

# Hypotheekrisico's in regionaal perspectief

In 2009 is het aandeel woningeigenaren in Nederland dat moeite heeft om de hypotheek te betalen opgelopen tot tien procent, terwijl zeventien procent bij woningverkoop met een negatief vermogen zou achterblijven. De combinatie van betalings- en restschuldrisico's is het hoogst in de COROP-gebieden Delfzijl en omgeving, Zaanstreek, IJmond en Flevoland.

**M**et het dalen van de woningprijzen sinds medio 2008 zijn de financiële risico's van koopwoningen meer op de voorgrond gekomen. Niet alleen loopt de huizenkoper een betalingsrisico als hij door verlies van inkomen of stijgende rentelasten niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen. Ook een restschuld, waarbij de woning bij verkoop minder waard blijkt dan de woningschuld, is een risico en infleert niet meer automatisch weg (DNB en AFM, 2009; Elsinga *et al.*, 2008).

## Stijging risico's door crisis

Brosens (2009) besteedde in ESB aandacht aan de risico's van hypotheekleningen voor huizenbezitters. Met de ratio van de hypothecaire lening en de waarde van het onderpand, ook wel *Loan-to-Value* of LTV, en de ratio van de lening met het inkomen, *Loan-to-Income* of LTI, werd een landelijk beeld geschetst van hypotheekrisico's.

In 2006 bedroeg de over alle huishoudens met een koopwoning gemiddelde LTV 48 procent (tabel 1). Dit wil zeggen dat een gemiddeld huishouden voor iedere euro waarde van zijn woning 48 eurocent leende. Indien het geleende bedrag gecorrigeerd wordt voor het box 3-vermogen van het huishouden, dan had voor iedere euro woningbezit gemiddeld nog 42 cent geleend moeten worden. Er bestaan echter grote verschillen tussen huishoudens. Vooral starters en mensen die recent een huis hebben gekocht, hebben een hogere LTV-ratio (Brosens, 2009). Ongeveer negen procent van de huishoudens liep in 2006 het risico dat bij verkoop van de woning de restschuld hoger was dan het eigen vermogen. Gemiddeld zouden deze huishoudens met een negatief vermogen van bijna 34.000 euro achterblijven. Gecorrigeerd voor vermogen bedroeg in 2006 de gemiddelde LTI van woningbezitters 1,9. Dit wil zeggen dat in een gemiddeld huishouden de eigenwoningsschuld minus het vermogen bijna twee keer zo hoog was als het bruto jaarinkomen. Om uitspraken te kunnen doen over het aandeel huishoudens dat het risico liep op betalingsachterstanden is de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF)

gebruikt. De GHF legt een relatie tussen het huishoudinkomen, de rentestand en de maximale hypotheeksom. Volgens de GHF-normen loopt, uitgaande van een hypotheekrente lager dan vijf procent en rekening houdend met het box 3-vermogen, in 2006 bijna zes procent van de huishoudens het risico om niet meer aan de hypotheekverlichtingen te kunnen voldoen.

Anno 2009 blijkt, na correctie voor het vermogen, een huishouden voor iedere euro woningwaarde gemiddeld 49 eurocent geleend te hebben. Dit is een toename van zeven cent ten opzichte van 2006. Het aandeel huishoudens dat bij verkoop te maken kan krijgen met een negatief vermogen is opgelopen tot bijna zeventien procent. De gemiddelde schuld na verkoop van de woning zou voor deze groep bijna 36.000 euro bedragen. Dit komt doordat de hypotheekschuld fors toenam, gemiddeld met bijna 20.000 euro, terwijl de onderliggende woningwaarde en de groei van het box-3 vermogen achterbleven (tabel 1).

### Kader 1

## Data en verantwoording

**De analyses zijn gebaseerd op het WoonOnderzoek Nederland (WoON), een driejaarlijkse enquête naar woonwensen en -omstandigheden in Nederland (Ministerie van VROM, 2007; Ministerie van VROM en CBS, 2010). Na filtering voor relevante, beschikbare en betrouwbare waarden kunnen uitspraken gedaan worden over de vier miljoen huishoudens in koopwoningen. Als indicator voor de waarde van de woning is de WOZ-waarde per 1 januari 2006 respectievelijk 2009 gebruikt. Deze indicator is met de CBS Prijsindex bestaande koopwoningen per woningtype en per provincie gecorrigeerd voor de waardeontwikkeling tussen de waardepeildatum en 2006 respectievelijk 2009.**

**Het bezitten van vermogen beperkt hypotheekrisico's. De gepresenteerde ratio's gecorrigeerd voor vermogen schetsen uitdrukkelijk een *worst case*-beeld van de hypotheekrisico's omdat in WoON alleen het box 3-vermogen bekend is indien een huishouden boven de vrijstellingsnorm uitkomt. Ook is er niets bekend over het eventueel opgebouwd vermogen dat gekoppeld is aan de eigenwoningsschuld, bijvoorbeeld in een Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW).**

MANON VAN  
MIDDELKOOP

Onderzoeker bij het  
Planbureau voor de  
Leefomgeving

Tabel 1

## LTV en LTI en andere kenmerken van woningeigenaren, 2006 en 2009.

	2006	2009
Gemiddelde Loan-to-Value (LTV) (in procenten)	48	56
Gemiddelde LTV na correctie voor vermogen (in procenten) <sup>1</sup>	42	49
Huishoudens met negatief vermogen, prijsniveau 2006 resp. 2009 (in procenten) <sup>1</sup>	9,0	16,6
Gemiddeld negatief vermogen van huishoudens met negatief vermogen bij prijsniveau 2006 respectievelijk 2009 (maal 1000 euro)	34	36
Gemiddelde Loan-to-Income (LTI)	2,3	2,6
Gemiddelde LTI na correctie voor vermogen <sup>1</sup>	1,9	2,2
Huishoudens met betalingsrisico bij rente onder 5%, na aftrek box 3-vermogen (in procenten) <sup>1</sup>	5,7	9,7
Huishoudens met, na aftrek box 3-vermogen, zowel betalingsrisico als negatief vermogen, bij hypotheekrente onder 5%, prijsniveau 2006 respectievelijk 2009 (in procenten) <sup>1</sup>	1,9	4,9
Gemiddelde hypotheekschuld over alle huishoudens (maal 1000 euro)	121	140
Huishoudens met box 3-vermogen boven vrijstelling (in procenten) <sup>1</sup>	36,8	32,3
Gemiddeld box 3-vermogen van huishoudens boven vrijstelling (maal 1000 euro) <sup>1</sup>	155	202
Gemiddelde woningwaarde (maal 1000 euro)	282	283
Gemiddeld bruto huishoudinkomen (maal 1000 euro)	57	63
Gemiddelde woonduur sinds aankoop (jaren)	14,2	14,4
N (huishoudens met koopwoning, maal 1000)	3.728	4.004

<sup>1</sup> Exclusief vrijgesteld vermogen in een Kapitaalverzekering Eigen Woning en varianten daarop, en de eventuele vermogens van huishoudens onder de vrijstellingsgrens.

Bron: WoON 2006 en 2009

De gemiddelde LTI is, gecorrigeerd voor vermogen, tussen 2006 en 2009 met drie tiende opgelopen tot 2,2. Het aandeel huishoudens dat het risico loopt op betalingsachterstanden is met vier procentpunten toegenomen tot tien procent. Hierbij is uitgegaan van een rentestand van maximaal vijf procent, hetgeen voor 2009 een optimistisch uitgangspunt is. Deze toename van betalingsrisico's is in overeenstemming met de recente toename van het aantal gedwongen verkopen van woningen. In het vierde kwartaal van 2009 lag het aantal executieverkopen zeventien procent hoger dan een jaar daarvoor (ABF Valuation, 2009).

### Gestapelde risico's

De kwetsbaarste huishoudens kennen de dreiging van zowel betalingsachterstanden als een negatief vermogen bij woningverkoop. Bovendien is de opbrengst bij het al eerder genoemde stijgend aantal executieverkopen vaak lager dan bij vrije verkoop. Voor banken betekent dit dat het uitgeleende bedrag mogelijk niet helemaal terugbetaald wordt. Landelijk liepen begin 2009 ongeveer tweehonderdduizend huishoudens dit risico. Met andere woorden, vijf procent van de eigenaar-bewoners liep het risico om niet meer te kunnen voldoen aan hun hypotheeklasten en achter te blijven met een restschuld die groter is dan het vermogen. Wegens het ontbreken van gegevens kon er bij deze berekening geen rekening gehouden worden met het eventuele vermogen dat vrijgesteld is van belasting, waaronder de Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW, zie kader 1). Evenwel is er sprake van een sterke toename van het aantal kwetsbare huishoudens. Brosens (2009) kwam, zonder rekening te houden met eigen vermogen, voor 2006 nog op een schatting van ruim tachtigduizend kwetsbare huishoudens.

### Flevoland hoogste LTV en LTI

Er bestaan grote verschillen tussen regio's voor zowel de aanbod- als de vraagkant van de woningmarkt en de prijzen (De Jong *et al.*, 2008). Kwetsbare groepen met hoge LTV- of LTI-ratio's blijken dan ook niet gelijk over het land verdeeld. Figuur 1 en 2 laten zien hoe de over huishoudens gemiddelde LTV- en

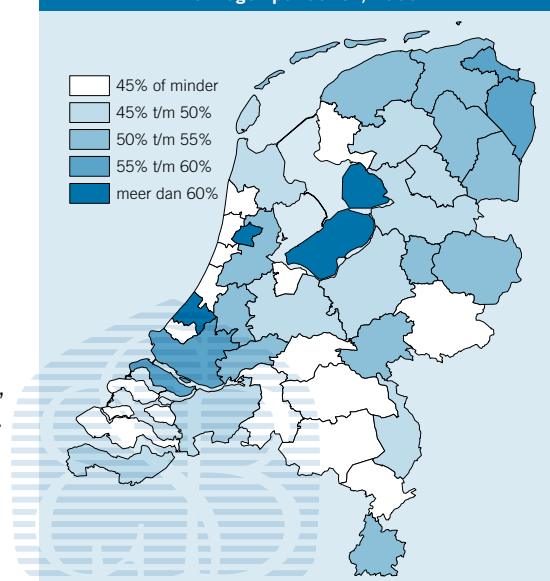
LTI-ratio's regionaal verschillen. Flevoland heeft de hoogste gemiddelde LTV-ratio. Daar staat in een gemiddeld huishouden tegenover elke euro woningwaarde een hypotheekschuld, gecorrigeerd voor vermogen, van 67 cent. Dit is vermoedelijk toe te schrijven aan de relatief jonge woningvoorraad en bevolking en, daarmee samenhangend, de lage gemiddelde woonduur sinds de aankoop van de woning. De top vijf van woningmarkten met de hoogste gemiddelde LTV-ratio's wordt aangevuld met de COROP-gebieden Agglomeratie 's-Gravenhage met 62 cent, Zaanstreek en Groot-Rijnmond met zestig cent en Oost-Groningen met 58 cent. Ter vergelijking: in COROP-gebieden met de laagste LTV-ratio's zoals Achterhoek, Het Gooi en Vechtstreek, Zuidwest-Gelderland en Noordoost-Noord-Brabant staat er in een gemiddeld huishouden slechts 41 cent lening tegenover elke euro woningwaarde. Ook de LTI is gemiddeld het hoogst in Flevoland: de hypotheekschuld gecorrigeerd voor vermogen is daar gemiddeld 2,7 keer zo hoog als het inkomen. Wederom spelen de relatief jonge bevolking en de korte woonduur een rol. Ook bij de LTI-ratio wordt Flevoland gevolgd door Agglomeratie 's-Gravenhage, Oost-Groningen en Zaanstreek met 2,5, met ditmaal Noord-Drenthe (ook 2,5) in de top vijf. De laagste LTI-ratio's zijn te vinden in Midden-Limburg, Overig Zeeland en Achterhoek, met 2,0.

### Kwetsbaarste huishoudens in Delfzijl

De gemiddelde LTV- en LTI-ratio's geven nog niet aan hoeveel huishoudens in de problemen zijn of op korte termijn kunnen komen. Anno 2009 is het aandeel huishoudens met een negatief vermogen bij woningverkoop het hoogst in Zaanstreek en Agglomeratie 's-Gravenhage met 26 procent, gevolgd door Flevoland met 25 procent, Groot-Rijnmond met 24 procent en Zuidwest-Overijssel

Figuur 1

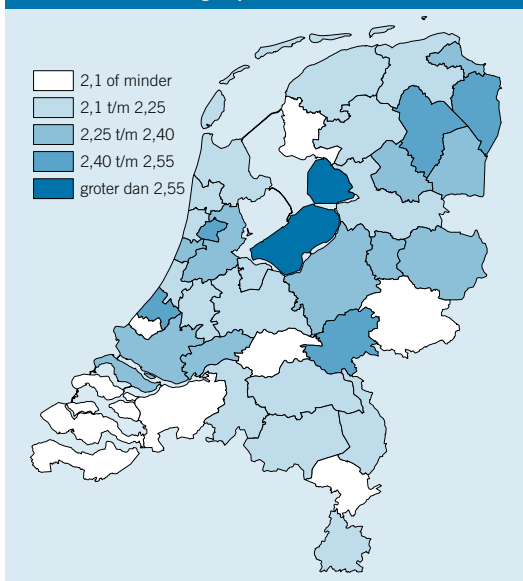
### Gemiddelde LTV gecorrigeerd voor vermogen per COROP, 2009.



Bron: Eigen berekeningen op basis van WoON 2009

Figuur 2

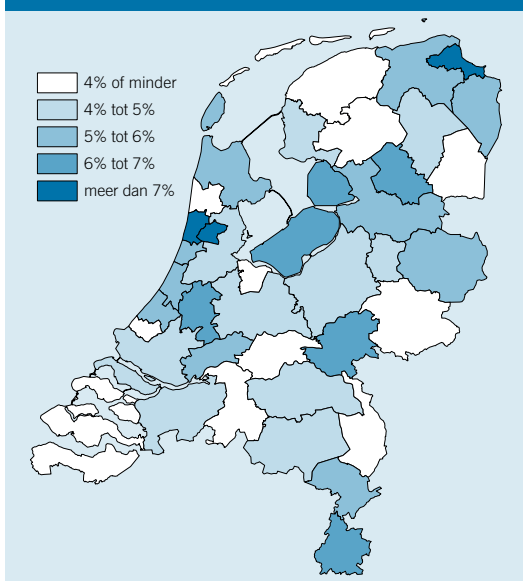
**Gemiddelde LTI gecorrigeerd voor vermogen per COROP, 2009.**



Bron: Eigen berekeningen op basis van WoON 2009

Figuur 3

**Aandeel huishoudens met betalingsproblemen (bij rente < 5%) én kans op negatief vermogen (beide gecorrigeerd voor vermogen), 2009.**



Bron: Eigen berekeningen op basis van WoON 2009

met 21 procent. Landelijk lag dit aandeel op zeven-tien procent. De grootste betalingsrisico's blijken zich te bevinden in Delfzijl en omgeving: zestien procent van de huishoudens heeft hier volgens de GHF-normen en gecorrigeerd voor vermogen te veel geleend. Op de tweede plaats vinden we Zuidwest-Drenthe met veertien procent, gevolgd door Oost-Groningen met dertien procent, Flevoland, Twente en Zaanstreek met twaalf procent en Groot-Amsterdam en Zuidoost-Drenthe met elf procent. In deze regio's, behalve Groot-Amsterdam, zijn de woningprijzen relatief laag, maar de inkomens en vermogens relatief nog lager. In Zaanstreek is vooral het eigen vermogen lager dan verwacht en in Groot-Amsterdam

zijn de inkomens en vermogens bovengemiddeld, maar zijn de woningen gemiddeld ook duurder. Voor wat betreft de combinatie van betalings- en restschuld-risico's blijkt Delfzijl en omgeving het kwetsbaarst (figuur 3). Maar liefst negen procent van de huishoudens heeft hier moeite met de hypotheeklasten en dreigt bovendien bij verkoop van de woning achter te blijven met een negatief vermogen. Kijken we naar de onderliggende cijfers, dan blijken vooral de gemiddelde inkomens en vermogens in deze regio relatief laag. Delfzijl wordt op de voet gevolgd door Zaanstreek met bijna negen procent. In de top tien van kwetsbaarste regio's bevinden zich verder IJmond met ruim zeven procent, Flevoland, Zuid-Limburg en Oost-Zuid-Holland met zeven procent en Zuidwest-Drenthe, Arnhem en Nijmegen, Agglomeratie 's-Gravenhage en Kop van Noord-Holland met zes procent. Tot de minst kwetsbare regio's behoren Alkmaar en omgeving met krap twee procent en Zeeuwsch-Vlaanderen, Achterhoek, Delft en Westland, Zuidoost-Friesland en Het Gooi en Vechtstreek met drie procent.

### Conclusie

Hypotheekcrisico's van huishoudens zijn sinds het begin van de crisis toegenomen en blijken niet gelijk over het land verdeeld. Een verkenning laat zien dat zeer uiteenlopende regio's zoals Delfzijl en omgeving, Zaanstreek, IJmond en Flevoland op dit moment het kwetsbaarst zijn. In deze gebieden is er sprake van relatief lage inkomens en vermogens ten opzichte van de woningwaarden. In een gebied als Delfzijl en omgeving hangt dit vermoedelijk samen met achterblijvende inkomens- en woningwaardeontwikkelingen, terwijl in een provincie als Flevoland sprake is van een relatief jonge woningvoorraad en bevolking en, daarmee samenhangend, gemiddeld lagere inkomens en vermogens, kortere woonduren en langere resterende hypotheeklooptijden. Door deze regionale verschillen in hypotheekcrisico's moeten nationale en regionale actoren op de woningmarkt er rekening mee houden dat de crisis en de hervormingen en bezuinigingen die mogelijk daaruit voortvloeien per regio anders uitpakken. Oplopende restschulden door huizenprijzdalingen vormen bijvoorbeeld een rem op de doorstroming en zullen dus in Zaanstreek, Agglomeratie 's-Gravenhage en Flevoland eerder of langer voor stagnatie zorgen dan elders. Een sterkere toename van gedwongen verkopen door betalingsachterstanden zoals in Delfzijl en omgeving, Zuidwest-Drenthe en Oost-Groningen dreigt, zal leiden tot extra aanbod en daarmee tot grotere prijsdalingen. Dit leidt, via oplopende restschulden, ook weer tot minder doorstroming bij huishoudens die nog wel aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen. Daarnaast moet er rekening mee worden gehouden dat oplopende werkloosheid in bepaalde sectoren of beleidsmaatregelen zoals een beperking van de hypotheekrenteaftrek regionaal anders kunnen uitpakken door regionale verschillen in de bevolkingsamenstelling, woningvoorraad en bestaande hypotheekcrisico's.

### LITERATUUR

- ABF Valuation (2009) *De WOX Quarterly 4e kwartaal 2009*. Delft: ABF Valuation.
- Brosens, T. (2009) Hypotheekcrisico's voor huizenbezitters. *ESB*, 94(4570), 614617.
- DNB en AFM (2009) *Risico's op de hypotheekmarkt voor huishoudens en hypotheekverstrekkers*. Amsterdam: De Nederlandsche Bank & Autoriteit Financiële Markten.
- Elsinga, M., H. van der Heijden en P. Neuteboom (2008) *Financieel economische risico's van het wonen*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB.
- Jong, A. de, L. van den Broek, S. Declerck, S. Klaver en F. Vernooij (2008) *Regionale woningmarktgebieden: verschillen en overeenkomsten*. Den Haag/Rotterdam: Ruimtelijk Planbureau/NAi Uitgevers.
- Ministerie van VROM (2007) *Wonen op een rijtje. De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2006*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.
- Ministerie van VROM en CBS (2010) *Het wonen overwogen. De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2009*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu en Centraal Bureau voor de Statistiek.