

RISICO'S OP DE HYPOTHEEKMARKT

VOOR

HUISHOUDENS EN HYPOTHEEKVERSTREKKERS

4 SEPTEMBER 2009



INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|----|
| Samenvatting | 3 |
| 1 Inleiding | 5 |
| 2 Aard van de risico's op de hypotheekmarkt..... | 6 |
| 2.1 Het betalingsrisico voor consumenten | 6 |
| 2.2 Het vermogensrisico voor consumenten..... | 7 |
| 2.3 Het kredietrisico voor hypotheekverstrekkers..... | 9 |
| 2.4 De samenhang tussen de drie risico's..... | 10 |
| 3 Woonquotes en LTV-ratio's volgens het huidige hypotheekbestand..... | 12 |
| 4 Huidige risicobeheersingsmaatregelen en mogelijke verbeteringen | 16 |
| 4.1 Werking van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen | 16 |
| 4.2 Ruimte om schokken op te vangen bij woonlasten conform de Gedragscode..... | 17 |
| 4.3 Welke ruimte is toereikend om betalingsproblemen te voorkomen? | 20 |
| 4.4 Naleving van de Gedragscode..... | 22 |
| 4.5 Beheersing van restschuldrisico | 24 |
| 4.6 Beheersing van kredietrisico | 25 |
| Bijlage I: Berekening van woonquotes volgens het NIBUD..... | 27 |

TABELLEN, GRAFIEKEN EN BOXEN

| | |
|--|--|
| Figuur 1: Woonquotes naar inkomen..... | 7 |
| Figuur 2: LTV-ratio bij woningaankoop..... | 8 |
| Figuur 3: Hypotheekvormen..... | 9 |
| Tabel 4: Aflossingsvrije hypotheekvormen per aanbieder (2008)..... | 9 |
| Figuur 5: Aantal onvrijwillige verkopen..... | 10 |
| Figuur 6: Samenhang tussen de risico's..... | 11 |
| Figuur 7: Hoogte van de LTI naar huishoudkenmerken..... | 12 |
| Tabel 8: Hypotheekbezitters met hoge woonquote en LTV-ratio>100%..... | 13 |
| Figuur 9: Hoogte van de LTV naar huishoudkenmerken..... | 14 |
| Figuur 10: LTI-ratio naar LTV-ratio en verdeling LTV-ratio's..... | 15 |
| Tabel 11: GHF-quote naar inkomen en rente..... | 17 |
| Figuur 16: GHF- en probleemquotes naar inkomen en gezinssamenstelling | 18 |
| Figuur 17: Rentestijging die direct na afsluiten kan worden opgevangen (in %-punt)..... | 19 |
| Figuur 18: Rentestijging die na 10 jaar kan worden opgevangen (in %-punt)..... | 19 |
| Figuur 19: Inkomensdaling die direct na afsluiten kan worden opgevangen (in %)..... | 20 |
| Figuur 21: Vereiste norm om huishoudens in gelijke mate tegen een rentestijging te beschermen..... | 21 |
| Tabel 22. Naleving gedragscode (Hypotheekonderzoek 2007)..... | 22 |
| Tabel 23. Naleving gedragscode (Onderzoek verantwoorde kredietverlening bij hypotheek 2008)..... | 22 |
| Figuur 24: LTV-ratio bij nieuw afgesloten hypotheekvormen..... | 24 |
| Box 19: De Nationale Hypotheekgarantie..... | 26 |
| Tabel 20: Uitgaven volgens Nibud-minimumbegroting en maximale woonlasten..... | 27 |
| Tabel 21: Maandlasten bij verschillende hypotheekvormen | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |

SAMENVATTING

Naar verschillende maatstaven gemeten zijn de hypotheekschulden in Nederland relatief hoog, zowel vanuit internationaal als historisch perspectief. De vraag is welke risico's hiervan zijn aan te wijzen. Zowel consumenten als aanbieders van hypotheekleningen lopen risico's op de hypotheekmarkt. Consumenten lopen een betalingsrisico, wat inhoudt dat zij het risico lopen hun woonlasten niet meer op te kunnen brengen. De omvang van dit risico is allereerst af te meten aan de hoogte van de woonquote, de verhouding tussen woonlasten en bruto inkomen. In 2008 was deze verhouding voor naar schatting 430.000 huishoudens (13% van de huishoudens met hypotheek) hoger dan wat volgens het Nibud maximaal is op te brengen zonder te moeten bezuinigen op andere essentiële bestedingen.

Daarnaast lopen consumenten het risico op een restschuld. Dit is het risico dat de waarde van de woning minder bedraagt dan de resterende lening indien de hypotheeklening wordt beëindigd. Het aantal huishoudens waarvan de schuld/waardequote (LTV-ratio) bij het afsluiten van de hypotheek hoger is dan 100%, neemt de laatste jaren toe. In 2008 hadden naar schatting 425.000 huishoudens een hypotheekschuld die groter is dan de woningwaarde. Daar komt bij dat de aflossingsvrije leningen aan populariteit hebben gewonnen. Hierdoor neemt de hypotheekschuld gedurende de looptijd van de hypotheek minder af dan voorheen. Consumenten blijken zich slecht bewust van de risico's die hiermee gepaard gaan.

Voor de aanbieders van hypotheekleningen gaan de genoemde risico's voor de consument gepaard met kredietrisico's. Bij hogere LTV-ratio's en woonquotes neemt het risico toe dat banken of andere hypotheekverstrekkers verlies lijden op hypothecaire leningen.

Een belangrijk instrument om de genoemde risico's te beheersen is de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF). De GHF is in de eerste plaats bedoeld om het betalingsrisico te beperken. In de huidige vorm is de code van kracht sinds begin 2007. Bij toepassing van de GHF hebben huishoudens bestaande uit twee volwassenen met een modaal huishoudinkomen een redelijke mate van flexibiliteit om enige financiële tegenvallers op te vangen. Huishoudens met kinderen en huishoudens met een inkomen onder modaal hebben minder flexibiliteit. Bij strikte hantering van de huidige GHF zullen betalingsproblemen zich daarom relatief vaak voordoen bij huishoudens met kinderen en/of lagere inkomens. Dit betekent dat het toetsingskader onvoldoende rekening houdt met de huishoudsamenstelling.

De Gedragscode biedt de mogelijkheid om in bijzondere gevallen de norm te overschrijden (explain-clausule). Het percentage bijzondere gevallen dat kredietverstrekkers identificeren is hoog. Steekproeven wijzen op een kwart tot een derde van de gevallen. Daarbij komt dat de motiveringen die hiervoor gegeven worden in de meeste gevallen de kwalificatie 'bijzonder' niet rechtvaardigen. Veelal beroepen hypotheekverstrekkers zich slechts op verwachte toekomstige bovengemiddelde inkomensstijgingen om huishoudens een hoger hypotheekbedrag te verstrekken. Een eventuele realisatie van dergelijke stijgingen zal echter enige tijd op zich laten wachten, terwijl betalingsproblemen zich doorgaans juist voordoen tijdens het begin van de looptijd. Hier komt bij dat toekomstverwachtingen sterk procyclisch worden gevormd en dat de plausibiliteit ervan moeilijk kan worden geverifieerd. Het huidige gebruik van de *explain-clausule* leidt daardoor tot het verstrekken van te hoge hypotheekbedragen en is in de praktijk een sluiproute geworden om de code te omzeilen. De sector heeft hiermee niet voldaan aan de eis van de Minister van Financiën (in 2006) om middels zelfregulering te komen tot een adequate beheersing van de risico's voortvloeiend uit overkreditering.

Naast de GHF zijn er codes voor consumptieve kredietverstrekking. Vanuit het perspectief van betalingsrisico zouden deze codes en de GHF naadloos op elkaar aan moeten sluiten. Op dit moment is dit echter niet het geval. Hypothecair krediet is volgens de GHF-norm berekend op basis van een annuïtaire lening. Bij de normen voor consumptief krediet rekent men met de werkelijke woonlasten van een hypotheek. Die zijn vaak minder hoog. Iemand die eerst een hypotheek heeft afgesloten kan

daarna een consumptief krediet krijgen, zodanig dat de totale schuld groter is dan bij de omgekeerde volgorde.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 bespreken we de bronnen van risico voor huishoudens en hypotheekvertrekkers. Vervolgens kwantificeren we deze risico's gegeven de huidige Nederlandse hypotheekmarkt in hoofdstuk 3. Tot slot evalueren we of de bestaande beheersmaatregelen, waaronder de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, voldoende zijn om de besproken risico's te beheersen (hoofdstuk 0).

1 INLEIDING

Over de laatste twee decennia bezien heeft de Nederlandse hypotheekmarkt een sterke expansie doorgemaakt. Door het toenemende eigenwoningbezit en de stijgende welvaart kwam er meer behoefte aan hypothecaire leningen. Daarnaast dienden nieuwe aanbieders zich aan en zijn nieuwe leenvormen op de markt gebracht. Naar verschillende maatstaven gemeten hebben deze ontwikkelingen geleid tot een forse stijging van de hypotheekschuld, zowel ten opzichte van de inkomens als ten opzichte van de onderliggende woningwaarde. Ook internationaal gezien zijn de hypotheekschulden in Nederland relatief hoog.

Voor DNB was deze ontwikkeling eerder aanleiding voor nader onderzoek. In 2000 werd vastgesteld dat de snelle stijging van de hypothecaire kredietverlening en de toenemende mate waarmee de verleende kredieten de waarde van het onderpand overschrijden, betekenen dat de Nederlandse economie gevoeliger is geworden voor de financiële positie van huishoudens.¹ Voor DNB was dit aanleiding om maatregelen te nemen, waaronder meer aandacht voor de administratieve organisatie en procesbeheersing van het hypothecaire bedrijf en uitbreiding van de reguliere rapportages. Ook in de jaren daarna heeft DNB aandacht besteed aan de risico's van hypothecaire kredietverlening, in het bijzonder die van tophypotheek.²

De AFM heeft vanaf de inwerkingtreding van de Wet Financiële Dienstverlening op 1 januari 2006 aandacht besteed aan de naleving van de normen inzake adviesregels en verantwoorde kredietverstrekking ten aanzien van hypotheek. Een themaonderzoek in 2007 heeft geleid tot een rapportage over de kwaliteit van advisering over hypothecaire kredieten en verantwoorde kredietverstrekking. In dit rapport heeft de AFM nader geconcretiseerd op welke wijze de open normen rondom adviesregels en verantwoorde kredietverstrekking door marktpartijen op een goede wijze kunnen worden ingevuld. De uitkomsten van het themaonderzoek en latere onderzoeken naar de adviespraktijk hebben richting diverse marktpartijen geleid tot formele handhavingsmaatregelen.

Dit gezamenlijke rapport van DNB en AFM brengt in kaart welke factoren, al of niet in combinatie met elkaar, bij het verstrekken van hypotheek een risico vormen. Vervolgens wordt gekeken hoe deze risico's op dit moment worden beheerst en of dat voldoende is. Daarbij gaat het hoofdzakelijk om de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

¹ “Het kredietverlening door Nederlandse banken onder de loep”, Monetaire Monografieën nr. 18, DNB, 2000. Zie ook DNB Kwartaalbericht, maart 2000.

² Zie bijvoorbeeld het Overzicht Financiële Stabiliteit van DNB (2004-2009).

2 AARD VAN DE RISICO'S OP DE HYPOTHEEKMARKT

Voor woningbezitters en hypotheekverstrekkers zijn drie risico's te onderscheiden: betalingsrisico, vermogensrisico en kredietrisico. Het betalingsrisico is het risico dat de consument de maandlasten op een hypothecaire lening op enig moment niet meer kan betalen, bijvoorbeeld doordat de rentelasten stijgen of het besteedbaar inkomen daalt. Het vermogensrisico is het risico dat de woning in waarde daalt, hetgeen een restschuldrisico betekent indien de woningwaarde onder de waarde van de resterende hypotheekschuld komt. Het kredietrisico is het risico dat de bank het uitgeleende bedrag (plus de rentevorderingen hierover) niet volledig terugkrijgt.³ Hieronder wordt uitgebreider ingegaan op de aard van deze drie afzonderlijke risico's en hun onderlinge samenhang.

2.1 *Het betalingsrisico voor consumenten*

In normale omstandigheden is er altijd een kans dat zich in de toekomst betalingsproblemen gaan voordoen. Het betalingsrisico kan toenemen doordat de woonlasten oplopen, doordat andere lasten oplopen, of doordat het inkomen terugvalt:

- 1) De woonlasten kunnen stijgen door bijvoorbeeld een verhoging van het rentepercentage. Hoe korter de rentevastperiode van de hypotheek, hoe sneller eventuele renteverhogingen invloed hebben op de woonlasten;
- 2) De overige lasten kunnen stijgen door inflatie en (fiscale) overheidsmaatregelen, maar ook door bijvoorbeeld ziekte of gezinsuitbreiding;
- 3) Het inkomen kan dalen als gevolg van een bewuste keuze, zoals verlaging van het aantal gewerkte uren of bij verandering van baan. De inkomensdaling kan ook onverwacht en onvoorzien zijn, zoals bij ziekte, echtscheiding of werkloosheid.

Een toenemend betalingsrisico hoeft niet meteen uit te monden in daadwerkelijke betalingsproblemen. Op uitgaven aan bijvoorbeeld vrije tijd, vakantie en uitgaan, kleding, kan veelal — tenminste tijdelijk — worden bezuinigd. Maar naarmate de woonlasten langer een te groot deel van het budget vormen, neemt de kans toe dat een huishouden daadwerkelijk in betalingsproblemen komt.

De woonquote als indicator voor het betalingsrisico

De verhouding tussen de woonlasten en het inkomen, de woonquote, is een geschikte indicator voor het betalingsrisico. Een hogere woonquote betekent dat een huishouden een groter deel van het budget kwijt is aan de hypotheek. Er blijft dan minder ruimte over om een stijging van de (woon)lasten of een daling van het inkomen op te vangen. De omvang van deze ruimte kan worden bepaald door de werkelijke woonquote te vergelijken met de zogenaamde probleemquote. Dit is het percentage van het inkomen dat een huishouden aan woonlasten kan uitgeven bij maximale bezuiniging op alle overige lasten. Voor deze overige lasten wordt dan uitgegaan van de minimumbegroting van het Nibud. Deze geeft aan wat minimaal aan voeding, kleding, vaste lasten, reserveringen e.d. kan worden uitgegeven.⁴ Wanneer de werkelijke woonquote de probleemquote overstijgt, moet het huishouden zoveel bezuinigen op de overige lasten dat de uitgaven hieraan onder het minimumniveau komen te liggen. Dit impliceert dat vroeg of laat betalingsproblemen ontstaan.

Behalve minimumbegrotingen stelt het Nibud ook voorbeeldbegrotingen op, inclusief bijbehorende woonquote, de voorbeeldquote. Hierbij wordt gedifferentieerd naar zowel inkomen als gezinssamenstelling. Deze voorbeeldbegrotingen zijn gebaseerd op het normale bestedingspatroon van huishoudens in vergelijkbare omstandigheden. Zolang de woonlasten van een huishouden op of onder de voorbeeldquote liggen, kan een huishouden het normale bestedingspatroon volgen. Als de woonlasten echter boven de voorbeeldquote liggen, dan moet een huishouden — ten opzichte van het normale bestedingspatroon conform de voorbeeldbegroting — gaan bezuinigen. Dit kan overigens een

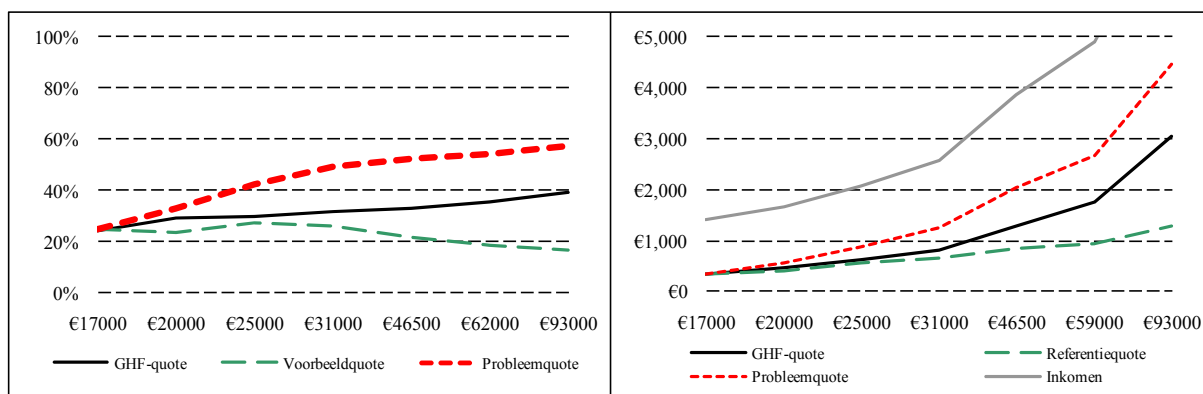
³ Voorzover het gaat om het verschaffen van hypothecaire leningen zal in dit rapport gemakshalve meestal naar banken worden verwezen, hoewel hypotheekleningen ook door andere financiële instellingen worden aangeboden.

⁴ Ook wordt aangenomen dat een huishouden spaart noch ontspaart. Zie Bijlage I, p.27 voor een nadere toelichting op de minimumbegroting.

bewuste (tijdelijke) keuze zijn en hoeft niet per se te betekenen dat een huishouden in financiële problemen komt.

Voor de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) en Nationale Hypotheekgarantie (NHG) adviseert het Nibud om als maximale woonquote het midden tussen de probleemquote en de voorbeeldquote aan te houden. Deze norm duiden we hierna aan als GHF-quote. In Figuur 1 is dit grafisch weergegeven voor verschillende inkomens.⁵ Omdat de GHF-quote boven de voorbeeldquote ligt, moeten huishoudens met woonlasten conform de GHF-quote bezuinigen op overige uitgaven volgens het normale bestedingspatroon. Deze huishoudens hebben de ruimte om te bezuinigen, omdat de GHF-quote voor de meeste huishoudens onder de probleemquote ligt. Alleen voor de lage inkomens ligt de GHF-quote zeer dichtbij de probleemquote.

Figuur 1: Woonquotes naar inkomen



Horizontale as: bruto jaarinkomen. Verticale as: percentage van bruto inkomen (links), bruto woonlasten in euro's per maand (rechts). Berekend voor een huishouden van twee volwassenen zonder kinderen met één inkomen, rente 5¼%
Bron: Eigen berekeningen o.b.v. NIBUD-cijfers.

Van betalingsrisico naar betalingsproblemen

Ook bij zodanig lagere inkomsten of hogere (woon)lasten dat er te weinig overblijft volgens de minimumbegroting, hoeven nog geen betalingsproblemen te ontstaan. De consument kan bijvoorbeeld over een financiële buffer beschikken in de vorm van spaargeld. Ook kan er een verzekering zijn afgesloten tegen het risico van arbeidsongeschiktheid of werkloosheid. Daarnaast kan de consument proberen een betalingsregeling met de bank te treffen. Wanneer daadwerkelijk achterstanden ontstaan zonder uitzicht op verbetering kan verkoop van de woning een uiterste consequentie zijn.

2.2 Het vermogensrisico voor consumenten

Vermogensrisico is het risico dat de consument wordt geconfronteerd met een waardedaling van de woning. Hoewel een dergelijke waardedaling lokaal, of voor een bepaald type woning kan optreden, gaat het hier om een algemene daling van de woningprijzen. Een mogelijke oorzaak daarvan is een verslechterde macro-economische ontwikkeling, zoals een lagere groei van het nationaal inkomen of een hogere werkloosheid. Daarnaast kunnen de woningprijzen onder druk komen door een oplopende rente of een aanscherping van de kredietvoorwaarden door hypotheekverstrekkers.

Een daling van de woningwaarde heeft nadelige gevolgen voor consumenten met een hypotheek. Bij een overwaarde op de woning – een positief verschil tussen (taxatie)waarde en resterende schuld – gaat de waarde van dit vermogen omlaag als gevolg van de lagere woningprijzen. Daardoor komt bijvoorbeeld een via de eigen woning opgebouwde pensioenvoorziening in de knel. Deze afnemende

⁵ Wegens het ‘gladstrijken’ van de GHF-quote en het feit dat de GHF-quote jaarlijks wordt bepaald op basis van voorbeeld- en probleemquotes uit het voorgaande jaar, ligt de GHF-quote in de praktijk niet altijd precies in het midden tussen voorbeeld- en probleemquotes.

mogelijkheid tot overwaardeverzilvering beperkt op microniveau direct de bestedingsruimte en draagt op macroniveau negatief bij aan de economische ontwikkeling.

Bij huishoudens zonder overwaarde op hun woning leiden lagere prijzen ertoe dat de woning minder waard wordt dan de hypotheekschuld. Dit restschuldrisico hoeft niet problematisch te zijn zolang er voldoende financieel vermogen (spaargeld) tegenover staat. Indien dat niet zo is en de woningwaarde is aan het einde van de looptijd nog steeds te laag, zal het huishouden de hypotheek niet volledig kunnen aflossen en een restschuld overhouden. Dit kan zich ook eerder tijdens de looptijd manifesteren, als het huishouden onvoorzien (werkloosheid, echtscheiding) tot verkoop moet overgaan. De restschuld kan vervolgens een dermate groot beslag op het budget leggen dat het huishouden financieel niet meer rondkomt. Daarbij maakt een restschuld het moeilijk om de hypotheek naar een andere aanbieder over te sluiten, bijvoorbeeld om een hypotheek tegen gunstiger voorwaarden af te sluiten. Een restschuld kan er tevens toe leiden dat huishoudens minder eenvoudig kunnen verhuizen, waarmee de waardedaling van de woning het huishouden substantieel beperkt in zijn mobiliteit. Dit zal ook de doorstroming op de woningmarkt als geheel nadelig beïnvloeden. In uitzonderlijke gevallen zou het restschuldrisico zo groot kunnen zijn dat de hypotheekverstrekker extra aflossing vereist.

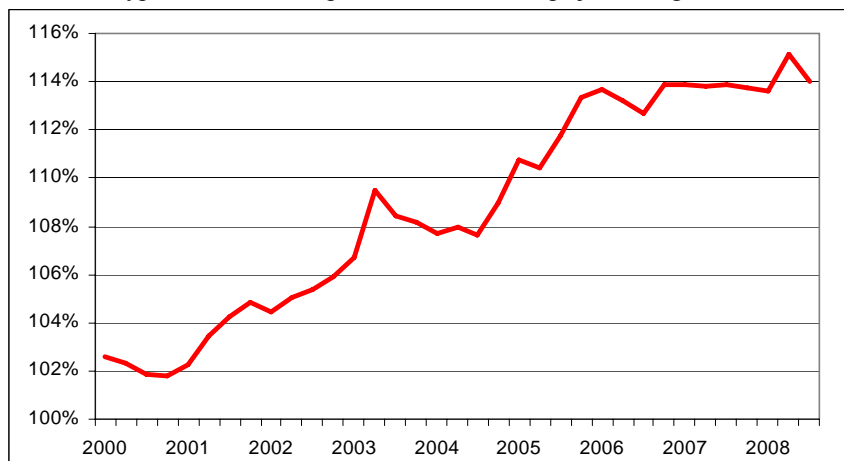
Hoewel de impact van het verdampen van overwaarde niet onderschat moet worden, zal het vermogensrisico in het vervolg van dit rapport worden geïnterpreteerd als een restschuldrisico.

De LTV-ratio als indicator voor het restschuldrisico

Figuur 2 suggereert dat consumenten de afgelopen jaren een steeds groter gedeelte van de aankoop van hun woning met een hypotheekschuld hebben gefinancierd. Overigens worden deze cijfers enigszins vertekend door overinschrijving. Het hypotheekbedrag dat bij de notaris wordt ingeschreven is hoger dan de feitelijk opgenomen hypotheek. Dit vereenvoudigt een eventuele toekomstige verhoging van de hypotheek. De beschikbare data en anekdotisch bewijs suggereren dat de LTV-ratio's in de figuur de laatste jaren met zo'n 10%-punten naar boven zijn vertekend door overinschrijving. Niettemin is het totale aantal huishoudens met een LTV-ratio boven de 100% sinds 2002 ruim verviervoudigd, tot ruim 425 duizend huishoudens (bron: DNB Household Survey 2008).

Figuur 2: LTV-ratio bij woningaankoop

Nominale hypotheeksom ten opzichte van aanschafprijs woning

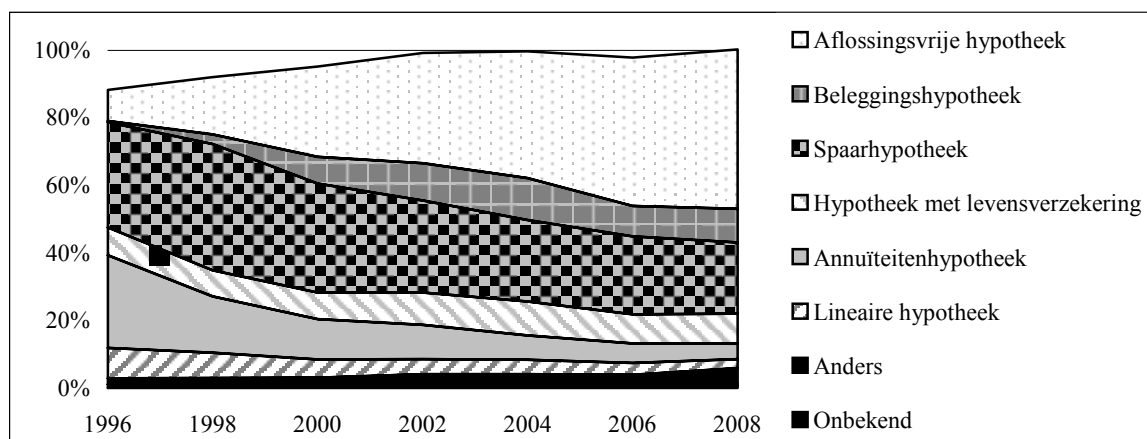


Bron: Kadaster

De stijging van het aantal huishoudens met een hoge LTV-ratio illustreert hoe sinds begin jaren 90 de financieringsmogelijkheden voor hypotheeklen zijn verruimd, wat ook tot uiting komt in het feit dat banken sindsdien hypotheeklen zijn gaan verstrekken op basis van twee inkomens. Daarnaast is het aandeel aflossingsvrije hypotheeklen in de totale portefeuille fors opgelopen. Sinds de introductie van deze hypotheekvorm midden jaren 90 is dit aandeel opgelopen tot bijna 50% van het totaal (Figuur 3, Tabel 4). De AFM Consumentenmonitor 2008Q3 laat zien dat van de in 2008 afgesloten hypotheeklen

ruim 40% aflossingsvrij was. Daar bovenop heeft bijna 30% een hypotheek met een aflossingsvrij deel. De vraag naar dergelijke hypotheekconstructies hangt ten eerste samen met de langdurige periode van stijgende huizenprijzen en het daardoor gecreëerde vertrouwen dat de woningwaarde altijd hoog genoeg zal zijn om de hypotheekschuld af te lossen (sinds het midden van de jaren 90 stegen de huizenprijzen op jaarbasis gemiddeld met bijna 9%). Ten tweede stimuleert het huidige fiscale systeem het in stand houden van de initiële hoofdsom. De LTV-ratio van een gemiddelde hypotheek neemt nu gedurende de looptijd minder af dan bijvoorbeeld tien jaar geleden het geval zou zijn geweest. Al met al suggereren bovenstaande cijfers dat, onafhankelijk van de toekomstige ontwikkeling van de woningprijzen, ook het restschuldrisico voor consumenten de afgelopen jaren is gestegen.

Figuur 3: Hypotheekvormen



Percentage van huishoudens in bezit van koopwoning. Totaal telt niet op tot 100%, aangezien sommige huishoudens geen, en andere meerdere hypotheek hebben. Bron: GfK Panel Services.

Tabel 4: Aflossingsvrije hypotheek per aanbieder (2008)

| | Marktaandeel alle hypotheek | % aflossingsvrij (% van alle hypotheek) | Waarde aflossingsvrij (€ mrd) |
|-----------------|--------------------------------|---|----------------------------------|
| Gehele markt | 100% | 47% | €264 mrd |
| Rabobank | 25% | 54% | €70 mrd |
| ING | 21% | 43% | €50 mrd |
| ABN-Amro | 13% | 53% | €43 mrd |
| Fortis | 11% | 41% | €23 mrd |
| SNS/Reaal groep | 10% | 51% | €30 mrd |

Bron: GfK Panel Services

Consumenten blijken zich slecht bewust van de risico's die gepaard gaan met het niet opbouwen van vermogen. Uit de AFM Consumentenmonitor 2008Q3 blijkt dat 44% van recente sluiters van een (deels) aflossingsvrije hypotheek zich niet realiseert dat ze aan het eind van de looptijd van hun hypotheek nog een schuld hebben. Deze onwetendheid suggereert dat er gedurende de looptijd niet anderszins vermogen wordt opgebouwd om de hypotheek mee af te lossen.

2.3 Het kredietrisico voor hypotheekverstrekkers

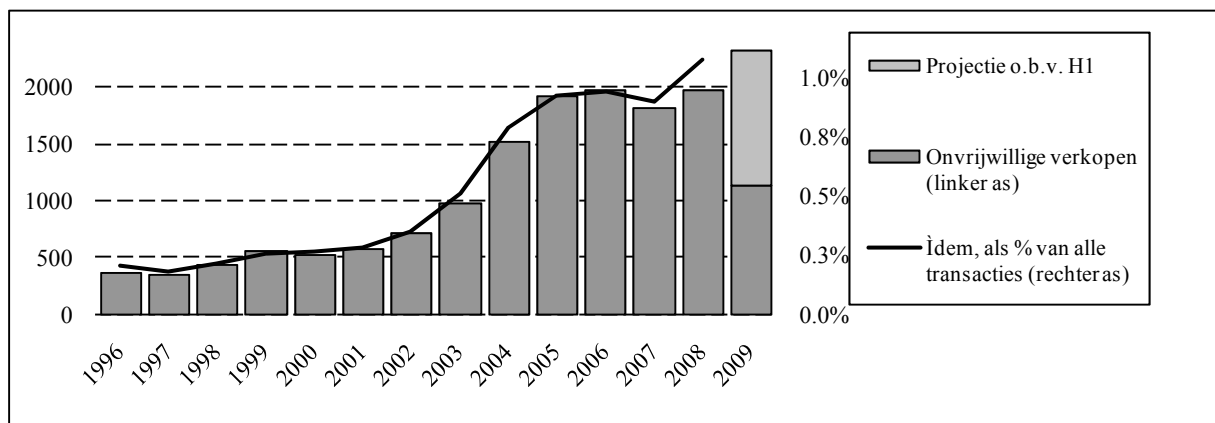
Kredietrisico is het risico dat de hypotheekverstrekker de lening niet volledig krijgt terugbetaald en daardoor met een verlies op de lening wordt geconfronteerd. Ook in "normale" economische omstandigheden is er een bepaalde kans dat zich in de toekomst problemen voordoen. Ieder huishouden loopt een bepaalde kans op werkloosheid, ziekte, arbeidsongeschiktheid of beëindiging van een relatie. Dit vertaalt zich in een betalingsrisico. Daarnaast leidt de mogelijkheid van een

huizenprijzdaling tot een restschuldrisico voor het huishouden. Deze twee individuele risico's vertalen zich voor de hypotheekverstrekker in, respectievelijk, een *probability of default* (PD) en een *loss given default* (LGD) voor de gehele portefeuille aan hypotheekleningen. Deze geaggregeerde risico's bepalen het kredietrisico van de portefeuille.

Wanneer er betalingsachterstanden zijn en er is geen uitzicht op het wegwerken hiervan, eventueel na inspanningen daartoe van de hypotheekverstrekker, kan de hypotheekverstrekker verkoop van het onderpand afdwingen. Wanneer het huis onvoldoende opbrengt om de hypothecaire lening af te lossen, blijft een restschuld over voor de consument. Wanneer de consument vervolgens onvoldoende draagkracht heeft, kan schuldsanering of faillissement volgen. In dat geval moet de bank zijn vordering geheel of gedeeltelijk afschrijven.

Een indicatie van het totale aantal gedwongen woningverkoop met verlies biedt het aantal executieverkoop in opdracht van hypotheekverstrekkers, geregistreerd door het Kadaster. Dit aantal is het afgelopen decennium verviervoudigd (Figuur 5). In 2008 waren er bijna 2000 executieverkoop, wat neerkomt op minder dan 1 promille van de hypotheekportefeuille (tegen 7 promille van de portefeuille in de VS per 2008) of ruim 1% van het aantal woningtransacties. Naast de openbare executieverkoop blijft een deel van de gedwongen verkoop 'onzichtbaar', omdat ze door de hypotheekverstrekkers intern worden afgehandeld, bijvoorbeeld in verband met een verwachte hogere opbrengst van een onderhandse verkoop. Een deel van alle gedwongen verkoop – zowel executies als onderhandse verkoop – wordt gedeclareerd bij de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). In 2008 ging het om ruim 900 gedwongen verkoop, tegen 170 in 2003. Net als bij de Kadastercijfers, laten deze NHG-cijfers een toename zien van de gedwongen woningverkoop met verlies, niet alleen absoluut, maar ook ten opzichte van het aantal transacties. Deze toename suggereert dat het kredietrisico voor hypotheekverstrekkers de afgelopen jaren is gestegen.⁶

Figuur 5: Aantal onvrijwillige verkopen



Bron: Kadaster, Rabobank, eigen berekening.

2.4 De samenhang tussen de drie risico's

Betalingsrisico, restschuldrisico en kredietrisico beïnvloeden elkaar op meerdere manieren. Om dit in beeld te krijgen, is het allereerst nuttig om verschillende stadia te onderscheiden:

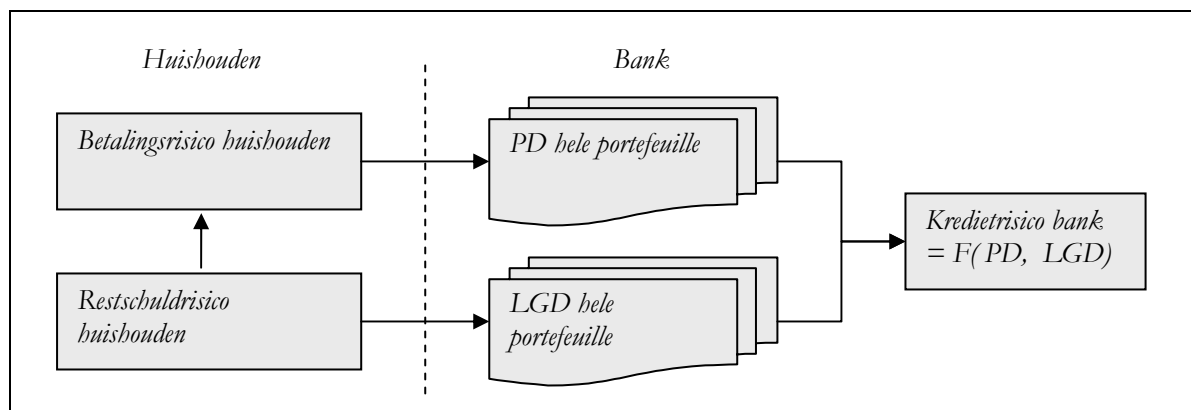
- i) De uitgangssituatie bij afsluiten van de hypotheek, waarin een inschatting van de risico's gemaakt wordt;
- ii) Een normale ontwikkeling tijdens de looptijd, waarin risico's zich met de vooraf ingeschatte kans voordoen;

⁶ Het aantal NHG-declaraties in procenten van het aantal uitstaande garanties is laag. Niettemin nam dit toe van 0,06% in 2003 naar 0,16% in 2008 (garanties voor hypotheekleningen voor aankoopfinanciering).

- iii) Een situatie waarin de risico's voor bepaalde groepen huishoudens en daarmee voor banken de eerder ingeschatte risico's overtreffen.

In normale omstandigheden is er altijd een zekere kans dat zich in de toekomst problemen gaan voordoen. De altijd aanwezige individuele betalings- en restschuldrisico's bepalen op geaggregeerd niveau het kredietrisico van de portefeuille (Figuur 6).

Figuur 6: Samenhang tussen de risico's



Zolang de ontwikkelingen tijdens de looptijd conform de aanvankelijke inschatting zijn, blijven alle risico's in beginsel op hun normale, vooraf ingeschatte niveaus. Voor een aantal huishoudens zullen de betalings- en restschuldrisico's werkelijkheid worden. Dit kan leiden tot betalingsregelingen en executieverkopen. In die gevallen blijven sommige huishoudens achter met een restschuld en de bank eventueel met een verlies op de lening. Zolang dit valt binnen de vooraf ingeschatte PD en LGD, blijft het kredietrisico voor de bank hetzelfde. Anders wordt het wanneer de risico's voor bepaalde groepen huishoudens toenemen. Dit gebeurt wanneer de economie en/of de woningmarkt zich significant anders ontwikkelen dan oorspronkelijk ingeschat. De bank zal dan uitgaan van aangepaste inschattingen voor de PD en LGD en daardoor het kredietrisico hoger inschatten.

Hoewel de combinatie van betalings- en restschuldrisico bepalend is voor het kredietrisico, kan de hypotheekverstrekker de betalings- en restschuldrisico's ook beïnvloeden. Als de hypotheekverstrekker inschat dat het kredietrisico wijzigt in een ongewenste richting, kan hij ingrijpen door — voor nieuwe en bestaande hypotheek — rente en aflossingsverplichtingen te wijzigen. Voorbeelden hiervan zijn het aanpassen van de maximale hoogte van de leningen, het vereisen van extra aflossingen dan wel het tijdelijk opschorten van aflossingsverplichtingen, etc. De risico's beïnvloeden elkaar dus op diverse manieren.

3 WOONQUOTES EN LTV-RATIO'S VOLGENS HET HUIDIGE HYPOTHEEKBESTAND

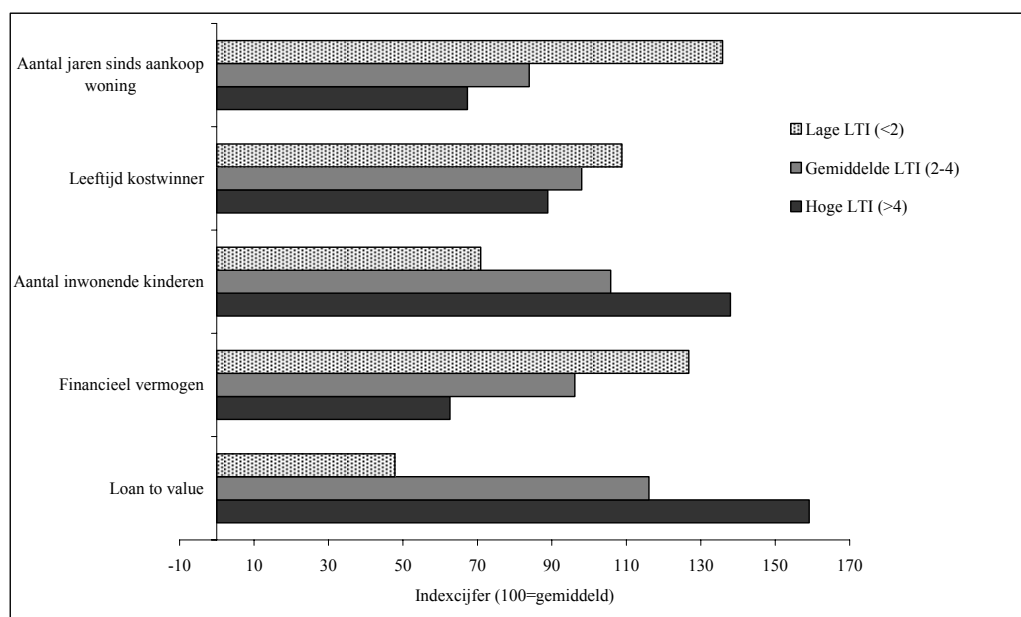
In het vorige hoofdstuk is uiteengezet dat de woonquote en de LTV-ratio belangrijke indicatoren zijn voor respectievelijk het betalingsrisico en het restschuldrisico, die op hun beurt weer het kredietrisico bepalen. In dit hoofdstuk onderzoeken we de mate waarin deze risico's zich voordoen in de Nederlandse hypotheekportefeuille. Hierbij nemen we de voorbeeld- en minimumbegrotingen van het NIBUD als referentiepunten voor de financiële positie van huishoudens.

We hebben gebruik gemaakt van gegevens uit het DNB Household Survey (DHS) uit 2008. Het DHS is een jaarlijkse enquête onder ruim 1600 Nederlandse huishoudens over hun financiële positie. Omdat deze enquête representatief is voor de Nederlandse bevolking, is zij gebruikt om de resultaten te vertalen naar de totale bevolking.⁷ Niettemin gaat het hier om een relatief kleine steekproef, zodat de gevonden aantallen met de nodige onzekerheidsmarges zijn omgeven.

3.1 Kenmerken van huishoudens in samenhang met LTI en woonquote

Allereerst kijken we op basis van de enquêtegegevens naar een van de determinanten van de woonquote, de LTI, ofwel de verhouding tussen hypotheekschuld en inkomen. Figuur 7 geeft weer hoe de hoogte van de LTI samenhangt met een aantal kenmerken van het huishouden. In het bovenste gedeelte is af te lezen dat het verstreken aantal jaren sinds de aankoop van de woning het hoogst is voor huishoudens met een lage LTI. Starters of relatief nieuwe eigenaren daarentegen, zijn vooral vertegenwoordigd in de groep met een hoge LTI. In het tweede gedeelte blijkt dat de leeftijd van de hoofdkostwinner ook samenhangt met de hoogte van de LTI, waarbij de LTI afneemt met de leeftijd. Huishoudens met een hoge LTI hebben relatief meer inwonende kinderen, blijkt uit de derde regel van de figuur. Het aanwezige financieel vermogen is lager, naarmate de LTI hoger is. Dat betekent dat huishoudens met een hoge schuld ten opzichte van het inkomen over minder grote financiële buffers beschikken. Tot slot blijkt dat er een duidelijke samenhang is tussen LTI en de loan to value; dit is hieronder eveneens geïllustreerd.

Figuur 7: Hoogte van de LTI naar huishoudkenmerken



⁷ De vertaling is gemaakt op basis van *Cijfers over Wonen*, Ministerie van VROM, 2006. Hieruit blijkt dat er ongeveer 3,8 miljoen huishoudens met een eigen huis zijn, waarvan 3,3 miljoen met hypotheek.

Op basis van de steekproef kijken we vervolgens naar de woonquote, die een wat completer beeld geeft van de woonlasten dan de LTI, omdat de woonquote ook wordt bepaald door de rente- en aflossingsverplichtingen die bij de lening horen. In 2008 had bijna een derde van de huishoudens met hypotheek, ofwel ruim een miljoen huishoudens, een woonquote (rente en aflossing gedeeld door het bruto inkomen) boven de voorbeeldquote (de quote conform de Nibud-voorbeeldbegroting). Voor huishoudens met nog hogere woonlasten ten opzichte van het inkomen kan de woonquote uitkomen boven de probleemquote. In dat geval resteert slechts een minimale begroting voor andere uitgaven dan de woonlasten. Rekening houdend met de gezinsomstandigheden en het inkomen, had 13% van de huishoudens met hypotheek (zo'n 430 duizend huishoudens) in 2008 een woonquote boven de voor hen geldende probleemquote. Dit betekent dat deze huishoudens vrijwel geen ruimte hebben om hogere hypotheeklasten of lagere inkomsten op te kunnen vangen. Het is evenwel aannemelijk dat zich huishoudens in deze groep bevinden die nu nog andere, niet gerapporteerde bronnen van inkomen ontvangen, of die bijvoorbeeld terug kunnen vallen op relaties. Hierover ontbreken echter gegevens in de enquête. Gemiddeld hebben huishoudens in de enquête een hypotheek met een rentevaste periode van 12 jaar, die over gemiddeld acht jaar afloopt.

Tabel 8 geeft aan dat 20% (het verschil tussen 33% en 13%) van de huishoudens met een hypotheek (zo'n 640.000 huishoudens) weliswaar onder de probleemquote zit, maar boven de voorbeeldquote. Deze huishoudens moeten bezuinigen ten opzichte van de NIBUD-voorbeeldbegroting. Er ontstaan niet per se betalingsproblemen als hun woonlasten stijgen. Deze huishoudens hebben dus nog ruimte om een woonlastenstijging op te vangen, door overige uitgaven terug te schroeven tot het niveau van de Nibud-minimumbegroting.⁸

Tabel 8: Hypotheekbezitters met hoge woonquote en LTV-ratio > 100%

| <u>% van huishoudens met hypotheek</u> | |
|--|----|
| Woonquote boven voorbeeldbegroting | 33 |
| Woonquote boven minimumbegroting | 13 |
| LTV boven 100% | 13 |

Bron: Berekeningen met DNB Household Survey 2008

3.2 Kenmerken van huishoudens in samenhang met LTV

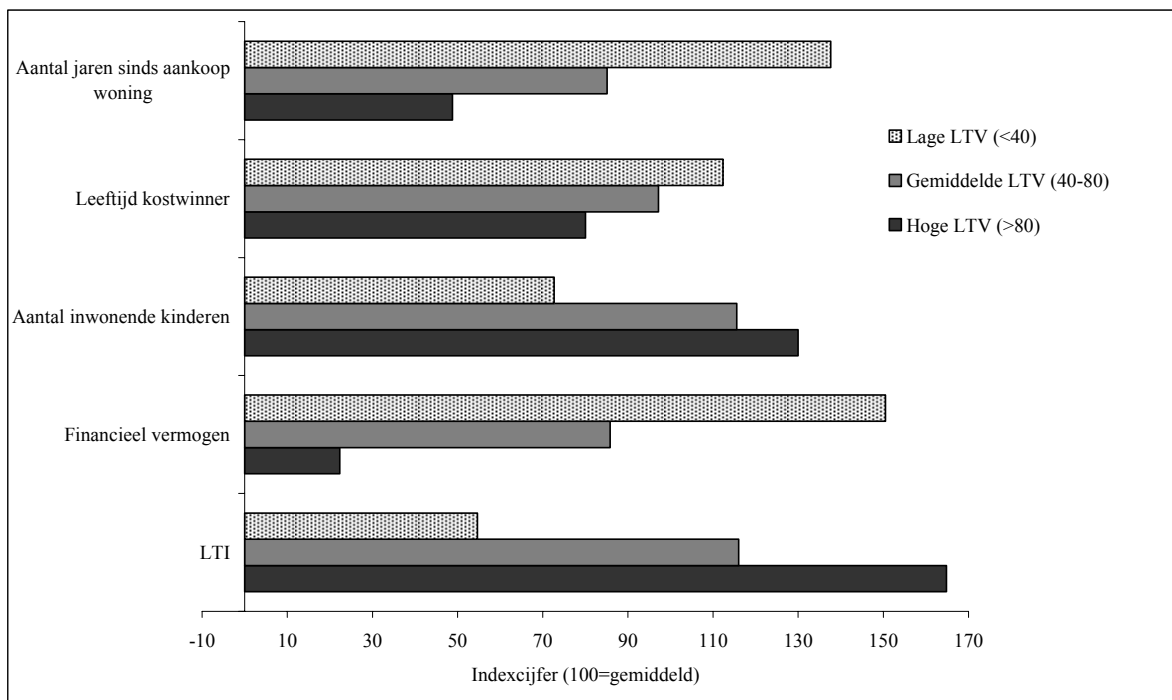
De LTV-ratio is een tweede risico-indicator. Uit het DHS blijkt dat 13% van de huishoudens (ofwel 425.000 huishoudens) op dit moment een LTV-ratio heeft boven 100%.⁹ Verwacht mag worden dat dit percentage toeneemt bij stagnerende of dalende woningprijzen. Daarentegen zal de LTV-ratio afnemen bij stijgende woningprijzen of indien leningen geleidelijk worden afgelost.

Op basis van de enquêtegegevens kunnen we zien dat de hoogte van de LTV een met de LTI vergelijkbare samenhang vertoont met huishoudkenmerken (zie Figuur 9). Een hoge LTV komt vooral voor bij startende woningbezitters, jongere woningbezitters en met meer inwonende kinderen. Verder blijkt dat bij een hogere LTV een lager financieel vermogen aanwezig is.

⁸ Dit neemt niet weg dat huishoudens moeite zouden kunnen hebben deze ruimte daadwerkelijk te gebruiken om de stijging van de woonlasten op te vangen.

⁹ De schuld is de bruto hypotheekschuld (van alle hypotheekleningen in een huishouden); niet verminderd met eventueel opgebouwde spaar- of beleggingstegoeden binnen of buiten de hypotheek. Deze tegoeden zijn bij de onderhavige groep overigens klein, omdat het veelal gaat om starters. Onder waarde verstaan we hier de actuele verkoopwaarde van de woning. Uit de gemiddelde woningprijzen blijkt overigens dat DHS-geënquêteerden een opwaarts vertekend beeld hebben van de verkoopwaarde van hun woning. De gemiddeld door respondenten opgegeven woningwaarde in het DHS ligt boven de gemiddelde verkoopwaarde van woningen. In de berekeningen corrigeren we hiervoor.

Figuur 9: Hoogte van de LTV naar huishoudkenmerken



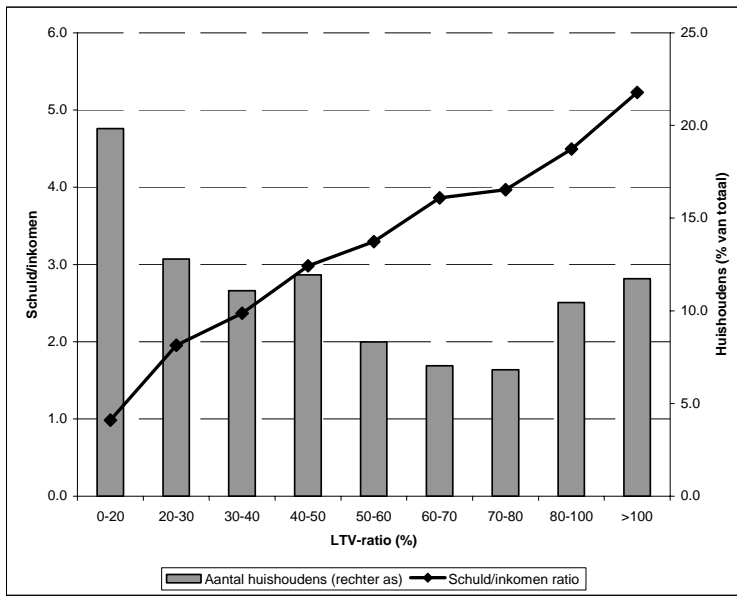
3.3 Samenhang tussen betalings- en restschuldrisico

Zoals al uit de twee voorafgaande figuren blijkt, hangen de twee risico-indicatoren (woonquote en LTV-ratio) met elkaar samen. Huishoudens met hoge LTV-ratio's hebben gemiddeld ook een hoge verhouding tussen hypotheekschuld en huishoudinkomen (LTI-ratio). Deze LTI-ratio bepaalt mede de woonquote (zie Figuur 10). De lijn in Figuur 10 geeft de gemiddelde LTI-ratio voor huishoudens met uiteenlopende LTV-ratio's. De kolommen geven het bijbehorende aantal huishoudens per LTV-ratio. Deze samenhang is op zichzelf begrijpelijk, vooral starters op de woningmarkt hebben in verhouding tot het inkomen een hoge schuld, terwijl ook de LTV-ratio nog hoog is.

Op basis van de hier weergegeven kenmerken van huishoudens kunnen we constateren dat er een significante groep huishoudens is die een betalingsrisico loopt op de hypotheek, wat zich vertaalt naar een kredietrisico voor de hypotheekverschaffer. Deze huishoudens zullen in verhouding vaker bestaan uit starters op de woningmarkt, met een jongere leeftijd en meer inwonende kinderen. Daarnaast zijn er relatief weinig financiële buffers aanwezig en is er in verhouding meer geleend ten opzichte van de woningwaarde. Dit laatste betekent dat het kredietrisico mogelijk versterkt wordt, doordat betalingsrisico (hier weergegeven als hoge LTI) en restschuldrisico (hoge LTV-ratio) met elkaar samenhangen. Dit betreft vooral de risico's bij de groep starters op de woningmarkt. Bij huishoudens die door omstandigheden, bijvoorbeeld inkomensverlies door werkloosheid, in betalingsproblemen raken zal dan ook een in verhouding hogere restschuld aanwezig zijn, ten eerste door de hogere LTV en ten tweede door het lagere financiële vermogen.

In termen van de begrippen uit §2.3 betekent dit dat een relatief hoge *probability of default* kan samenhangen met een relatief hoge *loss given default*. Beide zijn van invloed op het kredietrisico. Het kredietrisico neemt verder toe in omstandigheden waarin deze PD en LGD toenemen. Dat is bijvoorbeeld het geval bij stijgende werkloosheidsrisico's en dalende huizenprijzen.

Figuur 10: LTI-ratio naar LTV-ratio en verdeling LTV-ratio's



4 HUIDIGE RISICOBEBEERSINGSMAATREGELEN EN MOGELIJKE VERBETERINGEN

Waar de voorgaande hoofdstukken inzicht gaven in de aard van de actuele risico's op de hypotheekmarkt, wordt hieronder ingegaan op de vraag hoe verdere opbouw van risico's in de toekomst kan worden beperkt. Hiertoe wordt een beschrijving gegeven van de aanwezige mechanismen om risico's op nieuw verstrekte hypotheekleningen te beperken, waarbij ook wordt ingegaan op de effectiviteit en mogelijkheden tot verbetering hiervan. In lijn met het eerdere deel van deze analyse maken we hierbij onderscheid tussen betalings- en het restschuldrisico. Box 13 gaat tot slot in op de Nationale Hypotheekgarantie.

4.1 *Werking van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen*

Het belangrijkste mechanisme om het betalingsrisico te beheersen is de door de hypotheekverstrekkers zelf opgestelde GHF, die een norm formuleert voor de maximaal toelaatbare woonlasten bij het verstrekken van een hypothecaire lening. Sinds 1 januari 2007 hebben de meeste kredietverstrekkers de vernieuwde GHF ondertekend. Daarom zal hieronder, naast een algemene beschrijving van werking en naleving van de GHF, worden ingegaan op de mate waarin de code tegengaat dat consumenten na afsluiten van hun hypotheek in de problemen kunnen komen door een stijging van hun hypotheekrente of een daling van hun inkomen.

De binnen de GHF maximaal toegestane woonlasten worden, in overeenstemming met de al langer bestaande norm van de NHG, bepaald op basis van bruto hypotheekrente en bruto inkomen. Hierbij wordt uitgegaan van een huishouden met twee volwassenen zonder kinderen, waarmee de GHF dus geen rekening houdt met de gezinssamenstelling. Bij het berekenen van de maximaal toegestane woonlast wordt aangenomen dat de niet-woonlasten van de consument het midden houden tussen de voorbeeld- en de minimumbegroting opgesteld door het Nibud. Dit betekent dat consumenten met woonlasten conform de GHF enigszins moeten bezuinigen ten opzichte van het voor hun situatie typische uitgavenpatroon, maar dat zij anderzijds niet zoveel hoeven te bezuinigen als in het uiterste geval (tijdelijk) mogelijk zou zijn.¹⁰ De maximaal toegestane woonlasten als percentage van het inkomen nemen toe naarmate het inkomen stijgt. Dit komt doordat de niet-woonlasten niet evenredig stijgen met het inkomen en omdat bij een hoger bruto inkomen de fiscale aftrek groter is. Ook nemen de maximaal toegestane woonlasten toe met het rentepercentage van de hypotheek, aangezien in dit geval een groter deel van de woonlasten fiscaal kan worden afgetrokken. Afhankelijk van inkomen en rente varieert de maximaal toegestane woonquote hiermee van 24% tot 42% van het bruto inkomen, zie Tabel 11.

De vertaling van maximale woonlasten naar maximaal toelaatbaar hypotheekbedrag wordt gemaakt door ervan uit te gaan dat de woonlasten worden besteed aan een annuïtaire lening met looptijd van 30 jaar. Het aldus berekende hypotheekbedrag wordt als maximale hypothecaire lening gesteld, ongeacht de feitelijk gekozen hypotheekvorm. In de volksmond heet het dat het maximale hypotheekbedrag volgens de Gedragscode zo'n 4½ keer het bruto jaarinkomen bedraagt. **Tabel 11** toont dat dit in de praktijk genuanceerder ligt. Het maximale hypotheekbedrag varieert tussen 3½ en ruim 6 keer het inkomen.

¹⁰ Voor nadere uitleg over GHF, minimum- en voorbeeldbegroting zie §2.1, p.6 en Bijlage I, p.27.

Tabel 11: GHF-quote naar inkomen en rente

| <i>Inkomen (jaar)</i> | Minimum (€17k) | Modaal (€31k) | 1½ modaal (€46.5k) | 2x modaal (€62k) | 3x modaal (€93k) |
|---------------------------|-------------------|------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| <i>Rente ≤ 4.5%</i> | | | | | |
| Bruto maandlast (€) | €340 | €770 | €1,200 | €1,770 | €2,850 |
| Idem (% inkomen) | 24% | 30% | 31% | 34% | 37% |
| Hypotheekbedrag (%) | €69,000 | €157,000 | €243,000 | €361,000 | €579,000 |
| Hypotheek / inkomen | 4 keer | 5.1 keer | 5.2 keer | 5.8 keer | 6.2 keer |
| <i>Rente = 5¼%</i> | | | | | |
| Bruto maandlast (€) | €340 | €820 | €1,280 | €1,890 | €3,060 |
| Idem (% inkomen) | 24% | 32% | 33% | 37% | 40% |
| Hypotheekbedrag (%) | €62,000 | €149,000 | €232,000 | €342,000 | €555,000 |
| Hypotheek / inkomen | 3.7 keer | 4.8 keer | 5 keer | 5.5 keer | 6 keer |
| <i>Rente ≥ 6%</i> | | | | | |
| Bruto maandlast (€) | €350 | €880 | €1,370 | €2,000 | €3,280 |
| Idem (% inkomen) | 25% | 34% | 35% | 39% | 42% |
| Hypotheekbedrag (%) | €57,000 | €142,000 | €222,000 | €325,000 | €533,000 |
| Hypotheek / inkomen | 3.3 keer | 4.6 keer | 4.8 keer | 5.2 keer | 5.7 keer |

Bron: Eigen berekeningen o.b.v. NIBUD. Getallen afgerond voor overzichtelijkheid.

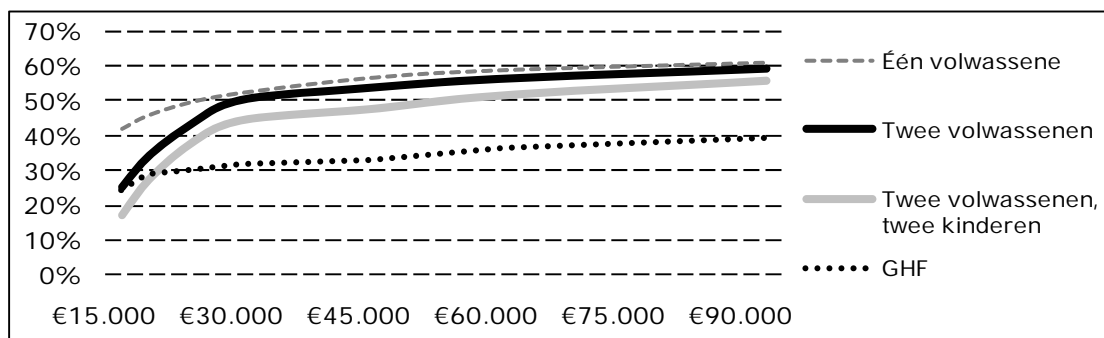
De consument kan als alternatief voor een annuïtaire hypotheek ook kiezen voor bijvoorbeeld een (deels) aflossingsvrije hypotheek, waardoor de feitelijke maandlasten lager liggen dan het normbedrag onder de GHF. Deze maandelijkse bestedingsruimte kan de consument naar eigen inzicht opzij zetten als buffer, of consumptief aanwenden - deze vrije keuze behoudt hij. Een gevolg van aflossingsvrije financiering is wel dat het restschuldrisico voor de consument niet afneemt tijdens de looptijd (afgezien van de ontwikkeling van de woningwaarde). Dit betekent dat de restschuld na afloop van de hypothecaire looptijd moet worden voldaan door bijvoorbeeld verkoop van het huis of afsluiting van een nieuwe hypotheek (ook wanneer de renteaftrek dan wegvalt of het inkomen lager ligt door bijvoorbeeld pensionering).

4.2 Ruimte om schokken op te vangen bij woonlasten conform de Gedragscode

De GHF is zodanig ingericht dat schokken in inkomen of rente tijdens de looptijd van de hypotheek niet onmiddellijk tot betalingsproblemen hoeven te leiden. De GHF-quote ligt immers voor het grootste deel halverwege de voorbeeldquote en de probleemquote. Daardoor is er in beginsel nog ruimte om de niet-woonlasten terug te brengen tot het minimumniveau, zodat de woonlasten kunnen stijgen tot het niveau van de probleemquote (Figuur 1, p.7). Figuur 12 toont voor verschillende typen huishoudens (zonder schulden of vermogen) de probleemquote. Zoals gezegd neemt de probleemquote toe naarmate het inkomen stijgt omdat essentiële levensbehoeften bij hogere inkomensgroepen een minder groot deel van het inkomen in beslag nemen. Er blijft dan dus meer geld over om aan woonlasten te besteden. De probleemquote ligt lager naarmate de omvang van het huishouden toeneemt omdat de kosten voor essentiële levensbehoeften in dat geval hoger zijn.

De maximaal binnen de GHF toegestane woonquote wordt ook in de figuur getoond (ervan uitgaande dat geen gebruik wordt gemaakt van de *explain*-clausule). Opvallend is dat voor een aantal typen huishoudens met lage inkomens de door de GHF toegestane woonquote zeer dicht bij de probleemquote ligt. Het bedrag dat deze huishoudens binnen de GHF-norm kunnen lenen ligt dus zo hoog dat zij volgens het Nibud maximaal moeten bezuinigen op andere uitgaven. Ondanks hun relatief lagere inkomen is het allerminst uit te sluiten dat deze huishoudens daadwerkelijk tot de aankoop van een huis zullen overgaan, aangezien men bij een rente van 5,25% en een inkomen van €26.000 al een hypotheek van €120.000 kan afsluiten.

Figuur 12: GHF- en probleemquoten naar inkomen en gezinssamenstelling



Meer in het algemeen kunnen op basis van de figuur twee conclusies worden getrokken. Ten eerste ligt de probleemquote van huishoudens dichterbij de GHF-quote naarmate de omvang van het huishouden toeneemt. Dit betekent dat grote huishoudens relatief veel kunnen lenen in verhouding tot het niveau waarop zij in betalingsproblemen komen. Ten tweede ligt de probleemquote van huishoudens dichterbij de GHF-quote naarmate het inkomen van het huishouden afneemt. Dit betekent dat huishoudens met lagere inkomens relatief veel kunnen lenen in verhouding tot het niveau waarop zij in betalingsproblemen komen. De GHF-norm stelt dus juist grotere huishoudens met lagere inkomens in staat om relatief grote risico's aan te gaan bij het afsluiten van een hypotheek.

Aan de hand van enkele gestileerde voorbeeldberekeningen kunnen we illustreren in welke mate de GHF-norm (bij een toetsrente van 5,25%) verschillende soorten huishoudens de ruimte biedt om inkomensdalingen en rentestijgingen na afsluiten van het hypotheekcontract op te vangen. De voorbeelden en berekeningen zijn zodanig vormgegeven dat de gepresenteerde cijfers niet één op één naar de praktijk vertaald mogen worden, maar moeten worden geïnterpreteerd als een indicatie van de feitelijke buffers die bij huishoudens beschikbaar zullen zijn na afsluiten van een GHF-hypotheek. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat het huishouden een annuïteitenhypotheek heeft afgesloten, wat in overeenstemming is met de methodiek van de GHF. Binnen de GHF wordt dit gemotiveerd door de maandelijkse aflossingscomponent van de annuïteit als een buffer te beschouwen waar huishoudens op in kunnen teren in tijden van financiële tegenslag. Bij de berekeningen hieronder wordt deze buffer echter buiten beschouwing gelaten, aangezien bijvoorbeeld niet op voorhand zeker is dat de bank bereid zal zijn de aflossingsverplichting op te schorten. Daarnaast is het niet wenselijk om al op voorhand te vereisen dat huishoudens betalingsrisico's beheersen met het via aflossingsvrije financiering aangaan van extra restschuldrisico.

Figuur 13 geeft voor verschillende gezinssituaties en inkomens een indicatie van het aantal procentpunten waarmee de hypotheekrente direct na afsluiten van het contract kan stijgen voordat de woonquote de probleemquote overschrijdt.¹¹ Dit scenario is vooral relevant voor huishoudens die voor een variabele rente hebben gekozen. Zoals hierboven al was geconstateerd blijkt dat grotere huishoudens minder goed in staat zijn een rentestijging op te vangen dan kleinere huishoudens, en dat ook huishoudens met lagere inkomens slechter tegen een rentestijging bestand zijn dan huishoudens met hoge inkomens. Vanaf een modaal huishoudinkomen (gelijk aan €46.500) lopen de grafieken voor de meerpersoonshuishoudens min of meer horizontaal, en kan een huishouden bestaande uit twee volwassenen zonder kinderen—bij maximale bezuiniging op alle overige uitgaven—een rentestijging opvangen in de orde van grootte van een kleine 4 procentpunt.

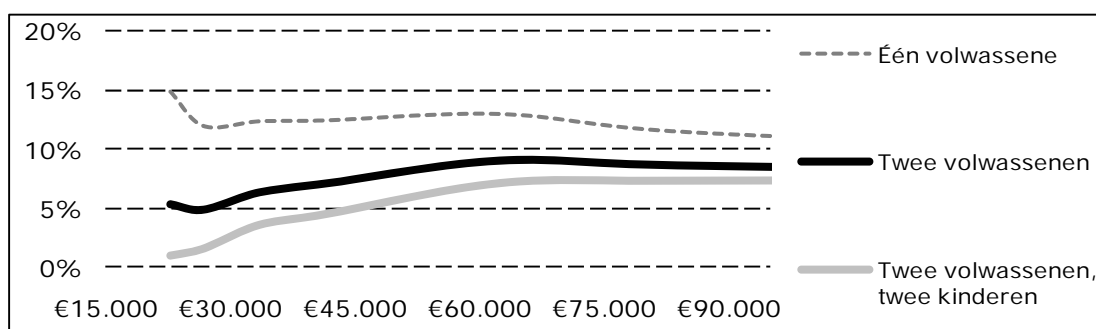
¹¹ We gaan in dit voorbeeld en de volgende uit van het kostwinnersmodel. Bij tweeverdieners vallen de berekeningen anders uit vanwege verschillen in de GHF-quotes en de fiscale effecten.

Figuur 13: Rentestijging die direct na afsluiten kan worden opgevangen (in procentpunt)



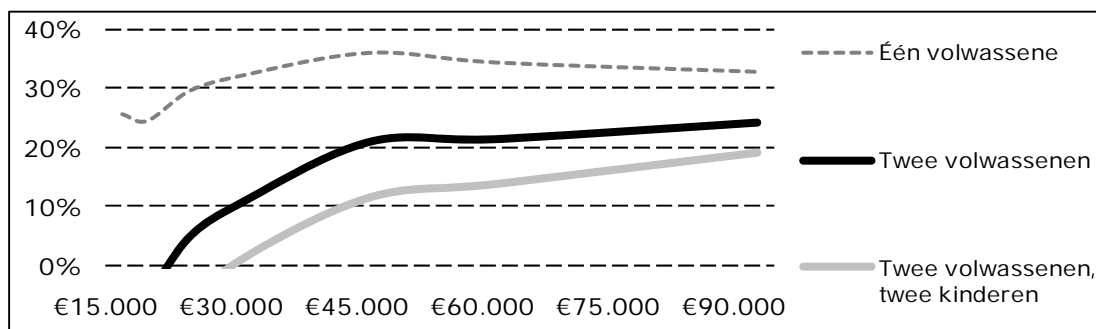
Voor huishoudens die hun rente voor langere tijd hebben vastgezet is het interessanter om te kijken naar de renteschok die na bijvoorbeeld tien jaar kan worden opgevangen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de nominale jaarlijkse inkomensgroei gelijk is aan drie procent en dat annuïtair wordt afgelost bij een looptijd van 30 jaar. Het in Figuur 13 getoonde patroon schetst een grotendeels vergelijkbaar beeld als dat in de vorige figuur: grotere huishoudens en huishoudens met lagere inkomens zijn minder goed in staat een rentestijging op te vangen. Vanwege de tussentijdse inkomensgroei en de aflossing van de schuld ligt de rentestijging die bij maximale bezuiniging op overige lasten kan worden opgevangen wel hoger. Voor een huishouden bestaande uit twee volwassenen ligt deze afhankelijk van het inkomen tussen de 4,5 en 9 procentpunt.

Figuur 14: Rentestijging die na 10 jaar kan worden opgevangen (in procentpunt)

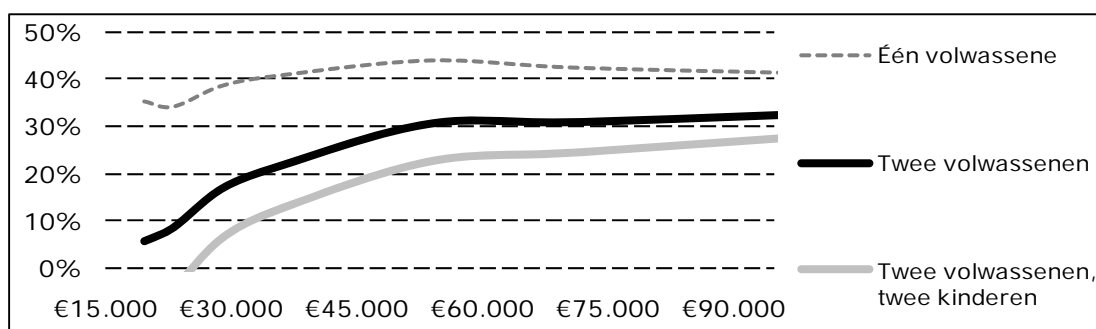


Net als rentestijgingen kunnen ook tussentijdse inkomensdalingen invloed hebben op de betaalbaarheid van de hypotheeklasten. Figuur 15 geeft een indicatie van de inkomensdaling die een huishouden direct na afsluiten van de hypotheek kan opvangen voordat de woonquote de probleemquote overschrijdt. Ook hier valt op dat grotere huishoudens met lagere inkomens relatief kwetsbaar zijn. Waar een eenpersoonshuishouden met een inkomen van EUR 46.000 een daling van zo'n 35% kan opvangen, is dit voor een vergelijkbaar huishouden bestaande uit twee volwassenen en twee kinderen slechts 10%. Uit Figuur 16 blijkt dat de maximaal op te vangen inkomensdaling na vijf jaar inkomensgroei naar schatting uitkomt op ruim 40% voor een eenpersoonshuishouden en iets meer dan 20% voor een (boven)modaal verdienend huishouden bestaande uit twee volwassenen en twee kinderen.

Figuur 15: Inkomensdaling die direct na afsluiten kan worden opgevangen (in %)



Figuur 16: Inkomensdaling die na 5 jaar kan worden opgevangen (in %)



4.3 Welke ruimte is toereikend om betalingsproblemen te voorkomen?

De vraag is of de GHF voldoende buffer biedt om eventuele inkomensdalingen en rentestijgingen op te vangen. Idealiter is deze buffer voor ieder huishouden even groot, maar dat is op dit moment niet het geval. Kleine huishoudens met een hoog inkomen kunnen onder de huidige GHF-norm een veel grotere rentestijging of inkomensdaling opvangen dan grote huishoudens met een laag inkomen. De kredietverstrekking voor grote huishoudens met lage inkomens is dus relatief ruim. Wanneer hypotheekverstrekkers zich strikt aan de normen van de huidige GHF houden, zullen betalingsproblemen dus relatief vaak voorkomen bij huishoudens met kinderen en/of met lagere inkomens.

Om te voorkomen dat huishoudens met geringe koopkracht na het afsluiten van een hypotheek relatief grote betalingsrisico's lopen kan de hypothecaire kredietverstrekking nauwkeuriger worden afgestemd op inkomen en gezinssamenstelling van het huishouden. Dit is ook de ratio achter het tegengaan van overkreditering: voorkomen dat huishoudens met lagere koopkracht dit compenseren door meer risico te nemen. Figuur 17 laat zien hoe de toegestane woonquote er uit komt te zien wanneer alle typen huishoudens dezelfde rentestijging moeten kunnen opvangen direct na afsluiten van hun hypotheek. Ter illustratie wordt de op te vangen rentestijging hierbij gelijkgesteld aan de stijging die onder de huidige GHF-norm gemiddeld genomen kan worden opgevangen (uitgaande van een huishouden met twee volwassenen zonder kinderen en een modaal huishoudinkomen komt dit overeen met een kleine 4 procentpunt; zie Figuur 13). Figuur 17 toont de aldus berekende normen voor de woonquote.

Figuur 17: Vereiste norm om huishoudens in gelijke mate tegen een rentestijging te beschermen



Ter vergelijking is hierboven ook de huidige GHF-quote afgebeeld (nog steeds uitgaande van een toetsrente van 5,25%). Dit laat zien dat aanpassing van de norm langs bovenstaande lijnen voor alle huishoudens met twee kinderen een verlaging van de maximaal toegestane woonquote zou betekenen, terwijl de maximaal toegestane woonquote voor eenpersoonshuishoudens juist toeneemt. Bij deze norm kunnen alle huishoudens met een inkomen tot twee keer modaal (€62.000) na 10 jaar een hogere rentestijging opvangen, in de orde van grootte van 6 procentpunt of meer. Voor hypotheek met een variabele rente blijven hierbij nog steeds betalingsrisico's bestaan, aangezien de maximaal op te vangen rentestijging direct na afsluiten van de hypotheek zoals gezegd gelijk is aan een kleine 4 procentpunt.

Wanneer de maximaal toegestane woonquote wordt berekend zoals in Figuur 17 kunnen ook enige tussentijdse dalingen van het inkomen of stijging van de overige lasten worden opgevangen. Bovenstaande grafieken tonen al dat voor een modaal tweepersoonshuishouden de maximaal op te vangen inkomensdaling in de buurt ligt van de 20% (direct na afsluiten van de hypotheek) en 30% (vijf jaar na afsluiten). Hierboven komt men ook bij maximale bezuiniging in betalingsproblemen. Voor grotere huishoudens of huishoudens met een lager inkomen liggen deze percentages lager. Al met al zal de maximaal op te vangen inkomensdaling in vele gevallen beduidend minder groot zijn dan de inkomensdaling die optreedt bij werkloosheid. In het gunstige geval ligt deze op 30%, maar bij een korter arbeidsverleden of een hoger inkomen kan de terugval hoger uitpakken (de werkloosheidsuitkering is een functie van het aantal gewerkte maanden, en bedraagt maximaal 70% van €45.000 bruto). Om te voorkomen dat een huishouden bij werkloosheid, eventueel gecombineerd met een stijging van de overige lasten of de hypotheekrente, snel betalingsproblemen krijgt moet de norm dan ook veel verder worden aangescherpt dan zoals weergegeven in Figuur 17.

Een belangrijk nadeel van het beheersen van de betalingsrisico's die voortvloeien uit werkloosheid is dat de buffer die huishoudens hiertoe zouden moeten aanhouden per geval sterk verschilt. Zo is de inkomenssteruggang bij werkloosheid afhankelijk van bijvoorbeeld het aantal kostwinners, de fiscale situatie, de duur van het arbeidsverleden, de duur van de eventuele werkloosheid, etc. Een norm voor het betalingsrisico zal dus met al deze variabelen rekening moeten houden om huishoudens waarvan één of meerdere leden werkloos worden in gelijke mate tegen betalingsproblemen te beschermen. In de praktijk zal het zeer moeilijk zijn om een dergelijke norm te operationaliseren en (dus) te handhaven. Een alternatieve mogelijkheid om problemen bij werkloosheid te beperken is dan ook om te voorkomen dat een huishouden bij een eventuele gedwongen verkoop met een restschuld overblijft. Dit kan worden bereikt middels het invoeren van een norm voor de maximaal toegestane LTV-ratio op nieuwe verstrekte hypotheek, zoals nader uitgewerkt in § 4.5.

Vanzelfsprekend neemt de bescherming tegen rente- en inkomensschokken snel af wanneer het huishouden in staat wordt gesteld om meer te lenen dan het normbedrag, bijvoorbeeld binnen de

explain-clausule op grond van de verwachting dat het inkomen in de toekomst bovengemiddeld zal stijgen. Een eventuele realisatie van inkomensstijgingen zal immers enige tijd op zich laten wachten terwijl betalingsproblemen indien deze zich voordoen doorgaans in het begin van de looptijd optreden. De analyse hierboven heeft laten zien dat ook zonder extra kredietverlening met name werkloosheid al tot grote betalingsproblemen kan leiden in de eerste jaren na afsluiting van de hypotheek.

4.4 Naleving van de Gedragscode

De AFM heeft in 2007 de kwaliteit van de hypotheekadvisering in kaart gebracht. Voor dit onderzoek zijn 408 dossiers onderzocht over de periode juli 2006 tot maart 2007. Het verantwoord verstrekken van hypothecair krediet was onderdeel van het onderzoek. Tabel 18 toont de resultaten.

Tabel 18. Naleving gedragscode (Hypotheekonderzoek 2007)

| | Totaal | Starters | Oversluiters/ doorstromers | 2006 | 2007 |
|-------------------------------------|--------|----------|-------------------------------|------|------|
| Aantal dossiers in steekproef | 400 | 111 | 289 | 231 | 169 |
| Waarvan woonlasten conform GHF-norm | 76% | 69% | 76% | 78% | 72% |
| Waarvan woonlasten boven GHF-norm | 24% | 31% | 24% | 22% | 28% |

Bron: AFM, steekproef 1-7-'06 tot 1-3-'07.

Per 1 januari 2007 is de vernieuwde GHF van toepassing geworden, die door 99% van de aanbieders is ondertekend. Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, heeft de aanscherping van de Gedragscode geen direct effect gehad op de wijze waarop bepaald wordt of het krediet verantwoord is. Verwacht had mogen worden dat het percentage verstrekte kredieten dat conform de vernieuwde GHF-norm is verleend, in 2007 hoger zou zijn dan in 2006. Van de 98 kredieten die naar het oordeel van de AFM niet verantwoord zijn verleend, kennen 33 kredieten een overschrijding tussen de 100% en de 110% van de norm. Bij 65 kredieten is het bedrag dat verleend is meer dan 110% van het GHF-normbedrag. Dit betekent niet direct dat in al deze gevallen onverantwoord is gekrediteerd. In de GHF is opgenomen dat in bijzondere gevallen mag worden afgeweken van de normbedragen. Dit is de '*explain-clausule*'. Deze *explain*-clausule is in de Gedragscode niet verder geconcretiseerd. In de eerste maanden van 2007 valt 28% van de onderzochte dossiers onder de *explain*-clausule. Een dergelijk percentage laat zich moeilijk verzoenen met de kwalificatie 'bijzonder', zeker omdat bij de overige 72% ook huishoudens zitten die sowieso niet het maximale bedrag wilden lenen. Dit suggereert dat de *explain*-clausule door aanbieders wordt gebruikt als sluiproute om zich niet te hoeven houden aan de GHF-norm.

In 2008 heeft de AFM hiernaar een risico-georiënteerd onderzoek uitgevoerd. Allereerst is over het eerste kwartaal van 2008 bij 97 bemiddelaars alle relevante informatie over de hypothecaire kredieten uitgevraagd, die zij in die periode geadviseerd en bemiddeld hebben. Daaruit blijkt dat 33% van de gevallen in de *explain*-clausule valt (Tabel 19). Op basis van deze eerste selectie zijn van de 561 dossiers die in de *explain*-clausule vallen, 256 dossiers opgevraagd waarbij is onderzocht of het verantwoord was dit krediet te verlenen. Tweederde van de verleende kredieten, door de aanbieder aangemerkt als een terechte *explain*-clausule, behoort naar het oordeel van de AFM niet tot de bijzondere situaties, waarop in de Gedragscode wordt bedoeld.

Tabel 19. Naleving gedragscode (Onderzoek verantwoorde kredietverlening bij hypotheek 2008)

| | | | |
|-------------------------------------|------------|-----------|--|
| Aantal dossiers in steekproef | 1695 | | |
| Waarvan woonlasten conform GHF-norm | 1134 (67%) | | |
| Waarvan woonlasten boven GHF-norm | 561 (33%) | | |
| Waarvan nader onderzocht | | 256 | |
| Waarvan niet verantwoord verleend | | 166 (65%) | |

Bron: AFM, steekproef 1-1-'08 tot 1-4-'08.

De overgrote meerderheid van de *explain*-situaties is gebaseerd op de volgende argumenten:

1. Aanname van toekomstige inkomensstijging. De inkomensstijging wordt meestal niet kwantitatief onderbouwd. Daar waar de stijging van het inkomen wel kwantitatief wordt onderbouwd, blijkt dat de inkomensstijging niet voldoende is om een verantwoord woonlastenpercentage te bereiken;
2. Het woonlastenpercentage wordt niet berekend op basis van de annuïtaire toets, zoals volgens de Gedragscode is vereist, maar op basis van de werkelijke woonlast. Hiermee ondergraven de aanbieders een belangrijk uitgangspunt van de norm.
3. De aanbieder draagt het risico over aan de consument. In de offerte nemen aanbieders op dat het verleende krediet de norm van de Gedragscode overschrijdt en dat de klant dat risico accepteert.

Op basis van deze bevindingen kan worden geconcludeerd dat de Gedragscode onvoldoende wordt nageleefd. Aanbieders blijken de *explain*-mogelijkheid als sluiproute te gebruiken om hogere hypotheekleningen te verstrekken dan verantwoord is. Er lopen op dit moment dan ook handhavingprocedures. Overigens blijkt hiermee tevens dat de sector niet heeft voldaan aan de eis van de Minister van Financiën (in 2006) om middels zelfregulering te komen tot een adequate beheersing van de risico's voortvloeiend uit overkreditering.¹²

Argumenten voor het in stand houden van de *explain*-mogelijkheid zijn eigenlijk moeilijk te geven. Zo dient een norm ter beperking van het betalingsrisico geen rekening te houden met toekomstige inkomensstijgingen, gelet op de onzekerheid die met dergelijke projecties gepaard gaat en de grotere kans op betalingsproblemen juist in de eerste paar jaar na het afsluiten van de hypotheek. Bovendien kunnen zich in de toekomst ook gebeurtenissen voordoen die de betalingscapaciteit van huishoudens juist verminderen (bijvoorbeeld gezinsuitbreiding of arbeidsongeschiktheid). Ook huidige hoge woonlasten kunnen niet aangevoerd worden om te rechtvaardigen dat de GHF-norm overschreden wordt. Bepalend voor de kans op eventuele betalingsproblemen is immers het niveau van de probleemquote. Na rekening te hebben gehouden met inkomen en gezinssamenstelling zal deze verder weinig verschillen tussen huishoudens, aangezien hij is afgeleid van het absolute minimumbedrag dat huishoudens beschikbaar moeten hebben om in hun niet-woonlasten te kunnen voldoen.

Interactie tussen GHF en codes voor consumptief krediet

Naast de GHF is er ook een code voor consumptieve kredietverstrekking. Deze biedt huishoudens de mogelijkheid een consumptief krediet af te sluiten zolang de totale lasten op de hypotheek en de annuïtaire lasten op dit krediet niet hoger zijn dan de lasten behorende bij de probleemquote, minus een kleine marge. Door een dergelijke marge in stand te houden wordt voorkomen dat de in paragrafen §4.2 t/m §4.4 berekende ruimte om schokken op te vangen volledig door de lasten op dit consumptieve krediet in beslag wordt genomen.

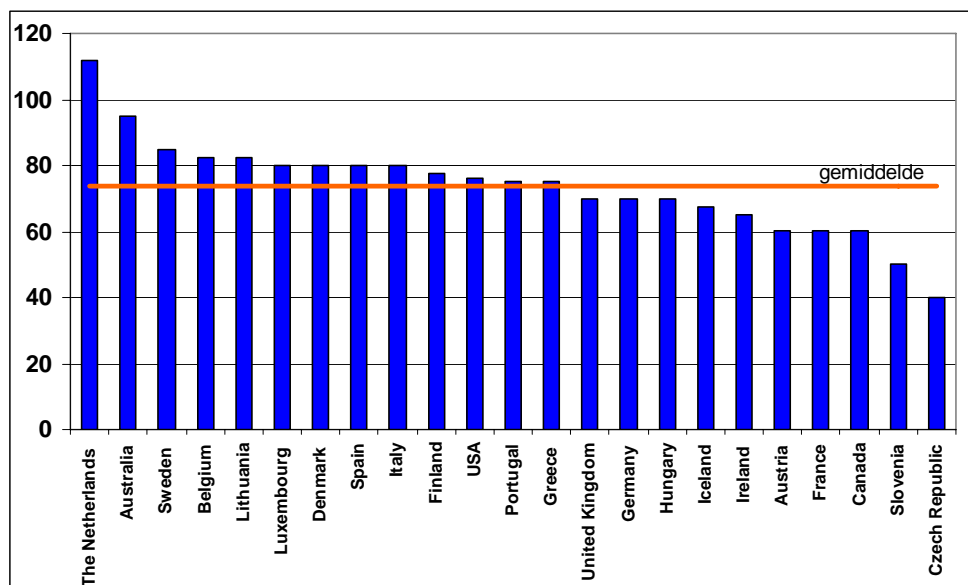
Vanuit het perspectief van betalingsrisico zouden de codes voor consumptieve en hypothecaire kredietverstrekking naadloos op elkaar aan moeten sluiten. Op dit moment is dit echter niet het geval. De GHF gaat uit van hypotheeklasten bij annuïtaire aflossing, ongeacht de werkelijke woonlasten. De consumptief-kredietcode gaat echter uit van de werkelijke woonlasten. Indien de werkelijke woonlasten lager zijn dan de annuïtaire, bijvoorbeeld bij een aflossingsvrije hypotheek, ontstaat de ongewenste situatie dat de volgorde waarin consumptief en hypothecair krediet worden afgesloten van belang is voor het maximaal toegestane leenbedrag. Iemand die eerst een hypotheek en daarna een consumptief krediet afsluit kan immers een hoger totaalbedrag lenen dan iemand die voor de omgekeerde volgorde kiest. Dit komt dus omdat het hypothecaire krediet telt in de GHF zwaarder meetelt dan in de consumptief-kredietcode. Deze inconsistentie wordt door sommige marktpartijen benut om maximaal krediet te verlenen aan huishoudens.

¹² Brief Minister Zalm aan de Tweede Kamer, FM 2006-00380 M.

4.5 Beheersing van restschuldrisico

Fiscale regelingen, in het bijzonder de hypotheekrenteaftrek, maken het aantrekkelijk om maximaal te lenen en de daadwerkelijke aflossing zoveel mogelijk uit te stellen. Als gevolg hiervan wordt het aantrekkelijker om een huis volledig hypothecair te financieren met bijvoorbeeld een spaar- of aflossingsvrije hypotheek. De gestegen LTV-ratio bij nieuw afgesloten hypotheek (Figuur 2) en de opkomst van met name de aflossingsvrije hypotheek (Figuur 3) suggereren dat hypotheekverstrekkers in toenemende mate bereid zijn aan deze wens tegemoet te komen. Dit is ook ingegeven door de verwachting dat huizenprijzen zullen blijven stijgen en de waarde van het huis dus (vrijwel) altijd voldoende zal zijn om de hypotheekschuld af te lossen. Figuur 20 laat zien dat de LTV-ratio op nieuwe leningen in Nederland op een uitzonderlijk hoog niveau ligt in vergelijking met andere landen (al speelt ook hier het effect van overinschrijving bij het Kadaster, zie §2.2).

Figuur 20: LTV-ratio bij nieuw afgesloten hypotheek



Bron: ECB (2003), IMF (2004).

Op dit moment zijn er geen formele mechanismen aanwezig om het restschuldrisico voor huishoudens te beperken. Paragraaf 4.3 laat echter zien dat dergelijke mechanismen noodzakelijk zijn, omdat het zeer ingewikkeld is een norm voor de woonquote op te stellen die alle betalingsrisico's voldoende afdekt. Dit komt met name vanwege het risico op werkloosheid, waarvan de nadelige gevolgen dan ook vooral dienen te worden beperkt via het reduceren van het restschuldrisico. Hiermee wordt voorkomen dat een huishouden dat door werkloosheid in betalingsproblemen raakt nog lange tijd wordt geconfronteerd met de gevolgen van een hoge restschuld.

Een voor de hand liggende manier om restschuldrisico tegen te gaan is het geleidelijk aanpassen van het fiscale stelsel zodat het voor consumenten minder aantrekkelijk is een woning maximaal met schuld te financieren en daarmee dit risico op te zoeken. Een andere optie is het geleidelijk invoeren van een norm die de LTV-ratio bij het afsluiten van een hypotheek aan een maximum bindt.¹³ Het voordeel van een dergelijke norm is dat zij naast restschuldrisico's ook kredietrisico's en betalingsrisico's tegengaat. Dit laatste komt bijvoorbeeld doordat geldgevers bij lagere LTV-ratio's minder reden hebben om aanvullende aflossingseisen of renteopslagen in rekening te brengen bij een eventuele daling van de huisprijzen of in geval van oversluiting van het hypotheekcontract. Bovendien

¹³ Dit is bijvoorbeeld voorgesteld in het rapport van de Contactgroup on Asset Prices, 'Turbulence in Asset Markets: The Role of Micro Policies' (OECD/BIS, september 2002). Europese landen verschillen sterk in de regulering of limitering van LTV-ratio's op nieuwe leningen. In Italië en Cyprus geldt een maximum van 80%. Andere landen, zoals Oostenrijk en Duitsland kennen regulering die uiteenloopt per type bank en onderpand, waardoor de facto een zekere limitering van de LTV-ratio tot stand komt. Australië, Canada en Hong Kong kennen eveneens een vorm van LTV-limitering.

is het aannemelijk dat de hoeveelheid eigen geld die de consument bij de aankoop van een woning kan inbrengen een functie is van zijn inkomen. Bij een gemaximeerde LTV-ratio zal een consument alleen meer kunnen lenen wanneer hij meer eigen geld inbrengt, wat in veel gevallen zal betekenen dat een hoger inkomen is vereist. Daarnaast heeft limitering van LTV-ratio's een dempend effect op de volatiliteit van huizenprijzen. Bij stijgende prijzen stimuleren hogere toegestane LTV-ratio's het aangaan van hoge schulden, wat de huizenprijsstijging versterkt. Bij dalende prijzen zullen hypotheekverstrekkers hogere verliezen lijden, wat verdere prijsdalingen in de hand werkt.¹⁴ Tot slot kan limitering van de LTV-ratio op nieuwe leningen eenvoudig worden geoperationaliseerd, waarmee een dergelijke norm relatief eenvoudig is te handhaven.

4.6 *Beheersing van kredietrisico*

Om verliezen op hun hypotheekportefeuilles op te kunnen vangen moeten hypotheekverstrekkers buffers aanhouden voor het kredietrisico. Bij banken worden deze buffers berekend volgens het Bazels raamwerk. Onder de zogeheten gestandaardiseerde benadering wordt de buffer berekend als functie van met name de LTV-ratio op de uitstaande hypotheek, waarbij voor hypotheek met een hoge LTV dus hogere buffers moeten worden aangehouden. Wanneer banken gebruikmaken van de zogenoemde interne modellenmethode, gebruiken zij historische verliescijfers om een model te maken van het kredietrisico op de portefeuille. Op basis van dit model wordt in kaart gebracht hoe verliezen zich in de toekomst zouden kunnen ontwikkelen, waar de aangehouden buffers vervolgens op worden afgestemd. Hoewel het merendeel van de hypotheek door banken wordt verstrekt kunnen ook verzekeraars en pensioenfondsen een hypotheekportefeuille op de balans hebben staan. Hoewel deze instellingen hun buffers niet op dezelfde manier als banken berekenen, het zijn immers verschillende typen financiële instellingen, is ook bij hen het uitgangspunt dat de buffers voldoende dienen te zijn om de verwachte kredietverliezen op de hypotheekportefeuilles op te kunnen vangen.

Hoewel het opleggen van buffereisen een geschikt middel is om het kredietrisico bij hypotheekverstrekkers te beheersen, is het verhogen van deze buffereis voor bijvoorbeeld 'tophypotheek' geen bruikbaar middel om overmatige hypothecaire kredietverstrekking direct aan banden te leggen. Dit komt onder meer omdat het opleggen van buffereisen onderdeel uitmaakt van het prudentieel toezicht waar DNB voor verantwoordelijk is, terwijl niet alle instellingen die in Nederland hypotheek verstrekken onder dit Nederlands prudentieel toezicht vallen. Dit geldt bijvoorbeeld voor sommige buitenlandse hypotheekverstrekkers die op de binnenlandse markt actief zijn. Het gedragstoezicht van de AFM heeft wel grip op deze partijen, en kan daarmee eisen stellen aan alle hypotheek die in Nederland verstrekt worden. Hierdoor wordt voorkomen dat maatregelen ter voorkoming van overkreditering voor verschillende hypotheekaanbieders anders uitwerken, waarmee een ongelijk speelveld zou ontstaan.

¹⁴ Zie het in voetnoot 13 genoemde rapport.

Box 21: De Nationale Hypotheekgarantie

Bij afsluiten van een hypotheek kan Nationale Hypotheekgarantie (NHG) worden verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). De borgstelling treedt pas in werking als bij gedwongen verkoop een restschuld overblijft. Wanneer een consument in betalingsproblemen komt, moet dit allereerst met de geldverstrekker worden opgelost. Wanneer dit niet lukt, moet het huis worden verkocht. Als daarbij een restschuld overblijft, betaalt het Waarborgfonds deze aan de geldverstrekker. Het fonds neemt dus de restvordering op de consument van de geldverstrekker over. Het fonds kan deze restschuld kwijtschelden onder een aantal voorwaarden:

- De oorzaak van de betalingsachterstanden is echtscheiding, arbeidsongeschiktheid, werkloosheid of overlijden van de partner.
- De consument heeft de restschuld zoveel mogelijk beperkt door het niet te laten aankomen op een executoriale verkoop. Het huis moet—in overleg met de geldverstrekker—onderhands via een makelaar verkocht zijn. De opbrengst is dan vaak hoger dan bij executoriale verkoop.

De NHG doet pas aan dossiercontrole op het moment dat een geldverstrekker een betalingsachterstand meldt. Dit is verplicht na maximaal vier maanden betalingsachterstand. In zo'n 15% van de gevallen wordt de declaratie afgewezen, meestal omdat niet aan de voorwaarden is voldaan. Daarnaast betreft de borgstelling alleen het deel van de hypotheek dat nog niet (fictief over 30 jaar) annuïtair is afgelost, ongeacht de daadwerkelijke hypotheekvorm.

Woonlastenfaciliteit

Het WEW biedt een woonlastenfaciliteit aan. De consument kan bij betalingsproblemen een overbruggingskrediet krijgen waarbij het WEW borgstaat. Met dit krediet kunnen de rentelasten tijdelijk worden betaald, terwijl ondertussen naar een structurele oplossing worden gezocht. Het gebruik van deze faciliteit is echter minimaal: in 2007 ging het om 2 gevallen. Per 1 juli 2009 zijn aanpassingen in de faciliteit doorgevoerd, met het oog op het lage gebruik.

Voorwaarden

Bij het afsluiten van NHG betaalt de consument eenmalig 0,45% (2009) over het hypotheekbedrag. Daarnaast rekenen geldverstrekkers een ongeveer 0,5%-punt lagere hypotheekrente, die ze terugverdienen via de lagere financieringslasten van NHG-gegarandeerde hypotheekleningen. Per 1 juli 2009 is het maximaal toegestane hypotheekbedrag onder NHG tijdelijk verhoogd tot € 350.000, na twee jaar zal de oude grens van € 265.000 echter weer van toepassing worden. Als onderdeel van de aanvraagprocedure wordt het inkomen getoetst en is een BKR-toets vereist. Maximaal 50% van de woningwaarde mag aflossingsvrij gefinancierd worden.

Dekking van de NHG

Het WEW is een private instelling met een achtervangovereenkomst van Rijk en gemeenten. In 2008 had de stichting €100 mrd aan leningen gewaarborgd en bedroeg het fondsvermogen circa €520 mln. De kapitaaldekking van het fonds bedraagt dus ongeveer 0,5%. Indien dit te weinig blijkt om alle ingediende en geldig bevonden declaraties te voldoen zal het WEW het Rijk en de gemeenten moeten aanspreken op de achtervanggarantie.

BIJLAGE I: BEREKENING VAN WOONQUOTES VOLGENS HET NIBUD

Het Nibud berekent voorbeeldbegrotingen naar gezinssamenstelling en inkomen. De minimumbegrotingen worden alleen berekend naar gezinssamenstelling. De voorbeeldbegrotingen representeren het normale bestedingspatroon van een gemiddeld huishouden van dezelfde samenstelling en met hetzelfde inkomen. De minimumbegroting specificieert hoeveel geld een huishouden minimaal nodig heeft. Hierbij veronderstelt het Nibud dat een huishouden alle subsidies en kortingen aanvraagt waar het recht op heeft. Het Nibud geeft aan dat dit lang niet altijd goed gaat in praktijk, vanwege gebrek aan tijd en/of kennis. Een tweede veronderstelling is dat een huishouden zijn inkomsten en uitgaven kan balanceren over de maanden heen. Aan de inkomstenkant komt bijvoorbeeld vakantiegeld één keer per jaar binnen, terwijl aan de uitgavenkant zaken uitgaven aan bijvoorbeeld kleding en witgoed niet maandelijks terugkeren. Ook dit balanceren blijkt in de praktijk lastig. Ten derde bevat de minimumbegroting geen ruimte voor persoonlijke onvermijdbare uitgaven, zoals aan ziekte, een dieet, alimentatie, schulden, e.d.

De minimumuitgaven zijn afhankelijk van de gezinssamenstelling, maar niet van het inkomen. Uitzondering vormen woonlasten en woninggerelateerde belastingen, verzekeringen, en onderhoud. Deze zijn afhankelijk van de waarde van huis en hypotheek. In de GHF-berekeningen wordt hier rekening mee gehouden. Om een idee te geven van de uitgavenniveaus, geeft Tabel 22 de uitgaven volgens de minimumbegroting in verschillende situaties. Onderaan de tabel staan de bij de minimumbegroting behorende maximale woonlasten.

Tabel 22: Uitgaven volgens Nibud-minimumbegroting en maximale woonlasten

| Type huishouden | 1 volwassene | | | 2 volwassenen | | | 2 volwassenen, 2 kinderen | | |
|-----------------------------------|--------------|------------|------------|---------------|------------|------------|---------------------------|------------|------------|
| | Minimum | Modaal | 1½ modaal | Minimum | Modaal | 1½ modaal | Minimum | Modaal | 1½ modaal |
| <i>Inkomsten per maand</i> | | | | | | | | | |
| Inkomen, bruto | €1,417 | €2,583 | €3,875 | €1,417 | €2,583 | €3,875 | €1,417 | €2,583 | €3,875 |
| Belasting (incl hypotheekaf trek) | €0 | -€133 | -€301 | -€95 | -€261 | -€480 | -€144 | -€328 | -€578 |
| Toeslagen (zorg, kind) | €46 | €0 | €0 | €122 | €70 | €12 | €371 | €312 | €187 |
| Inkomen, netto | €1,463 | €2,450 | €3,574 | €1,444 | €2,392 | €3,407 | €1,644 | €2,567 | €3,483 |
| <i>Uitgaven per maand</i> | | | | | | | | | |
| Energie & water | €81 | €81 | €81 | €99 | €99 | €99 | €157 | €157 | €157 |
| Heffingen | €62 | €89 | €121 | €59 | €86 | €114 | €58 | €84 | €109 |
| Telefoon, kabel, internet | €46 | €46 | €46 | €46 | €46 | €46 | €46 | €46 | €46 |
| Verzekeringen | €130 | €130 | €130 | €252 | €252 | €252 | €254 | €254 | €254 |
| School en studie | €0 | €0 | €0 | €0 | €0 | €0 | €55 | €55 | €55 |
| Contributies, abonnementen | €25 | €25 | €25 | €25 | €25 | €25 | €25 | €25 | €25 |
| Vervoer | €12 | €12 | €12 | €24 | €24 | €24 | €45 | €45 | €45 |
| Kleding | €48 | €48 | €48 | €96 | €96 | €96 | €160 | €160 | €160 |
| Huis, interieur en tuin | €172 | €316 | €480 | €120 | €259 | €407 | €114 | €249 | €383 |
| Hobby, uitgaan en vakantie | €42 | €42 | €42 | €60 | €60 | €60 | €60 | €60 | €60 |
| Voeding | €163 | €163 | €163 | €284 | €284 | €284 | €398 | €398 | €398 |
| Huishouden overig | €63 | €63 | €63 | €104 | €104 | €104 | €151 | €151 | €151 |
| Hypotheek (bruto) | €619 | €1,435 | €2,363 | €274 | €1,058 | €1,896 | €120 | €883 | €1,640 |
| <i>p.m. woonquote</i> | <i>44%</i> | <i>56%</i> | <i>61%</i> | <i>19%</i> | <i>41%</i> | <i>49%</i> | <i>8%</i> | <i>34%</i> | <i>42%</i> |

Bron: Eigen berekeningen o.b.v. NIBUD. Rekenrente 5¼%

Voor onze analyse vatten wij de NIBUD-minimumbegroting op als het absolute minimum. We nemen daarom aan dat wanneer een huishouden deze uitgaven niet kan betalen, er betalingsproblemen ontstaan die vroeg of laat doorwerken in de hypotheekbetalingen.