Opgave 6 De prijs van woningbezit

In Nederland hebben veel huishoudens een woning gekocht met een hypothecaire lening. Dit is een leenvorm waarbij de woning als onderpand dient. De Nederlandsche Bank (DNB) is toezichthouder op de hypotheekmarkt en onderzoekt daarom de koopwoningmarkt (zie tabel 1).

Tabel 1 Gegevens onderzoek Nederlandse koopwoningmarkt

	begin 2021	**eind 2022**
hypotheekrente (looptijd 10 jaar)	1,80%	4,05%
inkomenstoets van DNB	5,7	4,4
totale hypotheekschuld (in miljarden €)	€ 740,1	€ 797,6
totale hypotheekschuld (in % van het bbp)	93	83
	2021	**2022**
reële groei bbp Nederland	4,9%	4,5%

De inkomenstoets is een eis van DNB. Een inkomenstoets van 5,7 betekent dat huishoudens een maximale hypotheek kunnen krijgen van 5,7 keer hun primair inkomen.

2p **25** Leg uit welk effect een hoogconjunctuur heeft, via de inkomenstoets, op de koopwoningprijzen.

Stelling: “Bij een hogere hypotheekrente stijgt het risico van wanbetaling. Hierdoor verlaagt DNB de inkomenstoets.”

2p **26** Leg de stelling uit.

3p **27** Bereken op basis van tabel 1 de inflatie in de periode begin 2021 tot eind 2022.

Bij de aanschaf van een woning met een hypothecaire lening verplichten banken de huishoudens een woonhuisverzekering af te sluiten. Deze verzekering dekt onverwachte schade aan woningen, bijvoorbeeld waterschade als gevolg van stormen.

2p **28** Leg uit of er averechtse selectie kan optreden bij een woonhuisverzekering voor huizenkopers met een hypothecaire lening.

2p **29** Leg uit of er sprake kan zijn van moral hazard na het afsluiten van een woonhuisverzekering.

Bronvermelding
Een opsomming van de in dit examen gebruikte bronnen, zoals teksten en afbeeldingen, is te vinden in het bij dit examen behorende correctievoorschrift.