

# Waardedaling van de woning en restschuld

Een grote angst van veel huizenbezitters is een eventuele verkoop van de eigen woning met restschuld. In dit artikel wordt onderzocht hoeveel huishoudens in de gevarenzone komen door scheiding of inkomensdaling, bij een algehele waardedaling ineens van dertig procent op de woningmarkt.

**D**e afgelopen twintig jaar zijn we er in Nederland aan gewend geraakt dat de nominale waarde van koopwoningen vrijwel continu stijgt. Hoge en risicovollere hypotheekrenteaftrek (bijvoorbeeld aflossingsvrije en beleggingshypotheekrenteaftrek) werden mede hierdoor populair. Een rentestijging, uitbreiding van het aanbod of een ingreep in de overheidsregelingen betreffende de eigen woning zouden echter best eens tot een waardedaling kunnen leiden, zelfs zo sterk dat huishoudens bij verkoop van de woning met een restschuld blijven zitten.

In de discussie over aanpassing van de hypotheekrenteaftrek wordt het ontstaan van restschulden vaak als tegenargument gebruikt. Bij beperking van de hypotheekrenteaftrek zouden veel meer gedwongen verkopen met restschuld plaatsvinden, zo vrezen onder meer de Vereniging Eigen Huis en leden van de Vaste Kamercommissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (vergadering 15 maart jongstleden). Meer in het algemeen vindt minister Zalm dat huishoudens grote risico's nemen bij het financieren van een eigen huis.

Maar hoe groot is het probleem van restschulden nu in werkelijkheid? In dit artikel gaan we in op de gevolgen van algehele waardedalingen voor het optreden van dergelijke restschulden, wanneer door scheiding of inkomensachteruitgang de woning verkocht moet worden. Eerst kijken we naar de huishoudens met risico op restschuld bij verkoop van de woning, zowel in de huidige situatie als bij een waardedaling. Daarna schatten we in hoeveel huishoudens wellicht gedwongen zijn te verkopen en welke gevolgen een waardedaling voor hen heeft. Hierbij laten we bijkomende kosten (eventuele overdrachtsbelasting en andere verhuiskosten) buiten beschouwing. De berekeningen in dit artikel zijn gebaseerd op het meest recent beschikbare Woningbehoefteonderzoek uit 2002 (WBO'02).

Een algehele waardedaling zal in de praktijk nogal eens voorkomen in combinatie met een verandering van de woonlasten, bijvoorbeeld een rentestijging. Met zulke veranderingen in de woonlasten houden we hier echter geen rekening. Ook negeren we

kortetermijnfluctuaties zoals de recente toename van het aantal gedwongen verkopen, die waarschijnlijk tot de normale conjunctuurbewegingen behoren. Overigens is deze toename volgens de Rabobank al bijna over zijn top heen (Rabobank, 2006), maar heeft de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen juist aangekondigd dat de premie voor de nationale hypotheekgarantie (NHG) verhoogd wordt om het stijgende aantal gedwongen verkopen op te kunnen vangen.

## Welke huishoudens lopen risico op restschuld?

Uit de gegevens in het WBO'02 blijkt dat twee derde van de eigenaren een schuld op de woning heeft van minder dan vijftig procent van de huidige waarde van de woning. Nog eens vijftien procent heeft een schuld op de woning tussen de vijftig procent en de zeventig procent van de waarde van de woning. Bijna negentien procent heeft een nog hogere schuld. Soms is deze schuld zelfs hoger dan de verkoopwaarde, bijvoorbeeld doordat bijkomende kosten zoals de overdrachtsbelasting mee zijn gefinancierd of doordat de woning een prijsdaling heeft ondervonden. Daarmee zijn deze huishoudens kwetsbaar. Terughoudendheid bij het verstrekken van tophypotheekrenteaftrek is dan ook een onderwerp van discussie. Het ophogen van de hypotheek voor consumptief gebruik valt overigens niet meer onder de hypotheekrenteaftrek. Ook de bijleenregeling heeft waarschijnlijk een beperkend effect gehad op de aandelen hoge hypotheekrenteaftrek.

De laatste groep eigenaren (met een schuld van meer dan zeventig procent) zit uiteraard in de gevarenzone bij de hier onderzochte algehele waardedaling tot dertig procent. Deze groep woont gemiddeld vrij kort in de woning (gemiddeld vijf jaar tegen zestien jaar voor de overige eigenaren), is vaak jong (gemiddeld 37 jaar tegenover 51 jaar voor de overigen) en heeft een iets hoger gezinsinkomen (zes procent hoger). Doordat ze vaak nog in hun eerste woning zitten, is de verkoopwaarde met gemiddeld 200.000 euro relatief laag (265.000 euro bij de andere eigenaren). De huishoudensamenstelling wijkt nauwelijks af van die van andere eigenaren. Ruim drie kwart is een (echt)paar en bijna de helft heeft een of meer kinderen.

## Theoretische risico's

We kijken eerst naar de huidige schuldpositie van eigenaren. Figuur 1 laat zien dat in de huidige situatie al 140.000 huishoudens (vier procent van

**MICHEL RAS,  
EVELIEN EGGINK EN  
EVERT POMMER**

De auteurs zijn allen werkzaam bij de onderzoeksgroep Quartaire Sector van het Sociaal en Cultureel Planbureau; Ras en Eggink als wetenschappelijk medewerker en Pommer als hoofd onderzoeksgroep

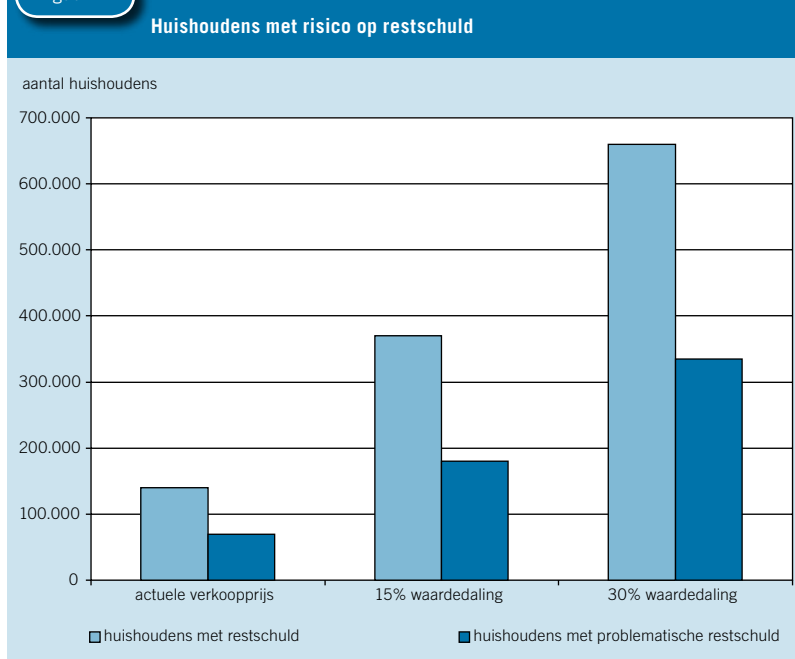
alle eigenaren) bij verkoop via de markt in 2002 in theorie met een restschuld te maken zouden hebben. Hun hypotheekschuld is op dat moment hoger dan de verkoopwaarde. De mediane waarde van de potentiële restschuld van deze huishoudens bedraagt ruim 18.000 euro (zie figuur 2). Ruim een vijfde van hen kan zo'n restschuld opbrengen uit het vermogen buiten de eigen woning. Hierbij nemen we aan dat huishoudens alleen eigen vermogen boven de 10.000 euro inzetten. Wie minder dan 10.000 euro heeft zet dus niets in, wie bijvoorbeeld 22.000 euro heeft kan tot maximaal 12.000 euro inzetten. Daarnaast kan, deels overlappend, bijna een derde van hen aanspraak maken op een gemeente- of nationale hypotheekgarantie (NHG). Zo'n 70.000 huishoudens (twee procent van alle eigenaren) kunnen echter niet op een dergelijke oplossing terugvallen. We noemen hun type restschuld hier een *problematische restschuld*. De mediane waarde daarvan bedraagt ongeveer 20.000 euro.

Figuren 1 en 2 laten ook zien wat er verandert als er een algemene waardedaling optreedt in de marktprijs van koopwoningen. We presenteren hier de gevolgen van dalingen van de marktprijs (in 2002) met respectievelijk vijftien procent en dertig procent. Bij het instorten van de woningmarkt rond 1980 daalde de prijs met dertig procent in een periode van vier jaar (Boumeester, 2004). Dergelijke waarden, over een periode van vijf tot tien jaar, worden ook wel genoemd bij inschattingen van de gevolgen van afschaffing van de hypotheekrenteaftrek (Ecorys, 2005; Boelhouwer & De Vries, 2005). Het CPB schat het effect recent kleiner in met vier tot veertien procent (Van Ewijk et al., 2006). Uiteraard hangen deze uitkomsten ook sterk samen met aannames over het aanbod en over compenserende maatregelen.

In dit artikel gaan we uit van het 'ergste' scenario met prijsdalingen ineens. Als de marktprijs ineens met vijftien procent zou dalen, kunnen twee groepen huishoudens in de problemen komen. De eerste groep betreft de eigenaren die ook zonder waardedaling al een restschuld zouden hebben. De tweede groep is bijna twee maal zo groot en betreft eigenaren die in de huidige situatie geen restschuld hebben, maar als gevolg van de algemene waardedaling bij verkoop daar wel mee blijven zitten. De totale groep eigenaren met een restschuld telt hierdoor nu 370.000 huishoudens. Bij deze waardedaling hebben ongeveer 180.000 huishoudens een problematische restschuld, dus niet op te lossen via NHG of eigen vermogen. De mediane restschuld ligt iets hoger dan in de situatie zonder waardedaling.

Bij een plotselinge waardedaling met dertig procent zijn de gevolgen natuurlijk groter. Dan zouden 660.000 huishoudens bij verkoop van hun woning een restschuld hebben. Ongeveer de helft van hen kan dan niet terugvallen op eigen vermogen of NHG.

figuur 1



Bron: VROM (WBO'02, SCP-bewerking)

Zij hebben dan een flink hogere mediane problematische restschuld (30.000 euro).

Bij een meer geleidelijke waardedaling zullen de aantallen huishoudens met een (problematische) restschuld kleiner zijn. Huishoudens hebben in de tussentijd een deel van de hypotheek kunnen aflossen en recente kopers hebben hun woning na de prijspiek gekocht, in veel gevallen met een iets lagere hypotheekschuld.

### Wie verkoopt straks daadwerkelijk met verlies?

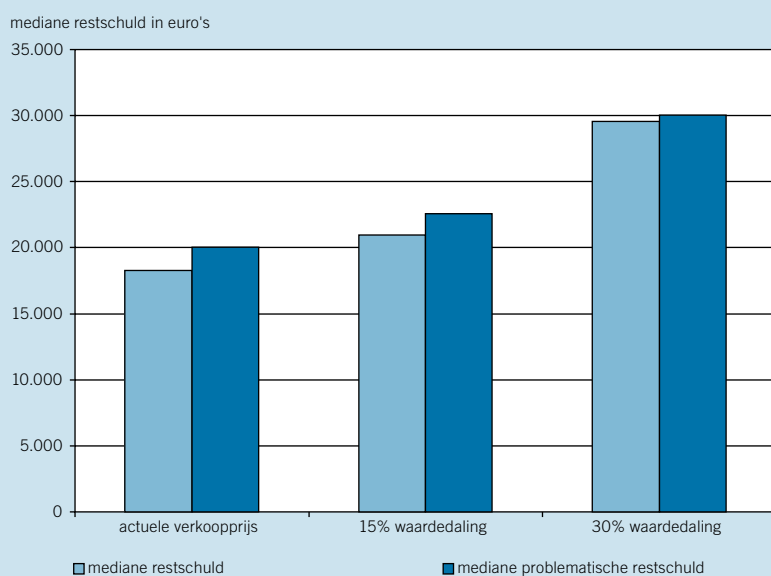
Zolang een huishouden geen verhuisplannen heeft en aan zijn financiële verplichtingen kan blijven voldoen, is de restschuld niet direct relevant. Het is wel mogelijk dat de bank extra garanties verlangt omdat het onderpand niet langer toereikend is. Dit kan in het bijzonder gebeuren na het aflopen van een rentevaste periode van een hypotheek, bij het opnieuw vastzetten van de rente. Ook kan de waardedaling effecten hebben op de economie, doordat huishoudens hun consumptieniveau aanpassen. Dit laatste onderzoeken wij hier niet.

Wil een huishouden verhuizen, dan variëren de gevolgen van een waardedaling. Wie overstapt naar een huurwoning heeft nadeel doordat een algehele waardedaling niet direct wordt vertaald in een lagere huur. De restschuld kan dan problemen geven omdat deze moet worden afgelost. Wie een kleinere woning koopt, betaalt wel minder voor de nieuwe woning, maar dit weegt (in euro's) niet op tegen het verlies op de huidige woning. Wie wil verhuizen naar een soortgelijke of betere woning ondervindt in beginsel geen problemen, tenzij de hypotheekverstrekker extra garanties verlangt.

Het meest pijnlijk zal een waardedaling zijn voor huishoudens die dreigen te moeten verhuizen omdat het inkomen ontoereikend wordt (bijvoorbeeld bij scheiding of werkloosheid). Een deel van de huishoudens zal verkoop kunnen uitstellen of voorkomen door bijvoorbeeld (meer) te gaan werken, in te teren op eigen vermogen of andere consumptie te verminderen. Naarmate de dreigende restschuld groter is zal dit soort gedrag vaker voorkomen. Een klein deel van de huishoudens zal uiteindelijk de woning zelfs via een veiling moeten verkopen. In dat geval kan de opbrengst lager liggen en de restschuld dus hoger. Deze huishoudens tellen we in onze berekeningen mee, omdat ze wel degelijk met de dreiging van restschuld geconfronteerd worden.

We stellen hier voor het gemak, uitgaande van het ernstigste geval, dat bij elke scheiding de woning verkocht moet worden. Jaarlijks scheidt één procent van alle huwelijksparen (CBS, 2006), dus nemen we aan dat ook één procent van

figuur 2

Mediane restschuld van huishoudens met risico restschuld<sup>a</sup>

a De helft van de huishoudens heeft een restschuld onder de mediane waarde

Bron: VROM (WBO'02, SCP-bewerking)

de paren met een problematische restschuld scheidt. De paren vormen drie kwart van de 70.000 huishoudens met een problematische restschuld, zodat dit in de situatie zonder waardedaling gaat om circa vijfhonderd huishoudens. Bij waardedalingen van respectievelijk vijftien procent en dertig procent zouden in het eerste jaar bijna 1.400 respectievelijk 2.500 scheidende paren te maken krijgen met een problematische restschuld bij verkoop van de woning. Ook inkomensachteruitgang door werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of vrijwillig stoppen met werken kan leiden tot gedwongen verkoop van de eigen woning. Jaarlijks heeft ruwweg drie procent van de huishoudens met een dergelijk type inkomensachteruitgang te maken (Pommer et al., 2003). De inkomensachteruitgang is gemiddeld niet zo groot (zes procent) door vervangende uitkeringen, progressiviteit van het belastingstelsel en andere inkomensbronnen binnen het huishouden. We nemen hier aan dat een derde van deze huishoudens (dus één procent van alle huishoudens) gedwongen is de woning te verkopen. Dan zouden zevenhonderd huishoudens in de problemen komen. Bij een waardedaling van vijftien procent (respectievelijk dertig procent) neemt dit toe tot 1.800 (respectievelijk 3.400) huishoudens.

### Wat is de totale schade?

In de huidige situatie hebben de huishoudens met scheiding of forse inkomensachteruitgang die niet kunnen terugvallen op NHG of voldoende eigen vermogen, bij verkoop gezamenlijk een restschuld van ongeveer tachtig miljoen euro. Hun gezamenlijke restschuld wordt bij een algehele waardedaling van vijftien procent zeventig miljoen euro hoger (dertig miljoen voor scheidende paren; veertig miljoen voor inkomensdalers), en bij een daling van dertig procent tweehonderd miljoen euro hoger (= 90 + 110). Niet al deze huishoudens zullen hun woning uiteindelijk verkopen, waardoor dit overschattingen van de werkelijke problemen zijn.

Op dit moment biedt de overheid via de NHG al een vangnet voor de onderkant van de woningmarkt. Een uitbreiding van de NHG, met het oog op een eventuele algehele waardedaling, lijkt op grond van bovenstaande globale macrocijfers niet onmogelijk. Maar is het ook wenselijk? De centrale vraag is in hoeverre de overheid verantwoordelijkheid moet nemen voor de financiële risico's die huishoudens (in het verleden) hebben genomen. Bovendien zou het de asymmetrie van de risicoverdeling tussen huishoudens en overheid vergroten: winsten op de woningmarkt worden namelijk niet door de overheid afgeroomd.

De overheid heeft met de huidige fiscale faciliteiten tot nu toe bepaald niet tegengehouden dat hypotheekrenteaftrek werd afgesloten die hoog zijn ten opzichte van de waarde van de woning. Ondanks de eerder genoemde beperkingen die recent in de hypotheekrenteaftrek zijn aangebracht, staat er nog steeds een bonus op het maximaliseren van de hypotheekschuld. Een beperking in deze sfeer lijkt dan ook doelmatiger dan een uitbreiding van vangnetfaciliteiten.

### Conclusie

In de discussie over beperking van de hypotheekrenteaftrek en de daarmee samenhangende waardedaling wordt het ontstaan van restschulden vaak als bezwaar genoemd. Daarom hebben we een grove inschatting gemaakt van de omvang van de restschuld bij waardedalingen op de woningmarkt (bij gelijkblijvende woonlasten). Deze geeft aan dat bij een extreme algehele waardedaling van dertig procent ineens, in het eerste jaar ongeveer 6000 huishoudens vanwege scheiding of inkomensachteruitgang in de problemen kunnen komen (tegenover 1200 huishoudens in de situatie zonder waardedaling). Zij zouden dan namelijk met een restschuld blijven zitten bij verkoop van de woning, zonder dat ze eigen middelen of NHG hebben om de restschuld af te dekken. De helft van deze huishoudens heeft dan een restschuld van meer dan 30.000 euro. Zouden ze allen hun woning daadwerkelijk verkopen, dan is de totale restschuld ongeveer tweehonderd miljoen euro hoger dan in de situatie zonder waardedaling.

Een dreigende verkoop van de eigen woning is natuurlijk een schrikbeeld, maar de aantallen getroffen huishoudens lijken op nationaal niveau mee te vallen. Nog geen 0,2 procent van de eigenaren zou in het eerste jaar in de problemen komen. En dat op een markt waar behaalde resultaten uit het verleden – uiteraard – geen garantie bieden voor de toekomst.

### LITERATUUR

- Boelhouwer, P.J. & P. de Vries (2005) Defiscalisering eigenwoningbezit leidt tot forse daling woningprijzen. *Economisch Statistische Berichten*, nr. 4455, 109-111.
- Boumeester, H.J.F.M. (2004) *Duurdere koopwoning en wooncarrière. Een modelmatige analyse van de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse koopwoningmarkt*. Delft: DUP Science.
- CBS (2006) Statline, geraadpleegd via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl).
- Ecorys (2005) *Effecten beperking fiscale aftrek hypotheekrente*. Rotterdam: Ecorys Nederland BV.
- Ewijk, C. van, M. Koning, M. Lever & R. de Mooij (2006) *Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Pommer, E., J. van Leeuwen & M. Ras (2003) *Inkomen verdeeld. Trends in ongelijkheid, herverdeling en dynamiek*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Rabobank (2006) *Economisch Kwartaalbericht juni 2006*. Geraadpleegd via <http://www.rabobankgroep.nl/download/KBjuni2006.pdf>.