

Contouren voor een nieuwe manier van hypotheekverstrekking in Nederland

Lessen uit de historie en een internationale vergelijking

Elisa Visser
21 augustus 2013



rijksuniversiteit
groningen

Contouren voor een nieuwe manier van hypotheekverstrekking in Nederland

Lessen uit de historie en een internationale vergelijking

Document:

Masterthesis

Datum:

21 augustus 2013

Scriptiebegeleider:

Dr. F.J. Sijtsma

Tweede beoordelaar:

Dr. H.J. Brouwer

Auteur:

Elisa Visser

Studentnummer:

2242591

E-mail:

i.f.e.visser@student.rug.nl

Telefoon:

06-20600784

Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen



**rijksuniversiteit
groningen**

Voorwoord

Deze masterthesis is het resultaat van een onderzoek naar de contouren voor een nieuw model voor hypotheekverstrekking in Nederland. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van mijn afstuderen voor de master Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen.

De hypotheekrenteaf trek. Veel mensen hebben een mening over de aanpak van het huidige kabinet met betrekking tot het beperken van de hypotheekrenteaf trek en plannen om de woningmarkt uit het slob te trekken. Veel meningen, maar zijn deze meningen ook allemaal onderbouwd? Weet men waar men over praat en wat de beperkingen precies inhouden? Door over deze vraag na te denken heb ik mijn onderzoeksvraag voor deze masterthesis opgesteld: 'Welke veranderingen in de hypotheekrenteaf trek hebben zich in het buitenland voorgedaan en hoe kunnen deze veranderingen zich in Nederland manifesteren?'

Voor deze masterthesis tot stand kom komen, is literatuuronderzoek gedaan naar zowel de hypotheekrenteaf trek in Nederland als in Europa. Het gaat hierbij om de volgende acht Europese landen: België, Denemarken, Duitsland, Frankrijk, Italië, Spanje, Verenigd Koninkrijk en Zweden.

Graag wil ik van de gelegenheid gebruik maken om mijn afstudeerbegeleider, de heer Sijtsma, te bedanken voor de snelle reacties op mijn e-mails, de voortgangsanalyses en gesprekken tijdens de afstudeerkring.

Met vriendelijke groet,

Elisa Visser
Blauwestad, 21 augustus 2013

Samenvatting

Hypotheeken. Een actueel onderwerp. De hypotheekrenteaftrek vormde bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel van de verkiezingsdebatten van de Tweede Kamer in 2012. Daarnaast is er zowel in de Tweede Kamer als in de wetenschap veel gesproken over (veranderingen in) het hypotheekstelsel in Nederland en het buitenland. Moet de hypotheekrenteaftrek blijven bestaan, en zo ja, in welke vorm? De hypotheekrenteaftrek in Nederland is in vergelijking met het buitenland erg hoog. Zeker als een systeem gecreëerd moet worden dat op termijn in harmonie is met het buitenland, zullen er wijzigingen doorgevoerd moeten worden in Nederland.

Het doel van dit onderzoek betreft helderheid verschaffen in de contouren voor een nieuwe manier van hypotheekverstrekking in Nederland.

De centrale onderzoeksvraag die bij bovenstaande doelstelling hoort is:

‘Welke gevolgen heeft de beperking van de hypotheekrenteaftrek in het buitenland gehad en hoe zullen deze gevolgen zich in de Nederlandse woningmarkt manifesteren?’

Het doel van het onderzoek, in samenhang met de centrale onderzoeksvraag, zal beantwoord worden aan de hand van literatuuronderzoek en desk research.

Dit onderzoek heeft naar voren gebracht dat er drie belangrijke contouren zijn voor een nieuwe manier van hypotheekverstrekking in Nederland:

1 Verlaging maximale hypotheekrenteaftrek

De maximale hypotheekrenteaftrek wordt vanaf 2014 ieder jaar met 0,5% van het totaal verlaagd. Vanaf 2014 is dit dus 51,5%, afbouwend tot 38% in 2042.

Behalve het stapsgewijs verlagen van het maximale aftrekbare tarief, wordt het maximale aftrekbare tarief voor de middeninkomens (de derde belastingschijf) van 42% verlaagd naar 38% op 1 januari 2014. Dit betekent dat mensen die in deze schijf vallen minder belasting gaan betalen, maar ook minder hypotheekrenteaftrek genieten (Rijksoverheid, 2013).

De invloed van de verlaging van de maximale hypotheekrenteaftrek op de woningmarkt kan per regio verschillen. Een appartement van 100m² dat in Groningen rond de €225.000 kost, kost in Amsterdam al snel rond de €350.000 (uitgaande van hetzelfde woonoppervlak). Deze prijsverschillen komen tot stand door de hoeveelheid beschikbare grond in de regio en omdat de onroerend goed markt, zoals vele andere markten, een markt van vraag en aanbod is (Welke financiële diensten, 2013). Door het Centraal Planbureau (2012) en de Nederlandsche Centrale Bank (2012) wordt het verlagen van de hypotheekrenteaftrek als een positieve maatregel gezien ter verbetering van de woningmarkt (Rijksoverheid, 2013).

Na de beperking van de hypotheekrenteaftrek in Nederland vallen veel kosten weg voor de overheid. Stel dat in Nederland, net als in Denemarken, maximaal 25,5% hypotheekrenteaftrek mag worden genoten, dan kost de hypotheekrenteaftrek de Nederlandse overheid rond de €3,06 miljard per jaar in plaats van €12 miljard (HomeFinance, 2012C).

Eenzelfde percentage hypotheekrenteaftrek is te onderbouwen vanuit economische indicatoren als inkomen per hoofd, werkloosheid, inflatie, overheidsuitgaven en staatsschuld. Deze indicatoren liggen in Nederland en Denemarken op hetzelfde niveau. Daarnaast voeren Nederland en Denemarken niet alleen de lijst aan als meest kredietwaardige landen ter wereld met een AAA-rating, beide landen hebben ook de hoogste hypotheekschuld gerelateerd aan het nationaal inkomen van meer dan 100% (Wenneker, 2011).

2 Verplicht aflossen

In 2011 is een eerste aanzet gegeven om de gevaren voor de eigen woningbezitter te beperken, door voor nieuwe hypotheekleningen de eis te stellen dat tenminste 50% afgelost dient te worden tijdens de looptijd (Rijksoverheid, 2011).

Deze nieuwe eis wordt door velen gezien als doorn in het oog voor starters, die hierdoor moeilijker een hypotheek kunnen krijgen. Zij moeten immers direct aflossen. In verschillende media zijn voorbeelden gegeven over wat hiervan de financiële gevolgen zijn, echter wordt vaak niet of slechts ten dele opgemerkt dat men door de aflossingen hun schuld afbouwt. De vergelijking maken tussen de kosten van een aflossingsvrije hypotheek of een hypotheek waarop wel afgelost wordt, is daarom niet zo eenvoudig en kan een verkeerd beeld geven.

Het aflossen van de hypotheekschuld zorgt ervoor dat de restschuld elke maand lager wordt, en dat de kans op een restschuld minimaal wordt bij normale verkoop van de woning. Daarnaast neemt dankzij het verplicht aflossen de hypotheekschuld in de loop der jaren af en daarmee de maandlasten. Kortom: voor starters hoeft het verplicht aflossen geen belemmering te vormen en deze starters zijn juist nodig om de woningmarkt te stimuleren en om doorstroom te bevorderen.

3 Maximaal te lenen bedrag

In de huidige situatie wordt de LTV ratio geleidelijk van 106% van de woningwaarde verlaagd naar 100% van de woningwaarde. Dit houdt in dat de hoogte van de hypotheek nog maximaal 100% van de woningwaarde mag bedragen (EIB, 2006). Deze afbouw gebeurt in zes stappen van 1% punt per jaar, zodat de 100% wordt bereikt in 2018 (Rijksoverheid, 2013).

Gezien de economische crisis, en in verband met overkredietering, zou het verstandig zijn als de Rijksoverheid besluit dat het verplicht wordt een gedeelte eigen middelen in te brengen bij het afsluiten van een hypotheek. Het Deense hypotheekmodel vereist een eigen inbreng van 20% van de hypotheekschuld. Dit is voor Nederland een goed uitgangspunt.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Samenvatting

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie	9
1.3	Probleem-, doel- en vraagstelling	9
	1.3.1 Probleemstelling	9
	1.3.2 Doelstelling	10
	1.3.3 Vraagstelling en deelvragen	10
1.4	Methode van aanpak	11
2	Theoretisch kader	14
2.1	Eigenwoningbezit en inefficiëntie	14
2.2	Ethische uitgangspunten	15
2.3	De economische crisis	15
2.4	Hypotheekschuld en hypotheekvormen	15
2.5	Het Deens Hypotheekmodel	16
3	Historie en doelen hypotheekrenteaftrek in Nederland	17
3.1	Oorspronkelijk doel hypotheekrenteaftrek	17
3.2	De werking van de hypotheekrenteaftrek	17
3.3	Historische aanpassingen in het hypotheekstelsel in Nederland	18
3.4	Historische effecten van de hypotheekrenteaftrek op de woningprijzen	21
3.5	Kritiek op het huidige stelsel van hypotheekrenteaftrek	22
3.6	Huidige hypotheekvormen in Nederland	23
3.7	De hypotheekrenteaftrek in het nieuws	24
4	Hypotheekrenteaftrek en hypotheekvoorwaarden in het buitenland	26
4.1	België	26
4.2	Denemarken	26
4.3	Duitsland	27
4.4	Frankrijk	27
4.5	Italië	28
4.6	Spanje	28
4.7	Verenigd Koninkrijk	29
4.8	Zweden	29
5	Contouren van een nieuw model van hypotheekverstrekking	32
5.1	Aanleiding	32
5.2	Het Deense hypotheekstelsel uitgelicht	32
5.3	De werking van het Deense hypotheekstelsel	34

6	De drie grootste contouren voor een nieuw hypotheekmodel	37
6.1	Verlaging maximale hypotheekrenteaf trek	37
6.2	Verplicht aflossen	38
6.3	Maximaal te lenen bedrag van de woningwaarde	38
6.4	Samensmelting van hypotheeksystemen	38
7	Resultaten	40
7.1	Gevolgen beperking hypotheekrenteaf trek	40
7.2	Contouren	41
8	Reflectie	42

Begrippenlijst

Literatuurlijst

Bijlagen

Bijlage 1	Voorwaarden kapitaalverzekering eigen woning en banksparen
Bijlage 2	Ontwikkeling woningprijzen en aantal transacties 1995 t/m 2011
Bijlage 3	Voor- en nadelen huidige hypotheekrenteaf trekstelsel Nederland
Bijlage 4	Huidige hypotheekvormen in Nederland
Bijlage 5	Hypotheekrenteaf trek in het nieuws
Bijlage 6	Hypotheekkenmerken per land
Bijlage 7	Simulatie werking Deense hypotheekmodel
Bijlage 8	Voor- en nadelen Deens hypotheekmodel

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De hypotheekrenteaftrek was een belangrijk onderdeel van de verkiezingsdebatten van de Tweede kamer in september 2012. 'Banken willen aanpak hypotheekrenteaftrek' (Hypotheekrentetarieven, 17 januari 2012), 'Huizenbezitter wil zekerheid over hypotheekrenteaftrek' (Hypotheekrentetarieven, 20 januari 2012), 'Huizenbezitters bereiden zich massaal voor op een beperking van de hypotheekrenteaftrek' (Infinance, 14 februari 2012) en 'Confrontatie Rutte en Wilders over hypotheekrenteaftrek' (Hypotheekrenteaftrek 27 augustus 2012). Het zijn slechts een paar van de vele krantenkoppen uit die actualiteit. Uit de titels van de krantenkoppen blijkt de onrust en onzekerheid die heerst op de Nederlandse woningmarkt en onder de Nederlandse woningbezitters.

In het regeerakkoord uit van de VVD en PvdA staat dat de hypotheekrenteaftrek voor zowel bestaande als nieuwe hypotheekrenteaftrek wordt beperkt. Voor de hoogste inkomens komt er een apart aftrekpercentage voor de hypotheekrente, dat vanaf 2014 jaarlijks met 0,5% gaat dalen. De midden- en lagere inkomens kunnen ook minder hypotheekrente aftrekken, omdat de tweede en derde belastingschijf in 2014 met ruim 4% naar beneden gaat (Regeerakkoord, 2012).

Niet alleen in Nederland is de hypotheekrenteaftrek actueel, in onder andere België, Denemarken, Duitsland, Frankrijk, Italië, Spanje, Verenigd Koninkrijk en Zweden zijn aanpassingen gedaan met betrekking tot de hypotheekrenteaftrek (HomeFinance, 2012A). Welke gevolgen hebben in deze landen plaatsgevonden en in hoeverre kunnen Nederlandse huishoudens deze gevolgen verwachten?

Er wordt in deze thesis naar het buitenland gekeken om de volgende redenen:

- De verschillende perspectieven worden van een afstand bekeken;
- Financiële markten zijn internationaal sterk verbonden (voorbeeld: crisis);
- Economische integratie.

1.2 Wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie

De hypotheekrenteaftrek in Nederland gaat veranderen, maar welke gevolgen brengt dit met zich mee? Er is wetenschappelijk onderzoek gedaan naar hypotheekrenteaftrek en woningprijzen, maar er is nog geen tot weinig onderzoek gedaan naar de contouren voor een nieuwe manier van hypotheekverstrekking in Nederland.

De maatschappelijke relevantie van dit onderzoek zit in het feit dat de hypotheekrenteaftrek een zeer actueel onderwerp is. Gedurende de verkiezingen in 2012 heeft het kabinet veel over het onderwerp gedebatteerd. De onzekerheid die rond de hypotheekrenteaftrek hangt: blijft het behouden, of wordt het (geleidelijk) afgeschaft?, zorgt voor veel nieuwsartikelen.

1.3 Probleem-, doel- en vraagstelling

1.3.1 Probleemstelling

Er is veel verwarring over welke richting de hypotheekverstrekking op moet. De hypotheekrenteaftrek vormt een belangrijk onderdeel in deze situatie. Moet de hypotheekrenteaftrek behouden blijven, of toch worden afgeschaft?

1.3.2 Doelstelling

Helderheid verschaffen in de contouren voor een nieuwe manier van hypotheekverstrekking in Nederland.

1.3.3 Vraagstelling en deelvragen

De hoofdvraag en de bijbehorende vijf deelvragen van dit onderzoek luiden als volgt:

Hoofdvraag

Welke gevolgen heeft de beperking van de hypotheekrenteaf trek in het buitenland gehad en hoe en in welke mate zullen deze gevolgen zich op de Nederlandse woningmarkt manifesteren?

Deelvragen

1. 'Wat zegt de theorie?'

Ter beantwoording van deze deelvraag wordt gekeken wat er in de wetenschappelijke literatuur is geschreven over de hypotheekrenteaf trek in Nederland en in de volgende 8 landen uit de Europese Unie: België, Denemarken, Duitsland, Frankrijk, Italië, Spanje, Verenigd Koninkrijk en Zweden. Op basis van de gevonden wetenschappelijke literatuur op het internet en het OECD, worden de belangrijkste parameters weergegeven.

2. 'Welke invloed heeft de hypotheekrenteaf trek in Nederland gehad op de woningmarkt en welke beperkingen/veranderingen van de hypotheekrenteaf trek hebben zich in het verleden in Nederland voorgedaan?'

Ter beantwoording van deze deelvraag wordt literatuuronderzoek gedaan naar de invloed van de hypotheekrenteaf trek in Nederland op de woningmarkt en naar de beperkingen/veranderingen die zich in het verleden al hebben plaatsgevonden in de hypotheekrenteaf trek in Nederland. Indien gevolgen van deze beperkingen/veranderingen worden gevonden, worden deze meegenomen in de beantwoording van de deelvraag.

3. 'Welke invloed heeft de hypotheekrenteaf trek in het buitenland gehad en welke beperkingen/veranderingen van de hypotheekrenteaf trek hebben zich in het verleden in het buitenland voorgedaan?'

Ter beantwoording van deze deelvraag wordt hetzelfde literatuuronderzoek verricht als bij deelvraag 2, maar dan voor het buitenland. Het buitenland wordt beperkt tot de volgende 8 landen uit de Europese Unie: België, Denemarken, Duitsland, Frankrijk, Italië, Spanje, Verenigd Koninkrijk en Zweden.

4. 'Wat is de strekking van het Deens hypotheekmodel en is dit model toepasbaar in Nederland?'

Ter beantwoording van deze deelvraag wordt het literatuuronderzoek, dat gedaan is voor het theoretisch kader, toegepast. Aan de hand van het huidige hypotheekstelsel in Nederland en de parameters uit de wetenschappelijke literatuur, wordt gekeken of het Deens hypotheekmodel toepasbaar is.

5. 'Wat zijn de drie grootste contouren voor een nieuw model van Nederlandse hypotheekverstrekking?'

Naar aanleiding van het literatuuronderzoek dat gedaan is met betrekking tot de beperkingen/veranderingen die reeds hebben plaatsgevonden in de hypotheekrenteaftrek in het buitenland en in Nederland, wordt nu een eigen visie gegeven.

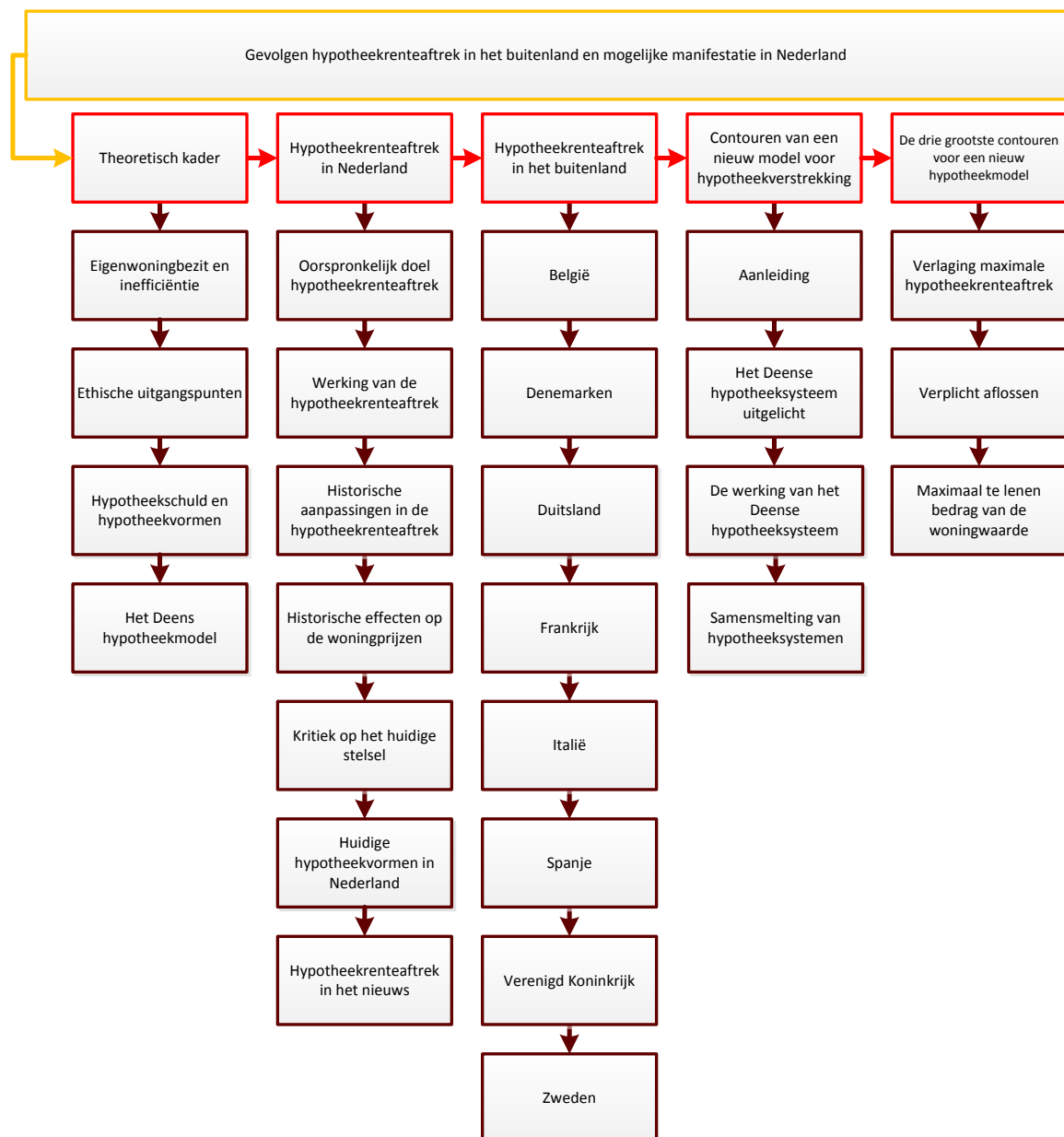
1.4 Methode van aanpak

Om de vijf deelvragen en bijbehorende hoofdvraag te beantwoorden, zoals weergegeven in paragraaf 1.3, wordt aan de hand van bestaande wetenschappelijke theorieën en onderzoek een beeld gegeven van de huidige hypotheekmarkt.

De methode van aanpak kan als volgt worden weergegeven in een conceptueel model, weergegeven op pagina 12:

- **Oranje**: de hoofdvraag;
- **Rood**: de deelvragen;
- **Donkerrood**: uitwerking van de deelvragen.

Contouren voor een nieuwe manier van hypotheekverstrekking in Nederland



Figuur 1: Conceptueel model

Hoofdstuk 2 geeft de wetenschappelijke literatuur weer omtrent de hypotheekverstrekking in Nederland en het buitenland. Het buitenland betreft in dit geval de volgende 8 landen uit de Europese Unie: België, Denemarken, Duitsland, Frankrijk, Italië, Spanje, Verenigd Koninkrijk en Zweden.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de hypotheekrenteaftrek in Nederland. Het doel van dit hoofdstuk is inzicht krijgen in de invloed van de hypotheekrenteaftrek op de Nederlandse woningmarkt. Hierbij wordt gekeken naar het historisch doel van de hypotheekrenteaftrek, de werking van de hypotheekrenteaftrek, aanpassingen van de hypotheekrenteaftrek in het verleden, effecten van deze aanpassingen op de woningprijzen en kritiek op het huidige hypotheekrentestelsel.

In hoofdstuk 4 staat de hypotheekrenteaftrek in het buitenland centraal. Het doel van dit hoofdstuk is inzicht krijgen in de beperkingen/veranderingen van de hypotheekrenteaftrek in het buitenland. 'Het buitenland' bestaat in deze context uit de voornoemde 8 landen uit de Europese Unie.

Het Deens hypotheekmodel is erg actueel. Er wordt zowel in de wetenschap als door de Vereniging Eigen Huis over geschreven. In hoofdstuk 5 wordt het Deens hypotheekmodel in kaart gebracht en wordt gekeken welke aspecten bruikbaar zijn voor een nieuwe vorm van hypotheekverstrekking in Nederland.

Met behulp van de kennis uit bovenstaande delen worden in hoofdstuk 6 de onderzoeksresultaten gepresenteerd, gevolgd door de discussie in hoofdstuk 7. De conclusies en aanbevelingen komen in hoofdstuk 8 aan bod en de thesis wordt afgesloten met de begrippenlijst, literatuurlijst en bijlagen.

2 Theoretisch kader

2.1 Eigenwoningbezit en inefficiëntie

De hypotheekrenteaftrek is volgens Weekers en Spies (2012) een wezenlijk onderdeel van het beleid om het eigenwoningbezit te bevorderen. Eigenwoningbezit kan volgens hen bijdragen aan het opbouwen van eigen vermogen en daarmee aan de zelfredzaamheid van burgers. Het kabinet is van mening dat het eigenwoningbezit structureel moet worden gestimuleerd. Er is een evenwicht nodig tussen eigen verantwoordelijkheid van de eigenwoningbezitter aan de ene kant en het beperken van de risico's voor de overheid aan de andere kant (Regeerakkoord, 2012). De huidige economische crisis heeft laten zien dat eigenwoningbezit ook kan leiden tot een gebrek aan zelfredzaamheid van burgers, gezien de hoge hypotheekschuld in Nederland.

Glaeser en Shapiro (2002) en Wilkinson en Wilkinson (1991) zijn het niet eens met de beredenering van Weekers en Spies (2012). Zij vinden hypotheekrenteaftrek inefficiënt. Een andere reden waarom zij de hypotheekrenteaftrek liever zien verdwijnen, is omdat slechts 30% van de hypotheekrenteaftrek naar de lagere inkomensgroepen gaat. Peter Boelhouwer is het hiermee eens, zo blijkt uit een citaat uit 2003: 'Het is zonde dat de politiek halverwege de jaren negentig niet begonnen is met geleidelijke beperking van de renteaftrek. Dat had de oververhitte markt kunnen afkoelen' (Boelhouwer, 2003). Bovenberg en Polman (2012) geven een andere mogelijkheid om de hypotheeklening betaalbaar en flexibel te houden, namelijk het Deens hypotheekmodel. Indien dit model wordt ingevoerd in Nederland, zal de hypotheekrenteaftrek verdwijnen. De inefficiëntie van de huidige hypotheekmarkt komt tevens naar voren in de 3,6 miljoen huishoudens met een hypotheek die onder water staat. Hun totale tekort bedroeg circa 65 miljard euro, aldus De Nederlandsche Bank (2013).

Het stimuleren van het eigen woningbezit dient met name te geschieden bij de starters op de woningmarkt, om op deze manier de doorstroming te bevorderen. Uit een studie van Poterba en Sinai (2008) onder ruim 22.000 Amerikaanse huishoudens in verschillende leeftijdscategorieën en in uiteenlopende inkomenscategorieën, is gebleken dat het gemiddeld belastingvoordeel als gevolg van de hypotheekrenteaftrek het grootst is voor huishoudens waarvan het hoofd tussen de 35 en 50 jaar is. De jongste huishoudens, die net zijn begonnen op de woningmarkt, en de oudste huishoudens, die de laagste hypotheekschuld (restschuld) hebben, hebben het kleinste belastingvoordeel.

De starters op de woningmarkt hebben niet alleen jaarlijks minder voordeel van de hypotheekrenteaftrek, bij een eventuele beperking of afschaffing wordt deze groep extra getroffen, doordat zij veel minder hebben kunnen profiteren dan oudere huishoudens. Hoewel de resultaten uit deze Amerikaanse studie misschien niet direct vergelijkbaar zijn met de Nederlandse markt, in verband met de vele aflossingsvrije hypotheekleningen, wordt hiermee in Nederland wel het vuur aangewakkerd omtrent het behouden, beperken of afschaffen van de hypotheekrenteaftrek (Poterba en Sinai, 2008).

Hanson (2012) veronderstelt dat de fiscale uitgaven van de overheid en daarbij het idee dat de hypotheekrenteaftrek de overmatige aankoop van woningen stimuleert. Hij veronderstelt dat de hypotheekrenteaftrek een achterhaald concept is. Hanson heeft een regressie opgesteld om het effect van de hypotheekrenteaftrek op woninggrootte en eigendom te identificeren:

$$Y_i = \alpha + \beta_1(\text{MID})_i + \beta_2(\text{Top MTR})_i + Z'_i\gamma + \varepsilon_i$$

In deze regressie staat Y voor de grootte van de woning, gemeten in vierkante meters. MID is gelijk aan één als er in de staat sprake is van hypotheekrenteaftrek en gelijk aan nul als dit niet het geval is. Top MTR is het hoogste geldende tarief aan inkomstenbelasting.

Z is een set controlevariabelen die onder andere leeftijd in jaren, jaarlijks inkomen van het huishouden, onderhoudskosten van de woning per vierkante meter en woningprijs per vierkante meter bevat.

Hanson (2012) heeft met zijn data en onderzoek aangetoond dat mensen als gevolg van de hypotheekrenteaftrek een grotere woning gaan kopen.

2.2 Ethische uitgangspunten

Een argument wat wordt gebruikt door voorstanders van handhaving van de hypotheekrenteaftrek is dat iedereen het recht moet hebben om gemakkelijk een woning aan te schaffen. Dit is een meer ethisch uitgangspunt, omdat het voor voorstanders veel meer gaat om de gelijke rechten die huishoudens hebben om een eigen woning te bezitten, al gaat dit ten koste van de efficiëntie van de woningmarkt.

Woodward en Weicher (1989) en Bourassa en Yin (2008) geven zo'n ethisch standpunt en behoren tot de minderheid die het systeem van hypotheekrenteaftrek steunen. Zij noemen een beperking van de hypotheekrenteaftrek een inbreuk op 'the American dream', omdat het bezit van een eigen woning voor iedereen wordt belemmerd door deze beperking.

2.3 De economische crisis

De kredietcrisis is ontstaan doordat banken in de Verenigde Staten sinds 2000 te veel risico's hebben genomen bij de hypotheekverstrekking (Rijksoverheid, 2012). De banken hebben deze risicovolle hypotheekleningen opnieuw verpakt in ondoorzichtige financiële producten en wereldwijd doorverkocht. Toen de eigenaren van deze financiële producten de lasten niet meer konden betalen, raakten banken in problemen en dreigde alle betalingsverkeer stil te vallen. Hierdoor verspreidde de kredietcrisis zich als een olievlek.

Het kredietprobleem sloeg over op zakenbanken, die de hypothecaire leningen hadden overgenomen van de hypotheekverstrekkers. De hypotheekverstrekkers merkten al spoedig dat zij het geld van de huizenbezitter nooit in handen zouden kunnen krijgen, waardoor in sommige gevallen gigantische afschrijvingen werden gedaan. De gekochte hypotheekleningen bleken immers niets waard. Doordat onzeker was hoeveel en welke banken zich op deze wijze in de vingers hadden gesneden, viel het vertrouwen in de gehele financiële sector weg. Verscherpt toezicht en strengere regels met betrekking tot hypotheekverstrekking zijn het gevolg. (Beursgorilla, 2013).

2.4 Hypotheekschuld en hypotheekvormen

Uit onderzoek van Campbell (2012) is gebleken dat Italië de laagste hypotheekschuld heeft met 22% van het BBP. Nederland en Denemarken kennen de hoogste hypotheekschuld met meer dan 100% van het BBP. Op het eerste gezicht kan het verrassend zijn dat het eigenwoningbezit niet positief gecorreleerd is met de hoogte van de hypotheekschuld: dit weerspiegelt variatie tussen landen in woningprijzen, patronen van eigenwoningbezit en de afhankelijkheid van financiering voor eigenwoningbezit.

Deze hoge hypotheekschuld in Nederland is toegestaan door de overheid. De financiële tussenpersoon die een hypotheek adviseert aan de consument, zou de risico's goed moeten onderschrijven. Daarnaast moet deze tussenpersoon zich genoodzaakt voelen de consument te adviseren om de hypotheek aan te passen, als er bijvoorbeeld door wijzigingen in de hypotheekrente financiële nood ontstaat bij de hypotheekhouder (Campbell, 2012).

Campbell (2012) maakt onderscheid in drie soorten hypotheeksystemen:

- Deposito-gefinancierde leningen;
- Gesecuritiseerd hypothecair systeem;
- Gedekte obligaties.

In zowel het gesecuritiseerde systeem als bij de gedekte obligaties is het essentieel dat de financiële instrumenten ondersteund worden door de handel in hypotheek in liquide markten. Om markten liquide te houden, moet asymmetrische informatie geminimaliseerd worden, door bijvoorbeeld hypotheek aan te bieden in gediversifieerde pools. Deze hypotheek zijn minder gevoelig voor wanbetaling en biedt publieke kredietgaranties. Een voorbeeld hiervan is het Deens hypotheekmodel.

De vorm van het hypotheekstelsel heeft de potentie om de macro-economische resultaten in een land te beïnvloeden, voornamelijk door het veranderen van het transmissiemechanisme van het monetair beleid en de politieke beperkingen op de centrale bank. De macro-economische geschiedenis van een land heeft op haar beurt een krachtige invloed op het gevoerde hypotheekstelsel.

2.5 Het Deens Hypotheekmodel

Op 5 juni 2012 hebben Vereniging Eigen Huis en De Hypotheekshop een overeenkomst gesloten met Solid Mortgages met betrekking tot het invoeren van een nieuw hypotheekstelsel, gebaseerd op het Deense hypotheekstelsel. Daarnaast wordt er in de wetenschap over het Deens Hypotheekmodel gesproken door bijvoorbeeld Campbell. De combinatie van actualiteit en wetenschap zorgt ervoor dat het interessant is om te kijken wat dit Deens Hypotheekmodel inhoudt en wat het model te bieden heeft.

De hypotheekrente die Nederlandse geldverstrekkers hun klanten berekenen is hoog in vergelijking tot de ons omringende landen. Een Nederlandse eigenwoningbezitter betaalt gemiddeld 1,5% tot 2% meer rente dan een Deense eigenwoningbezitter. Dit renteverskil wordt onder andere veroorzaakt door de wijze waarop het uitgeleende geld voor hypotheek wordt gefinancierd en door het gebrek aan concurrentie op de Nederlandse hypotheekmarkt. In het Deense hypotheekmodel treedt de bank niet langer op als verstreker van het geld, dat is namelijk de belegger. De bank treedt op als intermediair tussen belegger en huiseigenaar en garandeert de kredietwaardigheid van de huiseigenaar.

Er worden geen deposito's, securitisaties of traditionele covered bonds gebruikt om een hypotheeklening te financieren, maar direct na passeren worden hypotheekobligaties uitgegeven in de kapitaalmarkt. Deze obligaties hebben dezelfde looptijd, rentevaste periode en aflossingsprofiel als de hypotheeklening. Hiermee wordt het marktrisico direct overgedragen aan de belegger. Via de bank krijgt de consument direct toegang tot de kapitaalmarkt en de daar geldende prijs voor geld; de marktrente.

3 Historie en doelen hypotheekrenteaftrek in Nederland

In dit hoofdstuk staat de volgende deelvraag centraal: 'Welke invloed heeft de hypotheekrenteaftrek in Nederland gehad op de woningmarkt en welke beperkingen/veranderingen van de hypotheekrenteaftrek hebben zich in het verleden in Nederland voorgedaan?' Om antwoord te kunnen geven op deze deelvraag moeten eerst het oorspronkelijk doel en de werking van de hypotheekrenteaftrek in Nederland in kaart worden gebracht. Vervolgens moet worden gekeken naar de historische aanpassingen om een antwoord te kunnen geven op de invloed van de hypotheekrenteaftrek op de woningprijzen.

3.1 Oorspronkelijk doel hypotheekrenteaftrek

De hypotheekrenteaftrekmaatregel wordt vaak als instrument gezien om eigenwoningbezit te stimuleren, maar dat was niet de primaire reden waarom de aftrek ooit werd ingevoerd. In 1893 is in Nederland de inkomstenbelasting ingevoerd (Kromhout en Oving, 2008). Voor 1893 werd er nooit inkomstenbelasting geheven, maar werden indirecte belastingen in de vorm van accijnzen over voornamelijk primaire levensbehoeften geheven. Het probleem van deze accijnzen over primaire levensbehoeften was dat de armen relatief meer belasting betaalden, omdat bij lage inkomens een groter deel van het totale inkomen aan primaire levensbehoeften wordt besteed. Met name de linkse partijen vonden dit een ongewenste, onrechtvaardige situatie en van hen uit kwam dan ook de roep om een stelsel op basis van inkomstenbelasting. In 1892 lukte het de toenmalig minister van Financiën Pierson om heffing van inkomstenbelasting als wet aangenomen te krijgen. De invoering van de hypotheekrenteaftrek was dus niets meer dan een rechtvaardigheidsmaatregel (Dusarduijn, 2012).

In 1893 was deze wet een feit en daarom werd ook de woning als inkomstenbron gezien. Wie een eigen woning had, hoefde geen huur te betalen. Zou iemand deze woning niet zelf bewonen, maar verhuren, dan zou diegene immers huurinkomsten hebben. Over dit genoten voordeel werd fictief belasting geheven door de invoering van het huurwaardeforfait: een fictieve huurwaarde van de eigen woning werd bij het inkomen opgeteld en daarover werd belasting geheven. Het huurwaardeforfait heet sinds 2001 het eigenwoningforfait.

In ruil voor het huurwaardeforfait mochten de eigenwoningbezitters de kosten die verband hielden met het eigenwoning bezit, waaronder de eventueel betaalde hypotheekrente, aftrekken van de inkomstenbelasting (Kromhout en Oving, 2008).

3.2 De werking van de hypotheekrenteaftrek

Wanneer iemand in Nederland een eigen woning als hoofdverblijf bezit of aanschafft en diegene sluit hiervoor een hypotheek af, mag de hypotheekrente die over deze hypotheek (de eigenwoningschuld) betaald wordt volledig afgetrokken worden van het belastbaar inkomen in box 1 (inkomstenbelasting). Hierbij gelden wel een aantal randvoorwaarden:

- Alleen de rente over dat deel van de hypotheek dat is gebruikt voor de aankoop, verbetering of het onderhoud van een woning die tevens hoofdverblijf is, is aftrekbaar. De eigenwoningschuld is daarom niet altijd gelijk aan de totale hypotheekschuld;
- De hypotheekrente is sinds 2001 nog maximaal 30 jaar aftrekbaar. Voor iedere verhoging van de hypotheek waarvoor geldt dat de rente aftrekbaar is, geldt die termijn van 30 jaar wel opnieuw voor het hogere gedeelte. Is de gehele hypotheek op of na 2001 ingegaan, dan geldt voor de gehele hypotheek de maximale termijn van 30 jaar vanaf de ingangsdatum van de hypotheek;

- Wie een eigen woning verkoopt, moet de overwaarde (eigenwoningreserve) die vrijkomt bij de verkoop van de woning weer investeren in de volgende koopwoning. Ook wanneer een eigen woning nog niet daadwerkelijk verkocht wordt (bijvoorbeeld bij verhuur) geldt deze regel.

De hypotheekrenteaf trek wordt achteraf verrekend met de jaarlijkse aangifte inkomstenbelasting. Maandelijks worden de bruto hypotheeklasten aan de hypotheekbank betaald en pas nadat de belastingdienst de belastingaangifte heeft behandeld wordt het belastingvoordeel teruggestort. In de praktijk betekent dit veelal dat het voordeel van de hypotheekrenteaf trek ontvangen wordt in het jaar nadat de hypotheekrente aan de hypotheekbank is betaald. Indien men de jaarlijkse teruggave te lang vindt duren, kan men een maandelijks teruggave aanvragen. In dit geval wordt maandelijks $1/12^e$ van de hypotheekrenteaf trek uitbetaald (HomeFinance, 2012B).

Wat de kosten voor de overheid zijn door lagere ontvangsten uit inkomstenbelasting, vanwege de aftrekbaarheid van de hypotheekrente, varieert vooral door de veranderingen van de rentestand. Als indicatie kan men uitgaan van een bedrag van ongeveer €12 miljard per jaar. Overigens is het bedrag dat de staat jaarlijks uitgeeft aan huursubsidie aanzienlijk lager, namelijk rond de €2 miljard (Financieel, 2013). Tegenover de €12 miljard aan hypotheekrenteaf trek staan €10 miljard aan inkomsten uit overdrachtsbelasting (tot 1 juli 2011 6%, goed voor €2,5 miljard), eigenwoningforfait en OZB (€3,5 miljard) en BTW op nieuwbouwwoningen (€4 miljard) (Pas, van de, 2012). Op 26 april 2012 is bekend gemaakt dat de overdrachtsbelasting blijvend verlaagd is naar 2% (Singalees, 2012).

3.3 Historische aanpassingen in het hypotheekstelsel in Nederland

Sinds de invoering van de hypotheekrenteaf trek in Nederland in 1893 zijn er een aantal veranderingen doorgevoerd. In 1997 is de eerste echte aanpassing in de hypotheekrenteaf trek doorgevoerd. Vanaf 2001 is de fiscaliteit van de hypotheekrenteaf trek erg veranderd, bijvoorbeeld de neutralisering van de voordelen van een eigen woning middels het eigenwoningforfait. Onderstaand een chronologisch overzicht:

1997: Consumptieve rente niet meer aftrekbaar

Vanaf 1 januari 1997 is de betaalde rente op een financiering die afgesloten is voor consumptieve bestedingen niet meer fiscaal aftrekbaar. Hypotheekrente is voortaan alleen nog aftrekbaar voor woningen in eigendom. Het maakt hierbij niet uit of de woning als hoofdverblijf geldt (Centraal Planbureau, 2012).

2001: Tweede woning niet meer aftrekbaar

Vanaf 2001 is alleen de rente die verschuldigd is op een lening die afgesloten is in verband met de aankoop, het onderhoud of de verbetering van de eerste eigen woning nog aftrekbaar. Voor de vakantiewoning is de rente vanaf 1 januari 2001 niet meer fiscaal aftrekbaar (HomeFinance, 2012C).

2001: Hypotheekrente maximaal 30 jaar aftrekbaar

Ook is vanaf 1 januari 2001 de betaalde hypotheekrente nog maximaal 30 jaar aftrekbaar. Voor woningen die voor deze datum zijn gekocht, is de datum van 1 januari 2001 bepalend en gaat de duur van 30 jaar gelden (HomeFinance, 2012C).

2001: Kapitaalverzekering eigen woning

Tot slot is op 1 januari 2001 de box 1 polis ingevoerd. Deze polis wordt ook wel de KEW-polis (Kapitaalverzekering Eigen Woning) genoemd en geeft recht op een onbelaste uitkering als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan (HomeFinance, 2012C), die zijn weergegeven in bijlage 1.

2004: Bijleenregeling

Door de bijleenregeling moet de opbrengst bij verkoop van een eigen woning na aflossing van de op die woning gevestigde hypotheek (overwaarde) worden gebruikt bij de aankoop van de volgende eigen woning. Als de overwaarde niet wordt gebruikt bij de aankoop van de volgende woning, heeft men geen recht op hypotheekrenteaftrek over dat deel (HomeFinance, 2012C).

2008: Banksparen

Met banksparen kan fiscaal vriendelijk gespaard worden voor de aflossing van de hypotheek. Sinds 1 januari 2008 kan daartoe ook via een bankspaarrekening gespaard worden voor de aflossing van een bankspaarhypotheek (HomeFinance, 2012C). Met deze bankspaarrekening kan de hypotheek vervolgens belastingvrij afgelost worden als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, die zijn weergegeven in bijlage 1.

2009: Geen maximaal eigenwoningforfait meer

De maximering van de bijtelling eigenwoningforfait wordt afgeschaft. Tot 2009 kon het eigenwoningforfait maximaal €9.300 bedragen, waarbij het eventuele meerdere niet aangegeven hoefde te worden. Voor woningen vanaf ruim €1,6 miljoen betekende de afschaffing van de bijtelling een lastenverzwaring, wat als een beperking van de hypotheekrenteaftrek voor deze doelgroep wordt gezien (HomeFinance, 2012C).

2010: Hogere staffel eigenwoningforfait

Voor woningen met een WOZ-waarde groter dan €1.010.000 komt er voor het meerdere een hoger percentage bijtelling. Dit percentage bijtelling wordt ook nog eens jaarlijks met 0,257% opgehoogd. Zo wordt dit percentage in stappen verhoogd van 0,80% in 2010 tot 2,35% in 2016. Ook deze aanpassing voor woningen in de hoge prijsklassen wordt vaak al gezien als een beperking van de hypotheekrenteaftrek (HomeFinance, 2012C).

2010: Goedkoperwonenregeling

Per 1 januari 2010 is de goedkoperwonenregeling afgeschaft. De nieuwe hypotheek (eigenwoningschuld) kan nu lager worden dan de oude eigenwoningschuld, omdat alle overwaarde verplicht verrekend moet worden (HomeFinance, 2012C).

2011: Maximaal 50% aflossingsvrij

Woningkopers zijn sinds 1 augustus 2011 verplicht de hypotheek tijdens de looptijd gedeeltelijk af te lossen. Maximaal 50% van de waarde van de woning mag aflossingsvrij blijven. Daarmee wordt voorkomen dat woningeigenaren aan het einde van de looptijd van de hypotheek een te grote restschuld hebben. Deze regels gelden niet voor hypotheekleningen die zijn afgesloten vóór 1 augustus 2011 (Rijksoverheid, 2011).

2013: Annuïtaire of lineaire hypotheek

Vanaf 1 januari 2013 zijn verschillende veranderingen in de hypotheekrenteaftrek ingevoerd. Ten eerste hebben starters die in 2013 een hypotheek afsluiten en gedurende 30 jaar gebruik willen maken van hypotheekrenteaftrek in de praktijk nog keuze uit twee soorten hypotheek: de annuïtairhypotheek en de lineaire hypotheek. Ten tweede moet iemand die vanaf 1 januari 2013 een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) af wil sluiten verplicht annuïtair of lineair gaan aflossen (Hypotheekrentetarieven, 2013).

2013: Startersleningen

Het kabinet heeft in 2013 €50 miljoen ter beschikking voor startersleningen. De rijksoverheid betaalt de ene helft van de starterslening en de gemeente de andere helft. Het totale budget verdubbelt hiermee naar €100 miljoen, waarmee in 2013 ongeveer 11.000 startersleningen gefinancierd kunnen worden. Zo krijgen starters een grotere kans om een woning te kopen. Omdat de verkoper van die woning veelal een duurder huis terugkoopt, kan dit al snel leiden tot een rijtje van vier tot vijf verkochte woningen. Dit komt in totaal neer op ongeveer 50.000 woningen, waardoor de woningmarkt, naar verwachting, gestimuleerd wordt (Hypotheekrenteaftrek, 2013).

2013: Beperking hypotheekrenteaftrek

Woningbezitters met een bestaande hypotheek kunnen gebruik blijven maken van de hypotheekrenteaftrek. Alleen voor de hoge inkomens wordt de hypotheekrenteaftrek beperkt. Vanaf 2014 wordt de maximale aftrek van de vierde belastingschijf stapsgewijs teruggebracht naar de derde belastingschijf (42%). Ook bij verhuizing of bij een overstap naar een voordeligere aanbieder (einde rentevaste periode), blijven de oude hypotheekregels van kracht. Wel moet hierbij de huidige hypotheek 'meeverhuisd' worden (Hypotheekrentetarieven, 2013).

2013: Versoepeling hypotheekregels

Het kabinet heeft in februari 2013 de hypotheekregels voor nieuwe hypotheekregels iets versoepeld. Nog steeds geldt dat nieuwe hypotheekregels binnen 30 jaar volledig afgelost moeten worden via een annuïtair- of lineaire hypotheek. Nieuw is dat je ervoor kunt kiezen om de maandlasten in de beginjaren te verlagen. Naast de hypotheek wordt een tweede lening afgesloten tot maximaal 50% van de hypotheek. Van dit geleende bedrag wordt de helft van de aflossing betaald. Aangezien er sprake is van een tweede lening worden de maandlasten hoger en daardoor is deze regeling zeker niet voor iedereen interessant. Bovendien zal het kabinet de regeling op detail niveau nog verder uit moeten werken (Hypotheekrenteaftrek, 2013).

2013: KEW, SEW en BEW

Vanaf 1 januari 2013 is de belastingvrijstelling voor de Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW), Spaarrekening Eigen Woning (SEW) en Beleggingsrekening Eigen Woning (BEW) voor nieuwe hypotheekregels vervallen. Bestaande klanten behouden hun belastingvoordeel wanneer zij het verzekerde kapitaal en de premie niet verhogen en de looptijd niet verlengen.

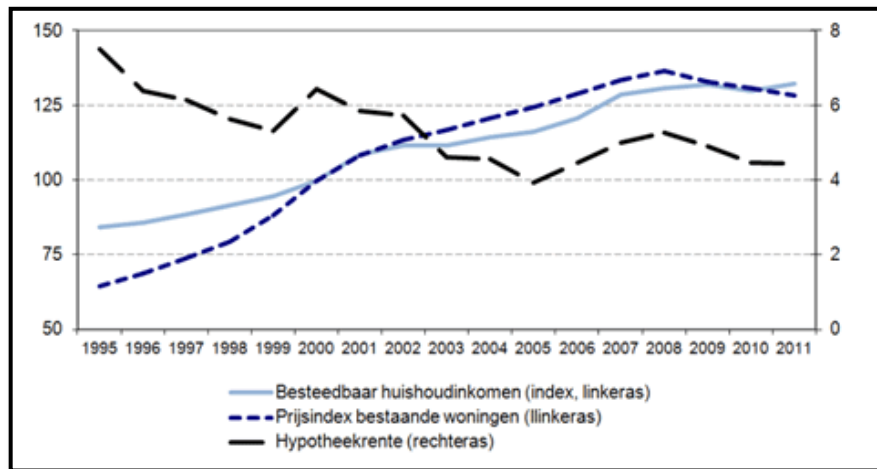
Het is vanaf 1 januari 2013 niet meer mogelijk om de kapitaalverzekering van Box 3 om te zetten naar een KEW in Box 1. Daarnaast wordt de maximale hypotheek geleidelijk verlaagd van 106% naar 100% van de woningwaarde (EIB, 2006). Om met name starters tegemoet te komen en de tijd te geven om vermogen op te bouwen gebeurt deze afbouw in zes stappen van 1% punt per jaar, waardoor in 2018 de 100% wordt bereikt.

Als uitzondering wordt het mogelijk de loan-to-value (LTV) ten behoeve van duurzame, energiebesparende investeringen te verhogen met het voor de investeringen benodigde bedrag en voor zover deze leiden tot lagere woonlasten, tot maximaal 106% LTV ('explainregeling'). Bij energiebesparende voorzieningen mag daarnaast conform de gedragscode hypothecaire financiering worden afgeweken van de inkomensnorm (Rijksoverheid, 2013).

3.4 Historische effecten van de hypotheekrenteaftrek op de woningprijzen

De ontwikkeling van de woningprijzen is van meerdere factoren afhankelijk. Door schaarste zijn de woningprijzen in de jaren negentig sterk gestegen. Deze prijsstijging heeft doorgezet tot de economische crisis, die vanaf 2009 voor een prijsdaling van woningen zorgde. Het aantal woningtransacties is afgenomen vanaf 2007, twee jaar nadat de woningprijzen zijn gedaald ten opzichte van het jaar ervoor. (Prijsverloop, 2012). Deze stijging en daling in de woningprijzen is terug te zien in de tabel 'Ontwikkeling woningprijzen en aantal transacties 1995 t/m 2011', bijgevoegd in bijlage 2.

Een kleine verschuiving in hypotheekrente, zal niet gelijk effect hebben op de woningprijzen. Dit zal pas het geval zijn bij grote verschuivingen. Dit is ook logisch, want voor iemand die een hypotheek moet nemen van €250.000, maakt het een groot verschil of de hypotheekrente 4% bedraagt, of 6%. Dit geeft een verschil in bruto maandlasten van €416,66 (Prijsverloop, 2012). Grafiek 1 geeft de ontwikkeling van het huishoudinkomen, de woningprijs en de hypotheekrenteaftrek weer van 1995 t/m 2011.



Grafiek 1: Ontwikkeling huishoudinkomen, woningprijs en hypotheekrente (Bron: CBS, 2013)

Ten opzichte van 2008, is het besteedbaar inkomen in 2011 stabiel gebleven, terwijl de hypotheekrente is gedaald. De prijsindex van bestaande woningen is eveneens gedaald. Het Centraal Planbureau (CBS) heeft onderzocht wat de gevolgen zijn voor de woningprijzen als de hypotheekrenteaftrek wordt beperkt. Uit het onderzoek komt naar voren dat een beperking van de hypotheekrenteaftrek onmiddellijk zal leiden tot lagere woningprijzen, omdat de vraag naar eigen woningen (koopwoningen) afneemt. De prijzen van bestaande koopwoningen zijn in Nederland vanaf medio 2008 sterk gedaald. In juli 2012 was de prijs van de gemiddelde koopwoning €215.000, terwijl deze woning in 2008 nog €247.000 zou kosten. Dit houdt in dat de gemiddelde koopwoning met €32.0000, oftewel 12,9%, is gedaald (CBS, 2013).

Het International Monetary Fund (IMF, 2010) berekent in zijn World Economic Outlook (WEO) uit 2008 dat Nederland nummer twee op de ranglijst staat van landen met een overgewaardeerde huizenprijs. Huizenprijzen in Nederland zijn volgens dit rapport 30% te hoog. Tussen 2008 en 2013 daalden de huizenprijzen in Nederland echter met ruim 19% (CBS, 2013)., terwijl de vraag naar woningen niet is verminderd. Door deze scherpe prijsdaling stonden in 2011 ruim 1 miljoen hypotheek 'onder water', dat betekent dat meer dan 25% van de koopwoningen minder waard was dan de hypotheekschuld

3.5 Kritiek op het huidige stelsel van hypotheekrenteaftrek

Het doel van het eigenwoningforfait en de hypotheekrenteaftrek is sinds 1983 niet meer gewijzigd. Wel zijn de interpretaties in de loop der jaren iets veranderd. Zo lag in de jaren 1970 tot 2009 de nadruk op de visie dat de hypotheekrenteaftrek het eigenwoningbezit zou stimuleren en dat het voor meer mensen mogelijk zou zijn om een eigen woning aan te schaffen. Na de crisis van 2009 is deze visie bekritiseerd en werd de hypotheekrenteaftrek zelfs als oorzaak van de onnodig hoge schuldengroei gezien, omdat de huidige regeling het aflossen van de hypotheekschuld niet stimuleert en omdat het inbrengen van eigen middelen niet noodzakelijk is (HomeFinance, 2012B).

Glaeser en Shapiro (2002) hebben de voordelen van enige vorm van hypotheekrenteaftrek onderzocht met behulp van het uitvoeren van statistische analyses op hypotheekrenteaftrek en woningbezit. In hun regressieanalyse komt tot uiting dat de invloed van de hypotheekrenteaftrek op woningbezit te verwaarlozen is, terwijl de hypotheekrenteaftrek bedoeld is om het eigenwoningbezit te stimuleren.

Omdat niet iedereen een even hoog inkomen heeft en dus niet evenveel belasting hoeft te betalen, is het voordeel dat de hypotheekrenteaftrek oplevert niet voor iedereen even groot. De hogere inkomens betalen een hoger marginaal tarief aan belastingen dan de lagere inkomens, waardoor de hypotheekrenteaftrek voor de hogere inkomens ook groter is (Rijksoverheid, 2012). Deze analyse wordt ondersteund door het CBS (2012), want zij hebben vastgesteld dat 30% van het belastingvoordeel als gevolg van de hypotheekrenteaftrek terecht komt bij huishoudens met een jaarlijks inkomen van meer dan €106.000. Minder dan 5% van het voordeel komt terecht bij huishoudens met een jaarlijks inkomen onder de €28.000.

De Nederlandse staat keert jaarlijks rond de €12 miljard per jaar uit aan hypotheekrenteaftrek en ondanks de €10 miljard inkomsten die hier tegenover staan is de hypotheekrenteaftrek een hoge kostenpost.

Glaeser en Shapiro (2002) veronderstellen dat de hypotheekrenteaftrek een verkeerd systeem is om het eigenwoningbezit te stimuleren, aangezien 30% van de hypotheekrenteaftrek niet terecht komt bij degenen met de lage inkomens. Zij betogen dat het stimuleren van het eigenwoningbezit de reden is geweest voor het invoeren van de hypotheekrenteaftrek. Vanwege de positieve externaliteiten die het gevolg zouden zijn van een hoog eigenwoningbezit, zou een stimulering van dit eigenwoningbezit ertoe leiden dat buurten met een hoog aantal koopwoningen een hogere leefbaarheid kennen dan buurten waar meer private of sociale huurwoningen staan.

De gedachte was dat het vooral eigenaren van koopwoningen zijn die zich zorgen maken om de kwaliteit van hun leefomgeving, omdat een slechte leefbaarheid in de buurt ertoe leidt dat woningen goedkoper zijn, aangezien de vraag naar woningen in een buurt met een slechte leefbaarheid lager is dan de vraag naar woningen in een buurt met een goede leefbaarheid.

Naast Glaeser en Shapiro (2002) hebben Wilkinson en Wilkinson (1991) ook onderzoek gedaan naar hypotheekrenteaftrek. Hun analyse is gericht op het Verenigd Koninkrijk, maar is ook in het algemeen toepasbaar. Wilkinson en Wilkinson (1991) stellen dat de subsidie voor de eigen woning inefficiënt is, aangezien de woningconsumptie hoger wordt dan economisch efficiënt is.

Naast voorgenoemde kritiekpunten omtrent de hoge schuldengroei, het ongelijke voordeel en de hoge kosten voor de Nederlandse staat, worden starters mogelijk de dupe van hypotheekrenteaftrek. Door de opgedreven woningprijzen kunnen starters op de woningmarkt een koophuis niet of nauwelijks betalen. Daarnaast loont het hebben van een zo hoog mogelijke hypotheek in verband met het belastingvoordeel (Ewijk, van, Jacobs en de Mooij, 2006). Hierbij moet rekening gehouden worden met het inkomen, aangezien de hypotheeklast anders niet kan worden gedragen.

Voorgaande kritiekpunten omtrent de huidige hypotheekrenteaftrek in ogenschouw genomen, kan een overzicht van de voor- en nadelen omtrent de hypotheekrenteaftrek in Nederland worden opgesteld, die is toegevoegd als bijlage 3.

De woningmarkt zoals hij nu is, kan naar aanleiding van de huidige werking, de historische effecten en kritiek op het huidige hypotheekrentemodell, worden opgebouwd uit drie pijlers met betrekking tot de hypotheek:

1. Hypotheekrenteaftrek;
 - Inkomstenbelasting
 - Eigenwoningforfait
2. Positieve externaliteiten
3. Loan-to-value

3.6 Huidige hypotheekvormen in Nederland

De acht meest voorkomende hypotheekvormen in Nederland zijn:

- Aflossingsvrije hypotheek
- Annuïteitenhypotheek
- Lineaire hypotheek
- Krediethypotheek
- Spaarhypotheek
- Beleggingshypotheek
- Levenhypotheek
- Hybridehypotheek

De bovengenoemde acht hypotheekvormen zijn nader uitgewerkt in bijlage 4, *Huidige hypotheekvormen in Nederland*. Deze acht hypotheekvormen impliceren een verscheidenheid aan hypotheeken, maar in de meeste gevallen is een hypotheek een combinatie van twee hypotheekvormen:

- Een aflossingsvrije hypotheek: er wordt niet afgelost, maar wel rente betaald;
- Een hypotheekvorm waarmee kapitaal wordt opgebouwd om dit deel van de lening af te lossen.

Figuur 1 in bijlage 4 laat zien dat de vijf meest voorkomende hypotheekvormen qua aantallen erg dicht bij elkaar liggen. Aangezien er bij een aflossingsvrije hypotheek alleen rente wordt betaald en niet wordt afgelost, is de schuld aan het einde van de looptijd even hoog als aan het begin. Het opbouwen van kapitaal bij de andere hypotheekvorm kan op drie manieren:

- Spaarhypotheek: kapitaal bij elkaar sparen zonder risico;
- Beleggings- of levenhypotheek: kapitaal bij elkaar sparen met een zeker risico;
- Hybridehypotheek: een gedeelte kapitaal sparen met risico en een gedeelte zonder risico.

Indien voor een hypotheek met een aflossingsvrij deel wordt gekozen, zijn twee zaken van belang:

- Mag er een schuld zijn aan het einde van de looptijd? Zo ja, hoe groot mag de schuld zijn?
- Mag het kapitaal waarmee het andere deel van de hypotheek afgelost wordt wel of geen risico bevatten? (Van Denderen, 2012).

Het eerste punt heeft betrekking op het deel van maximaal 50% aflossingsvrij. Dit houdt in dat maximaal de helft van de hypotheek als 'restschuld' over mag blijven aan het einde van de looptijd. Deze restschuld kan aan de geldverstrekker worden voldaan bij verkoop van de woning.

Het tweede punt is vooral van toepassing bij hypotheekvormen van voor 1 augustus 2011, omdat hier alle hypotheeksoorten van toepassing kunnen zijn zoals beschreven in bijlage 4. In het geval van nieuw afgesloten hypotheekvormen is dit punt niet van toepassing, omdat, als men gebruik wil maken van de hypotheekrenteaftrek, er alleen gekozen kan worden tussen een lineaire of annuïtaire hypotheek.

Figuur 2 in bijlage 4 geeft een weergave van de vijf meest voorkomende hypotheekvormen in Nederland. Het Woononderzoek Nederland, uitgevoerd door het CBS (2009) laat zien dat 69% van alle hypotheekvormen uit één hypotheekvorm bestaat. Hiervan is de helft een aflossingsvrije hypotheek van gemiddeld €120.000 en bijna een kwart een spaarhypotheek van gemiddeld €145.000. Het gemiddeld geleende bedrag voor hypotheekvormen bedroeg in 2009 €130.000. De overige 31% van de hypotheekvormen bestaat uit combinatiehypotheekvormen, opgebouwd uit meer dan één hypotheekvorm. De gemiddelde hoogte van de combinatiehypotheek is €185.000. In 78% van alle gevallen is een aflossingsvrije hypotheek opgenomen in de combinatiehypotheek en een spaarhypotheek in 58% van alle gevallen.

3.7 De hypotheekrenteaftrek in het nieuws

De hypotheekrenteaftrek is niet meer weg te denken uit het nieuws. Ook voor de verkiezingsprogramma's van de politieke partijen in juni 2012 bekend werden gemaakt, werd er al volop over gesproken. Er was sprake van veel verwarring: bleef de huidige hypotheekrenteaftrek ongewijzigd, werd het volledig afgeschaft of beperkt? En daarnaast, hoe word(en) deze beperkingen of afschaffing uitgevoerd? Een overzicht van belangrijke nieuwsberichten uit 2012 is toegevoegd als bijlage 5.

Kortweg kan gezegd worden dat de hypotheekrenteaftrek in het leven is geroepen om heffing van inkomstenbelasting als wet aangenomen te krijgen. De invoering van de hypotheekrenteaftrek was niets meer dan een rechtvaardigheidsmaatregel (Dusarduijn, 2012).

In 1893 was deze wet een feit en werd de woning als inkomstenbron gezien. Wie een eigen woning had, hoefde geen huur te betalen. Zou iemand deze woning niet zelf bewonen, maar verhuren, dan zou diegene immers huurinkomsten hebben. Over dit genoten voordeel werd fictief belasting geheven door de invoering van het huurwaardeforfait: een fictieve huurwaarde van de eigen woning werd bij het inkomen opgeteld en daarover werd belasting geheven. Het huurwaardeforfait heet sinds 2001 het eigenwoningforfait. In ruil voor het huurwaardeforfait mochten de eigenwoningbezitters de kosten die verband hielden met het eigenwoning bezit, waaronder de eventueel betaalde hypotheekrente, aftrekken van de inkomstenbelasting (Kromhout en Oving, 2008).

De hypotheekrenteaftrek wordt tegenwoordig voor een ander doel gebruikt: namelijk het stimuleren van het eigenwoningbezit.

4 Hypotheekrenteaftrek en hypotheekvoorwaarden in het buitenland

‘Welke invloed heeft de hypotheekrenteaftrek in het buitenland gehad en welke beperkingen/veranderingen van de hypotheekrenteaftrek hebben zich in het verleden in het buitenland voorgedaan?’ Om deze deelvraag draait hoofdstuk 4. ‘Het buitenland’ is in hoofdstuk 1 afgebakend tot de volgende 8 Europese landen: België, Denemarken, Duitsland, Frankrijk, Italië, Spanje, Verenigd Koninkrijk en Zweden.

4.1 België

In België is in 2005 de woonbonus ingevoerd. De woonbonus is een belastingvermindering tegen een progressief percentage, gemaximeerd middels een plafond. In 2011 bedroeg het progressieve aftrekpercentage maximaal 50% en voor 2012 werd dit een vast aftrekpercentage van 45%. Wie al voor 2005 een hypotheek had, blijft onder het oude regime vallen. Gehuwden en wettelijk samenwonenden kunnen onder dat systeem nog steeds de aftrekposten over beide partners fiscaal optimaliseren (HomeFinance, 2012A).

Terwijl in Nederland de discussie over de hypotheekrenteaftrek voortduurt, heeft de regering van België de regeling afgeschaft. Het belastingvoordeel, beter bekend als ‘woonbonus’, wordt per 1 januari 2012 geleidelijk afgebouwd. Het afschaffen van de woonbonus is onderdeel van de staatshervorming (Hypotheekrentetarieven, 2012).

Per 1 januari 2014 is de hypotheekrenteaftrek helemaal afgeschaft en mogen Vlaanderen en Wallonië zelf bepalen op welke wijze zij het eigenwoning bezit fiscaal willen ondersteunen en/of bevorderen. Dit kan in ieder geval niet door de hypotheekrenteaftrek te handhaven, want dat zou een impact op belastbare basis kunnen hebben en daartoe is weer alleen de federale overheid bevoegd (HomeFinance, 2012A).

België kenmerkt zich door een woningvoorraad met 75% eigenwoningbezit. Het zelfstandig bouwen van een woning geniet de voorkeur in België, zodoende is het Particulier Opdrachtgeverschap praktisch door de Belgen uitgevonden. In België is men minder verhuisgeneigd dan in Nederland, vanwege de relatief hoge overdrachtsbelasting van 15% (Companen, 2012). De woningprijzen zijn in 2009 licht gedaald met gemiddeld 0,9%. In 2010 hebben de woningprijzen zich hersteld, getuige de groei van 4,5% en deze groei heeft zich in 2011 doorgezet met 2,8%. Over de afgelopen drie jaar kunnen we constateren dat de woningprijzen in België gemiddeld genomen inflatievolgend waren (TREVI group, 2013).

De hypotheekrente in België bedraagt op dit moment 3,45% voor een rentevaste periode van 5 jaar en een looptijd van 30 jaar. De financieringsmogelijkheden betreffen tot 100% van de aankoopwaarde of, indien lager, de taxatiewaarde van de woning (Hypotheek & Buitenland, 2008).

4.2 Denemarken

In Denemarken is de hypotheekrenteaftrek al beperkt en wordt de komende jaren verder afgebouwd. Deze beperking hangt samen met een recessie, een hoge inflatie en werkloosheid. De Deense regering hoopte door middel van bezuinigingen en een belastingherziening het tij te keren.

Zodoende werd al in 1987 de renteaftrek van maximaal 70% verlaagd naar maximaal 50%. Het eigen huis moest voortaan worden gefinancierd door middel van een combinatie van een annuïteitenhypotheek en een lineaire hypotheek. Door de tussentijdse aflossing werden de woonlasten hoger, maar de tarieven van de inkomstenbelasting gingen naar beneden.

Ten tijde van het herstel van de woningmarkt in 1999 greep de Deense overheid de mogelijkheid aan om de hypotheekrenteaftrek verder te beperken tot 39% van de hypotheekrente (VBO wonen&zo, 2012). In 2011 werd de maximale 39% verder afgebouwd tot 33,5% van de hypotheekrente. Dit percentage wordt van 2012 tot 2019 in stappen verder beperkt tot maximaal 25,5% hypotheekrenteaftrek (HomeFinance, 2012A).

De hypotheekrente in Denemarken bedraagt op dit moment 2,11% voor een rentevaste periode van 5 jaar en een looptijd van 30 jaar.

4.3 Duitsland

De hypotheekrenteaftrek is in Duitsland gefaseerd afgeschaft in de jaren '80 (VBO wonen&zo, 2012). De 'Eigenheimzulage' (eigenhuis-subsidie) kwam voor de hypotheekrenteaftrek in de plaats. Deze acht jaar durende subsidie was bedoeld voor mensen die voor de eerste keer een huis kochten. De regeling is per 1 januari 2006 vervallen, maar er geldt wel een overgangsregeling voor 'bestaande gevallen'.

Vanaf 1 januari 2006 kan er door consumenten tevoren 'gespaard' worden voor een voordelige lening, met het zogenaamde 'Bausparen'. Toekomstige kopers sparen eerst gedurende een aantal jaar een bedrag bij de 'Bausparkasse', waarover zij slechts een geringe rentevergoeding uitgekeerd krijgen. Vervolgens kunnen ze, tegen een vaste lage rente, bij diezelfde 'Bausparkasse' geld lenen voor de aankoop of bouw van een woning (VBO wonen&zo, 2012).

De woningprijzen in Duitsland zijn heel stabiel (Companen, 2012). In 2011 is daar enige verandering in gekomen en zijn de woningprijzen met ongeveer 5% gestegen. Belangrijke redenen hiervoor zijn de sterke interesse voor de woningmarkt vanuit beleggers en consumenten die relatief veel geld kunnen lenen vanwege de lage rentestand.

De hypotheekrente in Duitsland bedraagt op dit moment 1,25% voor een rentevaste periode van 5 jaar en een looptijd van 30 jaar.

4.4 Frankrijk

In Frankrijk speelt de eigen woning geen rol meer voor de inkomstenbelasting (HomeFinance, 2012A). Het eigenwoningforfait is reeds in 1965 afgeschaft en de hypotheekrenteaftrek is afgeschaft in 1997/1998. Er is dus geen sprake van hypotheekrenteaftrek en ook niet van een eigenwoningforfait. Wel is het mogelijk dat er vermogensbelasting wordt geheven over de winst bij verkoop van een woning.

Op basis van bovenstaande informatie over de (afschaffing van) hypotheekrenteaftrek in Frankrijk, in combinatie met de gegevens uit andere landen, kan geconcludeerd worden dat de hypothecaire financieringsmogelijkheden in Frankrijk niet ongunstig zijn. De rente is laag (1,35% voor een rentevaste periode van 5 jaar en een looptijd van 30 jaar), er is een sterke concurrentie tussen hypotheekverstrekkingende banken, en de hoogte van de kredietverstrekking is de afgelopen jaren versoepeld.

Franse huishoudens zijn, ondanks de lage rente, over het algemeen terughoudend in het aangaan van leningen voor aankoop van een eigen woning. Opvallend is verder dat maar liefst 31% van de bevolking een tweede huis heeft. Hier is het verschijnsel 'bi-residentialiteit' een bekend fenomeen, met name in de regio Parijs (Bouwfonds, 2012).

De mogelijkheid bestaat om de woning tot 100% van het aankoopbedrag of de stichtingskosten (bij nieuwbouw) te financieren. In uitzonderlijke gevallen kan, afhankelijk van de inkomenspositie, een hoger percentage gefinancierd worden. Indien men belastingplichtig is in Frankrijk, kan tot maximaal 110% van de aankoopprijs gefinancierd worden middels een hypotheek van een Franse bank (Hypotheek & Buitenland, 2008).

4.5 Italië

In Italië is de hypotheekrente voor 19% aftrekbaar van de inkomstenbelasting (vast percentage). Daarnaast geldt een maximum van €4.000 als aftrekbare hypotheekrente per belastingjaar. Voor eigen woningen die tevens als hoofdverblijf gelden, wordt vrijwel geen eigenwoningforfait gehanteerd (HomeFinance, 2012A).

De Italiaanse centrale bank, de Banca d'Italia, publiceert elk kwartaal een onderzoek met cijfers over de Italiaanse huizenmarkt. De cijfers worden verkregen via een enquête onder makelaars. Uit dit onderzoek is gebleken dat de transactieprijs van een woning bij meer dan 45% van de transacties tot 20% lager is dan de vraagprijs. Bij minder dan 5% van de transacties is de transactieprijs zelfs met meer dan 30% gedaald (Banca d'Italia, 2013).

De hypotheekrente in Italië bedraagt op dit moment 0,83% voor een rentevaste periode van 5 jaar en een looptijd van 30 jaar.

4.6 Spanje

Spanje kent een beperkte hypotheekrenteaftrek. Spanjaarden mogen jaarlijks 15% van de betaalde hypotheekrente en aflossing, met een maximum van €9.000, aftrekken van de inkomstenbelasting. Daarnaast is er voor starters een extra fiscaal voordeel. Zij kunnen op een speciale spaarrekening sparen voor de aankoop van een huis. Het bedrag dat zij op die rekening storten is aftrekbaar voor de belasting, mits ze kunnen aantonen dat zij binnen vier jaar het geld besteden aan de aankoop van een woning. Bij verkoop van de woning heft de Spaanse fiscus wel belasting over de waardevermeerdering van de woning (VBO wonen&zo, 2012).

De maximale hypotheek in Spanje bedraagt 70% van de laagste waarde van de woning (koopsom of taxatiewaarde). Het restant van de koopsom, plus de 10% kosten koper, dient met eigen geld te worden ingebracht. Indien een woning van de bank wordt gekocht, geldt er een uitzonderingsregel en kan er tot 100% van de waarde van de woning een hypotheek verkregen worden (Hypotienda, 2013).

Tussen 1997 en 2007 is er een grote toename te zien in het aantal woningen dat werd gebouwd in Spanje (Hoekstra, Saizarbitoria en Etxarri, 2009). De grote vraag naar woningen kwam voornamelijk door de hoge economische groei en de lage hypotheekrente (Hoekstra en Vakili-Zad, 2009).

Een logisch economisch gevolg van de grote vraag naar woningen is een stijging van de woningprijzen. Volgens de Spaanse Centrale bank zijn de reële woningprijzen tussen 1997 en 2007 met gemiddeld 115% gestegen ten opzichte van een gemiddelde van 40% in de Eurozone (Banco de España, 2011). Door de grote vraag naar woningen, nam ook de vraag naar hypotheek toe. De hypotheekschulden en de dalende huizenprijzen vanaf 2007 hebben er voor gezorgd dat veel huishoudens in Spanje in de problemen zijn gekomen met betalingen en uiteindelijk uit hun woning zijn uitgezet (Gili et al., 2012).

De hypotheekrente in Spanje bedraagt op dit moment 2,38% voor een rentevaste periode van 5 jaar en een looptijd van 30 jaar.

4.7 Verenigd Koninkrijk

In het Verenigd Koninkrijk is de hypotheekrenteaftrek in 2000 volledig afgeschaft met behulp van de volgende twee stappen:

- In 1979 werd er gestart met de afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. Het aftrekbare bedrag werd gemaximeerd naar £30.000;
- Vijf jaar na het instellen van het plafond is het maximale tarief van de hypotheekrenteaftrek verlaagd van 60% naar 40%. In 1991 volgde een verlaging tot 25%. Daarna werd de aftrek stap voor stap afgebouwd en in 2000 op nul gesteld.

De economie en de woningmarkt ondervonden nauwelijks schade door het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek, doordat de economie eind jaren '80 in een jubelstemming verkeerde. Het verlies aan hypotheekrenteaftrek werd tenietgedaan door de stijgende woningprijzen. Een ander geluk was de sterk dalende hypotheekrente, van 14,4% in 1990 naar 6,5% in 2000.

Britse consumenten zijn gewend hun hypotheek af te sluiten tegen een variabele rente, waardoor zij het voordeel van de lage rente direct in hun portemonnee voelen (VBO wonen&zo, 2012). Hier staat tegenover dat de Britse consumenten hogere woonlasten hebben ten tijde van hoge rentes.

Ondanks de economische crisis verwachten Standard & Poor's (2013) dat de woningmarkt in het Verenigd Koninkrijk in 2013 met 1,5% zal toenemen en in 2014 met 1%. Deze verwachting wordt ondersteund door bevindingen uit het onderzoek van RICS (2013). De woningmarkt kan verder herstellen als de 'Bank of England's Funding for Lending' de hypotheekrente verder laat dalen en meer geld beschikbaar maakt voor kredietnemers. Velen zien het verkrijgen van een hypotheek echter nog als een lastige taak, waardoor het vertrouwen broos is (Building Societies Association, 2012).

De hypotheekrente in het Verenigd Koninkrijk bedraagt op dit moment 2,49% voor een rentevaste periode van 5 jaar en een looptijd van 30 jaar.

4.8 Zweden

Tot 1985 kende Zweden een onbeperkte hypotheekrenteaftrek. Vanaf 1985 mocht de hypotheekrente niet langer tegen het progressieve tarief van maximaal 80% worden afgetrokken, maar nog slechts tegen een tarief van gemiddeld 50%. Dit percentage werd in 1991 verder verlaagd naar een vast standaardtarief van 30%. De hypotheekrente is aftrekbaar op de vermogensbelasting of, indien geen belastbaar vermogen aanwezig is, op de inkomstenbelasting.

De veranderingen omtrent de hypotheekrenteaf trek viel samen met een periode waarin de Zweedse economie in een diepe crisis zat, waardoor de consumptie daalde en de werkgelegenheid instortte. Ook de woningmarkt kreeg klappen. Tussen 1991 en 1995 daalden de huizenprijzen met gemiddeld 26%, het aantal verkopen nam dramatisch af en de nieuwbouwproductie stakte.

Veel Zweedse eigenwoningbezitters konden hun maandelijkse woonlasten niet meer opbrengen en moesten erg zuinig zijn of hun woning noodgedwongen verkopen, omdat hun woning dermate in waarde was gedaald dat het niet meer als onderpand kon dienen voor het hypotheekbedrag.

De regering probeerde met zoveel mogelijk fiscale ingrepen de neergaande economie te redden en de hoge inflatie een halt toe te roepen. Het bleek in eerste instantie averechts te werken, maar na een paar zware jaren trok de Zweedse woningmarkt weer aan. De woningprijzen van nu liggen soms tot 200% boven het niveau van 1991 (VBO wonen&zo, 2012).

De hypotheekrente in Zweden bedraagt op dit moment 3,33% voor een rentevaste periode van 5 jaar en een looptijd van 30 jaar.

Samengevat:

- **België:** meerdere beperkingen in het verleden en overheveling van de bevoegdheden met betrekking tot de hypotheekrenteaftrek van de federale overheid naar de deelstaten;
- **Denemarken:** de eerste inperking van de hypotheekrenteaftrek leidde tot stagnering, de tweede inperking verliep probleemloos;
- **Duitsland:** geen hypotheekrenteaftrek;
- **Frankrijk:** geen hypotheekrenteaftrek en geen eigenwoningforfait;
- **Italië:** beperkte hypotheekrenteaftrek;
- **Spanje:** beperkte hypotheekrenteaftrek;
- **Verenigd Koninkrijk:** nauwelijks schade na het geleidelijk afschaffen van de hypotheekrenteaftrek;
- **Zweden:** flinke dip na enkele jaren inperking van de hypotheekrenteaftrek.

De hypotheekrentes zijn per land weergegeven in onderstaande tabel. Opvallend is dat de hypotheekrente in Duitsland, Frankrijk en Italië het laagst is. Het verschil met Nederland is minimaal 2,6% en maximaal 3,12% verschil. Het Duits en Deens hypotheekstelsel worden als stabiel gezien en bieden allebei een lage hypotheekrente ten opzichte van Nederland. De lage Deense hypotheekrente is gunstig in het kader van de mogelijke invoering van het Deense hypotheekmodel in Nederland, op basis van oordelen van deskundigen.

Gezien de huidige economische situatie zijn alle weergegeven hypotheekrentes laag. België, met een rente van 3,45% op basis van een looptijd van 30 jaar en 5 jaar vast, heeft op dit moment de hoogste rente.

Tabel 1: Hypotheekkenmerken per land*

Land	Rente (5 jaar vast)	Hypotheekrenteaftrek		Inbreng eigen middelen noodzakelijk	Maximale hypotheek (van woning- waarde)	Verplicht aflossen
		Hypotheek- renteaftrek	Verlaging maximale aftrek			
België	3,45%	Afbouwend naar 45%	Ja	Nee	100%	Onbekend
Denemarken	2,11%	Afbouwend tot 25,5%	Ja	Ja	80%	Ja
Duitsland	1,25%	Nee	N.v.t.	Ja, 30%	70%	Bijna altijd
Frankrijk	1,35%	Nee	N.v.t.	Nee	110%	Onbekend
Italië	0,83%	19% (vast percentage)	Vast percentage	Nee	80%	Onbekend
Nederland	3,35%	Tot 42%	Nee	Nee	105%	Vanaf 2011 minimaal 50% voor behoud HRA
Spanje	2,38%	15% (vast percentage)	Maximaal €9000	Ja, 40%**	70%	Bijna altijd
Verenigd Koninkrijk	2,49%	Nee	N.v.t.	Ja	95%	Onbekend
Zweden	3,33%	30% (vast percentage)	Ja	Nee	Onbekend	Onbekend

* Voor een uitgebreide bronnentoeelichting zie bijlage 6

** Inclusief 10% kosten koper

5 Contouren van een nieuw model van hypotheekverstrekking

In hoofdstuk 5 staat de deelvraag ‘Wat is de strekking van het Deens hypotheekmodel en is dit model toepasbaar in Nederland?’ centraal. Publicaties van deskundigen en berichten uit de actualiteit geven aan dat het Deens hypotheekmodel een veel besproken fenomeen is.

5.1 Aanleiding

Kritiek van deskundigen over het huidige hypotheekmodel, de aandacht van de politiek en de mogelijkheden met betrekking tot hypotheeken en de woningmarkt die het buitenland laten zien, zet aan het denken. Past het huidige hypotheekmodel nog wel bij de hedendaagse woningmarkt? En als het huidige model niet meer passend is, welk alternatief model is dan wel passend? Glaeser en Shapiro (2002), Wilkinson en Wilkinson (1991) en Boelbouwer (2003) zijn voorbeelden van tegenstanders van de hypotheekrenteaftrek zoals we deze in Nederland kennen. Het is opvallend dat deze deskundigen hun uitspraken al tenminste tien jaar hebben gedaan, terwijl de hypotheekrenteaftrek pas de laatste jaren onder vuur ligt.

De hypotheekschuld van Nederlandse huishoudens behoort tot de hoogste ter wereld. Nederlanders sparen ook veel, maar doen dat vooral via pensioenfondsen. Omdat deze pensioenfondsen hoofdzakelijk in het buitenland beleggen, zijn banken voor de financiering van hypotheeken in belangrijke mate aangewezen op de internationale kapitaalmarkt. Door de kredietcrisis beschouwen internationale beleggers de Nederlandse hypotheekmarkt steeds meer als risicovol, waardoor banken hogere tarieven moeten betalen voor de financiering van de hypotheekrente. De felle concurrentie op de markt drijft de hypotheekrentes verder op (De Nederlandsche Bank, 2012).

De enorme omvang van de hypotheekschuld, zoals aan de kaak wordt gesteld door De Nederlandsche Bank (2012), is een direct gevolg van de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit. De hypotheekrenteaftrek geeft huishoudens niet alleen een prikkel om de woning met veel vreemd vermogen te financieren, maar ook om het vreemd vermogen lang aan te houden (Boot en Bovenberg, 2012).

5.2 Het Deense hypotheekstelsel uitgelicht

Op 5 juni 2012 hebben Vereniging Eigen Huis en De Hypotheekshop een overeenkomst gesloten met Solid Mortgages met betrekking tot het invoeren van een nieuw hypotheekstelsel, gebaseerd op het Deense hypotheekstelsel. Daarnaast wordt er in de wetenschap over het Deens Hypotheekmodel gesproken door bijvoorbeeld Campbell. De combinatie van actualiteit en wetenschap zorgt ervoor dat het interessant is om te kijken wat dit Deens Hypotheekmodel inhoudt en wat het model te bieden heeft. Wat zijn voor Nederlandse eigenwoningbezitters de voordelen en nadelen van dit hypotheekstelsel en welke veranderingen moeten worden doorgevoerd?

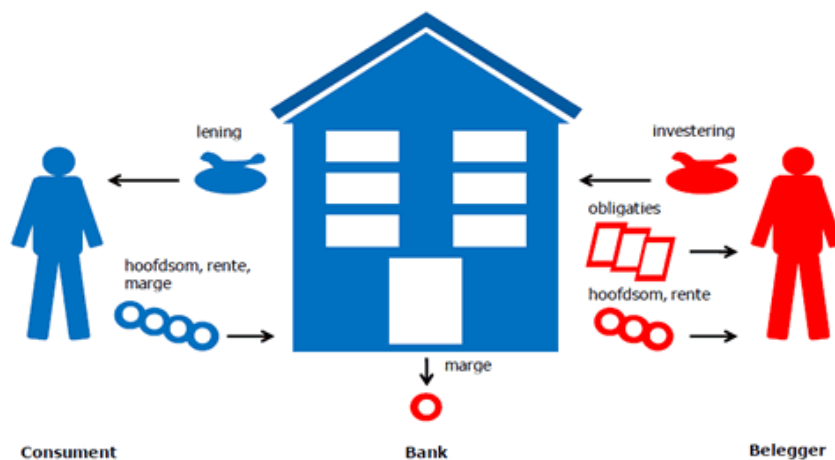
De hypotheekrente die Nederlandse geldverstrekkers hun klanten berekenen is hoog in vergelijking tot de ons omringende landen, op België en Zweden na. Een Nederlandse eigenwoningbezitter betaalt gemiddeld 1,5% tot 2% meer rente dan een Deense eigenwoningbezitter. Dit renteverskil wordt onder andere veroorzaakt door de wijze waarop het uitgeleende geld voor hypotheeken wordt gefinancierd en door het gebrek aan concurrentie op de Nederlandse hypotheekmarkt.

‘Het Deense hypotheekstelsel is transparanter, heeft lagere rentetarieven en gunstigere voorwaarden’, aldus Remco Polman, één van de drie eigenaren van Solid Mortgages. Solid Mortgages heeft Deense partners en wil in het vierde kwartaal van 2013 de eerste hypotheekleningen uitgeven volgens het Deense systeem. Volgens Polman is het Deense systeem een groot succes, omdat er voor iedere Euro maximaal 80% van de marktwaarde van de woning gefinancierd wordt. Kortom: een laag risico. Iedere geleende Euro is gelijk aan één obligatie. De hypotheekobligaties hebben hetzelfde karakter als de bijbehorende hypotheek: dezelfde looptijd, dezelfde rentestructuur en hetzelfde aflossingsprofiel. Een vereiste van het Deense hypotheekstelsel is dat het moet gaan om standaard hypotheekleningen (Vastgoedactueel, 2013).

Volgens Marlies Pernot, algemeen directeur van Vereniging Eigen Huis, hoeven we van banken en toezichthouders niet te verwachten dat zij iets doen aan de rente op de Nederlandse hypotheekmarkt, die veel hoger is dan in de ons omringende landen. Pernot: ‘Daarom neemt Vereniging Eigen Huis zelf het initiatief en ondersteunen wij Solid Mortgages bij de introductie van het Deense hypotheekstelsel in Nederland. Het is een goede financieringsvorm die wij Nederlandse kopers en eigenwoningbezitters niet willen onthouden.’

Ook Ron Havelaar, algemeen directeur van De Hypotheekshop, is erg enthousiast over het Deense hypotheekstelsel. ‘Het Deense hypotheekstelsel heeft ook voor de Nederlandse consument grote voordelen. Deze hypotheekvorm verenigt namelijk een duurzame financiering van de eigen woning met voor de consument aanzienlijk lagere rentekosten. Het is daarom dat De Hypotheekshop besloten heeft de introductie op de Nederlandse markt mede mogelijk te maken.’ (NVM, 2012).

In het Deense hypotheekmodel treedt de bank niet langer op als verstrekker van het geld, dat is namelijk de belegger. De bank treedt op als intermediair tussen belegger en huiseigenaar en garandeert de kredietwaardigheid van de huiseigenaar. Er worden geen deposito's of securitisaties gebruikt om een hypotheeklening te financieren, maar direct na passeren worden hypotheekobligaties uitgegeven in de kapitaalmarkt. Deze obligaties hebben dezelfde looptijd, rentevaste periode en aflossingsprofiel als de hypotheeklening. Hiermee wordt het marktrisico direct overgedragen aan de belegger. Via de bank krijgt de consument direct toegang tot de kapitaalmarkt en de daar geldende prijs voor geld; de markrente. Figuur 2 geeft bovenstaand schematisch weer.



Figuur 2: De bank als intermediair tussen klant en belegger (Bron: Wenneker, 2011)

De obligaties worden verkocht aan beleggers die een lange investeringshorizon hebben, zoals pensioenfondsen. Vanwege de lange termijnmiddelen die zij tot hun beschikking hebben, kunnen deze partijen het marktrisico veel beter dragen dan een bank (Wenneker, 2011). Het voordeel voor de beleggers is dat zij beschermd zijn tegen inflatie, omdat de obligaties met de inflatie meebewegen. Omdat de hypotheekobligaties voor maximaal 80% zijn gefinancierd, is het risico al gering en het risico wordt verder gedekt door middel van het onderpand (Vastgoedactueel, 2013). Het kredietrisico blijft wel voor rekening van de bank. Dit garandeert dat de bank alleen kredietwaardige consumenten accepteert en de belegger zich volledig gedekt weet tegen het risico dat de klant niet betaalt (Wenneker, 2011). Voor het afdekken van dit kredietrisico en de operationele kosten vraagt de bank een vergoeding in de vorm van een marge, die wordt weergegeven in figuur 3.

In het Deense model kunnen huishoudens vervroegd aflossen op hun hypotheek. Zij kunnen dat doen door zelf de uitstaande obligaties op te kopen; de consument koopt de eigen hypotheekschuld feitelijk terug. De waarde van obligaties hangt af van de rente in de markt; stijgt de rente in de markt ten opzichte van de coupon (de betaalde rente), dan daalt de waarde van de uitstaande obligaties. Vice versa geldt dat bij een dalende rente de waarde van de obligaties stijgt.

Een stijging van de maandrente zorgt bij gelijkblijvende maandlasten voor een lagere hypotheekschuld. Dit zorgt er ook voor dat een waardedaling van de woning als gevolg van een rentestijging een minder negatief effect heeft. Door de dalende hypotheekschuld resulteert de verkoop van de woning niet, of in mindere mate, voor een restschuld voor de consument. Met name dit laatste effect zorgt ervoor dat de woningmarkt veel stabielere en minder gevoelig wordt voor rentebewegingen. De introductie van het Deense hypotheekmodel kan in Nederland op deze manier een grote bijdrage leveren aan het herstellen van de woningmarkt (Wenneker, 2011). Bartelsman, Beetsma, en Benink (2012) prijzen de efficiëntie en transparantie van het Deense model eveneens in hun rapport 'Naar een duurzame financiering van de woningmarkt.'

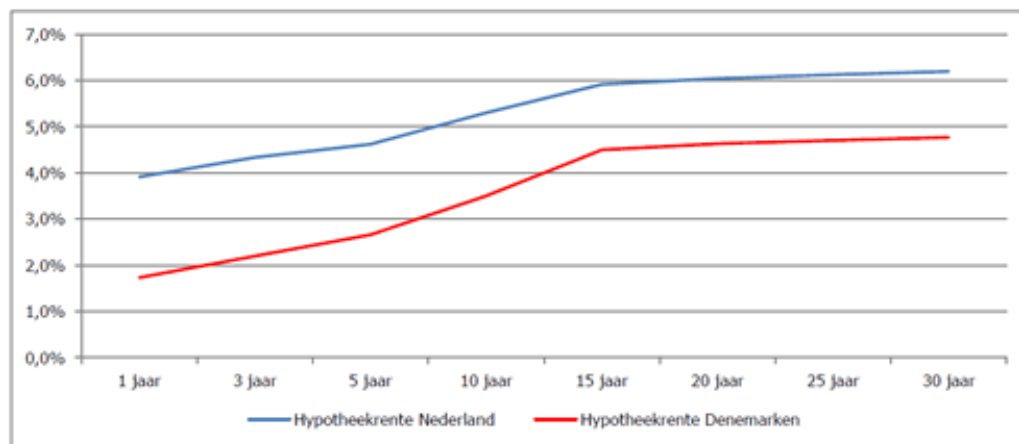
Elke keer dat een bank een hypotheeklening verstrekt worden er precies zoveel obligaties, van €1 per stuk, uitgegeven als nodig is om de hypotheeklening te financieren. Deze obligaties worden geplaatst in reeds bestaande obligatieseries. De omvang van deze obligatieseries staat op voorhand niet vast, maar wordt bepaald door het aantal verstrekte hypotheekleningen gedurende de 'open' periode. De open periode bedraagt normaal gesproken drie jaar. Daarna wordt de serie gesloten en de obligaties worden gedurende de resterende looptijd volgens het afgesproken aflossingsprofiel terugbetaald. Elke bank heeft altijd een aantal open obligatieseries beschikbaar. Deze series verschillen van elkaar met betrekking tot looptijd, rentevorm en aflossingsprofiel (Wenneker, 2011).

Om de werking van het Deense hypotheekmodel en de effecten voor de consument duidelijk te maken is een simulatie toegevoegd in bijlage 6. In deze bijlage zijn tevens de voor- en nadelen van het Deense hypotheekstelsel op een rij gezet.

5.3 De werking van het Deense hypotheekstelsel

Nederland is drie keer zo groot als Denemarken, maar verder zijn beide landen zeer vergelijkbaar. Economische indicatoren als inkomen per hoofd, werkloosheid, inflatie, overheidsuitgaven en staatsschuld liggen op hetzelfde niveau. Nederland en Denemarken

voeren niet alleen de lijst aan als meest kredietwaardige landen ter wereld met een AAA-rating, beide landen hebben ook de hoogste hypotheekschuld gerelateerd aan het nationaal inkomen (meer dan 100%). Alleen als er gekeken wordt naar de manier waarop hypotheekleningen gefinancierd worden is er een groot verschil. Het Deense systeem is een stuk efficiënter, waardoor de hypotheekrente die betaald wordt door de consument een stuk lager uitvalt. De Deense hypotheekrente ligt, afhankelijk van de looptijd, 1,5% tot 2% lager dan in Nederland, zoals weergegeven in onderstaande grafiek. Bovendien zijn de voorwaarden van Deense hypotheekleningen veel flexibeler en aantrekkelijker voor de consument (Polman, 2011). Aanpassingen van de hypotheeklening kunnen onbeperkt worden uitgevoerd door de consument en dit kan de consument veel voordeel opleveren gedurende de looptijd. Deze aanpassingen worden uitsluitend doorgevoerd na advies van de bank of het intermediair en met instemming van de consument (Wenneker, 2011).



Grafiek 2: Actuele hypotheekrente in Nederland en Denemarken per september 2011 (Bron: Wenneker, 2011)

Er moet een goede balans worden gevonden tussen de belangen van consumenten en langetermijn beleggers. Hierdoor moet worden teruggegaan naar het traditionele Deense hypotheekmodel waarbij hypotheekleningen alleen worden gefinancierd met identieke, losse obligaties. Hierbij kan gedacht worden aan twee typen obligaties:

- Een annuïtair lossende 'callable' obligatie met een vaste rente;
- Een annuïtair lossende obligatie welke gebaseerd is op de Nederlandse inflatie.

Om consumenten te beschermen tegen extreme inflatie, moet een tweede type obligatie worden voorzien van een renteplafond.

Zekerheid en transparantie zijn essentieel voor het vertrouwen van beleggers en daarmee voor de liquiditeit van de obligatiemarkt. Het onderpand van de gedekte obligaties moet daarom uitsluitend bestaan uit Nederlandse woninghypotheken en extra dekking ten behoeve van de AAA-rating. Het benodigde onderpand moet maandelijks opnieuw worden berekend en dient, in tegenstelling tot wat gangbaar is in de Nederlandse bancaire sector, volledig te worden aangepast in geval van verslechtering van de portefeuille door bijvoorbeeld een toename in betalingsachterstanden of dalende woningprijzen. Beleggers moeten verder toegang krijgen tot zeer gedetailleerde en actuele performance-informatie (Bovenberg, Polman en Smits, 2012).

Stegeman en Piljic (2011) geven aan dat de maximale toegestane financiering van 80% LTV niet geschikt is voor de Nederlandse markt. Deze 80% LTV eis komt voort uit de Capital Requirements Directive welke de maximale netto LTV vaststelt van hypotheekleningen die als onderpand voor een gedekte obligatie dienen. Indien hypotheekleningen boven deze eis gefinancierd zijn, dient extra onderpand aangehouden te worden zodat de netto LTV maximaal 80% bedraagt. Bij de Nederlandse implementatie kan worden overwogen om een hogere LTV te financieren, waarbij voor het gedeelte boven de 80% LTV extra (liquide) onderpand aangehouden dient te worden.

De financiële crisis heeft duidelijk gemaakt dat marktrisico en kredietrisico bij de traditionele financieringsinstrumenten hand in hand gaan en dat vooral herfinancieringsrisico's groter waren dan gedacht. Deze grotere herfinancieringsrisico's hebben ertoe geleid dat beleggers significant hogere risicopremies zijn gaan vragen voor intransparante financieringsstructuren. Naast beleggers hebben rating agencies en toezichhouders hun eisen fors aangescherpt, waardoor de Nederlandse banken zich moeilijk kunnen financieren. Als gevolg hiervan zoeken de Nederlandse banken hun toevlucht tot de spaarmarkt. De toegenomen strijd om het spaargeld heeft er toe geleid dat de spaarrente bijna 0,3% hoger ligt dan bij staatsleningen met een vergelijkbare looptijd, terwijl het risico voor de spaarder vanwege het depositogarantiestelsel vergelijkbaar is. Niet alleen banken en beleggers willen veilige en transparante investeringsmogelijkheden. Consumenten willen een betaalbare en flexibele hypotheeklening, waarbij het Deens hypotheekmodel de oplossing kan bieden (Bovenberg, Polman en Smits, 2012). Een overzicht van de belangrijkste voor- en nadelen van het Deens hypotheekmodel is toegevoegd als bijlage 8.

Een overzicht van de verschillen tussen het Nederlands en Deens hypotheekmodel:

- Denemarken kent een lagere hypotheekrente;
- Deense hypotheekleningen kunnen gedurende de looptijd onbeperkt worden gewijzigd;
- Deense hypotheekleningen fungeren op basis van obligaties;
- Deense hypotheekleningen kennen een maximale toegestane financiering van 80% LTV;
- Deense hypotheekleningen kennen grote herfinancieringsrisico's.

6 De drie grootste contouren voor een nieuw hypotheekmodel

‘Wat zijn de drie grootste contouren voor een nieuw model van Nederlandse hypotheekverstrekking?’ Om deze deelvraag te beantwoorden worden het literatuuronderzoek en de actualiteiten samengebracht tot de drie grootste contouren waaraan het nieuwe model voor Nederlandse hypotheekverstrekking zou moeten voldoen. Het gaat hierbij om de maximale hypotheekrenteaf trek, het verplicht aflossen van de lening en een lager maximaal te lenen bedrag.

6.1 Verlaging maximale hypotheekrenteaf trek

Tot op heden kunnen mensen met een inkomen van €55.991 en hoger 52% van hun hypotheekrenteaf trek terug krijgen, aangezien de hypotheekrenteaf trek geldt over de hoogste schaal. De verdeling van de schalen in Box 1 is weergegeven in tabel 2. De maximale hypotheekrenteaf trek van 52% heeft tot gevolg dat mensen met hogere inkomens niet alleen over een duurder pand rente aftrekken van de belasting, maar ook een hoger percentage. Vanaf 2014 wordt het maximale tarief dat kan worden afgetrokken ieder jaar met 0,5% van het totaal verlaagd. Vanaf 2014 is dit dus 51,5%, afbouwend tot 38% in 2042.

Tabel 2: Tarieven inkomstenbelasting 2012 (Bron: Rijksoverheid 2013)

Inkomstenbelasting tarieven 2013, <65 jaar	
€0 - €16.645	37%
€19.645 - €33.363	42%
€33.363 - €55.991	42%
€55.991 en hoger	52%

Behalve het stapsgewijs verlagen van het maximale aftrekbare tarief, wordt het maximale aftrekbare tarief voor de middeninkomens (de derde belastingschijf) van 42% verlaagd naar 38% op 1 januari 2014. Dit betekent dat mensen die in deze schijf vallen minder belasting gaan betalen, maar ook minder hypotheekrenteaf trek genieten (Rijksoverheid, 2013).

De invloed van de verlaging van de maximale hypotheekrenteaf trek op de woningmarkt kan per regio verschillen. Een appartement van 100m² dat in Groningen rond de €225.000 kost, kost in Amsterdam al snel rond de €350.000 (uitgaande van hetzelfde woonoppervlak). Deze prijsverschillen komen tot stand door de hoeveelheid beschikbare grond in de regio en omdat de onroerend goed markt, zoals vele andere markten, een markt van vraag en aanbod is (Welke financiële diensten, 2013).

De verlaging van de maximale hypotheekrenteaf trek is een middel van de overheid om de woningmarkt zekerheid te bieden op lange termijn, zodat het vertrouwen in de woningmarkt wordt verbeterd. Dit vertrouwen is belangrijk voor de mobiliteit van de woningmarkt en daarmee het uit het slob trekken van de woningmarkt. Naast de hypotheekrenteaf trek zijn de stand van de economie, het consumentenvertrouwen en de situatie op de financiële markten belangrijke elementen om de situatie op de woningmarkt te verbeteren.

Door het Centraal Planbureau (2012) en de Nederlandsche Centrale Bank (2012) wordt het verlagen van de hypotheekrenteaf trek als een positieve maatregel gezien ter verbetering van de woningmarkt (Rijksoverheid, 2013).

Ten behoeve van een nieuw Nederlands hypotheekmodel is het geleidelijk terugbrengen van de maximale hypotheekrenteaf trek naar 38% in 2042 niet voldoende. Er dient eigen vermogen te worden ingebracht en op basis van dit percentage zal de maximale hypotheekrenteaf trek worden bijgesteld naar een lager percentage. Stel dat in Nederland, net als in Denemarken, maximaal 25,5% hypotheekrenteaf trek mag worden genoten, dan kost de hypotheekrenteaf trek de Nederlandse overheid rond de €3,06 miljard per jaar in plaats van €12 miljard (HomeFinance, 2012C).

6.2 Verplicht aflossen

Tot een aantal jaren geleden mochten kopers van woningen zelf bepalen welke hypotheekvorm ze afsloten. Ook woningbezitters met een aflossingsvrije hypotheek konden gedurende 30 jaar aanspraak maken op de volledige hypotheekrenteaf trek, waardoor door de woningbezitter optimaal werd geprofiteerd van de regeling. Een nadeel voor de woningbezitters met een volledig aflossingsvrije hypotheek is dat hun rentelast gedurende de gehele looptijd van de hypotheek onverminderd hoog blijft en er geen eigen vermogen wordt opgebouwd. In 2011 is een eerste aanzet gegeven om de gevaren voor de eigen woningbezitter te beperken, door voor nieuwe hypotheekleningen de eis te stellen dat tenminste 50% afgelost dient te worden tijdens de looptijd (Rijksoverheid, 2011).

Deze nieuwe eis wordt door velen gezien als doorn in het oog voor starters, die hierdoor moeilijker een hypotheek kunnen krijgen. Zij moeten immers direct aflossen. In verschillende media zijn voorbeelden gegeven over wat hiervan de financieel gevolgen zijn, echter wordt vaak niet of slechts ten dele opgemerkt dat men door de aflossingen hun schuld afbouwt. De vergelijking maken tussen de kosten van een aflossingsvrije hypotheek of een hypotheek waarop wel afgelost wordt, is daarom niet zo eenvoudig en kan een verkeerd beeld geven. Door de eis dat tenminste 50% van de hypotheek binnen 30 jaar wordt afgelost, betaalt men op den duur minder rente omdat de hypotheekschuld afneemt. Het enig nadeel is dat er, naar aanleiding van de lagere hypotheekschuld, minder van de hypotheekrenteaf trek geprofiteerd kan worden (Financieel, 2013).

6.3 Maximaal te lenen bedrag van de woningwaarde

In de huidige situatie wordt de LTV ratio geleidelijk van 106% van de woningwaarde verlaagd naar 100% van de woningwaarde. Dit houdt in dat de hoogte van de hypotheek nog maximaal 100% van de woningwaarde mag bedragen (EIB, 2006). Deze afbouw gebeurt in zes stappen van 1% punt per jaar, zodat de 100% wordt bereikt in 2018 (Rijksoverheid, 2013).

Gezien de economische crisis, en in verband met overkredietering, zou het verstandig zijn als de Rijksoverheid besluit dat het verplicht wordt een gedeelte eigen middelen in te brengen bij het afsluiten van een hypotheek. Het Deens hypotheekmodel vereist een eigen inbreng van 20% van de hypotheekschuld. Dit is voor Nederland een goed uitgangspunt.

6.4 Samensmelting van hypotheeksystemen

Elk land is uniek en zodoende is het erg lastig om één hypotheekstelsel uit het buitenland over te nemen in Nederland. Uit de hypotheeksystemen van Denemarken, Duitsland en Spanje vormen de volgende punten een goede basis voor een nieuw systeem in Nederland:

Denemarken:

- Maximaal 80% van de woningwaarde financieren;
- Transparantie: de hypotheekrente is gebaseerd op de marktrente;
- Een lagere hypotheekrente door het lagere risico voor de hypotheekverstrekker;
- Vaste maandlasten en volledig aflossen van de hypotheekschuld;
- Flexibiliteit in aanpassing van de hypotheek naar actuele marktomstandigheden. De woningmarkt wordt stabiel en is minder gevoelig voor marktbevingen;
- Heldere scheiding van enerzijds kredietrisico en anderzijds het renterisico.

Duitsland:

- Inbrengen van eigen middelen is noodzakelijk, waardoor het risico dat de bank loopt verkleind wordt;
- Een lage hypotheekrente.

Spanje:

- Spanje kent een fiscaal voordeel voor starters, waardoor er voordelig geld kan worden gespaard voor de aankoop van een eigen woning.

Bovenstaande punten vormen een goede aanvulling op eerder genoemde kritiekpunten (paragraaf 2.5) om de Nederlandse woningmarkt te stimuleren:

- Verplicht aflossen van de hypotheek;
- Inbreng eigen middelen;
- Beperking van de hypotheekrenteaf trek.

Het hanteren van alleen het Deens hypotheekmodel, zoals wordt geopperd door Vereniging Eigen Huis, De Hypotheekshop en Solid Mortgages, lijkt naar aanleiding van het literatuuronderzoek geen goed idee. De volgende punten werken belastend voor het Deens hypotheekmodel:

- Nederland en Denemarken kennen de hoogste hypotheekschuld met meer dan 100% van het BBP (Campbell, 2012). Dit brengt een groot risico met zich mee;
- De banken hebben in het verleden laten zien het kredietrisico niet goed in te schatten. Waarom zouden de banken het risico vanaf nu wel op de juiste manier inschatten?
- Een groot herfinancieringsrisico.

7 Resultaten

7.1 Gevolgen beperking hypotheekrenteaf trek

Naar aanleiding van het literatuuronderzoek en de bevindingen vanuit de actualiteit, wordt een antwoord gegeven op de hoofdvraag, zoals geformuleerd in hoofdstuk 1:

**‘Welke gevolgen heeft de beperking van de hypotheekrenteaf trek
in het buitenland gehad en hoe zullen deze gevolgen zich in de
Nederlandse woningmarkt manifesteren?’**

Om deze hoofdvraag goed te kunnen beantwoorden, worden de beperkingen van de hypotheekrenteaf trek in de acht vergelijkingslanden opgesomd:

- **België:** de woonbonus wordt vanaf 1 januari 2012 geleidelijk afgeschaft. België kent vanaf 1 januari 2014 geen hypotheekrenteaf trek meer;
- **Denemarken:** de hypotheekrenteaf trek wordt van 33,5% in 2012 afgebouwd tot maximaal 25,5% in 2019;
- **Duitsland:** kent geen hypotheekrenteaf trek, maar een Bausparkasse. Bij deze Bausarkasse kan tegen tegengeringe rente (ongeveer 2% tot 4%) gespaard worden en vervolgens tegen een lage rente geleend worden voor de aankoop van een eigen woning;
- **Frankrijk:** geen hypotheekrenteaf trek en geen eigenwoningforfait;
- **Italië:** een vast percentage hypotheekrenteaf trek van 19% tot een maximum van €4.000 per belastingjaar;
- **Spanje:** een vast percentage hypotheekrenteaf trek van 15% over de betaalde hypotheekrente en aflossing, tot een maximum van €9.000 per belastingjaar;
- **Verenigd Koninkrijk:** geen hypotheekrenteaf trek;
- **Zweden:** vanaf 1991 een vast percentage hypotheekrenteaf trek van 30%.

De beperking van de hypotheekrenteaf trek heeft in Denemarken en Zweden gezorgd voor een tijdelijke, maar forse krimp van de huizenprijzen. Het Verenigd Koninkrijk koos voor een andere aanpak en beperkte de hypotheekrenteaf trek in verschillende stappen, waardoor de invloed op de woningmarkt minder hevig was.

Het beperken van de hypotheekrenteaf trek zou in Nederland, op basis van voorspellingen van deskundigen, grote gevolgen hebben. Een daling van de woningprijzen, in combinatie met krimpgebieden, zorgt ervoor dat de huidige woningmarkt verder onder druk komt te staan. Om te voorkomen dat de Nederlandse woningmarkt moet reageren op een plotselinge beperking in de hypotheekrenteaf trek, is het verstandig om deze beperking niet in één keer door te voeren, maar in stappen. Deze stapsgewijze beperking heeft in het Verenigd Koninkrijk positief uitgekapt. In een periode van tien jaar is de hypotheekrenteaf trek geleidelijk beperkt (en in het Verenigd Koninkrijk uiteindelijk volledig afgeschaft), waardoor de woningprijzen ten tijde van de beperking gedaald zijn, maar nu een stabiel niveau hebben (CBS, 2013).

De huidige lage rentestanden in Nederland vormen een kans met betrekking tot de beperking van de hypotheekrenteaf trek, omdat de verwachte effecten kleiner zullen zijn dan bij een hoge rentestand, vanwege de lagere rentelasten en dus het kleiner voordeel van hypotheekrenteaf trek.

Daarnaast vallen na de beperking van de hypotheekrenteaf trek in Nederland veel kosten weg voor de overheid. Stel dat in Nederland, net als in Denemarken, maximaal 25,5% hypotheekrenteaf trek mag worden genoten, dan kost de hypotheekrenteaf trek de Nederlandse overheid rond de €3,06 miljard per jaar in plaats van €12 miljard (HomeFinance, 2012A). Eenzelfde percentage hypotheekrenteaf trek is te onderbouwen vanuit economische indicatoren als inkomen per hoofd, werkloosheid, inflatie, overheidsuitgaven en staatsschuld. Deze indicatoren liggen in Nederland en Denemarken op hetzelfde niveau. Daarnaast voeren Nederland en Denemarken niet alleen de lijst aan als meest kredietwaardige landen ter wereld met een AAA-rating, beide landen hebben ook de hoogste hypotheekschuld gerelateerd aan het nationaal inkomen van meer dan 100% (Wenneker, 2011).

7.2 Contouren

Nederland is het enige land in Europa met een hypotheekrenteaf trekregeling die zo ruim is. In economisch goede tijden leidt de huidige wijze van financiering van hypotheekleningen door banken niet tot problemen. De huidige economische crisis toont echter aan dat het huidige hypotheekstelsel grondig hervormd moet worden. Door de Europese integratie is het systeem op termijn niet meer houdbaar (HomeFinance, 2012A).

De drie belangrijkste contouren voor een nieuw model van hypotheekverstrekking in Nederland zijn verlaging van de maximale hypotheekrenteaf trek, verplicht aflossen en het maximaal te lenen bedrag (van de woningwaarde). Indien deze drie contouren de basis vormen van een nieuw hypotheekmodel in Nederland, zal er een solide en stabiele basis ontstaan voor de woningmarkt.

8 Reflectie

In dit hoofdstuk wordt een reflectie gegeven op het verloop van het onderzoek, de beperkingen waar gedurende het onderzoek tegenaan is gelopen en de nieuwe inzichten die zijn vergaard.

Er is ruim voldoende literatuur met betrekking tot de hypotheekrenteaftrek in Nederland, van het ontstaan van de hypotheekrenteaftrek tot kritiek op het huidige systeem in Nederland. De vergelijking met het buitenland, in dit geval België, Denemarken, Duitsland, Frankrijk, Italië, Spanje, Verenigd Koninkrijk en Zweden, maakt het geheel lastig. Niet van alle voornoemde landen is literatuur beschikbaar in het Engels omtrent de werking van de woningmarkt en het eventuele bestaan van de hypotheekrenteaftrek in combinatie met geldende rentestanden. Daarnaast wil het voorkomen dat de literatuur enkele jaren oud is, waardoor de huidige woningmarkt situatie sterk veranderd kan zijn. Er zijn nieuwe inzichten vergaard voor de contouren van een nieuw model qua hypotheekverstrekking in Nederland met behulp van de wetenschappelijke literatuur en de berichten uit de actualiteit. Een combinatie van de sterke punten van de hypotheeksystemen uit het buitenland en enkele aanpassingen aan het huidige systeem vormen een goede basis voor een vernieuwd hypotheekmodel.

Indien dit onderzoek nog een keer gedaan zou moeten worden, zou ik vooraf meer gebruik maken van de bibliotheek van de Rijksuniversiteit Groningen, en dan met name het benutten van de peer reviews van wetenschappers. Op deze manier kan een onderwerp eenvoudig gevolgd worden in de wetenschappelijke artikelen van verschillende auteurs.

Begrippenlijst

AAA-rating

Een AAA-rating is de hoogst mogelijke internationaal erkende waardering die een financiële instelling kan verkrijgen. Dit is een bevestiging van de soliditeit van het Nederlandse garantiesysteem voor de bevordering van het eigen woningbezit alsmede de beheersing van de financiële risico's hiervan (Moody's, 2008).

Basel III

Basel III bestaat uit strengere internationale kapitaal- en liquiditeitseisen voor banken:

- Hogere minimumkapitaalessen en extra buffers;
- Strengere eisen aan kwaliteit van kapitaal;
- Extra kapitaaleis voor systeembanken;
- Niet-risicogewogen leverage ratio;
- Voor het eerst internationale liquiditeitseisen.

Bruto nationaal product

Het BNP is de som van alle bruto toegevoegde waarde voortgebracht door alle sectoren in een land in een jaar tijd. Ook is rekening gehouden met het saldo van de primaire inkomens ontvangen en betaald aan het buitenland (Rijksoverheid, 2012).

Eigenwoningforfait

Het deel van de hypotheekrente waarover de rente niet mag worden afgetrokken. De eigenwoningschuld wordt verhoogd met de lening die is aangegaan voor de financieringskosten van die eigenwoningschuld. Hierbij geldt een maximumbedrag voor afsluitprovisie en andere bemiddelingskosten voor de verkrijging van de lening. Bij de aangifte van de inkomstenbelasting wordt het eigenwoningforfait als een fictief inkomen gezien, naast het gewone inkomen van de eigenwoningbezitter. Het eigenwoningforfait wordt vastgesteld op een percentage van de WOZ-waarde van de woning (Rijksoverheid, 2012).

Fiscaal voordeel

Fiscaal voordeel is het bedrag dat minder aan loonbelasting/inkomstenbelasting en sociale premies betaald hoeft te worden in verband met onder andere hypotheekrenteaftrek (Hypotheekrente, 2013A).

Hypotheek

Een lening waarvoor een onroerende zaak bij notariële akte tot zekerheid is verbonden. Meestal wordt de schuld expliciet in de akte omschreven. De onroerende zaak dient als onderpand van de hypotheek. In het dagelijks taalgebruik wordt de hypothecaire lening vaak kortweg hypotheek genoemd (Hypotheekwoordenboek, 2013).

Hypotheekgever

Degene die van de hypotheekverstrekker/hypotheeknemer geld leent en als zekerheid daarvoor het zakelijk recht van hypotheek op zijn onroerende zaak geeft (Hypotheekwoordenboek, 2013).

Hypotheekrenteaf trek

De rente die men als koper van een huis betaald over de hypotheek, kan afgetrokken worden van het belastbaar inkomen. Hierdoor wordt minder inkomstenbelasting betaald (Rijksoverheid, 2012).

Hypotheekverstrekker/hypotheeknemer

Degene die geld uitleent en als zekerheid daarvoor het zakelijk recht van hypotheek op een onroerende zaak krijgt. De bank verstrekt vaak de hypotheek door bemiddeling van de intermediair (Hypotheekwoordenboek, 2013).

Inkomstenbelasting

De inkomstenbelasting is een belasting die wordt geheven over het totaalbedrag van de inkomsten van een natuurlijk persoon of een rechtspersoon (SFM, 2011).

Loan-to-value

Loan-to-Value is de verhouding tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van de woning (Rijksoverheid, 2012).

Marginaal belastingtarief

Het belastingtarief dat betaald wordt over één extra verdiende Euro (Economische begrippen, 2012).

Marktprijs obligaties (Deens hypotheekmodel)

De marktprijs van de obligaties in het Deens hypotheekmodel is het verschil tussen de couponrente en de actuele marktrente. Indien de couponrente hoger is dan de marktrente, is de marktprijs van de obligatie hoger dan de nominale waarde (Blokland, 2012).

Nationale Hypotheek Garantie

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een garantie op hypotheeken tot €320.000. Met NHG kan de consument verantwoord en veilig lenen. Daarnaast kan met NHG geprofiteerd worden van een korting op de hypotheekrente, welke op kan lopen tot 0,6%. Wanneer de woning verkocht wordt en de opbrengst is niet genoeg om de hypotheekschuld af te lossen, dan betaalt de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen de restschuld aan de hypotheekverstrekker. Voorwaarde voor kwijtschelding van de restschuld is dat de hypotheeknemer meewerkt om de schuld zo laag mogelijk te houden. Dit houdt in dat als de hypotheeknemer de hypotheek niet meer kan betalen, de hypotheeknemer direct contact op moet nemen met de hypotheekadviseur (NHG, 2013).

Progressief

Regelmatig toenemend: een progressieve belasting waarbij een hoger percentage wordt geheven naarmate het inkomen hoger is (VanDale, 2013).

Regressie analyse

Regressie analyse is een statistische toets die kijkt of er, op basis van de correlatie van de onafhankelijke variabele en de afhankelijke variabele, een (voorspellend) verband is en kan worden gebruikt om een hypothese te toetsen (Norusis, 2011).

Starter op de woningmarkt

Iemand die uit een onzelfstandige woning komt en een zelfstandige woning gaat bewonen, of iemand die voor het eerst een woning koopt op de woningmarkt (Encyclo, 2013).

Starterslening

De starterslening overbruggt het verschil tussen de totale koopsom van de woning en het maximale bedrag dat, op basis van het inkomen, bij een bank geleend kan worden volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. De starterslening kent een rentevaste periode van 15 jaar en de looptijd is maximaal 30 jaar. In de eerste drie jaar van de lening hoeft geen rente en aflossing betaald te worden. Na het derde jaar wordt wel rente en aflossing betaald, indien het inkomen voldoende gestegen is. Als dit niet het geval is, kan een hertoets aangevraagd worden en gaat de hypotheekgever de maandlast betalen die past bij het inkomen op dat moment. Aan de hertoets zijn kosten verbonden (Hypotheekrente, 2013B).

Literatuurlijst

Amromin, G. en A.L. Paulson. 2009. Comparing patterns of default among prime and subprime mortgages. *Economic Perspectives 2Q/2009*, Federal Reserve Bank of Chicago.

Banca d'Italia. 2013. Sondaggio congiunturale mercate delle abitazioni in Italia. Geraadpleegd via www.bancaditalia.it op 16 mei 2013

Banco de España. 2011. Annual Report 2011. Geraadpleegd via www.bde.es op 15 mei 2013

Belastingdienst. 2012. Rente en kosten voor de eigenwoningschuld. Geraadpleegd via www.belastingdienst.nl op 23 december 2012

Beursgorilla. 2013. Dossier kredietcrisis historie. Geraadpleegd via www.beursgorilla.nl op 18 juni 2013

Blokland, A. 2012. Deens hypotheekmodel . Geraadpleegd via <http://www.slideshare.net> op 28 juli 2013.

Boelhouwer, P. 2003. *Dieptepunt in de woningmarkt*. Rotterdam: Onderzoeksinstituut OTB TU Delft, 2003.

Boot, A. en L. Bovenberg. 2012. Hevel hypotheek over van banken naar overheid. Geraadpleegd via www.mejudice.nl op 14 mei 2013

Bourassa, S.C. en M. Yin. 2008. Tax deductions, tax credits, and the homeownership rate of young urban adults in the United States. *Urban Studies*, 2008, 45:5/6, 1141-1161

Bouwfonds Property Development. 2012. Duitsland, Frankrijk, Nederland: Woningmarkten in perspectief. Onderzoeksrapport. Mei 2012.

Bovenberg, L. en R. Polman. 2011. Benut pensioengelden voor robuustere woningmarkt en financieel stelsel. Geraadpleegd via www.mejudice.nl op 8 april 2013

Bovenberg, L. en R. Polman. 2012. Creatie markt voor Nederlandse hypotheekobligaties verlicht de economie. *Het Financiële Dagblad*, 18 mei 2012

Bovenberg, L. en R. Polman. 2012. Deense model wel degelijk interessant voor pensioenfondsen. *Reformatisch Dagblad*, 8 april 2013

Bovenberg, L. en D. Schoenmaker. 2012. Naar een duurzame financiering van de woningmarkt ('zesstappenplan van 22 topeconomen'). *Manifest Network for Studies on Pensions, Aging and Retirement*.

Bovenberg, L., R. Polman en P. Schmitz. 2012. Deense hypotheekmodel: geen sigaar uit eigen doos. Geraadpleegd via www.mejudice.nl op 8 april 2013

Contouren voor een nieuwe manier van hypotheekverstrekking in Nederland

Bruijsten, C. en M.L.A. van Rij. 2007. Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst. *WFR 2007*, 120

Building Societies Association. 2012. Uncertainty remains in the UK housing market as 2012 draws to a close. Geraadpleegd via www.bsa.org.uk op 17 mei 2013

Buitenland & Hypotheek. 2008. Financieringsmogelijkheden Franse hypotheek. Geraadpleegd via <http://www.hypotheekenbuitenland.nl> op 27 juli 2013

Campbell, J.Y. 2012. Mortgage Market Design. Paper for keynote address to European Finance Association. Stockholm, 2011

Centraal Bureau voor de Statistiek. 2013. Bestaande koopwoningen bijna 10 procent goedkoper dan een jaar eerder. Geraadpleegd via www.cbs.nl op 16 mei 2013

Centraal Bureau voor de Statistiek. 2012. Bestaande koopwoningen naar woningtype en regio. Geraadpleegd via www.statline.cbs.nl op 28 december 2012

Centraal Bureau voor de Statistiek. 2013. Eigen woning van ruim één miljoen huishoudens onder water. Geraadpleegd via www.cbs.nl op 16 mei 2013

Companen. 2012. Een blik over de grens: hoe doet de woningmarkt het in België en Duitsland? Geraadpleegd via www.companen.nl op 17 mei 2013

Demyanyk, Y. en O. van Hemert. 2011. Understanding the Subprime Mortgage Crisis. *The Review of Financial Studies*, vol. 24, no. 6, 1848-1880

Denderen, van, G. 2012. De meest voorkomende hypotheekvormen op een rij. Zwanenburg

De Nederlandsche Bank. 2012. Financieringsproblemen in hypotheekmarkt. *DNBulletin*, 7 augustus 2012.

De Nederlandsche Bank. 2012. Het Deense hypotheekmodel onder de loep. *DNBulletin*, 1 juni 2012.

De Nederlandsche Bank. 2012. Overzicht Financiële Stabiliteit. Voorjaar 2012, nr. 15

Dusarduijn, S.M.H. 2012. *Inleiding belastingheffing ondernemingen en particulieren*. Den Haag: Sdu Fiscale & Financiële Uitgevers

Economische begrippen. 2013. Definitie: marginaal belastingtarief. Geraadpleegd via www.economische-begrippen.nl op 25 februari 2013

Economisch Instituut voor de Bouw. 2006. *Beperkingen hypotheekrenteaftrek: gevolgen voor bouwproductie en woningmarkt*. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid.

Encyclo. 2013. Definitie: starters op de woningmarkt. Geraadpleegd via www.encyclo.nl op 25 februari 2013

Contouren voor een nieuwe manier van hypotheekverstrekking in Nederland

Ewijk van, C, B. Jacobs en R. de Mooij. 2006. Doelmatigheidswinst van minder hypotheekrenteaf trek. *ESB*, 2006.

Ewijk, van, C., M. Koning, M. Lever, et al. 2006. *Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*. CPB, no 62, 2006.

Financieel. 2013. Aftrek hypotheekrente in de toekomst. Geraadpleegd via www.financieel.info.nl op 12 januari 2013

Financieel. 2013. Veranderingen in de hypotheekrenteaf trek per 2013. Geraadpleegd via www.financieel.info.nl op 8 april 2013

Finanz Monitor. 2013. Finanzierung von Wohneigentum mit Geld aus Pensionskasse. Geraadpleegd via <http://www.finanzmonitor.com> op 19 mei 2013

Finanz Monitor. 2013. Hypothek funf Jahre. Geraadpleegd via www.finanzmonitor.com op 19 mei 2013

Frankel, A., J. Gyntelberg, K. Kjeldsen en M. Persson. 2004. The Danish mortgage market. *BIS Quarterly Review*. March 2004, 96-106.

Gili, M., M. Roca, S. Basu, M. Mckee en D. Stuckler. 2012. The mental health risks of economic crisis in Spain: evidence from primary care centres, 2006 and 2010. *European Journal of Public Health*, 2012, 23:1, 103-108.

Glaeser, E.L. en J.M. Shapiro. 2002. *The Benefits of the Home Mortgage Interest Deduction*. Cambridge: National Bureau of Economic Research

Goodman, A.C. en B.C. Smith. 2010. Residential mortgage default: Theory works and so does policy. *Journal of Housing Economics*, April 2010, vol. 19, 280-294.

Hanson, A. 2012. Size of home, homeownership, and the mortgage interest deduction. *Journal of Housing Economics*, vol 21, issue 3, 195-210.

Hoekstra, J., H. Saizarbitoria en E. Etxarri. 2009. Recent changes in Spanish housing policies: subsidized owner-occupancy dwellings as a new tenure sector? *Journal of Housing and Built Environment*, 2009, 25:1, 125-138.

Hoekstra, J. en C. Vakili-Zad. 2009. High vacancy rates and rising house prices: The Spanish Paradox. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 2009, 102:1, 55-71.

HomeFinance BV. 2012A. De hypotheekrenteaf trek in het buitenland. Geraadpleegd via www.homefinance.nl op 12 november 2012

HomeFinance BV. 2012B. Hypotheek, woning en het nieuwe regeerakkoord. Geraadpleegd via www.homefinance.nl op 12 november 2012

Contouren voor een nieuwe manier van hypotheekverstrekking in Nederland

HomeFinance BV. 2012C. Hypotheekrenteaftrek behouden of afschaffen? Geraadpleegd via www.homefinance.nl op 23 december 2012

Hypotheekrente. 2013A. Definitie: fiscaal voordeel. Geraadpleegd via www.hypotheekrente.nl op 25 februari 2013

Hypotheekrente. 2013B. Definitie: starterslening. Geraadpleegd via www.hypotheekrente.nl op 25 februari 2013

Hypotheekrente. 2013C. Hypotheekrente overzicht 5 jaar vast. Geraadpleegd via www.hypotheekrente.nl op 19 mei 2013

Hypotheekrenteaftrek. 2012. Woningmarktakkoord. Geraadpleegd via www.hypotheekrenteaftrek.nl op 25 februari 2013

Hypotheekrentetarieven. 2012. België schaft hypotheekrenteaftrek stiekem af. Geraadpleegd via www.hypotheekrentetarieven.nl op 15 januari 2013

Hypotheekrentetarieven. 2013. Hypotheekrentetarieven België. Geraadpleegd via www.hypotheekrentetarieven.nl op 19 mei 2013

Hypotheekrentetarieven. 2012. Nieuws hypotheekrenteafrekontwikkelingen. Geraadpleegd via www.hypotheek-rentetarieven.nl op 15 januari 2013

Hypotheekwoordenboek. 2013. Definities met betrekking tot hypotheken. Geraadpleegd via www.hypotheekwoordenboek.nl op 4 februari 2013

Hypotienda. 2013. Maximale hypotheek in Spanje. Geraadpleegd via www.spanjehypotheek.com op 29 april 2013

Il Giornale. 2013. Huisje, boompje, zorgen in Italië. Geraadpleegd via www.ilgiornale.nl op 19 mei 2013

ImmoSky. 2013. 5 year fixed mortgage rates. Geraadpleegd via www.immosky.fr op 19 mei 2013

International Monetary Fund. 2010. IMF Country Report. Februari 2010, nr. 10/34

Kromhout B. en R. Oving. 2008. Niets meer dan een belastingtechnische maatregel. Geraadpleegd via www.historischnieuwsblad.nl op 23 december 2012

Money.co. 2013. 5 year fixed mortgage rates. Geraadpleegd via www.money.co.uk op 19 mei 2013

Mutui. 2013. Osservatorio tassi: Euribor, IRS e BCE. Geraadpleegd via www.mutuionline.it op 19 mei 2013

Contouren voor een nieuwe manier van hypotheekverstrekking in Nederland

- Nationale Hypotheek Garantie. 2013. Wat is NHG? Geraadpleegd via www.nhg.nl op 4 februari 2013
- Norsea. 2013. Aktuella priser och räntor. Geraadpleegd via <http://www.nordea.se> op 19 mei 2013
- Norusis, M. 2011. *IBM SPSS Statistics 19 Guide to Data Analysis*. London: Addison Wesley.
- NVM Actueel. 2012. Introductie van goedkoper 'Deens' hypotheekmodel. Geraadpleegd via www.nvm.nl op 4 februari 2013
- Pas, van de, L. 2012. *Crisis op de woningmarkt*. Heerlen: Pasgoed.
- Polman, R. 2011. Deens hypotheekmodel kan Nederlandse economie miljarden opleveren. Solid Mortgages.
- Poterba, J. en T. Sinai. 2008. Tax Expenditures for Owner-Occupied Housing: Deductions for Property Taxes and Mortgage Interest and the Exclusion of Imputed Rental Income. *The American economic review*, 2008, vol. 98, 84-89.
- Prijsverloop. 2012. Huizenprijzen Nederland gestegen in 2011. Geraadpleegd via www.huizenprijzen.prijsverloop.nl op 28 december 2012
- Realkreditrådet. 2009. The traditional Danish mortgage model. *Association of Danish Mortgage Banks*.
- RICS. 2013. UK housing market survey. Geraadpleegd via www.rics.org op 16 mei 2013
- Rijksoverheid. 2013. Belastingtarieven inkomstenbelasting. Geraadpleegd via www.rijksoverheid.nl op 10 maart 2013
- Rijksoverheid. 2012. Wat is de hypotheekrenteaftrek? Geraadpleegd via www.rijksoverheid.nl op 23 december 2013
- Rijksoverheid. 2013. Nieuwe regels hypotheekrenteaftrek. Geraadpleegd via www.rijksoverheid.nl op 10 maart 2013
- Rijksoverheid. 2012. Vragen woningmarkt. Geraadpleegd via www.rijksoverheid.nl op 10 maart 2013
- RTL nieuws. 2013. Hypotheekstelsel Nederland crimineel. Geraadpleegd via www.rtl.nl op 30 januari 2013
- Schilder, F. en J. Conijn. 2012. Het Deense Model: Mogelijkheden en beperkingen van hypothecaire financiering volgens het Deense model voor de Nederlandse koopwoningmarkt. *Amsterdam School of Real Estate Research Paper*, 2012-9.

Contouren voor een nieuwe manier van hypotheekverstrekking in Nederland

SFM. 2011. Definitie: inkomstenbelasting. Geraadpleegd via www.nl.sfm-offshore.com op 25 februari 2013

Standard & Poors. 2013. Economic Research: Europe's Recession Is Still Dragging Down House Prices In Most Markets. Geraadpleegd via www.standardandpoors.com op 18 mei 2013

Stegeman, H. en D. Piljic. 2011. Deens hypotheekmodel geen gratis lunch. Geraadpleegd via www.mejudice.nl op 8 april 2013

Stevens, L.G.M. 2007. *Basisboek belastingen*. Deventer: Kluwer.

TREVI group. 2013. TREVI-index. Geraadpleegd via www.trevi.be op 16 mei 2013

US bank. 2013. Tasas de interés vigentes para hipotecas. Geraadpleegd via www.espanol.usbank.com op 19 mei 2013

Vastgoedactueel. 2013. Najaar 2013 Deens hypotheekmodel in Nederland. Geraadpleegd via www.vastgoedactueel.nl op 26 januari 2013

Van Dale Woordenboek. 2013. Definitie: progressief. Geraadpleegd via www.vandale.nl op 25 februari 2013

Verhoeven, N. 2010. *Wat is onderzoek?* Den Haag: Boom Lemma uitgevers.

VBO wonen&zo. 2012. Afschaffing in andere landen. Geraadpleegd via www.vbowonenenzo.nl op 15 januari 2013

Weekers, F.H.H. en J.W.E. Spies. 2012. *Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek*. Den Haag: Ministerie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Ministerie van Financiën.

Welke Financiële Diensten. 2011. De gevolgen van de hypotheekrenteaftrek. Geraadpleegd via www.welke.nl op 10 maart 2013

Wenneker, E. 2011. Koopwoningen beter betaalbaar voor starters. Geraadpleegd via www.eddywenneker.nl op 8 april 2013

Wilkinson, R. en M. Wilkinson. 1991. Mortgage interest tax relief reform. *Economic Affairs*, April 1991, 34-37

Woodward, S.E. en J.C. Weicher. 1989. Goring the Wrong Ox: A Defense of the Mortgage Interest Deduction. *National Tax Journal* 42, 301-313.

Zillow. 2013. Mortgage rates Denmark. Geraadpleegd via www.zillow.com op 19 mei 2013

Bijlagen

Bijlage 1	Voorwaarden kapitaalverzekering eigen woning en banksparen
Bijlage 2	Ontwikkeling woningprijzen en aantal transacties 1995 t/m 2011
Bijlage 3	Voor- en nadelen huidige hypotheekrenteaftrekstelsel Nederland
Bijlage 4	Huidige hypotheekvormen in Nederland
Bijlage 5	Hypotheekrenteaftrek in het nieuws
Bijlage 6	Hypotheekkenmerken per land
Bijlage 7	Simulatie werking Deense hypotheekmodel
Bijlage 8	Voor- en nadelen Deens hypotheekmodel

Bijlage 1 Voorwaarden kapitaalverzekering eigen woning en banksparen

Voorwaarden kapitaalverzekering eigen woning:

- Het hebben van een eigen woning of samenwonen met iemand die een eigen woning heeft;
- De opbrengst uit de KEW moet gebruikt worden voor de aflossing van de box 1 hypotheek/eigenwoningschuld;
- De verzekering moet bij een professionele levensverzekeringsmaatschappij afgesloten worden en moet recht geven op een uitkering bij leven en/of overlijden;
- Er dient tenminste 15 jaar premie zijn betaald om in aanmerking te komen voor een belastingvrije uitkering;
- De premiebetaling moet regelmatig zijn. De hoogste premie mag nooit hoger zijn dan 10 keer de laagste premie;
- Wanneer men een box 3 polis heeft (ingangsdatum na 1 januari 1992 en voor 14 september 1999) en deze komt tot uitkering, dan neemt de KEW-vrijstelling af met de hoogte van de uitkering van de box 3 polis. Bij banksparen is hier geen sprake van.

Voorwaarden banksparen:

- De hypotheek moet afgesloten zijn met als doel het financieren of verbeteren van een eigen woning;
- De rekeninghouder(s) moet(en) zelf een eigen woning hebben met een eigenwoningschuld. Deze eigen woning hun eigendom zijn;
- De opbrengst uit de geblokkeerde rekening moet gebruikt worden voor de aflossing van de hypotheek en mag nooit hoger zijn dan de eigenwoningschuld;
- De geblokkeerde rekening moet ondergebracht worden bij een bank of beleggingsinstelling die aan de Wet op het financieel toezicht (Wft) voldoet;
- De geblokkeerde rekening dient minimaal 15 jaar in stand gehouden te worden om in aanmerking te komen voor een belastingvrije uitkering;
- De premiebetaling moet regelmatig zijn en het is niet toegestaan om tijdelijk te stoppen met inleggen.

Bijlage 2 Ontwikkeling woningprijzen en aantal transacties 1995 t/m 2011

Tabel 1: Ontwikkeling woningprijzen en aantal transacties 1995 t/m 2011 (Bron: Prijsverloop, 2012)

Jaar	Transacties	Gemiddelde koopsom	Verschil t.o.v. het jaar ervoor (%)	Verschil t.o.v. het jaar ervoor (%) (gecorrigeerd)
2011	107.606	241.215	0,7	-1,64
2010	126.127	239.530	0,5	-0,8
2009	127.532	238.259	-3,3	-4,5
2008	182.392	246.611	2,9	0,4
2007	202.401	239.578	4,2	2,6
2006	209.767	229.687	4,5	3,4
2005	206.629	219.796	3,8	2,1
2004	191.941	211.664	4,3	3,1
2003	193.406	203.092	3,6	1,5
2002	198.386	195.838	6,4	3,0
2001	195.737	183.969	11,1	6,6
2000	189.358	165.726	18,2	15,6
1999	204.538	140.230	16,3	14,1
1998	192.622	120.448	10,9	8,9
1997	185.634	108.579	11,9	9,7
1996	175.751	97.150	10,8	8,7
1995	154.568	87.699	-	-

Bijlage 3 Voor- en nadelen huidige hypotheekrenteaftrekstelsel Nederland

Voordelen hypotheekrenteaftrek:

- Afschaffing van de hypotheekrenteaftrek zal hoogstwaarschijnlijk leiden tot prijsdaling van bestaande woningen;
- Een prijsdaling van woningen kan ertoe leiden dat er meer negatief vermogen komt. Dit geldt vooral voor woningbezitters die ten tijde van hoogconjunctuur een woning hebben gekocht met een hogere hypotheek dan de waarde van de woning. Hypotheekbanken kunnen in de problemen komen door hogere risico's met betrekking tot het betalen van de maandlasten of het terugbetalen van de hypotheek aan het einde van de looptijd;
- Daling van de woningprijzen is slecht voor bijvoorbeeld woningbouwverenigingen en pensioenfondsen die hier geld in hebben zitten, maar ook voor aannemers en architecten. Zij zullen minder bouw- en verbouwopdrachten krijgen als eigenhuis bezitters daar de financiële middelen niet voor hebben;
- De hypotheekrenteaftrek is ingesteld om het eigen woningbezit te stimuleren, door de aanschaf van een koopwoning voor meer mensen mogelijk te maken. De hypotheekrenteaftrek is hier in geslaagd, want het percentage eigenwoningbezit is in Nederland de afgelopen jaren gestegen tot een historisch hoogtepunt (59%);
- Bij een mogelijke beperking van de hypotheekrenteaftrek zullen potentiële overstappers van de huur- naar de koopmarkt langer blijven huren, omdat ze huiverig zijn om netto ineens fors meer te moeten gaan betalen;
- De hypotheekrenteaftrek bevordert de koopkracht van een belangrijk deel van de bevolking, wat tot grotere consumptieve bestedingen, vergrote werkgelegenheid en economische groei leidt;
- De hypotheekrenteaftrek draagt mede bij aan stabiele woonlasten voor eigen woningbezitters. Wanneer de rente fors stijgt, blijft de stijging van de maandlasten beperkt, omdat de hoogte van de hypotheekrenteaftrek ook stijgt. De hypotheekrenteaftrek dempt als het ware de stijging van de hypotheekrentelasten.

Nadelen hypotheekrenteaftrek:

- De hypotheekrenteaftrek kost de overheid veel geld. Steeds meer geld, omdat de woningprijzen zijn gestegen en daarmee ook de hypotheekrentelasten. Wanneer huizenprijzen en de bijbehorende afgesloten hypotheekrentelasten alsmatig stijgen, stijgen ook de kosten van de hypotheekrenteaftrek alsmatig door. De aftrekpost kan daarom op termijn niet meer op te brengen zijn;
- De overheid loopt met de hypotheekrenteaftrek een fors renterisico. Mocht de hypotheekrente fors stijgen, dan stijgen de kosten van de totale aftrekpost hypotheekrenteaftrek voor de overheid mee. De overheid kan een dergelijk renterisico eigenlijk niet lopen, dit risico hoort bij de markt te liggen;
- De huidige systematiek van de hypotheekrenteaftrek stimuleert mensen om een zo hoog mogelijke hypotheekschuld aan te gaan en deze ook gedurende de looptijd van de hypotheek zo hoog mogelijk te houden, om daarmee een zo hoog mogelijke aftrekpost te behouden. Hierdoor zijn de private schulden in Nederland de afgelopen jaren in vergelijking met andere ontwikkelde landen exorbitant gestegen;

Contouren voor een nieuwe manier van hypotheekverstrekking in Nederland

- De belastingtarieven zijn in Nederland progressief en hoger dan strikt noodzakelijk, om zo de hypotheekrenteaf trek te kunnen financieren. Zonder hypotheekrenteaf trek zouden de belastingtarieven minder progressief hoeven zijn en aanzienlijk omlaag kunnen, zonder nettoverlies aan belastingopbrengsten voor de overheid;
- Mensen met een hoger belastbaar inkomen behalen de meeste voordelen uit de hypotheekrenteaf trek. Immers, doordat zij duurdere woningen kunnen financieren dan mensen met een lager belastbaar inkomen en daardoor hogere hypotheekrentes kunnen afsluiten, kunnen ze ook meer hypotheekrente aftrekken tegen een hoger belastingtarief. Dure woningbezitters met een hoge hypotheek profiteren dus het meest van de hypotheekrenteaf trek;
- De hypotheekrenteaf trek is slecht voor de vrije marktwerking op de woningmarkt. Door de hypotheekrenteaf trek zijn de woningprijzen in de markt kunstmatig gestegen. Dit is negatief voor de woningmarkt als geheel in verband met de moeilijkere verkoopbaarheid en betaalbaarheid;
- Met name de starters zijn de dupe van de forse stijgingen van de woningprijzen het afgelopen decennium. De woningprijzen zijn momenteel op een dermate hoog niveau beland dat starters niet of nauwelijks de woningprijzen kunnen financieren of de maandlasten kunnen betalen;
- Woningkopers met een hoog inkomen hebben een extra voordeel doordat zij meer af kunnen trekken en hierdoor ook meer kunnen betalen voor een woning. De hypotheekrenteaf trek subsidieert dus feitelijk het hogere bod dat hierdoor mogelijk wordt gemaakt, waardoor mensen die minder verdienen benadeeld worden voor de meest gewilde woningen;
- Nederland is het enige land in Europa met een hypotheekrenteaf trekregeling die zo ruim is. Nederland is ook het enige land in Europa waar hypotheekrentes verkrijgbaar zijn tot aan de waarde van de woning, mede veroorzaakt door de hypotheekrenteaf trek. Door de Europese integratie is het systeem op termijn niet meer houdbaar (HomeFinance, 2012).

Bijlage 4 Huidige hypotheekvormen in Nederland

Aflossingsvrije hypotheek

Bij de aflossingsvrije hypotheek wordt gedurende de looptijd niet afgelost, maar wel rente betaald over het geleende bedrag. Deze rente is gedurende 30 jaar aftrekbaar en, met uitzondering van variabele rente, gelijkblijvend. De hypotheekrente is niet gelijkblijvend als de hypotheekrente verandert. Doordat er niet tussentijds wordt afgelost, is de hypotheekschuld aan het einde van de looptijd even hoog als aan het begin, waardoor, met inachtneming van de gelende wet- en regelgeving, maximale hypotheekrenteaftrek wordt genoten. De hypotheekschuld kan worden voldaan door bijvoorbeeld de verkoop van de woning of door het (oversluiten) afsluiten van een nieuwe hypotheek.

- + Lage (netto) maandlasten;
- + Maximaal fiscaal voordeel gedurende de looptijd;
- + Flexibiliteit;
- Geen vermogensopbouw (en dus ook geen aflossing);
- Een volledig aflossingsvrije hypotheek is vaak niet mogelijk;
- Een overlijdensrisicoverzekering is soms verplicht.

Annuïteitenhypotheek

Gedurende de gehele looptijd van de hypotheek wordt een vast bedrag (bij gelijkblijvende rente) betaald. Dit bedrag bestaat uit rente en aflossing (de annuïteit). Vanwege de aflossing daalt de hypotheekschuld de gehele looptijd en daarmee ook de rente en het belastingvoordeel. De netto maandlast wordt steeds hoger gedurende de looptijd, aangezien er telkens minder rente van het inkomen kan worden afgetrokken.

- + De hypotheekschuld wordt afgelost gedurende de looptijd;
- + Relatief lage maandlasten aan het begin;
- + De bruto lasten blijven gedurende de rentevaste periode gelijk;
- Gedurende de looptijd neemt het belastingvoordeel af;
- Relatief weinig aflossing aan het begin van de looptijd;
- Door de aflossing neemt het eigenwoningreserve toe.

Lineaire hypotheek

De lineaire hypotheek is één van de oudste hypotheekvormen. Elke maand wordt een gelijk bedrag van de hypotheekschuld afgelost en wordt er rente betaald over de resterende hypotheekschuld. Deze hypotheekschuld wordt elke maand lager, waardoor de te betalen rente ook elke maand daalt en daarmee de maandlasten.

- + De hypotheekschuld daalt elke maand;
- + De maandlasten dalen elke maand;
- + Het afgeloste deel kan eenvoudig weer worden opgenomen als tweede hypotheek;
- De maandlasten zijn hoger in het begin;
- Gedurende de looptijd neemt het belastingvoordeel af;
- Door de aflossing neemt het eigenwoningreserve toe.

Krediethypotheek

Wanneer een woning meer waard is dan de hoogte van de hypotheek, kan met de overwaarde een kredietrekening geopend worden waarbij de woning als onderpand geldt. Bij de krediethypotheek is de kredietlimiet meestal 75% van de verkoopwaarde van de woning. Deze hypotheekvorm wordt vaak gecombineerd met de gewone hypotheek om bijvoorbeeld een verbouwing te financieren.

- + Vrije beschikking over het opgebouwde eigen vermogen;
- + Er wordt alleen rente betaald over het opgenomen bedrag;
- De rente kan meestal niet worden vastgezet.

Spaarhypotheek

Deze hypotheekvorm combineert een aflossingsvrije hypotheek met een kapitaalverzekering.

De maandlasten van de spaarhypotheek bestaan uit twee delen:

- De premie waarmee het eindkapitaal bij elkaar wordt gespaard;
 - De rente over het geleende bedrag.
-
- + Zekerheid met betrekking tot het aflossen van de hypotheek;
 - + Bij een gelijkblijvende rente zijn de maandlasten constant;
 - + Maximaal belastingvoordeel gedurende de looptijd;
 - De kapitaalverzekering, waarmee het vermogen wordt opgebouwd, kan niet worden meegenomen naar een andere hypotheekverstrekker. Overstappen is dus niet mogelijk;
 - Voortijdige beëindiging van de kapitaalverzekering kan fiscale gevolgen hebben;
 - De rente ligt vaak hoge dan bij andere hypotheekvormen;
 - Er kan niet gekozen worden voor een variabele rente;
 - De hoogte van de overlijdensrisicodekking kan vaak niet zelf gekozen worden.

Beleggingshypotheek

Een hypotheek met beleggingsrekening bestaat uit een aflossingsvrije lening en een beleggingsrekening. Er wordt rente betaald over het geleende bedrag en maandelijks wordt een vast bedrag op een beleggingsrekening. Met het geld van deze rekening wordt kapitaal opgebouwd door het te beleggen in beleggingsfondsen. Aan het einde van de looptijd wordt met het opgebouwde kapitaal de lening in gedeelten of in één keer afgelost.

- + Maximaal belastingvoordeel gedurende de looptijd;
- + Door de inbreng van eigen middelen zijn lagere maandlasten mogelijk;
- + Bij een gelijkblijvende rente zijn de maandlasten constant;
- + Er gelden minder fiscale regels voor de kapitaalopbouw;
- + Er dient een aparte overlijdensrisicoverzekering afgesloten te worden. Hierdoor kan vaak veel geld bespaard worden;
- De hoogte van het opgebouwde kapitaal staat niet vast;
- Als de waarde van de beleggingen boven de vrijstellingen uitkomt, moet vermogensrendementsheffing betaald worden.

Levenhypotheek

Aan een levenhypotheek is een beleggingsverzekering gekoppeld. De levenhypotheek bestaat uit een aflossingsvrije lening gecombineerd met een levensverzekering, waarmee het benodigde kapitaal wordt opgebouwd. Er wordt rente betaald over het geleende bedrag en een maandelijkse premie over de levensverzekering. Aan het eind van de looptijd of bij voortijdig overlijden wordt met de opbrengst van de levensverzekering de lening in één keer of in gedeeltelijk afgelost.

- + Maximaal belastingvoordeel gedurende de looptijd;
- + Lagere maandlasten zijn mogelijk door de inbreng van eigen middelen;
- + Bij een gelijkblijvende rente zijn de maandlasten constant;
- + De levensverzekering kan worden meegenomen naar een andere hypotheekverstrekker;
- De hoogte van de uitkering van de levensverzekering staat niet vast;
- De kosten die de verzekeraar inhoudt zijn vaak hoger dan die van een beleggersrekening;
- Voortijdige beëindiging van de levensverzekering kan fiscale gevolgen hebben.

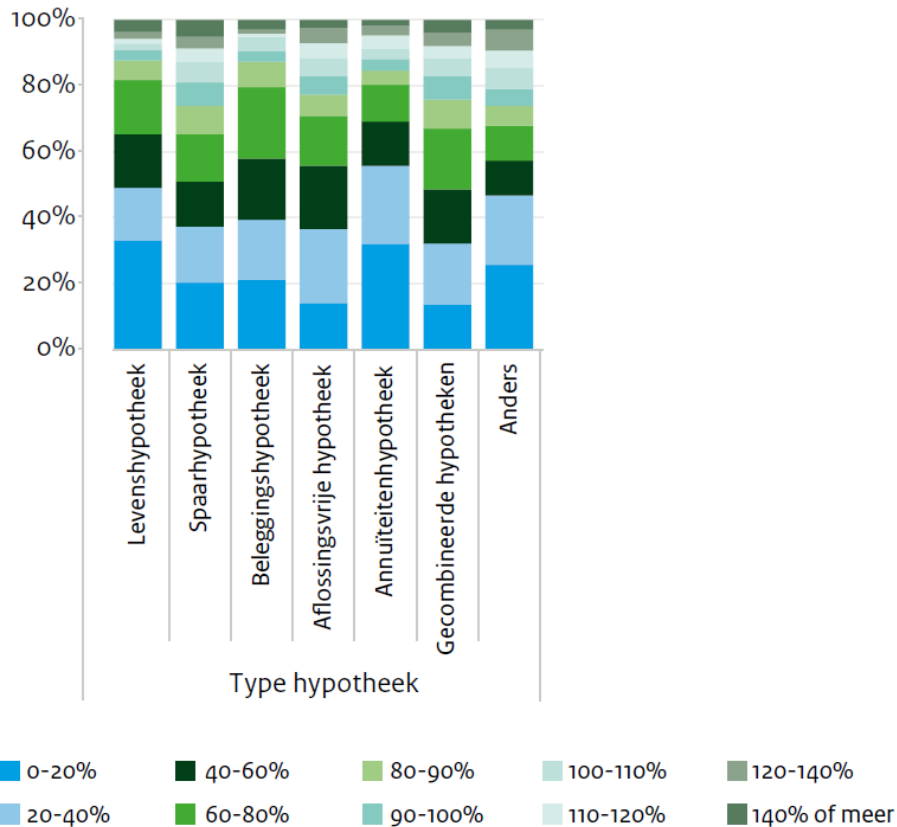
Hybridehypotheek

Bij een hybridehypotheek wordt een aflossingsvrije lening gecombineerd met een levensverzekering. Er wordt rente betaald over het geleende bedrag en een maandelijkse premie over de levensverzekering. Bij een hybridehypotheek kan gekozen worden hoe het kapitaal in de levensverzekering moet worden opgebouwd:

- Sparen;
 - Beleggen;
 - Sparen en beleggen.
-
- + Maximaal belastingvoordeel gedurende de looptijd;
 - + Lagere maandlasten zijn mogelijk door de inbreng van eigen middelen;
 - + Mogelijkheid tot belastingvrij sparen;
 - + Van het spaardeel staat van te voren vast hoeveel kapitaal wordt opgebouwd, maar van het belastingvoordeel is dit pas duidelijk aan het einde van de looptijd;
 - De maandlasten zijn hoger in het begin;
 - Gedurende de looptijd neemt het belastingvoordeel af;
 - Door de aflossing neemt het eigenwoningreserve toe (Van Denderen 2012).

Verdeling vijf meest voorkomende hypotheektypen in Nederland

In onderstaande figuur worden de vijf meest voorkomende hypotheektypen weergegeven: levens-, spaar-, beleggings-, aflossingsvrije- en annuïteitenhypotheek. Daarnaast is het aantal gecombineerde hypotheektypen en andere hypotheekvormen af te lezen. Het verschil in aantallen tussen deze hypotheektypen is gering.



Figuur 1: Verdeling hypotheektypen in Nederland (Bron: Polman, 2011)

Bijlage 5 Hypotheekrenteaf trek in het nieuws



Figuur 2: Hypotheekrenteaf trek in het nieuws

Bijlage 6 Hypotheekkenmerken per land

De cijfers onder de landen geven aan van welke onderstaande bronnen gebruik is gemaakt.

Tabel 2: Hypotheekkenmerken per land

Land	Rente (5 jaar vast)	Hypotheekrenteaf trek		Inbreng eigen middelen noodzakelijk	Maximale hypotheek (van woning- waarde)	Verplicht aflossen
		Hypotheek- renteaf trek	Verlaging maximale aftrek			
België 1, 2	3,45%	Afbouwend naar 45%	Ja	Nee	100%	Onbekend
Denemarken 3	2,11%	Afbouwend tot 25,5%	Ja	Ja	80%	Ja
Duitsland 1, 4, 5	1,25%	Nee	N.v.t.	Ja, 30%	70%	Bijna altijd
Frankrijk 6, 7	1,35%	Nee	N.v.t.	Nee	110%	Onbekend
Italië 8, 9	0,83%	19% (vast percentage)	Vast percentage	Nee	80%	Onbekend
Nederland 10	3,35%	Tot 42%	Nee	Nee	105%	Vanaf 2011 minimaal 50% voor behoud HRA
Spanje 11, 12, 13, 14	2,38%	15% (vast percentage)	Maximaal €9000	Ja, 40%**	70%	Bijna altijd
Verenigd Koninkrijk 15	2,49%	Nee	N.v.t.	Ja	95%	Onbekend
Zweden 16	3,33%	30% (vast percentage)	Ja	Nee	Onbekend	Onbekend

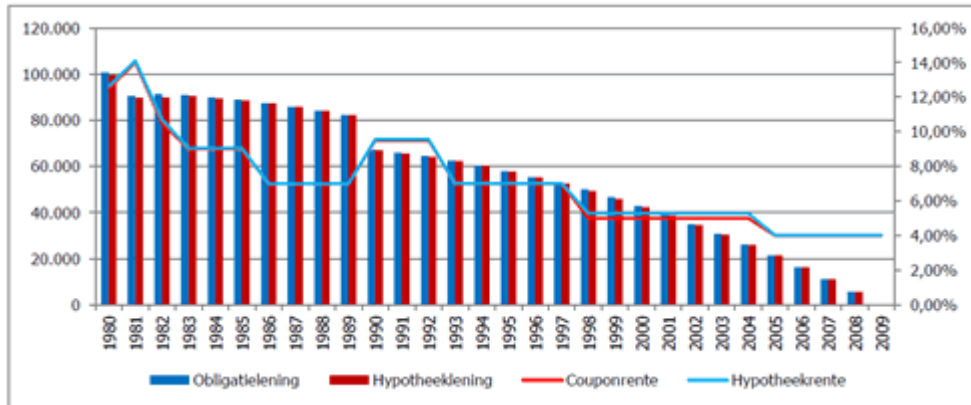
- 1 Companen. 2012. Een blik over de grens: hoe doet de woningmarkt het in België en Duitsland? Geraadpleegd via www.companen.nl op 17 mei 2013
- 2 Hypotheekrentetarieven. 2013. Hypotheekrentetarieven België. Geraadpleegd via www.hypotheekrentetarieven.nl op 19 mei 2013
- 3 Frankel, A., J. Gyntelberg, K. Kjeldsen en M. Persson. 2004. The Danish mortgage market. *BIS Quarterly Review*. March 2004, 96-106.
- 4 Finanz Monitor. 2013. Hypothek funf Jahre. Geraadpleegd via www.finanzmonitor.com op 19 mei 2013
- 5 Finanz Monitor. 2013. Finanzierung von Wohneigentum mit Geld aus Pensionskasse. Geraadpleegd via <http://www.finanzmonitor.com> op 19 mei 2013

Contouren voor een nieuwe manier van hypotheekverstrekking in Nederland

- 6 ImmoSky. 2013. 5 year fixed mortgage rates. Geraadpleegd via www.immosky.fr op 19 mei 2013
- 7 Buitenland & Hypotheek. 2008. Financieringsmogelijkheden Franse hypotheek. Geraadpleegd via <http://www.hypotheekenbuitenland.nl> op 27 juli 2013
- 8 Il Giornale. 2013. Huisje, boompje, zorgen in Italië. Geraadpleegd via www.ilgiornale.nl op 19 mei 2013
- 9 Banca d'Italia. 2013. Sondaggio congiunturale mercati delle abitazioni in Italia. Geraadpleegd via www.bancaditalia.it op 16 mei 2013
- 10 Hypotheekrente. 2013C. Hypotheekrente overzicht 5 jaar vast. Geraadpleegd via www.hypotheekrente.nl op 19 mei 2013
- 11 Banco de España. 2011. Annual Report 2011. Geraadpleegd via www.bde.es op 15 mei 2013
- 12 Gili, M., M. Roca, S. Basu, M. Mckee en D. Stuckler. 2012. The mental health risks of economic crisis in Spain: evidence from primary care centres, 2006 and 2010. *European Journal of Public Health*, 2012, 23:1, 103-108.
- 13 Hypotienda. 2013. Maximale hypotheek in Spanje. Geraadpleegd via www.spanjehypotheek.com op 29 april 2013
- 14 US bank. 2013. Tasas de interés vigentes para hipotecas. Geraadpleegd via www.espanol.usbank.com op 19 mei 2013
- 15 Building Societies Association. 2012. Uncertainty remains in the UK housing market as 2012 draws to a close. Geraadpleegd via www.bsa.org.uk op 17 mei 2013
- 16 Norsea. 2013. Aktuella priser och räntor. Geraadpleegd via <http://www.nordea.se> op 19 mei 2013

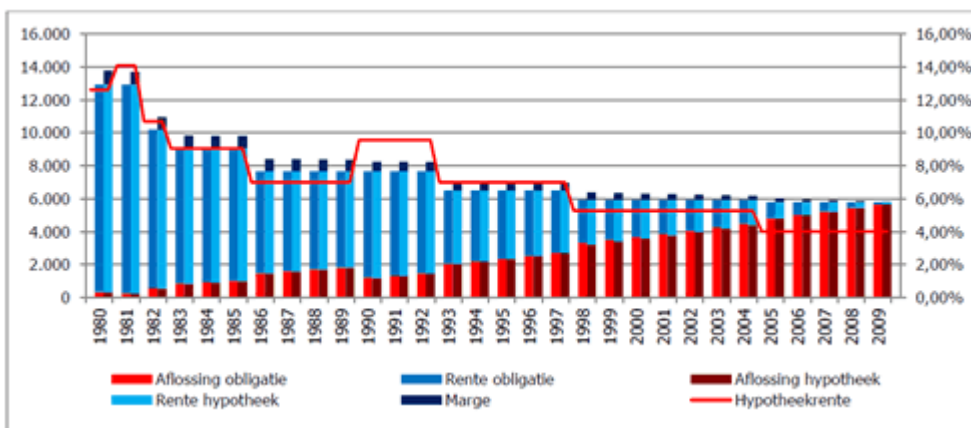
Bijlage 7 Simulatie werking Deense hypotheekmodel

De werking van het Deense hypotheekmodel en de effecten daarvan voor de consument zijn in onderstaande grafieken uitgewerkt. Er wordt uitgegaan van een annuïtaire hypotheeklening van €100.000 met een looptijd van 30 jaar. De hypotheek- en obligatierente uit onderstaand voorbeeld zijn gebaseerd op de historische renteontwikkeling.



Grafiek 1: Uitstaande hoofdsom hypotheek- en obligatielening (Bron: Weneker, 2011)

In de bovenstaande grafiek staat de ontwikkeling van de hypotheekrente in Nederland in de periode tussen 1980 en 2010 op de rechteras (blauw). Van deze hypotheekrente is vervolgens de theoretische couponrente (rood) afgeleid. Op de linkeras staat weergegeven hoe de uitstaande obligatielening (blauw) en hypotheeklening (rood) zich zouden hebben ontwikkeld als in 1980 een hypotheeklening van €100.000 volgens het Deense hypotheekmodel zou zijn verstrekt. In 1981 en 1990 is het effect van een rentestijging en een verlaging van de hoofdsom te zien. Daarnaast laat bovenstaande grafiek de continu behouden balans tussen de obligatielening en de hypotheeklening zien.



Grafiek 2: Aflossings- en rentebetalingen op hypotheek- en obligatielening (Bron: Weneker, 2011)

Grafiek 2 laat de opbouw en het verloop van de aflossings- en renteverplichtingen voor de consument en de bank zien. De linkeras van de grafiek geeft de aflossing (rood) en de rente (blauw) op de obligatielening weer. Op de rechteras van de grafiek staan de aflossing (donkerrood) en de rente (lichtblauw) op de hypotheeklening weergegeven. De som van de aflossing en de rente op de obligatielening en de hypotheeklening zijn gelijk aan elkaar.

Contouren voor een nieuwe manier van hypotheekverstrekking in Nederland

De marge (donkerblauw) die de consument betaalt, is de vergoeding voor de bank. In de grafiek is te zien dat een stijging van de rente geen effect heeft op de aflossings- en renteverplichtingen, terwijl een rentedaling wel tot lagere aflossings- en renteverplichtingen voor de consument leidt.

Tabel 3: Vergelijking traditioneel en Deense hypotheekmodel gebaseerd op de historische renteontwikkeling 1980 en 2010 (Bron: Wenneker, 2011)

	Deense hypotheek	Traditionele hypotheek 30 jaar rentevast	Traditionele hypotheek 10 jaar rentevast	Traditionele hypotheek 5 jaar rentevast
Aflossing	€79.102	€100.000	€100.000	€100.000
Rente + marge	€158.373	€298.938	€235.844	€198.332
Bruto betaling	€237.474	€398.938	€335.844	€298.332
Belastingaftrek	€63.349	€119.575	€94.338	€79.333
Netto betaling	€174.125	€279.363	€241.506	€218.9999

Bovenstaande tabel geeft de vergelijking weer tussen een Deense hypotheeklening en een traditionele annuïtaire hypotheeklening van €100.000 als deze in 1980 zou zijn afgesloten. Voor de traditionele hypotheeklening zijn de bedragen uitgerekend voor drie rentevaste periodes: 5, 10 en 30 jaar, vanwege de hoge hypotheekrente in 1980.

Het voorbeeld maakt duidelijk dat de Deense hypotheeklening aanmerkelijk goedkoper is dan de traditionele hypotheeklening. De mogelijkheid om de hypotheekschuld te verlagen bij een rentestijging zorgt ervoor dat de aflossing bij de Deense hypotheeklening maar €79.102 bedraagt in plaats van de €100.000. De mogelijkheid om de hypotheekrente aan te passen als de marktrente daalt, zorgt voor veel lagere rentebetalingen. Het totale voordeel voor de consument bedraagt 20% bij een rentevaste periode van 5 jaar en bijna 40% voor een rentevaste periode van 30 jaar (Wenneker, 2011).

Bijlage 8 Voor- en nadelen Deens hypotheekmodel

Voordelen van het Deens hypotheekmodel voor Nederland:

- Door de standaardisatie van de hypotheekcontracten is er meer prijsconcurrentie en banken hebben meer financieringsruimte (Bovenberg & Polman, 2012);
- De hypotheekrente valt lager uit (NVM, 2013);
- De consument heeft de mogelijkheid de hypotheek over te sluiten (NVM, 2013);
- De consument heeft de mogelijkheid de hypotheek te verlagen (NVM, 2013);
- De consument heeft de mogelijkheid tot vervroegd aflossen (De Nederlandsche Bank, 2012);
- De risico's liggen in de huidige manier van financiering bij banken. Door de hypotheek niet te financieren met deposito's of leningen op de kredietmarkt, maar met langlopende obligaties worden er ook risico's gedragen door de investeerders (Bovenberg en Polman, 2011).
- De beleggers verstrekken het geld en zijn beschermd tegen inflatie (NVM, 2013);
- Alleen het kredietrisico ligt bij de banken, waardoor banken een prikkel houden om alleen hypotheek te verstrekken aan kredietwaardige klanten (Bovenberg en Polman, 2012);
- De (her)financiering van bestaande en nieuwe hypotheek in Nederland is problematisch door een groot verschil tussen deposito's en hypotheek (De Nederlandsche Bank, 2012);
- Voor consumenten worden ook directe voordelen gezien van het Deense model: de rente-opslag (voor risico en service) voor hypotheek in Denemarken is fors lager dan in Nederland (Polman, 2011).

Nadelen van het Deens hypotheekmodel voor Nederland:

- De 20% aan eigen vermogen kan ook gefinancierd worden middels een consumptief krediet;
- Extra onderpand benodigd ter dekking van de obligatie als de hypotheeksom na afsluiten boven de 80% uitkomt bij het dalen van de woningprijs;
- Mogelijke liquiditeitsproblemen als in korte tijd veel onderpanden vrijgemaakt moeten worden (De Nederlandsche Bank, 2012);
- De nieuwe internationale liquiditeitseisen van Basel III kunnen negatief uitpakken voor de financiering volgens het Deens hypotheekmodel (Stegeman en Piljic, 2011).