

## Explosieve groei hypotheekschulden nader belicht

Bart Meijer

*De totale hypotheekschuld van Nederlandse huishoudens is in het afgelopen decennium meer dan verdrievoudigd. Door deze sterke groei kwam de omvang van de hypotheekschuld eind 2006 zelfs hoger uit dan het niveau van het bruto binnenlands product. De enorme toename van de hypotheekschulden is door verschillende samenhangende ontwikkelingen beïnvloed, waarbij de forse groei van de huizenprijs, de toename van het woningbezit, de lage stand van de rente en veranderingen in de kredietverlening door banken een belangrijke rol hebben gespeeld.*

De hypotheekschuld van Nederlandse huishoudens is in de afgelopen tien jaar explosief gegroeid. De waarde van de uitstaande hypothecaire leningen is opgelopen van circa 160 miljard euro in 1996 tot ongeveer 540 miljard euro in 2006. Door deze enorme stijging was de totale hypotheekschuld van Nederlandse huishoudens, volgens de eerste ramingen, eind 2006 voor het eerst hoger dan de omvang van het bruto binnenlands product (bbp). In 1996 bedroeg de hypothecaire schuld nog slechts de helft van het bbp (zie grafiek 1). Het tempo van de toename van de hypotheekschuld als percentage van het bbp is vooral in de afgelopen jaren sterk gestegen. De stap van een hypotheekschuld van 60 procent van het bbp naar 80 procent nam tussen 1998 en 2003 vijf jaar in beslag; de stap van 80 procent naar 100 procent bbp werd vervolgens in twee jaar gezet.

De verhouding tussen de hypotheekschuld en het bbp is in Europa nergens zo hoog als in Nederland. Uit internationale statistieken van de European Mortgage Federation blijkt dat

er eind 2005 slechts enkele landen waren die het niveau van Nederland benaderden. Denemarken, dat in 1999 nog de hoogste ratio van hypotheekschuld tegenover het bbp had, kwam met een hypotheekschuld van 94 procent van het bbp het dichtst in de buurt. In Zwitserland, IJsland en het Verenigd Koninkrijk bedroeg de hypotheekschuld eind 2005 tussen de 80 en 90 procent van het bbp. Net als in Nederland is in deze landen sprake van een relatief grote omvang van de financiële sector en een breed aanbod van hypotheekvormen. In de zuidelijke Europese landen zijn de hypothecaire mogelijkheden veel beperkter en wordt veel meer gebruik gemaakt van eigen spaargeld en leningen in de familiesfeer bij de aankoop van een huis.

### Verdubbeling gemiddelde schuld sinds 1999

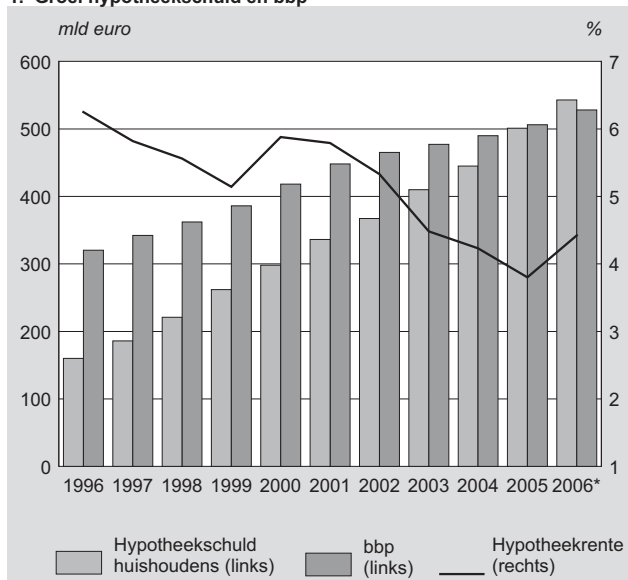
Door de grote toename van de totale uitstaande hypotheekschuld is ook de gemiddelde schuld van een huishouden met een hypothecaire lening sterk gestegen. Momenteel wonen bijna 3,8 miljoen Nederlandse huishoudens in een koophuis. Hiervan heeft 86 procent een of meer hypothecaire leningen, wat betekent dat bijna 3,3 miljoen Nederlandse huishoudens een hypothecaire schuld hebben. Het gemiddelde hypotheekbedrag per huishouden met een hypothecaire lening kwam daarmee eind 2006 op ongeveer 165 duizend euro. De gemiddelde schuld per hypotheekdragend huishouden is hiermee bijna twee keer zo hoog als in 1999, toen het gemiddelde uitstaande hypotheekbedrag 85 duizend euro bedroeg.

De groei van de hypotheekschuld is door verschillende factoren beïnvloed. De belangrijkste hiervan zullen in dit artikel besproken worden. Hierbij gaat het achtereenvolgens om de forse stijging van de huizenprijs in de afgelopen tien jaar, de toename van het aandeel koopwoningen in de totale Nederlandse woningvoorraad, de lage stand van de hypotheekrente, de introductie van nieuwe aflossingsvrije hypotheekvormen en de verruiming van de kredietmogelijkheden voor huishoudens. Naast het feit dat deze ontwikkelingen afzonderlijk van elkaar van invloed zijn op de omvang van de hypotheekschuld, vertonen zij ook een belangrijke mate van samenhang. Zo hebben de ruimere kredietmogelijkheden en de historisch lage rente een belangrijke rol gespeeld bij de voortdurende stijging van de huizenprijs, en hebben nieuwe hypotheekvormen en de lage rente beiden mede bijgedragen aan de verruiming van de kredietmogelijkheden voor huishoudens.

### Steeds meer en steeds duurdere koopwoningen

De toename van de hypotheekschuld in de afgelopen tien jaar is samengegaan met een uitbreiding van het eigen

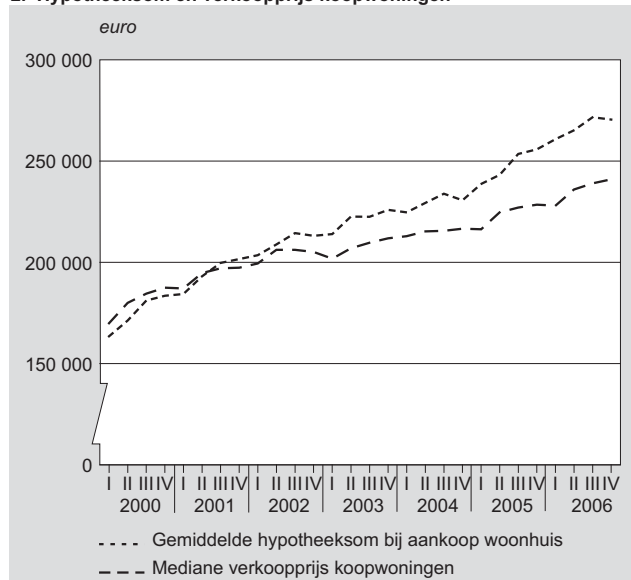
1. Groei hypotheekschuld en bbp



woningbezit en een forse stijging van de huizenprijzen. Uit onderzoek van het ministerie van VROM is gebleken dat het middensegment van de woningmarkt in 1998 bestond uit huizen met een prijs tussen 113 duizend en 170 duizend euro. Dit betekent dat 30 procent van de koopwoningen goedkoper was dan 113 duizend euro en 30 procent duurder was dan 170 duizend euro. In 2006 was het middensegment opgeschoven naar de prijsklasse tussen 200 duizend en 330 duizend euro. De stijging van de prijzen is na 2002 wel enigszins afgevlakt, maar van stabilisatie is nog geen sprake. Uit de gegevens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) blijkt dat de mediane verkoopprijs van een koopwoning in Nederland is gestegen van bijna 113 duizend euro in 1996 tot 241 duizend euro in 2006. De stijging van de mediane verkoopprijs van de NVM komt grotendeels overeen met de ontwikkeling van de gemiddelde woningprijs die door het Kadaster wordt berekend. De gemiddelde verkoopprijs van woningen kwam eind 2006 uit op 238 duizend euro.

De forse stijging van de huizenprijzen heeft belangrijke gevolgen voor de hoogte van de uitstaande hypotheekschuld; voor het kopen van een duurder huis moet over het algemeen een hoger bedrag worden geleend. Deze ontwikkeling is duidelijk terug te zien in de stijging van de gemiddelde hypotheeksom die bij de aankoop van een woonhuis wordt opgenomen. Tussen begin 2000 en eind 2006 steeg het hypotheekbedrag dat gemiddeld gemoed was met de aankoop van een woonhuis met 65 procent van ruim 163 duizend euro tot ruim 270 duizend euro.

## 2. Hypotheeksom en verkoopprijs koopwoningen



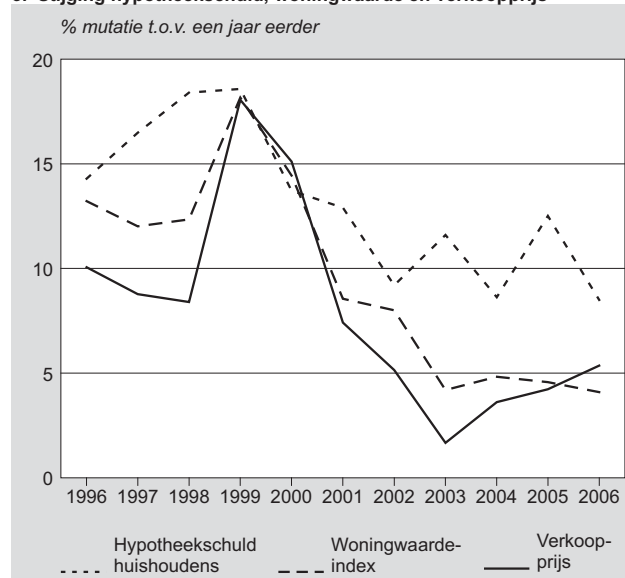
Door de bouw van nieuwe woningen en de verkoop van huurwoningen is het aantal koopwoningen in Nederland de afgelopen tien jaar gestaag toegenomen. In 1994 bestond de Nederlandse woningvoorraad voor 47,6 procent uit koopwoningen. In 2006 was dit aandeel gestegen tot 55,8 procent. Dit heeft niet alleen geleid tot een toename van het aantal huishoudens met een eigen huis, maar ook

tot een toename van het aantal huishoudens met een hypotheek. Dit effect is heel duidelijk te zien bij ouderen. Vroeger woonden mensen ouder dan 65 jaar vooral in huurwoningen, de laatste jaren is een duidelijke stijging van het aantal ouderen met een eigen woning te zien. Zo lag het eigen woningbezit van 65-jarigen in 2002 al 10 procentpunt hoger dan in 1990. Daarbij is ook een duidelijke toename zichtbaar van het aantal ouderen met een hypotheek. Begin jaren negentig had ongeveer 45 procent van de 65-jarige huizenbezitters een hypothecaire schuld, in 2002 was dit opgelopen tot 75 procent.

## Hypotheekschuld stijgt sneller dan de waarde van de woningen

Grafiek 3 toont de ontwikkeling van de hypotheekschuld van huishoudens ten opzichte van de jaarlijkse toename van twee belangrijke indicatoren voor de waarde van koopwoningen: de woningwaarde-index van het Kadaster en de eerder genoemde mediane verkoopprijs van woningen zoals die wordt gemeten door de NVM. De woningwaarde-index van het Kadaster meet de ontwikkeling van de waarde van alle bestaande koopwoningen in Nederland. De weergegeven verkoopprijs is de mediane verkoopprijs van alle woningtransacties die in het betreffende jaar door de NVM geregistreerd zijn.

## 3. Stijging hypotheekschuld, woningwaarde en verkoopprijs



Uit de grafiek blijkt dat de stijging van de hypotheekschuld in de afgelopen tien jaar nauwelijks gelijke tred heeft gehouden met de ontwikkeling van de waarde van de woningen. In de jaren van 2001 tot en met 2005 is de schuld aanzienlijk harder gestegen dan de woningwaarde-index en de verkoopprijs, die in die jaren allebei een relatief gematigde ontwikkeling doormaakten. Ook in de periode van 1996 tot en met 1998 steeg de hypotheekschuld aanzienlijk harder dan de woningwaarde en de verkoopprijzen. In die jaren steeg echter met name de

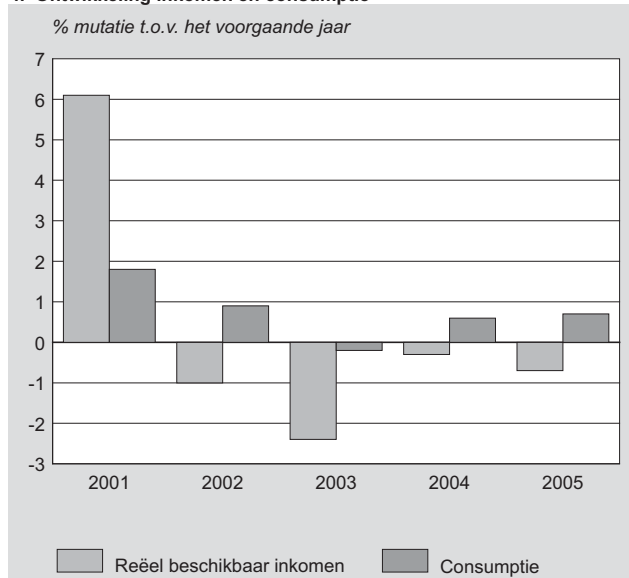
woningwaarde-index aanzienlijk sterker dan in de periode vanaf 2001. Door de inhaalslag die de omvang van de hypotheekschuld heeft gemaakt ten opzichte van de waarde van de koopwoningen is de uitstaande schuld van huishoudens met een hypotheek volgens de Nederlandse Vereniging van Banken nu opgelopen tot gemiddeld 80 procent van de waarde van de eigen woning.

#### Lage rente financiert deels toename consumptie

De gemiddelde hypotheekrente ligt al enkele jaren op een historisch laag peil. Vooral in de jaren na 2001 is de rentestand snel gedaald: van 5,9 procent in 2001 tot 3,8 procent in 2005. In 2006 is de rente weer wat gestegen, maar het gemiddelde peil van de hypotheekrente blijft nog altijd zeer laag. Dankzij de lage stand van de rente was het niet alleen aantrekkelijk om een nieuwe hypotheek af te sluiten, maar ook om bestaande hypotheek tegen het lage rentetarief over te sluiten waardoor er tegen dezelfde maandlasten een hoger bedrag kon worden geleend.

De extra kredietruimte door de lage stand van de hypotheekrente is door huishoudens deels gebruikt voor consumptieve uitgaven. De lage rente heeft hierdoor de ontwikkeling van de consumptie door huishoudens in de economisch mindere periode tussen 2001 en 2005 een duwtje in de rug gegeven. In de periode van 2002 tot en met 2005 zagen de Nederlandse huishoudens het reëel beschikbaar inkomen (het beschikbaar inkomen minus de inflatie) jaarlijks afnemen. In grafiek 4 is te zien dat de consumptie van huishoudens in deze jaren een tegen-gestelde ontwikkeling vertoonde: afgezien van 2003 namen de consumptieve uitgaven ondanks de afname van het inkomen elk jaar licht toe. Aangezien de spaartegoeden van de huishoudens in deze jaren niet afnamen en er evenmin een grote toename te zien was in het gebruik van consumptief krediet, kan worden aangenomen dat een deel van de consumptieve uitgaven is gefinancierd via de nieuw afgesloten, relatief goedkope, hypotheekkredieten.

#### 4. Ontwikkeling inkomen en consumptie



#### Aflossingsvrije hypotheek neemt sterke vlucht

Een belangrijke reden voor de enorme omvang van de uitstaande hypotheekschuld wordt gevormd door de sterke toename van de aflossingsvrije hypotheek. De ontwikkeling van nieuwe hypotheekvormen heeft zich de afgelopen tien jaar vooral toegespitst op een maximale benutting van het fiscale voordeel van de hypotheekrenteaftrek. Traditionele hypotheekvormen waarbij de lening tijdens de looptijd wordt afgelost, zoals de annuïteitenlening en de lineaire hypotheek, zijn hierbij in hoog tempo verdrongen.

Het belangrijkste voorbeeld van deze nieuwe hypotheekvormen is de aflossingsvrije hypotheek. In deze variant wordt er niet afgelost en wordt ook geen voorziening voor toekomstige aflossing gemaakt. Sinds de introductie halverwege de jaren negentig heeft deze leningsvorm een zeer sterke opgang gemaakt. Naast de aflossingsvrije hypotheek zijn vele varianten op spaar- en beleggingshypotheek geïntroduceerd waarbij het geleende bedrag tijdens de looptijd bij elkaar wordt gespaard, zónder dat er al tijdens de looptijd wordt afgelost. Er ontstaan op deze wijze wel flinke spaarpotten die alleen bedoeld zijn voor de uiteindelijke aflossing van de hypothecaire lening. Een goede schatting van de omvang van de op deze manier bij elkaar gespaarde bedragen zou een belangrijke toevoeging zijn voor het inzicht in de opbouw van de Nederlandse hypotheekschuld. Vooralsnog is het echter niet mogelijk een inschatting te geven van het gespaarde bedrag.

In tabel 1 staan de uitkomsten van een onderzoek van het ministerie van VROM naar de hypotheekvormen waarvan huishoudens gebruik maken. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen huishoudens die één hypotheekvorm gebruiken (ongeveer 2,4 miljoen huishoudens) en huishoudens waarbij de lening uit verschillende delen is samengesteld (circa 900 duizend huishoudens). Hieruit blijkt duidelijk de populariteit van de aflossingsvrije variant. In 2006 gebruikte liefst 44 procent van de huishoudens met één hypotheeksoort deze variant. Bij bijna driekwart van de huishoudens met een samengestelde hypotheek maakte een aflossingsvrije lening deel uit van het pakket.

Tabel 1  
Verdeling hypotheekvormen in 2006

	Eén soort	Onderdeel van combinatie
	%	
Aflossingsvrije hypotheek	44	73
Spaarhypotheek	23	54
Levenshypotheek	11	23
Beleggingshypotheek	9	37
Annuïteitenhypotheek	8	8
Lineaire hypotheek	3	2
Anders	2	5

Bron: Woononderzoek VROM.

#### Versoepeling kredietruimte

De kredietmogelijkheden voor huishoudens zijn in het afgelopen decennium aanzienlijk verruimd. Een gedeelte van deze verruiming was een natuurlijk gevolg van de daling

van de hypotheekrente en de sterke stijging van de inkomens rond de eeuwwisseling. Een aanzienlijk deel van de grotere kredietruimte hing echter ook samen met de versoepeling van de voorwaarden die banken aan de kredietverstrekking stellen. Zo werd het, onder andere in reactie op de grote toename van het aantal tweeverdieners, in de jaren negentig gemeengoed om naast het hoofdkomen ook de tweede inkomens van huishoudens volledig mee te tellen bij de bepaling van het maximale hypotheekbedrag. Ook werd de toegestane woonquote, het deel van de inkomsten van een huishouden dat aan woonlasten wordt uitgegeven, verhoogd. Dankzij deze versoepelingen namen de hypothecaire mogelijkheden voor huishoudens fors toe. Dit heeft er mede toe geleid dat het aantal top hypotheek, hypotheek waarbij de maximale financiering wordt verstrekt die nog past bij de draagkracht van de klant, in hoog tempo is toegenomen.

### **Beperkende maatregelen**

In een poging om te voorkomen dat huishoudens zich te diep in de hypotheekschulden steken, is vanuit het Ministerie van Financiën en De Nederlandsche Bank vorig jaar aangedrongen op strengere normen ten aanzien van de hoogte van de woonquote. Dit heeft geleid tot een door de banken zelf opgestelde richtlijn die de kredietruimte voor huizenkopers per 1 januari 2007 dient te beperken tot gemiddeld 4,5 keer het bruto jaarinkomen. Dit gemiddelde biedt wel ruimte voor een gedifferentieerde aanpak, waarbij huishoudens afhankelijk van hun inkomensvooruitzichten meer of minder kunnen lenen. Elke lening die afwijkt van de gestelde inkomensnorm dient echter gerapporteerd te worden aan de Autoriteit Financiële Markten.