
Renteproblemen in de koopwoningensector

DRS. W. VAN HEERDT*

Het aanhoudend hoge renteniveau plaatst steeds meer bewoners van eigen woningen voor een forse stijging van de woonlasten. Degenen wier hypotheeklening aan rentewijziging toe is, worden geconfronteerd met rentepercentages die vele procenten boven de oude rente liggen. In dit artikel worden de woonlastenstijgingen die door renterevisie ontstaan bij enkele veel voorkomende hypotheekfiguren geschat. Tevens wordt onderzocht of looptijdverlenging en rentebijbeschrijving mogelijkheden bieden om eigenaren-bewoners uit financiële moeilijkheden te helpen. Het nut van deze twee methoden is volgens de auteur gering. Daarentegen maakt stapsgewijze rente-aanpassing het mogelijk de woonlastenverzwaring over enkele jaren uit te smeren. Deze methode lijkt daarom te prefereren boven looptijdverlenging en rentebijbeschrijving.

Inleiding

De sterk gestegen rente leidt tot een opwaartse druk op de woonlasten. Dit geldt met name voor eigenaren-bewoners die de relatief lage rente van hun enige jaren geleden afgesloten lening door een eenmalige verhoging zien aangepast aan het huidige niveau. Voor bepaalde groepen kan deze lastenverzwaring te hoog zijn. Dit zou met name diegenen kunnen betreffen die 2 à 3 jaar geleden een hypothecaire lening afsloten. Deze groep lijkt het meest geholpen met een stapsgewijze aanpassing van het oude aan het nieuwe renteniveau.

De invloed van de sterk gestegen rente wordt op de woningmarkt met name gevoeld bij de koopwoningen, aangezien de woonlasten van eigenaren-bewoners in een veel geringere mate door diverse subsidies zijn afgeschermd van renteverhogingen dan de huurprijzen van woningen. De potentiële koper van een nieuwbouwwoning kan de lastendruk ontgaan door van de koop af te zien. De eigenaar-bewoner heeft deze mogelijkheid niet. Hij zal, wanneer zijn in het verleden afgesloten lening aan een rentewijziging toe is, in principe een lastenverhoging moeten accepteren, wil hij niet de kans lopen zijn woning onvrijwillig te moeten verlaten. Naarmate de relatieve lastenstijging toeneemt, wordt ook de kans groter op het niet meer kunnen voldoen aan rente- en aflossingsverplichtingen.

In dit artikel wordt voor enkele groepen nagegaan in welke mate hun woonlasten zijn gestegen om aldus de potentiële probleemgroep, d.w.z. de groep met de grootste relatieve lastenstijging, op het spoor te komen. Gezien de vele in de praktijk voorkomende variaties is de gekozen cijferopstelling uiteraard niet meer dan indicatief.

Rentewijzigingen en woonlasten

In tabel 1 zijn vermeld de gegevens voor en de uitkomsten van de berekeningen van enkele typische relatieve woonlastenstijgingen voor eigenaren-bewoners. Wat de gegevens betreft is gekozen voor een tweetal rentetypen die de meeste kans op grote relatieve lastenstijgingen bieden, te weten vijf

jaar vast en drie jaar vast. Voor beide typen wordt 1981 en 1982 als renterevisiejaar bezien, zodat er een viertal jaren resulteert waarin de lening kan zijn afgesloten, namelijk 1976 tot en met 1979. De rentepercentages corresponderen met het gemiddelde niveau in de genoemde afsluitjaren, terwijl de rente op de revisiedatum wordt geacht het dan geldende marktniveau weer te geven. Het geleende bedrag is gelijk aan de gemiddelde stichtingskosten van premiekoopwoningen, zoals deze zich volgens een opgave van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in de loop der jaren ontwikkelden. Het bedrag voor 1979 heeft betrekking op woningen vallend onder de subsidieregeling 1975. De grootte van de lening kan geïnterpreteerd worden als een 100%-financiering van het betreffende aankoopbedrag of als een gedeeltelijke financiering, naast een zeker bedrag aan eigen middelen, van een duurder woning. Het bij de afsluit-en revisiedatum weergegeven inkomen ten slotte is het modale niveau.

De onder de uitkomsten vermelde woonlastenquotes zijn gevonden door de jaarannuïteit van een lening met een looptijd van dertig jaar uit te drukken in procenten van het op het berekeningstijdstip geldende bruto inkomen. Hierbij is rekening gehouden met de fiscale effecten van de rente-aftrek en de eventuele subsidies voor zover het de aankoop van een nieuwe premiekoopwoning betrof. Gewerkt werd met de tarieven en regelingen zoals die in de desbetreffende jaren golden, waarbij het eventuele subsidiebedrag zo goed mogelijk is benaderd. Onder de fiscale aftrekposten is naast de negatieve inkomsten uit eigen woning en de premieheffing volksverzekeringen rekening gehouden met het 4%-kostenforfait. Dit forfait werd echter niet naar boven begrensd tot f. 800. Het bedrag boven de f. 800 dient ter benadering van, aanwezig veronderstelde, andere aftrekposten zoals reiskosten. Uitgegaan is van een gehuwde persoon zonder kinderen. De gevoeligheid van de uitkomsten voor veranderingen in het

* Werkzaam bij de Stafgroep Economisch Onderzoek van de Rabobank Nederland. Het artikel is geschreven à titre personnel.

geleende bedrag en de inkomenshoogte is getoetst door achtereenvolgens de leningomvang en het inkomen met 10% te verhogen of te verlagen en een inkomensniveau van anderhalf maal modaal als uitgangspunt te kiezen.

De gevonden uitkomsten laten de volgende conclusies toe. Wanneer het leningbedrag en het inkomen variëren rond de in tabel 1 weergegeven niveaus en er geen sprake is van subsidiëring, blijkt dat degenen die dit jaar een in 1978 afgesloten lening met drie jaar vaste rente verlengen (groep III), met de relatief grootste woonlastenstijging worden geconfronteerd, gemeten aan het verschil tussen Q3 en Q2 en dat tussen Q3 en Q1. In volgorde van afnemende lastenstijging komen daarna de groepen IV, II en I. Dit is ook het geval bij een inkomen van anderhalf maal modaal. Wanneer er wel een subsidie werd verleend, bleef groep III de grootste woonlastenstijging vertonen, maar trad er in de rangorde van de andere groepen in enkele van de onderzochte gevallen een verandering op. Saillant detail is dat de gesubsidieerde kopers ook in de groepen I en II een nieuwe woonlastenquote krijgen die hoger is dan in het verleden ooit door hen is betaald (Q3 minus Q1). Dit in tegenstelling tot de niet gesubsidieerde kopers, die onder het aanvangsniveau van 1976 en 1977 blijven.

Samenvattend kan worden gesteld dat binnen het kader van de beschouwde varianten in het lopende en komende jaar degenen die in 1978 of 1979 een lening met een drie jaar vaste rente afsloten met de grootste relatieve woonlastenstijging worden geconfronteerd. Verondersteld mag worden dat de omvang van deze groep niet al te groot is, daar dit rentetype in het totale hypotheekbestand naar verhouding weinig voorkomt. 1).

Tabel 1. Effecten van rentewijzigingen op de woonlastenquote

Gegevens	I	II	III	IV
Rentetype	5 jaar vast	5 jaar vast	3 jaar vast	3 jaar vast
Afsluitjaar	1976	1977	1978	1979
Revisiejaar	1981	1982	1981	1982
Rente op afsluitdatum .	9,4%	9,0%	8,6%	9,6%
Rente op revisiedatum .	12,25%	12,25%	12,25%	12,25%
Lening	f. 104.203	f. 115.833	f. 128.715	f. 135.288
Inkomen afsluitdatum .	f. 25.750	f. 28.000	f. 30.150	f. 31.500
Inkomen revisiedatum .	f. 35.000	f. 36.925	f. 35.000	f. 36.925
Subsidies in het eerste jaar	f. 4.533	f. 3.127	f. 2.340	f. 1.766
Uitkomsten				
Woonlastenquote afsluitdatum (Q1)	28,3 (16,8)	27,9 (20,7)	27,8 (22,7)	30,5 (26,5)
Woonlastenquote revisiedatum voor revisie (Q2)	20,9 (16,7)	21,4 (18,6)	24,0 (21,1)	26,0 (24,0)
Woonlastenquote revisiedatum na revisie (Q3) .	25,2 (20,9)	26,7 (23,6)	31,7 (28,4)	31,8 (29,8)
Relatieve lastenstijging door revisie (Q3 -/ Q2)	4,3 (4,2)	5,3 (5,0)	7,7 (7,3)	5,8 (5,8)
Relatieve lastenstijging begin- versus eindsituatie Q3 -/ Q1)	-3,1 (4,1)	-1,2 (2,9)	3,9 (5,7)	1,3 (3,3)

Toelichting: de tussen haakjes staande quotes betreffen de uitkomsten bij de aankoop van een nieuwe premiewoning.

Mogelijke oplossingen voor financiële problemen bij eigenaren-bewoners

Het is denkbaar dat de lastenstijging vooral binnen de groep met de hoogste woonlastenstijging in verscheidene gevallen tot onoverkomelijke financiële moeilijkheden leidt. Dit zou uiteindelijk een executoriale verkoop tot gevolg kunnen hebben. Aangezien deze maatregel voor geen der betrokkenen aantrekkelijk is, lijkt het zinvol te zoeken naar een andere oplossing. Twee herhaaldelijk gesuggereerde mogelijkheden zijn: looptijdverlenging en rentebijbeschrijving. Bezien wordt wat het effect op de woonlastenontwikkeling na vijf jaar is van looptijdverlenging met twintig jaar en het blijven betalen van de oorspronkelijke annuïteit, onder toevoeging van de verschuldigde extra rente aan de hoofdsom. Na deze vijf jaar vindt de tweede renteherziening plaats, waarbij wordt verondersteld dat het dan geldende renteniveau 9% bedraagt.

Voor de economische context waarin de maatregelen met elkaar worden vergeleken, is aansluiting gezocht bij de studie van het Centraal Planbureau, *De Nederlandse economie in 1985*. Daaruit is afgeleid een inflatieniveau, gemeten aan het prijspeil van de particuliere consumptie, van 6,5% per jaar en een nominale inkomensstijging van 5,5% per jaar voor de jaren na 1981. Tevens is verondersteld dat de belastingvrije som en de tariefschijven van de inkomstenbelasting jaarlijks worden verhoogd met het inflatiepercentage en dat de belasting- en premietarieven als zodanig ongewijzigd blijven. Ten slotte is aangenomen dat er, in verband met het huurwaardeforfait, geen noemenswaardige prijsstijging van de woning optreedt.

De uitkomsten van de berekeningen zijn in tabel 2 weergegeven voor de groepen I en III (exclusief gesubsidieerde kopers) uit tabel 1 of wel de groepen met de laagste respectievelijk de hoogste relatieve lastenstijging.

1) Zie bij voorbeeld: *Rentemutaties en de daaruit voortvloeiende betalingsproblematiek*, CDV, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, juli 1981, blz. 5.

Tabel 2. Ontwikkeling woonlastenquote bij looptijdverlenging en rentebijschrijving

	I		III	
	A	B	A	B
Woonlasten:				
— voor eerste renterevisie (Q2)	20,9	20,9	24,0	24,0
— na eerste renterevisie, zonder maatregelen (Q3) ..	25,2	25,2	31,7	31,7
— na eerste renterevisie, met maatregelen (Q4)	23,4	20,9	29,9	24,0
— na eerste renterevisie met maatregelen, na vijf jaar, voor tweede rente-aanpassing (Q5)	17,9	16,5	22,7	19,2
— na eerste renterevisie met maatregelen, na vijf jaar, na tweede rente-aanpassing (Q6)	13,7	19,2	17,0	24,1

Toelichting:

A = looptijdverlenging met 20 jaar;

B = toevoeging aan de hoofdsom van het verschil in guldens tussen het voor revisie gehanteerde rentepercentage en het daarna geldende niveau van 12,25%;

Looptijdverlenging blijkt een vrij gering effect op het lastenniveau te hebben. Rentebijschrijving heeft een maximaal effect, omdat men de annuïteit van voor de rentemutatie blijft betalen (vergelijk Q4 ten opzichte van Q3). De tweede rente-aanpassing na vijf jaar (van 12,25% naar 9%) werkt bij de variant looptijdverlenging volledig door in de financieringslasten. Bij de rentebijschrijving wordt het effect van de rentedaling op de nieuwe annuïteit meer dan teniet gedaan door de inmiddels opgelopen schuldrest (vergelijk Q6 ten opzichte van Q5). Bij de laatstgenoemde variant blijkt de woonlastenstijging, zij het in afgezwakte vorm, naar de toekomst te zijn doorgeschoven. Dit naar de toekomst verschuiven komt nog duidelijker in beeld, wanneer de rentedaling bij de tweede revisie geringer is dan hier werd aangenomen. Aangezien de te verrichten betalingen qua omvang en tijdstip verschillen, is het vanuit liquiditeitsoogpunt van belang of de ene dan wel de andere variant wordt gekozen.

Beide mogelijkheden, looptijdverlenging en rentebijschrijving gedurende vijf jaar, blijken hun beperkingen te hebben. Een wellicht praktisch werkbaar alternatief zou een op de variabele rente gelijkend systeem kunnen zijn. Hierbij wordt in vrij korte tijd via stapsgewijze renteverhoging een geleidelijke lastenverzwaring tot stand gebracht. Wanneer bij voorbeeld voor groep I uit tabel 2 de rente-aanpassing (van 9,4 naar 12,25%) in vier jaarlijkse stappen van ca. 0,7% wordt gerealiseerd, ontwikkelt de woonlastenquote zich als in tabel 3 is weergegeven.

Tabel 3. Ontwikkeling van de woonlastenquote bij stapsgewijze renteaanpassing

	I
1981 (voor eerste renterevisie)	20,9
1981 (na eerste renterevisie)	21,9
1982	22,4
1983	22,4
1984	22,5
1985	21,4

De aanpassing blijkt in dit geval vrij soepel te verlopen. De geleidelijke verhoging van de annuïteit wordt grotendeels opgevangen door de veronderstelde nominale inkomensstijging. De woonlastenquote handhaaft zich in de beschouwde jaren weliswaar op een vrij hoog niveau, maar een grote sprong ineens, met de daarmee eventueel samengaande liquiditeitsspanningen als belangrijkste oorzaak van problemen, wordt vermeden. Van belang is evenwel dat de woonlastenstijging in 1981 en 1982 moet worden verwerkt in een budget dat reeds onder druk staat van vrij sterke energieprijsstijgingen (verwarming, vervoer). Aan een aanpassing van het bestedingspatroon van de desbetreffende huishoudens zal dan ook veelal niet te ontkomen zijn.

W. van Heerdt