

# Meer subsidies en minder concurrentie hypotheekmarkt

Het nieuwe kabinet heeft de knoop over de hypotheekrenteaftrek doorgehakt. Daarmee lijkt de discussie over een scheefgroei tussen beleggingen en het risico van lagere huizenprijzen voorlopig voorbij. Recentelijk geïntroduceerde regel- en wetgeving die aankoopsubsidies voor starters bieden en banken tot plafonds voor hypotheekrentes dwingen zullen leiden tot minder keuzevrijheid, minder concurrentie tussen banken en daarmee waarschijnlijk tot duurder wonen.

**D**e nieuwe startersregeling betekent dat mensen die een huis kopen dat minder dan 265.000 euro kost een speciale lening kunnen krijgen. Deze is een aanvulling op een normale hypotheek en de starters hoeven hierover de eerste jaren geen rente en aflossing betalen. Indien het inkomen groeit, wordt het renteloze deel kleiner.

De gedachte achter deze starterssubsidie is nobel maar nogal kortzichtig. Zelfs de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft verklaard dat er geen blijvend effect zal zijn op de mogelijkheden van starters om een betaalbaar huis te vinden. Volgens de Volkskrant van 19 januari j.l. zal de regeling waarschijnlijk zelfs averechts werken. Het mechanisme werkt als volgt: zodra een deel van de bevolking een subsidie krijgt zullen de prijzen van de huizen, waarop deze groep mensen biedt, met de gemiddelde hoogte van de subsidie stijgen. De oorzaak hiervan is dat kopers met lagere inkomens voortaan niet alleen hun eigen inkomensstroom, maar ook de subsidie benutten in het bieden op een huis. Als gevolg hiervan zullen mensen die thans een startershuis bezitten een aardige vermogenswinst boeken, zullen nieuwe starters spoedig meer geld moeten gaan betalen voor een startershuis en steeds minder huizen kunnen vinden die met de subsidie kunnen worden aangekocht (het subsidierecht geldt namelijk voor huizen onder de maximumprijs van circa 180.000 euro), en zal de overheid jaarlijks geld uitgeven aan een regeling met een tijdelijk effect. Het startprobleem op de huizenmarkt is helaas niet op te lossen met een subsidie. Het is deels een informatieprobleem deels het gevolg van de demografische ontwikkeling, een spanning tussen het aanbod van en de vraag naar huizen, een sterk gedaalde rente en de ontwikkeling van de financiële markten. De laatste omstandigheid heeft in de laatste twintig jaren tot gevolg gehad dat men bijvoorbeeld een hypotheek kan afsluiten die niet meer volledig wordt afbetaald. Het is waarschijnlijk dat dit heeft bijge-

dragen aan de stijging van de huizenprijzen. Hoewel niet voor iedereen aangenaam, is dit is geen slechte ontwikkeling. Financiële instellingen zijn geavanceerder en meer klantgericht geworden. Als mensen meer willen lenen en minder willen afbetalen omdat zij op die manier in een mooier huis kunnen wonen, en daarmee meer geld aan hun huis uitgeven dan aan ander zaken zoals een auto of vakanties, waarom dan niet?

## Andere oplossingen

Er zijn andere methoden voor de overheid om bij te dragen aan een beter functioneren van de huizenmarkt en de hypotheekmarkt. De meest voor de hand liggende oplossing is het vergroten van het woningaanbod; dit is het voornemen van het nieuwe kabinet – maar in het dichtbevolkte Nederland niet eenvoudig. Drie weinig genoemde oplossingen zijn het aantrekkelijker maken van verhuizen, het vergroten van de hoeveelheid informatie die financiële instellingen mogen opslaan over hun cliënten, en het bevorderen van risicogebaseerde prijszetting.

## Aantrekkelijker maken van verhuizen

Een van de grootste belemmeringen voor een goede doorstroming op de huizenmarkt is de overdrachtsbelasting. Nederlanders wonen gemiddeld aanzienlijk langer in een huis dan mensen in landen waar geen belasting wordt geheven op verhuizen. De eisen die kopers in Nederland stellen aan een passende woning zijn daarom vaak enorm. Een woning moet vaak gedurende vijf tot tien jaar voldoen aan de eisen van de kopers en eventueel hun gezin. Niemand wil immers al te vaak verhuizen wanneer zes procent overdrachtsbelasting moet worden betaald. Dergelijke eisen maken de kans dat iemand een passende woning vindt aanzienlijk kleiner. Het afschaffen of vervangen van de overdrachtsbelasting zou het mogelijk maken voor mensen om gedurende een kortere periode in een huis te wonen. Dit zou het voor iedereen gemakkelijker maken om een passende woning vinden, met name voor starters, die vaak nog grote veranderingen in hun familiesituatie doormaken en – door hun inkomenspositie – minder risico kunnen nemen bij de aankoop van een huis. Dit laat nog buiten beschouwing de positieve effecten op het verkeer, doordat mensen vaker in de buurt van hun werk zullen gaan wonen.

## Vergroten van informatie

Een andere bijdrage aan een oplossing zou kunnen worden geleverd door het eenvoudiger te maken voor financiële instellingen om, direct of indirect,

toegang te krijgen tot betrouwbare informatie over kredietnemers. Een omstandigheid die het moeilijk maakt voor banken om het risico van toekomstige klanten goed te bepalen is dat er in Nederland weinig informatie van hoge kwaliteit beschikbaar is. Het Bureau Kredietregistratie in Tiel slaat bijvoorbeeld uitsluitend informatie op over verstrekte kredieten en het betaalgedrag. Economisch onderzoek toont echter aan dat veel andere persoonlijke factoren, zoals familiesituatie, inkomen en dergelijke, de kans op het niet terugbetalen van een krediet bepalen (Roszbach, 2004). Indien alle banken op betrouwbare maar eenvoudige wijze gebruik konden maken van informatie over factoren die het betaalgedrag van mensen beïnvloeden, zou het gemakkelijker worden voor banken om scherpe offertes te doen aan particulieren, en beter mogelijk zijn om het exacte risico van een lening te bepalen. Beide effecten zouden ten goede komen aan alle partijen op de kredietmarkt. Ook personen, die op dit ogenblik als zeer risicovol worden beschouwd en daarom volledig of nagenoeg worden uitgesloten van de kredietmarkt, zullen hiervan profiteren.

Het opslaan van persoonlijke informatie is in Nederland overigens een gevoelige kwestie. Echter, indien men kijkt naar bijvoorbeeld Zweden, waar een centraal kredietinformatiebureau met bredere taken dan het BKR bestaat, ziet men dat het wel degelijk mogelijk is om persoonlijk informatie op te slaan en beschikbaar te maken voor onderzoeksdoeleinden zonder de persoonlijke integriteit te schenden.

### Risicogebaseerde prijszetting

Een derde verbetering, de zogenaamde risicogebaseerde prijszetting (Aalbers, 2006), waarbij banken de prijs van hypotheek vaststellen op basis van het daadwerkelijke risico, zou hierdoor ook eenvoudiger worden. Risicogebaseerde prijszetting vindt al plaats, maar de economische modellen die door sommige banken worden gebruikt zijn nog steeds voor verbetering vatbaar. En een goede toepassing vergt dat banken in staat zijn om zowel het risico als een passende prijs (rente) vast te stellen.

### De tegenstrijdigheid

De invoering van de starterssubsidie maakt een ander initiatief van de overheid nog moeilijker te begrijpen: het invoeren van plafonds voor hypotheek op basis van de gewijzigde Gedragscode Hypothecaire Leningen (GHL). Sinds 1 januari moeten alle hypotheekverstrekkers dezelfde tabel van het NIBUD gebruiken voor het bepalen van de maximale hypotheek. Dit draait de klok op de financiële markten aanzienlijk terug.

Het NIBUD en de Nederlandse banken hebben in een tabel vastgelegd wat de maximale hypotheek is gegeven het renteniveau en het huidige inkomen. Het individuele vermogen om een lening terug te betalen varieert echter aanzienlijk en is sterk afhankelijk van andere factoren. Vooral is de verwachte inkomensontwikkeling belangrijk. Deze hangt samen

met het beroep en is in de regel redelijk voorspelbaar. Bij het verstrekken van leningen is het daarom niet alleen ongebruikelijk maar zelfs verstandig om verwachtingen over het toekomstige inkomen te betrekken. Dit is ook in overeenstemming met algemeen geaccepteerde economische theorie zoals de permanente inkomenshypothese van Friedman. Huishoudens baseren hun consumptie op hun verwachtingen over al het toekomstige inkomen. Derhalve lenen sommigen meer geld in verhouding tot hun huidige inkomen dan anderen. Een belangrijke functie van banken is om zo goed mogelijk te voorspellen hoe het inkomen en betalingsvermogen van klanten zich zal ontwikkelen.

De gewijzigde GHL ontheft banken van deze taak. In plaats daarvan worden alle banken geacht op basis van dezelfde gegevens offertes te doen. Er is dus nauwelijks een financiële prikkel meer om beter te worden in het analyseren van bankklanten. Dat is merkwaardig omdat vrije concurrentie er van uitgaat dat innovatie en efficiëntie worden bevorderd door het perspectief op een groter marktaandeel ten koste van minder innovatieve, efficiënte concurrenten. De GHL schakelt dit mechanisme grotendeels uit doordat banken geen prikkel meer hebben om hun klanten beter te begrijpen en producten op maat te maken. Daar is de consument uiteindelijk de dupe van.

De overheid voert als reden voor deze beperkingen aan dat banken anders te grote leningen verstrekken en daarmee onverantwoorde risico's nemen. Maar banken hebben voldoende reden om geen leningen te verstrekken die zo groot zijn dat ze niet zullen worden terugbetaald. Natuurlijk wordt hun leven gemakkelijker als de overheid bepaalt dat geen enkele bank grotere leningen dan in de NIBUD-tabel mag verstrekken, zelfs niet aan mensen die dat wel kunnen terugbetalen. Dan hoeven ze immers niet meer te concurreren met hun collega banken en het best mogelijke voorstel te doen. Ongetwijfeld neemt hierdoor de kans op een bankfaillissement af, maar ten koste van de concurrentie, efficiëntie en innovatiedruk in het bankwezen en ten koste van de keuzevrijheid van de consument.

Voor het overige zouden huizenkopers de komende tijd goed moeten opletten. Als de GHL-regeling daadwerkelijk zijn doel bereikt en banken minder risicovolle leningen gaan verstrekken, zou ook de rente omlaag moeten gaan.

De invoering van de nieuwe GHL lijkt niet alleen een ouderwetse kwantiteitsbeperking maar tevens een schoolvoorbeeld van de tegenstelling tussen het stabiliteitsverlangen bij financiële toezichthouders, zoals de AFM en DNB, en het voorkomen van mededingingsbeperkende afspraken door de mededingingsautoriteit. In dit geval lijken de financiële sector en haar toezichthouders aan het langste eind te hebben getrokken.

### Conclusie

De Nederlandse overheid lijkt voor weinig effectieve maatregelen te kiezen voor de problemen op de huizenmarkt. Een kostbare aankoopsubsidie die het startersprobleem niet oplost en meer regels en minder concurrentie tussen financiële instellingen op markt voor hypotheek. Het zou beter zijn om de overdrachtsbelasting te vervangen door een alternatieve inkomstenbron die verhuizen niet bestraft, het opslaan van informatie door financiële instellingen te faciliteren, en het gebruik van risicogebaseerde prijszetting te bevorderen.

#### LITERATUUR

- Aalbers, M. *Risicoafhankelijke hypotheekrente*, ESB 90 (4485), 211.  
Roszbach, K. *Bank Lending Policy, Credit Scoring and the Survival of Loans*, *Review of Economics and Statistics*, 2004 86 (4) 946–958.