

WONINGMARKT

Beperking hypotheekrisico zichtbaar met loan level data

De afgelopen jaren zijn er tal van maatregelen genomen om consumenten verantwoord te laten lenen voor hun eigen woning. Tegelijkertijd heeft de lage rente lenen echter aantrekkelijker gemaakt. De nieuwe loan level database van DNB maakt inzichtelijk in hoeverre het hypotheekrisico beperkt is en of er nog groepen zijn die kwetsbaar blijven.

DORINTH VAN DIJK

Promovendus aan de Universiteit van Amsterdam (UvA) en econoom bij De Nederlandsche Bank (DNB)

MARC FRANCKE

Hoogleraar aan de UvA en onderzoeker bij Ortec Finance

MAURO

MASTROGIACOMO
Econoom bij DNB en universitair hoofddocent aan de Vrije Universiteit

Een belangrijke les van de crisis is dat te hoge hypotheekschulden tot ernstige problemen kunnen leiden. Op het dieptepunt van de woningmarkt, in 2013, stond in sommige regio's meer dan veertig procent van de eigen woningen onder water. Om dergelijke problemen in de toekomst te voorkomen, zijn er sindsdien tal van maatregelen genomen op de hypotheekmarkt. Zo is het maximale bedrag dat kan worden geleend ten opzichte van de waarde van het huis verlaagd, zijn de Nibud-normen strenger geworden en wordt ook het maximale tarief voor de hypotheekrenteafrek geleidelijk verlaagd. Verder moeten nieuwe leningen verplicht worden afgelost om voor renteafrek in aanmerking te komen en is het maximale hypotheekbedrag waarover een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kan worden verkregen eveneens omlaag gegaan.

Met behulp van de Loan Level Database (LLD) van DNB onderzoeken wij in hoeverre deze beleidsmaatregelen zichtbaar zijn in de ontwikkeling van de hypotheekmarkt. In de LLD verzamelt DNB vanaf 2012 data van hypotheek op huishoudensniveau, die ze krijgt van negen banken en drie verzekeraars, die samen tachtig procent van alle hypotheek verstrekken. De data bevatten gegevens als hoogte, looptijd en type hypotheek, huishoudinkomen en leeftijd van de schuldenaar, en de waarde en locatie van het onderpand. Het bijzondere aan deze dataset is dat naast informatie over de hypotheek ook informatie over de aflossingen en de waarde van de bij spaarhypotheek verpande spaartegoeden bekend is. Hierdoor kan een betere schatting van de daadwerkelijke vermogenspositie gemaakt worden (zie Mastrogiacommo en Van der Molen (2015) voor een beschrijving van de data).

We beschrijven de ontwikkeling van de hypotheekmarkt vanaf het dieptepunt op de woningmarkt in 2013 tot eind vorig jaar – dat is ook de periode waarin de meeste maatregelen genomen zijn – en focussen daarbij telkens op regionale verschillen aan de hand van de negentig tweecijferige postcodegebieden (PC2-niveau). We richten ons daarbij op een vijftal zaken: de ontwikkeling van de *loan-to-value-ratio* (LTV) van starters, het aandeel huishoudens met een LTV groter dan één in Nederland, ofwel de 'onderwaterproblematiek', de *loan-to-income-ratio* (LTI) op

Door de rentedaling is de grootte van de groep met een hoge LTI toegenomen ondanks dat de Nibud-normen zijn aangescherpt

basis van het bruto-inkomen van starters, het aandeel hypotheek met een NHG en het aandeel van aflossingsvrije hypotheek. Starters zijn in dit artikel kopers jonger dan 35 jaar, zonder een aflossingsvrije, een spaar- of een beleggingshypotheek. De woningwaarde is in dit artikel de aankoop prijs van de woning, geïndexeerd met een regionale prijsindex op PC2 van de NVM (Francke en Vos, 2004).

LTV VAN STARTERS CONCENTREERT ZICH ROND DE LIMIET

Ongeveer veertig procent van de starters leent tussen de honderd procent en de in dat jaar geldende LTV-limiet. De maximale LTV in de periode is jaarlijks met één procentpunt verlaagd, van 106 procent in 2012 tot

102 in 2016. Er is sprake van aanzienlijke clustering: de LTV-limiet is in ieder jaar de meest gekozen optie.

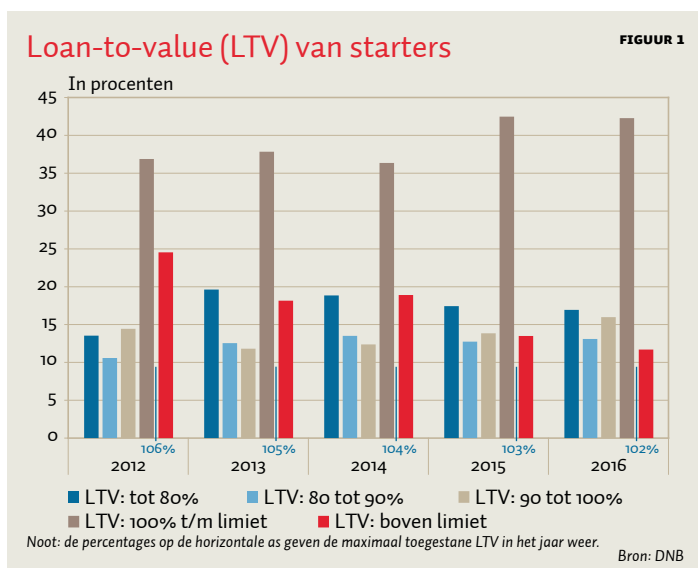
Clustering op of net onder de LTV-limiet kan twee oorzaken hebben, die elkaar niet hoeven uit te sluiten. Het kan zo zijn dat starters minder beschikking over eigen geld hebben en dus krediet-gerestricteerd zijn, en het kan zijn dat er door de hypotheekrente-aftrek een prikkel is om zo veel mogelijk te lenen. We verwachten dat door de strengere LTV-limiet en stijgende huizenprijzen kredietrestricties belangrijker worden. De fiscale prikkel blijft echter aanwezig: ook bij een lage rente is er een zij het wat kleinere prikkel om maximaal te lenen.

Verder valt op dat een aanzienlijk deel meer leent dan de LTV-limiet toestaat (figuur 1). Dat kan aan dataproblemen liggen. Zo kunnen starters extra lenen voor een verbouwing, maar zit de waarde van het huis door de verbouwing niet in de data. Daarnaast staan de huidige regels het aan doorstromers toe om meer te lenen als hun vorige huis onder water staat. Als zij onder de definitie van starters vallen, vertekenen zij het beeld. De afname van het aandeel leningen boven de limiet is waarschijnlijk toe te schrijven aan de afname van het aantal doorstromers die een woning onder water hebben.

STEEDS MEER WONINGEN BOVEN WATER

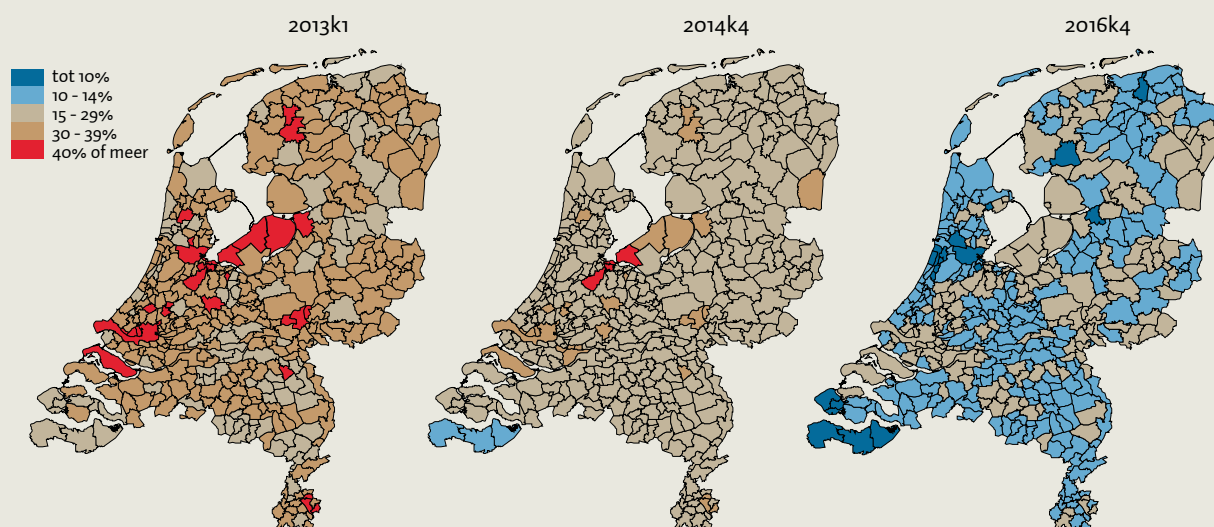
Het aandeel woningbezitters van wie de woning onder water staat, is fors afgenomen in de steekproefperiode (figuur 2). Waren er in 2013k1 nog diverse regio's waarin meer dan veertig procent van de koopwoningen onder water stond, in 2016k4 staat er in geen enkele regio meer dan dertig procent van de woningen onder water. Desalniettemin zijn er nog steeds veel regio's, met name in de minder stedelijke gebieden, waar meer dan vijftien procent van de koopwoningen onder water staat. Deze huishoudens zouden met een restschuld blijven zitten als zij hun huis nu zouden verkopen, en zijn daarnaast kwetsbaar als er prijsdalingen optreden.

De belangrijkste reden voor de sterke daling van het aandeel onderwaterhypotheek is de stijging van de huizenprijzen. De daling van het aandeel onderwaterhypotheek is het grootst in de grote steden, waar de prijzen het sterkst gestegen zijn. Daarnaast spelen de vrijwillige aflossingen een belangrijke rol. Sinds 2013 is er voor 45 miljard vrijwillig afgelost. Berekeningen met de LLD laten zien dat vrijwillige aflossingen bij tien procent van de woningen die boven water zijn gekomen een belangrijke rol hebben gespeeld.



Aandeel woningbezitters met een woning die onder water staat

FIGUUR 2



Bron: DNB

LAGE RENTE COMPENSEERT STRENGERE NIBUD-NORMEN

De verdeling van de LTI van starters tussen 2013 en 2016 is weergegeven in figuur 3. In elke periode heeft ongeveer de helft van de starters een LTI van minder dan 4; en van 2013 tot 2015 is het aandeel starters met een hoge LTI aanzienlijk gegroeid. In 2013 had 18 procent van de starters een LTI van boven de 4,5, en in 2015 was dit 26 procent. In 2016 is de groep met een LTI van boven de 4,5 gedaald naar 18 procent.

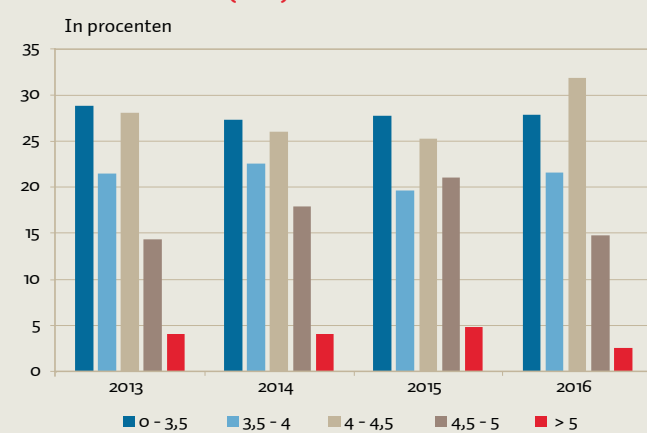
De LTI van nieuwe hypotheek wordt voor een belangrijk deel bepaald door de Nibud-normen (zie Warnaar en Bos, 2017; in dit dossier). De Nibud stelt het financieringslastpercentage vast, dat het gedeelte van het inkomen bepaalt dat mag worden uitgegeven aan wonen. De maximale hoogte van de hypotheek wordt dan gegeven door de maandelijkse rente- en aflossingsverplichtingen die binnen dit financieringslastpercentage passen.

Nibud-normen zijn de afgelopen jaren strenger geworden omdat de financieringslastpercentages zijn gedaald. Ook is er minder ruimte voor afwijkingen van de Nibud-normen. Dat ondanks de strengere Nibud-normen de grootte van de groep met een hoge LTI is toegenomen, komt omdat de rente flink gedaald is. Hierdoor kunnen strengere financieringslastnormen

samengaan met hogere maximale LTI's (DNB, 2016). Wel is de daling in de groep met een LTI van boven de 4,5 in 2016 opmerkelijk, omdat de Nibud-normen vorig jaar nagenoeg gelijk zijn gebleven, terwijl de rente verder is gedaald.

Loan-to-income (LTI) van starters

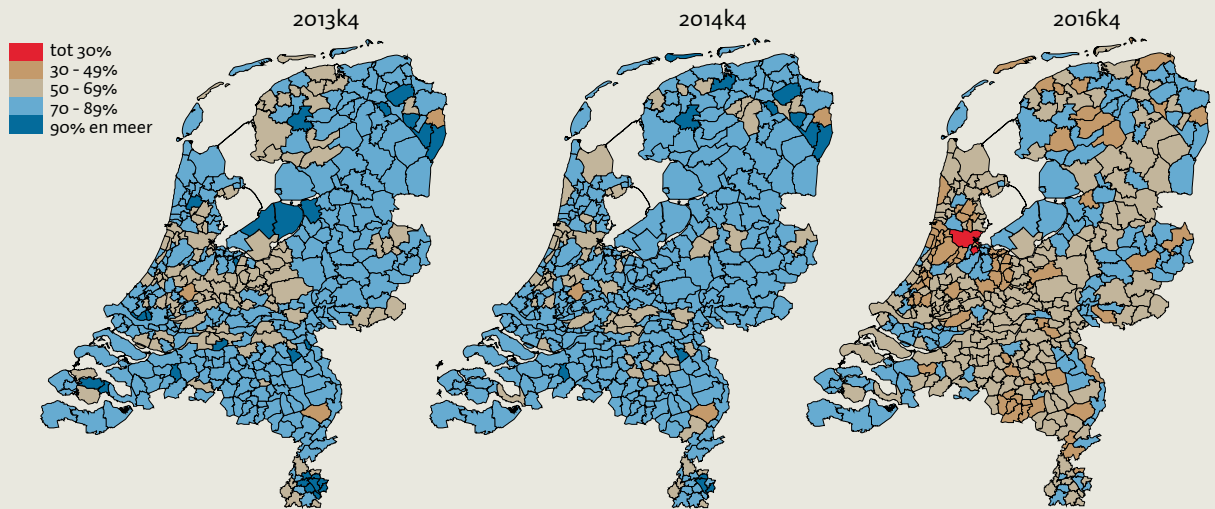
FIGUUR 3



Bron: DNB

Aandeel startershypotheken met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

FIGUUR 4



Bron: DNB

MINDER NHG-HYPOTHEKEN VOORAL IN DE GROTE STEDEN

Het aandeel hypotheken van starters met een NHG is beschikbaar in de dataset vanaf 2013k4 en sindsdien sterk gedaald (figuur 4). In 2013k4 was er geen enkele regio waarin minder dan de helft van de starters een NHG-hypotheek afsloot, terwijl in 2016k4 er een behoorlijk aantal regio's was waarin er minder dan de helft van de starters een NHG-hypotheek afsloot. Deze daling komt doordat de maximale hypotheeksom waarbij een NHG wordt gegeven, is gedaald van 320.000 euro in 2013 naar 245.000 euro in 2016 (zie ook Fransman, 2017; in dit dossier), en doordat de prijzen sterk zijn gestegen, met name in de grote steden. Dit beeld komt ook duidelijk naar voren in figuur 4, waaruit blijkt dat er in 2016k4 in en rondom de grote steden steeds vaker een hypotheek wordt afgesloten zonder NHG. Vooral Amsterdam springt eruit: in 2016k4 werd slechts 24 procent van de nieuw afgesloten hypotheken gedekt door de NHG. In de nieuwe NHG-regels die vanaf januari 2017 in werking zijn getreden, wordt de NHG-grens gekoppeld aan de gemiddelde huizenprijs.

LANGZAME AFNAME AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEKEN

Vanaf 2013 is het verplicht om annuïtair of lineair af te

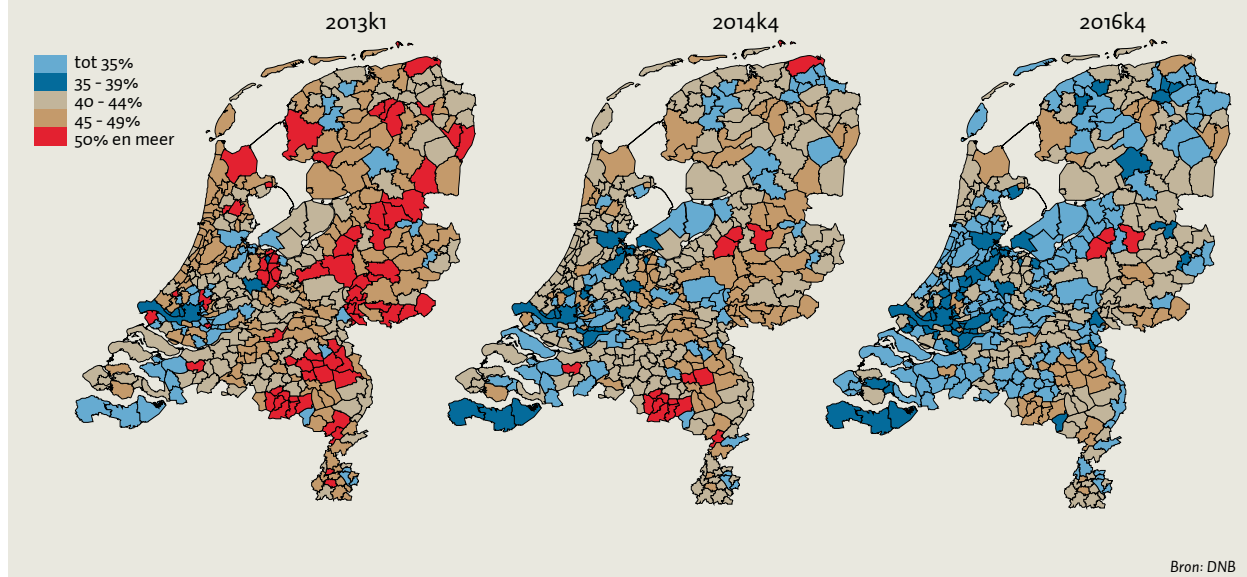
lossen om in aanmerking te komen voor de hypotheek-renteaftrek. Uit figuur 5 blijkt dat deze beleidsverandering zijn vruchten heeft afgeworpen: in het gehele land is het aandeel aflossingsvrije hypotheken in alle hypotheken afgenomen. Het zal echter nog een hele tijd duren voordat de aflossingsvrije hypotheek met aftrek uitgestorven is. Doorstromers mogen een nieuwe aflossingsvrije hypotheek afsluiten voor het bedrag van hun huidige hypotheek als die ook aflossingsvrij is. Uit de LLD blijkt dat doorstromers nog vaak voor deze vorm kiezen.

CONCLUSIE

In de nasleep van de crisis zijn er meerdere maatregelen genomen om excessief leengedrag van huizenkopers te beperken en Nederlandse huishoudens schokbestendiger te maken. Het is geenszins zeker of nu huishoudens een nieuwe crisis zonder problemen zouden doorstaan. Wat wel zeker is, is dat de maatregelen effect hebben gehad op de verstrekking van krediet en de financiële situatie waarin huishoudens momenteel verkeren. Zo blijkt dat voor starters op de woningmarkt clustering plaatsvindt op en vlak onder de in het jaar geldende LTV-limiet. De dalende rente heeft ervoor gezorgd dat de strengere Nibud-normen niet knellender uitpakken voor starters.

Aandeel van alle hypotheek met aflossingsvrij gedeelte van meer dan tachtig procent

FIGUUR 5



Het herstel van de woningmarkt draagt bij aan een afname van de ‘onderwaterproblematiek’, met name in de grote steden. Er zijn echter nog steeds veel regio’s waar meer dan vijftien procent van de koopwoningen onder water staat. Deze huishoudens blijven kwetsbaar. De prijsstijgingen hebben er in combinatie met een verlaging van de NHG-grens toe geleid dat een kleiner deel van de huishoudens een hypotheek met NHG heeft afgesloten, vooral in regio’s waar de prijsstijgingen het sterkst zijn geweest. Ten slotte observeren we een sterke afname in het aandeel aflossingsvrije hypotheek, hetgeen een direct gevolg is van de verplichte aflossing om in aanmerking te komen voor de hypotheekrenteaftrek. Doorstromers kiezen echter nog wel vaak voor een geheel of deels aflossingsvrije hypotheek.

LITERATUUR

- DNB (2016) *Inkomensnorm hypotheek niet knellender dan voor de crisis*. DNBulletin, 20 oktober.
- Francke, M.K. en G.A. Vos (2004) The hierarchical trend model for property valuation and local price indices. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 28(2), 179–208.
- Fransman, R. (2017) Nationale Hypotheek Garantie, een terugblik, *ESB*, 102(4749S), 38–43.
- Mastrogiacomo, M. en R. van der Molen (2015) Dutch mortgages in the DNB loan level data. *DNB Occasional Study*, 13-4.
- Warnaar, M. en J. Bos (2017) Inkomensnormen voor hypotheek. *ESB*, 102(4749S), 34-37.

In het kort

- ▶ Het aandeel onderwaterhypotheek is vooral in stedelijke gebieden afgenomen door de stijging van de huizenprijs.
- ▶ Ondanks de daling van de LTV-limiet lenen starters vaak nog meer dan de waarde van het huis.
- ▶ Het effect van de aanscherping van de Nibud-normen op de LTI’s is beperkt doordat de rentes zijn gedaald.