



## Geen stress voor hypotheekverstrekkers

**Auteur(s):**

Rooij, M.C.J.

*De auteur is werkzaam bij de afdeling wetenschappelijk onderzoek van de Nederlandsche Bank. Met dank aan Peter van Els.*[M.C.J.van.Rooij@dnb.nl](mailto:M.C.J.van.Rooij@dnb.nl)**Verschenen in:**

ESB, 87e jaargang, nr. 4388, pagina 889, 6 december 2002

**Rubriek:****Trefwoord(en):**

woningmarkt

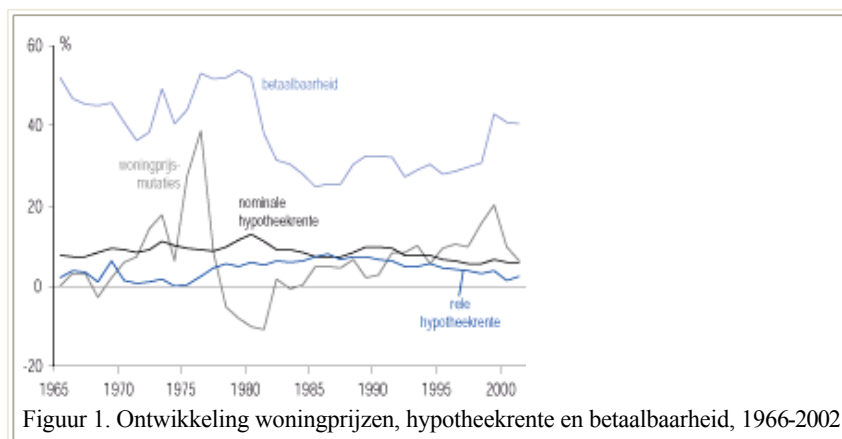
*Zelfs als de economische tegenwind tot een flinke bries aanzet, komen hypotheekbezitters niet massaal in de problemen. Starters op de woningmarkt en mensen met een tophypotheek lopen het grootste risico.*

**Conjunctureel bevindt de Nederlandse economie zich in een periode met forse tegenwind. De aex-index is meer dan gehalveerd ten opzichte van de piekwaarden in het jaar 2000. Volgens sommige berichten in de media is het slechts een kwestie van tijd voordat ook het sentiment op de woningmarkt keert.**

Dit artikel gaat in op de financiële kwetsbaarheid van gezinnen met een hypotheek en de verstrekkers van deze hypotheeken bij een oplopende rente, een stijgende werkloosheid en dalende woningprijzen<sup>1</sup>. Hiertoe is een stressscenario doorgerekend dat in grote mate vergelijkbaar is met de crisis op de woningmarkt in de periode 1978-1982. Het scenario legt de risico's van een dergelijke extreme situatie bloot, maar het is niet erg waarschijnlijk dat die situatie zich snel voordoet. De Nederlandse economie staat er nu aanmerkelijk beter voor dan destijds. Zo is bijvoorbeeld de inflatie duidelijk lager in vergelijking met de crisisperiode eind jaren zeventig en begin jaren tachtig en zijn de overheidsfinanciën beter op orde. Daarnaast duiden veel indicatoren op een herstel van de economie. Desondanks is het interessant om de grootte van de risico's goed in beeld te hebben, omdat het financiële bestel ook in uitzonderlijke situaties solide behoort te zijn.

### *Historisch perspectief*

Historisch gezien bevindt de hypotheekrente zich op een laag niveau. De laatste jaren hebben de prijzen op de woningmarkt een stormachtige groei laten zien. Rond de millenniumwisseling bereikten de jaar-op-jaar groeipercentages een piek van meer dan twintig procent. Door de sterke prijsstijgingen zijn koopwoningen met name de laatste drie jaar minder goed betaalbaar geworden, zij het nog altijd aanmerkelijk beter dan in de periode voordat de prijsdaling van eind jaren zeventig inzette (figuur 1)<sup>2</sup>. Inmiddels zijn de prijsstijgingen op jaarbasis afgenomen tot het meerjarig gemiddelde van vijf à zes procent. De laatste maanden zijn de woningprijzen zelfs anderhalf procent gedaald, alhoewel het te vroeg is om te spreken van een omslag.



Figuur 1. Ontwikkeling woningprijzen, hypotheekrente en betaalbaarheid, 1966-2002

### *Massale schulden*

Huishoudens hebben zich in de jaren negentig massaal in de schulden gestoken. Dit is een gevolg van de sterk gestegen woningprijzen en omdat veel huishoudens een tweede hypotheek afsloten om de overwaarde op hun huis te verzilveren. De vraag is dan ook gerechtvaardigd hoe het met de financiële kwetsbaarheid van Nederlandse huizenbezitters is gesteld, en hoeveel risico hypotheekverstrekkers in dit verband lopen.

### **Kwetsbare huishoudens**

In maart van dit jaar heeft het nipo in opdracht van de Nederlandsche Bank een representatieve enquête uitgevoerd naar het vermogensbeheer van Nederlandse huishoudens. Een nadere analyse van de enquête-uitkomsten leert dat financiële instellingen steeds vaker een tophypotheek verstrekken, dat wil zeggen een lening die de waarde van de aangekochte woning overstijgt<sup>3</sup>. Deze verhouding wordt hier aangeduid met schuldquote. [tabel 1](#) schetst het profiel van de woningbezitters met een hypotheek voor verschillende niveaus van de schuldquote. Hieruit komt naar voren dat een grote meerderheid van de hypotheekbezitters door de sterke waardevermeerdering op hun woning vooralsnog weinig risico loopt.

**Tabel 1. Kenmerken van huishoudens gesplitst naar verhouding hypotheeksom/waarde eigen woning**

gemiddelde kenmerken	verhouding hypothecaire schuld/woningwaarde (in procenten)							
	0-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80
hypothecaire schuld/woning (in procent)	15	25	35	47	56	63	75	92
waarde eigen woning (in € x 1000)	256	246	265	266	190	247	164	172
jaar van aankoop woning	1976	1989	1991	1989	1993	1991	1997	1998
leeftijd hoofdkostwinner (in jaren)	61	50	49	43	39	49	39	36
netto financieel vermogen (in € x 1000)	33,3	46,8	52,1	23,1	21,1	58,7	14,3	24,7
bruto huishoudinkomen (in € x 1000)	32,8	42,6	52,0	45,5	39,6	58,1	39,2	50,7
hypothecaire schuld/huishoudinkomen	1,3	1,7	1,9	3,2	3,1	3,2	3,7	3,7
hypotheekvorm (aandeel in %)								
- lineair of annuïteiten	21	14	16	3	3	4	2	2
- spaar	7	52	16	37	34	40	22	22
- leven, beleggings of effecten	4	5	12	23	44	11	29	38
- aflossingsvrij	68	29	56	37	19	45	47	38
aantal huishoudens (percentage van totaal)	12	17	11	12	10	15	11	12

Bron: dnb-enquête, maart 2002.

Starters op de woningmarkt vormen echter wel een risicogroep. Zij hebben nog niet veel overwaarde kunnen opbouwen. Ook andere kenmerken duiden op een hoger risicoprofiel. Gemiddeld genomen zijn zij minder vermogend, ook na correctie voor het woningbezit en de hypotheekschuld, en blijken zij een sterke voorkeur te hebben voor hypotheekvormen zonder gegarandeerde aflossing aan het einde van de looptijd.

## Gevoeligheidsanalyse

In de gevoeligheidsanalyse is de ontwikkeling van twee kengetallen cruciaal: de woonquote en de schuldquote. De woonquote is de verhouding tussen de woonlasten en het huishoudinkomen. Deze quote vormt een maatstaf voor de betaalbaarheid van de woning. De schuldquote is de verhouding tussen hypotheekschuld en de waarde van de woning. Dit kengetal geeft informatie over de kans dat een gezin, en daarmee ook de geldverstrekker, bij een gedwongen verkoop van de woning - bijvoorbeeld in verband met scheiding, werkloosheid of een verandering van werkomgeving - met een restschuld komt te zitten.

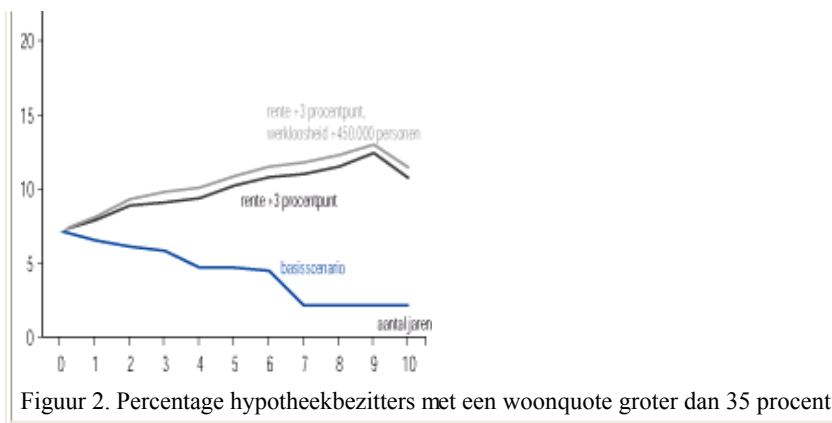
Uitgaande van de enquêtegegevens van begin dit jaar, is de gevoeligheid van deze kengetallen voor een stijgende hypotheekrente, een dalende woningprijs en een oplopende werkloosheid geanalyseerd. De scenario's hebben een partieel karakter, maar in enkele gevallen worden combinaties van factoren gelijktijdig beschouwd.

### Basisscenario

In de gevoeligheidsanalyse is een basisscenario als startpunt genomen. In dit scenario stijgen de woningprijzen en de huishoudinkomens met drie procent per jaar. De financiële risico's worden vanzelf kleiner voor hypotheekbezitters en -verstrekkers doordat de woonquote en de schuldquote dalen met het verstrijken van de jaren. Echter, indien de woningprijzen gedurende vier jaar met jaarlijks tien procent afnemen - een situatie die in grote lijnen overeenkomt met de prijsdaling na de zeepbel van de tweede helft van de jaren zeventig - zal ceteris paribus na verloop van tijd een kwart van de huidige hypotheekrenten hoger zijn dan de waarde van de eigen woning (tegen twee procent nu).

### Woonquote

[figuur 2](#) laat onder andere zien hoe het percentage gezinnen met een woonquote van meer dan 35 procent zich ontwikkelt als de hypotheekrente drie procentpunten stijgt (en op dat niveau blijft)<sup>4</sup>. Omdat de hypotheekrente in Nederland doorgaans voor een lange periode vastligt, wordt een groot deel van de hypotheekbezitters pas na jaren met de toename van de hypotheekrente geconfronteerd. Op dat moment ligt ook het huishoudinkomen hoger dan ten tijde van het afsluiten van de lening. Daarom neemt het aantal huishoudens met een woonquote van meer dan 35 procent pas bij een rentestijging van twee of drie procentpunten echt toe. Indien niet wordt gerekend met jaarlijkse inkomensstijgingen, is deze toename aanmerkelijk sterker. De toename van de werkloosheid heeft een betrekkelijk gering effect op het percentage huishoudens met een hoge woonquote (maximale additionele toename 0,8 procentpunt). Dit ligt voor de hand omdat een beperkt aantal huishoudens wordt geconfronteerd met het verlies van een baan, terwijl alle huishoudens uiteindelijk te maken krijgen met de rentestijging.



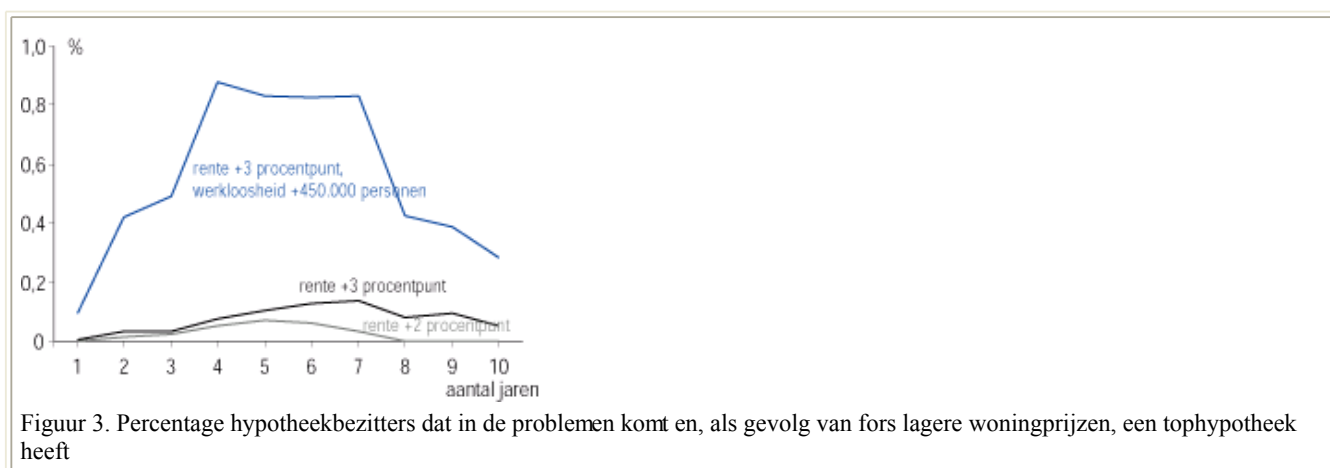
Figuur 2. Percentage hypotheekbezitters met een woonquote groter dan 35 procent

### Betalingsproblemen

Oplopende werkloosheid zal huishoudens wel, eerder dan een rentestijging, in financiële problemen brengen. Gezinnen krijgen dan veelal onverwacht met een forse inkomsteruggang te maken. De gevolgen van een hogere hypotheekrente zijn doorgaans kleiner dan bij het verlies van een baan en werken pas door in de woonlasten als de huidige rentevaste periode ten einde loopt, hetgeen in de meeste gevallen lang van tevoren is te voorzien. Dit is in de gevoeligheidsanalyse als volgt vertaald. Verondersteld wordt dat alle gezinnen die door werkloosheid een hogere woonquote dan 35 procent krijgen in betalingsproblemen komen, terwijl maar tien procent van de gezinnen die door een rentestijging deze grens overschrijden in betalingsmoeilijkheden geraakt (zie kader). Een rentestijging van drie procentpunten leidt na verloop van jaren tot maximaal een half procentpunt hoger percentage hypotheekbezitters met betalingsproblemen, ofwel circa 15.000 huishoudens. Een fors oplopende werkloosheid met cumulatief 450.000 personen leidt, ongeacht de hoogte van de rentetoe name, al snel tot betalingsproblemen voor minimaal 30.000 huishoudens met een hypotheek. Het extra aantal huishoudens met betalingsproblemen waarbij de onderpandwaarde van de woning lager is dan de hypotheekschuld (een schuldquote van meer dan honderd procent) blijft echter beperkt tot maximaal 0,039 procent ofwel 1170 huishoudens bij een rentestijging van drie procentpunten.

### Infectie hypothekenportefeuille

Het aantal gezinnen dat als gevolg van een stijging van de hypotheekrente met drie procentpunten en een toename van de werkloosheid met 450.000 personen met een restschuld komt te zitten is dus gering. Dit beeld verandert indien ook sprake is van prijsdalingen op de woningmarkt (figuur 3). Na vier jaren met prijsdalingen van tien procent komt 0,5 procent à 0,9 procent van de huishoudens in betalingsproblemen en bezit tegelijkertijd door de lagere woningprijzen een tophypotheek (ofwel 15.000 à 27.000 huishoudens). Dit is mede afhankelijk van de omvang van de rentestijging. In het meest extreme geval is gerekend is met een rentestijging van drie procentpunten, een hogere werkloosheid van 450.000 personen, prijsdalingen op de woningmarkt van tien procent gedurende vier jaar en geen inkomsttoename. In dat geval bedraagt het effect op het percentage gezinnen met betalingsproblemen, dat ook nog een tophypotheek heeft maximaal 1,8 procentpunt. Indien deze 50.000 gezinnen twintig procent van hun hypotheekschuld niet kunnen voldoen, ontstaat er een mogelijke strop voor geldverstrekkers van € 1,6 miljard. Dit bedrag is weliswaar substantieel, maar bedraagt slechts een half procent van het totaal uitstaande hypotheekbedrag van € 341 miljard (september 2002). Kanttekening hierbij is bovendien dat een deel van deze hypotheken onder nhg-garantie is afgegeven. 25 procent van de hypotheken valt onder deze garantie. Voor de groep van kwetsbare huishoudens is dit percentage waarschijnlijk hoger, omdat zij als starters op de woningmarkt met relatief goedkope woningen vaker voor een nhg-garantie in aanmerking komen.



Figuur 3. Percentage hypotheekbezitters dat in de problemen komt en, als gevolg van fors lagere woningprijzen, een tophypotheek heeft

### Conclusie

De gevoeligheidsanalyse suggereert dat de financiële risico's voor hypotheekbezitters en -verstrekkers relatief beperkt zijn. Voor een belangrijk deel is dit het gevolg van het feit dat de woningprijzen de afgelopen jaren fors zijn gestegen (zestig procent sinds het begin van 1999). Hierbij is een aanzienlijke overwaarde ontstaan die de kans op een restschuld voor hypotheekgevers en -nemers in het geval van een gedwongen verkoop vermindert. Risico's van rentestijgingen worden beperkt doordat de rente op hypotheken in Nederland meestal voor een langere periode is vastgelegd. Zowel voor de woonquote als de schuldquote geldt dat de tijd in het voordeel werkt, mits de woningprijzen en de huishoudinkomens stijgen.

Dit alles laat overigens onverlet dat ook in de huidige situatie bij ongunstige rente- en woningprijzontwikkelingen voor individuele gevallen een uitermate vervelende situatie kan ontstaan. De hier gepresenteerde gevoeligheidsanalyse geeft derhalve aanleiding tot twee conclusies met het oog op de beheersing van financiële risico's. Ten eerste benadrukt de analyse dat het vastleggen van de hypotheekrente voor een lange periode gunstig is voor de financiële stabiliteit. Hierdoor duurt het immers een geruime tijd voordat een stijging van de hypotheekrente zich ook daadwerkelijk vertaalt in hogere rentelasten. Ten tweede wordt duidelijk dat het belang van een gezonde verhouding tussen de hypotheekschuld en de waarde van de woning is toegenomen, nu de prijsstijgingen op de woningmarkt zijn genormaliseerd.

### ***Betalingsproblemen en hypotheekgarantie***

Bij betalingsproblemen kan men denken aan een zodanige achterstand bij het voldoen van de hypotheekverplichtingen, dat de geldverstrekkers in actie komen. De verwachting is dat bij de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (wew), die verantwoordelijk is voor het toekennen van de Nationale Hypotheek Garantie (nhg), dit jaar circa duizend nieuwe aanmeldingen binnenkomen van hypotheekbezitters met een betalingsachterstand van minimaal vier maanden. Indien dit maatgevend is voor de betalingsproblemen bij alle hypotheekbezitters, hebben dit jaar ruwweg vierduizend huishoudens te maken met een dergelijke betalingsachterstand, daar een kwart van de hypotheeken onder deze garantieregeling valt. Doorgaans wordt door het wew in 85 procent van de aangemelde betalingsproblemen een oplossing voor de huiseigenaren gevonden; in de overige gevallen moet de woning uiteindelijk worden verkocht. De nhg vormt primair een garantie tegen restschuld voor de geldverstrekker. Voor de nhg-geldvrager geldt echter eveneens dat de eventuele restschuld, die overblijft na de gedwongen verkoop van de woning, wordt kwijtgescholden als deze buiten de schuld van de woningbezitter is ontstaan

---

**1** De onderliggende gevoeligheidsanalyse en de daarbij gehanteerde veronderstellingen zijn uitgebreid gedocumenteerd in onderzoeksrapport nr. 706 van de afdeling wetenschappelijk onderzoek, Financiële kwetsbaarheid van hypotheekgevers en -nemers, DNB, Amsterdam, oktober 2002 ([www.dnb.nl](http://www.dnb.nl)).

**2** De betaalbaarheid wordt hierbij afgelezen aan de rentelasten als percentage van het bruto loon voor een huishouden met een gemiddeld inkomen, bij de aankoop van een gemiddelde, volledig hypothecair gefinancierde, woning.

**3** Zie De Nederlandsche Bank, Vermogensbeheer Nederlandse gezinnen onder de loep, Kwartaalbericht, juni 2002, blz. 29-38.

**4** In de uitgangssituatie is verondersteld dat de bruto woonlasten (rente, spaar- en verzekeringspremies en aflossing) zeven procent van de hypotheeksom bedragen.