

9

Hypotheekschuld in Nederland

- De hypotheekschuld in Europees perspectief
- Vergelijking met de Duitse woningmarkt: de vraagkant
- Vergelijking met de Duitse woningmarkt: de aanbodkant
- Vergelijking met de Duitse woningmarkt: fiscale verschillen
- Risico's van de hypotheekschuld
- De hypotheekschuld in breder perspectief
- Recente ontwikkelingen
- Conclusie
- Literatuur

Hypotheekschuld in Nederland

Frank Notten

Sinds het uitbreken van de kredietcrisis is de wereld argwanender geworden tegenover schuld. Een internationaal in het oog springende schuld is de omvang van de Nederlandse hypotheekschulden. Deze wordt door sommigen als een bedreiging gezien voor de financiële stabiliteit van zowel huishoudens, banken als de Nederlandse economie in zijn geheel. Deze bedreiging is reëler geworden sinds de huizenprijzen voor het eerst sinds lange tijd dalen.

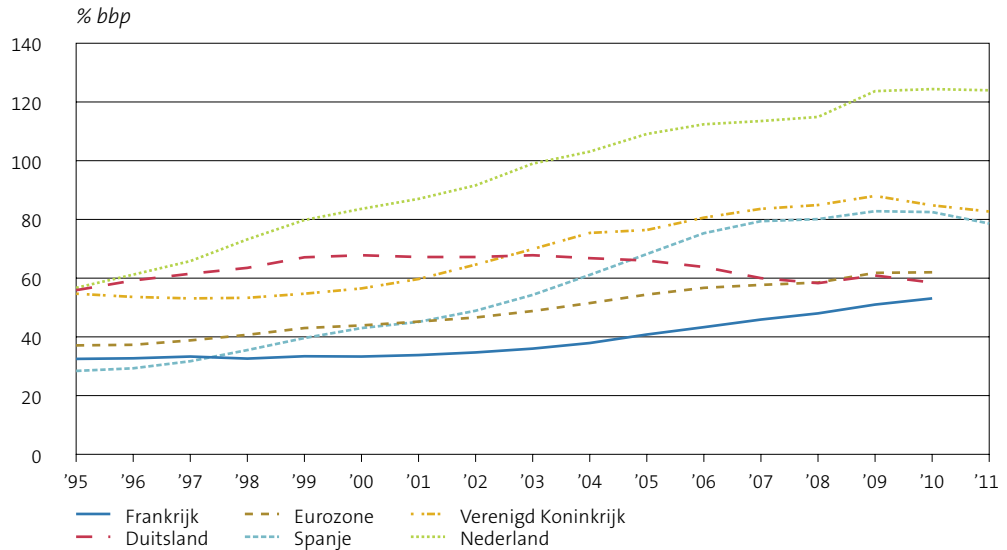
In dit artikel wordt de geschiedenis en de huidige stand van de Nederlandse hypotheekschuld geanalyseerd. Dit gebeurt vanuit zowel de vraag naar woningen als het aanbod hiervan, met speciale aandacht voor fiscale maatregelen op het gebied van hypotheekverstrekking (zoals de hypotheekrenteaftrek). Om de Nederlandse situatie op de woningmarkt in perspectief te kunnen plaatsen wordt deze vergeleken met de Duitse woningmarkt, waar de hypotheekschuld en huizenprijzen de laatste twee decennia juist zijn gedaald.

Na de vergelijking met Duitsland worden de risico's van de hoge hypotheekschuld voor de Nederlandse economie als geheel, de huishoudens, en de banken besproken. Vervolgens wordt de schuld afgezet tegen de materiële bezittingen en de besparingen van huishoudens. Ten slotte worden recente ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt en de hypotheekschuld gepresenteerd.

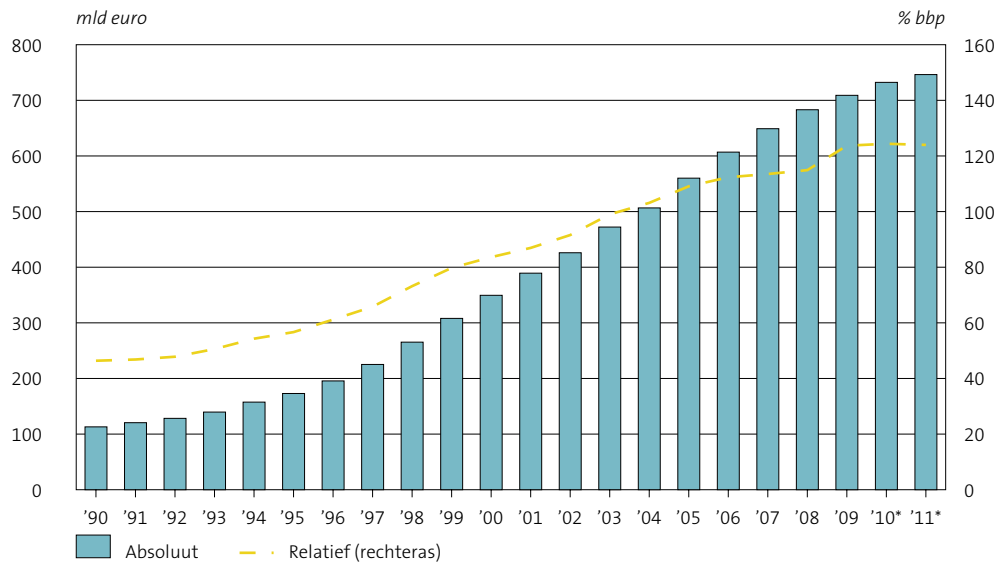
De hypotheekschuld in Europees perspectief

Uitgedrukt als percentage van het bbp hebben Nederlandse huishoudens de hoogste langlopende schuld van de eurozone. De totale langlopende schuld van alle Nederlandse huishoudens steeg van 56 procent van het bbp in 1995 tot meer dan 125 procent in 2011. Ruim 90 procent hiervan wordt gevormd door hypotheekschulden. De toename van de langlopende schuld verliep sneller dan in bijvoorbeeld Frankrijk, Spanje of het Verenigd Koninkrijk. In Duitsland *daalde* de relatieve schuld van huishoudens. In 1995 kende Duitsland nog dezelfde schuldquote als Nederland, terwijl deze in 2011 nog maar de helft van die van Nederland bedroeg.

9.1 Langlopende leningen huishoudens incl. IZWh's



9.2 Langlopende leningen huishoudens, Nederland



Tegelijk met de hypotheekschuld stegen in Nederland de huizenprijzen tot het uitbreken van de crisis explosief. Rond de eeuwwisseling stegen ze jaarlijks met bijna 20 procent. Over de hele periode 1985–2007 stegen de gemiddelde huizenprijzen in Nederland met 228 procent, terwijl de inflatie over dezelfde periode 56 procent bedroeg. Ook België, Spanje, Ierland het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk zagen hun huizenprijzen in deze periode meer dan verdriedubbelen. In Duitsland werden de huizen daarentegen minder waard.¹⁾

De relatie tussen de woningprijzen en de hypotheekschuld is complex. De hoogte van nieuw afgesloten hypotheekleningen stijgt in de regel mee met de huizenprijzen, maar in de andere landen met eveneens stijgende huizenprijzen, nam de hypotheekschuld minder sterk toe dan in Nederland. De hypotheekrenteaftrek lijkt hierin een beslissende rol te hebben gespeeld. Hierop zal in de paragraaf over fiscale verschillen dieper worden ingegaan.

Het feit dat de hypotheekschuld en huizenprijzen zich in Duitsland en Nederland vanaf midden jaren negentig totaal anders hebben ontwikkeld, maakt een vergelijking tussen beide landen interessant. In het vervolg worden de ontwikkelingen besproken die van belang zijn voor het verloop van de huizenprijzen en de hypotheekschuld in beide landen. Hierbij komen zowel de vraagkant als de aanbodkant van de woningmarkt aan de orde, alsmede de fiscale regelgeving op dit terrein.

Vergelijking met de Duitse woningmarkt: de vraagkant

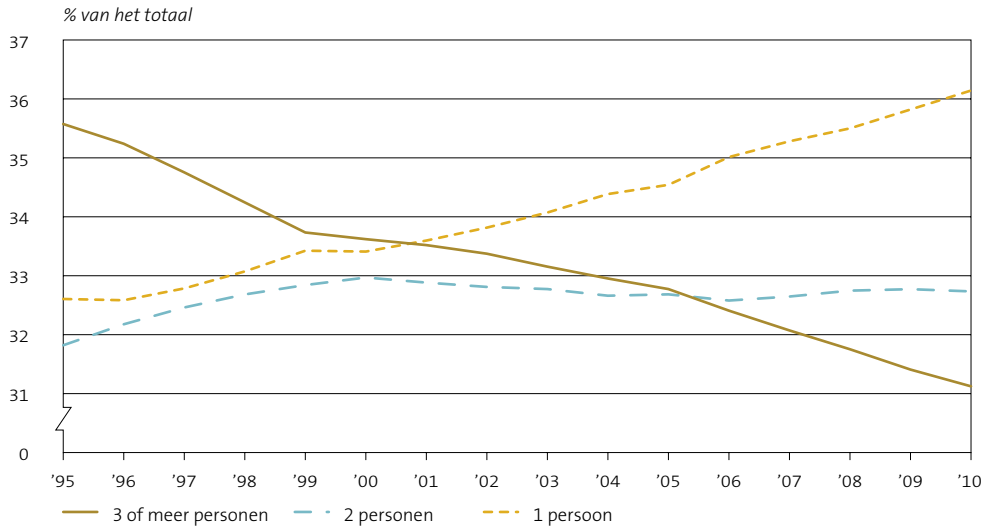
De vraag naar woningen wordt bepaald door zowel het aantal huishoudens als hun beschikbaar inkomen. Elk huishouden heeft immers woonruimte nodig en het hangt van het beschikbaar inkomen af hoeveel zij hiervoor kan betalen. In Nederland nam zowel het aantal huishoudens als het beschikbaar inkomen per persoon de laatste twee decennia sterk toe.

Het aantal huishoudens

Vergeleken met Duitsland kende Nederland de laatste decennia een sterke bevolkingsgroei. De Nederlandse bevolking nam tussen 1995 en 2010 met 7,5 procent toe; de Duitse met 0,3 procent. Ook het aantal huishoudens steeg in Nederland sneller, met in totaal 14,6 procent tussen 1995 en 2010, tegenover 9,1 procent in Duitsland.

¹⁾ IMF (2008), p. 13.

9.3 Samenstelling particuliere huishoudens in Nederland



Bron: CBS, Bevolkingsstatistieken.

Het aantal huishoudens nam niet alleen toe vanwege de bevolkingsgroei, maar ook doordat het aantal eenpersoonshuishoudens steeg terwijl het aantal meerpersoonshuishoudens daalde. Dit fenomeen voltrok zich in beide landen. De gemiddelde grootte van Nederlandse huishoudens nam tussen 1995 en 2010 af van 2,39 naar 2,24 personen. In Duitsland nam de gemiddelde huishoudensgrootte in hetzelfde tijdvak af van 2,22 naar 2,03 personen. De verandering in huishoudenssamenstelling dreef de vraag naar woningen verder op. Door de hogere Nederlandse bevolkingsgroei nam de vraag in Nederland echter sterker toe dan in Duitsland.

Het beschikbaar inkomen

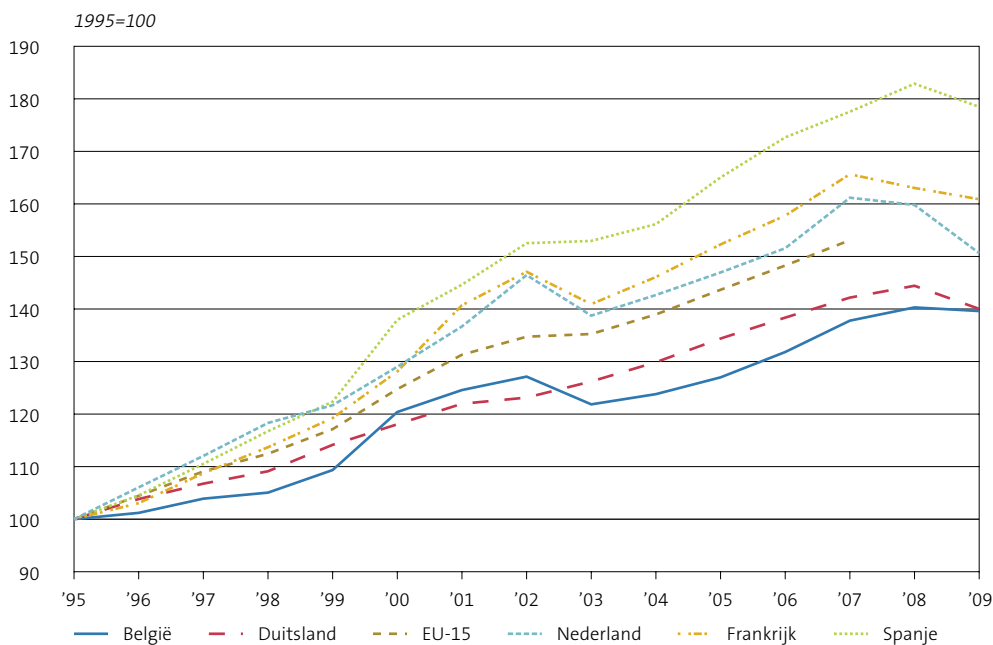
Ook het beschikbaar inkomen per huishouden heeft invloed op de vraag naar woningen. Over het algemeen geldt immers: hoe hoger het inkomen, hoe hoger de bereikbare hypotheek. Als het gemiddelde inkomen stijgt, kan de hypotheekschuld toenemen en bestaat er de mogelijkheid dat (bij een krappe woningmarkt zoals in Nederland) de huizenprijzen meestijgen.

De voorbije twee decennia waren voor Nederland (tot de kredietcrisis) zeer voorspoedig. Het beschikbaar inkomen per inwoner steeg tussen 1995 en 2007 gemiddeld met maar liefst 4,0 procent per jaar. Een van de drijvende factoren achter de inkomensstijging was de sterke toename van de arbeidsparticipatie, met name onder vrouwen. Daarbij kwam de werkloosheid veel lager te liggen dan in de jaren tachtig en de eerste helft van de jaren ne-

gentig. Tussen 1995 en 2007 steeg de nettoarbeidsparticipatie met meer dan 10 procentpunt. Deze stijging zorgde in combinatie met loonstijgingen voor de sterke stijging van het beschikbaar inkomen.

Nederland is niet het enige land waar het beschikbaar inkomen in de decennia vóór de crisis sterk steeg. Zo is het netto beschikbaar inkomen per inwoner tussen 1995 en 2007 in de Europese Unie met gemiddeld 3,6 procent gestegen. Het verschil tussen Nederland en Duitsland bedroeg per jaar gemiddeld 1,0 procentpunt, en werd vooral eind jaren negentig gemaakt toen de Duitse economie minder snel groeide dan die van Nederland.

9.4 Netto beschikbaar inkomen per inwoner, in koopkrachtpariteiten



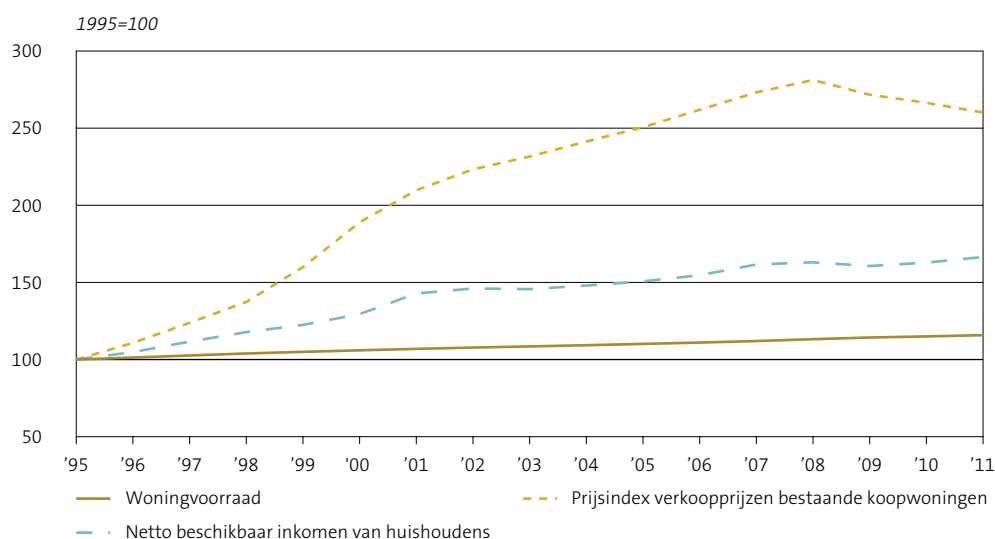
Vergelijking met de Duitse woningmarkt: de aanbodkant

Ook het woningaanbod heeft invloed op het prijsverloop op de woningmarkt. In Nederland was er sprake van een traag groeiende woningvoorraad op relatief schaarse grond en een goed ontwikkelde hypotheekmarkt. Deze drie factoren droegen in meer of mindere mate bij aan het stijgen van de huizenprijzen in de afgelopen twee decennia.

De woningvoorraad

De totale Nederlandse woningvoorraad nam de laatste decennia slechts langzaam toe. Tussen 1995 en 2011 lag de gemiddelde groei van de woningvoorraad (inclusief huurwoningen) op 0,9 procent. In 2006 werd door het economisch bureau van de Rabobank nog geklaagd over het lage bouwtempo door personeelsgebrek in de bouw, waardoor het huizenaanbod ondermaats bleef.²⁾ Doordat zowel de vraag naar woningen als het beschikbaar inkomen toenam, terwijl de woningvoorraad (het aanbod) stagneerde, konden de prijzen van huizen stijgen.

9.5 Vraag en aanbod op de woningmarkt



Bron: CBS, Nationale rekeningen 2011, Statistiek bestaande koopwoningen en Veranderingen in de woningvoorraad.

In Duitsland was er in de jaren negentig juist een sterke groei van de woningvoorraad waarneembaar van gemiddeld 3,9 procent per jaar. Na de hereniging subsidieerde de Duitse overheid nieuwbouw om de woningstandaard in voormalig Oost-Duitsland naar een hoger niveau te tillen.³⁾ Achteraf spreekt men in dit verband van een sterke overreactie van beleidsmakers op tijdelijke woningmarkttekorten na de hereniging. Alleen al in 1995

²⁾ Rabobank (2006).

³⁾ IMF (2008), p. 24.

werden er 600 000 nieuwe woningen gebouwd. Deze overbebouwing had lang nadien nog een drukkend effect op de huizenprijzen.⁴⁾

Hierbij dient wel te worden aangetekend dat de verschillen binnen Duitsland groot zijn. De nieuwbouw concentreerde zich voornamelijk in het voormalige Oost-Duitsland, waar veel woningen niet aan de moderne standaarden voldeden. De woningprijzen daalden dan ook niet overal even hard. In grote steden als München was er zelfs sprake van een stijging, maar lang niet op een vergelijkbare schaal als in andere Europese steden.⁵⁾

Een andere factor die het aanbod op de woningmarkt beïnvloedt, is de schaarste van grond. De woningdichtheid in Nederland is groter dan die in Duitsland: per vierkante kilometer wonen er in Duitsland 113 huishoudens, tegenover 178 in Nederland. Hierdoor is de grond in Nederland per definitie schaarser dan in Duitsland. Daarnaast speelt de overheid hier ook een belangrijke rol. De hoeveelheid beschikbare bouwgrond hangt af van bouwvergunningen en andere procedures. Een eventuele inperking van deze hoeveelheid is echter moeilijk te isoleren en te kwantificeren.

De hypotheekmarkt

De laatste belangrijke aanbodfactor die de prijzen op de woningmarkt beïnvloedt, is de structuur van de financiële markt met betrekking tot de hypotheekverstrekking. Hoe meer soorten hypotheek worden verstrekt, hoe groter de kans dat er een passende en betaalbare hypotheek kan worden afgesloten. In een vergelijking door het IMF met Duitsland kwam de Nederlandse hypotheekmarkt er uit als veruit de compleetste. In Nederland is er een ruime keuze in verschillende hypotheekproducten en is het relatief gemakkelijk hier informatie over in te winnen. Hierdoor is de kans groot dat een woningzoeker een passende hypotheek af kan sluiten.⁶⁾

Vergelijking met de Duitse woningmarkt: fiscale verschillen

Naast vraag- en aanbodfactoren spelen ook fiscale maatregelen een rol bij de ontwikkeling van de huizenprijzen. In Nederland heeft vooral het bestaan van de hypotheekrenteaftrek invloed gehad op het verloop van de huizenprijzen. In Duitsland is beduidend minder fiscaal voordeel te behalen bij het kopen van een huis. Er bestond tot 2006 wel een subsidie voor families die voor het eerst een huis kochten. Ook kan er nog steeds voordelig worden gespaard vóór aankoop van de eerste woning. Er bestaat echter geen fiscaal systeem waarbij het afsluiten van een hoge hypotheekschuld fiscaal aantrekkelijk is.

4) RICS (2012), p. 38.

5) RICS (2012), p. 33.

6) IMF (2008), p. 32–34.

De hypotheekrenteaftrek

In de voorgaande vergelijking met Duitsland werd duidelijk waarom de prijzen in Nederland zoveel harder stegen. Voor de hoogte van de hypotheekschuld lijkt dit echter geen afdoende verklaring, aangezien de prijzen in andere landen ook sterk stegen. De Nederlandse maximale benutting van de hypotheekrenteaftrek lijkt hierin een beslissende rol te hebben gespeeld.

Hoewel de hypotheekrenteaftrek al in 1893 is ingevoerd, werd deze pas vanaf de jaren negentig van de twintigste eeuw ten volste benut door nieuwe fiscaal gedreven hypotheekconstructies. De essentie van deze constructies, zoals de spaarhypotheek, de beleggingshypotheek en hybride tussenvormen, is dat er gedurende de looptijd alleen rente wordt betaald en er pas aan het einde van de looptijd wordt afgelost. De inleg van huishoudens wordt tot die tijd gestald in een spaar(beleg)depot. Doordat de te betalen hypotheekrente fiscaal aftrekbaar is, zijn de maandelijkse lasten lager, waardoor huishoudens zich duurdere huizen konden permitteren. Dit had een stuwend effect op de huizenprijzen, die door vraag- en aanbodgerelateerde omstandigheden toch al stijgende waren.

De fiscale aantrekkelijkheid van hoge schulden heeft er in Nederland bovendien voor gezorgd dat de stijgende huizenprijzen zich vertaalden naar een extreem hoge hypotheekschuld. In andere landen waar geen of slechts een beperkte hypotheekrenteaftrek mogelijk was (zoals België, Spanje, Ierland het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk) stegen de prijzen immers even hard, maar nam de schuld veel minder toe. Hier kozen huishoudens ervoor om hun hypotheek in een hoger tempo af te lossen. Er was geen reden om de schuld zo lang mogelijk zo hoog mogelijk te houden, zoals in Nederland wel het geval was.

Risico's van de hypotheekschuld

Volgens de Europese commissie vormt de hoge hypotheekschuld een relatief groot intern risico voor de Nederlandse economie.⁷⁾ Niet alleen brengt de schuld de economische groei in gevaar, ook bevinden sommige huishoudens en banken zich op dit moment in een kwetsbare positie.

Economische krimp

De relatie tussen hypotheekschuld en economische groei wordt gevormd door de overwaarde op woningen. Dit is het verschil tussen de marktwaarde van een woning en de hoogte van de hypotheek waar het mee is belast. De stijgende huizenprijzen zorgden er tot de crisis van 2008 voor dat de waarde van het totale Nederlandse woningbezit eveneens toenam, waardoor huishoudens meer vermogen bezaten. Daarnaast was het tussen

⁷⁾ Europese Commissie (2012), p. 17.

1990 en 2007 dermate makkelijk om een extra hypotheek af te sluiten op de overwaarde van het huis, dat in deze periode de hypotheekopname liefst anderhalf keer zo groot was als nodig voor de financiering van aankoop en investeringen in woningen.

Daar komt nog eens bij dat er lange tijd sprake was van een extreem lage gemiddelde hypotheekrente.⁸⁾ Door deze lage rentestand van 3,7 procent medio 2005 was het niet alleen aantrekkelijk om nieuwe hypotheek af te sluiten, maar ook om bestaande hypotheek tegen het lage rentetarief over te sluiten. Hierdoor kon er tegen dezelfde maandlasten een hoger bedrag worden geleend. Deze nieuwe hypotheek werden vaak aangewend voor consumptieve doeleinden. Weliswaar is dit type hypotheek sinds 2001 niet langer fiscaal aftrekbaar, maar een hypotheek op de overwaarde biedt de consument wel een goed gevulde beurs.⁹⁾

Deze toegenomen bestedingen stimuleerden de economie. Sinds de crisis heeft een toenemend aantal eigenwoningbezitters echter te maken met onderwaarde in plaats van overwaarde, waardoor de impuls van consumptief krediet is weggefallen. Dit vormt een extra rem op de economie, die toch al lijdt onder afnemende reële inkomens en een gebrek aan vertrouwen. De gemiddelde hypotheekrente liep na 2005 snel op, maar ligt sinds 2009 weer op een vrij laag niveau van ongeveer 4,5 procent.

9.6 Gemiddelde rente op nieuwe woninghypotheek



Bron: DNB.

⁸⁾ CBS (2007), p. 28.

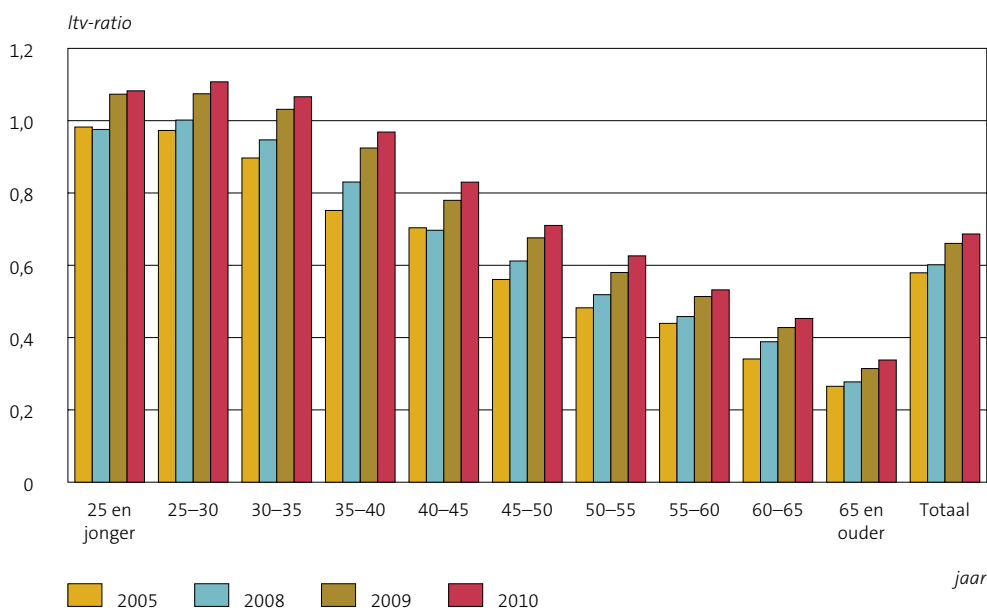
⁹⁾ CBS (2008), p. 155.

Kwetsbare huishoudens

Een ander risico van de hoge hypotheekschuld ligt specifiek bij bepaalde groepen huishoudens. Het gaat dan vooral om mensen die net voor de crisis een huis hebben gekocht en sindsdien de waarde van hun woning fors hebben zien dalen. Bij verkoop (wegens bijvoorbeeld werkloosheid of scheiding) krijgt de eigenaar minder geld voor zijn woning dan het hypothecair geleende bedrag en blijft hij met een restschuld zitten.

Het gaat voornamelijk om jonge mensen die net een huis hebben gekocht. Uit onderzoek van het CBS blijkt dat de leeftijdscategorie onder de 35 jaar een relatief hoog hypotheekbedrag heeft openstaan in verhouding met de waarde van het huis. Dit wordt ook wel de loan to value ratio (ltv) genoemd. De hypotheekwaarde overtreft voor deze groep de woningwaarde, waar deze ratio bij oudere leeftijdscategorieën onder de 1 blijft. Dit komt doordat oudere mensen hun huis vaak kochten tegen lagere prijzen en ook meer tijd hebben gehad om (een gedeelte van) hun hypotheek af te lossen.¹⁰⁾ Opvallend is dat sinds de crisis steeds meer leeftijdsgroepen een ltv van dichtbij of zelfs boven de 1 hebben.

9.7 Loan to value ratio naar leeftijdscategorie hoofdkostwinner



Bron: CBS.

¹⁰⁾ A. Denneman (2011), p. 3-4.

Voor jongeren ligt de hypotheekschuld in verhouding tot het besteedbaar jaarinkomen, de *loan to income ratio* (Iti), ook veel hoger. Huishoudens (met een hypotheek) waarvan de hoofdkostwinner jonger dan 25 was, hadden een gemiddelde schuld van 6,9 maal het besteedbaar inkomen. Bij 65-plussers bedroeg deze ratio nog slechts 3,0. Niet alleen wordt de gemiddelde hypotheekschuld door aflossingen naar verloop van tijd kleiner, ook neemt het inkomen toe naarmate de hoofdkostwinner ouder is.¹¹⁾ Hoewel het natuurlijk is dat de hypotheekschuld van jongere huizenbezitters ten opzichte van de huizenwaarde en het inkomen hoger is, kan wel gesteld worden dat zij sinds de kredietcrisis extra kwetsbaar zijn geworden.

Kwetsbare banken

De derde risicogroep wordt gevormd door de banken. Zij hebben veel meer geld uitgeleend aan huishoudens dan bij hen is gestald.¹²⁾ Het gat hiertussen wordt wel het financieringsgat genoemd en moet worden gefinancierd op de financiële markt. Hypotheken hebben over het algemeen een lange looptijd. Wanneer de financiering via de financiële markt kortlopend is, staan banken bloot aan mogelijk plotseling stijgende rentes, waardoor de rentelasten snel oplopen en banken in de problemen kunnen komen. Bij nog grotere problemen op de financiële markten kan het voor banken zelfs onmogelijk worden de hypotheekschuld te financieren. Dit vormt een risico voor de Nederlandse overheid die uiteindelijk garant staat voor Nederlandse banken.¹³⁾

Het financieringsgat voor Nederlandse banken is niet alleen groot vanwege de relatief hoge hypotheekschuld. Ook de organisatie van Nederlandse pensioengelden speelt hierin een rol. In andere landen sparen mensen voor hun pensioen namelijk vaak rechtstreeks bij de bank, waardoor het financieringsgat kleiner wordt. In Nederland wordt de pensioenpot echter beheerd door pensioenfondsen, die het geld gebruiken om er, veelal in het buitenland, mee te beleggen.

Naast de risico's die het financieringsgat met zich meebrengt, staan banken uiteraard ook bloot aan het risico van niet-terugbetaling van de schuld door huishoudens. Via de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is echter geregeld dat de overheid garant kan staan voor hypotheken tot 320 000 euro. Ruim 80 procent van de huishoudens maakte in 2011 bij het afsluiten van een hypotheek gebruik van de NHG.¹⁴⁾ Mocht de Europese schuldencrisis in hevigheid toenemen, dan wordt dit risico voor de overheid door toenemende werkloosheid en stijgende hypotheekrente alleen maar groter.

¹¹⁾ A. Denneman (2011), p. 3–4.

¹²⁾ CPB (2012), p. 16.

¹³⁾ CPB (2012), p. 16–18.

¹⁴⁾ NHG (2012).

Om de risico's waaraan banken blootstaan in het geval van zeer negatieve economische ontwikkelingen in kaart te brengen, werd er medio 2011 een zogenaamde stresstest uitgevoerd. Deze test, uitgevoerd door de European Banking Authority (EBA) in samenwerking met De Nederlandsche Bank, had als doel de weerbaarheid van het bancaire systeem in de Europese Unie tegen ernstige schokken te meten. Dit gebeurde door simulatie van een negatief economisch scenario over de periode 2011–2012. De vier Nederlandse banken die hebben meegedaan leden in dit fictieve scenario verliezen, maar bleven ruim voldoende gekapitaliseerd.¹⁵⁾

De hypotheekschuld in breder perspectief

De Nederlandse hypotheekschuld is relatief gezien de hoogste van Europa. Dit brengt, zoals besproken, risico's met zich mee voor de economische groei, huishoudens en banken. Er staat uiteraard ook iets tegenover die schuld. Allereerst vertegenwoordigen de koopwoningen zelf een forse waarde. Daarnaast lossen veel mensen hun hypotheek niet direct af, maar storten hun geld in een spaardepot. Uniek in de wereld zijn bovendien de zeer hoge pensioenreserves.

Woningwaarde

Niet alleen de schuld is de afgelopen decennia sterk toegenomen, maar ook de waarde van de koopwoningenvoorraad. In 2011 was de totale koopwoningwaarde twee maal zo hoog als de schuld. Niet alleen zijn de prijzen de afgelopen decennia toegenomen, ook is het aantal huiseigenaren zowel absoluut als relatief toegenomen. In 1980 kende Nederland, samen met Duitsland nog het laagste percentage eigenwoningbezit van Europa: respectievelijk 42 en 41 procent. In 1990 lagen deze percentages al iets verder uit elkaar, met respectievelijk 45 en 39 procent. Tegenwoordig is dit percentage in Nederland opgelopen tot 54 procent, terwijl het in Duitsland op 42 procent is blijven steken.¹⁶⁾

Spaardepot

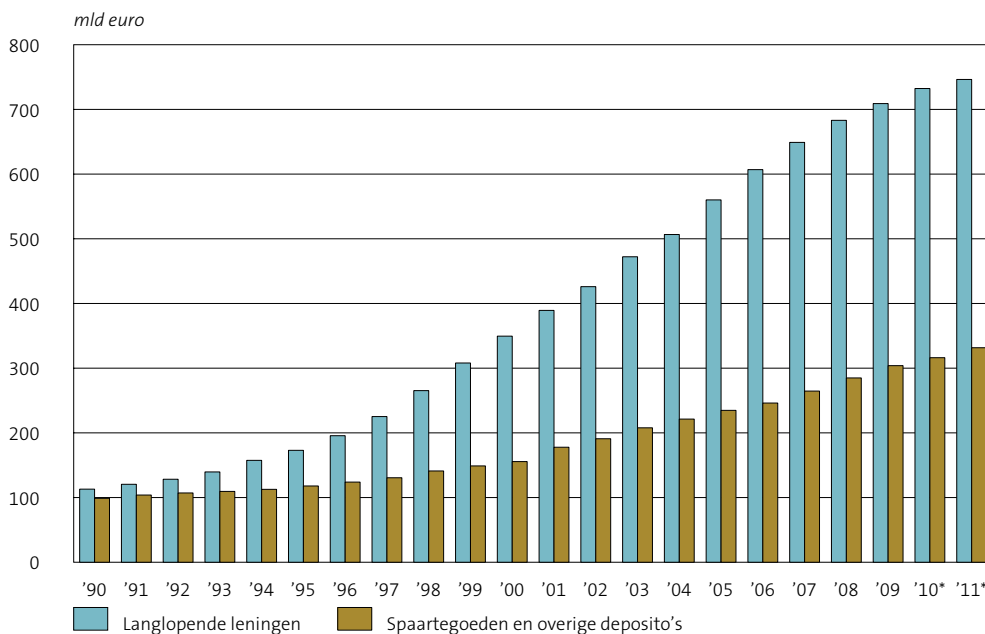
De hypotheekschuld moet eigenlijk niet los worden gezien van de spaardepots die worden opgebouwd om die schuld af te lossen. Omdat de spaardepots een Nederlands fenomeen zijn, wordt dit in internationale vergelijkingen wel eens over het hoofd gezien. De totale spaartegoeden en overige deposito's van Nederlandse huishoudens (afzonderlijke cijfers over de depots zijn er niet) vertegenwoordigden eind 2011 een waarde van 332 miljard euro. Dit is precies de helft van de totale hypotheekschuld. De groei van de spaardepots

¹⁵⁾ www.rijksoverheid.nl

¹⁶⁾ IMF (2008), p. 20.

blijft sinds midden jaren negentig wel steeds meer achter bij de groei van de totale hypotheekschuld.¹⁷⁾

9.8 Leningen en spaartegoeden huishoudens



Bron: CBS, Nationale rekeningen 2011.

Pensioenreserves

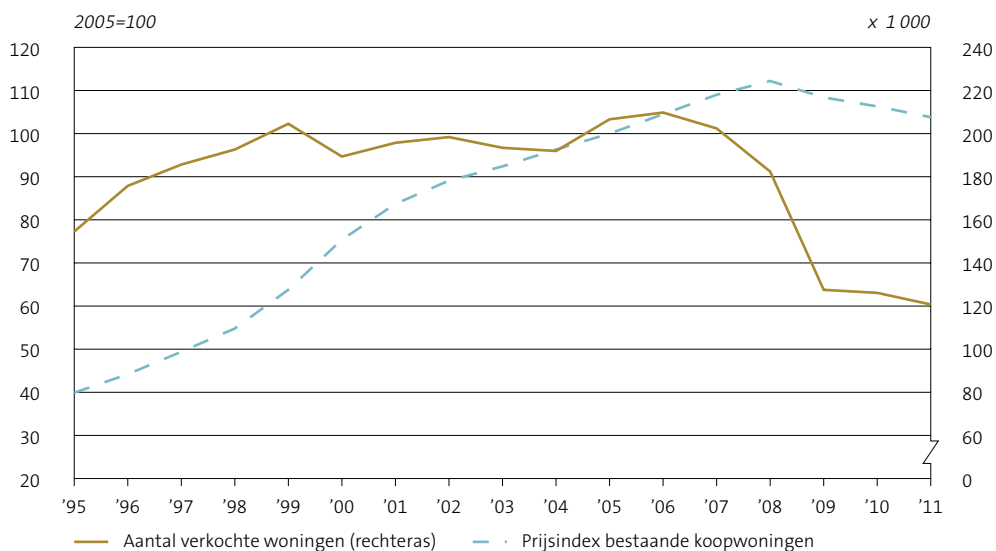
Naast de stortingen in spaardepots hebben Nederlandse huishoudens zoals gezegd relatief veel gespaard voor hun pensioen. Eind 2011 zat er ruim 1.141 miljard euro in de pensioenpotten; bijna twee keer zoveel als de totale hypotheekschuld. Veel andere landen hebben weliswaar een lagere hypotheekschuld, maar ook veel minder pensioenreserves. Hiermee is de hypotheekschuld uiteraard niet geëlimineerd, want deze gelden zijn gereserveerd voor (toekomstige) gepensioneerden, ongeacht hun schuldsituatie. Maar het verhoogt wel degelijk de houdbaarheid van de huishoudfinanciën als geheel. Voor een compleet overzicht van de vermogenspositie van (onder meer) huishoudens, zie *Opbouw nationaal vermogen stukt*.

¹⁷⁾ CPB (2012), p. 17.

Recente ontwikkelingen

Sinds de crisis van 2008 is er onder invloed van dalende verkopen een prijsdaling ingezet die nu al vier jaar voortduurt. In 2011 daalden de prijzen wederom met meer dan 2 procent. Overigens zijn de prijsstijgingen in de jaren negentig hiermee verre van ongedaan gemaakt: bestaande koopwoningen gingen in 2011 van de hand tegen prijzen die vergelijkbaar waren met die in 2006. In 2010 leek het aantal verkopen zich te stabiliseren, maar het herstel zette niet door. In 2011 nam het aantal verkochte bestaande koopwoningen verder af met meer dan 4 procent.

9.9 Prijs en verkoop bestaande koopwoningen



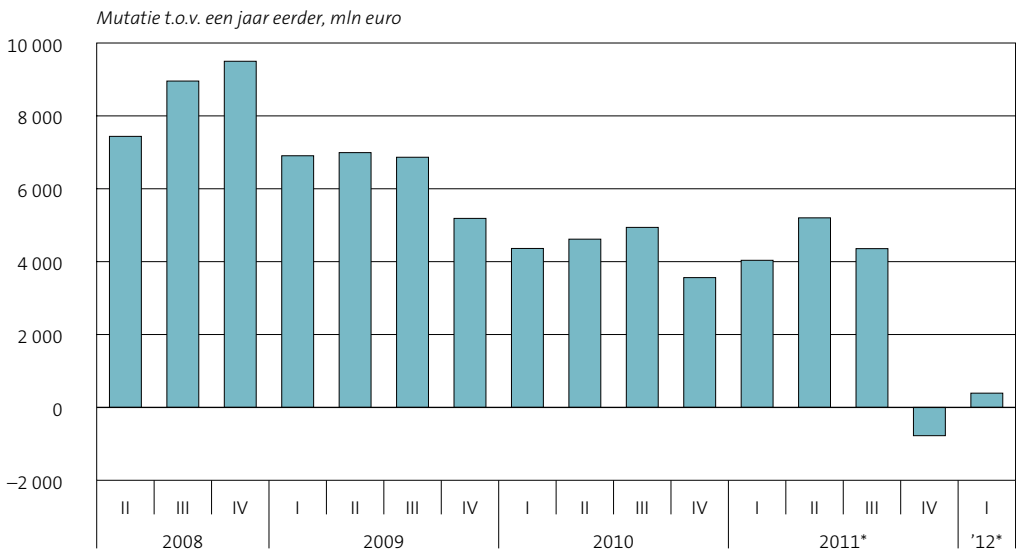
Bron: CBS, Statistiek bestaande koopwoningen.

De hypotheekschuld neemt de laatste jaren steeds minder snel toe. Dit komt niet alleen door de stagnerende verkopen, maar tevens doordat er maatregelen zijn genomen om de hypotheekschuld terug te dringen. Zo mogen banken sinds 2011 een maximale hypotheek verlenen van 106 procent van de marktwaarde van de woning en is het maximale aflossingsvrije deel van de hypotheek beperkt tot 50 procent van de marktwaarde. Daarnaast werden in 2010 zowel de eigenwoningbijdrage (koopsubsidie) als de startersleningen afgeschaft. Beide regelingen hadden als doel het starters makkelijker te maken een eigen huis te kunnen kopen. Ten slotte zijn per 1 januari 2012 de woonquotes verlaagd, waardoor een lager percentage van het bruto inkomen mag worden besteed aan hypotheeklasten.

Hypotheekschuld in toom

In het vierde kwartaal van 2011 was er zelfs sprake van een afname van de hypotheekschuld. De gemiddelde hypotheeksom is volgens het kadaster minder hoog dan vroeger en ook is het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen het laatste jaar sterk gedaald.¹⁸⁾ Deze ontwikkelingen worden veroorzaakt door minder verkopen, dalende huizenprijzen en strengere eisen voor het afsluiten van een nieuwe hypotheek. Volgens berichten in de media kiezen veel huizenbezitters er bovendien voor hun hypotheek versneld af te lossen om bij een eventuele inperking van de hypotheekrenteaftrek minder kwetsbaar te zijn.¹⁹⁾

9.10 Hypotheekschuld



Bron: CBS, Nationale rekeningen 2011.

Conclusie

De Nederlandse hypotheekschuld is relatief de hoogste van Europa. Vanaf midden jaren negentig nam door de bevolkingsgroei, een verandering van de huishoudsamenstelling en

¹⁸⁾ www.kadaster.nl

¹⁹⁾ NRC-Handelsblad, zaterdag 11 februari 2012.

stijgende welvaart de vraag naar koopwoningen snel toe, terwijl het aanbod hierbij achterbleef. Hierdoor stegen de huizenprijzen en, versterkt door de hypotheekrenteaftrek, ook de totale hypotheekschuld. In Duitsland nam in deze periode het beschikbaar inkomen minder snel toe, terwijl de woningvoorraad juist veel sneller groeide dan in Nederland. Daarnaast was (is) het in Duitsland fiscaal lang niet zo aantrekkelijk een hypotheek af te sluiten als in Nederland. De relatieve schuld nam in Duitsland dan ook af.

Tot de crisis werden hypotheekleningen op de overwaarde gebruikt voor consumptie, hetgeen de economische groei verder versterkte. Ook nam het percentage eigenwoningbezitters sinds de jaren tachtig sterk toe, wat positief was voor de vermogenspositie van Nederlandse huishoudens. De hypotheekschuld was hoog, maar de totale waarde van de eigen woningen was nog veel hoger. Zo lang de huizenprijzen bleven stijgen kon elke woning bovendien met winst worden verkocht, zodat slechts weinig woningeigenaren in de problemen kwamen wanneer ze hun huis wilden of moesten verkopen.

Sinds de financiële crisis dalen de huizenprijzen en worden huizenbezitters voor het eerst sinds lange tijd geconfronteerd met onder- in plaats van overwaarde. Dit remt de economie verder af en brengt risico's met zich mee voor zowel huizenbezitters als banken en de overheid. Het verder oplopen van de schuld wordt nu wel sterk afgeremd. Er is minder belangstelling voor (andere) koopwoningen en het is moeilijker om een hypotheek af te sluiten. Banken stellen, onder druk, strengere eisen en ook zijn potentiële kopers afwachtend vanwege de dalende prijzen. De wal is dus al bezig het schip te keren. De omvangrijke hypotheekschuld staat bovendien niet op zichzelf, maar moet worden afgezet tegen eveneens omvangrijke spaartegoeden en een hoge waarde aan eigen woningen.

Literatuur

CBS (2007), *De Nederlandse conjunctuur 2007-2*.

CBS (2008), *De Nederlandse economie 2007*.

CPB (2012), *Risicorapportage financiële markten*.

Denneman, A. (2011), *Households' risks in the Dutch housing market: loan-to-value and loan-to-income ratios*, Working party on financial statistics, OECD.

Europese Commissie (2012), *Alert mechanism report*.

IMF (2008), *House price developments in Europe: a comparison*, Working Paper wp/08/211.

NHG (2012), *Kwartaalcijfers Stichting waarborgfonds eigen woningen 1e kwartaal*.

Rabobank (2006), *Visie op 2007: De Nederlandse koopwoningmarkt*, Themabericht 2006-27.

RICS (2012), *European housing review*.