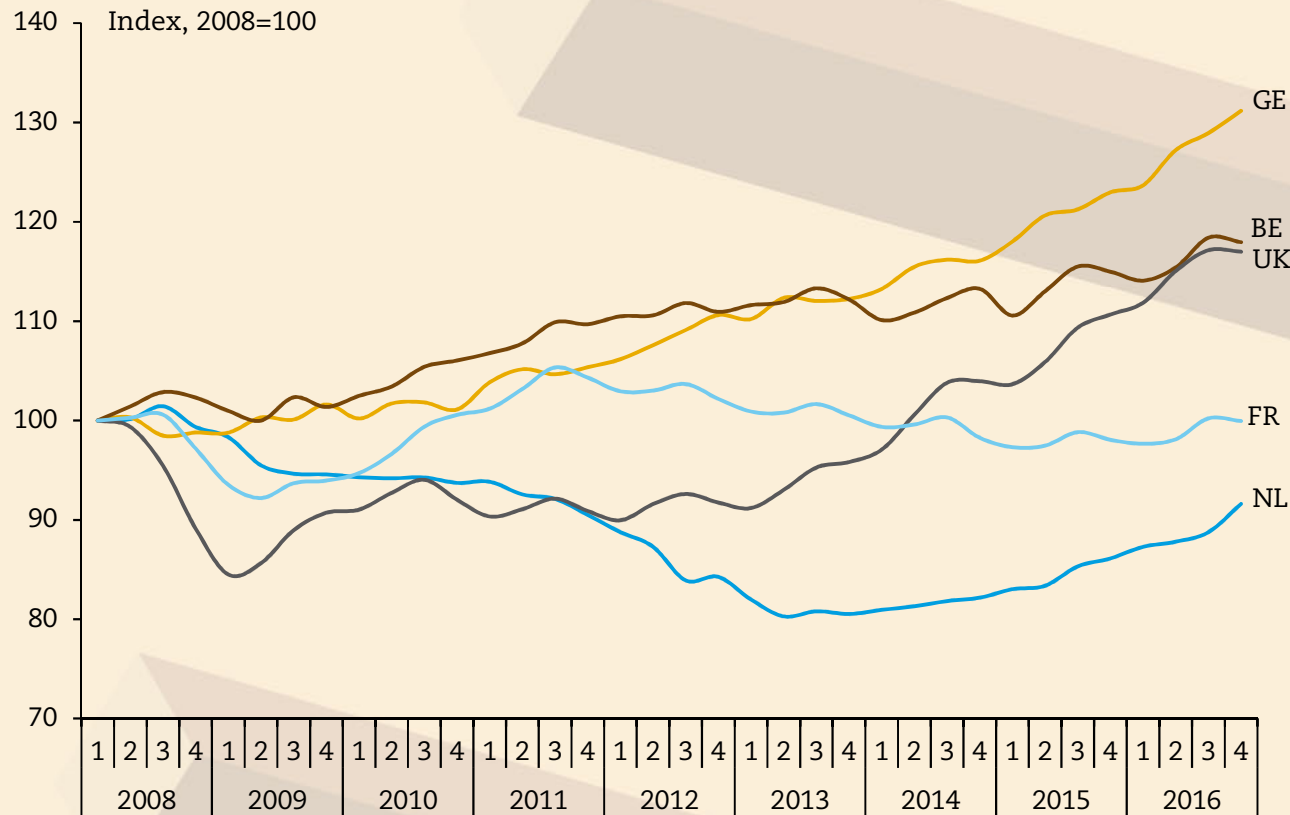
Wat is het effect van de hypotheekregels?

- Kredietregels tijdens gehele crisis aangescherpt
- Vooral starters kunnen aanzienlijk minder lenen
- Kredietrantsoenering treft 30% van de starters
- Gedragsreactie is vooral uitstel → grote gevolgen voor de woningmarkt

Langdurige daling in Nederland van woningbouwinvesteringen



Afwijkende huizenprijsontwikkeling in Nederland



Woonlastennorm: nauwelijks voordelen

- Inkomensschokken veroorzaken betalingsproblemen
- Woonlastennormen: nauwelijks risicobeperking

Rekenvoorbeeld LTI 4½	Rekenvoorbeeld LTI 5
Jaarinkomen € 40.000	Jaarinkomen € 40.000
Maximale lening € 180.000	Maximale lening € 200.000
20% prijsdaling	20% prijsdaling
Waarde woning € 144.000	Waarde woning € 160.000
Restschuld € 36.000	Restschuld € 40.000

- LTV-normen leiden wel tot risicobeperking

Onevenwichtige vormgeving

- Alle individuele factoren maximaal risicomijdend ingezet
 - inkomensperspectief jonge huishoudens genegeerd
 - 57-plusser moet met pensioeninkomen rekenen
 - geen mogelijkheid voor uitruil LTI en LTV
 - voordelen rentedaling direct weggewerkt
 - rekenrente: een inconsistente benadering
- ➔ Stapeling van de regels werkt zeer restrictief

Hoe heeft het zover kunnen komen?

- Gedragscode met informatieplicht was goede stap
 - Woonlastennorm was een stap verder, maar bood ruimte voor maatwerk (*“comply or explain”*)
 - Maatwerk werd vervangen door uniforme regels
 - Regels zijn daarna op alle fronten verder aangescherpt
- ➔ Bankencrisis, verandering biedt geen politiek rendement

Hoe kan het anders?

- Van rantsoeneren naar informeren: burgers wijzen op risico's, maar daarna keuzevrijheid en maatwerk behouden
- Levensloop bestendige regels, meer leencapaciteit voor jonge huishoudens. Kwestie van consistentie: gelijke gevallen gelijk behandelen, ongelijke gevallen moet je ongelijk kunnen behandelen.
- Vormgeving aanpakken: sommige regels zijn niet met droge ogen aan te zien