

Lenen om te wonen

In procenten van het bbp

WET OP DE VERMOGENSBELASTING (1891)
Koningin-regentes Emma spreekt de troonrede uit: "Verbetering van het Rijks belastingstelsel is een dringende eisch der rechtvaardigheid." (Troonredes.nl, 1891). Een jaar later wordt de Wet op de Vermogensbelasting ingevoerd, die ook de invoering van de hypotheekrenteaftrek regelt (Kromhout en Oving, 2008).

DALENDE HUIZENPRIJZEN (1964-1966)
De rentevoeten stijgen. Terwijl de economie blijft groeien, dalen de huizenprijzen licht.

RENTELASTEN (1981)
De hypotheekrente bedraagt 13,4 procent. Daarna neemt de hoogte van de rente af, maar zijn de reële rentelasten nog steeds hoog door de lage inflatie.

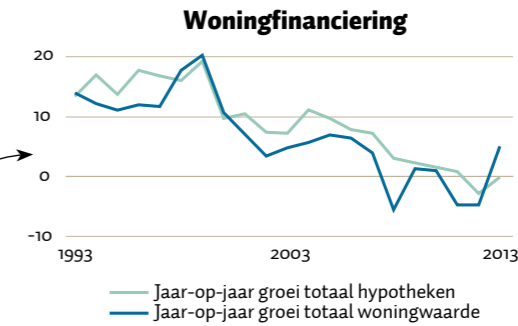
TWEDE OLIECRISIS (1979)
Er is wederom onrust in het Midden-Oosten. Daardoor komt de Nederlandse economie in de problemen en dalen de huizenprijzen fors.

DE ZEEPBEL (1977)
In 1977 stijgt de gemiddelde huizenprijs met 39 procent.

REMMEN LOS (1985-2008)
Na de crisis zet een ongekende periode van prijsstijging in. Door dalende rente, een bloeiende economie, **het ruimere financieerbeleid van grootbanken** en het gebrek aan aanbod op de woningmarkt (Brounen en Mahieu, 2014) wordt een gemiddeld huis vier keer zo veel waard.

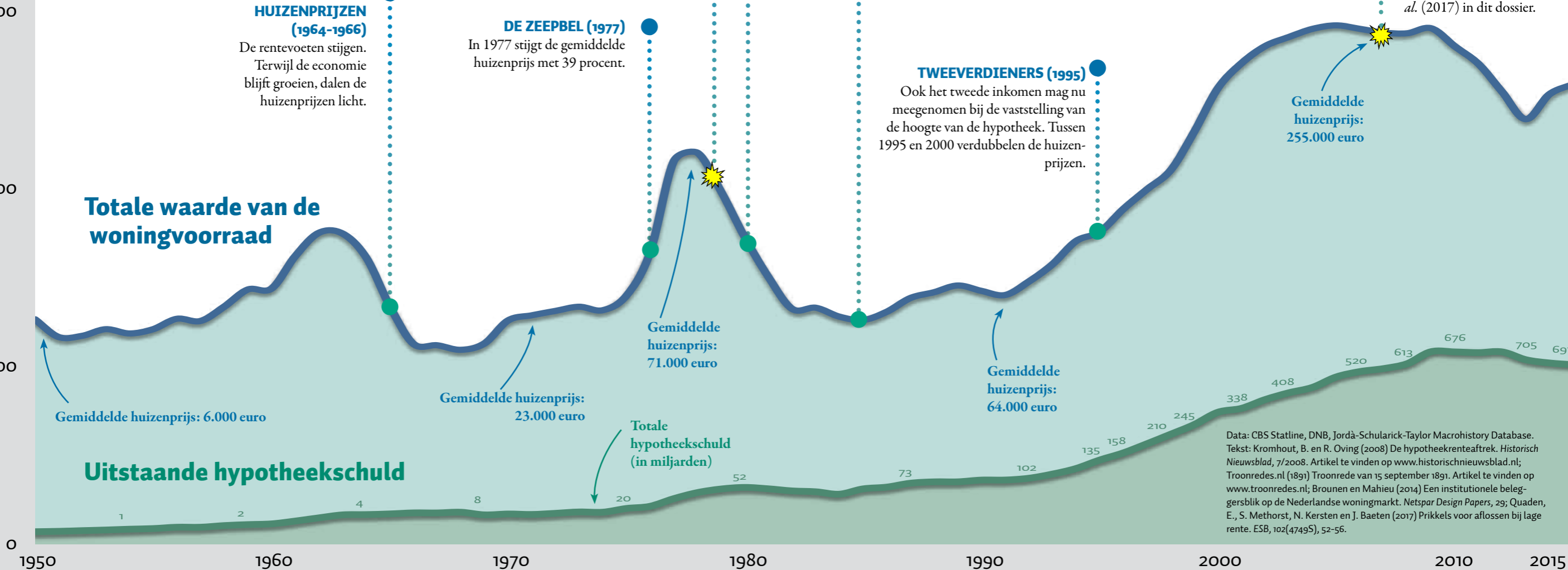
TWEEVERDIENERS (1995)
Ook het tweede inkomen mag nu meegenomen bij de vaststelling van de hoogte van de hypotheek. Tussen 1995 en 2000 verdubbelen de huizenprijzen.

FINANCIËLE CRISIS (2007)
In de VS begint de financiële crisis. Als de crisis uit de VS overslaat naar Nederland volgt een economische crisis. De economie vertraagt en de waarde van woningen daalt waardoor veel huizen onder water staan. Om de financiering van woningen met schuld te beperken, besluit het kabinet de hypotheekrenteaftrek geleidelijk af te bouwen. Zie ook Quaden *et al.* (2017) in dit dossier.



Totale waarde van de woningvoorraad

Uitstaande hypotheekschuld



Data: CBS Statline, DNB, Jordà-Schularick-Taylor Macrohistory Database. Tekst: Kromhout, B. en R. Oving (2008) De hypotheekrenteaftrek. *Historisch Nieuwsblad*, 7/2008. Artikel te vinden op www.historischnieuwsblad.nl; Troonredes.nl (1891) Troonrede van 15 september 1891. Artikel te vinden op www.troonredes.nl; Brounen en Mahieu (2014) Een institutionele beleggersblik op de Nederlandse woningmarkt. *Netspar Design Papers*, 29; Quaden, E., S. Methorst, N. Kersten en J. Baeten (2017) Prikkels voor aflossen bij lage rente. *ESB*, 102(4749S), 52-56.