

Kopers in de knel?

Ingrid Ooms, Michiel Ras en Evelien Eggink

De wereldwijde recessie is aan de Nederlandse woningmarkt niet voorbijgegaan. De prijzen en de verkoopcijfers zijn gedaald. Ook is er onzekerheid over het vervolg van de crisis. Maar hoeveel huishoudens lopen grote financiële risico's? Was er voor de crisis al een groep financieel kwetsbaar en wat heeft de recessie daaraan veranderd? In dit onderzoek wordt een inschatting gegeven van de risico's. We bekijken hoeveel huiseigenaren hoge woonlasten hebben en risico lopen om na verkoop van de eigen woning een restschuld over te houden, zowel voor als tijdens de crisis.

1 Inleiding

De economische crisis, ontstaan op de woningmarkt in de Verenigde Staten, heeft ook gevolgen voor de woningmarkt in Nederland. Banken zijn voorzichtiger geworden bij het verstrekken van hypotheekleningen. De verkoop-aantallen van koopwoningen en de verkoopprijzen zijn gedaald. Dit heeft directe gevolgen voor wie moet verhuizen vanwege bijvoorbeeld echtscheiding of verandering van werk, of omdat de woonlasten niet meer zijn op te brengen.

Zeker nu ingrijpen op de woningmarkt steeds minder een taboe wordt en bezuinigingen worden overwogen, is het van belang om inzicht te hebben in de financiële situatie van eigenwoningbezitters. Al voor de crisis uitbrak liepen sommigen behoorlijke financiële risico's. De crisis heeft deze risico's vergroot. We beantwoorden hier daarom de volgende twee onderzoeksvragen:

1. Welke huishoudens met een hypotheek hadden voorafgaand aan de crisis hoge woonlasten en/of liepen risico op problemen bij eventuele verkoop van de woning?
2. Hoe veranderen door de crisis de risico's voor huishoudens met een hypotheek?

Risico's voor hypotheekbezitters kunnen verschillende oorzaken hebben. Ontwikkelingen op macro-economisch gebied, zoals renteveranderingen en toenemende werkloosheid, kunnen gevolgen hebben voor zowel de woonlasten als de draagkracht van huishoudens. Daarnaast kan een verandering in de samenstelling van het huishouden een risico zijn (bijvoorbeeld bij echtscheiding). Bovendien speelt de keuze van het type hypotheek een rol. Een aflossingsvrije hypotheek is bij prijsdalingen op de woningmarkt riskanter dan een hypotheektype waarbij wordt afgelost. Ook kan het oversluiten van een hypotheek problemen geven bij gestegen marktrente. In dit artikel staan de gevolgen van macro-economische ontwikkelingen centraal.

Als een te groot deel van het huishoudinkomen aan het wonen wordt besteed (hoge woonquote), kunnen er financiële problemen ontstaan. In sommige gevallen is de woonquote al bij het afsluiten van de hypotheek aan de hoge kant. De bank kijkt bij het verstrekken van de hypotheek het risico op betalingsproblemen. Hierbij spelen vooral de loan-to-value (lening moet minder zijn dan 125% van de executiewaarde van de woning) en loan-to-income (lening moet minder zijn dan 4,5 maal het jaarinkomen) een rol.¹ Van deze normen is in het verleden echter regelmatig 'gemotiveerd' afgeweken.

Maar ook wanneer bij het afsluiten van de hypotheek de risico's niet groot zijn, kunnen deze toenemen door macro-economische ontwikkelingen. De hypotheekrente kan bijvoorbeeld stijgen. Huishoudens die hun inkomen zien dalen door werkloosheid of door verminderde inkomsten uit de eigen onderneming kunnen ook in de problemen komen. Op het moment dat de woonlasten niet meer op zijn te brengen, ligt een verhuizing voor de hand. Maar als de woning bij verkoop te weinig opbrengt om de hypotheek te kunnen aflossen, houdt het huishouden ook daarna nog financiële problemen. Dit laatste is in het bijzonder mogelijk wanneer de woningprijzen gedaald zijn. Wanneer de betalingsproblemen aanhouden kan de bank besluiten tot een gedwongen verkoop. Volgens de gedragscode hypothecaire financieringen (NBV 2010) mogen banken na twee maanden overgaan tot de verkoop van het onderpand als er geen andere (tijdelijke) oplossing gevonden kan worden.

Ongeveer een derde van de huishoudens met een hypotheek kan aanspraak maken op de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Deze regeling biedt hulp bij betalingsproblemen en vangt, onder bepaalde voorwaarden, een verlies bij verkoop van de woning op. Deze huishoudens lopen hierdoor veel minder risico op een restschuld. Om in aanmerking te komen voor NHG mag de waarde van de hypotheek niet hoger zijn dan 265.000

¹ Daarnaast beoordeelt de bank het winstverlagende 'risico' dat de huiseigenaar voortijdig de hypotheek wil aflossen, zie Hassink en Van Leuvensteijn (2009).

euro (recent is deze grens tijdelijk verhoogd tot 350.000 euro) en er worden grenzen gesteld aan de financieringslast ten opzichte van het inkomen (loan-to-income). Voor de laagste inkomens mag deze niet hoger zijn dan 28,5%, voor de hoogste inkomens 43,1%. Omdat het risico voor de bank bij een lening met NHG lager is, krijgen de huishoudens een lagere rente, waardoor ze makkelijker een hypotheek kunnen krijgen. De NHG werkt daardoor prijsondersteunend en vergroot het aantal transacties.

2 Achtergrond

Eerder onderzoek. Het SCP heeft in 2006 op basis van gegevens uit 2002 (WBO'02) een indruk gegeven van het aantal en type huiseigenaren met een hypotheek dat bij dalende woningprijzen in de problemen kan komen (Ras e.a. 2006). Van een recessie was in 2006 nog geen sprake en de gevolgen van inkomensdalingen kwamen daarom slechts zijdelings aan de orde. Hier actualiseren we deze analyse op basis van informatie over de woningmarkt in 2006 (Woononderzoek Nederland, WoON'06, de opvolger van het WBO). We geven hierbij extra aandacht aan ontwikkelingen van de inkomenspositie van huishoudens.

Soede e.a. (2009) onderzochten de gevolgen van werkloosheid in crisistijd. Voor woningeigenaren geven zij aan dat het effect van een inkomensdaling bij (vrijwel) gelijkblijvende woonlasten zeer sterk kan zijn. Bij alleenstaanden en huishoudens met één verdiener kan de woonquote toenemen van 28% tot 42% bij werkloosheid. Bij eenoudergezinnen kan de woonquote met 10%-punt stijgen tot 33% bij werkloosheid (Soede e.a. 2009: 64).

Ook de Autoriteit Financiële Markten (AFM) gaf een indruk van de hypotheekrisico's in het licht van de crisis (Brosens 2009). Het aantal huishoudens met een restschuld wordt door Brosens berekend op 370.000, waarvan 140.000 huishoudens aanspraak kunnen maken op NGH. Bij een daling van de woningprijzen met 20% kan het aantal huishoudens met een restschuldrisico verdubbelen. Bij de berekeningen worden de vermogens in en buiten de eigen woning niet meegenomen. Hierdoor ligt het aantal huishoudens met een risico op restschuld relatief hoog. In het huidige onderzoek houden we wel rekening met vermogen buiten de eigen woning. Bovendien kijken we in meer detail naar de gevolgen van verschillende scenario's.

De Nederlandsche Bank heeft een onderzoek gedaan naar de gevolgen van een forse correctie op de Europese huizenmarkt, een zogeheten stressscenario (DNB 2008). Hierin is onder meer aangenomen dat de rente snel

stijgt en de woningprijzen sterk dalen. De gevolgen voor huishoudens lijken zelfs bij deze stevige veranderingen mee te vallen. Werkloosheid speelt in dit onderzoek geen rol. Een recente verkenning (DNB 2009) laat zien dat vooral 40-minners bij werkloosheid in de problemen kunnen komen (zie ook Ras e.a. 2006), maar ook huishoudens met een (recente) grote aflossingsvrije of beleggingshypothec.

In een ouder onderzoek (Van Rooij 2002a, b) wordt op basis van het DNB Household Survey de restschuld van hypotheekbezitters bestudeerd in verhouding tot de waarde van hun woning en in verhouding tot hun inkomen. Deze worden afgezet tegen allerlei kenmerken van huishouden en hypotheek, zoals de leeftijd, het inkomen en de hypotheekvorm. De effecten van de economisch mindere periode aan het begin van deze eeuw worden bekeken. Door de kleine omvang van de steekproef (ruim 400 waarnemingen) zijn de resultaten met veel onzekerheid omgeven.

Het Centraal Planbureau (CPB) onderzoekt de gevolgen van een (tijdelijke) verhoging van de NHG-grens (CPB 2009b) en concludeert dat dit de woningmarkt zal ondersteunen. Het risico van prijsverlaging neemt af en de maatregel vergroot het aantal verkopen. Daarnaast concludeert het CPB wel dat een permanente maatregel moet worden verkozen boven tijdelijke maatregelen zoals de huidige verhoging van de NHG-grens tot 350.000 euro, die in 2011 afloopt. De problemen zijn dan wellicht nog niet opgelost en de eventueel uit te keren bedragen op basis van de regeling vinden pas na enige jaren plaats. Om de verhoging toch geleidelijk weer af te bouwen zou de bovengrens gefixeerd kunnen worden, zodat het bereik van de regeling vanzelf kleiner wordt.

Recente ontwikkelingen. De crisis begon op de woningmarkt in de VS in 2006, maar had al snel gevolgen voor andere landen en andere delen van de economie. Ook de Nederlandse woningmarkt is hierdoor op een labiel en voor velen lastig punt gebracht (Van Dijk e.a. 2009). Het aantal reguliere verkopen in Nederland ligt een derde lager dan in eerdere jaren en woningen staan langer te koop. Vanaf september 2008 zijn de verkoopprijzen gaan dalen. In december 2008 lag de gemiddelde woningprijs 1,2% lager dan in september. Eind 2009 was de prijs 5,3% lager dan een jaar eerder. In het eerste kwartaal van 2010 veranderde de prijs nauwelijks meer (CBS 2010).

Een verdere (forse) daling van de prijzen is niet onmogelijk, maar ligt evenmin erg voor de hand. De prijzen zijn in de jaren voorafgaand aan de crisis namelijk niet zeer sterk gestegen in vergelijking met de periode

daarvoor.² De langetermijnevenwichtswaarde van de woningprijs is daarom waarschijnlijk niet sterk overschreden (NVM 2010; Kranendonk en Verbruggen 2008). De prijsstijgingen zijn volgens het CPB vooral veroorzaakt door stijgingen van de inkomens, de mogelijkheid om een hypotheek te baseren op twee inkomens in het huishouden en een toenemend vermogen bij huishoudens (Van Dijk e.a. 2009: 97). Ook nieuwe hypotheekvormen (aflossingsvrij) zouden een steentje hebben bijgedragen aan de prijsstijging. De prijsstijging in de periode voor de crisis is dus waarschijnlijk niet door speculatie ontstaan, wat het gevaar voor een grote prijsdaling tijdens de crisis verkleint. Dit is een belangrijk verschil ten opzichte van de laatste grote crisis op onze woningmarkt en ten opzichte van andere landen zoals de VS, Ierland en Spanje, waar de groei in de woningprijzen de afgelopen jaren veel uitbundiger was (Van Dijk e.a. 2009). Een prijsverhogende factor op de Nederlandse woningmarkt is wel het feit dat de vraag naar woningen groter is dan het aanbod. Enorme overschotten aan woningen, zoals in andere landen, kennen we hier niet en zijn ook niet snel te verwachten.

Het aantal gedwongen verkopen via de NHG loopt tot nu toe niet zichtbaar op en ligt in 2009 op ongeveer 700 (NHG 2010). Het aantal verliesdeclaraties bij de NHG in verband met gedwongen verkoop van woningen nam zelfs fors af (NHG 2009). Dit wordt echter toegeschreven aan het in 2007 geïntroduceerde beleid gericht op het beperken van verliezen als gevolg van hypotheekfraude. Verder moet worden bedacht dat de prijs in het marktsegment tot aan de NHG-grens, die tot 1 juli 2009 gold, tot nu toe niet erg onder druk staat. De prijzen daalden vooral in het hogere segment. Hierdoor schetsen de gedwongen verkopen die onder de NHG vallen geen representatief beeld van de gedwongen verkopen in de hogere segmenten. Het aantal onvrijwillige veilingen van onroerend goed neemt wel toe (CBS/Kadaster 2010). Tegen de achtergrond van de recente groei van het aantal betalingsachterstanden houdt de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) toch serieus rekening met een verdubbeling van het aantal gedwongen verkopen van woningen met NHG in 2010 (NHG 2010).

De vorige crisis. Kan informatie over de vorige crisis ons helpen om de gevolgen van de huidige crisis beter in te schatten? De economische crisis in de periode 1979-1982 bracht een forse woningmarktcrisis met zich mee, door de combinatie van snel oplopende werkloosheid, hoge hypotheeklasten en een ernstige prijsdaling van koopwoningen. De werkloosheid lag voorafgaand aan deze crisis op een laag peil: 2 à 3% van de beroepsbevol-

² Tussen 1995 en 2000 stegen de prijzen gemiddeld met 13,6% per jaar; tussen 2000 en 2005 met 5,8% per jaar en de laatste drie jaar (2005-2008) met gemiddeld 3,9% per jaar.

king had geen baan. De inflatie was echter hoog (7 à 8%), evenals de (nominale) hypotheekrente (Nelisse 2009). Door de hoge inflatie, gecombineerd met de hypotheekrenteaf trek, was het nemen van een (hoge) hypotheek financieel zeer voordelig. De inkomens groeiden en mensen hadden steeds meer mogelijkheden om een duurder huis te financieren. De kredietverstrekking van banken was soepel en er ontstonden producten als groeihypotheeken, gebaseerd op verwachte toekomstige inkomensstijgingen. De woningprijzen stegen sterk door deze ontwikkelingen. Tussen 1975 en 1978 waren ze zelfs verdubbeld (Stegeman 2009).

Aan de groei kwam met de oliecrisis in 1979 een einde. De arbeidsmarkt verslechterde, en mede doordat de beroepsbevolking groeide, liep de werkloosheid op tot 10% (Van Dijk e.a. 2009). De inflatie daalde, zodat de reële hypotheekrente steeg en gezinnen in betalingsproblemen kwamen. De nieuwbouw stond nog steeds op een hoog peil, waardoor het aanbod steeds ruimer werd en de prijzen snel daalden. Het toegenomen aantal gedwongen huizenverkopen deed de woningprijzen verder dalen en het aantal verkochte woningen nam af. De prijzen daalden met 30% in drie jaar tijd (CPB 1980, 1981). Het duurde enkele jaren tot er lichte verbeteringen in de markt opraden. Pas vijftien jaar later had het prijspeil de oorspronkelijke waarde weer bereikt (Nelisse 2009; Martens 2009).

De situatie vlak voor de recente recessie is op een aantal punten fundamenteel anders dan de situatie voor de crisis in de jaren tachtig. Het eigenwoningbezit ligt in 2008 met ruim 55% op een beduidend hoger niveau dan in de vorige crisis (ruim 40% in 1980, Ruimtemonitor 2009). Hierdoor zal nu een groter deel van de bevolking met de gevolgen van de woningmarktcrisis geconfronteerd worden. Er was recent wel sprake van een gestage stijging van de woningprijzen, maar de groei was veel minder sterk dan eind jaren zeventig. Bovendien was de groei al aan het afnemen voordat er sprake was van een recessie. Tijdens de vorige woningmarktcrisis stond de nieuwbouw op een hoog niveau. Hierdoor werd het aanbod groter en daalden de prijzen sterk. Nu staat de nieuwbouw echter op een veel lager pitje, waardoor de spanning op de woningmarkt niet snel af zal nemen. De meeste deskundigen gaan uit van gematigde dalingen (Rabobank 2009; Francke 2010) of stabilisatie (NVM 2010) van de prijzen. Inmiddels is bekend dat de woningprijzen in 2009 met 5,3% zijn gedaald (CBS 2010).

Ook op het gebied van *hypotheeken* is er vanaf 1980 veel veranderd. De groeihypotheeken werden minder populair en de minder risicovolle spaarhypotheek werd geïntroduceerd. Maar ook beleggingshypotheeken en aflossingsvrije hypotheeken werden een steeds populairdere keuze, met de risico's van dien. Er wordt dan immers onzeker of geen vermogen opgebouwd.

De verwachtingen over de *werkloosheid* zijn minder somber dan in de jaren tachtig. Toen steeg de werkloosheid naar 10%. Hoewel in de juni-raming 2009 van het CPB nog een werkloosheid van 9,5% werd voorzien, komt de meest recente raming uit op een werkloosheid van 6,5% in 2010 (CPB 2010b). Het aantal tweeverdieners is veel groter dan bij de vorige woningmarktcrisis, waardoor werkloosheid niet steeds het gehele huishoudinkomen hoeft te treffen. Anderzijds nemen tweeverdieners wel makkelijker een hogere hypotheek, waardoor werkloosheid bij een van de twee partners toch een probleem kan vormen.³

3 Aanpak van het onderzoek

Gegevens. We gebruiken het Woononderzoek Nederland 2006 (WoON'06) van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) als basis voor de berekeningen. Dit is een zeer groot en uitgebreid survey over de woningmarkt. Het bevat veel informatie over huishoudens, hun woningen en hun financiële situatie. De actualisatie van dit survey, het WoON'09, was op het moment van onderzoek nog niet voor analyse beschikbaar, maar de eerste publicatie over het nieuwe WoON (VROM/CBS 2010) is, wat de financiën van eigenaren betreft, in lijn met onze uitkomsten. Het meetmoment van het WoON'09 viel aan het begin van de crisis. Op dat moment waren de financiën van huishoudens rond het wonen nog niet veel beïnvloed. Ook het WoON'09 kan dus geen volledig beeld van de gevolgen van de crisis geven.

Het WoON'06 bevat gegevens van 30.000 huishoudens met een eigen woning. Bijna 14% van hen heeft geen hypotheek (meer). Zij lopen door hun lage woonlasten een zeer beperkt risico op financiële problemen met hun woning en worden hier niet nader onderzocht. Door ontbrekende waarden op cruciale variabelen (vaak de betaalde hypotheekrente) is 4% van de resterende cases niet te gebruiken. We houden daardoor 25.000 waarnemingen over die model staan voor de bijna 3,5 miljoen huishoudens met een hypotheek in Nederland.⁴ Ze geven een representatief beeld van hun situatie.

Via enkele aanpassingen hebben we het bestand bruikbaar gemaakt voor de uitgangssituatie die we in dit onderzoek voor de crisis plaatsen, in het

³ Of dit van invloed is op het aantal gedwongen verkopen kan niet worden ingeschat.

⁴ Voor alle hypotheeklen wordt ingeschat hoe hoog het opgebouwde vermogen in de woning is. Wanneer huishoudens twee of meer verschillende hypotheeklen bezitten zijn we uitgegaan van een combinatie. We gebruiken het totale hypotheekbedrag en de totale hypotheekbetaling per huishouden.

begin van 2008. Ten opzichte van 2006 liggen de inkomens in de uitgangssituatie hoger. Ze zijn ook wat sneller gestegen dan de woonlasten van de eigen woning. Hierdoor is de situatie voor huishoudens in het begin van 2008 iets gunstiger dan in 2006. De aanpassingen van het bestand zijn beschreven in bijlage A2 van Ras e.a. (2010).

Methode. Om de gevolgen van veranderingen in de economische situatie voor de huishoudens te bestuderen, simuleren we de situatie in crisistijd. We doen aannames over de ontwikkeling van de werkloosheid, de inkomens, de rente, de woningprijzen en de vermogens. We berekenen daarna de gevolgen voor de woonlasten en de eventuele restschulden. Hierbij houden we ook rekening met veranderingen in bijvoorbeeld de rentestand en fiscale effecten. Op die manier krijgen we inzicht in de veranderingen in de financiële positie van huishoudens die door de crisis worden veroorzaakt.

Potentiële problemen. We bestuderen huishoudens met risico's op financiële problemen. Meer precies kijken we naar huishoudens met hoge woonlasten (risico op betalingsproblemen) of een problematische restschuld (risico op verkoopproblemen). In dit onderzoek gaan we uit van de (netto)woonlasten, die bestaan uit de nettohypotheklasten, de lokale belastingen, de opstalverzekering en de kosten voor water en energie. De woonquote is gedefinieerd als het aandeel van de nettowoonlasten in het netto-inkomen. We gaan er vanuit dat huishoudens een betalingsrisico lopen wanneer hun woonquote groter is dan 35%. Dat is een gangbare norm. Ook alternatieve keuzes voor deze grens (30%, 40% of een met het inkomen oplopende grens) leiden tot vergelijkbare conclusies. Dit geldt ook voor een berekening met de koopquote (alleen de nettohypotheklasten ten opzichte van het netto-inkomen), maar de groep huishoudens met een hoge quote is dan wel fors lager dan in de hier gepresenteerde analyse.

Huishoudens met een problematische restschuld betreffen huishoudens die na verkoop van de woning onvoldoende vermogen hebben om hun hypotheek af te lossen. In dit onderzoek bestuderen we de huishoudens die met een schuld achterblijven of minder dan 10.000 euro aan vermogen overhouden (nodig voor de verhuizing en als buffer voor onverwachte uitgaven) en geen aanspraak kunnen maken op de NHG. Informatie over eventuele schulden buiten de eigen woning ontbreekt in het gegevensbestand. Voor individuele gevallen kan dit uiteraard een groot verschil maken, maar de totale omvang is waarschijnlijk klein in verhouding met de hypotheekschuld in Nederland.

4 Resultaten

Problemen voor de crisis. Woningbezitters zijn vaker dan gemiddeld huishoudens met een hoger inkomen en ook vaker huishoudens met twee inkomens. Hierdoor is hun financiële uitgangspositie sterk vergeleken met huurders van woningen. Ook zonder crisis heeft een deel van de huishoudens met een eigen huis het echter al financieel zwaar. In de uitgangssituatie (begin 2008) had 15,5% van de huishoudens met een hypotheek een hoge woonquote (zie Figuur 1). Dit zijn ongeveer 535.000 huishoudens. Vooral onder starters (die hooguit twee jaar geleden een woning hebben gekocht), onder zelfstandigen en onder niet-westerse migranten komt een hoge woonquote vaak voor, evenals bij huishoudens met een relatief laag inkomen.

Ruim 90.000 huishoudens (2,7% van de huishoudens met een hypotheek) zouden bij verkoop van de woning geconfronteerd worden met een restschuld die niet gecompenseerd kan worden met het eigen vermogen, en die ook niet in aanmerking komt voor de NHG. Als de NHG-regeling niet bestond, zou dit aantal bijna 150.000 zijn. Vooral starters hebben vaak te maken met een dergelijke problematische restschuld (12%): zij hebben in veel gevallen nog geen vermogen kunnen opbouwen buiten de eigen woning en ook niet kunnen profiteren van de waardevermeerdering van hun woning. Ook onder niet-westerse migranten komen problematische restschulden meer dan gemiddeld voor. Het aandeel huishoudens met een restschuld neemt slechts licht af naarmate het inkomen stijgt.

Ongeveer 30.000 huishoudens (0,9% van de hypotheekbezitters) worden geconfronteerd met beide problemen (hoge woonquote en problematische restschuld). Deze huishoudens zijn ook zonder crisis al kwetsbaar: zij lopen het risico dat ze de hypotheeklasten niet meer kunnen betalen en bij verkoop van de woning bovendien met een schuld achterblijven. Ook hier lopen starters het vaakst risico's.

De crisis tot nu toe. Om een indruk te krijgen van de gevolgen van de crisis tot nu toe vergelijken we de situatie in 2009 met het begin van 2008. In de tweede helft van 2008 en de eerste helft van 2009 kromp de Nederlandse economie. Daarna volgde een bescheiden groei. De werkloosheid steeg in deze periode licht met 1,1 procentpunt, de rente daalde iets met 0,5 procentpunt, en de woningprijzen daalden met gemiddeld 5% (zie Tabel 1). We berekenen hoeveel en welke huishoudens in problemen zouden kunnen komen door deze veranderingen. Figuur 1 geeft de resultaten (crisis 2009). In 2009 is het aantal huishoudens met een hoge woonquote licht toegenomen (+0,4% van de huishoudens met een hypotheek). Het aantal huishoudens dat een schuld overhoudt na eventuele verkoop van de woning nam

met 2,5% toe. Vooral starters kregen door de crisis relatief vaak daarmee te maken. Het aantal huishoudens met zowel een betalings- als een verkoopprobleem is anderhalf keer zo groot geworden.

De daling van de woningprijzen heeft vooral invloed op het aantal huishoudens met een problematische restschuld. De toename van de werkloosheid zorgt voor een stijging van de woonquote (dalend inkomen), terwijl de daling van de rente een tegengesteld effect heeft (daling woonlasten). Het gevolg is een relatief klein effect op de woonquote.

Scenario's voor het vervolg van de crisis. Het is onduidelijk hoe de crisis zich verder zal ontwikkelen na het recente prille herstel. De werkloosheid en de prijsvorming op de woningmarkt kunnen op verschillende manieren veranderen. Het is mogelijk dat er geen verdere teruggang zal optreden. In dat geval beschrijft de huidige situatie ook de gevolgen van de crisis als geheel. Waarschijnlijker is dat de crisis zich in gematigde vorm zal voortzetten. We gaan uit van de decemberraming voor 2010 van het Centraal Planbureau (CPB 2009c) om een gematigd scenario vorm te geven. Hierin loopt de werkloosheid iets verder op (1,5 procentpunt t.o.v. 2009). Het CPB heeft echter eerder in 2009 een minder rooskleurig toekomstbeeld geschetst (CPB 2009a). We nemen deze juniraming als uitgangspunt voor een scenario voor een forse crisis. Het CPB ging in juni 2009 nog uit van een stijging van het werkloosheidspercentage met 4,5 procentpunt.

Ook de ontwikkeling van de woningprijzen is van groot belang in dit onderzoek. In het forse crisisscenario gaan we uit van een verdere daling van de woningprijzen met 5%. In het gematigde crisisscenario gaan we ervan uit dat de woningprijzen niet verder dalen dan in 2009 het geval was. Tabel 1 geeft een overzicht van de veronderstellingen voor de verschillende scenario's.

Tabel 1 Invulling van de scenario's, mutaties ten opzichte van de uitgangssituatie (begin 2008)

Scenario	Werkloosheid (procentpunt)	Inkomen zelfstandigen (%)	Vermogen, excl. woning (%)	Rente (pro- centpunt)	Woningprijs (%) ^d
Crisis 2009 ^a	+1,1	- 14	- 9	- 0,5	- 5
Gematigde crisis ^b	+2,6	- 20	- 9	- 0,5	- 5
Forse crisis ^c	+5,6	- 25	- 18	- 0,3	- 10

^a Volgens de realisatie 2009.

^b Volgens de decemberraming voor 2010 (CPB 2009c).

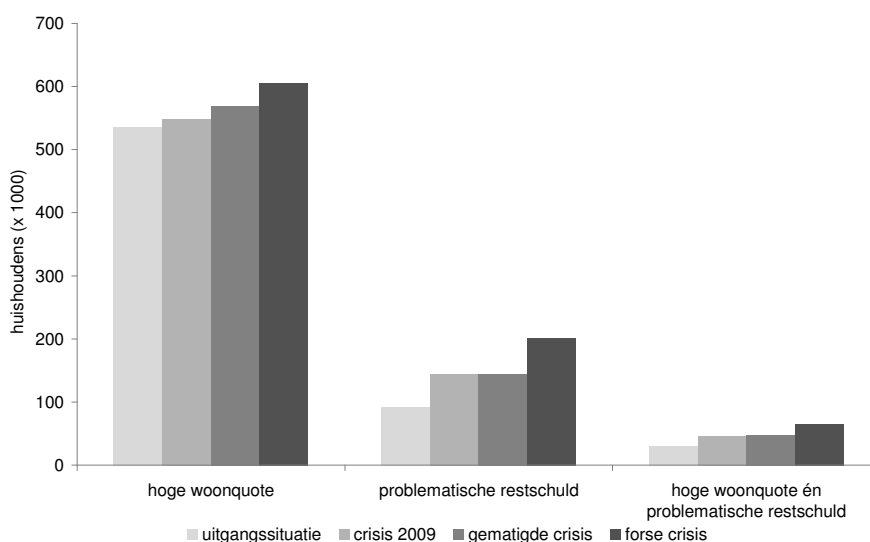
^c Volgens de juniraming voor 2010 (CPB 2009a).

^d Hoewel bekend is dat regionale verschillen in prijsontwikkeling fors kunnen zijn (zie bijvoorbeeld Dröes en Hassink 2010), gaat het hier te ver om daar rekening mee te houden.

Gevolgen van verdieping van de crisis. Hoe dieper de crisis, hoe groter het aantal huishoudens dat met een hoge woonquote wordt geconfronteerd. In het meest ongunstige scenario (forse crisis) ligt het aantal huishoudens met een hoge woonquote ongeveer 70.000 hoger dan in de situatie zonder crisis (535.000 huishoudens). Het aandeel huishoudens met een hoge woonquote is dan toegenomen met 2,0% tot 7,5% van het totaal aantal woningbezitters met een hypotheek. Vooral bij zelfstandigen komen hoge woonquotes bij een forse crisis veel vaker voor dan in de uitgangssituatie. Bij de middeninkomens is de toename van het aantal hoge woonquotes iets sterker dan bij lagere en hogere inkomensgroepen. Door de daling van de woningprijs zal het aantal huishoudens dat een schuld overhoudt na eventuele verkoop van de woning eveneens groeien.

De groep die het grootste risico loopt om in de financiële problemen te komen door de crisis, is de groep die zowel een hoge woonquote als een problematische restschuld heeft. Het aantal huishoudens dat daarmee te maken heeft, loopt op van ongeveer 30.000 in de uitgangssituatie tot 65.000 in het forse crisisscenario. Ook hier liggen de grootste risico's bij de starters en de zelfstandigen. Bij huishoudens die zonder crisis al tot de risicogroepen behoorden, worden de problemen groter: hun woonquote en problematische restschuld nemen toe.

Figuur 1 Huishoudens met potentiële problemen bij de verschillende crisisscenario's (huishoudens x 1000)



Bron: VROM (WoON'06) SCP-bewerking.

De toename van het aantal huishoudens met een betalings- en een verkoopprobleem bedraagt in het meest ongunstige crisisscenario naar verwachting ongeveer 35.000. Dit is 1% van de huishoudens met een eigen woning met hypotheek. Als aandeel bezien valt dit misschien mee, maar er is wel sprake van een verdubbeling van het aantal huishoudens dat klem komt te zitten met de eigen woning. Voor deze individuele huishoudens vormt dit natuurlijk een probleem. Mocht dit leiden tot gedwongen verkoop van de woning op grotere schaal, dan kan een verdere prijsdaling het gevolg zijn. Voor de woningmarkt als geheel kan dit voor verdere problemen zorgen.

Bij langdurige werkloosheid verliest men na zekere tijd het recht op WW en komt men in de bijstand terecht. Het aantal huishoudens met een hoge woonquote neemt dan fors toe, maar het aantal huishoudens dat daarnaast ook een problematische restschuld heeft, groeit dan slechts weinig.

5 Beschouwing

De analyse laat zien dat er ook zonder crisis een groep huishoudens is met mogelijke betalings- en verkoopproblemen op de koopwoningmarkt. Voor een deel is dit waarschijnlijk onvermijdelijk: er zullen altijd mensen zijn die bijvoorbeeld kort na de aankoop van de woning een inkomensterugval hebben of met een echtscheiding te maken krijgen. Wel zijn banken inmiddels naar aanleiding van de economische crisis strenger geworden bij het verstrekken van hypotheekleningen.

Het aantal huishoudens met zowel een hoge woonquote als een problematische restschuld zal naar onze inschatting verdubbelen bij een forse verdieping van de crisis. Dat is een serieus effect, maar minder ernstig dan wat er bij de vorige woningmarktcrisis gebeurde. Dit geldt zelfs als de werkloosheid nu net zo ver oploopt als in de jaren tachtig van de vorige eeuw. Het cruciale verschil is de ontwikkeling van de woningprijs. De verwachtingen over het verloop van de woningwaarde lopen uiteen, maar over het algemeen wordt een minder grote prijsdaling verwacht dan in de vorige crisis. Mocht de prijs toch sterk gaan dalen, dan loopt het aantal huishoudens met problemen wel snel verder op. Maar ook dan blijft het aantal huishoudens met zowel een betalings- als een schuldprobleem relatief klein.

Of huishoudens daadwerkelijk in de betalingsproblemen komen en eventueel de woning moeten verkopen, kan met de beschikbare gegevens niet worden bepaald. Als de woonquote hoger is dan de draagkracht van het huishouden, zal een periode volgen waarin het huishouden inteert op

het eigen vermogen en toenemende betalingsproblemen ervaart. Uiteindelijk zal de woning verkocht moeten worden, waarbij de vraagprijs een compromis moet zijn tussen een goede opbrengst en een tijdige verkoop.

Als het echt misloopt, volgt na zekere tijd gedwongen verkoop. We weten dat het aantal onvrijwillige veilingen van onroerend goed tussen 2008 en 2009 opliep van 2000 naar 2250. Dit is in aantal veel minder dan het aantal huishoudens met betalings- en verkoopproblemen in onze analyse. Bij de vorige woningmarktcrisis werd tussen 1978 en 1984 in totaal ongeveer 1,7% van de eigen woningen met een hypotheek via executieverkoop verhandeld. Als ook toen de gedwongen verkopen slechts het topje van de ijsberg aangaven, moet het werkelijke aandeel huishoudens met problemen veel groter zijn geweest. De huidige crisis lijkt dan met hooguit 1 procentpunt extra probleemgevallen toch minder ernstig uit te pakken.

Natuurlijk heeft het beleid op de woningmarkt invloed op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Er zijn maatregelen genomen om de gevolgen van de crisis te beperken. Recent is bijvoorbeeld de grens voor de NHG verhoogd, zodat ook nieuw afgesloten hypotheeklen voor wat duurdere woningen hiervoor in aanmerking komen. Maar ook zonder deze verhoging is een deel van de huishoudens al geholpen door de NHG: van de huishoudens waarvan de hypotheek hoger is dan de woningwaarde kan ongeveer 40% aanspraak maken op deze hypotheekgarantie. Als daadwerkelijk op grote schaal aanspraak gemaakt moet worden, zou de NHG wel een heel kostbare regeling kunnen blijken. Daarnaast is het fiscaal gezien gemakkelijker geworden om na het kopen van een nieuwe woning de oude woning tijdelijk te verhuren als de verkoop moeizaam verloopt. Verder proberen banken huishoudens met problemen tijdelijk te ontzien om zo gedwongen verkoop van woningen te voorkomen. De AFM neemt maatregelen om risicovolle hypotheeklen te vermijden en gaat uit van de gedragscode van de hypotheekverstrekkers om de maximale hypotheek te koppelen aan het huishoudinkomen en deze te maximeren op de waarde van de woning. Voor individuele huishoudens voorkomen dit soort maatregelen veel leed.

Aan de andere kant zullen eventuele bezuinigingsmaatregelen van de overheid mogelijk een negatieve invloed hebben op de situatie van woningeigenaren. Versoberingen van de financiële regelingen rondom het wonen worden met enige regelmaat voorgesteld (zowel voor als na het opheffen van het taboe hierover onder het vorige kabinet, zie FD 2009). In het kader van de brede heroverwegingen verscheen een rapport over het wonen, waarin onder meer de geleidelijke invoering van bezuinigingen op regelingen voor woningeigenaren wordt voorgesteld (TK 2009/2010). In alle varianten wordt voorgesteld om de fiscale prikkels te verminderen die aanzetten tot het aanhouden van een hoge hypotheekschuld. Ook wordt voorgesteld om verhuizen fiscaal aantrekkelijker te maken. De Commissie

Sociaal-Economische Deskundigen van de Sociaal Economische Raad doet in een recent advies voorstellen, die veelal in dezelfde lijn liggen (SER 2010). Ook anderen pleitten voor het aanpassen van de fiscale behandeling van de eigen woning (OESO 2004; VROM-Raad 2004, 2007 en 2010; ESB 2005; Bovenberg 2010; Eijffinger en Mujagic 2010; CPB 2010a; en inmiddels ook de bouwsector in Van Hoek 2009).

Op de lange termijn zullen dergelijke maatregelen de problematische restschulden verminderen. Duidelijk uit deze adviezen is dat maatvoering en geleidelijkheid van groot belang zijn bij de uitvoering van de voorstellen, om de negatieve effecten zo beperkt mogelijk te houden. Toch worden bij de verschillende maatregelen prijsdalingen verwacht.

Wat er de komende maanden en jaren staat te gebeuren is uiteraard onzeker. De prijzen zouden verder kunnen gaan dalen wanneer hypotheeklen moeilijker te verkrijgen zijn, het vertrouwen in de woningmarkt verder afneemt of op grote schaal werkloosheid ontstaat. Ook zou de rente kunnen stijgen en daarmee de prijzen onder druk zetten. Tot slot zou alleen al het aankondigen van bezuinigingen grote invloed kunnen krijgen op de woningmarkt. Juist op de korte termijn kunnen de woningprijzen dan gaan dalen, doordat potentiële kopers er nu al rekening mee houden dat de te kopen woning over een aantal jaren minder goed verkoopbaar zal zijn. In het genoemde rapport van de heroverwegingscommissie Wonen worden prijsdalingen voorzien van ongeveer 10%. Zowel in het gematigde als in het forse scenario zou daardoor het aantal woningeigenaren met een hoge woonquote en een problematische restschuld met nog eens ongeveer 30.000 huishoudens toenemen. Bovendien wordt de situatie ernstiger, ook binnen de groep die zonder extra prijsdaling al problemen heeft. In het ergste geval (forse crisis en 10 procentpunten extra prijsdaling) komen we uit op ongeveer 95.000 huishoudens met betalings- en restschuldproblemen. Dit zou de prijs zijn die we betalen als op de korte termijn de overgang wordt ingezet naar een stelsel dat op de lange termijn juist minder financiële problemen oplevert.

Auteurs

De auteurs zijn werkzaam bij het Sociaal en Cultureel Planbureau. E-mail: i.ooms@scp.nl, m.ras@scp.nl en e.eggink@scp.nl

Literatuur

- Bovenberg, L., 2010, Beperk aftrekbaarheid hypotheekrente met verstand, *Me Judice*, vol. 3, 1 april 2010..
- Brosens, T. 2009, Hypotheekrisico's voor huizenbezitters, *Economisch Statistische Berichten*, vol. 94(4570): 614-17.
- CBS, 2010, *Prijsindex bestaande koopwoning*, geraadpleegd op 8 juni 2010 via statline.cbs.nl
- CBS/Kadaster, 2010, *Prijsindex bestaande koopwoningen 2010*, Geraadpleegd op 4 maart 2010 via www.kadaster.nl
- CPB, 1980, *Macro Economische Verkenningen 1981*, Centraal Planbureau, Den Haag
- CPB, 1981, *Macro Economische Verkenningen 1982*, Centraal Planbureau, Den Haag
- CPB, 2009a, *Korte-termijnraming juni 2009*, Centraal Planbureau, Den Haag
- CPB, 2009b, *Verhoging Nationale Hypotheekgarantie*, Centraal Planbureau, Den Haag
- CPB, 2009c, *Korte-termijnraming december 2009*, Centraal Planbureau, Den Haag
- CPB, 2010a, *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, Centraal Planbureau, Den Haag
- CPB, 2010b, *Centraal Economisch Plan 2010*, Centraal Planbureau, Den Haag
- Dijk, M. van, J. de Jong, G. Romijn en J. Verbruggen, 2009, De woningmarkt in crisistijd, in: C. van Ewijk, C. Teulings (red.), *De grote recessie. Het Centraal Planbureau over de kredietcrisis*: 91-109, Uitgeverij Balans, Amsterdam.
- DNB, 2008, Stress-scenario Europese huizenmarktcorrectie, *Overzicht Financiële Stabiliteit in Nederland*, vol. 2008(8): 14-15.
- DNB, 2009, Gevoeligheid huishoudens voor financiële tegenslag, *Overzicht Financiële Stabiliteit in Nederland*, vol. 2009(9): 17-18.
- Dröes, M.I. en W.H.J. Hassink, 2010, *Sale Price Risk and the Hedging Benefits of Homeownership*, Tjalling C. Koopmans Research Institute, Discussion Paper 10-10, Utrecht.
- Eijffinger, S. en E. Mujagic, 2010, Maak een einde aan de onzekerheid: wees eerlijk over aanpak hypotheekrenteaftrek, *Me Judice*, vol. 3, 9 april 2010.
- ESB, 2005, Themanummer hypotheekrenteaftrek, *Economisch Statistische Berichten*, vol. 90(4455): 100-111.
- FD, 2009, *Bos: Hypotheekrenteaftrek sneuvelt bij volgend kabinet*, Geraadpleegd op 24 november 2009 via www.fd.nl
- Francke, M., 2010, *Casametrie. De kunst van het modelleren en het voorspellen van de marktwaarde van woningen*, Universiteit van Amsterdam, Amsterdam (Inaugurele rede 4 februari 2010).
- Hassink, W. en M. van Leuvensteijn, 2009, *The Importance of Income and Housing Wealth Constraints for Future Residential Mobility*, Tjalling C. Koopmans Research Institute, Discussion Paper 09-05, Utrecht.
- Hoek, T. van, 2009, *Hervorming van de woningmarkt*, Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid, Amsterdam.

- Kranendonk, H. en J. Verbruggen, 2008, *Is de huizenprijs in Nederland overgevaardeerd?*, Centraal Planbureau, Den Haag.
- Martens, M., 2009, Een ding is zeker: woningprijzen in Nederland zullen scherp dalen, *Tijdschrift voor Bouwkostenkunde en Huisvestingseconomie*, vol. 2009(1): 8-12.
- Nelisse, P., 2009, Andere tijden, andere woningmarktcrisis, *Real Estate Research Quarterly*, vol. 8(1): 13-19.
- NHG, 2009a, *Jaarcijfers NHG: Vraag naar veilige lening groeit; minder gedwongen verkopen*, Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (www.nhg.nl), Zoetermeer.
- NHG, 2010, *Voorlopige NHG-Jaarcijfers 2009: Meer NHG's; minder gedwongen verkopen*, Persbericht van 18 januari 2010, Geraadpleegd op 4 maart 2010 via www.nhg.nl
- NVB, 2010, *Gedragscode Hypothecaire Financieringen*, Geraadpleegd op 15 maart 2010 via <http://www.nvb.nl/scrivo/asset.php?id=103344>, Nederlandse Vereniging van Banken, Amsterdam.
- NVM, 2010, *Woningmarkt krabbelt langzaam op in vierde kwartaal*. Geraadpleegd op 18 januari 2010 via www.nvm.nl
- OESO, 2004, *Economic Survey of the Netherlands. Housing Policies*, Geraadpleegd via www.oecd.org
- Rabobank, 2009, *Kwartaalbericht Woningmarkt. November 2009*, Geraadpleegd op 18 januari 2010 via overons.rabobank.com
- Ras, M., E. Eggink en E. Pommer, 2006, Waardedaling van de woning en restschuld, *Economisch Statistische Berichten*, vol. 91(4496): 536-38.
- Ras, M., I. Ooms en E. Eggink, 2010, *Kopers in de Knel? Een scenariostudie naar de gevolgen van de crisis voor huiseigenaren met een hypotheek*, Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag.
- Rooij, M.C.J. van, 2002a, *Financiële kwetsbaarheid van hypotheekgevers en -nemers*, De Nederlandsche Bank, Amsterdam.
- Rooij, M.C.J. van, 2002b, Geen stress voor hypotheekverstrekkers, *Economisch Statistische Berichten*, vol. 87(4388): 889-92.
- Ruimtemonitor, 2009, *Eigenwoningbezit*, Geraadpleegd op 4 december 2009 via www.ruimtemonitor.nl
- SER, 2010, *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, Sociaal Economische Raad (Commissie Sociaal Economische Deskundigen), Den Haag.
- Soede, A., C. Vrooman en J.M. Wildeboer Schut, 2009, De inkomenspositie van werklozen, *Werkloos in crisistijd. Baanverliezers, inkomensveranderingen en sociale gevolgen*, C. Vrooman (red.), Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag.
- Stegeman, H., 2009, *Recessie begin jaren tachtig: weinig overeenkomsten met nu*, Rabobank (themabericht 2009/6), Utrecht.
- TK, 2009/2010, *Wonen. Rapport brede heroverwegingen*, Tweede Kamer, vergaderjaar 2009/2010, bijlage 4 bij 32359, nr.1.
- VROM-Raad, 2004, *Op eigen kracht. Eigenwoningbezit in Nederland*, VROM-Raad, Den Haag.

- VROM-Raad, 2007, *Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans*, VROM-Raad, Den Haag.
- VROM-Raad, 2010, *Stap voor stap. Naar hervorming van het woningmarktbeleid*, VROM-Raad, Den Haag.
- VROM/CBS, 2010, *Het wonen overwogen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009*, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, en Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag.