

THEMA 7

De Huizencrisis

Marktwerking & financiële risico's

Werkboek — naam: _____ klas: _____

Les 7.1 — Waarom is er gewoon geen huis voor je te vinden?

Leerdoel: Je legt uit wat schaarste is, en wat het verschil is tussen schaarste en een tekort. Je past dit begrip toe op de Nederlandse woningmarkt, met actuele cijfers over vraag en aanbod. Je legt uit waarom schaarste op de koopmarkt tot hogere prijzen leidt, en op de huurmarkt vaak tot wachtlijsten.

Theorie & uitleg

Stel: je bent 24, hebt een baan, en zou het liefst op jezelf wonen. Toch slaap je nog steeds in je oude kinderkamer. Niet omdat je dat zo gezellig vindt, maar omdat er simpelweg geen betaalbare huur- of koopwoning te vinden is. Je bent niet de enige: uit onderzoek van het CBS blijkt dat in 2024 maar liefst **19% van alle 18- tot 30-jarigen** wel wilde verhuizen, maar niets kon vinden. In 2018 was dat nog maar 6%. Bij jongeren die al werken en nog thuis wonen, geldt dit zelfs voor bijna **1 op de 3** .

Dit is geen toeval en ook geen pech. Het is het gevolg van een economisch basisbegrip dat je in eerdere thema's al tegenkwam: **schaarste** . Op de woningmarkt is die schaarste inmiddels zo groot, dat ze een directe invloed heeft op jouw toekomst.

Definitie: schaarste, vraag en aanbod

Schaarste betekent dat er niet genoeg middelen zijn om aan alle behoeften te voldoen, waardoor keuzes gemaakt moeten worden (zie thema 3). Woningen zijn schaars: er is niet genoeg bouwgrond, geld en bouwcapaciteit om iedereen precies het huis te geven dat hij wil. De **vraag** is de hoeveelheid van een product die mensen willen én kunnen kopen; het **aanbod** is de hoeveelheid die te koop of te huur wordt aangeboden.

Let op het verschil met een **tekort** : bij een tekort willen, bij de prijs die op dat moment geldt , meer mensen een product dan er beschikbaar is. Schaarste is er altijd (ook bij een villa die niemand kan betalen); een tekort ontstaat als de prijs niet (snel genoeg) meebeweegt.

Definitie: het woningtekort in cijfers

Nederland kampt al jaren met een structureel **woningtekort** : er worden simpelweg niet genoeg nieuwe woningen gebouwd om de groeiende vraag (door bevolkingsgroei, kleinere huishoudens en migratie) bij te houden. Het gevolg zie je direct terug bij starters: in 2023 waren er nog 560.000 starters op de woningmarkt, in 2024 waren dat er nog maar 518.000, een daling van ruim 7%. Het aantal thuiswonende jongeren onder de 25 dat de stap naar een eigen (huur- of koop)woning zette, daalde in dat jaar zelfs met 12%.

Kijk wel kritisch naar wat er gemeten wordt: onder "starters" rekent het CBS ook mensen die vanuit het buitenland in Nederland komen wonen. Een deel van de daling komt doordat er in 2024 minder migranten bijkwamen. Het woningtekort is dus niet de enige verklaring.

Het "woningtekort" dat de overheid noemt, is een telling: hoeveel huishoudens er een eigen woning zoeken, vergeleken met het aantal beschikbare woningen. Dat is iets anders dan het economische tekort hierboven, waarbij het om de prijs gaat.

Hoe groot is dat tekort? In 2026 zochten ongeveer 427.000 huishoudens een woning, terwijl er maar zo'n 43.000 woningen beschikbaar waren. Het **statistisch woningtekort** was daarmee ongeveer

384.000 woningen : 4,6% van alle woningen in Nederland. De overheid streeft naar een tekort van hooguit 2%. Bij de bouw van 100.000 woningen per jaar wordt dat volgens de berekeningen rond 2034 gehaald (bron: Volkshuisvesting Nederland, 2026).

Koopmarkt en huurmarkt: hetzelfde tekort, een ander gevolg

Op de **koopmarkt** bepalen vraag en aanbod vrij de prijs. Willen meer mensen een huis kopen dan er te koop staan, dan bieden kopers tegen elkaar op en stijgt de prijs, tot er (bijna) evenveel kopers als huizen over zijn. Het tekort zie je daar vooral terug in **hoge prijzen en overbieden** (les 7.2).

Op de **huurmarkt** heeft de overheid een maximumhuur vastgesteld voor sociale huurwoningen en, sinds de Wet betaalbare huur (2024), ook voor veel middenhuurwoningen. De huur mag dan niet stijgen tot het evenwicht. Gevolg: bij die lage huur willen veel meer mensen een woning dan er zijn. Het tekort zie je daar terug in **lange wachtlijsten** : in veel steden wacht je jaren op een sociale huurwoning.

Een jongere als in het voorbeeld hierboven loopt dus tegen allebei aan: een koophuis is te duur, en voor een betaalbare huurwoning staat een lange wachtlijst.

Niet alleen jongeren onder de 25

Wat deze crisis extra hardnekkig maakt: het is niet alleen een probleem voor tieners en twintigers die net van school komen. Ook onder **25- tot 35-jarigen** groeit de groep die nog thuis woont sneller (+5,6%) dan de totale groep in die leeftijdscategorie (+1,7%). De woningmarkt "schuift" dus als het ware op: mensen die vroeger op hun 22e al zelfstandig woonden, doen dat nu soms pas op hun 28e of 30e, óf helemaal niet zonder hulp van hun ouders.

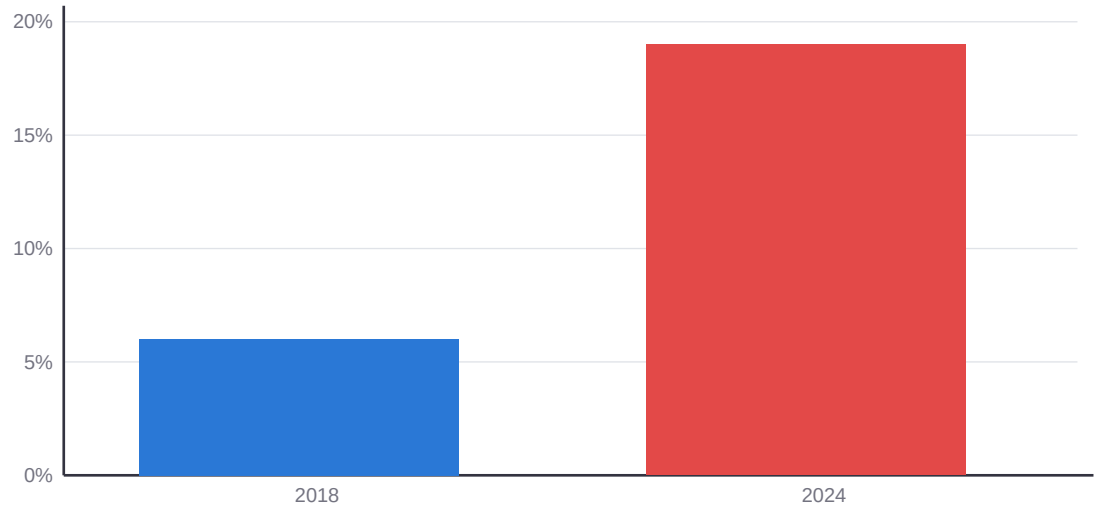
Burgerschap — Je mag meedoen

Zelfstandig gaan wonen is voor veel jongeren een van de eerste keren dat ze volledig op eigen benen meedoen in de samenleving. Als dat door schaarste jarenlang niet lukt, raakt dat niet alleen je portemonnee, maar ook je kans om mee te doen zoals je zou willen.

Structureel versus conjunctureel tekort

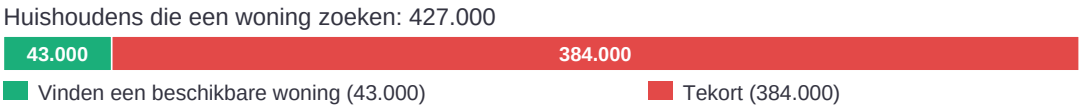
Economen maken onderscheid tussen een **conjunctureel tekort** (tijdelijk, door bijvoorbeeld een economische opleving die de vraag tijdelijk opstuwt) en een **structureel tekort** (blijvend, door een fundamenteel scheve verhouding tussen vraag en aanbod). Het Nederlandse woningtekort wordt door vrijwel alle economen als structureel gezien: bouwen kost jaren (vergunningen, bouwmaterialen, personeelstekort in de bouw, stikstof- en netcongestieproblemen), terwijl de vraag razendsnel kan groeien. Daardoor kán het aanbod het tekort niet snel inhalen, ook niet als de politiek dat zou willen.

Jongeren (18-30 jaar) die wilden verhuizen, maar niets konden vinden



Bron: CBS

Het woningtekort in 2026: zoekers tegenover beschikbare woningen



Tekort: ongeveer 384.000 woningen (4,6% van alle woningen). De overheid wil naar hooguit 2%.

Bron: Volkshuisvesting Nederland (2026)

Wie wil de ruimte? Ruimte is ook schaars

Niet alleen woningen zijn schaars, ook de ruimte zelf. Nederland is een van de dichtstbevolkte landen van Europa, en veel groepen leggen een claim op dezelfde grond:

- **Wonen** : nieuwe wijken voor het woningtekort.
- **Landbouw** : de grootste gebruiker van de grond in Nederland.
- **Natuur** : bos, heide en natuurgebieden.
- **Energie** : windmolens, zonneparken en stroomkabels.
- **Water** : ruimte voor rivieren en waterberging.
- **Werk en infrastructuur** : bedrijventerreinen, wegen en spoor.

Wie bepaalt hoe de ruimte wordt verdeeld? Het Rijk, de provincies en de gemeenten samen. Elke keuze heeft gevolgen: bouwen in een weiland kost landbouwgrond of natuur, bouwen in de stad maakt het daar voller. In het project (fase 2) vergelijk je zulke toekomstscenario’s voor je eigen gemeente.

Discriminatie bij het huren van een woning

Op een krappe woningmarkt kan een verhuurder kiezen uit veel kandidaten. Dan ligt discriminatie op de loer: een kandidaat afwijzen om zijn of haar afkomst, geloof of geslacht. Dat is verboden.

Sinds 1 juli 2023 geldt de Wet goed verhuurderschap. Verhuurders en verhuurbemiddelaars mogen

niet discrimineren en moeten vooraf duidelijk maken op welke manier ze huurders selecteren. Gemeenten houden toezicht en kunnen een boete opleggen. Zo grijpt de overheid in waar de markt alleen niet tot een eerlijke uitkomst leidt.

Doordenker: Hoe lang duurt het om het tekort in te lopen?

Voor wie verder wil denken · geen toetsstof

In 2026 was het statistisch woningtekort ongeveer 384.000 woningen: 4,6% van alle woningen in Nederland (bron: Volkshuisvesting Nederland). Reken nu met afgeronde oefengetallen: er komen elk jaar 100.000 nieuwe woningen bij, er worden 15.000 oude woningen gesloopt, en het aantal huishoudens dat een woning nodig heeft groeit met 60.000 per jaar.

1. Met hoeveel woningen daalt het tekort per jaar?
2. Hoeveel jaar duurt het dan voordat het tekort helemaal weg is?
3. De overheid wil niet naar 0%, maar naar een tekort van 2%. Alle woningen samen zijn ongeveer 384.000 / 0,046 ~ 8,35 miljoen woningen (neem aan dat dat aantal gelijk blijft). Hoeveel jaar duurt het om bij een tekort van 2% uit te komen?
4. Waarom is een tekort van precies 0% eigenlijk geen goed doel voor de woningmarkt?

Kernbegrippen

Schaarste (herhaling thema 1)
Er zijn niet genoeg middelen om aan alle behoeften te voldoen, waardoor keuzes gemaakt moeten worden (dezelfde definitie als in thema 1 en 3).

Vraag
De hoeveelheid van een product die mensen willen en kunnen kopen.

Tekort
De situatie waarin bij de prijs die op dat moment geldt, meer mensen een product willen kopen of huren dan er beschikbaar is. Een tekort ontstaat als de prijs niet (snel genoeg) kan meebewegen.

Aanbod
De hoeveelheid van een product die te koop wordt aangeboden.

Woningtekort
De situatie waarin de vraag naar woningen structureel groter is dan het beschikbare aanbod. De overheid meet het als een telling: het aantal huishoudens dat een eigen woning zoekt, vergeleken met het aantal beschikbare woningen.

Koopmarkt en huurmarkt
Op de koopmarkt bepalen vraag en aanbod vrij de prijs; een tekort leidt daar tot hogere prijzen en overbieden. Op de sociale huurmarkt (en sinds de Wet betaalbare huur van 2024 ook voor veel middenhuurwoningen) geldt een maximumhuur; een tekort leidt daar tot lange wachtlijsten.

Structureel versus conjunctureel tekort
Een structureel tekort is blijvend door een fundamentele scheve verhouding tussen vraag en aanbod; een conjunctureel tekort is tijdelijk, bijvoorbeeld door een economische opleving.

Oefeningen & rekenopdrachten

Brons: Kennis & Begrip

1. Leg uit wat 'schaarste' betekent, in je eigen woorden.

2. Wat is het verschil tussen vraag en aanbod?

3. Noem één cijfer uit deze les dat laat zien dat jongeren steeds langer thuis wonen.

4. Wat gebeurt er met de prijs als de vraag stijgt, terwijl het aanbod gelijk blijft?

5. Noem twee redenen waarom jongeren tegenwoordig moeilijker een woning vinden.

Zilver: Toepassing & Rekenen

6. Leg uit waarom het woningtekort niet zomaar in een paar maanden is op te lossen.

7. Waarom groeit de groep thuiswonende 25- tot 35-jarigen sneller dan de totale groep in die leeftijd?

8. Wat betekent het dat het aantal starters op de woningmarkt daalde van 560.000 (2023) naar 518.000 (2024)?

9. Geef een voorbeeld van schaarste buiten de woningmarkt.

10. Leg uit waarom het bouwen van extra woningen niet meteen tot lagere prijzen leidt.

11. Waarom kan een dalend aantal starters op de woningmarkt ook gevolgen hebben voor andere delen van de economie?

Goud: Analyse & Evaluatie – de uitdaging

12. Beoordeel: is het woningtekort vooral een probleem van te weinig aanbod, te veel vraag, of allebei? Onderbouw met cijfers uit de les.

13. (Verdieping) Leg uit waarom een structureel tekort economisch anders behandeld moet worden dan een conjunctureel tekort.

14. Bedenk één maatregel waarmee de overheid het woningtekort zou kunnen verkleinen, en leg uit via welk mechanisme (vraag of aanbod) deze maatregel zou moeten werken.

Les 7.2 — Overbieden op Funda: hoe schaarste de prijs opdrijft

Leerdoel: Je legt uit hoe marktwerking de prijs van woningen bepaalt. Je herkent het effect van schaarste in overbiedgedrag op de woningmarkt.

Theorie & uitleg

Je scrolt door Funda en ziet een leuk appartement voor €350.000. Twee weken later staat de status op "onder bod". De uiteindelijke verkoopprijs die je via via hoort: €368.000. Bijna €20.000 boven de vraagprijs, voor precies dezelfde vier muren. Hoe kan dat? Het antwoord is een van de meest fundamentele mechanismen uit de economie: **marktwerking** .

Definitie: marktwerking en prijsvorming

Marktwerking is het proces waarbij vraag en aanbod samen de prijs van een product bepalen, zonder dat een centrale instantie die prijs vaststelt. Dit heet ook wel **prijsvorming** . Is de vraag naar een woning groter dan het aanbod (zoals nu het geval is), dan stijgt de prijs: kopers zijn bereid méér te betalen om de woning toch te bemachtigen. Is het aanbod juist groter dan de vraag, dan daalt de prijs.

Definitie: vraagprijs versus verkoopprijs en overbieden

De **vraagprijs** is het bedrag dat de verkoper (samen met de makelaar) als uitgangspunt voor de onderhandeling kiest, en is dus geen vaste, wettelijke prijs. De **verkoopprijs** is het bedrag waarvoor de woning uiteindelijk wordt verkocht. **Overbieden** betekent dat kopers meer bieden dan de vraagprijs, vaak omdat er meerdere geïnteresseerden tegelijk op dezelfde woning bieden.

In het tweede kwartaal van 2026 werd landelijk gemiddeld **4,6%** boven de vraagprijs geboden, en ging **71%** van alle woningen boven de vraagprijs weg (bron: NVM). Bij populaire tussenwoningen ligt dat percentage nog een stuk hoger dan bij vrijstaande woningen, simpelweg omdat er voor een tussenwoning veel meer potentiële kopers zijn.

Let op bij het lezen van zulke cijfers: het overbiedpercentage hangt ook af van de **vraagprijs** . Makelaars zetten die soms bewust wat lager, om meer kopers te trekken. Een hoog overbiedpercentage betekent dus niet automatisch dat een huis "te duur" is verkocht; het laat vooral zien dat er veel kopers tegelijk op hetzelfde huis bieden.

Juridisch: bieden zonder voorbehoud

Om een bod kansrijker te maken, laten kopers soms het **financieringsvoorbehoud** weg: de afspraak dat je van de koop af mag zien als de bank je hypotheek niet rondkrijgt. Zonder dat voorbehoud sta je sterker in de biedingsstrijd, maar loop je ook een reëel risico: krijg je de financiering toch niet rond, dan kun je een fikse boete verschuldigd zijn (vaak 10% van de koopsom) en toch geen huis hebben.

Definitie: de evenwichtsprijs

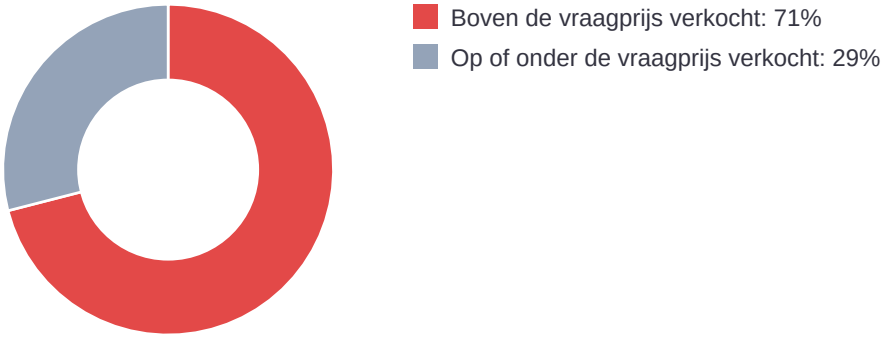
De **evenwichtsprijs** is de prijs waarbij de gevraagde hoeveelheid en de aangeboden hoeveelheid van een product precies gelijk zijn. Bij het woningtekort is het aanbod op korte termijn nauwelijks uit te breiden (bouwen kost jaren), terwijl de vraag juist is gegroeid (meer huishoudens, hogere inkomens). Daardoor is de evenwichtsprijs op de woningmarkt de afgelopen jaren fors gestegen.

Bij het woningtekort ligt het probleem niet bij de prijs zelf, maar bij de lijnen: het aanbod (de aanbodlijn) kan simpelweg niet snel genoeg meeschuiven met de sterk gegroeide vraag (de vraaglijn). Daardoor schuift het snijpunt (de evenwichtsprijs) hard omhoog.

De vraag- en aanbodcurve schuift

Een curve bewegen langs de lijn (bij een prijsverandering) is iets anders dan een curve laten verschuiven (de hele lijn schuift naar links of rechts, bijvoorbeeld door een trendverandering). Bij het woningtekort schuift de vraaglijn naar rechts (meer huishoudens, hogere inkomens, lage rente in eerdere jaren), terwijl de aanbodlijn nauwelijks meebeweegt. Het snijpunt verschuift daardoor fors omhoog. In thema 10 (de sneaker-resellmarkt) zie je dit verschijnsel nog een keer, dan bij een heel andere markt: precies om te laten zien dat hetzelfde mechanisme overal opgaat.

Verkochte woningen in het 2e kwartaal van 2026



Gemiddeld werd 4,6% boven de vraagprijs geboden.

Bron: NVM

Doordenker: Zoek het evenwicht

Voor wie verder wil denken · geen toetsstof

In een (verzonnen) stad staan rijtjeshuizen te koop. De tabel laat zien hoeveel kopers er bij elke prijs zijn (gevraagde hoeveelheid) en hoeveel huizen eigenaren bij die prijs willen verkopen (aangeboden hoeveelheid). Tussen de getallen in lopen vraag en aanbod in een rechte lijn.

Prijs per huis	Kopers (vraag)	Huizen te koop (aanbod)
€300.000	90	40
€325.000	75	50
€350.000	60	60
€375.000	45	70
€400.000	30	80

Verzonnen, afgeronde oefengetallen.

1. Wat is de evenwichtsprijs, en hoeveel huizen worden er dan verkocht?
2. Een makelaar zet de vraagprijs op €325.000. Hoe groot is het tekort bij die prijs? Wat gebeurt er dan met de verkoopprijs?
3. Door een lagere rente willen bij élke prijs 20 kopers méér een huis. Wat is de nieuwe evenwichtsprijs? Tip: bekijk eerst de nieuwe vraag bij €350.000 en €375.000.
4. Leg uit waarom het hier om een verschuiving van de vraaglijn gaat, en niet om een beweging langs de vraaglijn.

Kernbegrippen

Marktwerking
Het proces waarbij vraag en aanbod samen de prijs van een product bepalen, zonder centrale prijsvaststelling.

Prijsvorming
Het proces waarbij de prijs van een product tot stand komt op basis van vraag en aanbod.

Vraagprijs
Het bedrag dat de verkoper (samen met de makelaar) als uitgangspunt voor de onderhandeling vaststelt.

Overbieden
Het fenomeen waarbij een koper meer biedt op een woning dan de vraagprijs.

Financieringsvoorbehoud
De afspraak dat een koper van de koop af mag zien als de hypotheek niet rondkomt.

Evenwichtsprijs
De prijs waarbij de gevraagde hoeveelheid en de aangeboden hoeveelheid van een product aan elkaar gelijk zijn: het snijpunt van de vraag- en aanbodcurve.

Oefeningen & rekenopdrachten

Brons: Kennis & Begrip

1. Leg uit wat 'marktwerking' betekent, in je eigen woorden.

---

2. Wat is het verschil tussen de vraagprijs en de verkoopprijs van een woning?

---

3. Wat betekent 'overbieden'?

4. Wat is de evenwichtsprijs?

5. Wat gebeurt er met de prijs bij een tekort aan woningen ten opzichte van het aantal geïnteresseerde kopers?

Informatiebron — gemiddelde huizenprijs in een fictieve stad

Jaar	Gemiddelde verkoopprijs
2019	€ 280.000
2021	€ 340.000
2023	€ 410.000
2025	€ 460.000

6. Gebruik de tabel. Met hoeveel euro is de gemiddelde huizenprijs tussen 2019 en 2025 gestegen?

Zilver: Toepassing & Rekenen

7. Leg uit waarom een woning met veel geïnteresseerde kopers vaker en verder wordt overboden dan een woning met weinig interesse.

8. Wat is een financieringsvoorbehoud, en waarom laten sommige kopers dit weg?

9. Leg uit wat er met de prijs gebeurt als het aanbod van woningen plotseling flink zou toenemen, bij gelijkblijvende vraag.

10. Waarom is overbieden op zich geen bewijs dat een koper te veel betaalt?

11. Leg uit waarom een lage vraagprijs niet altijd betekent dat een woning ook goedkoop wordt verkocht.

12. Wat is het risico van bieden zonder financieringsvoorbehoud?

Twee reacties op de huizenmarkt

> “Ik bied al op mijn tiende huis en verlies steeds van mensen die veel meer overbieden. Zo kom ik nooit aan een huis.”
>
> — Starter, 24 jaar

13. Is deze uitspraak een feit of een mening? Leg uit.

Goud: Analyse & Evaluatie – de uitdaging

14. Beoordeel: is overbieden zonder financieringsvoorbehoud vooral risicovol voor de koper, of ook voor de bredere woningmarkt? Onderbouw.

15. (Verdieping) Leg met de vraag- en aanbodcurve uit waarom de evenwichtsprijs op de woningmarkt de afgelopen jaren zo hard is gestegen.

16. Bedenk een reden waarom overbieden bij tussenwoningen in de praktijk vaker voorkomt dan bij vrijstaande woningen, en koppel dit aan het begrip schaarste.

Reactie van een verhuurder/belegger

> “Ik investeer in woningen omdat het een veilige belegging is met een stabiel rendement. Dat starters daardoor moeten overbieden, is niet mijn verantwoordelijkheid.”
>
> — Eigenaar van meerdere verhuurwoningen

17. Vergelijk deze reactie met die van de starter (vorige vraag). Leg uit hoe vraag en aanbod (schaarste) in beide meningen een rol spelen, ook al is dat niet met zoveel woorden gezegd.

Les 7.3 — Hoe financier je een half miljoen euro?

Leerdoel: Je legt uit wat een hypotheek is. Je legt uit hoe mensen lenen over hun levensloop, en wat een restschuld is. Je legt uit waarom je naast een hypotheek ook eigen geld nodig hebt. Je rekent met hypotheekbedragen en maandlasten.

Theorie & uitleg

Een gemiddelde woning in Nederland kostte medio 2026 ruim **€500.000** . Vrijwel niemand heeft dat bedrag op zijn 25e op een spaarrekening staan. Toch kopen mensen elk jaar honderdduizenden woningen. Dat kan omdat de meeste mensen niet in één keer sparen voor hun huis, maar geld **lenen over hun levensloop** : ze betalen het bedrag in kleine stukjes terug, verspreid over tientallen jaren van hun werkende leven.

Definitie: lenen over de levensloop

Lenen over de levensloop betekent dat je nu geld leent voor een grote uitgave (zoals een huis), en dit later terugbetaalt uit je toekomstige inkomen. Dit is voor de meeste mensen de enige manier om ooit een woning te kunnen kopen: je verspreidt een enorme uitgave over een groot deel van je werkzame leven, in plaats van te wachten tot je het hele bedrag hebt gespaard.

Definitie: hypotheek

Een **hypotheek** is een lening voor de aankoop van een woning, waarbij de woning zelf als onderpand dient: betaal je niet meer terug, dan mag de bank de woning verkopen om haar geld terug te krijgen. Elke maand betaal je **rente** (de prijs van het lenen) en **aflossing** (een stukje van de lening terug). Samen zijn dat je **maandlasten** .

Definitie: eigen geld

Naast de hypotheek heb je meestal ook **eigen geld** nodig: voor de kosten koper (notaris, taxatie, advies) en soms voor het verschil tussen je hypotheek en een overboden koopsom (les 7.2). Je mag in Nederland namelijk niet meer lenen dan de woning waard is.

Bij de kosten koper hoort ook de **overdrachtsbelasting** : 2% van de koopsom als je er zelf gaat wonen. Ben je tussen de 18 en 35 jaar en koop je voor het eerst een huis van maximaal €555.000 (grens in 2026), dan hoef je die belasting niet te betalen: de **startersvrijstelling** .

Annuïteitenhypotheek, loan-to-value en NHG

De meest gebruikte vorm is de **annuïteitenhypotheek** : je betaalt elke maand hetzelfde bedrag. In het begin is dat vooral rente, later in de looptijd steeds meer aflossing. De hypotheek als percentage van de woningwaarde heet in het Engels loan-to-value ; die mag in Nederland niet boven de 100% uitkomen. De **Nationale Hypotheek Garantie (NHG)** is een vangnet: bij gedwongen verkoop met een restschuld door bijvoorbeeld werkloosheid of scheiding, kan de NHG die restschuld onder voorwaarden kwijtschelden. In 2026 geldt NHG voor hypotheken tot €470.000 (tot €498.200 bij meefinanciering van energiebesparende maatregelen), tegen een eenmalige premie van 0,4% van het hypotheekbedrag.

Juridisch: restschuld

Verkoop je je huis voor minder dan de openstaande hypotheek (bijvoorbeeld na een prijsdaling of gedwongen verkoop), dan houd je een **restschuld** over: een lening zonder woning als onderpand, die je gewoon moet blijven terugbetalen. Dit is een van de grootste financiële risico's van het kopen van een huis, vooral als je met weinig eigen geld en een hoge hypotheek instapt.

Rentevaste periode en renteherziening

Bij het afsluiten van een hypotheek kies je een **rentevaste periode** (bijvoorbeeld 10, 20 of 30 jaar): zolang die loopt, verandert je rente niet, ongeacht wat er op de financiële markten gebeurt. Een korte rentevaste periode is vaak goedkoper, maar riskanter: loopt de rente tegen die tijd op, dan kunnen je maandlasten flink stijgen zodra je een nieuwe rente moet afspreken. Een lange rentevaste periode geeft zekerheid, maar tegen een hogere rente.

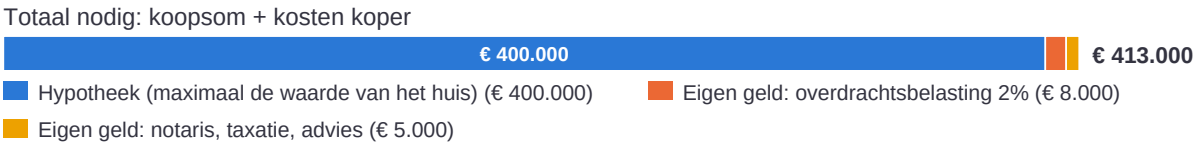
Loopt de rentevaste periode af, dan volgt een **renteherziening** : er wordt een nieuwe (mogelijk hogere of lagere) rente afgesproken, gebaseerd op de rente die op dat moment geldt (les 7.4). Je kiest bij het afsluiten van een hypotheek dus eigenlijk hoeveel renterisico jij zelf wilt dragen, en hoeveel je daarvoor aan de bank "afkoopt" met een langere rentevaste periode.

Hypotheekrenteaftrek: bruto en netto maandlasten

In Nederland mag je de rente die je over de hypotheek op je eigen huis betaalt, aftrekken van je belastbaar inkomen: de **hypotheekrenteaftrek** . Je krijgt daardoor een deel van de betaalde rente terug via de belasting. Je **netto maandlasten** (wat het je echt kost) zijn daardoor lager dan je **bruto maandlasten** (wat je aan de bank betaalt).

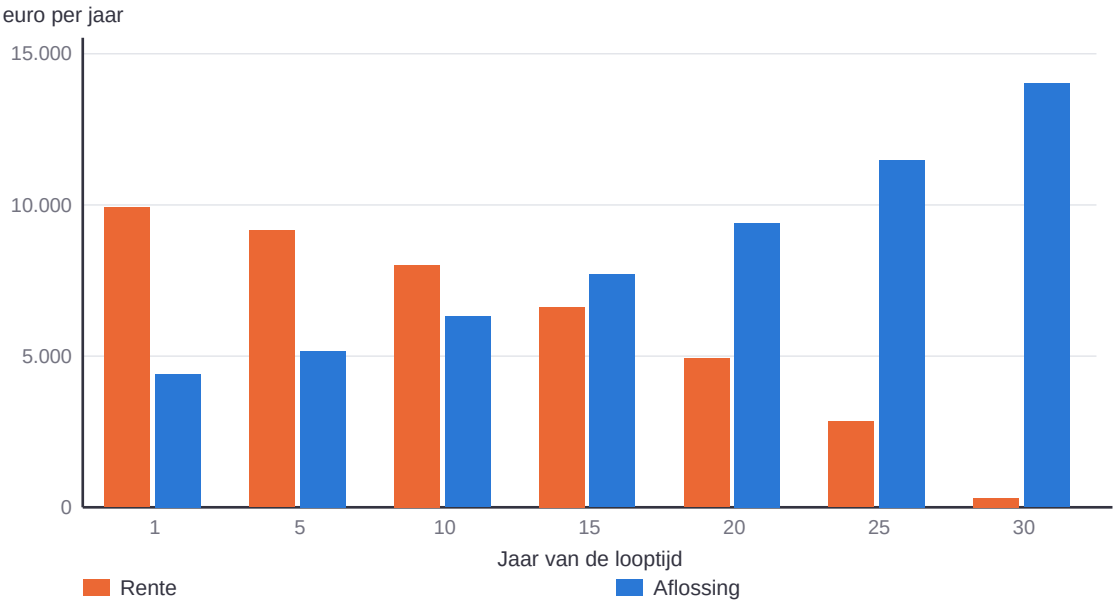
Economen wijzen erop dat de aftrek kopen aantrekkelijker maakt, waardoor mensen meer kunnen en willen bieden. Dat drijft de huizenprijzen mede op, zeker als er weinig huizen te koop staan.

Zo betaal je een huis van € 400.000 (voorbeeld, geen startersvrijstelling)



Je mag niet meer lenen dan het huis waard is: de kosten koper betaal je dus zelf. Vereenvoudigd voorbeeld met verzonnen getallen.

Annuïteitenhypotheek van € 250.000, 30 jaar, 4%: rente en aflossing per jaar



Je betaalt elke maand hetzelfde (€ 1.193,54), dus elk jaar samen ± € 14.323. In het begin is dat vooral rente, aan het eind vooral aflossing.

Doordenker: Waar gaat je maandbedrag naartoe?

Voor wie verder wil denken · geen toetsstof

Je sluit een annuïteitenhypotheek af van €300.000, voor 30 jaar, tegen 4% rente per jaar. Je maandbedrag is €1.432,25. Dat bedrag blijft dertig jaar hetzelfde. Rente per maand = 4% ÷ 12 over de schuld die nog openstaat.

1. Hoeveel van je eerste maandbedrag is rente, en hoeveel is aflossing?
2. Bereken ook de rente en de aflossing in maand 2. Waarom wordt de aflossing elke maand iets groter?
3. Hoeveel betaal je in dertig jaar in totaal aan de bank? Hoeveel daarvan is rente?
4. Bij de koop betaal je 2% overdrachtsbelasting, behalve als je tussen 18 en 35 jaar bent en het huis maximaal €555.000 kost (startersvrijstelling, 2026). Lisa (30) koopt een huis van €560.000. Hoeveel overdrachtsbelasting betaalt zij? Waarom verwachten economen dat veel huizen net onder de €555.000 worden verkocht?

Kernbegrippen

Lenen over de levensloop

Het lenen van geld voor een grote uitgave, dat je later terugbetaalt uit je toekomstige inkomen, verspreid over een groot deel van je werkzame leven.

Hypotheek

Een lening voor de aankoop van een woning, waarbij de woning zelf als onderpand dient.

Annuïteitenhypotheek

Een hypotheekvorm waarbij je elke maand hetzelfde bedrag betaalt, bestaande uit rente en aflossing samen.

Eigen geld

Spaargeld dat een koper naast de hypotheek nodig heeft, bijvoorbeeld voor de kosten koper of als iemand meer biedt dan de bank wil lenen.

Hypotheek als percentage van de woningwaarde (loan-to-value)

De hoogte van de hypotheek gedeeld door de waarde van de woning, maal 100%. In Nederland mag dit maximaal 100% zijn.

Hypotheekrenteaftrek

De regel dat je de rente over de hypotheek voor je eigen huis mag aftrekken van je belastbaar inkomen. Daardoor zijn je netto maandlasten lager dan je bruto maandlasten.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Een vangnet dat bij gedwongen verkoop met een restschuld deze schuld onder voorwaarden kan kwijtschelden.

Overdrachtsbelasting en startersvrijstelling (Doordenker)

Overdrachtsbelasting is een belasting van 2% van de koopsom die je betaalt als je een huis koopt om er zelf in te wonen. Kopers van 18 tot 35 jaar die voor het eerst een huis kopen, zijn vrijgesteld als het huis niet meer kost dan een grens (€555.000 in 2026): de startersvrijstelling.

Restschuld

De lening die overblijft als een huis wordt verkocht voor minder dan de openstaande hypotheek.

Rentevaste periode

De periode waarin de hypotheekrente niet verandert, ongeacht ontwikkelingen op de financiële markten.

Renteherziening

Het moment waarop, na afloop van de rentevaste periode, een nieuwe (mogelijk hogere of lagere) rente wordt afgesproken.

Oefeningen & rekenopdrachten

Brons: Kennis & Begrip

1. Leg uit wat 'lenen over de levensloop' betekent, in je eigen woorden.

---

2. Wat is een hypotheek?

---

3. Wat dient als onderpand bij een hypotheek?

4. Wat betekent "kosten koper"?

Zilver: Toepassing & Rekenen

5. Leg uit waarom bijna niemand een huis volledig uit spaargeld betaalt.

6. Wat is een 'restschuld', en wanneer ontstaat deze?

7. Waarom heb je naast een hypotheek meestal ook eigen geld nodig?

8. Waarom kan een gedwongen verkoop van een woning tot een restschuld leiden, ook al leek de hypotheek destijds verantwoord?

Goud: Analyse & Evaluatie – de uitdaging

9. (Verdieping) Waaruit bestaat de maandelijkse betaling bij een annuïteitenhypotheek?

10. (Verdieping) Wat is de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), en wat is het voordeel ervan voor de koper?

11. (Verdieping) Beoordeel: is een hypotheek met NHG altijd de beste keuze? Onderbouw met een voor- en een nadeel.

12. (Verdieping) Leg uit waarom een korte rentevaste periode risicovoller is dan een lange, met het begrip renteherziening.

13. Leg uit hoe lenen over de levensloop en het risico op een restschuld met elkaar samenhangen.

14. (Verdieping) Leg uit waarom een langere rentevaste periode meer zekerheid geeft, maar vaak ook een hogere rente kost.

Rekenopdrachten

1. Een woning kost €350.000. De kosten koper zijn 4% van de koopsom. Hoeveel euro zijn de kosten koper?

Antwoord (€): _____

2. Je sluit een hypotheek af van €300.000 met NHG. De NHG-premie is 0,4% van het hypotheekbedrag. Hoeveel euro premie betaal je?

Antwoord (€): _____

3. Je verdient €2.400 netto per maand en betaalt €700 aan hypotheeklasten. Welk deel van je inkomen gaat naar de hypotheek (afgerond op één decimaal)?

Antwoord (%): _____

4. Een woning is getaxeerd op €320.000. Je hypotheek bedraagt €300.000. Wat is de hypotheek als percentage van de woningwaarde (loan-to-value), afgerond op twee decimalen?

Antwoord (%): _____

5. Je biedt op een woning met vraagprijs €280.000. Je overbiedt met 5%. Wat is je bod in euro's?

Antwoord (€): _____

6. Je koopt een huis van €400.000. De kosten koper zijn €16.000. Je hypotheek is €390.000. Hoeveel eigen geld heb je minimaal nodig?

Antwoord (€): _____

7. Je hypotheek kost €1.150 per maand. Hoeveel betaal je in totaal in één jaar?

Antwoord (€): _____

8. Je verkoopt je huis met een openstaande hypotheek van €280.000. De verkoopprijs is €260.000 en de verkoopkosten zijn €5.000. Hoe groot is de restschuld?

Antwoord (€): _____

9. De NHG-grens in 2026 is €470.000. Je hypotheek is €440.000. Hoeveel leenruimte binnen de NHG-grens heb je nog over?

Antwoord (€): _____

10. Je overbiedt met 6% op een woning met vraagprijs €310.000. Hoeveel euro is het overbod (alleen het bedrag bovenop de vraagprijs)?

Antwoord (€): _____

31. Sanne (37 jaar) koopt een huis van €400.000 om er zelf in te wonen. Ze betaalt 2% overdrachtsbelasting en €6.000 aan andere kosten koper (notaris, taxatie, advies). De bank leent maximaal de waarde van het huis (€400.000). Hoeveel eigen geld heeft Sanne minimaal nodig?

Antwoord (€): _____

32. Je hebt een annuïteitenhypotheek van €300.000 met 4% rente per jaar. Je maandbedrag is €1.432,25. Hoeveel euro van het eerste maandbedrag is aflossing? (Rente per maand = rente per jaar ÷ 12.)

Antwoord (€): _____

33. Je koopt een huis van €350.000 met een hypotheek van €350.000. Na twee jaar heb je €12.000 afgelost. Dan moet je verkopen, terwijl de huizenprijzen sinds je aankoop 8% zijn gedaald. De verkoopkosten zijn €6.000. Hoe groot is je restschuld?

Antwoord (€): _____

Les 7.4 — Hoe de rente van de ECB jouw huis bepaalt

Leerdoel: Je legt uit dat een hogere rente van de ECB (thema 6) meestal ook tot een hogere hypotheekrente leidt. Je legt uit waarom je bij een hogere rente minder kunt lenen (je leencapaciteit daalt), ook als je inkomen gelijk blijft. Je neemt in de Debathal een onderbouwd standpunt in over ingrijpen op de woningmarkt.

Theorie & uitleg

In thema 6 leerde je al wat de **Europese Centrale Bank (ECB)** is en hoe zij met de **beleidsrente** de inflatie in de eurozone probeert te sturen. In juni 2026 verhoogde de ECB de rente voor het eerst sinds 2023, van 2,00% naar 2,25%, omdat de inflatie weer begon op te lopen. Op 10 september 2026 volgde een tweede verhoging, naar 2,50%. Wat die les nog niet liet zien: de rente heeft een voelbare invloed op iets heel persoonlijks: **hoeveel huis jij later kunt kopen** .

> **Definitie: hypotheekrente**
>
> De **hypotheekrente** is de rente die je betaalt over je hypotheek. Verhoogt de ECB de rente, dan wordt lenen voor banken zelf ook duurder. Banken rekenen dat door: ze vragen dan meer rente aan jou. Een hogere ECB-rente betekent dus meestal ook een hogere hypotheekrente, en hogere maandlasten voor wie een nieuwe hypotheek afsluit.

Renteopslag, kapitaalmarkt en langetermijnrente

Banken rekenen de hypotheekrente zo: hun eigen **financieringskosten** (wat het de bank kost om het geld voor jouw hypotheek zelf voor lange tijd te lenen) plus een **renteopslag** , als vergoeding voor het risico dat zij lopen en voor hun eigen winst.

Voor een hypotheek met een lange rentevaste periode (10, 20 of 30 jaar) lenen banken zelf ook voor lange tijd, op de **kapitaalmarkt** : de markt waar beleggers geld voor lange tijd uitlenen. De rente daar (de **langetermijnrente**) hangt vooral af van wat beleggers verwachten van de ECB-rente en de inflatie in de komende jaren. De ECB-rente zelf geldt maar voor één dag. Daarom werkt een ECB-besluit niet één-op-één door: hypotheekrentes kunnen al stijgen vóórdat de ECB de rente verhoogt (omdat beleggers dat verwachten), en soms zelfs dalen terwijl de ECB de rente verhoogt. Gemiddeld geldt wel: een hogere ECB-rente en hogere inflatieverwachtingen gaan samen met een hogere hypotheekrente.

> **Definitie: leencapaciteit**
>
> Je **leencapaciteit** is het maximale bedrag dat je van een bank mag lenen voor een hypotheek, gegeven jouw inkomen en de geldende rente. Bij een hogere hypotheekrente moet een groter deel van je maandlasten naar rente gaan, waardoor er (bij hetzelfde maandbudget) minder overblijft om af te lossen. Het gevolg: **bij een hogere rente daalt je leencapaciteit** , ook al verdien je nog precies hetzelfde.

> **Actueel: de rentestand in september 2026**
>
> Na de renteverhogingen van de ECB in juni en september 2026 liepen ook de hypotheekrentes op. Eind september 2026 vroegen banken gemiddeld ongeveer **4,4%** voor een hypotheek met 10 jaar rentevast en ongeveer **4,8%** voor 30 jaar rentevast (met NHG). Tegelijk kost een gemiddelde woning ruim €500.000 (augustus 2026: €503.523, bron: CBS).

> Let op bij het lezen van rentecijfers: de rente die banken nu aanbieden is iets anders dan de gemiddelde rente die mensen met een nieuwe hypotheek betalen (die meet DNB). Die laatste loopt altijd wat achter, omdat veel kopers hun rente al maanden eerder hebben vastgezet.

Het looptijdeffect: waarom rente extra zwaar telt bij een lange lening

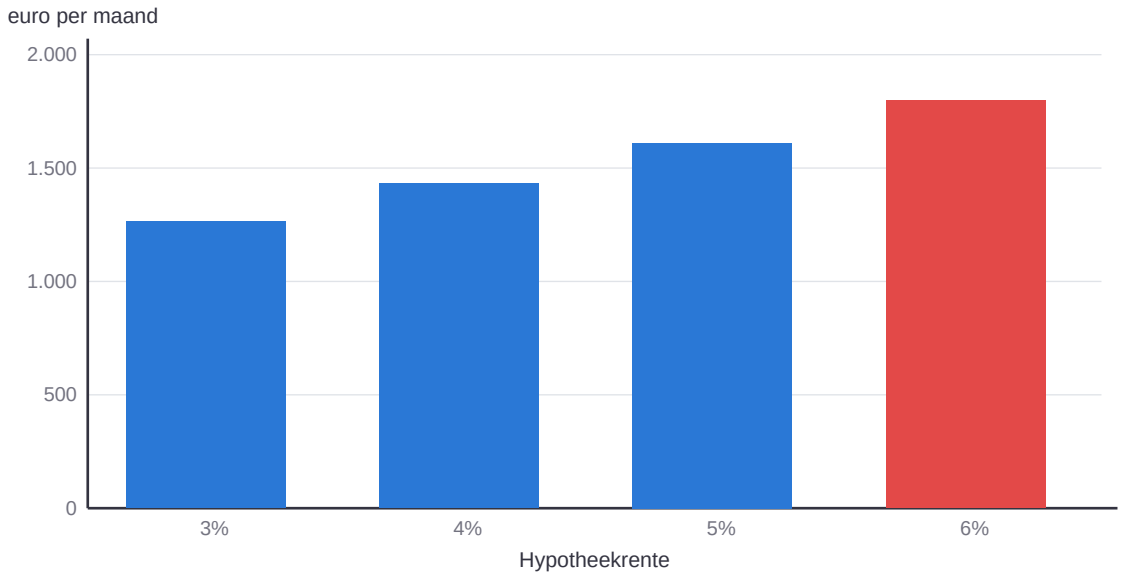
Een hypotheek van dertig jaar is een van de langstlopende leningen die de meeste mensen ooit afsluiten. Daardoor werkt een renteverandering hier extra sterk door: bij een kortlopende lening van een paar jaar maakt 1 procentpunt rente relatief weinig uit, maar bij dertig jaar looptijd stapelt dat verschil zich op. Hoe langer de looptijd van een lening, hoe gevoeliger de maandlasten en de leencapaciteit voor renteveranderingen.

Een voorbeeld in euro's: voor een annuïteitenhypotheek van €300.000 in dertig jaar betaal je bij 4% rente €1.432,25 per maand, bij 5% rente €1.610,46. Dat is bijna €180,- per maand meer, en over de hele looptijd ruim **€64.000** extra rente.

Van ECB-besluit naar jouw huis

1. ECB verhoogt de rente ->
2. Banken lenen duurder ->
3. Hypotheekrente stijgt ->
4. Leencapaciteit daalt: je kunt minder lenen

Maandlasten van een hypotheek van € 300.000 (30 jaar, annuïteit) bij verschillende rentes



Elk procentpunt rente kost hier zo'n € 170 tot € 190 per maand extra. Andersom: met hetzelfde maandbudget kun je bij een hogere rente minder lenen.

Doordenker: Eén procentpunt, hoeveel huis minder?

Voor wie verder wil denken · geen toetsstof

Je kunt €1.200 per maand aan je hypotheek besteden, dertig jaar lang. Hoeveel je daarmee kunt lenen, hangt af van de rente. Bij een annuïteitenhypotheek van 30 jaar kun je met elke euro maandbedrag ongeveer zoveel lenen: bij 3% rente €237,19; bij 4% rente €209,46; bij 5% rente €186,28.

1. Bereken je leencapaciteit bij 3% en bij 4% rente.

2. Met hoeveel procent daalt je leencapaciteit als de rente stijgt van 3% naar 4%? Rond af op één decimaal.

3. De ECB verhoogde de depositorente in 2026 met 0,5 procentpunt. Leg uit waarom de hypotheekrente daardoor niet automatisch precies 0,5 procentpunt stijgt.

4. Waarom verlaagt de ECB de rente niet gewoon om huizen in Nederland betaalbaarder te maken?

Kernbegrippen

Hypotheekrente

De rente die je betaalt over je hypotheek. Als de ECB de rente verhoogt (zie thema 6), stijgt meestal ook de hypotheekrente, en worden de maandlasten van een nieuwe hypotheek hoger.

Kapitaalmarkt en langetermijnrente

De kapitaalmarkt is de markt waar geld voor lange tijd wordt uitgeleend. De rente daar (de langetermijnrente) hangt vooral af van wat beleggers verwachten van de ECB-rente en de inflatie in de komende jaren.

Renteopslag

Het bedrag dat een bank bovenop haar eigen financieringskosten rekent, als vergoeding voor risico en winst.

Leencapaciteit

Het maximale bedrag dat je van een bank mag lenen voor een hypotheek, gegeven je inkomen en de geldende rente.

Looptijdeffect van de rente op lange leningen

Het verschijnsel dat een renteverandering extra sterk doorwerkt bij langlopende leningen (zoals een hypotheek van dertig jaar), omdat het renteverschil zich over veel jaren opstapelt.

Oefeningen & rekenopdrachten

Brons: Kennis & Begrip

1. Wat is de hypotheekrente?

---

2. Wat gebeurt er meestal met de hypotheekrente als de ECB de beleidsrente verhoogt?

---

3. Wat is leencapaciteit?

4. Wat is de beleidsrente van de ECB?

5. Wat gebeurt er meestal met je leencapaciteit als de hypotheekrente daalt?

Zilver: Toepassing & Rekenen

6. Leg uit waarom je leencapaciteit daalt bij een hogere rente, ook al blijft je inkomen gelijk.

7. Leg in twee stappen uit hoe een renteverhoging van de ECB kan doorwerken tot een lagere leencapaciteit voor jou.

8. Waarom werkt een renteverandering extra sterk door bij een lening van dertig jaar, vergeleken met een lening van drie jaar?

9. Leg uit waarom de hypotheekrente niet exact gelijk is aan de beleidsrente van de ECB.

10. Waarom kan een renteverandering met vertraging doorwerken in de woningmarkt?

Goud: Analyse & Evaluatie – de uitdaging

11. (Verdieping) Wat is een 'renteopslag', en waarom rekenen banken deze?

12. Beoordeel: zijn de renteverhogingen van de ECB in juni en september 2026 goed of slecht nieuws voor starters op de woningmarkt? Onderbouw met minstens twee argumenten.

13. Leg uit waarom de ECB bij het bepalen van de rente niet specifiek rekening houdt met de Nederlandse woningmarkt.

14. Combineer de begrippen uit les 7.2 (marktwerking) en les 7.4 (rente): wat zou er volgens jou gebeuren met het overbiedpercentage als de hypotheekrente fors zou stijgen?

Extra rekenopdrachten

Niveau 2F

1. [2F] Een woning heeft een vraagprijs van €320.000 en wordt overboden met 4%. Wat is de verkoopprijs?

Antwoord (€): _____

2. [2F] De kosten koper zijn 3% van een koopsom van €280.000. Hoeveel euro zijn de kosten koper?

Antwoord (€): _____

3. [2F] Een NHG-premie is 0,4% van een hypotheek van €350.000. Hoeveel euro premie is dat?

Antwoord (€): _____

4. [2F] Je verdient €2.200 netto per maand en betaalt €650 aan hypotheeklasten. Welk deel van je inkomen gaat naar de hypotheek (afgerond op één decimaal)?

Antwoord (%): _____

5. [2F] Van de 30 leerlingen in een klas geeft 40% aan te verwachten later nog lang bij hun ouders te blijven wonen. Hoeveel leerlingen zijn dat?

Antwoord: _____

6. [2F] Een hypotheek kost €1.100 per maand. Hoeveel betaal je in totaal in twee jaar?

Antwoord (€): _____

7. [2F] Een woning is getaxeerd op €300.000. De hypotheek is €270.000. Wat is de hypotheek als percentage van de woningwaarde (loan-to-value)?

Antwoord (%): _____

8. [2F] De hypotheekrente stijgt van 3,5% naar 4,25%. Met hoeveel procentpunt is de rente gestegen? (Het verschil tussen twee percentages noem je procentpunten.)

Antwoord (procentpunt): _____

Niveau 3F

1. [3F] Een woning met vraagprijs €300.000 wordt overboden met 5%. Vervolgens taxeert de taxateur de woning op 2% ónder het uiteindelijke bod. Wat is de taxatiewaarde?

Antwoord (€): _____

2. [3F] Hypotheek A heeft een rente van 3,8% over €300.000, hypotheek B een rente van 4,3% over hetzelfde bedrag. Hoeveel euro meer rente betaalt B in het eerste jaar (zonder rekening te houden met aflossing)?

Antwoord (€): _____

3. [3F] Een koopsom van €400.000 stijgt eerst met 6%, en het jaar daarna nog eens met 3% van het nieuwe bedrag. Wat is de uiteindelijke prijs?

Antwoord (€): _____

4. [3F] Voor een huis heb je in totaal €380.000 nodig: de koopsom plus de kosten koper. Je betaalt dit met een hypotheek en eigen geld, in de verhouding 18 : 1 (hypotheek : eigen geld). Hoeveel euro is de hypotheek?

Antwoord (€): _____

5. [3F] Een huis met een vraagprijs van €350.000 wordt overboden met 5%. De bank leent maximaal de taxatiewaarde van €350.000. De kosten koper zijn 3% van de koopsom. Je hebt €15.000 spaargeld. Hoeveel eigen geld kom je nog tekort?

Antwoord (€): _____

6. [3F] Een hypotheekrente van 3,5% stijgt eerst relatief met 10%, en daarna nog eens met 0,2 procentpunt. Wat is de uiteindelijke rente (afgerond op twee decimalen)?

Antwoord (%): _____

7. [3F] Je koopt een huis voor €300.000 met een hypotheek van €285.000. De woning daalt 10% in waarde en je moet verkopen. Na €4.000 verkoopkosten, hoe groot is de restschuld?

Antwoord (€): _____

8. [3F] Bij een rente van 3% is de leencapaciteit €280.000. Stijgt de rente naar 4,5%, dan daalt de leencapaciteit met 18%. Wat is de nieuwe leencapaciteit, afgerond op duizendtallen?

Antwoord (€): _____

Eindquiz

1. Wat is het verschil tussen schaarste en een tekort?

A. Schaarste gaat over huizen, een tekort gaat over alle andere producten

B. Een tekort is er altijd, schaarste ontstaat alleen als de prijs van een product te laag is

C. Er is geen verschil: de woorden betekenen allebei hetzelfde

D. Schaarste is er altijd, een tekort ontstaat als er bij de huidige prijs te weinig is

2. Waarom leidt een woningtekort op de koopmarkt vooral tot hogere prijzen?

A. Kopers bieden tegen elkaar op, en de prijs mag daar vrij stijgen

B. De overheid verhoogt elk jaar de prijzen van alle koopwoningen met een vast percentage

C. Makelaars zijn verplicht de vraagprijs elk jaar te verhogen

D. Kopers moeten bij een tekort extra belasting betalen

3. Waarom leidt een tekort op de sociale huurmarkt vooral tot wachtlijsten?

A. Verhuurders mogen daar zelf kiezen hoeveel huur ze vragen, dus ze kiezen wie ze willen hebben

B. Er geldt een maximumhuur, dus de prijs kan niet stijgen tot iedereen een huis heeft

C. Huurders mogen tegen elkaar opbieden, net als op de koopmarkt

D. Sociale huurwoningen zijn alleen bedoeld voor mensen die al een huis hebben

4. Wat is overbieden?

A. Een hypotheek afsluiten die hoger is dan je inkomen

B. Een woning kopen zonder er zelf in te gaan wonen

C. Meer bieden op een woning dan de vraagprijs

D. Minder bieden op een woning dan de vraagprijs

5. Wat is de evenwichtsprijs?

A. De gemiddelde prijs van alle woningen in Nederland

B. De prijs die de makelaar vooraf als vraagprijs vaststelt

C. De hoogste prijs die de overheid voor een woning in een bepaalde stad toestaat

D. De prijs waarbij evenveel mensen willen kopen als er te koop is

6. Wat is een hypotheek?

A. Een lening voor een woning, met de woning zelf als onderpand

B. Het bedrag dat je elke maand aan huur betaalt

C. Een spaarrekening waarop je geld spaart voor een eigen huis

D. Een verzekering die je huis beschermt tegen brand en schade

7. Wat betekent lenen over de levensloop?

A. Pas een huis kopen als je het hele bedrag zelf bij elkaar hebt gespaard

B. Nu lenen voor een grote uitgave en het later uit je inkomen terugbetalen

C. Geld lenen van je ouders dat je nooit hoeft terug te betalen

D. Elk jaar een nieuwe lening afsluiten om de vorige af te lossen

8. Waarom heb je naast een hypotheek meestal ook eigen geld nodig?

A. Je moet eerst al je spaargeld inleveren voordat je mag lenen

B. De bank leent nooit meer dan de helft van de prijs, dus de andere helft moet je zelf betalen

C. Je mag niet meer lenen dan het huis waard is, en je moet ook de kosten koper betalen

D. Eigen geld is verplicht voor iedereen die jonger is dan 30 jaar

9. Wat is een restschuld?

A. De rente die je in de laatste maand van je hypotheek nog betaalt

B. Het deel van je hypotheek dat je aan het eind van de looptijd al helemaal hebt afgelost

C. Het bedrag dat je bij de koop meer biedt dan de vraagprijs

D. Een schuld die overblijft als je huis minder oplevert dan je nog moet terugbetalen

10. Een huis heeft een vraagprijs van €400.000. Iemand biedt 5% meer. Wat is het bod?

A. €420.000

B. €405.000

C. €380.000

D. €450.000

11. De ECB verhoogt de rente. Wat gebeurt er meestal met iemand die een nieuwe hypotheek wil?

A. De huizenprijzen dalen meteen met hetzelfde percentage als de rente

B. De hypotheekrente stijgt, dus hij kan minder lenen bij hetzelfde inkomen

C. De hypotheekrente daalt, dus hij kan meer lenen bij hetzelfde inkomen

D. Er verandert niets, want hypotheken hebben niets met de ECB te maken

12. Wat is marktwerking?

A. De overheid stelt voor elk product een vaste prijs vast

B. Vraag en aanbod bepalen samen de prijs, zonder dat iemand die prijs vastlegt

C. Verkopers spreken onderling af welke prijs ze allemaal vragen

D. De makelaar bepaalt hoeveel een huis mag kosten

13. Wat is leencapaciteit?

A. Het bedrag dat je elke maand aan je hypotheek betaalt

B. Het spaargeld dat je naast je hypotheek nodig hebt

C. Het maximale bedrag dat je van een bank mag lenen voor een hypotheek

D. Het bedrag waarvoor een huis wordt getaxeerd

14. De hypotheekrente stijgt van 3,5% naar 4,25%. Hoe groot is de stijging?

A. 0,75 procentpunt

B. 0,75 procent

C. 7,5 procentpunt

D. 21 procentpunt

15. Waarom is het woningtekort niet in een paar maanden op te lossen?

A. Omdat de overheid het bouwen van nieuwe huizen heeft verboden

B. Omdat er in Nederland geen vraag meer is naar nieuwe woningen

C. Omdat huizenprijzen wettelijk niet mogen dalen

D. Omdat bouwen jaren kost, terwijl de vraag naar woningen snel kan groeien

16. Wat is het risico als je een huis koopt zonder financieringsvoorbehoud?

A. Je betaalt automatisch een hogere hypotheekrente dan andere kopers

B. Je moet de kosten koper twee keer betalen

C. Krijg je de hypotheek niet rond, dan kun je niet zomaar van de koop af en riskeer je een boete

D. De verkoper mag het huis daarna nog aan iemand anders verkopen

Antwoordmodel

Voor de docent: dit hoofdstuk bundelt alle antwoorden bij dit werkboek, zodat het ook als zelfstandige toets of voor zelfcontrole ingezet kan worden.

Eindquiz — antwoordsleutel

1. D
2. A
3. B
4. C
5. D
6. A
7. B
8. C
9. D
10. A
11. B
12. B
13. C
14. A
15. D
16. C

Rekenopdrachten — uitwerkingen

Les 7.3

1. Antwoord: € 14.000 — 4% van 350.000 = 0,04 × 350.000 = €14.000.
2. Antwoord: € 1.200 — 0,4% van 300.000 = 0,004 × 300.000 = €1.200.
3. Antwoord: 29,2% — 700 / 2.400 × 100% ~ 29,2%.
4. Antwoord: 93,75% — 300.000 / 320.000 × 100% = 93,75%.
5. Antwoord: € 294.000 — 280.000 × 1,05 = €294.000.
6. Antwoord: € 26.000 — 400.000 + 16.000 - 390.000 = €26.000.
7. Antwoord: € 13.800 — 1.150 × 12 = €13.800.
8. Antwoord: € 25.000 — 280.000 - 260.000 + 5.000 = €25.000 restschuld.
9. Antwoord: € 30.000 — 470.000 - 440.000 = €30.000.
10. Antwoord: € 18.600 — 310.000 × 0,06 = €18.600 overbod (het bod zelf is dus €328.600).

31. Antwoord: € 14.000 — Overdrachtsbelasting: 2% van 400.000 = €8.000. Kosten koper totaal: 8.000 + 6.000 = €14.000. De hypotheek dekt alleen de koopsom, dus Sanne heeft €14.000 eigen geld nodig. Was ze jonger dan 35 geweest, dan gold de startersvrijstelling (huis tot €555.000) en had ze maar €6.000 nodig.

32. Antwoord: € 432,25 — Rente per jaar: 4% van 300.000 = €12.000. Rente in maand 1: 12.000 ÷ 12 = €1.000,-. Aflossing: 1.432,25 - 1.000 = €432,25. In het begin gaat het grootste deel van je maandbedrag dus

naar rente.

33. Antwoord: € 22.000 — Openstaande hypotheek: 350.000 - 12.000 = €338.000. Verkoopprijs: 350.000 × 0,92 = €322.000. Netto-opbrengst: 322.000 - 6.000 = €316.000. Restschuld: 338.000 - 316.000 = €22.000.

Extra rekenopdrachten

Niveau 2F

1. Antwoord: € 332.800 — 320.000 × 1,04 = €332.800.

2. Antwoord: € 8.400 — 3% van 280.000 = €8.400.

3. Antwoord: € 1.400 — 0,4% van 350.000 = €1.400.

4. Antwoord: 29,5% — 650 / 2.200 × 100% ~ 29,5%.

5. Antwoord: 12 — 30 × 0,40 = 12 leerlingen.

6. Antwoord: € 26.400 — 1.100 × 24 = €26.400.

7. Antwoord: 90% — 270.000 / 300.000 × 100% = 90%.

8. Antwoord: 0,75 procentpunt — 4,25% - 3,5% = 0,75 procentpunt.

Niveau 3F

1. Antwoord: € 308.700 — Bod: 300.000 × 1,05 = €315.000. Taxatie: 315.000 × 0,98 = €308.700.

2. Antwoord: € 1.500 — Verschil: 4,3% - 3,8% = 0,5%. 0,5% van 300.000 = €1.500.

3. Antwoord: € 436.720 — 400.000 × 1,06 = €424.000. Daarna 424.000 × 1,03 = €436.720.

4. Antwoord: € 360.000 — Totaal 18 + 1 = 19 delen; één deel is €380.000 / 19 = €20.000. Hypotheek: 18 × €20.000 = €360.000 (en €20.000 eigen geld).

5. Antwoord: € 13.525 — Koopsom: €350.000 × 1,05 = €367.500. Overbod dat je zelf betaalt: €367.500 - €350.000 = €17.500. Kosten koper: 3% × €367.500 = €11.025. Totaal eigen geld nodig: €17.500 + €11.025 = €28.525. Tekort: €28.525 - €15.000 = €13.525.

6. Antwoord: 4,05% — 3,5% × 1,10 = 3,85%. Daarna 3,85% + 0,2% = 4,05%.

7. Antwoord: € 19.000 — Verkoopprijs: 300.000 × 0,90 = €270.000. Netto-opbrengst: 270.000 - 4.000 = €266.000. Restschuld: 285.000 - 266.000 = €19.000.

8. Antwoord: € 230.000 — 280.000 × 0,82 = €229.600 ~ €230.000.

Oefenbank — modelantwoorden

Les 7.1

1. Leg uit wat 'schaarste' betekent, in je eigen woorden.

Schaarste betekent dat er van een goed minder beschikbaar is dan mensen ervan zouden willen hebben.

2. Wat is het verschil tussen vraag en aanbod?

Vraag is de hoeveelheid die mensen willen kopen, aanbod is de hoeveelheid die te koop wordt aangeboden.

3. Noem één cijfer uit deze les dat laat zien dat jongeren steeds langer thuis wonen.

Bijvoorbeeld: in 2024 wilde 19% van de 18- tot 30-jarigen verhuizen maar kon niets vinden, tegenover 6% in 2018.

4. Wat gebeurt er met de prijs als de vraag stijgt, terwijl het aanbod gelijk blijft?

De prijs stijgt, omdat er meer mensen zijn die hetzelfde beperkte aanbod willen bemachtigen.

5. Noem twee redenen waarom jongeren tegenwoordig moeilijker een woning vinden.

Bijvoorbeeld: er worden te weinig woningen gebouwd, en de prijzen van bestaande woningen zijn sterk gestegen.

6. Leg uit waarom het woningtekort niet zomaar in een paar maanden is op te lossen.

Nieuwe woningen bouwen kost jaren (vergunningen, materialen, personeelstekort in de bouw, stikstof- en netcongestieproblemen), terwijl de vraag veel sneller kan groeien.

7. Waarom groeit de groep thuiswonende 25- tot 35-jarigen sneller dan de totale groep in die leeftijd?

Omdat het voor deze groep, net als voor jongere starters, steeds moeilijker is om een betaalbare zelfstandige woning te vinden, waardoor relatief meer mensen noodgedwongen thuis blijven wonen.

8. Wat betekent het dat het aantal starters op de woningmarkt daalde van 560.000 (2023) naar 518.000 (2024)?

Er zijn minder mensen die voor het eerst een eigen (huur- of koop)woning betrekken, wat wijst op een groter woningtekort en/of hogere drempels om zelfstandig te gaan wonen.

9. Geef een voorbeeld van schaarste buiten de woningmarkt.

Bijvoorbeeld: schaarste aan stageplekken, schaarste aan tickets voor een populair concert, of schaarste aan grondstoffen zoals lithium voor batterijen.

10. Leg uit waarom het bouwen van extra woningen niet meteen tot lagere prijzen leidt.

Bouwprojecten kosten jaren om te realiseren, dus het duurt lang voordat het extra aanbod daadwerkelijk op de markt komt. Bovendien kan de vraag in die tijd verder blijven groeien, waardoor het tekort niet meteen verdwijnt.

11. Waarom kan een dalend aantal starters op de woningmarkt ook gevolgen hebben voor andere delen van de economie?

Als jongeren langer thuis blijven wonen, stellen ze bijvoorbeeld het kopen van meubels of huishoudelijke apparaten uit, wat de vraag in die sectoren kan afremmen.

12. Beoordeel: is het woningtekort vooral een probleem van te weinig aanbod, te veel vraag, of allebei? Onderbouw met cijfers uit de les.

Allebei: het aanbod groeit te langzaam door lange bouwtijden en knelpunten in vergunningen en materialen, terwijl de vraag juist toeneemt door bevolkingsgroei en kleinere huishoudens. Beide bewegingen samen zorgen voor een steeds groter wordend gat.

13. (Verdieping) Leg uit waarom een structureel tekort economisch anders behandeld moet worden dan een conjunctureel tekort.

Een conjunctureel tekort lost vaak vanzelf op zodra de economische situatie verandert; een structureel tekort

vraagt om langdurige, fundamentele maatregelen (zoals jarenlang extra bouwen), omdat het probleem niet vanzelf overwaait.

14. Bedenk één maatregel waarmee de overheid het woningtekort zou kunnen verkleinen, en leg uit via welk mechanisme (vraag of aanbod) deze maatregel zou moeten werken.

Bijvoorbeeld: sneller vergunningen verlenen voor nieuwbouw vergroot het aanbod. Of: het aftoppen van hypotheekrenteaftrek voor beleggers kan de vraag van beleggers naar koopwoningen verminderen, waardoor er meer woningen voor starters overblijven.

Les 7.2

1. Leg uit wat 'marktwerking' betekent, in je eigen woorden.

Marktwerking is het proces waarbij vraag en aanbod samen de prijs van een product bepalen, zonder dat een centrale instantie die prijs vaststelt.

2. Wat is het verschil tussen de vraagprijs en de verkoopprijs van een woning?

De vraagprijs is het startbedrag dat de verkoper vraagt; de verkoopprijs is het bedrag waarvoor de woning uiteindelijk daadwerkelijk wordt verkocht.

3. Wat betekent 'overbieden'?

Overbieden betekent dat een koper meer biedt op een woning dan de gevraagde vraagprijs.

4. Wat is de evenwichtsprijs?

De prijs waarbij de gevraagde hoeveelheid precies gelijk is aan de aangeboden hoeveelheid.

5. Wat gebeurt er met de prijs bij een tekort aan woningen ten opzichte van het aantal geïnteresseerde kopers?

De prijs stijgt, doordat kopers met elkaar moeten concurreren om de beperkte hoeveelheid woningen.

6. Gebruik de tabel. Met hoeveel euro is de gemiddelde huizenprijs tussen 2019 en 2025 gestegen?

€460.000 - €280.000 = €180.000 gestegen.

7. Leg uit waarom een woning met veel geïnteresseerde kopers vaker en verder wordt overboden dan een woning met weinig interesse.

Meer geïnteresseerden betekent meer concurrentie om dezelfde schaarse woning: kopers moeten hoger bieden dan elkaar om de woning te bemachtigen, wat de prijs opdrijft.

8. Wat is een financieringsvoorbehoud, en waarom laten sommige kopers dit weg?

Een financieringsvoorbehoud is de afspraak dat je van de koop af mag zien als je de hypotheek niet rondkrijgt. Kopers laten dit soms weg om een sterker, aantrekkelijker bod uit te brengen in een competitieve biedingsstrijd.

9. Leg uit wat er met de prijs gebeurt als het aanbod van woningen plotseling flink zou toenemen, bij gelijkblijvende vraag.

Bij een groter aanbod en gelijkblijvende vraag zal de prijs dalen: kopers hebben meer keuze en hoeven minder hard te concurreren met elkaar.

10. Waarom is overbieden op zich geen bewijs dat een koper te veel betaalt?

De vraagprijs is vaak strategisch (soms bewust) laag gezet door de verkopende makelaar om veel kijkers te trekken, en ligt daardoor niet automatisch gelijk aan de werkelijke marktwaarde van de woning.

11. Leg uit waarom een lage vraagprijs niet altijd betekent dat een woning ook goedkoop wordt verkocht.

Een lage vraagprijs kan bewust worden gebruikt om veel bezichtigingen en biedingen te lokken; door de concurrentie tussen kopers kan de uiteindelijke verkoopprijs alsnog (fors) hoger uitvallen dan de vraagprijs.

12. Wat is het risico van bieden zonder financieringsvoorbehoud?

Als de koper de hypotheek uiteindelijk niet rondkrijgt, kan hij niet meer kosteloos van de koop afzien en riskeert hij een boete, ook al is de woning eigenlijk onbetaalbaar voor hem gebleken.

13. Is deze uitspraak een feit of een mening? Leg uit.

Grotendeels een mening/ervaring: het aantal biedingen (tien) zou een feit kunnen zijn als het te controleren is, maar de conclusie "zo kom ik nooit aan een huis" is een persoonlijke inschatting, geen bewezen feit.

14. Beoordeel: is overbieden zonder financieringsvoorbehoud vooral risicovol voor de koper, of ook voor de bredere woningmarkt? Onderbouw.

Het is vooral risicovol voor de individuele koper (boeteclausule, financieel risico), maar kan ook de markt als geheel opjagen: als steeds meer kopers zonder voorbehoud bieden om te winnen, stijgen de gemiddelde verkoopprijzen verder, wat de drempel voor toekomstige kopers nog hoger maakt.

15. (Verdieping) Leg met de vraag- en aanbodcurve uit waarom de evenwichtsprijs op de woningmarkt de afgelopen jaren zo hard is gestegen.

De vraaglijn is naar rechts opgeschoven (meer huishoudens, hogere inkomens), terwijl de aanbodlijn nauwelijks kon meebewegen doordat bouwen jaren kost. Het snijpunt van beide lijnen, de evenwichtsprijs, is daardoor fors gestegen.

16. Bedenk een reden waarom overbieden bij tussenwoningen in de praktijk vaker voorkomt dan bij vrijstaande woningen, en koppel dit aan het begrip schaarste.

Tussenwoningen zijn relatief betaalbaar en er zijn er veel minder te koop dan er kopers voor zijn (grote schaarste bij een grote doelgroep); vrijstaande woningen zijn duurder, waardoor een kleinere groep kopers ze kan financieren en de concurrentie per woning kleiner is.

17. Vergelijk deze reactie met die van de starter (vorige vraag). Leg uit hoe vraag en aanbod (schaarste) in beide meningen een rol spelen, ook al is dat niet met zoveel woorden gezegd.

Beide reacties gaan indirect over schaarste: er zijn relatief weinig huizen te koop (beperkt aanbod), en zowel starters als beleggers vragen naar diezelfde huizen. Doordat beleggers meebieden, wordt het aanbod voor starters nog kleiner, wat de prijzen (en de frustratie van starters) verder opdrijft.

Les 7.3

1. Leg uit wat 'lenen over de levensloop' betekent, in je eigen woorden.

Het betekent dat je nu geld leent voor een grote uitgave (zoals een huis) en dit later terugbetaalt uit je toekomstige inkomen, verspreid over een groot deel van je werkzame leven.

2. Wat is een hypotheek?

Een hypotheek is een lening voor de aankoop van een woning, waarbij de woning zelf als onderpand dient.

3. Wat dient als onderpand bij een hypotheek?

De woning zelf dient als onderpand voor de lening.

4. Wat betekent "kosten koper"?

Extra kosten bovenop de koopsom van een woning, zoals notariskosten en taxatiekosten, die de koper zelf moet betalen.

5. Leg uit waarom bijna niemand een huis volledig uit spaargeld betaalt.

Een huis kost tegenwoordig gemiddeld een half miljoen euro; vrijwel niemand heeft dat bedrag op jonge leeftijd gespaard, dus lenen over de levensloop is voor de meeste mensen de enige manier om een huis te kunnen kopen.

6. Wat is een 'restschuld', en wanneer ontstaat deze?

Een restschuld is de lening die overblijft als je je huis verkoopt voor minder dan de openstaande hypotheek; deze schuld heeft geen woning meer als onderpand en moet je gewoon blijven terugbetalen.

7. Waarom heb je naast een hypotheek meestal ook eigen geld nodig?

Voor kosten koper (notaris, taxatie, advies) en soms voor het overbruggen van het verschil tussen je hypotheek en een overboden koopsom.

8. Waarom kan een gedwongen verkoop van een woning tot een restschuld leiden, ook al leek de hypotheek destijds verantwoord?

Als de woningprijzen dalen of de woning snel verkocht moet worden (bijvoorbeeld door scheiding of werkloosheid), kan de verkoopprijs lager uitvallen dan de nog openstaande hypotheekschuld, ook al was de lening op het moment van afsluiten volledig in lijn met de toenmalige woningwaarde.

9. (Verdieping) Waaruit bestaat de maandelijkse betaling bij een annuïteitenhypotheek?

Uit rente en aflossing samen, die elke maand bij elkaar hetzelfde totaalbedrag vormen.

10. (Verdieping) Wat is de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), en wat is het voordeel ervan voor de koper?

NHG is een vangnet dat bij gedwongen verkoop met een restschuld (bijvoorbeeld door werkloosheid of scheiding) deze restschuld onder voorwaarden kan kwijtschelden, wat extra financiële zekerheid geeft.

11. (Verdieping) Beoordeel: is een hypotheek met NHG altijd de beste keuze? Onderbouw met een voor- en een nadeel.

Niet per se: NHG geeft zekerheid en vaak een lagere rente (voordeel), maar kost een eenmalige premie en is alleen mogelijk onder de NHG-grens, wat bij duurdere woningen geen optie is (nadeel). De keuze hangt dus af van de woningprijs en de persoonlijke risicobereidheid.

12. (Verdieping) Leg uit waarom een korte rentevaste periode risicovoller is dan een lange, met het begrip renteherziening.

Bij een korte rentevaste periode moet je sneller een nieuwe rente afspreken; is de rente op dat moment gestegen (renteherziening), dan kunnen je maandlasten flink omhooggaan. Bij een lange rentevaste periode ben je langer beschermd tegen zulke schommelingen, al betaal je daarvoor vaak een iets hogere rente.

13. Leg uit hoe lenen over de levensloop en het risico op een restschuld met elkaar samenhangen.

Omdat je een groot bedrag over vele jaren terugbetaalt, ben je lange tijd blootgesteld aan onzekere ontwikkelingen (prijsdalingen, baanverlies); hoe hoger je hypotheek ten opzichte van de woningwaarde, hoe groter het risico dat een prijsdaling of gedwongen verkoop leidt tot een restschuld.

14. (Verdieping) Leg uit waarom een langere rentevaste periode meer zekerheid geeft, maar vaak ook een hogere rente kost.

Bij een lange rentevaste periode weet je precies wat je maandlasten zijn voor een langere tijd, wat zekerheid geeft. De bank loopt echter langer het risico dat de marktrente stijgt, en rekent daarom vaak een iets hogere rente als compensatie voor dat risico.

Les 7.4

1. Wat is de hypotheekrente?

De hypotheekrente is de rente die je betaalt over je hypotheeklening.

2. Wat gebeurt er meestal met de hypotheekrente als de ECB de beleidsrente verhoogt?

De hypotheekrente stijgt meestal ook mee. Een hogere ECB-rente (en de verwachting van nog meer verhogingen) duwt de langetermijnrente op de kapitaalmarkt omhoog, waardoor banken meer betalen om zelf voor lange tijd geld te lenen. Dat berekenen ze door in de hypotheekrente. Het gaat niet één-op-één: hypotheekrentes kunnen al eerder stijgen, als beleggers een verhoging verwachten.

3. Wat is leencapaciteit?

Leencapaciteit is het maximale bedrag dat je van een bank mag lenen voor een hypotheek, gegeven je inkomen en de geldende rente.

4. Wat is de beleidsrente van de ECB?

De rente waarmee de ECB het rentepeil in de eurozone stuurt. De belangrijkste is de depositorente: de rente die banken krijgen over geld dat ze bij de centrale bank stallen (thema 6).

5. Wat gebeurt er meestal met je leencapaciteit als de hypotheekrente daalt?

Je leencapaciteit stijgt meestal, omdat een groter deel van je maandbudget dan naar aflossing (in plaats van rente) kan gaan.

6. Leg uit waarom je leencapaciteit daalt bij een hogere rente, ook al blijft je inkomen gelijk.

Bij een hogere rente gaat een groter deel van je vaste maandbudget naar rentebetalingen, waardoor er minder ruimte overblijft om af te lossen. Daardoor kun je bij hetzelfde maandbudget minder lenen.

7. Leg in twee stappen uit hoe een renteverhoging van de ECB kan doorwerken tot een lagere leencapaciteit voor jou.

Stap 1: de beleidsrente stijgt, waardoor (via de langetermijnrente op de kapitaalmarkt) de financieringskosten van banken en dus de hypotheekrente stijgen. Stap 2: bij een hogere hypotheekrente daalt, bij hetzelfde maandbudget, het maximale bedrag dat je kunt lenen.

8. Waarom werkt een renteverandering extra sterk door bij een lening van dertig jaar, vergeleken met een lening van drie jaar?

Bij een lange looptijd stapelt een renteverschil zich op over veel meer jaren, waardoor het effect op zowel de totale rentekosten als de leencapaciteit veel groter is dan bij een kortlopende lening.

9. Leg uit waarom de hypotheekrente niet exact gelijk is aan de beleidsrente van de ECB.

Banken rekenen een renteopslag bovenop hun eigen financieringskosten, als vergoeding voor risico en winst. Daardoor ligt de hypotheekrente meestal hoger dan de beleidsrente van de ECB.

10. Waarom kan een renteverandering met vertraging doorwerken in de woningmarkt?

Het duurt even voordat banken hun hypotheekrentes aanpassen en voordat kopers en verkopers hun verwachtingen en biedingen daarop aanpassen, waardoor het effect op de woningmarkt niet meteen zichtbaar is.

11. (Verdieping) Wat is een 'renteopslag', en waarom rekenen banken deze?

Een renteopslag is het bedrag dat een bank bovenop haar eigen financieringskosten rekent, als vergoeding voor risico en winst. Hierdoor is de hypotheekrente hoger dan de rente die de bank zelf betaalt, en niet gelijk aan de beleidsrente van de ECB.

12. Beoordeel: zijn de renteverhogingen van de ECB in juni en september 2026 goed of slecht nieuws voor starters op de woningmarkt? Onderbouw met minstens twee argumenten.

Op korte termijn is het vooral slecht nieuws: de leencapaciteit van starters daalt direct, terwijl de koopsommen nog niet evenredig dalen. Op langere termijn kan het gunstig uitpakken als de hogere rente de vraag (en daarmee de prijsstijgingen) afremt, wat op termijn tot een gezondere prijsverhouding kan leiden.

13. Leg uit waarom de ECB bij het bepalen van de rente niet specifiek rekening houdt met de Nederlandse woningmarkt.

De ECB stelt één beleidsrente vast voor de hele eurozone (eenentwintig landen), gericht op prijsstabiliteit voor de eurozone als geheel. Woningmarktbeleid verschilt sterk per land en is een nationale verantwoordelijkheid, niet iets waar de ECB specifiek op stuurt.

14. Combineer de begrippen uit les 7.2 (marktwerking) en les 7.4 (rente): wat zou er volgens jou gebeuren met het overbiedpercentage als de hypotheekrente fors zou stijgen?

Bij een fors hogere rente daalt de leencapaciteit van veel kopers tegelijk, waardoor de vraag naar woningen kan afnemen. Bij minder concurrerende kopers per woning zou het overbiedpercentage (les 7.2) naar verwachting dalen, omdat kopers elkaar minder hoeven te overtroeven.