



COEN TEULINGS

Klaas Knot ziet weer bubbels die er niet zijn

‘Wie in Amsterdam een huis wil kopen moet onmiddellijk de vraagprijs bieden. Anders ben je kansloos.’ Elders in Nederland kruipen de huizenprijzen langzaam uit het dal, in Amsterdam schieten ze omhoog. De piek uit 2008 is inmiddels gepasseerd. Voor degenen die onder water staan, een meevaller. Maar niet iedereen is blij. Wat omhoog gaat, moet ook weer omlaag. Zijn we niet op weg naar een nieuwe bubble, met dezelfde fatale afloop? En dus wordt er druk gezocht naar de schuldigen van deze prijsstijging. Russische en Chinese handelaren zouden huizen opkopen. Airbnb zou de prijzen opdrijven. Bovendien worden er te weinig huizen verkocht door woningcorporaties. Kortom: schuldigen genoeg. Zo kijkt De Nederlandsche Bank (DNB) er ook naar. Klaas Knot voert al jaren een kruistocht tegen hoge huizenprijzen. In zijn ogen worden in Nederland te hoge hypotheekleningen verstrekt. Voor de crisis waren hypotheekleningen tot 120% van de woningwaarde heel gewoon. Dat is inmiddels teruggezak tot rond de 100%. Knot wil dat percentage nog verder omlaag brengen, liefst tot 80%. Ook de verhouding tussen het jaarinkomen en het hypotheekbedrag moet in zijn ogen verder omlaag. Een Nibud-advies geeft Knot munitie. Minister Blok moest er niets van hebben. Niet alleen de vraag naar hypotheekleningen wordt door DNB kunstmatig ingeperkt, ook het aanbod. Banken moeten hogere buffers aanhouden, waardoor hypotheekleningen voor banken onaantrekkelijk worden. Het heeft de verkoopprijs van ABN Amro gedrukt.

Tijdens de huizenprijscrisis bleven de verliezen op hypotheekleningen beperkt

De vraag is: waarom moet dit eigenlijk? Leeft Amsterdam echt in een bubble? Niet waarschijnlijk. De hogere huizenprijzen kennen twee verklaringen. Ten eerste Amsterdam. Steden zijn wereldwijd populair. Het is het gevolg van de opkomst van de kenniseconomie: in de stad kun je profiteren van een concentratie van talent met nieuwe ideeën. Vergeleken met andere succesvolle middelgrote steden in Europa zijn Amsterdamse huizen niet duur. Vergeet London en Parijs, dat is een andere wereld. Maar neem Kopenhagen, Stockholm, München, Lyon, Barcelona of Turijn. Daar liggen de huizenprijzen veelal hoger. Tweede verklaring is de lagere rente. Er is een wereldwijd besparingsoverschot. Dat moet ergens heen en leidt tot een lagere rente. Door de lagere rente kunnen mensen zich een hogere hypotheek veroorloven. Dat leidt tot hoge huizenprijzen, waardoor investeringen in woningvastgoed aantrekkelijk worden. Zo worden vraag en aanbod van kapitaal bij elkaar gebracht en wordt het spaaroverschot geabsorbeerd. Wie dat niet wil, moet een andere bestemming voor het spaaroverschot vinden. Veel anders dan een hogere staatschuld is er in de praktijk niet. Dat is vast niet wat Knot wil.

Waarom zou je met restrictieve regels in het marktmechanisme willen ingrijpen? Dat kan alleen worden gerechtvaardigd met een beroep op externe effecten: maatschappelijke kosten van hypotheektransacties die de transactiepartners - de bank en de huizenkoper - niet in hun afweging betrekken. Omdat banken in de praktijk niet mogen omvallen, staat de belastingbetaler uiteindelijk voor de hypotheekleningen garant. Dat legitimeert DNB er bovenop te zitten. Echter, zelfs tijdens de diepe huizenprijscrisis, bleven de verliezen op hypotheekleningen zeer beperkt. Wie van daaruit voor strengere normen voor de hypotheekverstrekking pleit heeft een lange weg te gaan. Voor mensen met eigen geld is dit beleid geen probleem. Zij financieren de aankoop van hun huis uit eigen zak. De brede middenklasse zonder rijke ouders wordt door deze regelgeving echter van de woningmarkt afgesloten. Ik hoop dus dat Stef Blok zijn verzet handhaaft. De Nederlandsche Bank heeft al genoeg schade aangericht.