



Kanttekeningen bij bezorgdheid

Auteur(s):

Bruggeman, S.
Kohnstamm, P.P.

Stefan Bruggeman, recent afgestudeerd aan de Economische Faculteit van de UvA, Pé Kohnstamm bijzonder hoogleraar Vastgoedkunde FEE UvA en voorzitter van het bestuur van de Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde (SBV) te Amsterdam.

Verschenen in:

ESB, 84e jaargang, nr. 4220, pagina 673, 17 september 1999

Rubriek:

Monitor

Trefwoord(en):

vermogen

Elk kwartaal komt het CBS met een opgave van de totaal stand van de uitstaande woninghypotheken en dan schrikken veel toezichthouders en beleidsmakers. In onze bijdrage willen wij duidelijk maken dat de cijfers van het CBS geen volledig beeld geven en dat er daardoor onvoldoende inzicht bestaat in de werkelijke omvang van de woninghypothekenschuld.

Nederland op kop in Europa

De Nederlandse Bank stelt in haar *Jaarverslag 1998* dat Nederland in Europa aan kop loopt wat betreft de omvang van de hypotheekschuld als percentage van het bbp, en de stijging van de huizenprijzen. Als oorzaken voor de stijgende hypothecaire kredietverlening worden genoemd: de dalende hypotheekrente, de versoepelde verstrekingsvoorwaarden, het gunstige economische klimaat en het achterblijvende aanbod van koopwoningen.

Ook andere factoren dragen ertoe bij dat de hypotheekschuld in Nederland, in vergelijking tot andere Europese landen, hoog is. Zo is er door de fiscale wetgeving in Nederland, anders dan in de meeste Europese landen, geen stimulans om af te lossen. Het beleid van onbeperkte fiscale aftrek van hypotheekrente zorgt er juist voor dat de hypotheekgevers hun uitstaande schuld zo hoog mogelijk houden. Vele hypotheekproducten zijn hierop afgestemd. Er valt bijvoorbeeld vooral groei waar te nemen in de hypotheken waarbij op het initiële uitstaande hypotheekbedrag op papier niet wordt afgelost, doch waarvoor een aflossingsdepot wordt gevormd. De inhoud van dit depot kan op verschillende manieren worden gevormd, bijvoorbeeld via verzekeringen, sparen en beleggen.

Aflossingen

De laatste jaren hebben er sterke ontwikkelingen plaatsgevonden op het gebied van hypotheekproducten. Deze ontwikkelingen maken dat er een nogal vertekend beeld ontstaat van de uitstaande schulden van huishoudens.

Vóór 1985 was er vooral sprake van traditionele hypotheken, zoals de lineaire hypotheek en de annuïteitenhypotheek. Deze kenmerken zich door constante, respectievelijk stijgende aflossingsstromen. Bij de levenhypotheek wordt er helemaal niets afgelost tot aan het moment dat de looptijd van de aan de hypotheek gebonden levensverzekering is verstreken. Na 1985 werd de spaarhypotheek ontwikkeld. Deze werd snel populair. Bij de spaarhypotheek vindt de uiteindelijke aflossing feitelijk ook pas aan het einde van de looptijd plaats. Hierdoor is tijdens de looptijd van de lening - in ieder geval voor de verzamelaar van statistische gegevens - niet zichtbaar hoe hoog de werkelijke lening nog is. Nog onduidelijker is de situatie bij de beleggingshypotheek. De groei van deze nieuwe hypotheken leidt er toe, dat zelfs bij een gelijkblijvend aantal hypotheken met dezelfde gemiddelde hypothecaire kredietverschaffing, het bruto uitstaande saldo hypothecair krediet optisch zal toenemen.

Volgens de richtlijnen van De Nederlandsche Bank moeten de banken de cijfers over hypothecaire kredietverlening rapporteren op basis van de bruto schuld, verminderd met aflossingen. Hierdoor is het totaal uitstaande hypothecaire krediet bekend, maar dit geeft een onvolledig beeld. Er wordt dan namelijk wel rekening gehouden met aflossingen van de traditionele hypotheken, maar de aflossingsdepots van de moderne hypotheekvormen worden niet in de berekening meegeteld. Dus van de ene soort hypotheek gebruiken we de netto schuld en van de andere hypotheek gebruiken we de bruto schuld. In de balans van De Nederlandsche Bank worden deze depots overigens wel opgenomen. Bijvoorbeeld een beleggingsdepot ten behoeve van een hypothecaire lening valt op de balans onder beleggingen. Maar men weet niet welk deel van de post beleggingen gekoppeld is aan de hypothecaire kredietverlening.

Na afloop van de presentatie van het jaarverslag van De Nederlandse Bank heeft DNB-directeur Schilder verklaard een onderzoek te starten naar de risico's, die banken en woonconsumenten met woninghypotheken lopen¹. Wij zijn van mening dat dan in dat onderzoek allereerst aan een uniformering van de informatievoorziening moet worden gewerkt.

Nieuwe hypotheekvormen

Om een beeld te krijgen van het aandeel van nieuwe hypotheekvormen presenteren we in [tabel 1](#) de resultaten van het zogenoemde Woning Behoeftte Onderzoek, een vierjaarlijkse enquête onder de Nederlandse bevolking.

Tabel 1. Overzicht hypotheek

| Soort hypotheek | 1993 | 1997 |
|----------------------------|-----------|-----------|
| <i>aantallen hypotheek</i> | | |
| lineair | 374.991 | 219.101 |
| annuïteiten | 882.442 | 526.519 |
| spaarhypotheek | 573.474 | 942.030 |
| groeihypotheek | 10.915 | 9.108 |
| levenhypotheek | 313.633 | 364.574 |
| aflossingsvrij | 77.689 | 488.943 |
| beleggingshypotheek | 0 | 79.766 |
| anders | 66.349 | 42.187 |
| totaal | 2.299.493 | 2.672.228 |

In 1997 vormden de spaarhypotheek, de levenhypotheek en de beleggingshypotheek reeds meer dan vijftig procent van het totale aantal woninghypotheek. De opgebouwde waarden in deze hypotheek moeten zeer aanzienlijk zijn en zullen de komende jaren versneld verder stijgen. Over de exacte omvang van deze bedragen zijn geen goede uitspraken te doen; de belastingdienst noch het CBS kennen deze gegevens. Banken en verzekeringsmaatschappijen kennen wel op individueel dossierniveau de achterliggende onderpanden, maar leggen niet op portefeuilleniveau een koppeling tussen uitstaande hypotheek en opgebouwde depots.

Risico's

Als we de risico's proberen in te schatten die banken en eigenaar/bewoners lopen, kunnen we op grond van het bovenstaande allereerst constateren dat er onvoldoende inzicht is in de werkelijke hypotheekschuld van de bewoners. Dat echter de risico's aanmerkelijk minder groot zijn als bij de berekeningen de diverse depots gesaldeerd worden, is zeker. Een belangrijk verschil met het buitenland met betrekking tot het risico is verder, dat de gemiddelde rentevaste periode in Nederland lang is ². Het aantal afgesloten hypotheek met een variabele rente is zeer klein. Dit betekent, dat tegen de tijd dat een renteverhoging effectief wordt, inmiddels de netto schuld door aflossing en spaartegoeden kleiner is geworden.

Voor een goed inzicht in de risico's die eigenaar/bewoners daadwerkelijk lopen, is ook inzicht nodig in de vermogenspositie. In de overzichten van het CBS wordt geen rekening gehouden met bovengenoemde spaartegoeden, omdat het CBS en de Belastingdienst deze niet kennen. Los van deze posten kennen zij echter ook niet de waarde van de levensverzekeringspolissen die *niet* dienen als onderpand voor een hypotheek. Ook de waarde van niet-ingegane lijfrentepolissen en andere pensioenvoorzieningen is niet bekend. De cijfers van het CBS over de vermogenspositie zijn dan ook onbetrouwbaar en onderschatten de vermogens stelselmatig. Zonder verbeteringen in de informatie zal de komende jaren deze onderschatting verder oplopen.

Conclusies

De hypotheekproducten en de hoogte van de leningen worden sterk bepaald door de fiscale randvoorwaarden. Bij een ongewijzigde volledige fiscale aftrek van hypotheekrente, zal Nederland op het gebied van hypotheekschuld aan de Europese top blijven.

De instellingen die hypothecaire leningen verstrekken, hebben alleen op portefeuilleniveau inzicht in de hoogte van de aflossingen, respectievelijk spaartegoeden van moderne hypotheek. DNB, verzekeringskamer en de belastingdienst hebben daar helemaal geen of onvoldoende inzicht in. Ook ontbreekt het aan inzicht in de werkelijke vermogenspositie van de burgers. De fiscale vermogens, die het CBS en de belastingdienst rapporteren, vormen slechts een deel van de vermogensberg. Door dit gebrekkige inzicht kunnen de werkelijke risico's die hypotheeknemers lopen, niet worden ingeschat.

Om een beter beeld te kunnen krijgen van eventuele risico's zouden de kredietverschaffers de waarde van de aflossingsdepots en de depots van 'verbonden' levenspolissen kunnen rapporteren. Verder is onze hoop gevestigd op het Belastingplan 21ste eeuw. Afhankelijk van de nadere definitie van het 'fiscale' vermogen kan dit op termijn mogelijk een beter beeld geven

¹ De Telegraaf, 27 mei 1999.

² Zowel ING als ABN AMRO schatten dat de gemiddelde(resterende) rentelooptijd van woninghypotheek nu 7 a 8 jaar bedraagt, ING Economisch Bureau, mei 1999 en ABNAMRO Economisch Bureau, juli 1999.