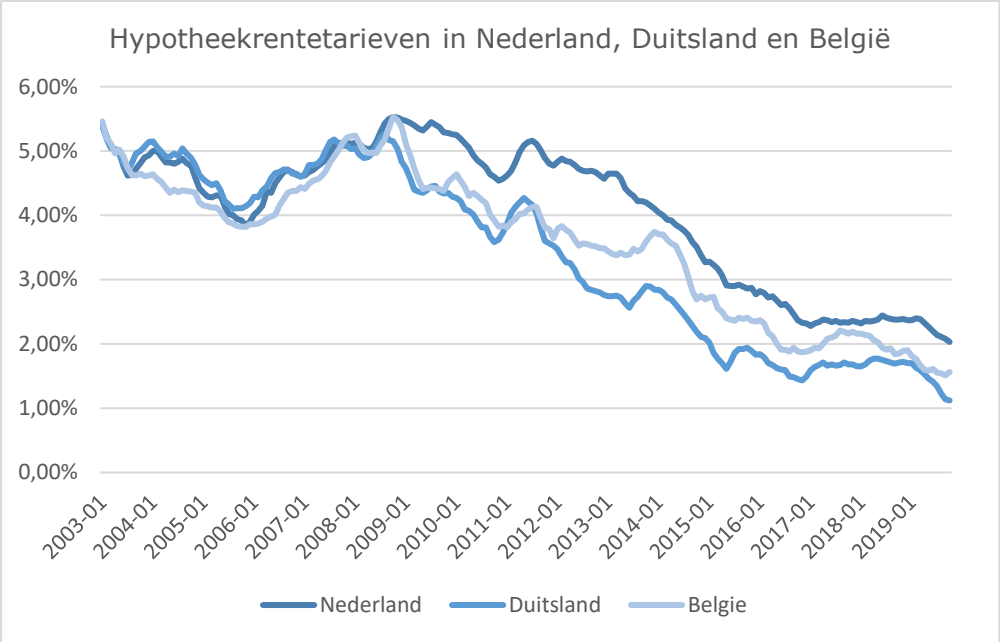
BIJLAGE: Onderzoek van het ministerie van Financiën naar de hypotheekmarkt in Nederland, Duitsland en België.

1. Rentetarieven in Nederland, Duitsland en België

Een hypothecair krediet, een lening ten behoeve van het financieren van een woning, is een ogenschijnlijk gestandaardiseerd product. Toch verschillen de rentetarieven voor hypothecair krediet binnen de Europese Unie sterk van elkaar. In figuur 1 hieronder is dit zichtbaar voor de rentetarieven in Nederland, Duitsland[1] en België.



Figuur 1: hypotheekrentes van door banken verstrekte nieuwe contracten in Nederland, Duitsland en België met een rentevastperiode van meer dan 5 tot en met 10 jaar tot en met oktober 2019. Onder nieuwe contracten vallen naast nieuwe contracten (nieuwe hypotheek of oversluiting), ook alle nieuw met de klant overeengekomen contractvoorwaarden – zoals de rente – van een bestaande hypotheek.[2] Alle type hypotheekvormen zijn opgenomen in de dataset (bijvoorbeeld: annuïtair, lineair en aflossingsvrij). In de data is niet gecorrigeerd voor LTV-ratio's. Bron: De Nederlandsche Bank (DNB), Deutsche Bundesbank en Nationale Bank van België (NBB).

Dit roept de vraag op waarom deze rentetarieven zo sterk van elkaar verschillen, en in het bijzonder waarom de rentetarieven in het laatste decennium in Nederland relatief hoog liggen. In figuur 1 valt op dat de rentetarieven van nieuwe contracten met een rentevastperiode van meer dan 5 tot en met 10 jaar tot de start van de financiële crisis in 2008 vrij homogeen waren. In de nasleep van de financiële crisis is een daling van de marktrentes en daarmee de hypotheekrentes in gang gezet. Hoewel de hypotheekrente in Nederland sinds 2008 fors is gedaald, is de daling van de rente in Nederland achtergebleven ten opzichte van de rente in Duitsland en België. Sinds medio 2013 is het renteverschil teruggelopen. De rente was in Nederland vorig jaar gemiddeld

[1] Voor een betere leesbaarheid van dit onderzoeksrapport is ook voor de Duitse markt het begrip "hypotheek" gehanteerd. In feite is in Duitsland in het overgrote deel van de financieringen van de aankoop van een woning een '*Grundschuld*' de zekerheid die aan een bank wordt gegeven ten aanzien van de verstrekte lening. Een *Grundschuld* is een niet-accessoire zekerheid op een stuk grond. Deze wordt door middel van een bijzondere overeenkomst (*Sicherungsvertrag*) aan het contract over de lening gekoppeld en wordt – net als een hypotheek – ingeschreven in het kadaster. Hypotheken mogen alleen door enkele specialistische kredietinstituten als zekerheidsvormen gehanteerd worden. In het dagelijkse taalgebruik is het ook in Duitsland ingeburgerd om het begrip 'hypotheek' te hanteren.

[2] Nederlandse contracten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verstrekt door banken zijn onderdeel van de dataset. Het aandeel NHG-hypotheken bij banken bedroeg in 2016 ongeveer 20% (Bron: DNB (2016), Kredietmarkten in beweging). Bij verzekeraars, pensioenfondsen en andere aanbieders lag dit percentage in 2016 een stuk hoger. In Duitsland kunnen klanten onder bepaalde voorwaarden een 'Kfw-hypotheek' afsluiten tegen een lagere rente, en België kent een 'Woonkrediet' met een laag rentetarief. Het is niet bekend of deze hypotheken onderdeel zijn van de dataset en hoe vaak dergelijke hypotheken worden afgesloten.

0,8%-punt hoger dan in Duitsland en 0,6%-punt hoger dan in België.[3] Het renteverschil is kleiner voor hypotheken met een rentevastperiode van meer dan 1 jaar tot en met 5 jaar. De rentetarieven voor hypotheken met een variabele rente of een rentevastperiode tot en met 1 jaar liggen op dit moment op een vergelijkbaar niveau.[4]

Onder andere het Centraal Planbureau (CPB) en De Nederlandsche Bank (DNB) hebben in 2013 onderzoek gedaan naar de verschillen tussen de hypotheekrentes in Nederland en in andere EU-landen. Ook op Europees niveau zijn er, bijvoorbeeld door de Europese Centrale Bank (ECB), diverse studies uitgevoerd. Uit deze onderzoeken volgt niet één verklaring voor de heterogeniteit in rentetarieven op de Europese hypotheekmarkt. Rentetarieven komen namelijk tot stand in een complexe dynamiek van diverse en uiteenlopende factoren.[5] Deze factoren bevinden zich veelal aan de aanbodzijde van de hypotheekmarkt (kredietverstrekkers) en de vraagzijde van de markt (consumenten). Daarnaast hebben ook landspecifieke factoren zoals (fiscale) regelgeving invloed op hypotheekrentes.

Opbouw van de hypotheekrente
Vanuit de theorie bestaat de rente die consumenten betalen voor een hypotheek uit de volgende componenten:

1. Kredietaanbieder gerelateerd: de vergoeding voor verschaffers van vreemd vermogen, de vergoeding voor operationele kosten en de vergoeding voor verschaffers van eigen vermogen.
2. Consument- en productgerelateerd: risico-opslagen voor het mitigeren van consument- en productspecifieke risico's.

Een klant kan bovenstaande uitsplitsing niet maken voor zijn eigen hypotheekrente. Voor een kredietverstrekker is de brutomarge op een hypotheek het verschil tussen de hypotheekrente en de vergoeding voor verschaffers van vreemd vermogen. De nettomarge is het verschil tussen de hypotheekrente en de vergoeding voor verschaffers van vreemd vermogen, operationele kosten en risico-opslagen. Op nationaal-geaggregeerd niveau is het lastig om de exacte opbouw van een hypotheekrente te bepalen; bovenstaande componenten zijn moeilijk te meten en de opbouw van het rentetarief kan per kredietverstrekker verschillen, afhankelijk van bijvoorbeeld de financieringsmix. Desalniettemin biedt deze opbouw van het rentetarief een raamwerk voor het beschrijven van de belangrijkste verschillen tussen hypotheekverstrekking in Nederland, Duitsland en België.

1.1. Kredietaanbieder gerelateerde componenten

Aan de aanbodzijde is, zoals hierboven beschreven, een hypotheekrente opgebouwd uit: de vergoeding voor verschaffers van vreemd vermogen, de vergoeding voor operationele kosten en de vergoeding voor verschaffers van eigen vermogen.

1.1.1. De vergoeding voor verschaffers van vreemd vermogen

Vreemd vermogen als financieringsinstrument is grofweg onder te verdelen in spaargelden enerzijds en financiering opgehaald op de internationale geld- en kapitaalmarkt (marktfinanciering) anderzijds. Vaak hanteren kredietverstrekkers bij het financieren van hypotheekschulden als uitgangspunt dat de looptijd van het rentecontract (activa) zoveel mogelijk aansluit bij de looptijd van de financiering (passiva), zodat het liquiditeits- en renterisico voor de kredietverstrekker wordt beperkt. Kredietverstrekkers trekken bij bedrijven en consumenten spaargelden aan in de vorm

[3] Het gemiddelde is gemeten over de periode van januari 2019 tot en met oktober 2019. In de data gepresenteerd in figuur 1 zit een vertraging van circa twee maanden. In Nederland zijn de hypotheekrentes van juli 2019 tot en met september 2019 sterk gedaald. Door de vertraging is deze daling nog niet volledig zichtbaar in figuur 1.
[4] De hypotheekrentes van rentecontracten met een rentevastperiode van meer dan 10 jaar kunnen niet goed met elkaar vergeleken worden. Dit betreft namelijk een sterk heterogene groep met uiteenlopende rentevastperiodes en looptijden. Ook is het op basis van de data van DNB, de Deutsche Bundesbank en de NBB niet mogelijk om dezelfde hypotheekvormen met elkaar te vergelijken.
[5] ECB (2007), Mortgage Interest Rate Dispersion.

van direct opneembare spaartegoeden en deposito's met een vaste looptijd. Klanten van de kredietverstrekker ontvangen hiervoor een vergoeding in de vorm van spaarrente. Vreemd vermogen opgehaald op de internationale kapitaalmarkt kan ruwweg worden onderverdeeld in gedekte financiering (securitisaties en gedekte obligaties) en ongedekte financiering. Voor ongedekte financiering betaalt de kredietverstrekker de kapitaalmarkrente plus een aan de kredietverstrekker gelieerde risico-opslag die marktpartijen vragen bij het verstrekken van financiering. Deze opslag is onder andere gebaseerd op het risicoprofiel van de kredietverstrekker. Voor gedekte financiering betaalt de kredietverstrekker de kapitaalmarktrente plus een risico-opslag afhankelijk van de kwaliteit van het onderpand.

De totale hypotheekschuld ten opzichte van het bruto binnenlands product (bbp) is in Nederland in vergelijking met andere Europese landen relatief hoog (91,9%, 3e kwartaal 2018[6]). Daar staat tegenover dat Nederlandse huishoudens relatief veel sparen, vooral via pensioenfondsen. De aanspraak van huishoudens op het pensioenvermogen is echter illiquide. De hoeveelheid vrij beschikbare spaargelden in Nederland is relatief laag.[7] Het resulterende 'depositofinancieringsgat' uit zich in een gemiddeld hoge *loan-to-deposit* ratio van Nederlandse banken, en maakt hen voor de financiering van hypotheekschulden voor een groot deel afhankelijk van de internationale kapitaalmarkt.[8]

Tijdens de crisis werden de hoge Nederlandse hypotheekschulden, in combinatie met dalende huizenprijzen, door internationale partijen op de kapitaalmarkt als risicovol gepercipieerd. Ruim een derde van de Nederlandse koopwoningen stond begin 2013 'onder water'.[9] Stabiele marktfinanciering werd minder vanzelfsprekend en kredietverstrekkers betaalden hiervoor een hogere risico-opslag.[10] Ruim vijf jaar later is de situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt anders; ten opzichte van het dal in juni 2013 lagen de huizenprijzen in Nederland eind 2018 ruim 33% hoger[11] en daalde het aantal koopwoningen dat 'onder water' stond tot circa 5%[12]. De totale hypotheekschuld is onder andere door de fiscale aflossingseis beperkt toegenomen, en als percentage van het bruto binnenlands product (bbp) sterk afgenomen.[13] Nederlandse kredietverstrekkers zijn nog steeds sterk afhankelijk van marktfinanciering, maar deze is stabiel door lagere risico's op de Nederlandse markt. De kosten voor het securitiseren van Nederlandse hypotheekleningen zijn (iets) lager dan in andere Europese landen.[14] Ook de aan Nederlandse kredietverstrekkers gelieerde risico-opslagen voor gedekte obligaties en ongedekte financiering zijn in Europees perspectief laag, en vergelijkbaar met kredietverstrekkers in Duitsland en België.[15]

---

[6] https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/52/hogere-hypotheekschuld-bij-huishoudens
[7] https://statistiek.dnb.nl/dashboards/spaargeld/index.aspx
[8] De loan-to-deposit ratio van banken was eind 2018 in Nederland 118%, in Duitsland 90% en in België 93% (bron: Statistical Data Warehouse van de ECB).
[9] DNB Loan Level Data K4 2018.
[10] In 2013 concludeerde DNB dat de hogere hypotheekrentes in Nederland deels werden verklaard door hogere kosten financiering vreemd vermogen voor Nederlandse banken in vergelijking met banken in Duitsland, België en Frankrijk (bron: DNB (2013), Financieringsproblemen in de hypotheekmarkt). Het CPB concludeerde in hetzelfde jaar dat de hogere financieringskosten voor Nederlandse banken geen waarschijnlijke verklaring was voor de renteverschillen. Dat was op basis van andere aannames over de financieringsmix (bron: CPB (2013), De Nederlandse woningmarkt - hypotheekrente, huizenprijzen en consumptie).
[11] https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/04/koopwoningen-ruim-8-procent-duurder-in-december
[12] DNB Loan Level Data K4 2018.
[13] https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/52/hogere-hypotheekschuld-bij-huishoudens
[14] De financieringskosten voor het gesecuritiseerde deel van een hypotheeklening kan benaderd worden door de spreads van *Residential Mortgage Backed Securities*-titels (RMBS) ten opzichte van Euribor. Uit de kwartaalrapportage 'Securitisation Data Report Q2 2019' van de Association for Financial Markets in Europe blijkt dat de spreads op Nederlandse AAA RMBS momenteel iets lager zijn dan die in Spanje, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk, en een stuk lager dan die in Italië. In Duitsland en België worden securitisaties niet tot nauwelijks uitgegeven.
[15] De kosten voor financiering met gedekte obligaties kunnen worden benaderd door de spreads ten opzichte van de staatsschuldleningen. De spreads voor Nederland en België lagen in 2018 met ongeveer 20 basispunten op een vergelijkbaar niveau. De spreads in Duitsland lagen met 30 basispunten daar iets boven (bron: ECBC European covered bond fact book 2018). De aan kredietverstrekkers gelieerde risico-opslag bij ongedekte financiering kan benaderd worden met de spreads op *Credit Default Swap*-contracten (CDS). Deze risico-opslag is afhankelijk van diverse variabelen, bijvoorbeeld nationale regelgeving. Voor Nederlandse kredietverstrekkers liggen de CDS-spreads voor contracten met een looptijd van 5 jaar op dit moment op een vergelijkbaar niveau met de CDS-spreads van een grote Belgische bank (KBC bank) en diverse Duitse *Landesbanken* (bijv.

Daarnaast liggen de spaarrentes in Nederland op dit moment op een vergelijkbaar niveau als in Duitsland en België.[16] Hoewel voorzichtigheid is geboden omdat de financieringsmix per kredietverstrekker kan verschillen, lijkt het op dit moment niet aannemelijk dat de renteverschillen tussen Nederland en onze buurlanden (volledig) kunnen worden verklaard door hogere kosten voor Nederlandse kredietverstrekkers bij het financieren van hypotheken met vreemd vermogen.

1.1.2. De vergoeding voor operationele kosten

Op de Europese hypotheekmarkt zijn diverse typen kredietverstrekkers actief. De operationele kosten kunnen voor kredietaanbieders vanwege uiteenlopende redenen sterk van elkaar verschillen. Voor het hypotheekbedrijf van Nederlandse, Duitse en Belgische kredietverstrekkers zijn geen inzichten verkregen in de hoogte van operationele kosten. Wel zijn in algemene zin Nederlandse banken gemiddeld verder op het gebied van kostenbesparingen en digitalisering dan Europese concurrenten[17], en met name in vergelijking met Duitse banken[18]. Daarentegen kenmerkt de hypotheekportefeuille van Nederlandse (groot)banken zich door een relatief breed productaanbod van nog actieve en in het verleden aangeboden hypotheekproducten. Dit leidt mogelijk tot relatief hoge beheerkosten. Het lijkt onwaarschijnlijk dat er tussen Nederlandse, Duitse en Belgische kredietverstrekkers dermate grote verschillen bestaan in operationele kosten dat deze bijdragen aan de renteverschillen.

1.1.3. De vergoeding voor verschaffers van eigen vermogen en concurrentie

In een concurrerende markt ontvangen de verschaffers van eigen vermogen een marktconforme vergoeding en is er geen ruimte voor overwinsten. In 2013 concludeerden DNB, CPB en Autoriteit Consument en Markt (ACM) echter dat relatief hoge winstmarges op Nederlandse hypotheken als gevolg van capaciteitsrestricties en (mogelijk tijdelijk) afgenomen concurrentie een mogelijke verklaring vormen voor de hogere hypotheekrentes in Nederland.[19] De concentratie – in veel onderzoeken gebruikt als proxy voor concurrentie – op de Nederlandse markt nam tijdens de crisis toe door het vertrek van BNP Paribas en verminderde activiteiten van SNS Reaal. De Nederlandse grootbanken hadden een groot marktaandeel. Tegelijk betraden weinig nieuwe aanbieders de hypotheekmarkt. Deze afname van hypotheekverstrekking dient echter in het perspectief te worden geplaatst van een verslechterde economische situatie die leidde tot een sterke afname van het aantal woningtransacties.[20] Daarnaast is het in een hypotheekmarkt niet mogelijk de precieze concurrentiedruk vast te stellen omdat marges niet eenduidig kunnen worden bepaald, en zijn er studies die concluderen dat de concentratie geen goede proxy is voor concurrentie.[21]

Op dit moment is de situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt anders. Het marktaandeel van grootbanken[22] is nog steeds relatief groot, maar met het aanbieden van een gemiddeld lagere hypotheekrente hebben kleinere banken de laatste jaren marktaandeel gewonnen ten koste van het aandeel van grootbanken.[23] Daarnaast is er een duidelijke verschuiving geweest van marktaandeel van banken naar niet-banken; de afgelopen twee jaar is circa een derde van de nieuwe hypotheken verstrekt door verzekeraars, pensioenfondsen en beleggingsinstellingen.[24]

Landesbank Baden-Württemberg). De spreads van de meeste Duitse commerciële banken liggen een stuk hoger dan de spreads van de grote drie Nederlandse banken (bron: Bloomberg).

[16] In alle drie de landen is rente op direct opneembare spaartegoeden en deposito's met een looptijd tot 3 maanden net iets boven de 0% (bron: Statistical Data Warehouse van de ECB).

[17] https://www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archief/dnbulletin-2017/dnb359057.jsp

[18] De kosten/opbrengsten-ratio van Nederlandse banken ligt met circa 60% op ongeveer hetzelfde niveau als de kosten/opbrengsten-ratio van Belgische banken, en is lager dan het Europees gemiddelde van circa 65%. De kosten/inkomen-ratio van Duitse banken ligt met bijna 80% een stuk hoger en is het hoogste van de EU (bron: Statistical Data Warehouse van de ECB).

[19] DNB (2013), Financieringsproblemen in de hypothekenmarkt. CPB (2013), De Nederlandse woningmarkt - hypotheekrente, huizenprijzen en consumptie. ACM (2013), Concurrentie op de hypotheekmarkt.

[20] DNB (2014), Kredietverlening en bancair kapitaal.

[21] Zie voor een uiteenzetting van theoretische en empirische literatuur die deze veronderstelling tegenspreekt: https://www.dnb.nl/en/binaries/ESB%20Reactie%20pagina%20656%20bikker%20en%20spierdijk%2028%20okt%202011_tcm47-279596.pdf

[22] Banken met een balans tussen de 10 miljard en 50 miljard euro worden aangemerkt als 'kleinere banken' en banken met een balans van meer dan 50 miljard euro als 'grootbanken'.

[23] https://www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archief/statistisch-nieuws-2019/dnb385118.jsp

[24] https://www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archief/DNBulletin2019/dnb381826.jsp

Medio 2018 bedroeg de totale uitstaande hypotheekschuld bij niet-banken 146 miljard euro, een toename van 80% in vijf jaar. Een deel van deze groei komt van nieuwe (buitenlandse) toetreders op de Nederlandse markt.[25] Het betreft veelal 'regiepartijen' die hypotheken verstrekken met door institutionele beleggers verstrekte financiering.[26] Het is de verwachting van DNB dat het aandeel van institutionele partijen op de Nederlandse hypotheekmarkt de komende jaren verder zal stijgen, mede versterkt door het effect van de toename van het kapitaalbeslag voor banken op hypotheekleningen door de afronding van kapitaalraamwerk Bazel III.[27] Onder andere door bovenstaande ontwikkelingen dalen marges op nieuwe hypotheken richting de niveaus van voor de crisis[28], en is de concentratiegraad vanaf eind 2013 geleidelijk afgenomen[29].

De Duitse bankensector kenmerkt zicht door grote verschillen met de Nederlandse sector, wat een vergelijking erg lastig maakt. Duitsland heeft een zogenaamd driepijlermodel met private banken (*Privatbanken)*, deelstaatbanken (*Landesbanken)* en spaarbanken (*Sparkassen)*. De overheid heeft een grote rol bij de twee laatstgenoemde banken. In algemene zin kan gesteld worden dat de winstgevendheid – onder meer door relatief hoge operationele kosten – van Duitse banken relatief laag is.[30] In Duitsland is een zeer groot aantal banken actief op de hypotheekmarkt. De concurrentiedruk kan echter lokaal sterk verschillen. Er zijn geen inzichten verkregen in de winstgevendheid van het hypotheekbedrijf van Duitse banken.[31] Wel is bekend dat de rendementseisen op het eigen vermogen van deelstaatbanken en spaarbanken relatief laag zijn.[32] Dit zou het renteverschil met Duitsland deels kunnen verklaren.

In tegenstelling tot Nederland, stijgt het percentage schulden van Belgische huishoudens ten opzichte van het bbp. Deze toename wordt gedreven door een stijging van de hypotheekschuld. De Nationale Bank van België (NBB) waarschuwt in haar macroprudentieel verslag 2018 dat deze hoge vraag naar hypothecair krediet, in combinatie met een markt die zich kenmerkt door veel concurrentie en een toenemende mate van kredietrisico door de versoepeling van acceptatiecriteria, de winstmarges van Belgische kredietverstrekkers onder druk zet.[33] Volgens de NBB blijven kredietverstrekkers te veel hypotheken verstrekken tegen te lage marges. Om kwetsbaarheden op Belgische markt tegen te gaan heeft de NBB in mei 2018 als maatregel een ondergrens ingesteld voor de risicogewichten op binnenlandse hypothecaire leningen, waardoor de gemiddelde risicogewichten die banken dienen te hanteren hoger zijn dan de uitkomst van de interne modellen.[34] Daarnaast heeft de NBB in juni 2019 besloten om de Belgische banksector een contracyclische buffer op te leggen om de risico's van de (boven-trendmatige) kredietgroei te

[25] Uit eigen onderzoek blijkt dat op dit moment ruim 40 aanbieders op de Nederlandse hypotheekmarkt actief zijn. Sinds 2014 zijn er zeker 15 nieuwe partijen actief geworden op de Nederlandse markt. Het betreft zowel bancaire als niet-bancaire kredietverstrekkers uit binnen- en buitenland. Voorbeelden van nieuwe buitenlandse bancaire kredietverstrekkers zijn Argenta en Lloyds bank. Voorbeelden van regiepartijen nieuw op de Nederlandse markt zijn Tulp Hypotheken en bijBouwe. Pensioenfondsen zijn actief geworden op de Nederlandse markt via partijen als Munt Hypotheken en Attens Hypotheken.
[26] In het rapport 'Kredietmarkten in beweging' beschrijft DNB dat toetreding tot de Nederlandse hypotheekmarkt voor partijen vanwege een aantal redenen aantrekkelijker is geworden. Door de verlaging van de LTV-limiet en de fiscale aflossingseis is een hypotheek een meer gestandaardiseerd product geworden. Daarnaast zijn de toetreding barrières in Nederland relatief laag door een model van onafhankelijke hypotheekadviseurs en de mogelijkheid om diverse taken zoals administratieve diensten makkelijk uit te besteden.
[27] DNB (2016) 'Kredietmarkten in beweging'.
[28] https://www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archief/dnbulletin-2017/dnb359057.jsp
[29] https://www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archief/statistisch-nieuws-2019/dnb385118.jsp
[30] Deutsche Bundesbank (2019), The performance of German credit institutions in 2018.
[31] Van de eerder genoemde specialistische kredietinstituten die hypotheken mogen verstrekken zijn wel cijfers bekend over de winstgevendheid (ROE): van 2015 – 2017 bedroeg deze gemiddeld circa 4% en in 2018 circa 1% (bron: Deutsche Bundesbank (2019), The performance of German credit institutions in 2018). In 2016 heeft DNB onderzoek gedaan naar de winstgevendheid van de Nederlandse grootbanken. Van 2012 tot medio 2016 bedroeg de ROE van de Nederlandse grootbanken gemiddeld circa 7% (bron: DNB (2016), The Return on Equity of Large Dutch Banks).
[32] Research gate (2016), The German Banking System.
[33] NBB (2018), Macroprudentieel verslag.
[34] https://www.nbb.be/nl/artikels/nationale-bank-wil-belgische-banken-robuuster-maken-tegen-mogelijke-problemen-met (Belgisch staatsblad 2018/12061).

mitigeren.[35] Waar de marge op Belgische hypotheken aan de (te) lage kant lijkt te liggen, zijn er geen signalen dat dit in Nederland ook het geval is. De hogere concurrentiedruk en versoepeling van acceptatiestandaarden in België kunnen het renteverschil tussen Nederland en België mogelijk deels verklaren.

1.2. Consument- en productgerelateerde componenten

Kredietverstrekkers ondervinden consument- en productgerelateerde risico's bij het verstrekken van hypotheken. Zij proberen deze ex ante te mitigeren door ze op basis van actuele gegevens van de klant en historische data zo goed mogelijk in te prijzen. De risico-opslag kan per klant en per type hypotheekproduct verschillen.

1.2.1. Loan-to-Value (LTV)

Kredietrisico is het risico voor de kredietaanbieder dat de kredietnemer zijn hypotheekverplichting niet kan nakomen. Bij een eventuele gedwongen verkoop van de woning kan een restschuld ontstaan als de verkoopwaarde lager is dan de nog openstaande hypotheekschuld. De LTV, de hoogte van de schuldpositie van de klant ten opzichte van de waarde van de woning, is voor kredietverstrekkers een belangrijke indicator van het kredietrisico. Bij het afsluiten van een hypotheek hanteren kredietverstrekkers een risico-opslag afhankelijk van de hoogte van de LTV.[36] Deze opslag verschilt per kredietverstrekker, maar kan oplopen tot 0,5%-punt voor een hypotheek met een LTV boven de 90% in vergelijking met het standaardtarief (doorgaans een LTV onder de 60%).

Het aandeel nieuw afgesloten hypotheken met een LTV boven de 80% is in Nederland hoog, terwijl het in Duitsland en België minder gebruikelijk is om een hypotheek af te sluiten met een LTV boven de 80%.[37] In Nederland sluit ongeveer twee derde van de starters een hypotheek af met een LTV boven de 90% (voor doorstromers is dat bijna de helft).[38] Bovendien is de Nederlandse eigenwoningvoorraad in hogere mate gefinancierd met krediet.[39] Naast een implicatie voor een hoger kredietrisico, moeten kredietverstrekkers meer kapitaal aanhouden voor hypotheken met een hoge LTV (dit geldt met name voor leningen met een LTV boven de 80%).[40] Dit brengt voor kredietverstrekkers hogere financieringskosten met zich mee. In figuur 1 wordt niet gecorrigeerd voor de risico-opslag bij een hoge LTV. Het is dan ook aannemelijk dat een deel van het renteverschil wordt verklaard door de gemiddeld hogere LTV's in Nederland. In het tweede gedeelte van dit onderzoek worden de (wettelijke) verschillen ten aanzien van de LTV in Nederland, Duitsland en België uitvoeriger beschreven.

1.2.2. Aflossingsvrije- en beleggingshypotheken

In Nederland bestond de totale hypotheekschuld eind 2018 voor 55% uit aflossingsvrije- en beleggingshypotheken.[41] In Duitsland en België is dit aandeel minimaal. Bij dergelijke hypotheekproducten wordt gedurende de looptijd niet afgelost op de hoofdsom. Aan het einde van de looptijd dient de klant de volledige hoofdsom aan de kredietverstrekker terug te betalen. Een dergelijke hypotheekvorm kent hierdoor een hoger renterisico (het risico dat renteschommelingen het resultaat van de kredietverstrekker beïnvloeden) en kredietrisico (het risico dat de klant aan het einde van de looptijd de hoofdsom niet (volledig) kan aflossen, of de hypotheek niet kan herfinancieren). Ook moeten kredietverstrekkers voor deze hypotheekvormen doorgaans meer kapitaal aanhouden. Hierdoor hanteren met name banken een risico-opslag voor deze hypotheken.

---

[35] https://www.nbb.be/nl/artikels/nationale-bank-van-belgie-stelt-contracyclisch-bufferpercentage-vast-op-05 (Belgisch staatsblad 2019/13477).
[36] In Nederland geldt dit niet voor hypotheken met een NHG-garantie.
[37] European Systemic Risk Board (2018), Working paper series – Pockets of risk in European housing markets: then and now. DNB (2017), De woningmarkt in de grote steden. ECB (2019), Occasional Paper Series: The impact of lending standards on default rates of residential real estate loans. Hypostat (2017), A review of Europe's mortgage and housing markets.
[38] DNB (2019), Overzicht Financiële Stabiliteit – najaar 2019.
[39] https://longreads.cbs.nl/europese-meetlat-2019/huizenprijzen
https://www.imf.org/external/datamapper/HH_LS@GDD/NLD
[40] DNB (2016) Kredietmarkten in beweging.
[41] DNB Loan Level Data K4 2018.

Hoewel beide hypotheekvormen sinds 1 januari 2013 voor nieuwe hypotheken fiscaal niet meer worden gefaciliteerd en dus in de praktijk niet vaak nieuw worden afgesloten, zijn renteherzieningen op bestaande hypotheken wel opgenomen in figuur 1. Het is aannemelijk dat de hogere rentetarieven op deze hypotheekvormen een deel van de verklaring vormt voor de renteverschillen tussen Nederland en onze buurlanden. Mede door de fiscale aflossingseis en omdat consumenten bij een verhuizing doorgaans maximaal 50% van de woningwaarde aflossingsvrij mogen financieren, is het aandeel aflossingsvrije hypotheken momenteel dalende.

1.2.3. Vervroegd aflossen en andere hypotheekvoorwaarden

Het risico op vervroegde aflossing is het risico dat een klant tussentijds de hypotheekschuld (gedeeltelijk) terugbetaalt. Dit kan een gedeelte van de hoofdsom betreffen of de volledige hoofdsom als gevolg van bijvoorbeeld een verhuizing. Een vervroegde aflossing beïnvloedt het financiële resultaat van de kredietverstrekker doorgaans in negatieve zin en bemoeilijkt het matchen van de looptijd van het rentecontract met de looptijd van de financiering. Het is afhankelijk van de situatie, maar in Nederland is deze voor consumenten vaak gunstiger ten opzichte van Duitsland en België.

De gangbare looptijd van een hypotheek is in Nederland 30 jaar. In Duitsland en België maken consumenten verschillende keuzes ten aanzien van de looptijd. In Duitsland is de looptijd gemiddeld 25 jaar. In België kiezen consumenten vaak voor een looptijd van 20 tot 25 jaar.[42] Vanwege twee redenen kan de langere looptijd van Nederlandse hypotheken het renteverschil met Duitsland en België mogelijk deels verklaren. Allereerst gaat een kredietverstrekker – ondanks een rentevastperiode van de hypotheek die doorgaans korter is – bij een langere looptijd van een hypotheek een langere financieringsverplichting aan. Hierdoor zal de liquiditeitsopslag voor het aantrekken van financiering hoger zijn. Ten tweede kent een hypotheek met een langere looptijd een langere effectieve renteloopijd doordat de lening langzamer wordt afgelost. Ook hiervoor ligt een hogere rente voor de hand.

In Nederland hebben de meeste (bancaire) nieuwe rentecontracten een rentevastperiode van meer dan 5 tot en met 10 jaar.[43] Gedurende de rentevastperiode staat de hypotheekrente voor de klant vast, wat de klant gedurende deze periode zekerheid geeft over zijn maandlasten. Aan het einde van de rentevastperiode doet de kredietverstrekker de klant opnieuw een renteaanbod, of loopt de hypotheek af. Er ontwikkelt zich wel een trend naar het afsluiten van rentecontracten met een langere rentevastperiode. In Duitsland en met name in België leggen consumenten de rente voor een langere periode (of zelfs voor de hele looptijd van de hypotheek) vast.[44] Het is niet duidelijk wat de invloed is van deze constatering op de prijsvorming van rentetarieven in Nederland, Duitsland en België voor rentecontracten met een rentevastperiode van meer dan 5 tot en met 10 jaar, die in figuur 1 met elkaar zijn vergeleken. Wel kan hierdoor het risico op vervroegde aflossing voor Nederlandse kredietverstrekkers hoger zijn, omdat klanten vaak aan het einde van de rentevastperiode – die in Nederland dus vaak korter is – de lening vergoedingsvrij aflossen.

Ten slotte, kredietverstrekkers in Nederland – en dan met name banken – differentiëren tussen een hypotheek met standaardvoorwaarden en een hypotheek met meer flexibiliteit. In ruil voor deze extra flexibiliteit betaalt de consument een opslag van 0,1%-punt tot 0,25%-punt. Hoewel de extra flexibiliteit die de consument krijgt voor deze opslag per kredietverstrekker verschilt, zijn veel voorkomende voorbeelden een langere geldigheidsduur van de offerte of het hanteren van dagrente in plaats van offerterente. Bij de laatste optie profiteert de klant van een lagere rente als deze is gedaald tussen het moment van het uitbrengen van de offerte en de passeerdatum. Een hoger percentage vergoedingsvrij aflossen en de mogelijkheid tot rentemiddelen zijn andere voorbeelden van optionele flexibiliteit. Dergelijke flexibele voorwaarden brengen risico's voor

[42] Hypostat (2017), A review of Europe's mortgage and housing markets.
[43] In de periode januari 2019 tot en met oktober 2019 hebben circa 43% van de nieuw afgesloten rentecontracten een rentevastperiode van meer dan 5 jaar tot en met 10 jaar (bron: DNB).
[44] Hypostat (2017), A review of Europe's mortgage and housing markets.

kredietverstrekkers met zich mee. In Duitsland en België lijkt deze differentiatie tussen een hypotheek met standaardvoorwaarden en een hypotheek met meer flexibiliteit minder gebruikelijk.

Het is goed mogelijk dat de bovengenoemde hypotheekvoorwaarden in Nederland zich vertalen naar een hogere hypotheekrente in Nederland dan in Duitsland en België. In de tweede sectie van dit onderzoek zullen de verschillen tussen de landen ten aanzien van vervroegd aflossen en andere gangbare hypotheekvoorwaarden nader uiteen worden gezet.

1.3. Conclusie rentetarieven in Nederland, Duitsland en België

Het is waarschijnlijk dat de som van bovenstaande verschillen tussen Nederland en onze buurlanden op consument- en productniveau – en dan vooral de relatief hoge LTV-ratio's en het grote aandeel aflossingsvrije hypotheken in de bestaande Nederlandse hypotheekvoorraad – de belangrijkste verklaring vormt voor het renteverschil van 0,8%-punt met Duitsland en 0,6%-punt met België. Deze verklaring lijkt bevestigd te worden door de constatering dat de renteverschillen een stuk kleiner zijn als actuele rentetarieven worden vergeleken van hypotheken met een zelfde LTV en waarop maandelijks wordt afgelost.[45] Er zijn ook (grote) verschillen geconstateerd tussen kredietaanbieders in Nederland, Duitsland en België die waarschijnlijk bijdragen aan de renteverschillen. Het is echter niet mogelijk om exact vast te stellen hoe groot de impact is van deze verschillen op de hypotheekrentes.

De relatief hoge LTV-ratio's en het grote aandeel aflossingsvrije hypotheken in Nederland lijken in belangrijke mate bij te dragen aan de renteverschillen die vanaf het begin van de financiële crisis zijn ontstaan. Daarmee is de vraag echter nog niet beantwoord waarom de rentetarieven tot het uitbreken van de financiële crisis vrij homogeen waren. In die tijd waren in Nederland de leennormen immers minder streng dan nu en het verstrekken van aflossingsvrije hypotheken was nog zeer gebruikelijk. In de literatuur is hier geen sluitende verklaring voor gevonden. Een logische verklaring lijkt te zijn dat risico's in de Nederlandse hypotheekmarkt voor de financiële crisis onvoldoende beprijsd werden. Nederland heeft, in tegenstelling tot Duitsland en België, een *boom-bust* cyclus gekend; een aanloop van sterke huizenprijsstijgingen tot 2008 gevolgd door een sterke daling van huizenprijzen tot 2013.[46] De Nederlandse hypotheekmarkt werd hierdoor tijdens de crisis door partijen op de internationale kapitaalmarkt als risicovol gepercipieerd. Het is goed mogelijk dat risico's nu beter worden beprijsd.

2. De hypotheekmarkt in Nederland, Duitsland en België

Hieronder worden de belangrijkste karakteristieken van de hypotheekmarkt in Nederland, Duitsland en België beschreven. Eerst wordt ingegaan op de algemene karakteristieken die van invloed zijn op consumenten die zich **oriënteren** op het kopen van een (eerste) woning. Vervolgens komen de verschillen tussen de landen aan bod met betrekking tot het **afsluiten** van een hypotheek. Ten slotte worden de verschillen beschreven ten aanzien van (gedeeltelijk) vervroegd aflossen en oversluiten van een hypotheek in **beheer.**

[45] Op 17 december 2019 lagen de actuele hypotheekrentetarieven van veel Nederlandse aanbieders voor een annuïtaire hypotheek met een LTV van 80% en een rentevastperiode van 10 jaar tussen de 1,3% en 1,5%. Enkele aanbieders zaten met hun tarief onder deze range en enkele aanbieders zaten hier boven (bron: https://www.vanbruggen.nl/hypotheekadvies/hypotheekrente-overzicht). In Duitsland zijn de rentetarieven erg plaatsgebonden en lopen de rentes sterker uiteen. In Potsdam bijvoorbeeld lag de range voor een vergelijkbare hypotheek tussen de 1,0% en 1,5%, in Hamburg tussen de 1,1% en 1,3%, in Frankfurt tussen de 0,9% en 1,3% en in Düsseldorf tussen de 0,8% en 1,3% (bron: https://www.immobilienscout24.de/baufinanzierung/). Ook hier geldt dat enkele aanbieders met hun tarief onder deze range zaten en enkele daarboven. Rentetarieven laten zich in België lastig vergelijken doordat hypotheken vaak worden aangeboden in combinatie met een ander (verzekerings)product en consumenten bij het aangaan van een nieuwe lening vaak een korting kunnen krijgen op de aangeboden rente van het tariefblad (https://www.spaargids.be/sparen/vergelijk/hypothecaire-leningen.html). De Belgische website 'immotheker finotheker' vergelijkt dagelijks 1.500 kredietformules bij 16 banken (bron: https://www.immothekerfinotheker.be/N/rentebarometer). Op 13 december 2019 lag het gemiddelde rentetarief van woonleningen op 1,23% (10 jaar rentevast en 80% LTV).

[46] European Systemic Risk Board (2018), Working paper series – Pockets of risk in European housing markets: then and now.

2.1. Oriënteren op een hypotheek

De meeste consumenten kunnen de aankoop van een (eerste) woning niet volledig financieren uit eigen middelen en zijn daarom genoodzaakt om de woning (gedeeltelijk) te financieren met een hypotheek. Dit betreft voor consumenten vaak de grootste lening die zij gedurende hun leven aangaan, en is dan ook een substantiële financiële verplichting. De totale hypotheekschuld in een land afgezet tegen het bbp, de schuldquote, geeft inzicht in hoeverre de eigenwoningvoorraad met krediet is gefinancierd. Daarnaast zijn in tabel 1 hieronder andere beschrijvende statistieken gepresenteerd die inzicht geven over de woningmarkt van de landen.

	NL	DE	BE
Percentage totale hypotheekschuld / bbp (2017)	94,3%	37,5%	58,8%
Percentage mensen woonachtig in een koopwoning, **met** hypotheek / inwonersaantal (2017)	60,7%	25,7%	42,9%
Percentage mensen woonachtig in een koopwoning, **zonder** hypotheek / inwonersaantal (2017)	8,7%	25,7%	29,8%
Mediaan leeftijd aankoop eerste woning (2011-2014)	33	42	38

Tabel 1: algemene karakteristieken hypotheekmarkten Nederland (NL), Duitsland (DE) en België (BE). Bron: CBS[47], NBB, Deutsche Bundesbank en ESRB (2019), Pockets of risk in European housing markets: then and now.

In Nederland woont circa 70% van de bevolking in een koopwoning (zie tabel 1). Dat is vergelijkbaar met de meeste West-Europese landen. In Duitsland ligt dit percentage een stuk lager, maar in België iets hoger. Het percentage woningeigenaren met een hypotheek is daarentegen in Nederland het hoogste van Europa; de totale eigenwoningvoorraad is in relatief hoge mate gefinancierd met hypothecair krediet. Dit uit zich dan ook in een relatief hoge schuldquote. De schuldquote in Nederland is de afgelopen jaren wel sterk teruggelopen, van bijna 106% in 2012 tot bijna 92% eind 2018. Naar verwachting zal de schuldquote in de komende jaren verder verbeteren als gevolg van de invoering van de fiscale aflossingseis. Een mogelijke verklaring voor de hoge hypotheekschuld is het feit dat Nederlandse huishoudens op relatief jonge leeftijd een eerste woning kopen. Jonge huishoudens zijn doorgaans in hogere mate afhankelijk van een hypotheek omdat zij minder eigen middelen hebben opgebouwd. De relatief hoge verplichtingen ten aanzien van pensioen en beperktere aanbod van huurwoningen spelen hier mogelijk ook een rol. Ondanks de hoge schuldquote is het percentage wanbetalingen in Nederland zeer laag ten opzichte van andere Europese landen.[48]

In Duitsland is de hypotheekmarkt relatief gezien het minst omvangrijk. Het relatief lage percentage eigenwoningbezit en de lage schuldquote in Duitsland zijn deels te verklaren door een sterke huurcultuur. Gemiddeld huurt bijna de helft van de Duitsers een woning, terwijl dit percentage in de grote steden oploopt tot 80%.[49] Duitsland heeft relatief gezien een private huurmarkt met een ruim aanbod van kwalitatief goede woningen. Duitse consumenten kopen dan ook op latere leeftijd een eerste eigen woning, met meer eigen middelen. Het percentage eigenwoningbezit in België is net als in Nederland hoog, maar de eigenwoningvoorraad is in mindere mate gefinancierd met krediet. De private huurmarkten in België en Nederland zijn veel minder groot dan in Duitsland. Wel is het zo dat in Nederland 30% van het huizenaanbod bestaat uit sociale huurwoningen, terwijl dit in Duitsland 3% en in België 7% is.[50]

Stimuleren van eigenwoningbezit door de overheid

Binnen Europa is er een grote diversiteit aan regelingen die het eigenwoningbezit stimuleren. Het betreft naast de fiscale behandeling van de eigenwoning ook niet-fiscale instrumenten.

[47] https://longreads.cbs.nl/europese-meetlat-2019/huizenprijzen
[48] ECB (2019), Occasional Paper Series: The impact of lending standards on default rates of residential real estate loans.
[49] Bouwfonds Property Development (2016), Duitsland, Frankrijk en Nederland – Woningmarkten in perspectief.
[50] Housing Europe (2019), The State of Housing in the EU 2019.

De reguliere hypotheekrente, net als bepaalde andere kosten ten aanzien van de lening, is in Nederland onder voorwaarden fiscaal aftrekbaar.[51] Deze fiscale aftrek is wettelijk geregeld in de eigenwoningregeling in de Wet inkomstenbelasting 2001. De voorwaarden voor aftrekbaarheid van de hypotheekrente (en andere kosten) zijn meerdere keren aangescherpt. De hypotheekrente is sinds 2013 voor nieuwe leningen alleen aftrekbaar indien de lening ten minste annuïtair wordt afgelost over een looptijd van maximaal 30 jaar. Per 1 januari 2019 is door de tariefmaatregel het effectieve tarief waartegen de hypotheekrente fiscaal kan worden afgetrokken, beperkt tot 49%. Dit maximale tarief wordt versneld afgebouwd met 3%-punt per jaar tot het basistarief in 2023 (circa 37%).

Duitsland kent geen fiscale faciliteit voor eigenwoningschulden. Dat wil zeggen dat rente en andere kosten voor een eigen woning in de inkomstenbelasting niet fiscaal aftrekbaar zijn. In België zijn sinds 1 juli 2014 de drie Belgische gewesten bevoegd om besluiten te nemen omtrent de fiscale behandeling van een eigenwoningschuld (voorheen landelijk beleid). Sindsdien kent ieder gewest een andere regeling.[52] In Vlaanderen gold vanaf 1 januari 2016 een geïntegreerde woonbonus die een belastingplichtige met een hypotheek met een looptijd van ten minste 10 jaar het recht geeft om hypotheeklasten tot maximaal het basisbedrag van € 1.520 fiscaal af te trekken tegen een effectief tarief van 40%. Dit bedrag kan voor een persoon met drie kinderen en één eigen woning oplopen tot maximaal € 2.360. Na 10 jaar vervalt een deel van het fiscale voordeel. Sinds 1 januari 2020 wordt in Vlaanderen – in ruil voor een verlaging van de overdrachtsbelasting ('verkooprechten') – de geïntegreerde woonbonus niet langer toegekend voor nieuwe hypothecaire leningen. In het Brussels hoofdstedelijk gewest is de woonbonus sinds 1 januari 2017 afgeschaft, ook in ruil voor een verlaging van de overdrachtsbelasting. Wallonië kent sinds 1 januari 2016 een woncheque ter vervanging van de woonbonus. Het fiscale regime in Wallonië voor inkomens tot € 21.000 is vergelijkbaar met het oude regime in Vlaanderen. Het belangrijkste verschil is dat het fiscale voordeel voor een woningeigenaar in Wallonië afneemt naarmate het inkomen toeneemt; vanaf een inkomen van € 81.000 kan geen aanspraak worden gemaakt op de woncheque. Er kan maximaal 20 jaar aanspraak worden gemaakt op de woncheque.

Naast de fiscale behandeling van de eigenwoningschuld zijn er ook niet-fiscale instrumenten die als doel hebben om het eigenwoningbezit stimuleren:

- Nationale Hypotheek Garantie (NHG)[53]: in Nederland kunnen consumenten een hypotheek afsluiten met NHG, een garantie verstrekt door het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). De overheid staat borg voor het fonds. Bij een gedwongen verkoop staat het WEW onder bepaalde voorwaarden garant voor een eventuele restschuld. Dit geeft de consument en de geldverstrekker meer zekerheid, waardoor kredietverstrekking tegen gunstigere voorwaarden mogelijk is. Voor NHG betaalt de consument eenmalig een premie bij het afsluiten van een hypotheek (in 2020 is dit 0,7% van het totale hypotheekbedrag[54]).
- KfW hypotheek[55]: in Duitsland is het mogelijk om onder bepaalde voorwaarden voor de verwerving of de bouw van een eigen woning een hypotheek van maximaal € 100.000 af te sluiten bij de *Kreditanstalt für Wiederaufbau* (KfW), een ontwikkelingsbank van de Duitse staat. Deze bank biedt een hypotheek aan tegen een voordelig rentetarief (in 2019 0,75% bij een looptijd van 25 jaar en rentevastperiode van 5 jaar). Een financiering met middelen van de KfW loopt via de kredietverstrekkende bank en wordt meegenomen in de algehele financiering van de verwerving of de bouw van de eigen woning.

[51] Voor fiscale aftrek van de rente en andere kosten voor de eigen woning is het geen wettelijk vereiste dat er sprake is van een hypothecaire lening. Gezien het gangbare taalgebruik worden de termen eigenwoningschuld en hypotheek in dit onderzoek door elkaar gebruikt en worden de andere aftrekbare kosten van de lening (zoals het hypotheekadvies) niet overal afzonderlijk vermeld.
[52] https://www.belgium.be/nl/huisvesting/kopen_en_verkopen/hypothecaire_lening/fiscale_voordelen
[53] https://www.nhg.nl/
[54] https://www.nhg.nl/Over-NHG/Actueel/nhg-premie-in-2020-verlaagd-naar-07
[55] https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Finanzierungsangebote/Wohneigentumsprogramm-(124)/

- Bouwsparen (*Bausparen*)[56]: een bouwspaarcontract (*Bausparvertrag*) is een door de Duitse overheid gestimuleerd product met als doel het verwerven van een eigen woning. Een bouwspaarcontract bestaat uit een spaarproduct en een krediet. De consument spreekt een spaardoel en looptijd af met de kredietverstrekker. Als dit spaardoel is bereikt, dan krijgt de consument voor hetzelfde bedrag een krediet tegen een gegarandeerde lage en vaste rente. Met het spaarbedrag en krediet heeft de consument al een deel van de financiering van een koopwoning rond, en hierdoor zal het dus voor hem makkelijker zijn om voor het resterende bedrag van de koopsom een hypotheek af te sluiten. De overheid ondersteunt bouwsparen met een premie. Deze premie is afhankelijk van het inkomen, maar kent ook een maximum en blijft relatief bescheiden ten opzichte van het totaal gespaarde bedrag.
- Woonkrediet[57]: in België is het mogelijk om bij bepaalde kredietverstrekkers, die zijn erkend door de Belgische overheid, een sociaal woonkrediet af te sluiten tegen een verlaagd tarief. De specifieke voorwaarden verschillen per gewest, maar allen specificeren een maximum kredietbedrag, inkomen en waarde van de woning. Deze zijn afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

2.2. Afsluiten van een hypotheek

De consument heeft in deze fase diverse keuzemogelijkheden ten aanzien van de hypotheek (bijvoorbeeld looptijd) en krijgt te maken met verschillende eenmalige aankoop- en financieringskosten.

2.2.1. Aankoopkosten en financieringskosten

Onder de aankoopkosten vallen bijvoorbeeld de aankoopsom, overdrachtsbelasting en notariskosten. De drie landen hanteren verschillende hoogtes van de overdrachtsbelasting. In Nederland is deze belasting voor woningen vastgesteld op 2%. In Duitsland varieert de overdrachtsbelasting (*Grunderwerbssteuer*) tussen de 3,5% en de 6,5%, afhankelijk van de deelstaat.[58] In België is de hoogte van de overdrachtsbelasting (in Vlaanderen 'verkooprecht' en in Wallonië 'registratierechten') afhankelijk van het gewest waarin de woning wordt gekocht.[59] Normale tarieven variëren van 10% in Vlaanderen tot 12,5% in het Brussels Hoofdstedelijk gewest en Wallonië. In Vlaanderen geldt echter een verminderd tarief van 6% voor de aankoop van de enige eigen woning.[60] In Wallonië geldt een verminderd tarief van 6% bij de aankoop van een eerste en enige bescheiden woning[61], en is de eerste € 20.000 vrijgesteld van registratierechten. Het Brussels Hoofdstedelijk gewest kent een vrijstelling van de overdrachtsbelasting van € 175.000 bij aankopen tot € 500.000. In alle gewesten geldt overigens dat uitzonderingen kunnen bestaan indien bijvoorbeeld energetische maatregelen worden getroffen.

In Nederland liggen bij een koopsom en hypotheek van € 250.000 de notariskosten voor het opmaken van de eigendomsakte en hypotheekakte vaak rond de € 1.000 voor beide aktes.[62] In Duitsland zijn de notariskosten vaak een percentage van circa 1,5% van de aankoopsom van de woning. Daarnaast dient een bedrag van circa 0,5% van de aankoopsom betaald te worden als registratiekosten (*Grundbucheintrag*). Tezamen is dat € 5.000 bij een koopsom van € 250.000.[63] Ook in België zijn de notariskosten afhankelijk van de aankoopsom. Deze bestaan onder andere uit

[56] https://bouwsparen.nl/onderzoeksrapport-bouwsparen-bij-de-buren-onderzoeksinstituut-otb-tu-delft/
[57] https://vlaamswoningfonds.be/woonkrediet https://www.swcs.be/acheter/quelles-sont-nos-conditions/ https://huisvesting.brussels/kopen-en-verkopen/financieren/sociale-lening/hypothecaire-kredieten-van-het-woningfonds
[58] https://www.immobilienscout24.de/baufinanzierung/ratgeber/kosten/finanzierungskosten/grunderwerbssteuer.html
[59] https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/kopen_-_verkopen/
[60] In ruil voor het afschaffen van de geïntegreerde woonbonus is het tarief per 1 januari 2020 verlaagd van 7% naar 6%.
[61] Voorwaarde is dat het kadastraal inkomen – een fictief inkomen dat overeenstemt met het gemiddelde jaarlijkse netto-inkomen dat het onroerend goed zijn eigenaar zou opbrengen – niet hoger is dan 745 euro en het huishouden ten hoogste twee kinderen ten laste heeft. Bij drie of vier kinderen stijgt die grens tot 845 euro, bij vijf of zes kinderen tot 945 euro en bij zeven of meer tot 1.045 euro. Voor de andere woningen is het tarief 12,50%.
[62] https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/bestaande-bouw/orienteren/kosten-huis-kopen#/
[63] https://www.immobilienscout24.de/baufinanzierung/

een wettelijk geregeld 'ereloon' voor de notaris, kosten voor het opmaken van de akte en inschrijvingskosten. De totale notariskosten bedragen circa € 4.000 bij een woning van € 250.000.[64]

Onder de financieringskosten vallen onder andere de taxatiekosten en advies- en bemiddelingskosten van een hypotheekadviseur. De financieringskosten die de consument maakt bij het aankopen van een woning zijn in Nederland en België vergelijkbaar. In Duitsland liggen de kosten hoger dan in Nederland. Alleen in Nederland kunnen de financieringskosten gedeeltelijk[65] eenmalig fiscaal worden afgetrokken.

Hoewel het situatieafhankelijk is, kan samengevat worden vastgesteld dat de totale extra kosten bij de aankoop van een woning in Nederland een stuk lager liggen dan in Duitsland en België. Dit komt met name door de hogere overdrachtsbelasting in onze buurlanden. Waar de totale bijkomende kosten in Nederland doorgaans uitkomt op circa 5% van de aankoopsom[66], is dit in Duitsland en België 10% tot 15%[67].

2.2.2. *Keuzemogelijkheden bij afsluiten van een hypotheek*

Bij het afsluiten van een hypotheek bepaalt de klant gegeven de (nationale) regelgeving onder andere het volgende met de kredietverstrekker: het hypotheekbedrag, de looptijd van de hypotheek, aflosvorm en de rentevastperiode. Aan het einde van de looptijd moet de hypotheek van de klant afgelost zijn of worden.

In Nederland zijn de leennormen LTV en *Loan-to-Income* (LTI) sinds 2013 verankerd in de Regeling hypothecair krediet. Sinds 1 januari 2018 bedraagt de maximale LTV in Nederland 100%. Onder bepaalde voorwaarden kan een uitzondering worden gemaakt, bijvoorbeeld bij energiebesparende maatregelen[68] of een restschuldfinanciering. Hoewel de maximale LTV in Duitsland en België niet officieel is vastgelegd, zijn kredietverstrekkers doorgaans terughoudend met het verstrekken van hypotheken met een LTV boven de 80%. De Nationale Bank van België heeft wel geconstateerd dat kredietverstrekkers in België in toenemende mate hypotheken afsluiten met een LTV boven de 80%. Kredietverstrekkers kijken daarnaast in grote mate naar de LTI om overkreditering te voorkomen. In Nederland worden de financieringslastpercentages voor het bepalen van de maximale hypotheek jaarlijks vastgesteld naar aanleiding van een onafhankelijk advies van het Nibud. Dit is in internationaal opzicht uniek. In Duitsland en België is de maximale LTI niet officieel vastgelegd waardoor de verantwoordelijkheid voor het bepalen van de maximale LTI enkel bij kredietverstrekkers zelf ligt.

De gangbare looptijd van een hypotheek is in Nederland 30 jaar, in Duitsland 25 jaar en in België 20 tot 25 jaar.[69] De gemiddeld kortere looptijd van een hypotheek in Duitsland en België kan een verklaring zijn voor de relatief grotere eigenwoningvoorraad zonder hypotheek. Een korte looptijd in Duitsland en België is mogelijk doordat consumenten financieren met een lagere LTV. Sinds 2013 moet een nieuwe hypotheek in Nederland ten minste annuïtair in 30 jaar worden afgelost om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Op dit moment wordt in Nederland dan ook vooral voor een annuïtair of lineair aflosschema gekozen. Beide hypotheekvormen zijn ook het meest gangbaar in Duitsland en België. Daarnaast is in België een spaarhypotheek een vaak afgesloten hypotheekproduct.[70] In sectie 1.2.3. is reeds aangegeven dat in Nederland het meeste wordt gekozen voor een rentevastperiode van meer dan 5 tot en met 10 jaar. In Duitsland en met name in België is het gebruikelijker om de rente voor een langere periode vast te leggen.

---

[64] https://www.notaris.be/rekenmodules
[65] Alleen de kosten die betrekking hebben op het aangaan van de lening zijn fiscaal aftrekbaar.
[66] Het totale bedrag kan sterk variëren door bijvoorbeeld de keuze voor wel of geen NHG-garantie of aankoopmakelaar (bron: https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/bestaande-bouw/orienteren-en-budgetteren/kosten-koper-berekenen#/).
[67] Hypostat (2017), A review of Europe's mortgage and housing markets.
[68] In dat geval mogen de kosten van deze voorzieningen worden meegefinancierd in een hypothecair krediet voor zover het hypothecair krediet niet meer dan 106% bedraagt van de waarde van de woning.
[69] Hypostat (2017), A review of Europe's mortgage and housing markets.
[70] Hypostat (2017), A review of Europe's mortgage and housing markets.

2.3. Een hypotheek in beheer

Een hypotheek is een langetermijnverplichting, maar gedurende de looptijd kunnen zich situaties voordoen waardoor een tussentijdse wijziging of zelfs beëindiging van de hypotheek, bijvoorbeeld vanwege een verhuizing, wenselijk is. Ook een lopend rentecontract tegen een (veel) hogere hypotheekrente dan de huidige hypotheekrente kan een reden zijn om bijvoorbeeld vervroegd af te lossen of over te sluiten. De aantrekkelijkheid voor dergelijke mogelijkheden verschilt, zoals eerder aangegeven, tussen de landen.

2.3.1. Situatie in Nederland

In de Kamerbrief 'Reactie op de motie van de leden Omtzigt en Ronnes over een hypotheek met lagere maandlasten' zijn de mogelijkheden voor Nederlandse consumenten om te profiteren van lage maandlasten reeds aan bod gekomen.[71] Europese kredietverstrekkers mogen als gevolg van de Richtlijn hypothecair krediet[72] bij een vervroegde aflossing als vergoeding maximaal het geleden financiële nadeel bij de klant in rekening brengen.[73] Nederlandse kredietverstrekkers hebben in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen afgesproken dat klanten jaarlijks ten minste 10% van het hypotheekbedrag vergoedingsvrij kunnen aflossen.[74] In de praktijk hanteren veel kredietverstrekkers percentages tussen de 10% en 20%. Enkele kredietverstrekkers bieden de mogelijkheid om met eigen middelen onbeperkt vergoedingsvrij extra af te lossen. Bij het berekenen van de hoogte van de vergoeding (ook wel 'boete' genoemd) wordt het aandeel dat in dat jaar vergoedingsvrij kan worden afgelost in mindering gebracht. In Nederland heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) met de Leidraad 'Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek'[75] nader gespecificeerd hoe het financieel nadeel moet worden berekend. De te betalen vergoeding is onder bepaalde voorwaarden fiscaal aftrekbaar. Daarnaast kan in Nederland de hypotheek bij de verkoop van een woning standaard vergoedingsvrij worden afgelost. Een mogelijkheid waar gezien de hoge verhuisgeneigdheid van Nederlandse huishoudens vaak gebruik van wordt gemaakt; uit onderzoek naar de woningmarkt in Nederland en Duitsland blijkt dat 27% van de Nederlandse huizenbezitters binnen drie jaar wil verhuizen (in Duitsland 14%) en 40% binnen 10 jaar (in Duitsland 25%).[76] Ook hiervoor kan een verklaring liggen in het feit dat Nederlandse consumenten op relatief jonge leeftijd een eerste woning kopen in vergelijking met huishoudens in Duitsland.

Aan het einde van de rentevastperiode kan in Nederland vaak de hypotheekschuld vergoedingsvrij worden afgelost. Daarnaast kan aan het einde van de rentevastperiode de hypotheek vergoedingsvrij overgesloten worden naar een andere kredietverstrekker. De klant krijgt daarbij wel te maken met andere eenmalige kosten zoals advies- en taxatiekosten. Een hypotheek kan ook tussentijds worden overgesloten naar een andere aanbieder, maar daarvoor betaalt de consument de kredietverstrekker een vergoeding van maximaal het financiële nadeel. Ook hier geldt dat de vergoeding onder bepaalde voorwaarden fiscaal aftrekbaar is. Indien de klant nog voor een (zeer) lange periode vastzit aan een hoge hypotheekrente in vergelijking met de huidige hypotheekrente, dan kan rentemiddeling een uitkomst bieden. Bij rentemiddelen wordt de te betalen vergoeding 'uitgesmeerd' over de nieuwe looptijd en een nieuwe rente berekend. De vergoeding wordt dan verdisconteerd in de nieuwe rente. Vanaf 1 juli 2019 mogen kredietverstrekkers, net als bij vervroegd aflossen, niet meer in rekening brengen dan het financiële nadeel.[77] Diverse kredietverstrekkers in Nederland bieden rentemiddeling aan, in Duitsland en België is dit niet het geval.

---

[71] Kamerstukken II 2017/18, Kamerstuk 32847, nr. 360.
[72] Richtlijn 2014/17/EU van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010 (PbEU 2014, L 60/34).
[73] Artikel 25, derde lid, richtlijn hypothecair krediet.
[74] De Gedragscode Hypothecaire Financieringen is geen wetgeving, maar bevat regels die bindend zijn voor banken en verzekeraars die als hypothecair geldverstrekker optreden (https://www.nvb.nl/publicaties/gedragscodes/gedragscode-hypothecaire-financieringen/).
[75] https://www.afm.nl/nl-nl/nieuws/2017/mrt/vervroegd-aflossen
[76] Bouwfonds Property Development (2016), Duitsland, Frankrijk en Nederland – Woningmarkten in perspectief.
[77] https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2019-93.html

2.3.2. Situatie in Duitsland

In Duitsland mogen klanten doorgaans tijdens de overeengekomen rentevastperiode niet vergoedingsvrij een gedeelte van de hypotheeksom aflossen. De te betalen vergoeding mag niet hoger zijn dan het financiële nadeel geleden door de kredietverstrekker. Aanvullende aflossingsmogelijkheden dienen in Duitsland contractueel te worden vastgelegd. Het gaat hier vaak om 5% tot 10% van het totale geleende bedrag. Hiervoor geldt wel een renteopslag. Daarnaast is het in Duitsland in beginsel niet mogelijk om de hypotheek tussentijds vervroegd af te lossen. Op basis van jurisprudentie zijn er in bepaalde situaties uitzonderingen van dit principe, bijvoorbeeld bij verkoop van de woning. Iets anders geldt voor leningen die zijn aangegaan in verband met een bouwspaarcontract. Deze kunnen wel vergoedingsvrij vervroegd worden afgelost.

Op wettelijke basis heeft een kredietnemer echter twee mogelijkheden om een lening op te zeggen.[78] Ten eerste als de rentevastperiode eerder eindigt dan de looptijd van de lening overeenkomst én er nog geen nieuwe rentevastperiode is overeengekomen. Ten tweede wanneer de looptijd van een contract en de daarin overeengekomen rentevastperiode langer is dan 10 jaar. Dan heeft de kredietnemer de wettelijke mogelijkheid om na 10 jaar de lening met een termijn van zes maanden op te zeggen. In beide gevallen kan de kredietnemer vergoedingsvrij aflossen en oversluiten. Dit bijzondere opzeggingsrecht kan niet contractueel worden uitgesloten of bemoeilijkt en geldt alleen voor de klant. Tussentijds oversluiten is in Duitsland gedurende de eerste 10 jaar van de looptijd in mindere mate aantrekkelijk, omdat net als in Nederland een vergoeding betaald dient te worden. Na 10 jaar kan oversluiten in Duitsland wel degelijk aantrekkelijk zijn, omdat de kredietnemer gebruik kan maken van het bijzondere opzeggingsrecht.

2.3.3. Situatie in België

Naar aanleiding van een eerdere toezegging van de minister aan het lid Van Dijck is de situatie in België reeds onderzocht, en is de Tweede Kamer hier in 2015 over geïnformeerd.[79] In België is wettelijk vastgelegd dat de vergoeding die hypotheekverstrekkers mogen hanteren voor vervroegd gedeeltelijk of volledig aflossen of oversluiten is beperkt tot maximaal drie maanden rente op het terugbetaalde bedrag.[80] Ten opzichte van de situatie in Nederland is dat gunstig als de klant een groot bedrag tussentijds aflost. Echter, in tegenstelling tot in Nederland, betaalt de klant in België ook een vergoeding voor een relatief kleine tussentijdse aflossing ten opzichte van de hoofdsom. Ook betaalt de klant in België de maximale vergoedingsrente bij een vervroegde aflossing als gevolg van de verkoop van de woning.

Ondanks de maximale vergoedingsrente is oversluiten in België voor veel klanten niet aantrekkelijk. Kredietverstrekkers moeten in Nederland dezelfde hypotheekrente aanbieden aan klanten met hetzelfde risicoprofiel en dezelfde rentevastperiode. Er mag geen verschil zitten tussen de hypotheekrente die nieuwe klanten krijgen en de rente die bestaande klanten ontvangen bij het verlengen van de rentevastperiode. Dit eensporig rentebeleid verbetert de vergelijkbaarheid van de tarieven en bevordert de concurrentie. Een dergelijke verplichting bestaat in België niet, waardoor bestaande klanten bij het oversluiten of aflopen van hun rentevastperiode vaak niet hetzelfde (aantrekkelijke) renteaanbod krijgen als nieuwe klanten. Daarnaast is oversluiten in België relatief onaantrekkelijk, omdat de kosten die hierbij gemaakt worden hoog zijn. In België zijn namelijk de aktekosten voor onder andere het ereloon van de notaris en registratiekosten een stuk hoger dan in Nederland. Desalniettemin is het de laatste jaren vanwege de lage rente voor veel consumenten in België aantrekkelijk gebleken om hun hypotheek over te sluiten naar een andere kredietverstrekker, of te herfinancieren bij de huidige kredietverstrekker.

2.4 Conclusie de hypotheekmarkt in Nederland, Duitsland en België

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de hypotheekmarkten in Nederland, Duitsland en België worden gekenmerkt door grote onderlinge verschillen in onder andere de inrichting van de woningmarkt en nationale (fiscale) regelgeving. In Nederland wordt eigenwoningbezit in sterkere mate fiscaal

[78] *'Bürgerlich Gesetzbuch'* § 489.
[79] Kamerstukken II 2014/15, Kamerstuk 32847, nr. 176.
[80] Art. VII.147/12 WER.

gestimuleerd dan in onze buurlanden. Daarnaast zijn de aankoop- en financieringskosten bij het kopen van een woning in Nederland een stuk lager dan in Duitsland en België. De verschillen hebben in de eerste plaats grote impact op de keuze van huishoudens om een woning te kopen, en daarnaast op keuzes ten aanzien van het hypotheekproduct.

Voor wat betreft het vervroegd (gedeeltelijk) aflossen of oversluiten van de hypotheek is het situatieafhankelijk in welk land de consument de meest gunstige voorwaarden geniet. In beginsel is de situatie voor vervroegd (gedeeltelijk) aflossen of oversluiten in Duitsland het minst gunstig. Echter kan het na 10 jaar wel voordelig zijn om gebruik te maken van het bijzondere opzeggingsrecht om de hypotheek relatief goedkoop over te sluiten. De gemaximeerde vergoedingsrente in België kan voor consumenten gunstig zijn die een relatief hoog bedrag ten opzichte van de hoofdsom willen aflossen. Maar ook voor kleine extra aflossingen betaalt de consument een vergoeding, en oversluiten is in België relatief duur vanwege hoge eenmalige aktekosten. Met de ruimte om jaarlijks ten minste 10% van het hypotheekbedrag vergoedingsvrij vervroegd af te lossen en de mogelijkheid tot rentemiddelen, zijn consumenten in Nederland doorgaans relatief flexibel. Deze flexibiliteit komt ook tot uiting in cijfers: uit de eurobarometer van de Europese Commissie in 2016 blijkt dat Nederlanders vaker van hypotheekproduct wisselen dan consumenten in Duitsland en België. De resultaten van het onderzoek laten zien dat in Nederland 7% van de consumenten zijn gewisseld van hypotheekverstrekker, tegen 1% in Duitsland en 3% in België.[81] Het percentage in Nederland is in Europees perspectief hoog.

[81] Europese Commissie (2016), Special Eurobarometer 446: Financial Products and Services.