

De Morgen

12.03.2009
Page: 12

Circulation: 68618

168298
501



STEVEN VANDUFFEL en LEO VAN HOVE rekenen op Vlaamse nuchterheid tegenover historisch lage rente

Met zijn allen naar de bank voor een goedkope lening? Wacht eens even

Historisch lage rentevoeten bij de banken moeten de economie nieuwe zuurstof geven. Maar Steven Vanduffel en Leo Van Hove manen aan tot voorzichtigheid. Want: De vraag is dus of we met deze georkestreerde rentedalingen niet de huidige put aan het vullen zijn met het zand van een nieuwe, nog diepere put. Of moeten we de beleidsmakers op hun woord geloven en met zijn allen naar de bank hollen om zo onze nieuwe sauna of dito verbouwing te verwezenlijken?



STEVEN VANDUFFEL is hoofddocent in risk management. **LEO VAN HOVE** is hoogleraar economie. Beiden zijn verbonden aan de **VUB**.

De jongste tijd laten centrale bankiers wereldwijd de rente tot recordlaagtes zakken om zo de economie te stimuleren. Een lagere rente betekent in principe immers dat lenen goedkoper wordt. De beleidsmakers hopen dat dit de bedrijven ertoe zal aanzetten om te blijven, maar ook dat u en ik zelfs in deze crisistijden nog steeds voor het huis van onze dromen zullen durven gaan.

Bij het stimuleren van de kredietverlening als paardenmiddel om de crisis op te lossen bekruipt sommigen onder ons waarschijnlijk een ongemakkelijk gevoel. Was de huidige crisis immers niet geworteld in de ongebreidelde kredietverlening aan Amerikaanse particulieren die allemaal per se een kasteel van een huis wilden kopen? De gevolgen van deze American dream

zijn bekend: wereldwijd hangt de economie in de touwen, met op dit moment vooral *real life* gevolgen voor de modale Amerikaan: meer dan een miljoen onder hen zijn dakloos geworden door de crisis. Ze zijn uit hun huis gezet omdat ze de hypotheeklasten niet meer konden betalen. De kastelen bleken fata morgana's en een deel van hen woont nu in heuse tentenkampen. De vraag is dus of we met deze georkestreerde rentedalingen niet de huidige put aan het vullen zijn met het zand van een nieuwe, nog diepere put. Of moeten we de beleidsmakers op hun woord geloven en met zijn allen naar de bank hollen om zo onze nieuwe sauna of dito verbouwing te verwezenlijken?

Laat ons duidelijk zijn: Vlaanderen is Amerika niet. De crisis die we nu meemaken is geworteld in de ontspoorde

Amerikaanse levenswijze van onbeperkt leven op krediet. In de VS kon iedereen zonder veel gedoe en controle een hypotheeklening aangaan. De 'gegarandeerde' stijging van de huizenprijzen was voor de banken voldoende waarborg. Maar toen de huizenprijzen kapseisden, dienden veel huiseigenaars er noodgedwongen het bijltje bij neer te leggen en te verhuizen naar 'Tent City'.

Bij ons zijn de banken veel selectiever met het toekennen van krediet zodat de intrinsieke kwaliteit van de leningen hier veel beter is. Bovendien is er in de VS het vreemde fenomeen dat mensen bij de kelderende huizenprijzen een incentive kunnen hebben om hun zware afbetalingen doodleuk stop te zetten zonder dat de banken daar veel aan kunnen doen. Hun huis zijn ze dan wel kwijt, maar dat is toch niks meer waard. En met de uitgespaarde afbetalingen kunnen ze gaan huren tegen spotprijzen en een nieuwe start nemen.

Dus toch maar naar de bank rennen? Laat ons niet vergeten dat relatief goedkoop geld geen synoniem is voor gratis geld en dat de bank van hier er altijd alles aan zal doen om haar centen (samen met de intresten) terug te zien. Helaas zijn in de huidige economische onzekerheid eigenlijk enkel ambtenaren quasi zeker van hun job. Alle anderen moeten echt wel op hun tellen passen en dienen een goed plan B te hebben voor als het mis loopt. In Vlaanderen is er weliswaar een verzekering "gewaarbordt wonen" die bescherming biedt bij jobverlies, maar deze verzekering is beperkt in tijd en omvang. Men denkt dus

best drie keer na alvorens de stap te wagen.

Bijna even belangrijk is de formule die gekozen wordt om de lening terug te betalen. Het is vooral de kortetermijnrente die laag is, eerder dan de rente op lange termijn. Heel wat consumenten zouden dus de neiging kunnen krijgen om een hypotheek af te sluiten aan een variabele rente. Toch maar oppassen. Er zijn immers toch wat aanwijzingen dat de rente terug zal aantrekken op middellange termijn. Meer en meer centrale banken zetten momenteel de grote middelen in en wagen zich aan

den en zullen voldoende waarborgen vragen alvorens ze met u in zee willen gaan. Het begint er meer en meer op te lijken dat de dalende marktrente slechts gedeeltelijk zal worden verzilverd in lagere hypotheekrenten.

Diezelfde voorzichtigheid vertonen banken ook ten aanzien van bedrijven. Zo zei minister van Economie Vincent Van Quickenborne (Open Vld) gisteren nog dat de kredietverlening aan bedrijven er sterk op achteruit is gegaan. Volgens een enquête van Agoria, de federatie van de technologi-

Er is niets mis met onze (huizen)dromen te proberen realiseren. Dat mag evenwel niet blind gebeuren. Een baksteen in onze Vlaamse maag is oké, maar hij mag niet op de maag blijven liggen

'kwantitatieve versoepeling'. Dit betekent de facto dat er geld wordt bijgedrukt. Indien het inflatiespook hierdoor weer tot leven wordt gewekt, dan zullen de centrale banken weer op de rem gaan staan en zal de rente - en dus de kost van een variabele hypotheek - opnieuw de hoogte in schieten. Zeker is dat allemaal niet, maar de idee is ook niet absurd en dus worden hypotheekleningen voorzichtigheidshalve best aan een vaste rente afgesloten.

Ook de bankiers zijn voorzigtiger gewor-

sche industrie, zou krediet zelfs voor zeven op de tien bedrijven duurder geworden zijn.

Er is niet mis met onze (huizen)dromen te proberen realiseren. En wat de bedrijfs-wereld betreft: ondernemerschap is een conditio sine qua non om uit deze crisis te geraken. Dat alles mag echter niet blind gebeuren. Meer dan ooit moet men een gezonde dosis realisme aan de dag leggen. Een baksteen in onze Vlaamse maag is oké, maar hij mag niet op de maag blijven liggen.