



Van een koopwoning verzekerd

Auteur(s):

Briene, M.F.M.

Passenier, A.

*Briene is onderzoeker bij het NEI, Passenier is senior-beleidsadviseur bij het ministerie van VROM. Gebaseerd op het rapport Risico's en waarborgen eigen woningbezit, NEI, Rotterdam, 1999.***Verschenen in:**

ESB, 84e jaargang, nr. 4204, pagina 372, 14 mei 1999

Rubriek:**Trefwoord(en):**

woningmarkt, vastgoed

Kopen lijkt riskant voor mensen met een laag inkomen. Maar er zijn voldoende instrumenten voorhanden om de risico's te beperken, waaronder ook de hypotheekrente-af trek.

Vanuit het kabinet zijn voorstellen gekomen om het eigen woningbezit te bevorderen onder mensen met een lager inkomen. Tot op heden zijn er voor de lagere inkomens allerlei drempels waardoor een koopwoning buiten bereik blijft. Hypothecaire financiers stellen eisen bij het afsluiten van een lening, kopers hebben in de eerste jaren na koop hogere woonlasten dan zij zouden hebben gehad bij voortdurende huur van dezelfde woning, terwijl ook de transactiekosten voor een koopwoning veel hoger zijn dan voor een huurwoning. Met een samenhangend pakket van maatregelen wil het kabinet de drempels verlagen (zie kader). Dit roept de vraag op of de lagere inkomens daarmee geen te groot risico lopen en of er wel voldoende instrumenten zijn om dit risico te beperken. Mensen met een lager inkomen zijn vanwege de beperktere bestedingsruimte immers kwetsbaarder voor onverwachte tegenvallers dan diegenen met een hoger inkomen.

Kabinetsvoorstel

Het wetsvoorstel van het kabinet beoogt met name de hogere woonlasten die optreden in de eerste jaren na koop, voor huishoudens met een lager inkomen substantieel te verminderen. Belangrijke elementen uit het voorstel zijn de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting (circa zes procent van de aankoopwaarde van de woning), en het verstrekken van een inkomensafhankelijke subsidie (als men voor de eerste keer een woning koopt en de financieringslast bedraagt maximaal 183.000 gulden, dan kan men (afhankelijk van het inkomen) een maximale subsidie ontvangen van f295 per maand).

Om het bereik van de regeling zo groot mogelijk te maken bevat het pakket ook een aantal aanvullende maatregelen ter vermindering van de aankoopprijs. Dit zijn onder andere: verruiming van de mogelijkheden voor woningcorporaties om huurwoningen tegen een verlaagde prijs te verkopen en hypotheekrente aftrek voor kopers van 'tussenvormen van koop en huur'. Deze plannen worden nu verder uitgewerkt, zodat ze nog voor de zomer in de Kamer behandeld kunnen worden.

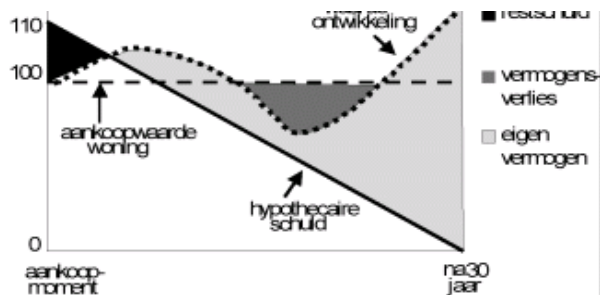
Aard van de risico's

Kopen heeft ten opzichte van huren enkele belangrijke voordelen. De eigenaar bouwt via de maandelijkse aflossingen vermogen op ¹, en heeft ook meer vrijheid om de woning aan te passen aan de eigen wensen en eisen. Voor de samenleving kan een groter eigen woningbezit een gunstige invloed hebben op de sociale cohesie in wijken en buurten. De grotere verantwoordelijkheid kan immers een uitstralings-effect hebben op de kwaliteit van de leefomgeving. Tegenover deze voordelen staat echter ook een aantal risico's.

Het *betaalbaarheidsrisico* houdt verband met de langdurige financiële verplichtingen die een koper meestal aangaat en die hem in vergelijking met een huurder kwetsbaar maken voor allerlei onvoorziene omstandigheden. De rente kan (onvoorziën) stijgen en er zijn allerlei onzekerheden over de inkomensontwikkeling.

Het *vermogensrisico* wordt zichtbaar als de woning wordt verkocht en minder opbrengt dan men eigenlijk had verwacht. Dit risico is het grootst in de eerste jaren na aankoop van de woning (zie [figuur 1](#)). Vanwege de bijkomende kosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, en dergelijke) ligt het bedrag dat een koper heeft betaald voor de woning in Nederland zo'n 10% boven de marktwaarde van de woning. Dit bedrag is men kwijt in geval van verkoop. Na enkele jaren neemt het risico van restschuld door de maandelijkse aflossingen sterk af. De opbrengst van de woning is dan meestal voldoende om de uitstaande schuld af te lossen.

waarde woning (% van de aankoop- waarde)	waarde	restschuld



Figuur 1. Vermogensopbouw bij de aankoop van een eigen woning (voorbeeld)

Bij aankoop moet de koper ook de 'kosten koper' financieren, waardoor de hypothecaire schuld op dat moment hoger is dan de waarde van de woning. Daarna neemt de schuld geleidelijk af. De waarde van de woning fluctueert. Het verschil tussen de schuld en de woningwaarde is het eigen vermogen van de koper.

Onderhoudsrisico's ontstaan als de eigenaar-bewoner zich bij aankoop van de woning onvoldoende bewust is van de onderhoudsuitgaven of wanneer zich na enige tijd onvoorziene gebreken voordoen. Dit kan leiden tot een achteruitgang van de kwaliteit van de woning en eventueel de woonomgeving.

Als teveel eigenaar-bewoners in de problemen komen, kan dat leiden tot een ontwrichting van de woningmarkt waarbij prijzen dalen, nieuwbouwhuizen niet meer verkocht kunnen worden, enzovoort. De woningmarkt is een belangrijk onderdeel van de totale economie. Instabiliteit op deze markt kan ongewenste effecten hebben op andere sectoren van de economie. Zo leidde de crisis op de woningmarkt in Groot-Brittannië rond 1990 tot een algehele economische recessie. Wat klein begon, greep steeds verder om zich heen.

Omvang van de risico's

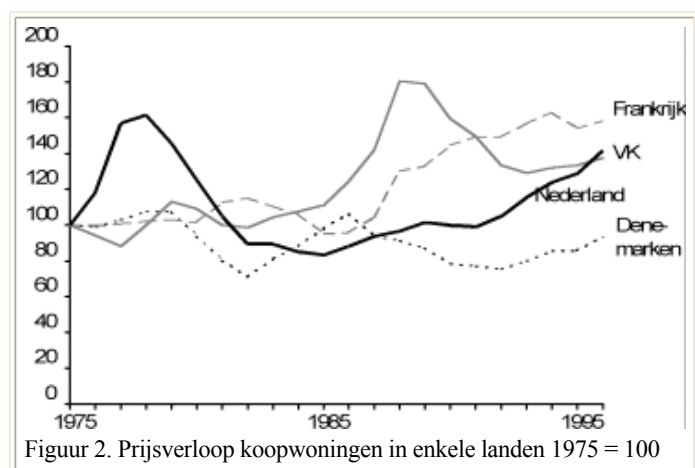
In Nederland wordt voor de financiering van de eigen woning verhoudingsgewijs vaak gebruik gemaakt van een hypothecaire lening. Ongeveer tachtig procent van de eigenaar-bewoners heeft een hypotheek. Nederland behoort hiermee tot de koplopers in Europa. De inrichting van het fiscale stelsel in Nederland (onder andere de mogelijkheid voor volledige hypotheekrenteaftrek) draagt hieraan belangrijk bij.

Betaalbaarheidsrisico

Langdurige hypothecaire verplichtingen kunnen een huishouden relatief kwetsbaar maken. Belangrijke factoren daarbij zijn de gekozen hypotheekvorm en de wijze waarop de rente wordt vastgesteld. De kans op betalingsproblemen neemt in principe toe als men zich dieper in de schulden steekt en de hypotheek een groter beslag legt op het inkomen. Een belangrijke graadmeter daarbij is de verhouding tussen de aankoopwaarde van de woning en het inkomen. Deze verhouding lag in Nederland net als veel andere landen lange tijd zo rond de 2 à 2,5. Uitgaande van een bruto jaarinkomen van 60.000 gulden kon men een lening krijgen tot circa 150.000 gulden. De laatste jaren zijn banken en andere financiers echter, mede onder invloed van de gewijzigde marktverhoudingen, royaler geworden in het verstrekken van hypothecaire leningen en is het geen uitzondering meer om leningen te verstrekken tot vier à vijf maal het jaarinkomen. Deze verruiming van hypotheekverstrekkingen hoeft overigens geen probleem te zijn. De vuistregel voor verantwoorde financiering stamt uit de tijd dat de rente veel hoger was en zegt ook niet alles. Net zo belangrijk voor een gezonde financiering is de gemiddelde 'overwaarde' (het verschil tussen de hoogte van de lening en de waarde van de woning). Dit is de laatste jaren behoorlijk hoog in Nederland (de waarde is gemiddeld ca. 67% hoger dan de hypothecaire lening). Deze verhouding zal echter afnemen als de huidige trend van 'oversluitingen' doorzet.

Vermogensrisico

Het vermogensrisico neemt toe naarmate de woningmarkt scherpere prijsfluctuaties laat zien. Alhoewel prijzen op de markt voor koopwoningen in de meeste landen op langere termijn een stijgende lijn laten zien, is op korte termijn sprake van grotere schommelingen. Illustratief in dit verband is het prijsverloop in Nederland eind jaren zeventig/begin jaren tachtig (figuur 2). Na een periode van sterke prijsstijgingen bereikten de huizenprijzen hun hoogste punt in 1978. Daarna daalden de prijzen in drie jaar tijd met ruim 30% om pas midden jaren tachtig weer op het oude niveau terug te keren. Ook in andere Europese landen (Denemarken, Duitsland, Groot-Brittannië) zijn eind jaren zeventig, begin jaren tachtig de prijzen op de huizenmarkt onder druk komen te staan. Opvallend is dat het prijsverloop in Nederland voor minder schommelingen doormaakte dan in andere landen.



Figuur 2. Prijsverloop koopwoningen in enkele landen 1975 = 100

Verder dient bedacht te worden dat de risico's in Nederland nu ten opzichte van de jaren tachtig sterk gereduceerd zijn doordat huishoudens een hypotheek afsluiten met een langere rentevaste periode. Bovendien bieden financiers tegenwoordig de mogelijkheid om bij een hogere rente, een kortere rentevaste periode af te spreken bij het oversluiten van een hypotheek.

Onderhoudsrisico

Bij onderhoud van de eigen woning speelt de financiële positie van de eigenaar een cruciale rol. Als een eigenaar in betalingsproblemen raakt, is het onderhoud een van de eerste posten waarop wordt bezuinigd. De duur en mate waarin betalingsproblemen voorkomen kunnen hieromtrent een indicatie geven. Gegeven de beperkte omvang van deze problemen (0,7%) mag het onderhoudsrisico op dit moment bescheiden worden geacht. De huidige kwaliteit en ouderdom van de woningvoorraad vormt een andere indicatie voor het risico. Internationaal gezien is de Nederlandse woningvoorraad relatief jong.

Ontwikkeling van de risico's

Op dit moment doen de risico's verbonden met het eigen woningbezit, zich dus nauwelijks voor. Het economisch tij is gunstig, prijzen op de woningmarkt stijgen al sinds jaren en de woningvoorraad is relatief jong zodat het onderhoudsrisico beperkt is. Maar als de markt omslaat (wat in andere landen al eerder en vaker is gebeurd) zal dat uiteraard gevolgen hebben voor het risico voor de woonconsument. De vraag is of er voldoende mechanismen zijn die bovengenoemde risico's voor de consument dan nog kunnen beperken.

Instrumenten voor risicobeheersing

Het sociale zekerheidsstelsel (WW en WAO) zorgt al voor een substantiële beperking van het betaalbaarheidsrisico. Een specifieke voorziening voor eigenaar-bewoners die terugvallen tot bijstandsniveau is getroffen door de zogenaamde vermogensvrijstelling in de Algemene Bijstandswet. Deze voorkomt dat men eerst het opgebouwde vermogen in het huis volledig moet 'opeten' voordat men in aanmerking komt voor bijstand. Merkwaardig is, dat in de politieke discussie de hypotheekrente-af trek altijd alleen wordt gezien als een vorm van subsidie, terwijl deze fiscale aftrek een belangrijke waarborg tegen rentefluctuaties is ((rentestijgingen worden door de fiscale aftrek afgedempt in de netto woonlasten). Van bepaalde, in Nederland geaccepteerde hypotheekvormen, zoals de spaarhypotheek, gaat eveneens een risicobeperkende werking uit. De spaarhypotheek heeft - zeker voor de langere termijn - een dempende werking op de doorwerking van eventuele rentestijgingen in de netto woonlasten omdat de spaarpremie bij een hogere rente lager zal kunnen zijn. Tevens valt in internationale vergelijkingen op, dat de Nederlander zich veel sterker bewust is van de risico's van het eigen woningbezit dan bijvoorbeeld de Engelsman. Dit komt onder andere tot uiting in de afsluiting van relatief veel hypotheekleningen met een lange rentevaste periode. In Engeland en op het Amerikaanse continent is het veel gebruikelijker om een hypotheek af te sluiten met een variabele rente.

In internationaal perspectief vormt ook de Nationale Hypotheekgarantie een goede waarborg voor eigenaar-bewoners. Met deze garantie kan de koper de aankoop van een woning volledig financieren, krijgt hij een lagere hypotheekrente (door de borgstelling) en wordt - althans indien men te goeder trouw is geweest - een eventuele restschuld bij gedwongen verkoop als gevolg van betalingsproblemen kwijtgescholden. De garantie zorgt aldus voor een sterke reductie van het vermogensrisico. Daarnaast is het opmerkelijk, dat een centrale schuldregistratie in andere landen veelal ontbreekt. Banken die het verstrekken van een lening overwegen, kunnen in Nederland bij het Bureau Kredietregistratie nagaan of de potentiële koper al een groot aantal schulden heeft uitstaan. De registratie vormt zo ook een instrument tegen overkreditering dat consumenten tegen zichzelf beschermt.

Tenslotte kan in de gedragscode hypothecaire financiers een instrument tot risicobeperking worden gezien. Deze gedragscode is met ingang van 1 oktober 1990 van toepassing op iedere hypothecaire financiering, die op of na deze datum door een hypothecaire financier wordt aangeboden en/of verstrekt. De code is er onder andere op gericht om hypothecaire financieringen beter met elkaar te kunnen vergelijken (door vermelding van het effectieve rentepercentage) en de positie van de consument te verbeteren bij extra of algehele vervroegde aflossing van een financiering en bij betalingsproblemen.

Private verzekeringsproducten tegen mogelijke inkomensdaling van eigenaar-bewoners worden weliswaar mondjesmaat ontwikkeld, maar zijn nog relatief duur (zeker voor de lagere inkomens). Er wordt tot op heden nauwelijks gebruik van gemaakt. Afgewacht moet worden of de recent ontwikkelde woonkostenverzekeringen en woningwaardeverzekeringen in de komende jaren een plaats zullen kunnen oververven.

Een punt van aandacht vormt het onderhoudsrisico dat men als eigenaar-bewoner loopt. Nederland is niet het enige land met een beperkt instrumentarium om onderhoudsrisico's voor eigenaar bewoners met een lager inkomen op te vangen. Wel zijn er verschillende lokale subsidies voorhanden en nemen ook marktpartijen in toenemende mate initiatieven om dit risico te verminderen. Zo bieden met name woningcorporaties in samenwerking met banken en verzekeringsmaatschappijen in toenemende mate allerlei onderhoudsverzekeringen en meerjarige onderhouds-contracten aan.

Conclusie

De risico's die verbonden zijn aan het eigen woningbezit, manifesteren zich op dit moment niet of nauwelijks in Nederland. Het beschikbare instrumentarium om risico's te verminderen kan de vergelijking met het buitenland doorstaan. Het opvallende is, dat deze instrumenten in de discussie over het eigen woningbezit en de daaraan verbonden risico's vaak niet als zodanig (h)erkend worden. De mogelijkheid voor hypotheekrenteaf trek heeft een stabiliserende werking op renteschommelingen, terwijl ook de op grote schaal afgesloten spaarhypotheekleningen leiden tot een verdere risicobeperking. Belangrijk vangnet is ook het sociale-zekerheidsstelsel en meer in het bijzonder de vermogensvrijlating voor eigenaar-bewoners in de Algemene bijstandswet. Ook de centrale kredietgarantie, de Nationale Hypotheekgarantie en de gedragscode van hypothecaire financiers dragen bij aan een goed ontwikkeld instrumentarium, waarmee toekomstige tegenvallende ontwikkelingen op de koopwoningenmarkt kunnen worden geabsorbeerd. Er is ons inziens dus geen reden om al te bezorgd te zijn over de toegenomen risico's voor eigenaar-bewoners, althans, zolang de bovengenoemde instrumenten onaangetast blijven

1 Bijvoorbeeld NEI, *Woonlastenontwikkeling van huurders en eigenaar -bewoners*, 1996.

Copyright © 1999 - 2003 Economisch Statistische Berichten (www.economie.nl)