



Onbetaalbaar door schuld

De negatieve gevolgen van een verdere
verlaging van de LTV-ratio

Onbetaalbaar door schuld

De negatieve gevolgen van een verdere verlaging van de LTV-ratio

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	Pagina 2
De LTV-ratio naar 80%?	Pagina 3
Enkele kanttekeningen	Pagina 6
Botsende wet/-regelgeving	Pagina 9
Conclusie	Pagina 10

VBO Makelaar

VBO Makelaar is een branche-organisatie voor makelaars en taxateurs. Met ruim 900 aangesloten kantoren door heel Nederland is VBO Makelaar qua grootte de tweede brancheorganisatie van Nederland.

De organisatie is gevestigd in Nootdorp bij Den Haag.

Kijk op de website voor meer informatie:

www.vbomakelaar.nl

VBO MAKELAAR
Gildeweg 5a
2632 BD Nootdorp
T 070-3458703
E vbo@vbo.nl

Inleiding

Jarenlang leken de bomen op de woningmarkt tot in de hemel te groeien. Er werden hypotheekleningen verstrekt die voorbij het financiële draagvlak van huishoudens gingen. Denk aan tophypotheekleningen met 125% Loan-to-Value (LTV) en volledig aflossingsvrij. Tegelijkertijd stegen de huizenprijzen fors. Door deze combinatie van sterke kredietgroei en stijgende huizenprijzen ontstond een verhoogd risico op financiële instabiliteit.¹ Aanvankelijk leek dit risico beperkt, maar vanaf 2008 raakte de internationale schok van de kredietcrisis ook Nederland. Die schok was voor Nederland, juist vanwege de potentiële risico's van financiële instabiliteit, relatief hard.

Vanuit de ervaringen opgedaan in de kredietcrisis zijn overheden maatregelen gaan nemen om financiële onevenwichtigheden in het vervolg te voorkomen. Daarbij hoort het verminderen van prikkels die zorgen voor te grote kredietgroei of onaanvaardbare stijging van huizenprijzen. De motivatie hierachter is dat zowel banken als burgers beter tegen de schok van de kredietcrisis waren opgewassen wanneer ze hogere buffers (reserves) hadden gehad. Ook zou de kredietverlening dan minder fors zijn geraakt.

Vanuit die gedachte kwam het zogenaamde stabiliteitsbeleid op gang: de financiële sector en de Nederlandse economie als geheel zouden meer weerbaar moeten worden gemaakt. Met betrekking tot de woningmarkt besloot het kabinet om de LTV-ratio af te bouwen. Deze ratio geeft de verhouding tussen de waarde van de woning en de hoogte van de hypotheek weer. Die was in 2013 105%, waarbij mensen dus meer konden lenen dan de daadwerkelijke waarde van de woning. In vijf jaar tijd gaat deze ratio jaarlijks met 1% omlaag, tot 100% in 2018. Van de ratio van 100% kan per 2018 slechts in enkele gevallen worden afgeweken, bijvoorbeeld bij investeringen in energiebesparende maatregelen zoals dakisolatie, energiezuinige kozijnen/deuren en aan zonneboilers.

Tegen het kabinetsbeleid de LTV-ratio terug te brengen naar 100% heeft VBO Makelaar geen protest aangetekend omdat we het belang van het stabiliteitsbeleid onderschrijven. Sinds het rapport van de Commissie Structuur Nederlandse Banken gaan er echter geluiden op om de LTV-ratio verder te verlagen naar 80%. Een eventuele verlaging met nog eens 20% schiet wat betreft VBO Makelaar door. Dat is overigens een bekend fenomeen bij het maken van beleid: aanvankelijk terechte correcties schieten door in hun streven en creëren zo een nieuw probleem. Want met een LTV-ratio van 80% is het de vraag of woningen in de toekomst nog wel betaalbaar blijven. Vandaar dit position paper.

¹ C. Borio, *The financial cycle and macroeconomics: what have we learnt?*, BIS Working Papers No 395 (2012).

Paragraaf 1 De LTV-ratio naar 80%?

De commissie Wijffels

In 2013 presenteerde de Commissie Structuur Nederlandse Banken (ook wel bekend als de Commissie Wijffels) het rapport *Naar een dienstbaar en stabiel bankwezen*.² In dit rapport staan een aantal aanbevelingen voor een stabiele financiële sector. Een van de adviezen heeft betrekking op de woningmarkt en behelst een verdere verlaging van de zogenaamde Loan-to-Value-ratio naar maximaal 80%. Een verlaging waardoor een toekomstige koper bij de bank tot maximaal 80% van de waarde van de woning kan financieren. De resterende 20% zullen uit andere middelen moeten komen. Te denken valt aan spaargeld of het aanwenden van een deel van de pensioenopbouw om een woning aan te schaffen.

De motivatie van de commissie om tot dit voorstel te komen is in beginsel tweeledig. Enerzijds zou het goed zijn voor de consument omdat de hoogte van de schuld die wordt aangegaan voor een woning verminderd. Nu is het nog zo dat men via de hypotheek méér schuld kan maken dan de eigenlijke waarde van de woning. Wanneer nog maar tot 80% kan worden geleend, dan wordt dat probleem weggenomen. Ook hoeven banken in deze situatie minder geld uit te lenen, waardoor ze minder risico lopen. Dat is goed voor de financieringspositie van banken en leidt in de analyse van de commissie uiteindelijk tot een lagere hypotheekrente. Ook is de verwachting dat buitenlandse hypotheekverstrekkers bij een lagere LTV-ratio actief worden op de Nederlandse hypotheekmarkt, waardoor er meer concurrentie en naar verwachting een lagere prijs ontstaat. Het mes snijdt volgens de commissie dus aan twee kanten.

Motivatie vanuit de regering

In augustus 2013 presenteerde minister Dijsselbloem van Financiën de visie van het kabinet op de Nederlandse bankensector in een brief aan de Tweede Kamer.³ Daarin werden in hoofdlijnen de aanbevelingen van de commissie Wijffels overgenomen. Met betrekking tot de LTV-ratio hield het kabinet zich wat op de oppervlakte. Begin 2014 gaf de Minister van Financiën in antwoord op vragen van de VVD-fractie echter aan dat verdere verlaging van de LTV-ratio wat betreft het kabinet wenselijk is.⁴

² Commissie Structuur Nederlandse Banken, *Naar een dienstbaar en stabiel bankwezen* (2013).

<http://www.rijksoverheid.nl/bestanden/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2013/06/28/rapport-naar-een-dienstbaar-en-stabiel-bankwezen/rapport-naar-een-dienstbaar-en-stabiel-bankwezen.pdf>

³ Minister van Financiën, *Kamerbrief inzake de kabinetsvisie Nederlandse Bankensector* (Den Haag, 23-08-2014).

<http://www.rijksoverheid.nl/bestanden/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2013/08/23/kabinetsvisie-nederlandse-bankensector/kabinetsvisie-nederlandse-bankensector.pdf>

⁴ Minister van Financiën, *Beantwoording schriftelijke vragen kabinetsvisie op de Nederlandse bankensector* (Den Haag, 29-01-2014).

Wanneer deze verlaging wat betreft de minister moet worden ingezet wordt niet nader gespecificeerd omdat tot 2018 eerst de reeds ingezette verlaging naar 100% zijn beslag moet krijgen. Deze stapsgewijze verlaging wil de minister ook niet versnellen. Pas in 2018 kan er bij 'robuust herstel' van de woningmarkt verder worden gekeken. Van 'robuust herstel' is volgens de minister sprake wanneer dit blijkt uit een gedegen analyse en breed in cijfers waarneembaar is.

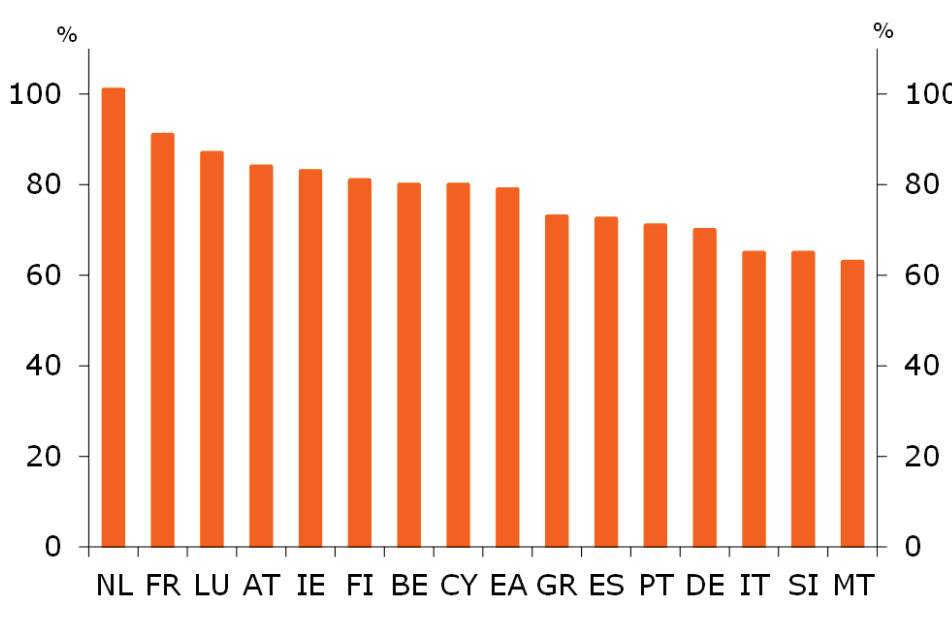
Steun vanuit economen

Verskillende economen hebben een reactie gegeven op het voornemen om de LTV verder te verlagen naar 80%. Sommige, zoals Peter Boelhouwer, waren kritisch over het voornemen de leenmogelijkheden nog verder te beperken. Andere spraken juist hun steun uit, zoals voormalig directeur van de DNB en hoogleraar Lex Hoogduin. Volgens hem is een verdere verlaging van de LTV wenselijk om het gevaar dat huizen massaal onder water komen te staan in te perken. Bij een ratio van 100% is dat gevaar volgens de hoogleraar namelijk nog altijd te groot.⁵ Wel hekelen de meeste economen die voorstander zijn van een verdere verlaging de afwachtende houding van het kabinet om door te pakken. Liever zien zij een plan waarin een integrale visie op de woningmarkt (huur en koop) wordt neergelegd waar de verdere verlaging van de LTV-ratio onderdeel van uit maakt.

⁵ Zie videocolumn Lex Hoogduin: <http://lexhoogduin.com/episodes/95-de-loan-to-value-ratio-13-september-2013>

Internationaal vergelijk en Basel III

Een laatste veelgehoorde reden om tot een verlaging van de LTV over te gaan zijn de ogenschijnlijk ruimhartige financieringsmogelijkheden in Nederland. Uit vergelijkend onderzoek van onder andere de Europese Centrale Bank (ECB) blijkt dat de gemiddelde LTV-ratio in Europa rond de 80% schommelt, waarbij de lidstaat met de laagste LTV-ratio (Malta) een percentage van slechts 63% hanteert.⁶ Met een ratio van meer dan 100% scoort Nederland dus opvallend hoog. Zelfs na de ingreep deze terug te brengen naar 100% in 2018 blijft Nederland bovenaan het rijtje staan, gevolgd door Frankrijk met een ratio van ongeveer 90%. Een verdere verlaging zou in lijn zijn met de in Basel III geadviseerde richtlijn dat de LTV-ratio vanuit het oogpunt van risicobeheersing bij banken gemaximeerd moet worden op 80%, een percentage dat in Nederland nauwelijks wordt behaald.⁷



Gemiddelde LTV-ratio van verschillende EU-lidstaten

Bron: *European Central Bank*⁸

⁶ European Central Bank, *Housing finance in the Euro area* (Frankfurt am Main 2009) 29.
<http://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/other/housingfinanceeuroarea0309en.pdf>

⁷ Basel Committee on Banking Supervision, *Basel III* (Basel 2013).
<http://www.bis.org/publ/bcbs238.pdf>

⁸ European Central Bank, *Housing finance in the Euro area* (Frankfurt am Main 2009) 29.
<http://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/other/housingfinanceeuroarea0309en.pdf>

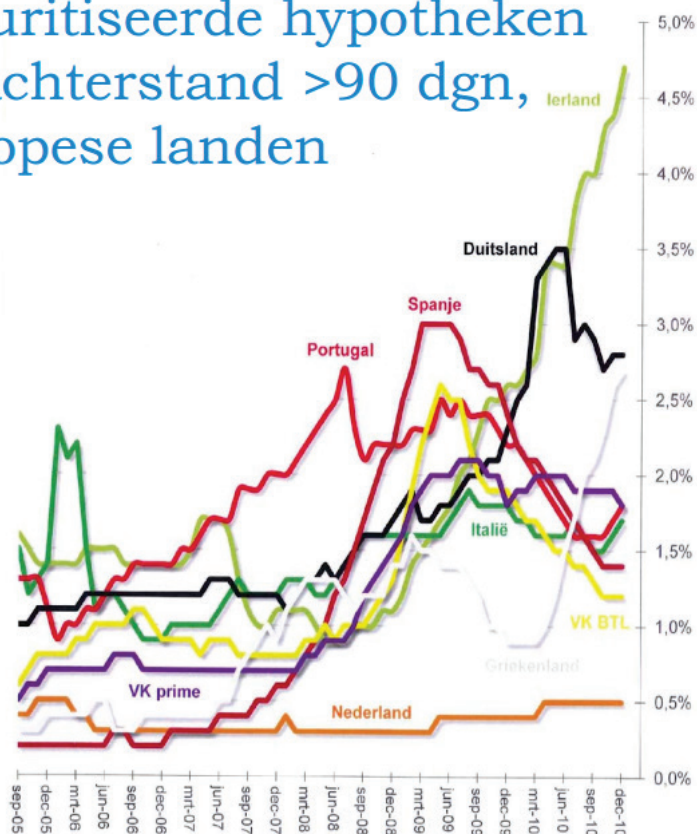
Paragraaf 2 Enkele kanttekeningen

Bij de gehanteerde argumenten om de LTV-ratio naar 80% te verlagen zijn enkele kritische kanttekeningen te plaatsen.

Eenzijdige nadruk op LTV

Zoals aangegeven is de LTV-ratio in Nederland de hoogste van de Europese Unie. Wat bij dit 'kale feit' echter wordt vergeten is dat de LTV in Nederland niet het enige criterium is dat bepaald hoeveel iemand mag lenen. Dat wordt namelijk vastgesteld op basis van de bredere Gedragscode Hypothecaire Financiering. Daarin wordt naast LTV ook de LTI, de Loan-to-Income meegenomen. Op basis van Nibud-richtlijnen wordt bij de LTI gekeken hoeveel iemand op basis van inkomen, hypotheekrente en leeftijd mag lenen. De combinatie LTV, LTI en enkele andere specifieke punten bepalen uiteindelijk de zogenaamde financieringsnorm. Ondanks enkele uitzonderingsmogelijkheden wordt in de praktijk zelden van deze financieringsnorm afgeweken. De Nederlandse methodiek om de hoogte van de hypotheek te bepalen is in veel andere landen onbekend. Mede door deze specifieke financieringsnorm kan de LTV-ratio in Nederland significant hoger zijn dan in andere landen, zonder dat dit in Nederland tot een hogere betalingsachterstand leidt. Bovendien hebben Nederlanders internationaal gezien een goede aflossingsmoraal. Daarom is het verstandig om in de discussie over de hoogte van de LTV nadrukkelijk de LTI-ratio te betrekken.

Aandeel gesecuritiseerde hypotheek met betalingsachterstand >90 dgn, in diverse Europese landen



Bron: Poor en Fitch, bewerking EIB

Koop versus Huur in Nederland

In 2006 werd in opdracht van het toenmalige ministerie van VROM een literatuurstudie uitgevoerd naar belemmeringen tot verhuizen en de mobiliteit op de woningmarkt.⁹ Uit dit onderzoek komt naar voren dat de mobiliteit op de Nederlandse huurmarkt internationaal gezien laag is. Dat heeft twee redenen. Allereerst kent Nederland traditioneel een uitgebreide sociale huursector die weliswaar van goede kwaliteit is maar lange wachtlijsten kent. Bovendien zijn woningcorporaties ook actief in het middensegment van de markt, alwaar ze met hun financiële positie particuliere verhuurders verdrücken. Hierdoor kent Nederland een onderontwikkelde particuliere huurmarkt. Dit verklaart ook de nadruk op kopen in plaats van huren.

Tabel 1. Verhuizen in Europa

Land	Mobiliteit	Mobiliteit koop	Mobiliteit huur	Mobiliteit koop/huur	Percentage koop	Aantal obs.
Nederland	5,40	4,52	6,77	0,67	60,56	72.141
Portugal	3,51	2,64	5,73	0,46	71,77	91.437
GB	8,48	5,84	15,99	0,37	72,54	96.341
Italië	3,18	2,31	6,24	0,37	77,62	129.151
Duitsland	6,69	3,27	9,39	0,35	43,81	120.828
Denemarken	10,08	6,25	19,31	0,32	69,96	36.820
Spanje	4,33	3,27	10,08	0,32	84,26	115.779
Luxemburg	6,02	3,70	13,46	0,27	75,42	44.636
Zweden	5,88	3,20	11,90	0,27	69,08	47.017
België	5,83	3,19	13,48	0,24	74,06	44.422
Frankrijk	8,13	3,72	15,51	0,24	62,33	95.171
Oostenrijk	2,75	1,36	5,74	0,24	67,79	45.920
Griekenland	2,83	1,53	9,21	0,17	82,72	85.748
Finland	10,31	4,88	28,21	0,17	76,38	41.982
Ierland	2,28	1,38	8,96	0,15	87,85	53.116
Totaal	5,45	3,25	10,90	0,30	70,94	1.120.509

Bron: ECHP (1990-2000)

Lastige positie voor starters

In de argumenten om de LTV verder te verlagen naar 80% wordt te weinig rekening gehouden met de financieringsproblematiek waar veel starters tegenaan lopen wanneer ze 20% van de kosten uit eigen middelen moeten financieren. Met een gemiddelde woningwaarde van 214.718 (CBS 2013) en gemiddelde kosten koper van 6% moet bij een LTV-ratio van 80% meer dan € 55.000 eigen vermogen worden gespaard. Dat betekent dat aankoop van een woning wordt uit- of afgesteld.

⁹ Jos van Ommeren, *Verhuismobiliteit: een literatuurstudie naar belemmeringen tot verhuizen* (Amsterdam 2006).
<http://dare.ubvu.vu.nl/bitstream/handle/1871/48271/194136.pdf?sequence=1>

Daardoor neemt de druk op studentenwoningen, de sociale huursector en de particuliere huurmarkt toe. Dat is een onwenselijke ontwikkeling omdat de toegangseisen voor studentenwoningen en de sociale huursector strikt zijn en de particuliere huurmarkt krap. Daardoor lijkt een verlaging van de LTV-ratio een sterk stagnerende invloed te hebben op de positieve van starters en doorstromers. Dat betekent dat er geen aanjagend effect op de woningmarkt wordt uitgeoefend.

Onderhoud van woningen

Onderzoek van Platform 31 en Onderzoeksinstituut OTB TU Delft alsmede een enquête uitgevoerd onder leden van VBO Makelaar toont aan dat de kwaliteit van woningen in Nederland onder druk staat. Dat is met name zichtbaar aan de onderkant van de particuliere markt, zowel in de koop- als in de huursector. Achterstallig woningonderhoud kan tot verloedering leiden. De redenen waarom onderhoud wordt uitgesteld zijn divers, maar een tekort aan financieel draagkracht is een van de meer gehoorde redenen. Vanuit die optiek is het terugbrengen van de LTV/LTI onwenselijk omdat daarmee minder middelen beschikbaar zijn om te besteden aan woningonderhoud. Dat verergert de geconstateerde problematiek.¹⁰

Aanhoudende onzekerheid

Doordat het kabinet in het ongewisse laat of en wanneer de LTV verder verlaagd gaat worden ontstaat er tot zeker 2018 onzekerheid op de woningmarkt. Dat is zorgelijk, want wanneer iets helder is geworden met betrekking tot de woningmarkt dan is het wel dat onzekerheid funest is. Daarom doet het kabinet er wat betreft VBO Makelaar verstandig aan zo spoedig mogelijk uit te spreken de LTV vanaf 2018 te fixeren op 100% voor een langere termijn. De negatieve gevolgen van een verdere verlaging naar 80% zijn immers te groot.

¹⁰ OTB, *Verbetering van particuliere woningen: ook in de toekomst een gemeentelijk belang* (Oktober 2013).
http://www.bk.tudelft.nl/fileadmin/Faculteit/BK/Over_de_faculteit/Afdelingen/OTB/publicaties/Rapporten/Eindrapport_Kwaliteitsimpuls_PWV.pdf

Paragraaf 3 Botsende wet/-regelgeving

Naast de geopperde bedenkingen is het verstandig om rekening te houden met flankerende wet-/regelgeving die de negatieve gevolgen van een eventuele verlaging van de LTV-ratio kunnen versterken.

Tijdelijke arbeidscontracten

In Nederland worden steeds vaker tijdelijke arbeidscontracten verstrekt. Die tendens valt samen met de aangescherpte richtlijnen voor banken om voorzichtiger te zijn met het verstrekken van een hypotheek. Deze tendens zorgt ervoor dat het voor veel jongeren lastiger wordt om structureel te sparen en een hypotheek te verkrijgen. Met een verlaging van de LTV-ratio wordt die druk groter. Er wordt immers een groter eigen kapitaal verwacht dat lastiger en minder structureel is te verwerven. Momenteel werken Obvion Hypotheken en Vereniging Eigen Huis met een zogenaamde 'perspectiefverklaring', waarbij mensen met een flexcontract, een relatief hoge opleiding en een verwachte ontwikkeling op de arbeidsmarkt tóch een hypotheek kunnen krijgen. Dat biedt kansen, maar is momenteel nog erg kleinschalig.

Studieschuld

Het BKR heeft er recent voor gepleit de studieschuld verplicht te laten registreren zodat deze kan worden meegewogen bij het afsluiten van een hypotheek.¹¹ Het percentage studenten met dergelijke schuld stijgt en de verwachting is dat dit percentage verder zal toenemen wanneer het leenstelsel zou worden ingevoerd. Bij een LTV-ratio van 80% moeten studenten, na het aflossen van een studieschuld, ook nog eens stevig bedrag sparen alvorens in aanmerking te komen voor een hypotheek. Dat lijkt ondoenlijk.

Verhuurdersheffing

Bij een LTV-ratio die in lijn is met Europese standaarden hoort ook een huurmarkt die in lijn is met Europese standaarden zodat huur daadwerkelijk een redelijk alternatief vormt. Momenteel is dat met de kleine particuliere huurmarkt in Nederland niet het geval. De onlangs ingevoerde verhuurdersheffing voor grotere particuliere verhuurders (meer dan 10 woningen in de portefeuille) helpt bij het oplossen van dat probleem niet mee.

¹¹ Zie: <http://perskamer.bkr.nl/studieschuld-in-39-van-de-hypotheekaanvragen-niet-meegewogen/>

Conclusie

De verlaging van de LTV-ratio naar 100% is staand beleid dat in 2018 volledig is doorgevoerd. Daarbij zijn er uitzonderingsmogelijkheden voor een hogere LTV wanneer het geld wordt ingezet voor energetische maatregelen.

VBO Makelaar vindt het echter onverstandig om de LTV na 2018 verder te verlagen. Zoals geschetst zijn banken via Basel III zélf al bezig de markt te reguleren en de risico's voor overfinanciering voldoende af te dekken. Ook consumenten realiseren zich sinds 2008 steeds meer dat de woonwensen in overeenstemming moeten worden gebracht met het eigen vermogen en een hypotheek moet passen bij de financiële situatie. Bovendien wordt er in het maatschappelijk discours ook steeds meer nadruk gelegd op het belang van sparen, waardoor financiële tegenslagen beter kunnen worden opgevangen.

Daarnaast dient de LTV altijd in samenhang met andere factoren te worden bekeken. Zo zal allereerst de specifieke wijze waarop de financieringsnorm in Nederland wordt berekend (met een zwaar meewegende LTI-ratio) moeten worden meegewogen in de uitzonderingspositie van Nederland. Datzelfde geldt voor een meer structureel probleem op de Nederlandse woningmarkt, namelijk een lijvige sociale huursector en een weinig omvangrijke particuliere huurmarkt. Dat gegeven is van grote invloed op de mobiliteit op de woningmarkt en een belangrijk argument de LTV niet verder te verlagen naar 80%. Tenslotte is het cruciaal dat aanverwante beleidsterreinen worden meegenomen bij de discussie rondom de LTV. Denk aan oplopende studieschulden, de situatie van tijdelijke arbeidscontracten en de onlangs ingevoerde verhuurdersheffing.

VBO Makelaar komt tot de conclusie dat verdere verlaging van de LTV niet in het belang van de Nederlandse woningmarkt is. Daarbij is het cruciaal dat zo spoedig mogelijk duidelijkheid wordt gegeven over het concrete voornemen van het kabinet. Nu is enkel duidelijk dat tot 2018 wordt afgebouwd tot 100% en vervolgens eventueel naar 80% bij een niet helder gedefinieerd 'robuust herstel'. Die situatie laat te veel onzekerheid richting 2018 bestaan en is niet goed voor de Nederlandse woningmarkt. Het heeft daarom de voorkeur zekerheid op de woningmarkt te geven door aan te geven dat de LTV-ratio vanaf 2018 op 100% wordt gefixeerd. Dat is gezien de specifieke Nederlandse situatie geen overbodige luxe.