

# Financiële risico's op de woningmarkt

## Een verkenning in krimp- en anticipeerregio's

*Frans Schilder  
Johan Conijn  
Martijn de Jong-Tennekes*

2012 – 09  
Juni 2012





# Financiële risico's op de woningmarkt

## Een verkenning in krimp- en anticipeerregio's

Rapportage van de voorstudie ten behoeve van PLATFORM31/SEV-experiment "De rol van financiers bij de krimppoging"

| In opdracht van Stuurgroep Experimenten  
Volkshuisvesting

*Frans Schilder*  
*Johan Conijn*  
*Martijn de Jong-Tennekes*

*Dit rapport is mede tot stand gekomen door medewerking van NHG.*

*ASRE research papers ISSN 1878-4607*

*ASRE Research Center | Amsterdam School of Real Estate | Postbus 140 | 1000 AC  
Amsterdam | T 020 – 668 1129 | F 020 – 668 0361 | [research@asre.nl](mailto:research@asre.nl)*



# Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	4
2 Onderzoeksopdracht	5
2.1 Afbakening van het thema "risico"	5
2.2 Afbakening van krimp- en niet-krimpregio's	6
3 Overzicht literatuur	8
3.1 Demografische krimp en de woningmarkt	8
3.2 Krimp en financiële risico's	9
3.3 Leidt krimp tot problemen?	10
3.3.1 De consument	10
3.3.2 De kredietverstrekker	11
4 De omvang van schades	12
4.1 Potentiële restschuld	12
4.2 Beschrijving van de restschuld in krimpgebieden	13
4.3 Synthese: restschuld in de krimpgebieden	17
5 De kans op schades	18
5.1 De data: schademeldingen en verzekerde hypotheek van NHG	18
5.2 Beschrijving van de kans op schade in krimpgebieden	19
5.3 Synthese: kans op schade in de krimpgebieden	24
6 Risico's op de woningmarkt	25
7 Vervolgonderzoek	26
Literatuur	27



## Samenvatting

- Risico's op de woningmarkt nemen toe vanuit zowel het financiersperspectief als het huishoudensperspectief.
- Risico opgebouwd uit twee componenten: de omvang van de schade en de kans op schade.
- Krimpgebieden kennen geen grotere omvang van de problematiek in euro's...
- ...maar de kans op een restschuld bij verkoop van de woning is groter.

Demografische ontwikkelingen kunnen een forse invloed hebben op het functioneren van een woningmarkt. Met name in krimpgebieden worden grote problemen geanticipeerd, met name ten aanzien van de prijsontwikkeling van woningen. De verwachte prijsdalingen in krimpregio's kunnen leiden tot een forse toename van financiële risico's in deze gebieden. In dit rapport wordt het financiële risico op de woningmarkt in twee afzonderlijke delen bestudeerd: 1) de omvang van de schade bij wanbetaling en 2) de kans op wanbetaling.

Nederlandse huishoudens zijn in de loop van de tijd meer gaan lenen om de eigen woning te financieren. Daarnaast zijn huishoudens ook vaker aflossingsvrij gaan lenen. Mede als gevolg van deze trends, en onder invloed van de dalende huizenprijzen, raken steeds meer huishoudens onder water: de waarde van de woning is onvoldoende om de hypotheekschuld af te lossen. In dit onderzoek komt echter niet naar voren dat de potentiële restschuld in krimpregio's groter is dan in andere gebieden in Nederland. Mogelijk is dit een gevolg van het feit dat het prijsniveau in deze regio's in beginsel al lager is dan in de rest van Nederland.

Het aantal schadedeclaraties dat de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) uitkeert neemt al enkele jaren flink toe. Ten opzicht van het totaal aantal uitstaande verzekeringen blijft het aantal schades vooralsnog relatief laag. De kans op wanbetaling op hypotheekleningen in krimpgebieden blijkt significant hoger te zijn dan in niet-krimpgebieden. Dit blijkt uit analyse van de data van de NHG. Huishoudens in regio's met demografische krimp kunnen vaker dan huishoudens in de rest van Nederland de hypotheeklasten niet meer betalen, waardoor aanspraak op de NHG wordt gedaan.

# 1 Inleiding

Demografische krimp staat inmiddels al heel wat jaren in de Nederlandse volkshuisvestelijke belangstelling. Tot dusver heeft veel van de onderzoeksmatige uitwerking van het thema “demografische krimp” zich gericht op de invloed van krimp op de prijsontwikkeling in de koopwoningmarkt. Dit geldt met name voor de wetenschappelijke onderzoeken over de invloed van de demografische krimp op de woningmarkt. Beleidsmatige implicaties van de aanstaande demografische krimp hebben ook ruim aandacht gekregen in de discussie. Financieringsaspecten van de krimppogave zijn nog weinig aan bod gekomen. In dit rapport, dat een vooronderzoek is van het PLATFORM31/SEV-project “De rol van financiers bij de krimppogave”, wordt een verkenning gepresenteerd van regionale verschillen in financiële risico's voor financiers. Het in kaart brengen van regionale verschillen in financiële risico's draagt bij aan het PLATFORM31/SEV-project door het potentiële belang van financiers in de krimppogave in kaart te brengen.

Het financiële risico bestaat uit het product van de kans op schade en de omvang van de schade. In dit rapport wordt het financiële risico op de woningmarkt geanalyseerd aan de hand van twee deelanalyses. De analyse van de omvang van de schade sluit nauw aan bij het onderzoek dat de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) heeft uitgevoerd naar de potentiële restschuld in Nederland. Voor de analyse van de kans op schade wordt gebruik gemaakt van door NHG ter beschikking gestelde data. Om te zorgen voor een goede aansluiting van de bevindingen van beide deelanalyses worden de analyses gepresenteerd op COROP-niveau. Hierbij gaat een deel van de lokale component van de krimppogave verloren.

De rest van dit rapport is als volgt opgebouwd: Eerst volgt een korte beschouwing van relevante literatuur voor dit onderzoek. Vervolgens wordt de omvang van de potentiële restschuld in kaart gebracht. Na de analyse van de mogelijke omvang van de schade wordt de kans op schade en regionale verschillen daarin beschreven. Het rapport eindigt met een hoofdstuk waarin de bevindingen met elkaar in verband worden gebracht. In dit hoofdstuk wordt ook gekeken of er ten aanzien van de financiële risico's op de woningmarkt een beleidsopgave ligt die rekening dient te houden met verschillen tussen krimpregio's en niet-krimpregio's.



## 2 Onderzoeksopdracht

Het onderzoek dat in dit rapport wordt gepresenteerd is uitgevoerd in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en de PLATFORM31/SEV. Het onderzoek betreft een voorstudie in het experiment “De rol van financiers bij de krimppogave”. In dit experiment wordt door de PLATFORM31/SEV bestudeerd wat het mogelijke belang is van financiers van hypotheeklenemers om betrokken te zijn bij de krimppogave in de Nederlandse woningmarkt en hoe deze rol wellicht ingevuld zou kunnen worden. Het vooronderzoek is gericht op het in kaart brengen van het mogelijke belang van financiers in de krimppogave. De vraag of en hoe financiers eventueel invulling zouden kunnen geven aan de krimppogave blijft buiten beschouwing in dit onderzoek.

De probleemstelling die in dit onderzoek wordt onderzocht luidt:

“Hoe zien de financiële risico's op de koopwoningmarkt in krimppogaven er uit?”

### 2.1 Afbakening van het thema “risico”

De term risico wordt zeer verschillend gedefinieerd in de literatuur. De term risico is derhalve niet eenduidig. Wij bestuderen in dit onderzoek risico vanuit een soort “value at risk” gedachte. Hierbij beperken we financiële risico's tot de gevolgen van schades op hypotheeklenemers (huishoudens die niet meer aan de financiële verplichtingen van de hypotheek kunnen voldoen), ofwel het product van de kans op schade en de omvang van de schade. Andere definities van risico, met een meer stochastische benadering (waarin de variabiliteit van bijvoorbeeld rente- en woningprijsontwikkelingen een belangrijke rol spelen), laten we buiten beschouwing. Bovendien beperken we ons in dit onderzoek tot het gebruik van historische, voornamelijk cross-sectionele data. We gebruiken deze data niet om voorspellingen te doen over ontwikkelingen in de toekomst.

In dit onderzoek verwijzen we vaak naar schades: het verlies dat geleden wordt op een hypotheek ten gevolge van wanbetaling. Bij het ontstaan van schades spelen twee belangrijke elementen een rol: de kans dat een schade plaats heeft en de omvang van de schade. In dit rapport worden beide elementen afzonderlijk van elkaar onderzocht. De eerder genoemde probleemstelling wordt aan de hand van de volgende twee deelvragen beantwoord:

“Hoe groot is de omvang van schades in krimppogaven ten opzichte van andere regio's in Nederland?”

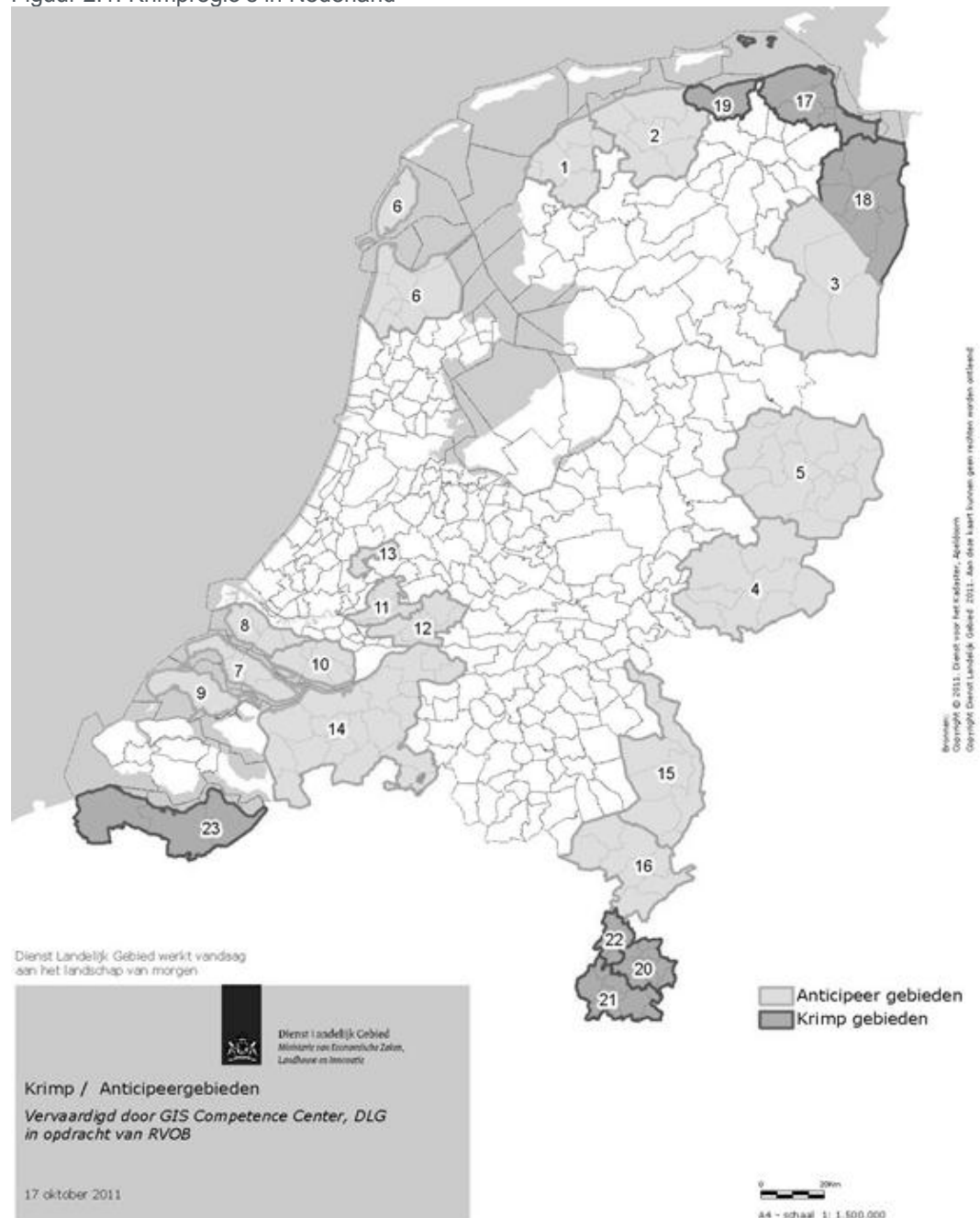
“Hoe groot is de kans op schade in krimppogaven ten opzichte van andere regio's in Nederland?”

Door de aard van de data en de verkennende opzet van het onderzoek geven de gepresenteerde resultaten een globaal beeld van de financiële risico's op de koopwoningmarkt in krimppogaven ten opzichte van andere woningmarkten in Nederland.

## 2.2 Afbakening van krimp- en niet-krimpregio's

Dit onderzoek is gericht op het in kaart brengen van mogelijke verschillen in financiële risico's op de woningmarkt in krimpregio's en niet-krimpregio's. In de eerdere paragraaf is reeds afgebakend wat in dit rapport wordt onderzocht om de risico's in kaart te brengen. In deze paragraaf wordt afgebakend wat de krimpregio's in Nederland zijn. Daarbij maken we gebruik van de definitie zoals die bij aanvang van het onderzoek door de PLATFORM31/SEV is aangeleverd.

Figuur 2.1: Krimpregio's in Nederland



Bron: Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie

De krimpgebieden in Figuur 2.1 concentreren zich in Noordoost-Groningen, Zeeuws-Vlaanderen en Zuid-Limburg. Anticipatiegebieden, regio's waar op afzienbare termijn demografische krimp kan worden verwacht, zijn er aanmerkelijk meer.

Doordat in dit onderzoek aangehaakt wordt op het onderzoek van Schilder en Conijn (2012) is het primaire niveau van de analyse het COROP-gebied. Als krimp-gebieden worden op basis van Figuur 2.1 aangemerkt de COROP-gebieden "Oost-Groningen", "Delfzijl en omgeving", "Zeeuws-Vlaanderen" en "Zuid-Limburg". In de analyses zal tevens gekeken worden naar de anticipatiegebieden; hiertoe worden de COROP-gebieden "Noord-Friesland", "Zuidoost-Drenthe", "Twente", "Achterhoek", "Kop van Noord-Holland", "West-Noord-Brabant", "Noord-Limburg" en "Midden-Limburg". COROP-gebied "Zuidoost- Zuid-Holland" is niet aangemerkt als anticipatiegebied ondanks een groot aantal gemeenten dat wel als dusdanig is aangemerkt in Figuur 2.1. De reden hiervoor is dat het grootste aantal inwoners in dit COROP-gebied in gemeenten woont waar geen krimp wordt verwacht, zoals Dordrecht en Zwijndrecht. Om vergelijkbare redenen zijn "Groot-Rijnmond" en "Overig Zeeland" niet als anticipatie-regio aangeduid voor dit onderzoek.

## 3 Overzicht literatuur

In dit hoofdstuk behandelen we kort enige recente literatuur over het thema “krimp”. Met dit hoofdstuk hebben we niet de ambitie een uitputtend overzicht van de recente publicaties over het onderwerp te geven. Wel wordt in dit hoofdstuk kort een beeld geschetst van het probleem dat in dit rapport wordt onderzocht. Eerst beschrijven we kort wat algemene literatuur over krimp en de woningmarkt. Daarna volgt een paragraaf waarin meer specifiek op de financiële aspecten omtrent krimp en de woningmarkt wordt ingezoomd.

### 3.1 Demografische krimp en de woningmarkt

Van Dam *et al.* (2006) onderscheiden demografische krimp naar verschillende kenmerken, zoals aantallen, bevolkingssamenstelling en huishoudensamenstelling. In de gangbare discussie wordt vooral in termen van aantallen huishoudens over krimp gesproken; in dit rapport wordt ook over demografische krimp gesproken in deze engere betekenis van het woord.

Demografische krimp wordt veroorzaakt door meerdere factoren. Eén van de belangrijkste redenen is een migratieoverschot; een situatie waarbij huishoudens wegtrekken uit een bepaalde regio, bijvoorbeeld door het wegvallen van werkgelegenheid (Van Dam *et al.*, 2006). Als gevolg van het kleinere aantal huishoudens dat achterblijft, daalt het voorzieningenniveau. Uiteindelijk ontstaat er een vicieuze cirkel waaruit het moeilijk ontsnappen is.

Voor het functioneren van de woningmarkt heeft demografische krimp directe gevolgen. Volgens Van Dam *et al.* (2006) zal de woningmarkt in gebieden met krimp meer ontspannen raken. Hierbij zullen volgens hen de prijzen dalen en de doorstroming zal verbeteren. In internationale literatuur wordt demografische krimp vaak waargenomen in combinatie met weinig vraag naar arbeid (Eichholtz & Lindenthal, 2009). Indien huishoudens met weinig menselijk kapitaal de overhand krijgen, neemt de aantrekkelijkheid van een regio af en ontstaat een neergaande spiraal. De resultaten voor de Parkstad-regio van Eichholtz en Lindenthal (2009) impliceren de aanwezigheid van een dergelijke neerwaartse spiraal, doordat juist de woningen in het duurdere segment getroffen worden door vraaguitval.

Naast een afname in de kwantitatieve vraag naar woningen, wordt in het kader van de krimp ook vaak gesproken over een verandering in de kwalitatieve vraag. Hierbij wordt vooral gekeken naar de krimp in het aantal personen, niet in het aantal huishoudens. Brounen en Eichholtz (2004) verwachten bijvoorbeeld een toename naar zogenaamde “levensloopbestendige” woningen gecombineerd met een afname van de vraag naar eengezinswoningen. Ook Van Dam *et al.* (2006), Lindenthal en Eichholtz (2007) en Neuteboom en Brounen (2007) stippen veranderende woonvoorkeuren aan als woningmarkteffect van demografische krimp.

Concluderend kan gesteld worden dat demografische ontwikkelingen een belangrijke invloed kunnen hebben op de (regionale) woningmarkt en het functioneren ervan. De specifieke invloed die krimp heeft in een regio is afhankelijk van het samenspel met

andere factoren, zoals de economische ontwikkeling. Immers, zoals Hooimeijer (2007) terecht opmerkt, de voorspelde krimp in plaatsen als Bloemendaal, Blaricum of Vught is heel wat anders dan de krimp die waargenomen wordt in de Parkstad-regio.

### 3.2 Krimp en financiële risico's

In een markt met stijgende prijzen nemen financiële risico's vanzelf af. De Nederlandse woningmarkt heeft de afgelopen decennia een lange periode van aaneengesloten prijsstijgingen gekend. De praktijk voor veel huishoudens was dan ook dat een woning gekocht werd met veel vreemd vermogen, hetgeen leidt tot een hoge loan-to-value ratio. Zeker in een internationale vergelijking valt de hoge loan-to-value ratio bij aanvang van de hypotheek op. Na enige tijd, als gevolg van de prijsontwikkeling, bouwde het huishouden eigen vermogen op in de woning. Ook huishoudens met aflossingsvrije hypotheek bouwden op deze wijze lange tijd vermogen op in de woning. Dankzij het feit dat kredietverstrekkers dergelijke kredieten wilden verstrekken en een lage hypotheekrente kon er zodoende een enorme hypotheekschuld worden opgebouwd, zonder dat huishoudens direct grote risico's liepen niet meer aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Hypotheekverstrekkers liepen tegelijkertijd weinig risico op schade.

De tijden zijn veranderd: woningprijzen stijgen niet meer en huishoudens bouwen niet langer "vanzelf" vermogen op in de woning. Hypotheekrisico's nemen toe doordat veel huishoudens weinig aflossen en/of met veel vreemd vermogen hebben gefinancierd. Juist huishoudens met een relatief grote hoeveelheid vreemd vermogen in de woning lopen een groot restschuldrisico (Brosens, 2009). Hoe hoger de loan-to-value ratio, hoe hoger ook de kans dat bij de verkoop van de woning er een restbedrag van de hypotheek over blijft. Schilder en Conijn (2012) schatten de ongeveer 500.000 huishoudens medio 2011 een potentiële restschuld hebben indien zij hun woning zouden verkopen. Het gemiddelde bedrag dat over blijft na verkoop van de woning van deze groep wordt door hen geschat op bijna € 30.000.

Zowel Brosens (2009) als Van Middelkoop (2011) en Schilder en Conijn (2012) rapporteren dat starters op de koopwoningmarkt een groot risico op een restschuld lopen. Verder lopen bewoners van stedelijke gebieden een groter risico (Brosens, 2009; Van Middelkoop, 2011). Volgens Van Middelkoop (2011) zijn er regionale verschillen in de hypotheekrisico's waarvan de oorzaken met nader onderzoek vastgesteld zou moeten worden. Benoemd wordt in ieder geval voor de regio Groningen de relatief zwakke arbeidsmarktomstandigheden en voor de regio's Flevoland en Zuid-Drenthe de zwakke recente prijsontwikkeling. De beschrijvende statistieken in Schilder en Conijn (2012) laten geen eenduidig beeld zien wat betreft de kans op restschuld of de omvang ervan in relatie tot demografische krimp.

"Elke woningmarktcrisis begint met een overaanbod van beschikbare woningen" (Case & Quigley, in: Cosemans & Eichholtz, 2009). Het overaanbod kan, onder meer, ontstaan door demografische krimp. Demografische krimp wordt vaak geassocieerd met dalende huizenprijzen. De economische redenering is dat minder inwoners in een regio resulteert in minder vraag naar woningen. Aangezien woningen niet eenvoudig aan het aanbod onttrokken kunnen worden blijven er dus minder huishoudens over voor hetzelfde aantal woningen. Doordat de vraag daalt, moet de prijs, theoretisch, ook

dalen. De diverse recente empirische onderzoeken op dit gebied schetsen geen eenduidig beeld. Onderzoek van Francke (2010) in opdracht van de PLATFORM31/SEV toont echter aan dat de ontwikkeling van het aantal huishoudens noch de ontwikkeling van het aantal inwoners in een regio invloed heeft op de prijsontwikkeling van koopwoningen. Dit verrassende resultaat kan echter veroorzaakt worden door het schaalniveau waarop de analyses worden uitgevoerd. Demografische krimp is een relatief nieuwe fenomeen in Nederland en heeft met name plaats gevonden in kleinere locaties. Daarnaast is vraag en aanbod geen eenvoudige relatie op de woningmarkt; indien woningen duur zijn vormen huishoudens zich minder makkelijk (jongeren blijven bijvoorbeeld langer thuis wonen). Iets recenter heeft Van de Minne (2011) een positief verband aangetoond tussen bevolkingskrimp en prijsontwikkeling: een grotere daling van het aantal inwoners leidt tot een (nog) grotere daling van de woningprijs. De analyses van Van de Minne hebben plaats op gemeentenniveau. Het lagere schaalniveau leidt tot een duidelijker scheiding van regio's met en zonder krimp en mogelijk daardoor tot andere resultaten.

Samenvattend kan gesteld worden dat huishoudens in de loop van de tijd grotere risico's zijn gaan nemen op de woningmarkt: huishoudens hebben hogere loan-to-value ratio's en vaker aflossingsvrije hypotheeklen dan ooit (Schilder, 2012). In combinatie met vraaguitval nemen zowel betalings- als vermogensrisico's op de woningmarkt hierdoor toe. Tot dusver heeft dit niet geleid tot zeer grote aantallen huishoudens die niet meer aan de hypotheekverplichtingen kunnen voldoen (NHG, 2012a, 2012b). Het aantal huishoudens neemt echter duidelijk toe. De vraag is echter in welke mate demografische krimp hiertoe bijdraagt. De vraaguitval op de woningmarkt op dit moment wordt in ieder geval ook gevoed door onzekerheid en strictere financieringsvoorwaarden. De empirische resultaten van Van de Minne (2011) lijken aan te tonen dat demografische krimp, gespecificeerd als bevolkingskrimp, inderdaad tot verder dalende prijzen, en derhalve toenemende financiële risico's, leidt.

### 3.3 Leidt krimp tot problemen?

In deze afsluitende paragraaf werpen we een blik op de samenhang tussen woningmarkteffecten van krimp, veranderende financiële risico's op de woningmarkt en de mate waarin dit tot problemen kan leiden. We doen dit vanuit twee aan elkaar verwante perspectieven, namelijk dat van de consument en de kredietverstrekker.

#### 3.3.1 De consument

Krimp is één van de factoren die in de huidige woningmarkt bijdraagt aan vraaguitval in de koopwoningmarkt. Doordat in krimpregio's minder vraag naar woningen is, daalt de prijs ervan. Dalende prijzen leiden tot het verdampen van het eigen vermogen van eigenaar-bewoners. Huishoudens die recent een woning hebben gekocht kunnen zelfs geconfronteerd worden met een potentiële restschuld. Dit hoeft echter geen probleem te zijn. Een potentiële restschuld wordt pas problematisch wanneer deze, bij de verkoop van de woning, gerealiseerd wordt. Huishoudens met negatief eigen vermogen kunnen gedurende de looptijd van de hypotheek nog sparen of aflossen om te voorkomen dat op het eind van de looptijd een restschuld over blijft. Bij gewenste of gedwongen verhuizingen is dit echter een ander verhaal, zeker gezien de relatief beperkte overige financiële reserves.

Het verdampend vermogen van eigenaar-bewoners, zo lang er nog sprake is van een positief eigen vermogen, is alleen problematisch indien zij buiten de eigen regio willen verhuizen. Immers, binnen de eigen regio zijn alle prijzen gedaald, waardoor een verhuizing naar een grotere woning alsnog mogelijk blijft. Indien het huishouden echter buiten de regio wil verhuizen, naar een gebied waar het prijsniveau hoger ligt, dan kan het verdampen van het eigen vermogen leiden tot een belemmering van de verhuizing. Veruit de meeste verhuizingen zijn echter binnen de eigen woningmarkt: verhuizingen over langere afstanden komen relatief weinig voor (e.g. Van Dam *et al.*, 2006). Voor huishoudens die bij de verkoop van de eigen woning geconfronteerd zouden worden met een restschuld is de situatie problematischer. Doordat banken restschulden nauwelijks of niet meefinancieren bij aankoop van een nieuwe woning kunnen deze huishoudens praktisch niet verhuizen (Schilder & Conijn, 2012). Dit geldt ook voor huishoudens die naar een kleinere woning willen verhuizen. Doorstromingsproblemen bij restschuld zijn overigens niet uniek voor krimpregio's, maar gelden voor huishoudens in het hele land.

Problematisch wordt de situatie van het huishouden in ieder geval als het de hypotheeklasten niet meer kan opbrengen. In een markt waarin een toenemend aantal mensen werkloos raakt en de hypotheekrente gestegen is ten opzichte van enkele jaren terug, is het waarschijnlijk dat steeds meer huishoudens betalingsproblemen ondervinden bij hun hypotheek. Het is a priori niet eenduidig te stellen of huishoudens in krimpregio's hierdoor meer of minder worden geraakt. Wel blijkt, zoals eerder gesteld, dat het aantal huishoudens dat de hypotheeklasten niet meer kan opbrengen en aanspraak moet doen op de NHG toeneemt, maar relatief ten opzichte van het totaal aantal verzekerde hypotheeklen relatief mee lijkt te vallen. In 2011 gaat het om ruim 1.700 schades (ter waarde van 60 miljoen euro) ten opzichte van ruim 940.000 uitstaande garanties (ter waarde van 136 miljard euro).

### 3.3.2 De kredietverstrekker

Financiers hebben wel invloed op de omvang van de schade, maar veel minder invloed op de kans op schade. Zo stelt Neuteboom (2008) dat, ondanks de hogere financieringsratio's, weinig huishoudens problemen met de hypotheeklasten hebben direct na aanvang van de hypotheek. De reden is dat banken de betaalbaarheid van de hypotheeklasten controleren voordat de hypotheek verstrekt wordt. Op veranderingen in de periode volgend op het afsluiten van de hypotheek, zoals onverwachte werkloosheid of echtscheiding, heeft de financier geen invloed. De omvang van de schade kan door de financier worden beïnvloedt bij de verstrekking van de hypotheek door te sturen op de loan-to-value ratio. Ook in de contractvorm kan de financier de omvang van de potentiële schade beïnvloeden. Dit gebeurt al enige tijd door financiers door het niet verstrekken van volledig aflossingsvrije hypotheeklen in krimpregio's (Oevering *e.a.*, 2010). De recente wijzigingen in de Gedragscode hypothecaire financiering raken daardoor niet zozeer de kans, maar de omvangscomponent van het financiële risico dat financiers lopen.

Voor de kredietverstrekker geldt, net als bij de consument, dat zolang betalingsproblemen uitblijven, er voor de kredietverstrekker geen probleem is. Het is a priori niet te stellen of krimp een bijzondere invloed heeft op het risico dat financiers lopen. Indien krimp inderdaad leidt tot dalende huizenprijzen, draagt demografische

krimp in ieder geval bij aan de omvang van de schade. Echter, dit effect kan gecompenseerd worden door het feit dat woningprijzen in krimpregio's doorgaans al lager liggen dan elders in het land. In absolute termen, dat wil zeggen "uitgedrukt in euro's", hoeft de problematiek in krimpregio's niet groter te zijn dan in andere regio's. De invloed van krimp op de kans op schade is ook niet op voorhand eenduidig vast te stellen vanwege het groot aantal individuele variabelen dat hierbij een rol speelt.

## 4 De omvang van schades

Dit hoofdstuk is gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd en gepresenteerd in het onderzoeksrapport "Restschuld in Nederland: omvang en consequenties" (Schilder en Conijn, 2012). In dit hoofdstuk worden de resultaten van dat onderzoek uitgelicht in het kader van de demografische krimp. Eerst wordt echter kort beschreven hoe de omvang van de schade, uitgedrukt in de potentiële restschuld, is berekend. Hierbij wordt, zoals eerder gesteld, onder schade verstaan het verlies dat geleden wordt op een hypotheek ten gevolge van wanbetaling.

De analyses in dit hoofdstuk zijn uitgevoerd op het databestand van het woningbehoeftenonderzoek WoON 2009. De omvang van de potentiële restschuld die in dit hoofdstuk berekend wordt, is het resultaat van het waargenomen gedrag van huishoudens. Hierbij wordt in beperkte mate vooruit gerekend naar medio 2011. Er worden geen scenario's berekend naar de toekomst.

### 4.1 Potentiële restschuld

Indien de waarde van de woning en de eventuele kapitaalverzekering lager is dan de hypotheekschuld ontstaat er bij verkoop van de woning mogelijk een restschuld. In het databestand WoON2009 kan, op basis van de aanwezige gegevens, een schatting worden gemaakt van de waarde van de woning, de waarde van de kapitaalverzekering en de resterende hypotheekschuld. De resultante van deze drie variabelen is de potentiële restschuld (als het saldo positief is, spreekt men doorgaans van overwaarde). Dit is gedaan voor de situatie medio 2011. De exacte berekening, inclusief aannamen over prijsontwikkeling van de woning en de gerealiseerde rendementen op de kapitaalverzekering, staan beschreven in Schilder en Conijn (2012). De schatting van de restschuld kan als volgt in formule-vorm worden beschreven:

$$(1) R_{i,j,t} = \left( W_{i,j} * (1 + \Delta p_j) \right) - \left( H_i - \sum_{t-3,5}^t a_i \right) - \left( I_{i,t} + (1 + r_t) * \sum_{t-x}^{t-1} I_{i,t} \right)$$

Waarbij  $R_{i,j,t}$  de restschuld van huishouden  $i$  in regio  $j$  op tijdstip  $t$  is,  $W_{i,j}$  de waarde van de woning van huishouden  $i$  in regio  $j$  (de WOZ-waarde van de woning met als peildatum 1 januari 2008, welke is opgehoogd met:),  $\Delta p_j$ , de regionale prijsontwikkeling in regio  $j$ .  $H_i$  is de hypotheekschuld van huishouden  $i$  ten tijde van de vragenlijst (welke wordt verminderd met de som van:),  $a_i$  de aflossingen over de periode 2008 tot medio 2011.  $I_{i,t}$  is de inleg in de kapitaalverzekering van huishouden  $i$  op tijdstip  $t$ , welke wordt vermeerderd met het product van  $r_t$ , de lange rente plus risico-opslag in periode  $t$  en het reeds opgebouwde vermogen in de kapitaalverzekering over de periode van aanvang,  $t-x$ , tot en met de voorgaande periode,  $t-1$ .



## 4.2 Beschrijving van de restschuld in krimpgebieden

In deze paragraaf staat de omvang en de frequentie van de potentiële restschuld in Nederland centraal. We kijken daarbij in eerste instantie naar de krimpgebieden, maar belichten tevens de omvang van de restschuldproblematiek in de anticipeerregio's. We richten ons daarbij, zoals eerder gemeld, op de indeling naar COROP-gebieden, zoals in Schilder en Conijn (2012).

Tabel 4.1: Restschuld naar type gebied

	Gemiddelde restschuld (€)	Aantal huishoudens met restschuld (%)	Relatieve restschuld (t.o.v. waarde woning)
Krimpgebieden	27.156	16%	16%
Oost-Groningen	28.116	20%	20%
Delfzijl en omgeving	27.559	25%	16%
Zeeuws-Vlaanderen	17.002	11%	12%
Zuid-Limburg	28.264	16%	16%
Anticipeergebieden	26.286	13%	14%
Nederland	29.625	14%	14%

Bron: WoON2009, eigen berekening

De resultaten in Tabel 4.1 laten een divers beeld zien; in het algemeen lijkt te gelden dat in krimpgebieden inderdaad meer huishoudens met restschulden worden geconfronteerd dan in niet-krimpgebieden. Echter, in Zeeuws-Vlaanderen is juist sprake van een bijzonder laag aantal huishoudens met een potentiële restschuld. Verder ligt de restschuld in absolute termen in de krimpgebieden onder het nationaal gemiddelde. Uitgedrukt als percentage van de waarde van de woning is de restschuld in de krimpgebieden wel wat hoger dan in de rest van Nederland. De verschillen zijn echter klein. Opvallend is dat in de anticipeergebieden zowel in omvang als in aantal juist iets minder restschulden lijken voor te komen dan in de rest van Nederland. Ook hier geldt echter dat de verschillen zeer klein zijn.

De verschillen die in Tabel 4.1 worden gerapporteerd zijn zeer klein; een zinvolle interpretatie op basis van deze gegevens is dan ook niet mogelijk. In lijn met het onderzoek in het rapport "Restschuld in Nederland" zullen we in dit rapport aan de hand van regressie-analyses een verklaring proberen te vinden voor de omvang van de restschuld en de kans op restschuld. In deze analyses wordt niet alleen gecorrigeerd voor de huishoudenkenmerken zoals in Schilder en Conijn (2012), maar ook voor het feit of het huishouden al dan niet in een krimpgebied woont. De resultaten hiervan worden samengevat in Tabel 4.2 en Tabel 4.4.

Tabel 4.2: Verklaring van de omvang van de restschuld

	Model 1: restschuld			Model 2: restschuld			Model 3: LTV		
	$\beta$	SE	p	$\beta$	SE	p	$\beta$	SE	p
Bruto huishoudinkomen	0,201	0,036	0,000	0,212	0,035	0,000	0,003	0,007	0,724
Leeftijd hoofd huishouden	0,551	0,082	0,000	0,537	0,082	0,000	-0,704	0,019	0,000
Bewoningsduur	0,163	0,032	0,000	0,166	0,032	0,000	-0,350	0,006	0,000
Type inkomen (ref. = salaris)									
Eigen bedrijf / ondernemer	0,351	0,051	0,000	0,359	0,051	0,000	-0,056	0,010	0,000
Pensioen / AOW	0,137	0,106	0,197	0,145	0,105	0,168	-0,199	0,013	0,000
Overige uitkering	0,336	0,129	0,009	0,319	0,129	0,013	-0,067	0,023	0,004
Huishoudensamenstelling (ref. = alleenstaand m/z kind)									
Samenwonend paar zonder kind	0,061	0,051	0,228	0,066	0,051	0,196	-0,025	0,011	0,017
Samenwonend paar met kind	0,096	0,049	0,052	0,097	0,049	0,047	0,005	0,011	0,668
Overige huishoudens	1,016	0,134	0,000	1,004	0,134	0,000	-0,007	0,035	0,840
Stedelijkheid (ref. = zeer sterk stedelijk)									
Sterk stedelijk	0,146	0,062	0,019	0,097	0,046	0,034	-0,023	0,010	0,023
Matig stedelijk	0,302	0,062	0,000	0,264	0,049	0,000	-0,116	0,010	0,000
Weinig stedelijk	0,351	0,076	0,000	0,293	0,061	0,000	-0,189	0,012	0,000
Niet stedelijk	0,455	0,096	0,000	0,314	0,071	0,000	-0,173	0,014	0,000
Verhuisd (1/0)	0,437	0,056	0,000	0,438	0,056	0,000	-0,340	0,014	0,000
Krimp (1/0)				-0,137	0,074	0,065	0,162	0,016	0,000
Anticipeer (1/0)				-0,147	0,054	0,006	0,063	0,011	0,000
COROP-gebieden (dummies)	Geschat; niet gepresenteerd			Niet geschat			Niet geschat		
Constante	5,368	0,443	0,000	5,194	0,407	0,000	2,932	0,091	0,000
N	5.809			5.809			32.869		
R-kwadraat	8,0%			7,0%			35,5%		

Bron: WoON2009; eigen berekening

Modellen 1 en 2 in Tabel 4.2 geven beide een verklaring van de omvang van de restschuld bij huishoudens die een potentiële restschuld hebben. De schatting is uitgevoerd op 5.809 waarnemingen; de verklaarde variantie is minder dan 10%. Dit

impliceert dat de omvang van de restschuld waarschijnlijk eerder afhankelijk is van individuele factoren, dan dat er gezamenlijke factoren zijn die de omvang van de restschuld bepalen.

Model 3 in Tabel 4.2 toont feitelijk het plaatje van de potentiële restschuld: de loan-to-value ratio; immers, in tegenstelling tot de restschuld heeft ieder huishouden met een woning een loan-to-value ratio. Het aantal waarnemingen dat gebruikt kan worden voor deze schatting is dan ook veel hoger: 32.869. De proportie verklaarde variantie is ook veel hoger: ruim 35%. De resultaten in Tabel 4.2 impliceren dat de loan-to-value ratio, zoals verwacht mag worden, sterk bepaald wordt door leeftijd en bewoningsduur. Oudere huishoudens hebben gemiddeld genomen een lagere uitstaande schuld ten opzichte van de waarde van de woning dan jongere huishoudens. Ook een langere bewoningsduur verlaagt de verhouding tussen vreemd vermogen en de waarde van de woning. Doordat de proportie verklaarde variantie in model 3 groter is dan in de overige modellen zijn de resultaten op de stedelijkheid- en krimp-/anticipeer-variabelen beter te interpreteren. Duidelijk blijkt dat de LTV *ceteris paribus* afneemt naarmate de regio minder stedelijk is: in rurale gebieden zijn huishoudens gemiddeld genomen dus minder risicovol gefinancierd. Echter, de anticipeer- en krimp-dummies impliceren dat de regio's waar demografische krimp wordt verwacht de LTV toeneemt; bij regio's waar al sprake is van krimp neemt de LTV nog sterker toe.

Een verklaring voor de toename van de LTV in de krimpgebieden kan liggen in eventuele prijsdalingen in deze regio's. Andere oorzaken, zoals relatief hoge financieringen ten opzichte van de waarde van de woning bij aanvang van de hypotheek en demografische ontwikkelingen, kunnen hierbij echter ook een rol spelen. De oorzaak van de hogere LTV in krimpgebieden kan echter door de cross-sectionele opzet van dit onderzoek niet goed worden achterhaald. Wel kunnen we bekijken of financiers in krimpgebieden nu meer of juist minder hoge hypotheeklen verstrekken dan in andere regio's. Dit doen we ook aan de hand van waarnemingen in het databestand van het woningbehoefteonderzoek WoON2009:

Tabel 4.3: LTV bij verhuizingen in krimp- en niet-krimpgebieden

LTV	Krimp	Anticipeer	Totaal
Gemiddeld	0,57	0,54	0,57
Recente verhuizingen			
Starter	0,94	1,03	1,01
Doorstromer	0,97	0,82	0,87
Totaal	0,96	0,87	0,89

Bron: WoON2009; eigen berekening

De gemiddelde loan-to-value ratio's verschillen niet veel tussen de krimp-, anticipeer- en de overige gebieden (inclusief krimp en anticipeer). Opvallend in Tabel 4.3 is dat juist doorstromers in krimpgebieden een relatief hoge LTV hebben. Starters in krimpgebieden krijgen juist minder financiering dan starters in de andere gebieden. Door de relatief hoge financiering van doorstromers in krimpgebieden kan het zijn dat de kans op een restschuld in krimpgebieden hoger is dan in niet-krimpgebieden. Dit

wordt onderzocht aan de hand van een logistische regressie. De resultaten hiervan worden samengevat in Tabel 4.4:

Tabel 4.4: Verklaring van de kans op restschuld

	Model 1: kans op restschuld				Model 2: kans op restschuld				Model 3: kans op restschuld			
	B	SE	p	mfx	$\beta$	SE	p	mfx	$\beta$	SE	p	mfx
Bruto huishoudinkomen	2,090	0,061	0,000	0,069	2,187	0,062	0,000	0,069				
Leeftijd hoofd huishouden	-2,566	0,112	0,000	-0,085	-2,609	0,113	0,000	-0,082	-1,611	0,101	0,000	-0,092
Bewoningsduur	-0,183	0,042	0,000	-0,006	-0,172	0,042	0,000	-0,005	-0,358	0,040	0,000	-0,020
Loan-to-income (LTI)	2,857	0,060	0,000	0,095	2,944	0,062	0,000	0,092	1,620	0,039	0,000	0,092
Aflossingsvrije hypotheek	-0,470	0,111	0,000	-0,019	-0,459	0,112	0,000	-0,017	-0,208	0,102	0,042	-0,013
Type inkomen (ref. = salaris)												
Eigen bedrijf / ondernemer	-0,648	0,068	0,000	-0,018	-0,637	0,068	0,000	-0,016	-0,390	0,065	0,000	-0,020
Pensioen / AOW	0,029	0,109	0,792	0,001	0,040	0,109	0,714	0,001	-0,685	0,100	0,000	-0,033
Overige uitkering	0,063	0,160	0,694	0,002	0,047	0,160	0,770	0,002	-0,873	0,148	0,000	-0,035
Opleidingsniveau (ref. = hoog)												
Laag	-0,939	0,099	0,000	-0,031	-0,931	0,100	0,000	-0,029	-0,101	0,090	0,857	-0,006
Midden	-0,491	0,096	0,000	-0,016	-0,475	0,097	0,000	-0,015	0,016	0,090	0,261	0,001
Stedelijkheid (ref. = zeer sterk stedelijk)												
Sterk stedelijk	0,085	0,062	0,173	0,003	-0,027	0,064	0,676	-0,001	0,119	0,061	0,049	0,007
Matig stedelijk	-0,329	0,065	0,000	-0,010	-0,463	0,067	0,000	-0,013	-0,138	0,063	0,029	-0,008
Weinig stedelijk	-0,441	0,077	0,000	-0,013	-0,680	0,080	0,000	-0,018	-0,329	0,076	0,000	-0,017
Niet stedelijk	-0,221	0,088	0,012	-0,007	-0,599	0,095	0,000	-0,015	-0,335	0,089	0,000	-0,017
Verhuisd (1/0)	0,306	0,080	0,000	0,011	0,326	0,080	0,000	0,011	0,170	0,077	0,026	0,010
Krimp (1/0)					1,083	0,102	0,000	0,054	0,643	0,095	0,000	0,047
Anticipeer (1/0)					0,509	0,073	0,000	0,019	0,256	0,068	0,000	0,016
Constante	-1,660	0,710	0,000	-	-1,765	0,723	0,000	-	3,529	0,396	0,000	-
N	23.270				23.270				23.270			
Pseudo R-kwadraat	36,8%				37,5%				29,8%			

Bron: WoON2009; eigen berekening

De kans op restschuld wordt in grote mate beïnvloed door het bruto huishoudinkomen, de verhouding van het inkomen ten opzichte van de waarde van de lening en de leeftijd van het hoofd van het huishouden. Naarmate huishoudens ouder worden en het inkomen stijgt, daalt de loan-to-income; deze variabelen bepalen zeer sterk de kans op restschuld. Een mogelijke verklaring voor dit fenomeen is het feit dat huishoudens met hogere inkomens en hoger box 3-vermogen meer mogelijkheden hebben en benutten om het totale vermogen vanwege fiscale prikkels te spreiden over meerdere beleggingsvehikels. Om te zien of de samenhang tussen deze variabelen niet leidt tot zeer sterke multicollineariteit is het model ook zonder de inkomensvariabele geschat. De relatief kleine verandering in de marginale effecten van de schattingen tussen modellen 2 en 3 impliceren dat de invloed van multicollineariteit beperkt is. Met betrekking tot de krimp- en anticipeergebieden is duidelijk dat de kans op restschuld in deze gebieden hoger is. Hetzelfde huishouden met hetzelfde inkomen wonend in bijvoorbeeld Amsterdam heeft daardoor een kleinere kans op een restschuld dan wanneer het huishouden onder dezelfde omstandigheden in Delfzijl zou wonen.

### 4.3 Synthese: restschuld in de krimpgebieden

In dit hoofdstuk waarin de omvang van de schades in kaart is gebracht hebben we weinig aanleiding gevonden om aan te nemen dat krimpregio's sterk afwijken van andere regio's in Nederland. De omvang van de potentiële schades in krimpgebieden wijkt niet af van het landelijk gemiddelde en lijkt bovendien meer gedreven door individuele factoren. Ook geldt dat de gevolgen van restschulden voor huishoudens in Nederland gelijk zijn; huishoudens met een potentiële restschuld worden voornamelijk beperkt in hun mobiliteit. Hierdoor ontstaat het onwenselijke fenomeen dat huishoudens niet in staat zijn hun consumptieniveau aan hun woonwensen aan te passen. Hiervoor maakt het echter niet uit of huishoudens in een groei- of in een krimpgebied wonen.

Tot slot vonden we dat de kans op een restschuld hoger is in krimpgebieden dan in de rest van Nederland. Door het cross-sectionele karakter van het onderzoek kunnen we geen harde uitspraken doen over de ontwikkeling hiervan over tijd. Echter, aangezien de prijsontwikkeling de grootste regionale differentiator is voor de bepaling van de restschuld, lijkt het erop dat huishoudens in gebieden waar de woningprijzen onder druk komen te staan extra kans zullen gaan lopen op restschulden.

## 5 De kans op schades

Het vorige hoofdstuk stond in het teken van de omvang van de potentiële schades. In het laatste deel van Hoofdstuk 4 is kort al ingegaan op de kans op schades: de voorspelling van de kans op een potentiële restschuld. Aangezien het hier gaat om een niet-gerealiseerde schade is deze analyse in Hoofdstuk 4 geplaatst. In dit hoofdstuk staan gerealiseerde schades centraal. Hiervoor analyseren we data van NHG. In de rest van dit hoofdstuk wordt eerst de dataset kort beschreven. Daarna volgen enkele analyses van de data waarin gekeken wordt of er verschillen zijn in het aantal keren dat aanspraak is gemaakt op de Nationale Hypotheek Garantie in krimp- en niet-krimpgebieden.

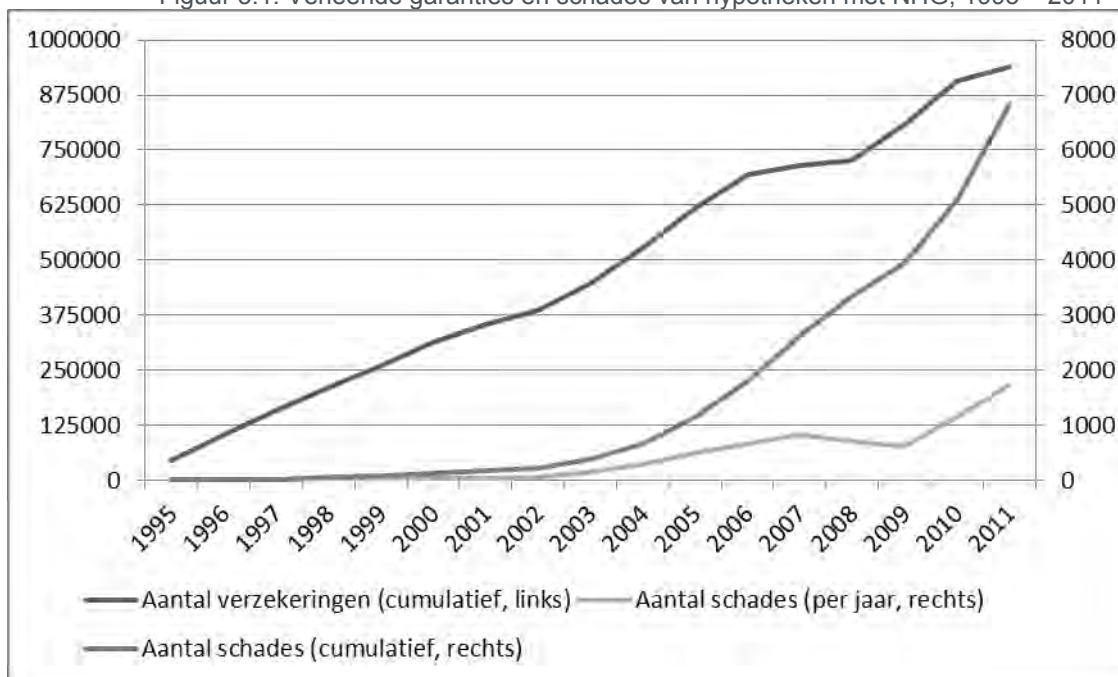
### 5.1 De data: schademeldingen en verzekerde hypotheek van NHG

Voor het in kaart brengen van de historische kans op schades maken we gebruik van het overzicht van schademeldingen en verzekerde hypotheek van NHG. Ook voor de analyses in dit hoofdstuk geldt dat deze alleen betrekking hebben op gerealiseerde schades. Er worden geen scenario's naar de toekomst berekend.

Het gebruik van deze data heeft als gevolg dat op basis van een beperkte en niet-a-selecte steekproef uit de gehele hypotheekvoorraad uitspraken gedaan worden over de gehele markt. Immers, NHG verzekert geen hypotheek boven € 350.000 (dit bedrag wordt in stappen afgebouwd tot het oude maximum bedrag van € 265.000). Doordat de verhoging van de grens naar € 350.000 recentelijk is ingevoerd, bestaat het overgrote deel van de portefeuille van NHG uit leningen tot € 265.000.

Het gebruik van de gegevens van NHG creëert een mogelijke bias in het onderzoek. We vergelijken immers de onderkant van de markt in iedere regio; hypotheek die afgesloten worden in het bovenste segment van de markt, waar meer eigen geld ingebracht wordt vanwege het doorrollen van opgebouwd eigen vermogen, komen in de data van NHG niet voor. Hierdoor wordt mogelijk het risico overschat. Anderzijds nemen we ook geen hypotheek waar in het onderste segment welke niet voldoen aan de eisen van NHG. Hierdoor is het mogelijk dat het risico onderschat wordt. Welke factor de grootste invloed heeft en hoe dit de resultaten beïnvloedt is a priori niet vast te stellen. We nemen aan dat het beeld dat geschetst wordt met de gegevens van NHG een goede weergave geeft van de hypotheekrisico's in de woningmarktgebieden. Figuur 5.1 geeft een samenvatting van de gegevens van NHG die de basis vormen voor dit hoofdstuk.

Figuur 5.1: Verleende garanties en schades van hypotheek met NHG, 1995 – 2011



Bron: NHG

Uit Figuur 5.1 volgt dat het aantal door NHG verleende garanties in de periode 1995 – 2011 redelijk constant is toegenomen. Het aantal schades daarentegen is fors toegenomen, met een opmerkelijke dip in het jaar 2009. NHG schrijft de daling ten opzichte van de jaren voor 2009 toe aan strenger toezicht op oneigenlijke verliesdeclaraties en stricter toezicht op toepassing van het beleid van NHG. Niettemin neemt over de gehele periode het aantal verliesdeclaraties zeer sterk toe. Het aantal schades ten opzichte van de totale omvang van de portefeuille blijft echter relatief laag (ter vergelijking, Eichholtz (1995) rapporteert 8.558 verliesdeclaraties in de aanzienlijk kortere periode 1983 – 1990).

## 5.2 Beschrijving van de kans op schade in krimpgebieden

Eén manier om naar de hypotheekrisico's in regionale woningmarktgebieden te kijken, is door het cumulatieve aantal schademeldingen over een periode te bekijken. Eichholtz (1995) doet dit met gegevens van de Gemeentegarantie, de voorloper van de huidige NHG. Onderstaande figuur, uit Eichholtz (1995) toont het cumulatieve aantal schademeldingen per 1000 verzekerde hypotheek over de periode 1983 – 1990.

Figuur 5.2: Cumulatieve schades bij verzekerde hypotheek, per 1.000 hypotheek, 1983 – 1990



Bron: Eichholtz (1995)

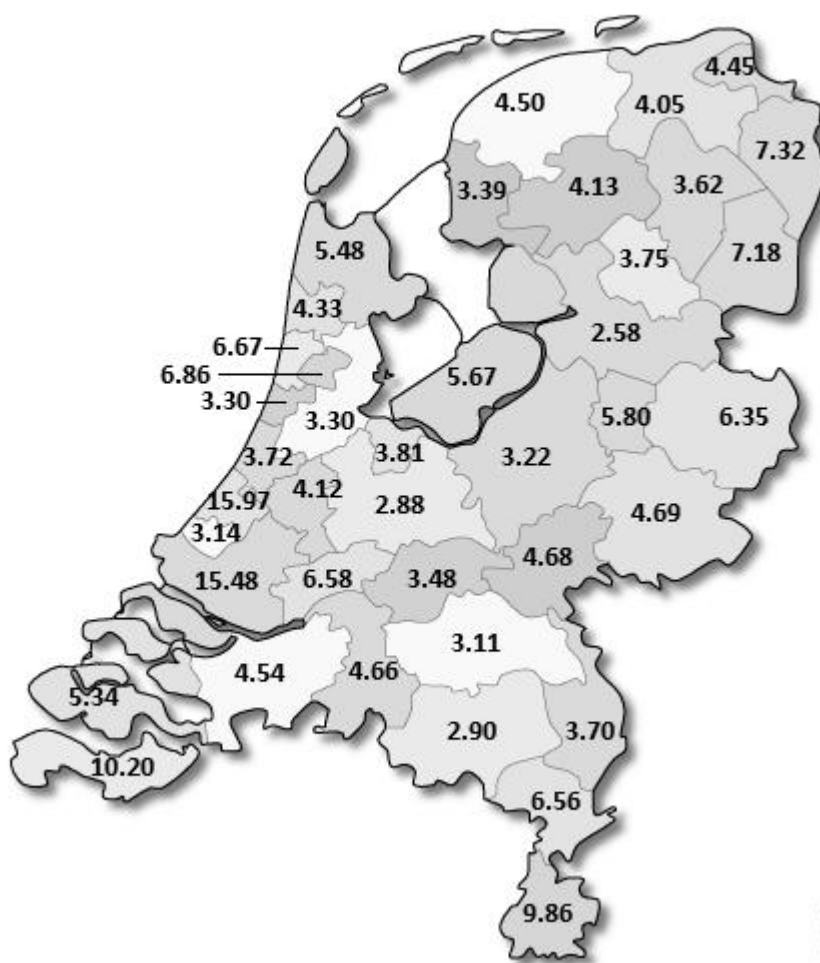
Eichholtz (1995) wijkt in zijn onderzoek om methodologische redenen iets af van de standaard COROP-indeling. De relatie tussen zijn gebieden en de COROP-regio's is echter nog altijd duidelijk aanwezig in Figuur 5.2. Opvallend is, zoals de auteur aangeeft, de grote regionale verschillen in het aantal schades. In het artikel wordt bestudeerd hoe het aantal schades verklaard kan worden; de belangrijkste verklaring blijkt regionale economische stabiliteit. In het kader van demografische krimp is echter ook het ogenschijnlijke gebrek aan samenhang tussen de regio's waar nu krimp plaats heeft en het aantal schades per 1.000 verzekerde hypotheek opvallend.

Op basis van data van NHG kan een vergelijking gemaakt worden tussen de resultaten van Eichholtz (1995) en de situatie in de periode 1995 – 2011. Bij de interpretatie van de figuren dient te worden opgemerkt dat Eichholtz (1995) rapporteert dat het gemiddeld aandeel verzekerde hypotheek in Nederland in de periode 1983 – 1990 rond 0.45 lag, met regionale verschillen. Wij vinden dat deze verhouding gemiddeld iets



lager ligt (ongeveer 0.30). In beide gevallen geldt dat in regio's met hogere huizenprijzen er relatief minder verzekerde hypotheeklen zijn en het financiële risico waarschijnlijk overschat wordt. Aangezien we Eichholtz (1995) geen beschikking had over de regionale differentiatie in het aandeel verzekerde hypotheeklen, kunnen wij hiervoor geen correctie berekenen. Figuur 5.3 geeft een weergave van het cumulatieve aantal schadedeclaraties bij NHG per 1.000 verzekerde hypotheeklen, per regio:

Figuur 5.3a: Cumulatieve schades bij verzekerde hypotheeklen, per 1.000 hypotheeklen, 1995 – 2011

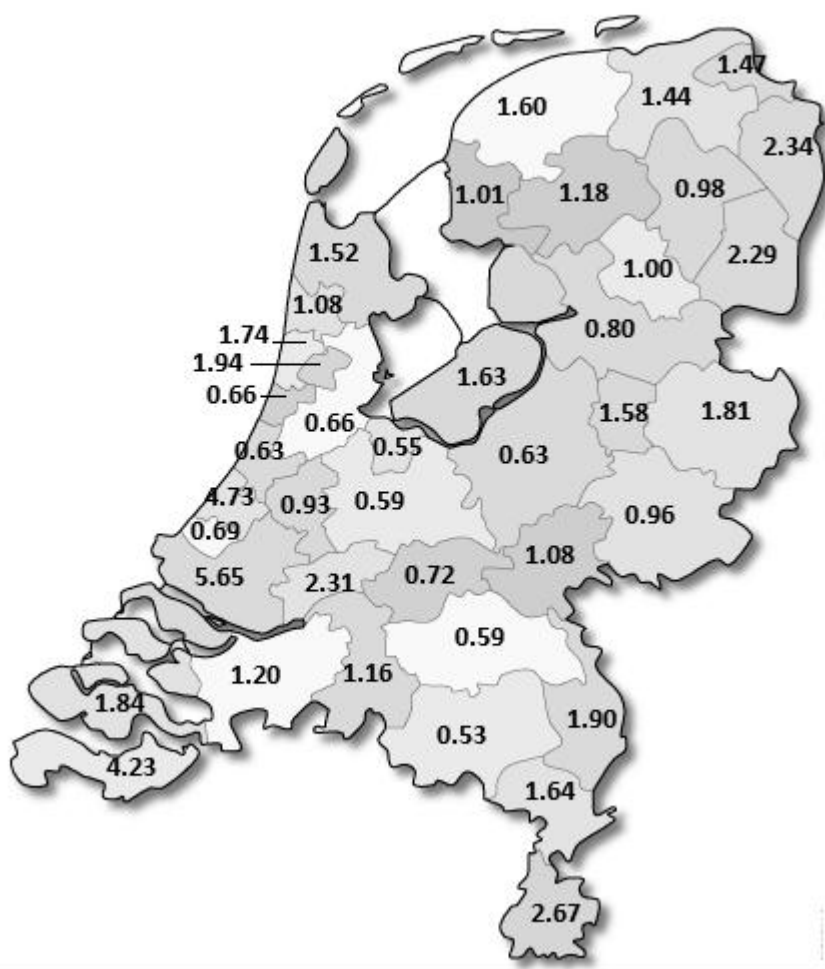


Bron: NHG, eigen berekening

Opvallend aan Figuur 5.3a is dat het cumulatieve aantal schades per 1.000 verzekerde hypotheeklen aanmerkelijk hoger is dan in Figuur 5.2. Eichholtz (1995) heeft in zijn onderzoek echter geen beschikking over de uitstaande verzekeringen en gebruikt alle uitstaande hypotheeklen voor de berekening. De cijfers kunnen derhalve niet één op één met elkaar vergeleken worden. Indien Figuur 5.3a op basis van alle hypotheeklen berekend zou worden, daalt het aantal schadedeclaraties per 1.000 hypotheeklen sterk. Dat blijkt uit Figuur 5.3b, waarin op basis van het totaal aantal hypotheeklen uit WoON2009 de relatieve frequentie van schadedeclaraties wordt gepresenteerd. Het

verschil tussen Figuur 5.3a en 5.3b geeft een idee van de verhouding tussen verzekerde en niet-verzekerde hypotheeklen per regio. Zo daalt het aantal schades in Het Gooi zeer sterk (3.81 – 0.55); door het gemiddeld hoge prijsniveau in deze regio is slechts een beperkt aantal hypotheeklen via NHG verzekerd. In Zuid-Limburg daarentegen zijn juist relatief veel hypotheeklen verzekerd via NHG.

Figuur 5.3b: Cumulatieve schades bij uitstaande hypotheeklen, per 1.000 hypotheeklen, 1995 – 2011



Bron: NHG, WoON2009, eigen berekening

Figuur 5.3b toont een beeld dat veel meer in overeenstemming is met dat gepresenteerd in Eichholtz (1995) voor de periode tot 1983 – 1990. De Figuren 5.3a en 5.3b hebben in overeenstemming dat de COROP-regio's waar demografische krimp plaats heeft, wat hogere relatieve aantallen schadedeclaraties laten zien. De verschillen lijken, door de oogcharen bezien, significant. Immers, in de krimpgebieden is er al snel sprake van ruim meer dan het dubbele aantal schades per 1.000 hypotheeklen. Het ogenschijnlijke verschil is statistisch getest aan de hand van een eenvoudige ANOVA. De resultaten van de variantie analyses zijn weergegeven in Tabel 5.1:

Tabel 5.1: uitkomst variantie-analyses naar regionale verschillen in relatieve frequentie in schadedeclaraties

			Significantie niveau (p-waarde)
Relatieve frequentie schadedeclaraties ten opzichte van verzekerde hypotheke	Krimp- vs. niet-krimp	Alle COROP-regio's	0,08
		Excl. 's Gravenhage & Groot Rijnmond	<b>0,00</b>
	Anticipeer- vs. niet-anticipeer	Alle COROP-regio's	0,72
		Excl. 's Gravenhage & Groot Rijnmond	0,13
	Krimp- en anticipeer- vs. rest	Alle COROP-regio's	0,15
		Excl. 's Gravenhage & Groot Rijnmond	<b>0,00</b>
Relatieve frequentie schadedeclaraties ten opzichte van alle hypotheke	Krimp- vs. niet-krimp	Alle COROP-regio's	<b>0,03</b>
		Excl. 's Gravenhage & Groot Rijnmond	<b>0,00</b>
	Anticipeer- vs. niet-anticipeer	Alle COROP-regio's	0,85
		Excl. 's Gravenhage & Groot Rijnmond	0,28
	Krimp- en anticipeer- vs. rest	Alle COROP-regio's	0,12
		Excl. 's Gravenhage & Groot Rijnmond	<b>0,00</b>

Bron: NHG, WoON2009, eigen berekening

Er is sprake van een statistisch significant verschil indien de p-waarde lager is dan 0,05. Het is overigens niet zo dat 0,8 acht keer minder significant is dan 0,1. De p-waarde is een zwart-witte scheiding: een verschil is significant of niet. In Tabel 5.1 zijn de statistisch significante waarden dik gedrukt. Het blijkt dat het verschil in relatieve schadedeclaraties niet statistisch significant is, indien we alle COROP-gebieden in Nederland analyseren. Ook in de anticipeergebieden en de krimp- en anticipeergebieden gecombineerd is er geen sprake van statistisch significante verschillen in de relatieve frequentie van schadedeclaraties. Enige uitzondering hierop vormen de cijfers van de krimpgebieden uit Figuur 5.3b: de relatieve frequentie van schadedeclaraties ten opzichte van het totaal aantal uitstaande hypotheke in een regio.

Echter, zoals eerder gesteld bij Figuur 5.1 is er bij een fors aantal schadedeclaraties sprake van fraude. Hierdoor daalde, ondanks de financiële crisis het aantal toegekende schadedeclaraties. Uit jaarverslagen van NHG blijkt dat met name in Rotterdam bovengemiddeld veel sprake is van fraude. We hebben de analyse daarom ook uitgevoerd exclusief de COROP-gebieden 's-Gravenhage en Groot Rijnmond. Dit zijn immers regio's waar geen krimp wordt waargenomen of verwacht en waar het aantal schadedeclaraties enorm ver boven de rest van Nederland ligt. Overigens is er ook in

de regio Zuid-Limburg sprake van fraude; het weglaten van ook deze regio uit de analyse beïnvloedt de uitkomsten in Tabel 5.1 niet.

In de toetsing zonder de regio's 's-Gravenhage en Groot Rijnmond is er sprake van een statistisch hoger aantal schadedeclaraties in krimp-regio's ten opzichte van de rest van Nederland. In de anticipeer-regio's is echter ook zonder de genoemde COROP-gebieden geen verschil met de rest van Nederland.

De vraag is hoe het verschil tussen de krimpgebieden enerzijds en de rest van Nederland anderzijds geïnterpreteerd moet worden. Immers, wanneer alle regio's in de analyse worden meegenomen is er geen bewijs voor een verschil in het aantal schades tussen krimp- en niet-krimpgebieden. Echter, indien de regio's 's-Gravenhage en Groot Rijnmond niet worden meegenomen in de analyse is het verschil duidelijk significant. Bovendien blijkt uit de Figuren 5.3a en 5.3b, in ieder geval door de oogbaren te zien, dat het cumulatief aantal schades in krimpgebieden hoger is dan in andere gebieden.

Afgezien van de statistische toets, is bij de interpretatie van de resultaten ook het economisch effect van belang. Immers, het aantal schadedeclaraties in Nederland is, gezien de omvang van de crisis op de koopwoningmarkt, tot dusver relatief beperkt gebleven. Bovendien geldt ook binnen de krimpgebieden dat het ene gebied het andere niet is. De regio Zeeuwsch Vlaanderen kent immers een relatief hoog aantal schadedeclaraties, maar de gemiddelde restschuld en het aantal huishoudens met een potentiële restschuld is er weer wat lager. In de regio Delfzijl is er juist weer sprake van een groot aantal huishoudens met een potentiële restschuld, maar juist een relatief beperkt aantal schades tot en met 2011.

### 5.3 Synthese: kans op schade in de krimpgebieden

De hypotheekportefeuille in Nederland is in de periode 1995 – 2011 risicovoller geworden. Nederlandse huishoudens zijn in de loop van de tijd meer gaan lenen en minder gaan aflossen. Op voorhand is echter niet te stellen dat de risico's voor kredietverstrekkers in krimpgebieden hierdoor groter zijn dan in andere regio's. De analyse van de data van NHG tonen dan ook een dubbel beeld. Aangetoond wordt dat het aantal schade's in de loop van de periode die onze data beschrijft inderdaad toeneemt. Echter, het is niet zo dat dit alleen, of zelfs maar duidelijker, het geval is in de krimpregio's.

Het beeld dat geschetst wordt in Hoofdstuk 5 impliceert dat schades bij hypotheekleners vooral het gevolg zijn van individuele problemen en niet van grote regionale malaise. Niettemin kunnen problemen lokaal geclusterd zijn; het schaalniveau waarop dit bestudeerd moet worden is echter aanmerkelijk kleiner dan dat gehanteerd in dit onderzoek. Wellicht dat op gemeente-niveau, of zelfs wijk-niveau, de gevolgen van demografische krimp sterk merkbaar zijn. Op hoger aggregatie-niveau, zoals in dit onderzoek, kan dit echter niet zonder meer gesteld worden. De aard van de data die in dit onderzoek gebruikt wordt staat dergelijk onderzoek echter niet toe.

## 6 Risico's op de woningmarkt

Het onderzoek dat in dit rapport wordt gepresenteerd is een opstap naar een groter onderzoeksprogramma van de PLATFORM31/SEV. In dit onderzoeksprogramma wordt, door de PLATFORM31/SEV, bestudeerd hoe problemen op de woningmarkt in de krimpggebieden kunnen worden aangepakt. Hierbij wordt door de PLATFORM31/SEV nadrukkelijk gekeken naar de rol van alle betrokkenen op de woningmarkt en hun mogelijke rol in het vinden van een oplossing. In dit onderzoek wordt gekeken naar risico's op de hypotheekmarkt: lopen financiers grotere risico's in krimpggebieden dan in niet-krimpggebieden?

Uit de analyse van de restschuld van huishoudens blijkt dat de hoogte van de restschuld van huishoudens in krimpggebieden niet belangrijk afwijkt van die van huishoudens met restschuld in andere regio's. De kans op een restschuld is wel groter in krimpggebieden: met name in de krimpggebieden in het noord-oosten van het land is de kans op een restschuld aanmerkelijk groter dan in de rest van het land. Echter door de cross-sectionele opzet van het onderzoek kan er geen uitspraak worden gedaan over de ontwikkeling van de restschuld in het algemeen en de kans op restschuld in het bijzonder.

In Hoofdstuk 5 wordt vervolgens gekeken naar de kans op schades. Hierbij baseren we ons op data van de NHG. Het blijkt dat de kans op schade in krimpggebieden niet noodzakelijkerwijs veel groter is dan in niet-krimpggebieden. Het valt echter niet uit te sluiten dat op lager schaalniveau de gevolgen van krimp beter meetbaar zijn.

Het onderzoek dat gepresenteerd wordt is aangegaan als een eerste verkenning van de financiële risico's die financiers lopen in krimpggebieden. Hierbij wordt aangesloten op het eerder voor de NVM uitgevoerde onderzoek. Het gevolg van de aanpak in deze verkennende studie is dat het schaalniveau van onderzoek te hoog is om nauwkeurige krimp-problematiek te kunnen omvatten. Dit onderzoek geeft derhalve een verkenning op hoofdlijnen in het kader van het bredere PLATFORM31/SEV-onderzoek.

De resultaten van dit onderzoek zijn primair gericht op het in kaart brengen van de twee elementen van financiële risico's op de woningmarkt. Hoe financiers hier vervolgens mee om zouden moeten gaan wordt in dit onderzoek niet direct onderzocht. Het onderzoek maakt echter wel duidelijk welk belang financiers kunnen hebben in de krimp-problematiek. Indien op basis van dit rapport enige conclusie ten aanzien van de rol van financiers op de woningmarkt in krimpggebieden getrokken zou moeten worden, dan is het dat zij zorgvuldig krediet moeten (blijven) verstrekken. Immers, onder de zorgvuldige toetsing van NHG bestaat er geen verschil in schades tussen krimp- en niet-krimpggebieden. In belangrijke mate draagt de meest recente aanpassing aan de Gedragscode hypothecaire financiering, specifiek het beperken van de financiering van woningen met volledig aflossingsvrije hypotheek, hier aan bij. Verdergaande versoering van de kredietverstrekking met meer nadruk op aflossing en/of kapitaalverzekering is derhalve, ook in de krimpggebieden, het meest voor de handliggende pad om de mogelijk toekomstige problematiek het hoofd te bieden.

## 7 Vervolgonderzoek

De analyse van de financiële risico's op de woningmarkt, en dan met name in krimpgebieden, heeft tot het inzicht geleid dat met name de kans op schade toeneemt indien er sprake is van demografische krimp. Het schaalniveau van het onderzoek is echter hoog. Een nadere analyse, waarbij op lager schaalniveau ingezoomd wordt op de krimpproblematiek, kan tot nader inzicht leiden. De ervaring van experts leert immers dat de problematiek van demografische krimp zich niet noodzakelijkerwijs op regionaal, maar juist op zeer lokaal niveau manifesteert. Een analyse van lokale microdata met gegevens over huishoudens, hun woningen en hun financieringen in combinatie met regionale economische data kan verder inzicht geven in de dynamiek van demografische krimp en financiële risico's.

Het schaalniveau van de data die gebruikt is, is niet de enige beperking welke uitnodigt tot verder onderzoek. In deze analyse zijn de twee risico-componenten, kans en omvang, afzonderlijk van elkaar geanalyseerd. Onderzoek waarbij beide componenten samen worden onderzocht biedt een verrijkend inzicht in de potentiële problematiek in krimpgebieden. Een analyse van de huishoudens die in betalingsproblemen zijn gekomen en de achterliggende oorzaken van de ontstane problemen, kan verder inzicht bieden in de rol van demografische krimp op financiële risico's in de woningmarkt.

## Literatuur

- Brounen, D. & Eichholtz, P.M.A. (2004) Vastgoedmarkt kraakt onder demografische druk. *Economisch Statistische Berichten*, vol. 89, no. 4430, pp. 150 .
- Brosens, T. (2009) Hypotheekrisico's voor huizenbezitters. *Economisch Statistische Berichten*, vol. 94, no. 4570, pp. 614 – 617 .
- Cosemans, M. & Eichholtz, P.M.A. (2009) De Nederlandse woningmarkt in crisis? *Economisch Statistische Berichten*, vol. 94, no.. 4563S, pp. 44 – 49 .
- Eichholtz, P.M.A. (1995) Regional economic stability and mortgage default risk in The Netherlands. *Real Estate Economics*, vol. 23, no.4, pp. 421 – 439.
- Eichholtz, P.M.A. & Lindenthal, T. (2009) Demografische krimp en woningprijzen. *Economisch Statistische Berichten*, vol. 94, no. 4558, pp. 249 – 251 .
- Francke, M.K. (2010) Krimp en woningprijzen: de invloed van demografische krimp op de woningprijs. PLATFORM31/SEV, Rotterdam, Nederland.
- Hooimeijer, P. (2007) Is krimp een kwestie van geloof? Krimp in Debat. Ruimtelijk Planbureau, Den Haag, Nederland.
- Lindenthal, T. & Eichholtz, P.M.A. (2007) Demographics, Human Capital and Housing Demand. *Working paper*.
- Neuteboom, P. (2008) On the rationality of borrowers' behavior. PhD-thesis. Delft University Press, Delft, Nederland.
- Neuteboom, P. & Brounen, D. (2007) Demographics and housing demand: Dutch cohort evidence. *Working paper*.
- NHG (2012a) Jaarverslag 2011.
- NHG (2012b) Kwartaalcijfers Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, 1<sup>e</sup> kwartaal 2012.
- Oevering, F., Althoff, J., Briesen, C., Van Genugten, Y. en Visser, N. (2010) Demografische krimp, de nieuwe realiteit in perspectief. Rabobank Nederland.
- Schilder, F.P.W. (2012) Essays on the economics of housing subsidies. PhD-thesis, Tinbergen Institute, Amsterdam, The Netherlands.
- Schilder, F.P.W., & Conijn, J.B.S. (2012) Restschuld in Nederland: omvang en consequenties. ASRE Research paper 2012-01.
- Van Dam, F., De Groot, C., & Verwest, F. (2006) Krimp en ruimte: bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid. Ruimtelijk Planbureau, Den Haag, Nederland.

Van de Minne, A. (2011) The effects of demographic changes and supply constraints on Dutch housing prices. *Working paper*.

Van Middelkoop, M. (2011) Hypotheekrisico's in regional perspectief. *Economisch Statistische Berichten*, vol. 95, no. 4592, pp. 537 – 539 .



*De activiteiten van de Amsterdam School of Real Estate zijn mede mogelijk dankzij de financiële steun van de Stichting voor Wetenschappelijk Onderwijs en Onderzoek in de Vastgoedkunde (SWOOV)*

### Onze donateurs

I 3W Vastgoed BV  
I [Aberdeen Asset Management](#)  
I ACM Vastgoed Groep BV  
I [Ahold Vastgoed BV](#)  
I Altera Vastgoed  
I AM BV  
I AMVEST  
I [ASR Vastgoed Ontwikkeling](#)  
I ASR Vastgoed Vermogensbeheer  
I [Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.](#)  
I Bemog Projectontwikkeling B.V.  
I [Boekel De Nerée NV](#)  
I Bouwfonds Property Development  
I [Bouwinvest](#)  
I Brink Groep  
I [CB Richard Ellis](#)  
I Colliers International  
I [Corio](#)  
I De Brauw Blackstone Westbroek  
I [Deloitte](#)  
I Delta Lloyd Vastgoed  
I [DTZ Zadelhoff](#)  
I Dura Vermeer Groep NV

I DVP Bouwprojectmanagers & Vastgoedadviseurs  
I [Ecorys Nederland BV](#)  
I Ernst & Young Real Estate Group  
I [FGH Bank NV](#)  
I Funda NV  
I [G&S Vastgoed](#)  
I Haags Ontwikkelingsbedrijf  
I [Heijmans Vastgoed](#)  
I Houthoff Buruma  
I [ING Real Estate Finance](#)  
I [ING Real Estate Investment Management](#)  
I [IPMMC Vastgoed](#)  
I IVBN  
I [Lexence NV](#)  
I Loyens & Loeff NV  
I [MAB Development](#)  
I Mayfield Asset and Property Management BV  
I [Mitros](#)  
I Mn  
I [NautaDutilh](#)  
I NEPROM  
I [NSI](#)  
I [NS Vastgoed BV](#)  
I [NVM](#)  
I Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

I [Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam](#)  
I PGGM  
I Provast  
I PwC  
I [Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs](#)  
I Redevco Europe Services BV  
I [SADC](#)  
I Savills Nederland BV  
I [Schiphol Real Estate BV](#)  
I SNS Property Finance  
I [SPF Beheer BV](#)  
I Stadgenoot  
I [Stec Groep](#)  
I Strabo BV  
I [Syntrus Achmea Real Estate & Finance](#)  
I TBI Holdings BV  
I [The IBUS Company](#)  
I Uni-Invest  
I [Van Doorne](#)  
I Van Wijnen Groep N.V.  
I [Vesteda Groep BV](#)  
I Volker Wessels Vastgoed  
I [Wereldhave NV](#)  
I WPM Groep  
I [Yardi Systems BV](#)  
I Ymere

*Neem voor vragen of opmerkingen over onze opleidingen contact met ons op of bezoek onze website.*

*bezoekadres  
[Jollemanhof 5](#)  
[1019 GW Amsterdam](#)*

*postadres  
[Postbus 140](#)  
[1000 AC Amsterdam](#)*

*[www.asre.nl](http://www.asre.nl)  
e [info@asre.nl](mailto:info@asre.nl)  
t 020 668 11 29  
f 020 668 03 61*