

Schade en schuld op de hypotheekmarkt

Steeds vaker moeten huizenbezitters noodgedwongen aanspraak doen op de verzekering van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Uit modelschatting blijkt dat tot en met 2020 in totaal naar verwachting 1,3 miljard euro aan declaraties zal worden ingediend. Vooralsnog lijkt de NHG, zelfs bij verslechterende economische omstandigheden, bestand tegen de crisis.

MARC FRANCKE
Hoogleraar aan de
Universiteit van
Amsterdam

**FRANS
SCHILDER**
Senior onderzoeker
aan de Amsterdam
School of Real Estate

Alle signalen voor de woningmarkt staan op rood. Er wordt vaak haast bagatelliserend gewezen op 'verzachtende omstandigheden', zoals het relatief kleine aantal eigenaren-bewoners met een betalingsachterstand of grote reserves in pensioenpotten. De ontwikkelingen zijn met het oog op economisch mindere tijden echter alarmerend. Schilder en Conijn (2013) rapporteren dat in het derde kwartaal van 2012 zo'n 800.000 huishoudens een hypotheekschuld hebben die hoger is dan de waarde van hun woning. De woningprijzen zijn begin 2013 ten opzichte van de piek van de markt ruim achttien procent gedaald. Het Bureau Krediet Registratie meldt dat aan het einde van het eerste kwartaal van 2013 bijna 82.000 huishoudens een betalingsachterstand van meer dan 120 dagen hebben op hun hypotheek. Gegevens van het Kadaster tonen dat het aantal transacties sinds de crisis met ongeveer veertig procent is gedaald. Tot slot van dit rijtje noodsignalen heeft de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) in 2012 ruim zeventig procent meer uitkeringen moeten doen voor schades op gegarandeerde hypotheek dan in 2011.

Ondanks het feit dat NHG steeds vaker moet uitkeren, blijft de schade ten opzichte van het totaal aantal garanties beperkt: 0,38 procent van de gegarandeerde hypotheek

leidde in 2012 tot een schade voor NHG. De totale schade omvatte ongeveer 115 miljoen euro, ofwel 0,08 procent van het uitstaande gegarandeerde bedrag. Aan de hand van een zogenaamd duurmodel is de verwachte ontwikkeling van het aantal schades op de Nederlandse hypotheekmarkt geschat. Dit biedt inzicht in de toekomstige betalingsproblemen op de woningmarkt.

HET PROBLEEM VAN RESTSCHULD

Een groeiend aantal huishoudens in Nederland wordt geconfronteerd met een potentiële restschuld. Schilder en Conijn (2013) schatten dat in het derde kwartaal van 2012 ongeveer 800.000 huishoudens onder water staan, indien gecorrigeerd wordt voor opgebouwd vermogen in aan hypotheek verbonden spaar- en beleggingsproducten. Zolang een huishouden de woning niet hoeft te verkopen en de hypotheeklasten kan dragen is er weinig aan de hand. Zodra een eigenaar-bewoner wil verhuizen verandert dit. In dat geval staat de potentiële restschuld een aankoop van een nieuwe woning vaak in de weg. Vervelender is de situatie waarin het huishouden de hypotheeklasten niet meer kan dragen. In dat geval volgt uiteindelijk executieverkoop van de woning en wordt de restschuld een persoonlijke schuld voor de (voormalige) eigenaar-bewoner.

Er is veel onderzoek gedaan in de Verenigde Staten naar mogelijke verklaringen voor executies van hypotheek. Een potentiële restschuld blijkt een noodzakelijke, maar onvoldoende voorwaarde voor de verklaring van het aantal executoriaal verkochte woningen (Foote *et al.*, 2005). In het begin van de huizenmarktcrisis kwam slechts zes procent van de Amerikaanse eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld uiteindelijk in een proces van executoriale verkoop terecht. Niettemin blijken met name hypotheeknemers die vlak voor de crisis hun woning kochten een toegenomen kans op problemen te hebben (Schelkle, 2013). Diverse auteurs hebben zich over dit, in ieder geval initieel, relatief lage percentage verwonderd en er verklaringen voor gezocht. Dit heeft geleid tot de *double trigger*-theorie. De gedwongen verkoop

van de woning is een samenloop van een woning onder water en een snelle verslechtering van de liquide middelen van de eigenaar-bewoner. In Nederland is al geruime tijd sprake van dalende woningprijzen en sinds enige tijd ook van oplopende werkloosheid. Juist deze omstandigheden dragen volgens de literatuur bij aan verlieslatende verkopen van woningen.

NHG EN NEDERLANDSE EXECUTIES

In Nederland kunnen eigenaren-bewoners zich bij NHG verzekeren tegen verliezen die ontstaan bij de gedwongen verkoop van hun woning. Hierbij geldt nadrukkelijk dat het verlies niet vergoed wordt indien dit geleden wordt in normaal economisch verkeer. Het uitgevoerde onderzoek, dat gebruikmaakt van data over de NHG, geeft daardoor een voorspelling van het aantal huishoudens dat door samenloop van restschuld en betalingsproblemen in nood zal geraken. Over andere problemen die de restschuld mogelijk veroorzaakt, zoals het bemoeilijken van gewenste verhuizingen, worden geen uitspraken gedaan. Als er sprake is van bijvoorbeeld werkloosheid, echtscheiding of arbeidsongeschiktheid vergoedt NHG, indien een garantie is afgesloten, de geleden schade. Deze garantie is primair bedoeld om mensen in staat te stellen een woning te kopen die anders door risicoselectie geen woning zouden kunnen kopen: de garantie is derhalve alleen beschikbaar voor het goedkopere segment van de koopsector. De uitgevoerde analyses beschrijven derhalve alleen de onderkant van de woningmarkt. De woningen aan de bovenkant van de markt staan echter minder vaak onder water, waardoor er bij verkoop minder vaak sprake is van schade.

De NHG-garantie is goedkoop, fiscaal aftrekbaar en leidt tot een verlaging van de verschuldigde hypotheekrente. De garantie is daarom populair. Het totale door NHG gegarandeerde bedrag omvat eind 2012 154,1 miljard euro; de totale hypotheekschuld bedraagt volgens DNB ongeveer 650 miljard euro. De gegevens van NHG over het aantal verliezen als gevolg van aanspraken op de garantie geven derhalve en ondanks de genoemde beperkingen een representatief beeld van de bestaande problemen op de woning- en hypotheekmarkt.

VERKLARING VAN SCHADES

Het model verklaart de ontwikkeling van het aantal schades op door de NHG gegarandeerde hypotheek. Een schade is een waarneming waarbij NHG een uitkering heeft gedaan voor een gegarandeerde hypotheek; een verlieslatende transactie waarbij NHG niet uitkeert wordt niet waargenomen. Voor de verklaring van de ontwikkeling van het aantal schades in Nederland wordt gebruikgemaakt van gegevens over NHG en haar voorloper, de gemeentegarantie. De gebruikte data, die de periode van 1976 tot en met 2012 beslaan, bevatten zowel de crisis op de woningmarkt begin jaren 1980 als de huidige crisis en beschrijven verzekerde hypotheek op nationaal aggregatieniveau. Dit heeft als belangrijke beperking dat impliciet aangenomen wordt dat zaken als de *loan-to-value* en het inkomen overal gelijk zijn.

Het model dat gebruikt is om schades in de portefeuille van gegarandeerde hypotheek te voorspellen, is een duurmodel. Hierin wordt de kans gemodelleerd dat een gegarandeerde hypotheek leidt tot een schade, gegeven dat deze garantie in de voorgaande jaren geen schade heeft veroorzaakt. De kans op schade is afhankelijk van het jaar van uitgifte van de

hypotheek en de looptijd van de garantie. De verklarende variabelen variëren per ingangsdatum en looptijd van de garantie. Er wordt in het model gecorrigeerd voor de invloed van het geschatte eigen vermogen, ingeschatte betaalbaarheid, de gemiddelde verhouding tussen woningprijs en inkomen, de werkloosheid en het aantal echtscheidingen. Het eigen vermogen wordt gebaseerd op de woningprijzontwikkeling sinds de uitgifte van de garantie; de betaalbaarheid op de loonontwikkeling sinds de uitgifte.

De kans dat een gegarandeerde hypotheek leidt tot een schade, verandert gedurende de looptijd van de garantie. Een gegarandeerde hypotheek van een eigenaar-bewoner die al vijftien jaar in zijn woning woont, heeft een kleinere kans om nog te resulteren in een schade dan een hypotheek van een eigenaar-bewoner die pas twee jaar in zijn woning woont. Immers, de eigenaar-bewoner die al lang in de woning woont, heeft waarschijnlijk meer afgelost en doorgaans een lagere verhouding tussen hypotheeklasten en inkomen. Ook is het jaar waarin de garantie verstrekt is van invloed op de kans op schade. Een garantie afgesloten in de periode voor de grote prijsstijgingen op de koopwoningmarkt heeft een kleinere kans te leiden tot een schade dan een garantie afgesloten in de crisis.

SCHADES IN DE TOEKOMST

Het geschatte model biedt de mogelijkheid om aan de hand van de gehanteerde verklarende variabelen een aantal toekomstscenario's door te rekenen. Er zijn voor drie variabelen scenario's berekend waarbij ten opzichte van het basisscenario een twee procentpunt negatievere ontwikkeling wordt verondersteld. De scenario's zijn gebaseerd op een ongunstigere ontwikkeling van de prijzen in de koopsector, de loonontwikkeling en de werkloosheid. Voor de werkloosheid hanteren we de internationale definitie. De werkloosheid wordt met twee jaar vertraging in het model opgenomen, want kort na het verliezen van de baan worden mogelijke financiële problemen nog grotendeels opgevangen door werkloosheidsuitkeringen. De gehanteerde parameters voor de variabelen in de voorspelling zijn gegeven in tabel 1. De aannamen voor de werkloosheid en de inkomensontwikkeling zijn in lijn met de voorspellingen van het Centraal Planbureau. Voor de kooprijzontwikkeling is een lichte prijsdaling aangenomen met een herstel vanaf 2015.

In de verschillende scenario's wordt ervan uitgegaan dat het jaarlijkse aantal nieuwe garanties bij NHG constant is op honderdduizend, een iets lager niveau ten opzichte van 2012, als gevolg van het huidige lage aantal transacties en de beperking van de kostengrens voor de NHG. Tevens wordt veron-

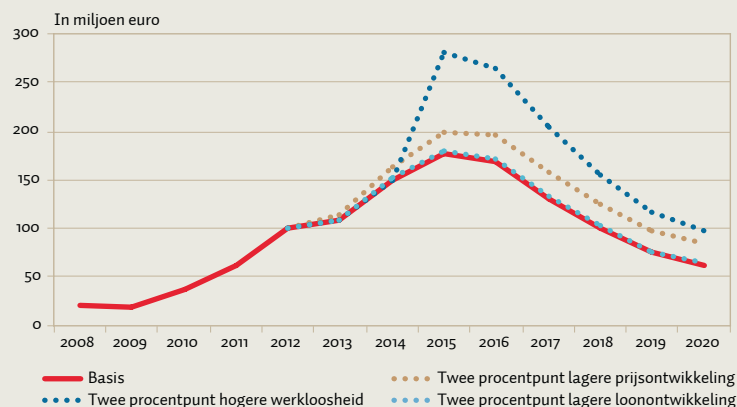
Ontwikkeling parameters basisscenario, in procenten

TABEL 1

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kooprijzontwikkeling	-7,0	-3,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Werkloosheid (int. def.)	6,3	6,5	6,0	5,5	5,0	5,0	5,0	5,0
Inkomensontwikkeling	2,0	2,0	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5

Ontwikkeling schadebedrag NHG

FIGUUR 1



dersteld dat een toekomstige schade bij NHG leidt tot een verliespost van 37.500 euro. Het voorspelde aantal schades bij NHG wordt vermenigvuldigd met dit bedrag om de omvang van de verliezen inzichtelijk te maken. Het gehanteerde bedrag is iets hoger dan het gemiddelde bedrag dat de afgelopen jaren per schade is uitgekeerd door NHG; hierdoor is rekening gehouden met een toename van het schadebedrag als gevolg van de prijsdaling. Tot slot is er in de scenario's rekening mee gehouden dat nieuwe hypotheeklen volledig afgelost dienen te worden.

De verschillende scenario's worden samengevat in figuur 1. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat, gegeven de aannames achter de scenario's, de piek in het aantal schadedeclaraties in 2015 ligt. In totaal zullen tot 2020 naar verwachting bijna 35.000 huishoudens bij NHG een declaratie indienen voor vergoeding van een verliesgevende woningverkoop; goed voor een totaalbedrag aan uitgekeerde schadedeclaraties van 1,3 miljard euro. Dit bedrag is hoger dan het garantievermogen van NHG medio 2013 (787 miljoen euro; Kwartaalbericht NHG). Voor de eerste jaren zal het vermogen van NHG wel ruim voldoende zijn om de te verwachten verliesdeclaraties te dekken. Verder geldt dat er per jaar circa 125 miljoen euro premie binnenkomt voor de nieuw verstrekte garanties. Over de periode 2013–2020 betekent dit een totaalbedrag van één miljard euro dat ontvangen gaat worden, zodat de totale omvang van het garantievermogen voldoende toeneemt om tot 2020 alle te verwachten schades te dekken.

De omvang van de schade blijkt sterk afhankelijk van de economische omstandigheden. Uit figuur 1 blijkt dat met

name een verslechtering in de werkloosheid grote gevolgen heeft voor de ontwikkeling van de omvang van de schades bij NHG. Als het niveau van de werkloosheid twee procentpunt per jaar toeneemt, neemt over de gehele periode de omvang van extra schadedeclaraties ten opzichte van het basisscenario met 595 miljoen euro toe. Ook een verdere verslechtering van de prijsontwikkeling zal leiden tot een groter aantal schades. Indien over de hele periode een verslechtering plaats heeft van twee procentpunt per jaar, waardoor over enkele jaren de prijzen nominaal gelijk blijven, neemt het totale verlies tot 2020 toe met 224 miljoen euro. Een verlaging van de inkomensontwikkeling heeft relatief weinig effect op de ontwikkeling van het aantal schades. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat hypotheeklen bij verstrekking voldoen aan strenge regels ten aanzien van de *loan-to-income*-verhouding. Bovendien is het ontstaan van een schade op een garantie een *double trigger event*. Alleen in het geval van een forse inkomensverlaging, of een andere ingrijpende gebeurtenis, betalen huishoudens de hypotheeklasten niet meer. Dit blijkt ook uit het model, dat voorspelt dat het aantal schades sterker afhangt van de ontwikkeling van de werkloosheid dan van de inkomens.

CONCLUSIE

In dit onderzoek is een duurmodel geschat dat de relatie tussen de looptijd van een NHG-verzekering, de kalendertijd en de shadekans van verzekerde hypotheeklen beschrijft. Dit duurmodel is gebruikt om inzicht te krijgen in de te verwachten ontwikkeling van het aantal schades dat NHG tot en met 2020 zal moeten uitkeren. Hierbij is nadrukkelijk gekeken naar de invloed van economische omstandigheden op de totale omvang van de schade. Tot en met 2020 zullen ruim 35.000 eigenaren-bewoners een beroep doen op de NHG. Het totale schadebedrag omvat daarbij naar verwachting ongeveer 1,3 miljard euro. Met name verslechtingen in de werkloosheid en de prijsontwikkeling leiden tot een toename van het aantal schades. Doordat het gemiddelde schadebedrag constant wordt gehouden in de berekeningen, is een eventuele groei van het gemiddelde schadebedrag als gevolg van aanhoudende prijsdalingen niet meegenomen. Deze toename is echter geen vanzelfsprekendheid, omdat juist de nieuwe hypotheeklen een grotere kans op schade hebben. Dit zijn aflossende hypotheeklen waarbij al een belangrijk deel van de prijsdaling is verwerkt in het hypotheekbedrag.

Ten opzichte van het in 2012 uitstaande gegarandeerde bedrag van 154 miljard euro is een cumulatieve schadepost van 1,3 miljard euro tot 2020 te overzien, maar de gevoeligheid van de omvang van de problematiek voor een verslechtering in met name de werkloosheid is groot. Het garantievermogen van NHG is toereikend voor problemen in de eerste jaren. De toekomstige ontwikkeling van het garantievermogen als gevolg van nieuw afgesloten hypotheekgaranties biedt voldoende ruimte om tot 2020 alle verwachte schades uit het basisscenario te dekken. Echter, als enkele economische ontwikkelingen tegen zitten, zal het garantievermogen en de liquiditeit van NHG onder druk komen staan. In dat geval zal de premie voor de NHG verhoogd moeten worden of de kostengrens weer opgerekt worden zodat relatief veiliger hypotheeklen, met hogere premies, verzekerd worden. Niettemin zal de overheid binnen de hier doorgerekende scenario's geen aanvullende financiering hoeven te verstrekken.

LITERATUUR

Footo, C.L., K. Gerardi en P.S. Willen (2008) Negative equity and foreclosure: theory and evidence. *Journal of Urban Economics*, 64(2), 234–245.

Schelkle, T. (2013) *Mortgage default during the U.S. mortgage crisis*. Cologne: University of Cologne.

Schilder, F. en J. Conijn (2013) Financierbaarheid van de restschuld. *ASRE Research paper*, 01.