

De LTV-obsessie

Lang geleden, in 1985, stond ik aan het begin van mijn loopbaan. Ik was net afgestudeerd en had het geluk om bij de toenmalige Amro Bank te kunnen beginnen. Er lag een wereld voor mij open. Daarbij rees al snel de vraag: waar wil ik wonen en hoe krijg ik dat voor elkaar? Mijn flat wilde ik zo snel mogelijk achter mij laten. De buurt stond mij niet zo aan en er was geen enkel sociaal contact met de andere mensen in ons trappenhuis. Ik voelde mij daar niet thuis.

Mijn probleem was dat ik weliswaar een redelijk inkomen had, maar vrijwel geen vermogen. Een huis kopen met inbreng van eigen geld was geen haalbare optie. Ergens anders een passende woning huren tegen een redelijke prijs evenmin, want ons land had ook toen al geen goed functionerende vrije huurmarkt. Gelukkig kon ik met een tophypotheek mijn eerste koopwoning aanschaffen. Met een loan-to-value (LTV) van 113 procent, om precies te zijn. Uiteraard de gebruikelijke annuïteitenhypotheek, dus ik loste braaf stapsgewijs af. Dat mijn woning een tijd 'onder water' stond, interesseerde mij geen lor. Mijn maandlasten waren veel lager dan wanneer ik een vergelijkbare woning in de vrije sector had moeten huren. En ik kocht een huis om in te wonen, niet als beleggingsobject. Ik heb er dertien jaar met veel genoeg in gewoond.

Mijn situatie toentertijd is illustratief voor de startsituatie van honderdduizenden anderen, over vele decennia. Dat ons land een relatief hoge LTV voor starters kent, kan in hoge mate worden toegeschreven aan situaties zoals destijds de mijne. Dankzij die hoge LTV's is er ook steeds een substantiële uitstroom vanuit de sociale huursector naar de markt voor koopwoningen. Dat ontlast de sociale huursector doordat minder mensen noodgedwongen moeten blijven scheeffhuren om vermogen op te bouwen. En daarmee helpen de hoge LTV's voor starters weer mee om wachtlijsten in de huursector te verminderen. Per saldo niet zo'n gek systeem, zo lang je tenminste geen goed functionerende vrije huursector hebt.

Die relatief hoge LTV's voor starters zijn in het debat helaas een eigen leven gaan leiden. Mensen denken dat niet alleen de maximale LTV, maar ook de gemiddelde LTV in ons land extreem afwijkt van die in het buitenland. Ten onrechte, want gemiddeld zit er een forse overwaarde in de woningvoorraad. De hoge LTV wordt als reden gezien van grote vermogensverliezen op de woningmarkt. Dat is ook onjuist:



WIM BOONSTRA

Hoofdeconoom bij de Rabobank en
bijzonder hoogleraar aan de Vrije
Universiteit Amsterdam

de grootste prijsdalingen traden op bij de duurste woningen en daar is de LTV juist het laagst. In andere landen zouden starters veel minder lenen. Op zijn best maar gedeeltelijk waar. Bijvoorbeeld in Denemarken wordt er via consumptief krediet veelal aanvullend bij geleend. Dan lijkt de hypotheekportefeuille van de bank lekker veilig, totdat blijkt dat de klant veel hogere maandlasten heeft dan de bank weet. Enzovoort, enzovoort.

Ondanks de prijsdalingen kende ons land in de afgelopen crisis ten opzichte van het buitenland zeer weinig gedwongen verkopen en huisuitzettingen. De reden: Nederlandse banken financieren niet primair op de waarde van het onderpand, maar

op basis van inkomen: de *loan-to-income ratio* (LTI) is leidend. Dat is zowel voor de banken als voor de huiseigenaren veel veiliger gebleken dan het primair financieren op onderpand.

Het is niet zo dat alles goed gaat op de markt voor woninghypotheek. De hypotheekschuld wordt relatief traag afgebouwd en de hypotheekrenteaftrek verstoort de afweging tussen het financieren van de eigen woning met eigen of vreemd vermogen. Waar een hoge LTV voor starters nu nog een maatschappelijke functie heeft, heeft de fiscaal gestimuleerde balansverlenging van woningeigenaren dat niet. Eind mei adviseerde het Financieel Stabiliteitscomité (FSC) tot een gedwongen stapsgewijze verdere verlaging van de maximale loan-to-value van een hypothecaire lening tot 90 procent. Vooral omdat een hoge LTV een risico zou zijn voor de financiële stabiliteit. De politiek wees het plan abrupt af, over het gehele politieke spectrum. En dat is volkomen terecht.

Er was ooit een politicus, ik meen dat het Jan Schaefer was, die stelde dat de woningnood in ons land heel snel zou zijn opgelost als genoeg leden van de Tweede Kamer zelf op een wachtlijst voor een woning zouden staan. Wellicht moet er eens een commissie worden ingesteld die uitsluitend bestaat uit jonge mensen met gezond economisch verstand, én met een bredere kijk op financiële stabiliteit dan uitsluitend de banken én met de belevingswereld van de meerderheid van de jonge woonstarters. Dus met een redelijke baan, maar zonder vermogen, waarschijnlijk met een studieschuld en zonder rijke ouders die een ton kunnen doorschuiven. Die komen waarschijnlijk met een evenwichtiger advies dan het FSC.