

Restschulden in Nederland

Omvang en effecten van
restschulden

eib

Economisch Instituut
voor de Bouw

Restschulden in Nederland

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

Maart 2015

Restschulden in Nederland

Omvang en effecten van
restschulden

Frank Verwoerd
Michiel Mulder



Economisch Instituut
voor de Bouw

Inhoudsopgave

Conclusies op hoofdlijnen	7
1 Inleiding	13
1.1 Leeswijzer	13
2 Omvang van de onderwaarde	15
2.1 Aantal huishoudens met een onderwaarde	15
2.2 Kenmerken van huishoudens met een onderwaarde	16
2.3 Invloed van prijsveranderingen op de onderwaarde	21
2.4 Conclusie	23
3 Analyse woningmarktdynamiek	25
3.1 Dynamiek op de woningmarkt	25
3.1.1 Huishoudens met onderwaarde op korte termijn actief op de woningmarkt	27
3.2 Conclusie	28
4 Financiële (on)mogelijkheden bij verhuizing	29
4.1 Wetgeving	29
4.1.1 Uitzonderingsregels voor huishoudens met een restschuld	30
4.1.2 Financieringsmogelijkheden op basis van loan-to-income normen	30
4.2 Financieringsmogelijkheden in de praktijk	33
4.2.1 Consumentengedrag: verliesaversie beperkt de verhuismobiliteit van huishoudens	37
4.3 Conclusie	38
5 Effecten op woningmarkt en economie	39
5.1 Woningmarkteffect	39
5.2 Economische effecten	41
5.3 Conclusie	43
6 Oplossingsrichtingen	45
6.1 Conclusie	48
Bronnen	51
Bijlage A: Deelnemers rondetafelbijeenkomst	53
EIB-publicaties	55

Conclusies op hoofdlijnen

In opdracht van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) onderzoek gedaan naar de omvang en de effecten van restschulden op de woningmarkt en de economische effecten die optreden bij een lagere verhuismobiliteit.

Gedurende de crisis zijn de woningprijzen ten opzichte van 2008 met circa 20% gedaald. Voor een deel van de woningeigenaren betekent dit dat de waarde van de woning lager ligt dan de uitstaande hypotheek; de woning staat 'onder water'. Er is sprake van een onderwaarde. Bij verkoop manifesteert de onderwaarde zich als een restschuld die niet kan worden gefinancierd met de hypotheek voor de aankoop van een nieuwe woning. De restschuld die huishoudens hebben zal dus anderszins moeten worden gefinancierd.

In dit onderzoek is het (netto) aantal en de samenstelling van de huishoudens met een onderwaarde in kaart gebracht. Op basis van verhuismutaties en financieringsmogelijkheden van de restschuld is een inschatting gemaakt van de woningmarkteffecten en het effect op de economie. Ook zijn door middel van drie rondetafelbijeenkomsten praktijkervaringen van deskundigen met ons gedeeld over restschuldfinanciering.

Aantal en kenmerken van huishoudens met een onderwaarde

- Circa 1.050.000 huishoudens hebben medio 2014 te maken met een netto onderwaarde met een mediane omvang van € 33.000. Bij deze berekening is rekening gehouden met het opgebouwd vermogen van huishoudens binnen het hypotheekproduct.
- Van de huishoudens met een onderwaarde heeft ruim 80% de woning in de afgelopen tien jaar gekocht. Nadere analyse wijst erop dat prijsdaling de verklarende factor is achter de toename van het aantal huishoudens met een onderwaarde. Verschillen in het opgebouwd vermogen en het hypotheekproduct zijn niet de verklarende factor.
- De omvang van de huishoudens met een onderwaarde concentreert zich bij huishoudens in de leeftijdsgroep 25 tot 45 jaar. In de leeftijdsgroep 25 tot 35 jaar heeft 67% van de huishoudens in de koopsector te maken met een onderwaarde.
- Huishoudens met een onderwaarde hebben relatief vaak een meergezinswoning of rijwoning. Dit kan onder andere worden verklaard uit de leeftijd van huishoudens met een onderwaarde.
- Circa 45% van de huishoudens met een onderwaarde heeft nu een NHG-gefinancierde lening.

- Het aantal huishoudens en de omvang van onderwaarde concentreert zich met name binnen de Randstad, Overijssel, Gelderland, Flevoland en Noord-Brabant. In enkele krimpgebieden is het aandeel huishoudens met een onderwaarde wel relatief hoog, maar is de gemiddelde onderwaarde per woning lager. De provincie Flevoland kent het hoogste aandeel huishoudens met een onderwaarde. Belangrijke oorzaak is dat in Flevoland de bevolking relatief jong is en het aantal koopwoningen in steden als Almere de afgelopen tien jaar (de periode van prijsdaling) sterk is toegenomen.

Financieringsmogelijkheden bij restschuld

Uit financiële analyses, mutatiegraadanalyses en rondetafelgesprekken met diverse stakeholders komt naar voren dat de doorstroming onder huishoudens met een onderwaarde stagneert, terwijl theoretisch een verhuizing onder deze huishoudens wel verwacht zou worden. Uit de analyse en gesprekken blijkt dat de stagnatie door een viertal knelpunten wordt veroorzaakt.

Wet- en regelgeving

- Een deel van de huishoudens met een onderwaarde (44%) kan niet verhuizen, omdat onder de huidige leennormen het inkomen ontoereikend is om de financiering van een nieuwe (kwalitatief) betere woning en de restschuld te dragen. De oorzaak hiervan kan in twee richtingen worden gezocht. Enerzijds kan het inkomen onvoldoende zijn gestegen om de financieringslast van de extra kwaliteit en de restschuld te dragen. Anderzijds is de leencapaciteit de afgelopen jaren sterk teruggebracht waardoor een huishouden met hetzelfde inkomen significant minder kan lenen. De beperking in de maximale leencapaciteit heeft zo een tegenwerkend effect op de uitzonderingsregels die zijn vastgesteld ten behoeve van een verbetering van de restschuldfinanciering. De zogeheten LTI-normen blijken de belangrijkste obstakels te vormen voor huishoudens met restschulden om door te stromen op de woningmarkt.
- Door verlaging van de NHG-grens kan 18% van de huishoudens met een NHG-financiering de restschuld niet altijd onder NHG-voorwaarden meefinancieren. Na verlaging van de NHG-grens per 1 juli 2015 zal dit percentage oplopen naar 26%.

Intern beleid van geldverstrekkers

- In de praktijk blijkt dat een deel van de huishoudens met een onderwaarde (15%) ook restricties ondervindt op de maximale loan-to-value (LTV) voor de restschuldfinanciering. De restricties onder geldverstrekkers zijn divers en verschillen tussen een maximale LTV van 110% tot geen maximum bij de geldverstrekking van een nieuwe hypotheek met restschuldfinanciering. In combinatie met het eigen klantbeleid dat de geldverstrekkers voeren, betekent dit voor de consument dat de mobiliteit afhankelijk is van het beleid van haar eigen geldverstrekker.
- Indien een huishouden wil verhuizen naar een andere koopwoning, dan zal een hypotheek/financieel adviseur de financiële mogelijkheden berekenen met een fictieve afslag op de WOZ-waarde van 10% tot 20%. Een huishouden krijgt hierdoor een aanzienlijk hogere fictieve restschuld, die lastiger is te financieren. Daarnaast leidt dit tot terughoudendheid onder huishoudens met een onderwaarde om te gaan verhuizen.

Gedrag van consumenten

- In de praktijk blijkt een deel van de huishoudens met een onderwaarde niet te willen verhuizen vanwege de onderwaarde. Deze huishoudens zouden op basis van hun financieringsmogelijkheden wel kunnen verhuizen, maar doen dit niet vanwege verliesaversie. Uit eerder internationaal onderzoek blijkt dat verliesaversie leidt tot naar schatting 1/3 lagere verhuismobiliteit.

Woningmarkteffect en economische effecten

- Op korte termijn (1-2 jaar) ligt het aantal verhuizingen naar schatting 32.000 tot 38.000 lager vanwege het gedrag en de financieringscondities van huishoudens met een onderwaarde. In tabel A wordt het effect van een lagere doorstroming uitgesplitst naar verschillende knelpunten. Hierbij zijn de loan-to-income-normen (LTI) de basis en zijn de andere effecten additioneel weergegeven.

Tabel A Effect minder verhuizingen binnen de koopsector van huishoudens met een onderwaarde, aantal verhuizingen per jaar

Effect vanwege financiering	(Additioneel) effect in aantal verhuizingen ¹
LTI-normen	-15.000
+ LTV-restricties	-2.000
+ Fictieve afslag van 10%	Maximaal -4.000
+ Fictieve afslag van 20%	Maximaal -2.000
Indicatief effect gedrag van consumenten	
Verliesaversie	-15.500

1 Voor het effect van LTV-restricties en de fictieve afslag wordt in de tabel alleen het additionele effect weergegeven. Dit is gedaan omdat de LTI-normen het uitgangspunt zijn bij de geldverstrekking.

Bron: EIB

- Indien er geen lagere mobiliteit was onder huishoudens met een onderwaarde zou de bouwproductie het komende jaar naar schatting € 525 miljoen hoger uitvallen, uitgaande van het midden van de 32.000-38.000 verminderde transacties als gevolg van de restschuldproblematiek. De werkgelegenheid in de bouw zou 4.400 fulltime arbeidsplaatsen hoger zijn en in de toeleverende industrie en aanpalende sectoren zouden er 2.200 fulltime arbeidsplaatsen meer zijn. De hogere bouwproductie treedt niet op doordat een deel van de huishoudens op de woningmarkt niet de kwaliteits-sprong kan maken die op basis van de woonbehoefte wel tot stand zou kunnen komen. De kwaliteits-sprong en daarmee de bouwproductie wordt hierdoor uitgesteld. Of dit verminderde aantal transacties en de lagere bouwproductie ook op middellange termijn aanhoudt, hangt ervan af of door prijsstijgingen een deel van

de restschuldproblematiek vermindert. Bij ongewijzigde prijzen zal het aantal huishoudens dat vanwege de onderwaarde niet kan verhuizen, maar dit wel wil, juist toenemen.

- Daarnaast heeft de lagere verhuismobiliteit een negatieve invloed op de arbeidsmobiliteit en een lagere arbeidsproductiviteit. Een grotere arbeidsmobiliteit vertaalt zich in een groter arbeidsaanbod, waardoor een mismatch in vraag en aanbod sneller kan worden opgelost. (CPB, 2013).

Oplossingsrichtingen

In de rondetafelgesprekken en op basis van de financieringsanalyses zijn verschillende oplossingsrichtingen verkend die de verhuismobiliteit onder huishoudens met een onderwaarde kunnen verbeteren. De oplossingsrichtingen zijn te verdelen in drie groepen.

Knelpunten rond de LTI-normen aanpakken

Uit de analyse blijkt dat de LTI-normen de belangrijkste obstakels vormen voor mobiliteit van huiseigenaren met restschulden. De oplossing hiervoor ligt bij de rijksoverheid. Deze zou de regels voor jonge huishoudens met inkomensperspectief kunnen versoepelen - een leeftijdsgebonden toeslag op de leenruimte bieden - of specifiek voor huishoudens met restschulden enige verruiming in de leenregels kunnen overwegen.

Als de volledige LTI-restrictie voor deze groep wordt opgeheven, gaat het in totaal om 15.000 verhuisbewegingen die gerealiseerd kunnen worden en de kwaliteitsimpuls die hiermee gepaard gaat kan de bouwproductie met € 225 miljoen verhogen en aldus een werkgelegenheidseffect van 1.900 voltijds arbeidsplaatsen veroorzaken.

Tabel B **Overzicht oplossingsrichtingen en geschat effect op doorstroming, bouwproductie en werkgelegenheid (niet cumulatief)**

Oplossings-richting	Effect transacties	Bouw-productie (mln €)	Werk-gelegenheid bouw (fte)	Inclusief toe-leveranciers
Verruiming LTI (max.)	15.000	225	1.900	2.850
Geen aanvullende normen geldverstrekkers ¹	8.000	120	1.000	1.500
0,5% lagere rente door gescheiden financiering	3.000	45	375	560
Idem, incl. geen LTV-eis en afslag	11.000	165	1.400	2.100

¹ Bij gelijkblijvende LTI-norm. Hierbij is de norm voor LTV's voor ongeveer een kwart van het effect verantwoordelijk en voor de rest door het niet hanteren van afslagen.

Bron: EIB

Ruimere LTV-normen

Aanvullend op de LTI-problematiek zijn er huishoudens die restricties onder- vinden door de LTV-norm. Het Rijk stelt hier geen normen voor restschulden, dus de oplossing zit hier bij banken en andere geldverstrekkers die eigen acceptatiecriteria hanteren. Private partijen kunnen bijdragen aan een betere mobiliteit onder huishoudens met een onderwaarde. Een gelijk en ruimer LTV-beleid kan een knelpunt wegnemen voor huishoudens die wel op basis van de LTI kunnen verhuizen, maar niet op basis van de LTV. Voor geldverstrekkers zijn hier geen extra risico's aan verbonden, aangezien de banken deze schuld- posities nu ook al in portefeuille hebben. Daarnaast kan een lagere fictieve afslag voor de berekening van de financieringsmogelijkheden door adviseurs worden gehanteerd. Indien beide knelpunten voor financiering worden wegge- nomen, zorgt dit op korte termijn voor naar schatting 8.000 extra verhuizingen. De extra doorstroming leidt tot meer bouwproductie en werkgelegenheid. Op korte termijn neemt de bouwproductie met € 120 miljoen toe en zorgt het voor een hogere werkgelegenheid in de bouw van 1.000 fulltime arbeidsplaatsen.

Aanvullende financiering

Een alternatief is de restschuldfinanciering te scheiden van de financiering van de eerste hypotheek. Hierdoor is een huishouden vrij in het kiezen van een nieuwe geldverstrekker, waardoor de rentelasten lager kunnen uitvallen. Om de restschuld te financieren zouden overheden hiertoe een restschuldfonds kunnen vormen. Op deze wijze kan een impuls worden gegeven aan de (regio- nale) woningmarkt in algemene zin, of de gescheiden restschuld financiering kan worden ingezet om specifieke doelgroepen te helpen bij urgente situaties. Een daling van de rentelasten met 0,5%-punt kan langs deze weg een positieve impuls hebben van 3.000 extra transacties, waarmee € 45 miljoen aan extra bouwproductie wordt gestimuleerd met een werkgelegenheidseffect van 375 fte. Indien de gescheiden financiering er ook toe leidt dat huishoudens geen barrières meer ondervinden van de restricties op de LTV en de fictieve afslag die wordt gehanteerd, kan op korte termijn dit een effect sorteren van 11.000 jaarlijkse verhuizingen. Voor de bouw betekent dit een productieverhoging van circa € 165 miljoen. De werkgelegenheid in de bouw neemt hierdoor toe met naar schatting 1.400 fulltime arbeidsplaatsen.

Gedrag van consumenten

Een laatste groep die de lagere mobiliteit verklaart zijn de groep huishoudens die niet willen verhuizen vanwege verliesaversie. De keuze van een huishouden om niet te willen verhuizen vanwege een onderwaarde is lastig te beïnvloeden. Door middel van een betere informatievoorziening van de waardeontwikkeling van de woning en de financieringsmogelijkheden bij geldverstrekkers kan een huishouden beter op rationele basis een afweging maken om te verhuizen. De effectiviteit van dergelijke maatregelen is moeilijker te duiden, zodat deze niet kwantitatief zijn uitgewerkt. Zoals eerder aangegeven, is er vermoedelijk een potentie van 15.500 verminderde transacties die door verliesaversie worden veroorzaakt.

1 Inleiding

Bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is in de afgelopen periode een toenemend aantal vragen vanuit gemeenten binnengekomen aangaande de restschuldproblematiek. Dit was voor SVn een belangrijke reden om het Economisch Instituut voor de Bouw een opdracht te verstrekken om onderzoek te doen naar de omvang, de oorzaken en de effecten van restschulden op de woningmarkt. In het onderzoek zijn analyses op basis van deskresearch gespiegeld aan praktijkervaringen door middel van het organiseren van drie rondetafelbijeenkomsten met banken, verzekeraars, hypotheekadviseurs, makelaars, belangen/koepelorganisaties, gemeenten, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Ministerie van Financiën.

1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt inzicht gegeven in het aantal en kenmerken van huishoudens met woningen die 'onder water' staan (onderwaarde). In hoofdstuk 3 worden de kenmerken van de huishoudens gerelateerd aan verhuismutaties van verschillende huishoudensgroepen waardoor inzicht wordt verkregen in de verhuiseffecten van onderwaarde voor de doorstroming op de woningmarkt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de mogelijkheden en onmogelijkheden van financiering van een nieuwe woning voor een huishouden met een onderwaarde. Wet- en regelgeving worden gerelateerd aan de praktijk van woningfinanciering op basis van inzichten uit de rondetafelbijeenkomsten. In hoofdstuk 5 kijken we naar de effecten voor de woningmarkt en de economische effecten van een stagnatie op de markt, waarna in hoofdstuk 6 de oplossingsrichtingen worden beschreven. Welke oplossingsrichtingen dragen bij aan het wegnemen van barrières op de woningmarkt.

2 Omvang van de onderwaarde

Sinds 2008 zijn de gemiddelde woningprijzen cumulatief 20% gedaald. Dit komt neer op een gemiddelde prijsdaling van € 50.000. De prijsdaling op de woningmarkt heeft tot gevolg dat bij een groot aantal huishoudens de woningwaarde is gedaald tot onder de hoogte van de uitstaande hypotheek. Bij deze huishoudens is sprake van een woning die 'onder water' staat. Er is sprake van een onderwaarde. Bij verkoop van de woning blijft een restschuld over die niet kan worden betaald uit de opbrengst van de woning. In dit hoofdstuk worden de omvang van de restschuld en de omvang en kenmerken van de huishoudengroepen met onderwaarde geanalyseerd.

2.1 Aantal huishoudens met een onderwaarde

Voor het bepalen van het aantal huishoudens met een onderwaarde is gebruik gemaakt van het periodieke WoonOnderzoek Nederland (WoON). Door woningwaarde (na indexatie) te vergelijken met de fiscale hypotheekschuld kan worden bepaald of sprake is van een onderwaarde of een overwaarde op het eigen woningbezit. Het aantal huishoudens met een onderwaarde bedraagt (bruto) 1,48 miljoen (CBS, 2014). In deze berekening is geen rekening gehouden met een spaar- of beleggingshypotheekvermogen welke is opgebouwd ten behoeve van de aflossing van de eigenwoningschuld (EWS).

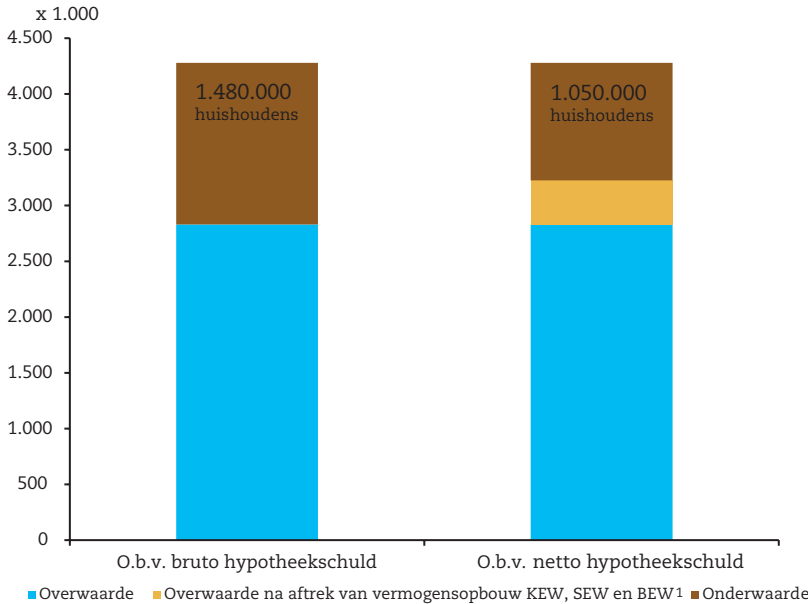
Het vermogen wordt opgebouwd in een kapitaalverzekering-, spaarrekening- of beleggingsrecht eigen woning. De vrijstellingen om de uitkering fiscaal voordelig te benutten, zijn per 1 januari 2013 verruimd¹, waardoor het mogelijk is bij een ontstane restschuld, al vóórdát voldaan is aan een 15-jarige premiebetaling, de uitkering fiscaal voordelig vrijkomt. Wel dient in acht te worden genomen dat de vermogensopbouw in de eerste jaren beperkter is doordat de kosten van deze productvormen veelal in het begin in aftrek worden gebracht op de betaalde premies. Uit de cijfers van het opgebouwde vermogen blijkt tevens dat het vermogen onder spaardepots hoger is dan het opgebouwde vermogen in beleggingsrechten (Oudman, 2014). Door deze vermogensopbouw² in aftrek te brengen op de fiscale hypotheekschuld kunnen circa 400.000 huishoudens hun restschuld bij verkoop verevenen. De omvang van huishoudens met een netto onderwaarde bedraagt derhalve 1.050.000, zoals weergegeven in figuur 2.1.

Naast het opgebouwde vermogen binnen het hypotheekproduct kan een huishouden ook vermogen hebben opgebouwd in spaar- en beleggingstegoeden. Indien rekening wordt gehouden met eigen vermogen boven de heffingsvrije grens (zonder fiscaal partner € 21.139; met fiscaal partner € 42.278) is het aantal huishoudens met een onderwaarde lager, namelijk 900.000 huishou-

1 In het besluit van 20 december 2012, nr BLKB2012/1977M wordt het vervallen van de tijdsklemmen voor specifieke situaties toegelicht.

2 De vermogensopbouw is op basis van modelmatige analyses van de studie 'Netto hypotheekschuld positie' geraamd (Oudman, 2014).

Figuur 2.1 Totaal aantal huishoudens met onderscheid naar overwaarde en onderwaarde, in aantal huishoudens²



- 1 KEW= kapitaalverzekering eigen woning, SEW = spaarrekening eigen woning en BEW=beleggingsrecht eigen woning
 2 Netto hypotheekschuld gecorrigeerd voor prijsontwikkeling en kapitaalopbouw

Bron: CBS, WoON2012, Oudman, bewerking EIB

dens. Ook de mediane onderwaarde neemt dan af. In het onderzoek is geen rekening gehouden met vermogen lager dan de heffingsvrijegrens, doordat dit tevens vermogen is ten behoeve van onvoorziene uitgaven. Het vermogen van de huishoudens met een onderwaarde blijkt tevens veelal onvoldoende om de volledige onderwaarde te niet te doen. Huishoudens in de leeftijdsgroepen 25 tot 40 jaar kennen een mediaan vermogen van € 9.000 tot € 20.000 (CBS, 2010).

In het vervolg van het rapport is de netto onderwaarde uitgangspunt. Huishoudens waarbij een restschuld kan worden verevend met het reeds opgebouwde vermogen zijn in het onderzoek verder buiten beschouwing gelaten.

2.2 Kenmerken van huishoudens met een onderwaarde

In deze paragraaf worden op basis van WoON de huishoudens met een onderwaarde nader getypeerd en geïllustreerd. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- Leeftijd huishoudens met een onderwaarde
- Woonduur huidige woning
- Woningtype
- Huishoudenssamenstelling
- Hoogte van de onderwaarde

- Financieringsproduct
- Regionale spreiding van onderwaarde

Concentratie van huishoudens in de leeftijd 25-35 jaar

Het grootste deel van de huishoudens (68%) met een onderwaarde concentreert zich in leeftijd tussen 25 tot 45 jaar. Hiervan heeft 36% een leeftijd tussen 25 en 35 jaar. Ook in relatieve zin is het aandeel huishoudens met een onderwaarde binnen deze leeftijdsgroep het hoogste. Van de huishoudens tussen 25 en 35 jaar die in een koopwoning woont heeft 63% op dit moment een onderwaarde. Dit zijn veelal huishoudens die in de afgelopen vijf jaar een woning hebben gekocht (75%).

Onderwaarde vooral bij huishoudens die in de afgelopen tien jaar een woning hebben gekocht

Van de huishoudens met een onderwaarde heeft ruim 80% in de afgelopen tien jaar een woning gekocht. Huishoudens die langer dan tien jaar geleden een huis hebben gekocht, hebben voorafgaande aan de sterke prijsdaling vaker een prijsstijging gekend. Huishoudens die tegen een loan-to-value (LTV) van 110% sinds 2004 een woning hebben gekocht, hebben onvoldoende prijsstijging gekend om de recente prijsdaling te compenseren. Om die reden heeft ook een relatief groot deel van deze huishoudens (35%) te maken met een onderwaarde. Huishoudens die langer dan tien jaar woonachtig zijn in de huidige woning en te maken hebben met een onderwaarde, hebben een relatief hoge LTV ten opzichte van de aanschafprijs van de woning.

Onderwaarde met name bij eigenaren van rijwoningen en meergezinswoningen

Zowel in absolute als relatieve zin wonen de meeste huishoudens met een onderwaarde in een rijwoning (hoek- of tussenwoning) en meergezinswoning (appartement, flat, benedenwoning enz.). In totaal woont bijvoorbeeld 40% van de huishoudens in de koopsector in een rijwoning, terwijl 48% van de huishoudens met een onderwaarde in een rijwoning woont. Het aantal huishoudens met een onderwaarde is juist relatief laag bij huishoudens in een twee-onder-één kapwoning of een vrijstaande woning. Dit is goed te verklaren doordat voornamelijk jonge huishoudens te maken hebben met een onderwaarde en deze vaker aan het begin van een wooncarrière in een rijwoning of meergezinswoning wonen.

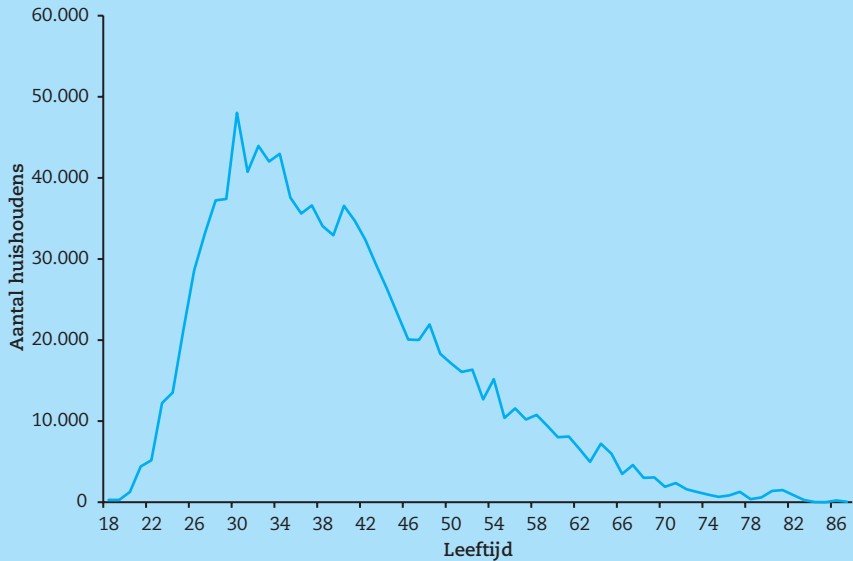
Vooraf onderwaarde bij huishoudens met kind(eren)

Een onderwaarde situatie komt in verhouding vaker voor bij meerpersoonshuishoudens met kinderen. Bij 45% van de huishoudens met onderwaarde gaat het om meerpersoonshuishoudens met kind(eren), terwijl binnen de koopsector het aantal meerpersoonshuishoudens met kind(eren) 38% is. Van deze huishoudens woont 8% in een meergezinswoning, de overige huishoudens wonen voornamelijk in een rijwoning (66%). De huishoudens die in een meergezinswoning wonen zijn voornamelijk eenpersoonshuishoudens (50%). De huishoudenssamenstelling is van belang, doordat deze van invloed is op de maximale leencapaciteit van een huishouden. In het kader op bladzijde 19 wordt de samenstelling naar huishouden en type woning van huishoudens afgezet tegen de samenstelling binnen de totale koopsector.

Kenmerken van huishoudens met een onderwaarde

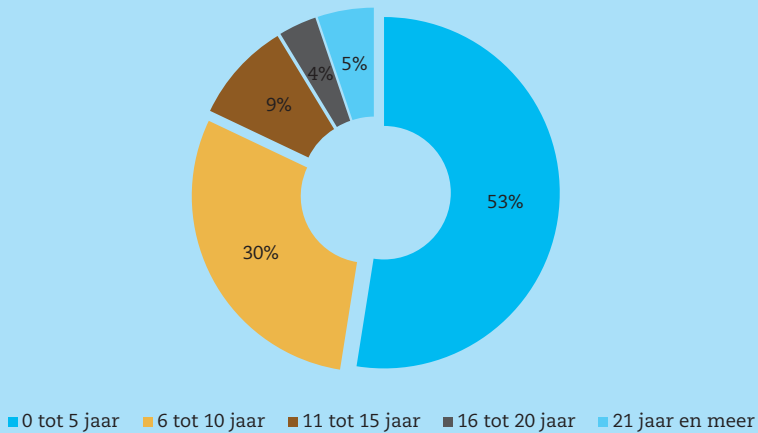
Leeftijd huishoudens met een onderwaarde

40% van de huishoudens met een onderwaarde is tussen 25 en 35 jaar oud



Woonduur van huishoudens met een onderwaarde

Ruim 50% woont vijf jaar of korter in de huidige woning



Bron: CBS, WoON2012, bewerking EIB

Kenmerken van huishoudens met een onderwaarde

Woningtype van huishoudens met een onderwaarde

75% van de huishoudens met een onderwaarde woont in een eengezinswoning

Type woning	% met onderwaarde	% in totaal koopsector
Meergezinswoning (appartement, flat)	24	16
Rijwoning (tussen- en hoekwoning)	48	40
Twee-onder-één kap woning	16	19
Vrijstaande woning	12	22
Overig (woonboot, agrarische woning)	0	3
Huishoudensamenstelling		
Eén oudergezin + kind(eren)	4	5
Eenpersoonshuishouden	23	22
Paar	28	35
Paar met kind(eren)	45	38

Bron: CBS, WoON2012, bewerking EIB

Hypotheekproduct niet de verklaring voor een onderwaarde

Een huishouden heeft bij de aankoop van een woning de keuze uit verschillende hypotheekvormen. De mate en snelheid van de aflossing verschilt per hypotheekvorm. De hypotheekvorm kan hierdoor van invloed zijn op de kans op een onderwaarde. Op basis van de analyse is geen significant verband te leggen tussen de aangegane hypotheekvorm en de onderwaarde. In de analyse is rekening gehouden met samenstellingseffecten. Uit eerder onderzoek van het EIB naar de hypotheekmarkt bleek dat jonge huishoudens vaak niet voor een volledige aflossingsvrije hypotheek kiezen (EIB, 2012). Dit is de plausibele reden waarom er minder huishoudens met een onderwaarde een aflossingsvrije hypotheek hebben ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Van de huishoudens met een onderwaarde heeft 45% de woning met een NHG-lening gefinancierd. Ook bij huishoudens met NHG-financiering geldt dat de restschuld na verkoop moet worden afbetaald of worden meegefinancierd in de nieuwe lening.

Mediane onderwaarde: € 33.000

De netto onderwaarde heeft landelijk een netto mediane³ hoogte van € 33.000. De mediane onderwaarde loopt op bij oudere huishoudens. Deze huishoudens wonen vaker in duurdere woningen dan jongere huishoudens en hebben door de prijsdaling van 20% een groter waardeverlies dan huishoudens in jongere leeftijdsgroepen. In tabel 2.1 wordt de mediane onderwaarde naar leeftijdsklasse weergegeven. De gemiddelde onderwaarde ligt aanzienlijk hoger dan de

³ De mediaan is de middelste waarde in een reeks getallen die gerangschikt is naar grootte. Het voordeel van een mediaan is dat deze minder gevoelig is voor uitbijters dan het gemiddelde.

mediaan, wat er op wijst dat huishoudens met een hogere onderwaarde dan de mediaan een grotere afwijking hebben dan de huishoudens met een lagere onderwaarde.

Tabel 2.1 Netto onderwaarde naar leeftijdsklasse

	Aandeel in het totaal aantal huishoudens met een onderwaarde (%)	Mediane netto onderwaarde (€)
17 - 24 jaar	3,5	29.700
25 - 34 jaar	35,6	32.600
35 - 44 jaar	31,9	33.400
45 - 54 jaar	17,2	35.300
55 - 64 jaar	8,3	36.100
65 - 74 jaar	2,7	34.900
75 jaar en ouder	0,8	39.000

Bron: CBS, WoON 2012, bewerking EIB

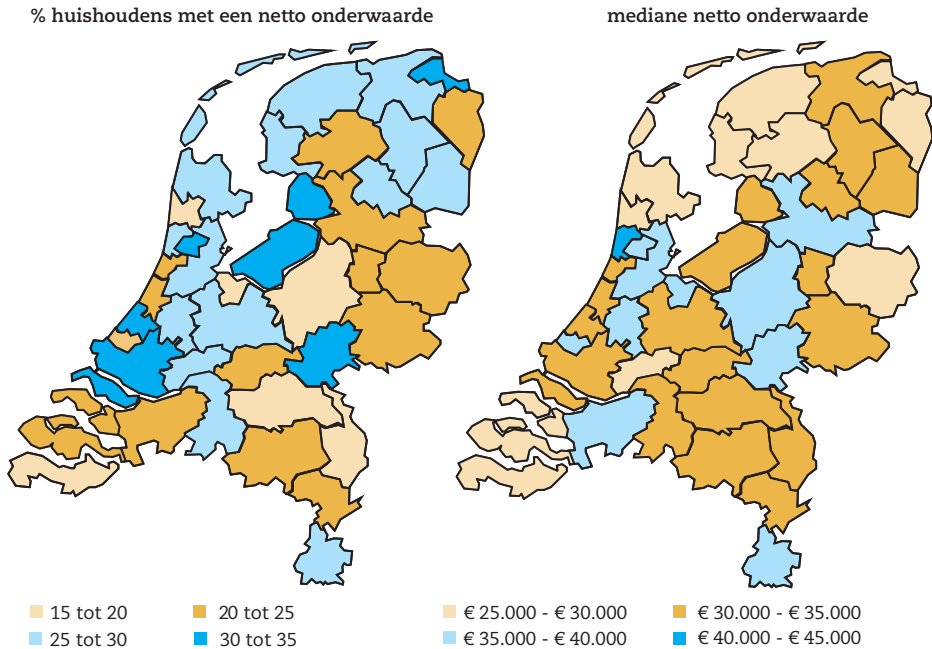
Aantallen en omvang van de onderwaarde verschilt regionaal

De regionale ongelijkheid is grotendeels te verklaren door verschillen in leeftijdsopbouw en woningprijsdaling in de koopsector in de COROP-gebieden⁴. Het aantal woningen met een onderwaarde per woning is het grootst in Flevoland, terwijl de omvang van de onderwaarde per woning daar niet het hoogst is. Dit komt doordat de woningprijzen in Flevoland relatief lager liggen dan in respectievelijk Utrecht of Groot-Amsterdam; daarbij zijn de woningprijzen in dit gebied minder sterk gedaald dan in andere COROP-gebieden.

Dat de leeftijdsopbouw en woningprijsdaling een indicator zijn van het aantal en de omvang van de onderwaarde wordt ondersteund door het beperkte aantal en omvang in de provincie Zeeland. Door een oudere leeftijdsopbouw hebben veel huishoudens in Zeeland al voor een langere tijd een eigen woning, waardoor deze langer profijt hebben gehad van de prijsstijging voorafgaande aan de crisis. Daarnaast zijn de huizenprijzen in Zeeland minder gedaald sinds de crisis in verhouding tot andere provincies en COROP-gebieden. Voorts zijn ook hier de woningprijzen relatief laag, waardoor een prijsdaling van 10% een beperktere omvang geeft aan een eventuele onderwaarde. In figuur 2.2 wordt het aandeel huishoudens en de mediane omvang van de onderwaarde in kaart gebracht.

⁴ Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling.

Figuur 2.2 Landelijk overzicht van netto onderwaarde, naar % huishoudens in een koopwoning, naar mediane netto onderwaarde



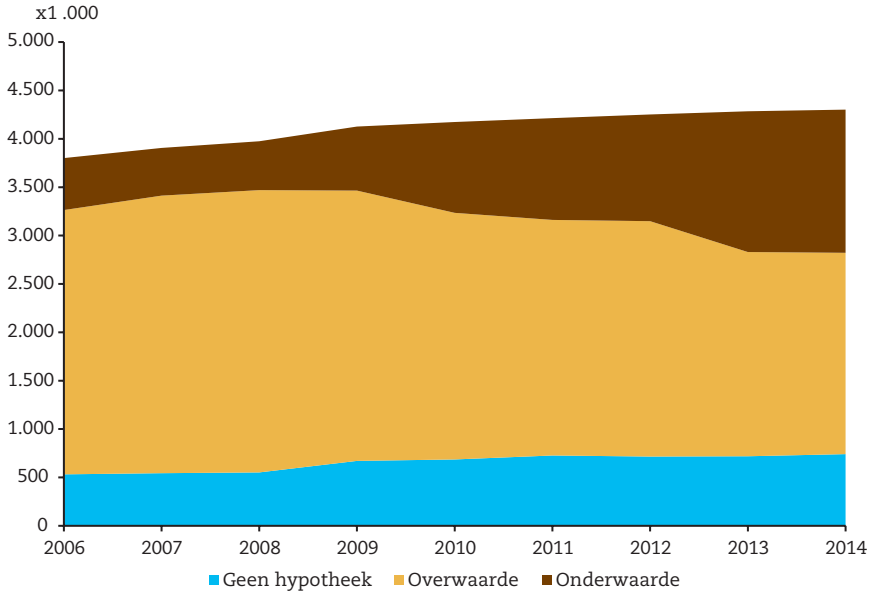
Bron: CBS, WoON 2012, bewerking EIB

2.3 Invloed van prijsveranderingen op de onderwaarde

De prijsdaling sinds het begin van de crisis heeft in sterke mate bijgedragen aan het aantal en de omvang van de onderwaarde. Toch is een onderwaarde al jaren gebruikelijk. De meeste eigenwoningbezitters in Nederland hebben in het verleden een hogere hypotheek afgesloten dan de waarde van de aan te kopen woning. In het verleden werden naast de aanschaf van de woning ook de bijkomende kosten zoals onder andere de overdrachtsbelasting (tot 15 juni 2011: 6%), notariskosten, verbouwingkosten en taxatiekosten gefinancierd. Dit betekent dat in het verleden een groot deel van de huishoudens in de koopsector met een onderwaarde is gestart.

De restricties rondom de Loan-To-Value (LTV) waren voorheen minder stringent dan tegenwoordig. Zo was het in het verleden gangbaar om een NHG-financiering af te sluiten tegen een LTV van 112%. Voor hypotheeklen zonder NHG gold geen maximum. Dit betekent dat ook vóór de woningprijsdaling sinds 2008 sprake was van een groep huishoudens met een onderwaarde. Het aantal huishoudens met een bruto onderwaarde was voorafgaande aan de crisis redelijk constant op 500.000 huishoudens zoals weergegeven in figuur 2.3. De onderwaarde werd normaliter door inflatie, reële woningprijsstijging en aflossing binnen enkele jaren omgezet in een overwaarde op de woning.

Figuur 2.3 Aantal huishoudens met een bruto onderwaarde, 2006-2014



Bron: CBS, bewerking EIB

Sinds augustus 2011 is de hoogte van de LTV beperkt tot 106% en wordt deze verder afgebouwd naar 100% in 2018. Bij het aankopen van een nieuwe woning is het derhalve op termijn niet meer mogelijk om met een onderwaarde te starten in een nieuwe woning. Belangrijke vraag is echter in welke mate een toekomstige prijsstijging er aan kan bijdragen dat het huidige aantal en de omvang van een onderwaarde wordt teruggebracht.

De verwachting is dat de gemiddelde woningprijzen de komende jaren zullen stijgen. Nieuw aanbod wordt beperkt, doordat de opbrengsten voor de bouw van nieuwe woningen niet opwegen tegen de kosten voor de bouw van de woningen. Bouwers en ontwikkelaars zullen derhalve geen nieuwe plannen aangaan die aan de voorkant al verliesgevend zijn. De verwachting is, mede ingegeven vanuit een beperkte aanbodreactie, dat de woningprijzen de komende jaren zullen stijgen.

Een prijsstijging van bijvoorbeeld 10% heeft sterke positieve gevolgen zowel voor het aantal huishoudens met een onderwaarde als de hoogte van de mediane onderwaarde.

Tabel 2.2 Effect van prijsstijging op het aantal huishoudens en omvang van de onderwaarde¹

Eventuele effect stijging woningprijs (%)	Cumulatief aantal huishoudens zonder onderwaarde	Mediane netto onderwaarde
0	-	33.000
10	278.000	24.000
20	560.000	18.000

¹ In de berekening is geen rekening gehouden met de verdere opbouw van (bank)spaar- en beleggingsdepots

Bron: CBS, WoON 2012, bewerking EIB

Het aantal huishoudens met een onderwaarde neemt bij een prijsstijging van 10% af met circa 278.000 huishoudens. Daarnaast wordt de mediane onderwaarde van de huishoudens die nog een onderwaarde hebben beperkt tot € 24.000. Dit betekent dat een derde van de onderwaarde wordt weggenomen door een 10% prijsstijging. Een prijsstijging van 20% laat zien dat huishoudens met een onderwaarde ook bij een zeer krachtig en robuust herstel van de woningmarkt blijven bestaan, ondanks dat het aantal en de omvang sterk afnemen. Daarnaast is in dit voorbeeld rekening gehouden met een generiek herstel van de woningmarkt, terwijl er sterke regionale verschillen zijn. De verwachting is dan ook dat de onderwaardeproblematiek niet in alle regio's even snel oplosbaar zal zijn.

2.4 Conclusie

De onderwaardeproblematiek concentreert zich met name bij huishoudens die in de afgelopen tien jaar een woning hebben gekocht en nog relatief jong zijn (25-35 jaar). Deze huishoudens hebben onvoldoende vermogen in de woning of in het hypotheekproduct opgebouwd gedurende de periode richting 2008 ofwel hebben voor het eerst een woning aangekocht in de hoogtijdagen van de woningmarkt. De combinatie van sterke prijsdaling en een hoge LTV hebben er toe geleid dat circa 25% van de huishoudens in de koopsector te maken heeft met een netto onderwaarde.

De onderwaardeproblematiek zal, ook bij een herstel van de woningmarkt, op middellange termijn binnen de koopsector nog aanwezig zijn, waardoor het invloed kan hebben op de (regionale) woningmarkt.

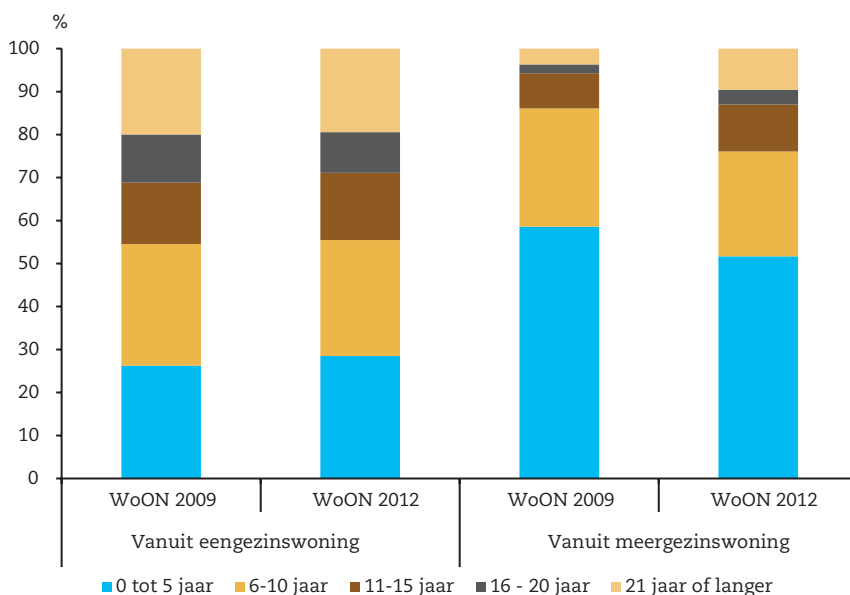
3 Analyse woningmarktdynamiek

3.1 Dynamiek op de woningmarkt

Welke invloed huishoudens met een onderwaarde hebben op de doorstroming op de woningmarkt is sterk afhankelijk van huishoudenkenmerken. Op basis van gebleken voorkeuren (revealed preferences) kan worden vergeleken in hoeverre huishoudens zich hebben 'bewogen' in de afgelopen jaren. Ondanks dat de vermogensposities in de huidige situatie verschillen met het verleden kan een inschatting worden gemaakt van het aantal huishoudens dat onder die condities actief deelneemt op de woningmarkt.

De dynamiek op de woningmarkt wordt uitgedrukt in de mutatiegraad. Mutatiegraden zijn het aantal verhuizingen ten opzichte van de voorraad. Als voorbeeld, indien er bij tien woningen een verhuizing heeft plaatsgevonden op een voorraad van 100 woningen, betekent dit een mutatiegraad van 10%. Op basis van de gegevens van WoON 2009 en 2012 komt naar voren dat leeftijd, woningtype en woonduur belangrijke determinanten zijn van doorstroming

Figuur 3.1 Woonduur vorige koopwoning naar woningtype



Bron: WoON 2009, WoON 2012, bewerking EIB

binnen de koopsector en daarmee van de mutatiegraad binnen die sector. Zo heeft 60% van de doorstromers een leeftijd van 25 tot 45 jaar. Ook woonde 60% van de doorstromers korter dan tien jaar in de vorige koopwoning, voor meergezinswoningen is dit zelfs bijna 90%, zoals zichtbaar is in figuur 3.1.

In absolute zin verhuizen meer huishoudens van een koopwoning naar een koopwoning die nog relatief kort (< 10 jaar) in de huidige koopwoning wonen. Dit geldt zowel voor de verhuizingen vóór de crisis (gebaseerd op WoON 2009) als verhuizingen in de crisis (gebaseerd op WoON 2012).

In relatieve zin is een vergelijkbaar beeld zichtbaar. De mutatiegraden van koop naar koop worden kleiner naarmate een huishouden langer in een woning woont. Dit geeft aan dat een groter aandeel huishoudens jaarlijks verhuist dat relatief korter in de vorige koopwoning heeft gewoond dan een huishouden dat al langer in een koopwoning woont. Vóór 2009 (WoON 2009) verhuisde gemiddeld 4,9% van de huishoudens die zes tot tien jaar in deze woning woonde, terwijl van de huishoudens die 21 jaar of langer in de woning woonde 1,7% verhuisde naar een andere koopwoning. Ook is in tabel 3.1 zichtbaar dat de dynamiek binnen de koopsector vóór de crisis aanzienlijk hoger lag dan in de crisis, de mutatiegraden zijn over de tijd (2009-2012) bijna gehalveerd.

Tabel 3.1 Mutatiegraden koop-koop gecategoriseerd naar woonduur en woningtype, op basis van WoON 2009 en WoON 2012

Woonduur	Verhuisd uit eengezinswoning (%)		Verhuisd uit meergezinswoning (%)		Totaal (%)	
	2009	2012	2009	2012	2009	2012
0 tot 5 jaar	4,2	2,3	7,5	4,2	5,1	2,9
6 tot 10 jaar	4,7	2,3	6,1	3,1	4,9	2,5
11 tot 15 jaar	3,2	1,6	3,1	2,5	3,2	1,7
16 tot 20 jaar	2,8	1,4	1,7	1,5	2,7	1,4
21 jaar of langer	1,8	1,0	1,3	2,1	1,7	1,1

Bron: WoON 2009, WoON 2012, bewerking EIB

Met deze cijfers wordt duidelijk dat de dynamiek die voortvloeit uit doorstroming op de koopsector met name afkomstig is van huishoudens die nog relatief kort (< 10 jaar) in de huidige koopwoning wonen. Daarnaast blijven starters een belangrijk aandeel van bijna 50% houden op het aantal jaarlijkse verkooptransacties (Kadaster, 2014) en vormen daarmee de basis van de dynamiek op de woningmarkt.

3.1.1 Huishoudens met onderwaarde op korte termijn actief op de woningmarkt

Op basis van de mutatiegraden uit het verleden kan worden verwacht dat voornamelijk huishoudens die relatief kort in de huidige woning wonen (< 10 jaar) een stap in hun wooncarrière willen maken. Belangrijke oorzaken van deze hernieuwde woonvraag zijn veranderingen in de huishoudenssamenstelling, verhuizing vanwege werk of scheiding of inkomensgroei. Deze oorzaken gelden in beginsel ook voor huishoudens met een onderwaarde; echter de aanwezigheid van een onderwaarde kan een belemmering vormen in de realisatie van deze woonwensen.

Tabel 3.2 Aandeel huishoudens met een onderwaarde naar woontype en woningtype

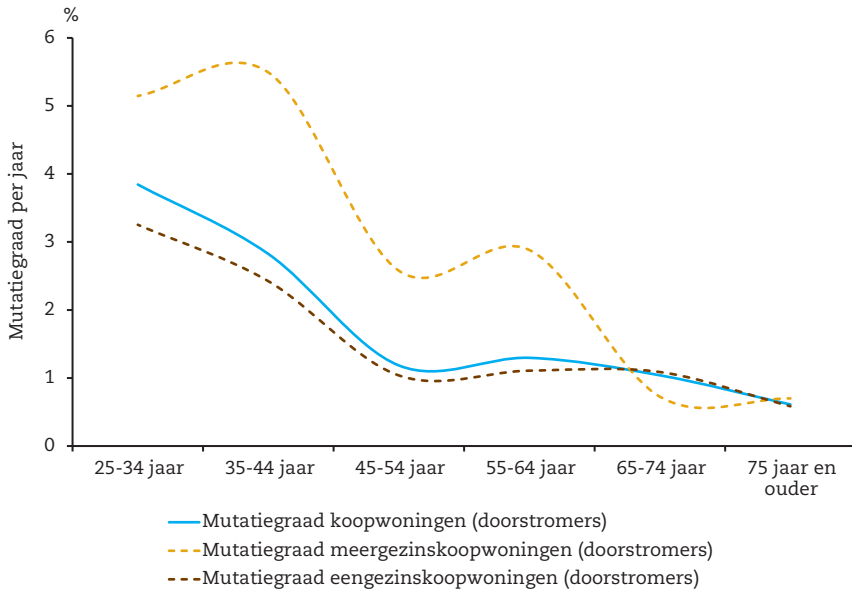
Woontype	Huidige woning: eengezinswoning		Huidige woning: meergezinswoning	
	Met onderwaarde (%)	Zonder onderwaarde (%)	Met onderwaarde (%)	Zonder onderwaarde (%)
0 tot 5 jaar	55	45	57	43
6 tot 10 jaar	36	64	35	65
11 tot 15 jaar	15	85	11	89
16 tot 20 jaar	8	92	8	92
21 jaar of langer	4	96	5	95
Totaal	23	77	33	67

Bron: CBS, WoON 2012, bewerking EIB

Uit tabel 3.2 blijkt dat meer dan de helft van de huishoudens die vijf jaar of korter in de huidige koopwoning woont, te maken heeft met een onderwaarde. Voor huishoudens die tussen zes en tien jaar in de huidige koopwoning wonen is dat ruim een derde. Dit betekent dat er ook relatief veel huishoudens geen onderwaarde hebben en op basis van woontype wel een hogere mutatiegraad kennen. Uit nadere analyse blijkt echter dat het hier voor circa 45% gaat om huishoudens die binnen de leeftijdsgroep ouder dan 45 jaar vallen. Dit is een leeftijdsgroep waarbij de mutatiegraad juist aanzienlijk lager ligt dan bij jongere leeftijdsgroepen, zoals zichtbaar is in figuur 3.2. Zodoende is dynamiek op de woningmarkt op korte termijn voor een deel afhankelijk van de verhuismobiliteit van huishoudens met een onderwaarde.

Op basis van mutatiegraden in het verleden zouden in theorie huishoudens met een onderwaarde op korte termijn nieuwe stappen maken in hun wooncarrière. Dit blijkt uit de analyse van mutatiegraden uit het verleden. Op basis van deze mutatiegraden zouden er jaarlijks tussen 25.000 en 60.000 huishoudens met een onderwaarde een stap binnen de koopsector maken. Een aan-

Figuur 3.2 Verhuismutatiegraad koop-koop naar leeftijd, woningtype



Bron: WoON 2012, bewerking EIB

zienlijk deel van de jaarlijkse behoefte aan bestaande koopwoningen komt van huishoudens met een onderwaarde.

In hoeverre deze huishoudens nu ook daadwerkelijk doorstromen, wordt bepaald door de mate waarin een huishouden de restschuld zelf kan/wil aflossen of kan meefinancieren bij de aanschaf van de nieuwe woning. Het waardeverlies c.q. de restschuld (mediane grootte: € 33.000) dat door de dalende woningprijzen heeft plaatsgevonden moet immers door het huishouden worden opgevangen na verhuizing. Dit kan zowel door gebruik te maken van eigen vermogen als door de restschuld te herfinancieren. In hoofdstuk 4 wordt in beeld gebracht of huishoudens onder de huidige wetgeving en het beleid van geldverstrekkers de financiering van een nieuwe woning inclusief restschuld, kunnen krijgen.

3.2 Conclusie

De dynamiek op de woningmarkt wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door starters en huishoudens die relatief kort (< 10 jaar) in de huidige woning wonen. Op basis van verhuisbewegingen uit het verleden mag worden verwacht dat huishoudens met een onderwaarde de komende jaren een nieuwe stap willen maken in hun wooncarrière. Jaarlijks gaat het om een potentieel van 25.000 tot 60.000 huishoudens met een onderwaarde die willen doorstromen. Of deze huishoudens ook daadwerkelijk doorstromen wordt bepaald door de mate waarin een huishouden de restschuld kan/wil aflossen met eigen vermogen of kan/wil meefinancieren met de hypotheek bij de nieuwe woning.

4 Financiële (on)mogelijkheden bij verhuizing

4.1 Wetgeving

De mogelijkheden van een huishouden om een woning te financieren worden voor een belangrijk deel bepaald door wet- en regelgeving. De tijdelijke regeling hypothecair krediet stelt regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecaire krediet dat een huishouden mag krijgen. Deze regels hebben betrekking op de maximale hoogte op basis van het inkomen (LTI) en maximale hoogte in verhouding tot de waarde van de woning (LTV).

In de afgelopen jaren is de leencapaciteit van huishoudens door verschillende maatregelen verlaagd. Zowel bij de maximale hoogte op basis van het inkomen (LTI) als bij de maximale hoogte ten opzichte van de woningwaarde (LTV) zijn beperkingen doorgevoerd die invloed hebben op de leencapaciteit van een huishouden.

Inkomen en leencapaciteit

De leencapaciteit in de periode 2010-2014 op basis van het inkomen is, bij gelijkblijvende rente, teruggebracht met 15%-50% voor verschillende inkomens- en huishoudensgroepen, zoals weergegeven in tabel 4.1. De financieringsbeperking is slechts ten dele gecompenseerd door de sterk gedaalde rente in de afgelopen jaren. Voor huishoudens met een onderwaarde betekent dit dat het

Tabel 4.1 Ontwikkeling maximale hypotheek per huishoudensinkomen en percentage inkomen van hoofdkostwinnaar bij hypotheekrente van 4,2%

Huishoudens- inkomen	Maximale hypotheek						
	(% hoogste inkomen) ¹	2010	2011	2012	2013	2014	2015
30.000 (50)		145.500	122.500	120.000	110.000	92.000	77.000
40.000 (50)		202.500	200.500	197.500	184.000	177.000	167.000
50.000 (50)		262.500	250.500	247.000	234.500	226.000	221.500
30.000 (100)		157.500	150.500	148.500	140.500	135.500	133.000
40.000 (100)		210.000	202.500	201.000	187.500	180.500	177.000
50.000 (100)		279.500	269.000	264.000	238.500	226.000	221.500

¹ 50% hoogste inkomen betekent dat het huishouden bestaat uit tweeverdieners waarbij het inkomen gelijk verdeeld is. 100% hoogste inkomen betekent dat het huishouden één inkomen geniet.

Bron: Nibud, bewerking EIB

niet vanzelfsprekend is dat zij meer kunnen lenen in vergelijking met een aantal jaren geleden, ook bij eventuele inkomensstijging.

Aanscherping Loan to Value

De maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning is aangescherpt. Waar voorheen (2010) een huishouden met een NHG- financiering een lening kon krijgen met een LTV van 112%, wordt de maximale LTV nu stapsgewijs teruggebracht naar 100% in 2018. Voor 2015 geldt een maximale LTV van 103%.

Beperking van de hypotheekrenteaftrek

Een laatste lijn waarlangs de overheid van invloed is op de leencapaciteit, is de beperking van de hypotheekrenteaftrek tot annuïtaire hypotheekrentes en het hoogste belastingtarief waartegen mag worden afgetrokken; dit tarief gaat stapsgewijs naar beneden. Hiertegenover staat een verlaging van de overdrachtsbelasting naar 2%.

4.1.1 Uitzonderingsregels voor huishoudens met een restschuld

Voor huishoudens met een restschuld zijn uitzonderingsregels vastgesteld die de financiering van de restschuld en financiering van de nieuwe woning moeten verbeteren. Deze uitzonderingsregels zijn:

- 15 jaar (hypotheek)renteaftrek voor restschuldfinanciering (tot 2015: tien jaar renteaftrek)
- Geen LTV restricties bij de financiering van de restschuld
- Verplichting van minimaal 15 jaar premiebetaling (tijdsklemmen) die gelden voor het benutten van de vrijstellingen voor het voordeel uit een KEW, SEW of een BEW vervallen bij een restschuld
- Restschuldfinanciering mogelijk onder NHG

Met deze uitzonderingsregels vallen mogelijke barrières voor banken en verzekeraars weg om tot de financiering van restschulden te komen. Tevens zorgt de mogelijkheid tot renteaftrek ervoor dat de leencapaciteit van een huishouden wordt vergroot. Of een huishouden een restschuld kan meefinancieren met de aankoop van een nieuwe woning is vanuit wetgeving dan ook alleen afhankelijk van de maximale financieringslast op basis van het inkomen (LTI). Tevens zijn er uitzonderingsmogelijkheden (explain) om af te wijken van de maximale financieringslast. In de praktijk blijkt echter dat banken en verzekeraars hier nagenoeg geen gebruik van maken.

4.1.2 Financieringsmogelijkheden op basis van loan-to-income normen

Om het aandeel huishoudens dat financiering zou kunnen krijgen bij de aankoop van een nieuwe woning te bepalen, is van WoON en CBS data gebruik gemaakt. Op basis van deze data is een indicatie te maken van de financiële mogelijkheden van verschillende huishoudensgroepen. De LTI-normen (Nibud-normen 2014) zijn het uitgangspunt in de financieringsanalyse om te bepalen of een huishouden een nieuwe woningfinanciering kan krijgen⁵. De analyse

⁵ Bij aanvang van het onderzoek waren de Nibud-normen van 2015 nog niet beschikbaar. De Nibud-normen van 2015 t.o.v. 2014 verkleinen de kans voor restschuldfinanciering voor met name de lagere inkomens. Hier wordt nader op ingegaan in een navolgend kader.

voldoet hiermee aan de bovenvermelde regels. In de analyse is rekening gehouden met de LTI-normen van 2014, feitelijke rentestanden, rente-opslagen voor restschuldfinanciering en een annuïtaire lening voor de restschuld van 15 jaar die voor dezelfde periode aftrekbaar is.

Op basis van de LTI-normen kan 62% (tabel 4.2) van de huishoudens met een onderwaarde een financiering krijgen voor een horizontale verhuizing. Een huishouden kan hiermee een woning kopen met dezelfde woningwaarde als de woning waarin het huishouden nu woonachtig is. Het huishouden kan op basis van het inkomen de financieringslast dragen van zowel de financiering van de woning als de financieringslast van de restschuld. In de berekeningen is alleen rekening gehouden met het eigen vermogen indien dat hoger is dan het heffingsvrije vermogen. Een vermogen lager dan de heffingsvrije grens is niet betrokken in de financieringsberekening, doordat dit tevens vermogen is ten behoeve van onvoorzien uitgaven. Het vermogen van jonge huishoudens is daarnaast onvoldoende om de volledige restschuld mee af te betalen.

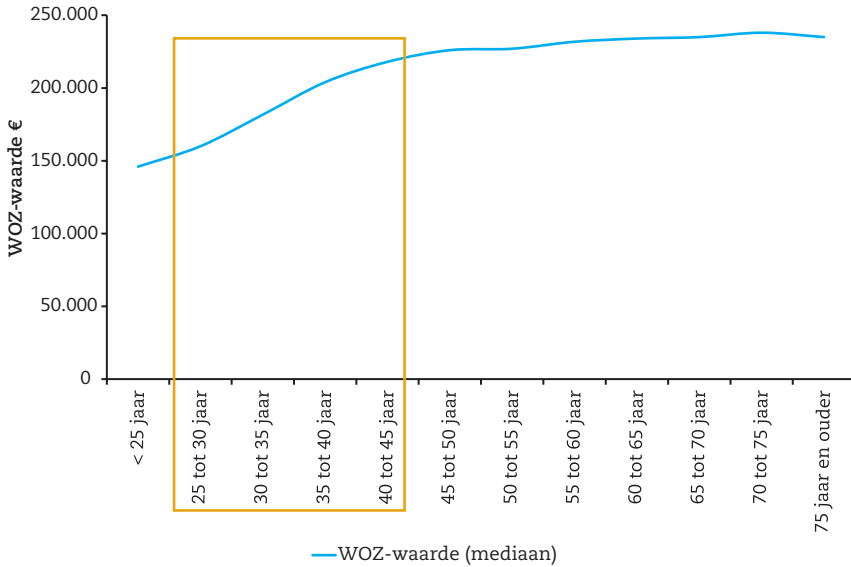
Tabel 4.2 Aandeel huishoudens die een financiering kunnen krijgen bij aankoop van een nieuwe woning op basis van loan-to-income-normen (LTI)

Woongedurende	Huishouden verhuist naar				
	Mutatiegraad o.b.v. WoON (%)	-10% kwaliteit woning (%)	Gelijke kwaliteit woning (%)	+10% kwaliteit woning (%)	+20% kwaliteit woning (%)
0 tot 5 jaar	2,9 - 5,1	65	57	49	42
6 tot 10 jaar	2,5 - 4,9	75	68	62	56
11 tot 15 jaar	1,7 - 3,2	78	74	69	63
16 tot 20 jaar	1,4 - 2,7	73	69	64	61
21 jaar of langer	1,1 - 1,7	67	64	61	56
Totaal	1,9 - 3,5	69	62	56	49

Bron: CBS, WoON 2009, 2012, bewerking EIB

Op basis van de wooncarrière van huishoudens uit het verleden mag echter worden verwacht dat een huishouden een kwaliteitsslag wil maken op de woningmarkt. In 70% van alle verhuizingen binnen de koopsector is het realiseren van een hogere woonkwaliteit de reden van de verhuizing (WoON 2012). Per leeftijdstoename van vijf jaar neemt de woonkwaliteit met 10% toe tussen 25 en 45 jaar, zoals zichtbaar is in figuur 4.1. Dit geeft aan dat ook huishoudens met een onderwaarde, die voor circa 68% binnen deze leeftijdsgroep vallen, bij verhuizing een hogere kwaliteit willen realiseren. Uit tabel 4.2 blijkt dat 56% van de huishoudens met een onderwaarde een financiering kan krijgen voor een woning met 10% hogere woonkwaliteit.

Figuur 4.1 Kwaliteitstoename naar leeftijd binnen de koopsector



Bron: WoON 2012, bewerking EIB

De oorzaak kan in twee richtingen worden gezocht. Enerzijds kan het inkomen van het huishouden onvoldoende zijn gegroeid om de financieringslast van de extra kwaliteitsvraag en de restschuld te dragen. Anderzijds is de leencapaciteit in de afgelopen jaren sterk teruggebracht waardoor een huishouden met eenzelfde inkomen als vijf jaar geleden significant minder kan lenen, zoals blijkt uit tabel 4.1. Met de aanscherping van de Nibud-normen voor 2015 verslechtert de financieringsmogelijkheid verder, zoals blijkt uit het navolgende kader.

Nibud-normen 2015 verkleinen de kans op restschuldfinanciering bij verhuizing

De hypotheeknormen zijn voor 2015 naar beneden bijgesteld. Het Nibud heeft dit advies uitgebracht om onvermijdbare uitgaven zoals hogere zorgkosten of de komst van kinderen op te vangen. Het verlagen van de hypotheeknormen heeft gevolgen voor de huishoudens met een onderwaarde. Huishoudens met een inkomen tot € 28.000 kunnen in 2015 aanzienlijk minder lenen. Voor huishoudens met een inkomen lager dan € 30.000 betekenen de nieuwe normen dat de slagingskans op financiering van de restschuld op basis van LTI-normen daalt naar 15% (2014: 21%).

Inkomen (€)	Aantal huishoudens met een onderwaarde	Aandeel huishoudens die een woning met 10% hogere kwaliteit kan financieren (%)	
		Hypotheek-normen 2014	Hypotheek-normen 2015
0 - 30.000	151.000	21	15
30.000 - 60.000	480.000	50	48
60.000 - 90.000	279.000	68	65
90.000 of meer	143.000	89	88
Totaal	1.053.000	56	54

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er ook in de andere inkomensgroepen, bij gelijkblijvende rentestanden, een negatief effect optreedt met de nieuwe hypotheeknormen.

4.2 Financieringsmogelijkheden in de praktijk

Bij de berekeningen van de financiering wordt alleen rekening gehouden met de LTI-restricties. Circa 60% van de huishoudens met een onderwaarde kan verhuizen maar een groot deel daarvan verhuist desondanks uiteindelijk niet. De praktijk is echter weerbarstiger dan de theorie. Potentiële verhuizers hebben tevens te maken met het financieringsbeleid van geldverstrekkers. Dit beleid kan er toe leiden dat de financieringsmogelijkheden van huishoudens met een restschuld verder worden beperkt. In de praktijk blijkt dat de wettelijke mogelijkheden voor financiering van restschulden de afgelopen jaren sterk is verbeterd, maar dat de ruimte die de uitzonderingsregels bieden niet volledig wordt gebruikt door de geldverstrekkers. Op basis van drie rondetafelgesprekken met banken, verzekeraars, makelaars, hypotheekadviseurs, belangen/koepelorganisaties, gemeenten, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Ministerie van Financiën worden verschillende knelpunten geconstateerd die terug te voeren zijn op het interne beleid van de geldverstrekkers. De belangrijkste bevindingen laten zich in vier onderwerpen onderverdelen:

- Eigen klant
- LTV-restricties
- Afslag op de verkoopwaarde
- Verliesaversie

Restschuldfinanciering alleen voor eigen klant

Uit de rondetafelgesprekken komt naar voren dat geldverstrekkers alleen een restschuld meefinancieren van huishoudens die reeds de hypotheek bij deze geldverstrekker hebben lopen. Er bestaat voor huishoudens die hun restschuld willen meefinancieren met de financiering van de nieuwe woning geen vrije markt om naar een nieuwe geldverstrekker te gaan. Hierdoor is het huishouden afhankelijk van het restschuldbeleid van de huidige geldverstrekker. Bij enkele geldverstrekkers worden uitzonderingen gemaakt indien de geldverstrekker van de nieuwe klant niet meer actief is op de Nederlandse hypotheekmarkt (DSB, RBS).

Grote verschillen in LTV-beleid van hypotheekverstrekkers

De tijdelijke regeling hypothecair krediet heeft een uitzonderingsregel voor de LTV van huishoudens met een restschuld. Vanuit wetgeving en bij de NHG voorwaarden gelden geen LTV-restrictie op financiering van de restschuld bij verhuizing naar een nieuwe koopwoning. In de praktijk blijkt dat geldverstrekkers zeer divers omgaan met restricties rondom de LTV bij financiering van de restschuld. De maximale LTV waartegen de geldverstrekker een restschuld wil financieren, loopt uiteen van 110% tot geen restricties op de LTV. Beperkingen op de maximale LTV vormen een belangrijk obstakel in het meefinancieren van een restschuld. In navolgend kader wordt dit aan de hand van een voorbeeld duidelijk.

Uit het voorbeeld blijkt dat restricties op de LTV beperkend kunnen werken op de financieringsmogelijkheden van huishoudens met een onderwaarde, ondanks dat de (bruto) woonlasten dalen. Op basis van een inventarisatie van het LTV-beleid van geldverstrekkers blijkt dat circa 46% van de hypotheekmarkt (NMa, Viisi) restricties heeft op de LTV.

Naast de LTI kan de LTV ook een beperking opleggen bij de financiering van de restschuld. Of een huishouden de restschuld kan meefinancieren is derhalve tevens afhankelijk van de huidige geldverstrekker. De LTV-restricties hebben

Tabel 4.3 Aandeel huishoudens die een financiering kunnen krijgen bij aankoop van een nieuwe woning op basis van LTI- en LTV-restricties bij verhuizing naar 10% hogere kwaliteit

Woonduur	Op basis van LTI-restricties (%)	Op basis van alléén LTV-restricties (%)	Op basis van LTI- en LTV-restricties (%)
0 tot 5 jaar	49	85	44
6 tot 10 jaar	62	87	56
11 tot 15 jaar	69	85	61
16 tot 20 jaar	64	85	56
21 jaar en meer	61	81	53
Totaal	56	85	50

Bron: CBS, WoON 2012, bewerking EIB

Restricties op de LTV bemoeilijken financiering van de restschuld

Een alleenstaande vrouw van 31 jaar heeft in 2008 een appartement gekocht waarvan de waarde in de afgelopen jaren is gedaald tot € 175.000. Hierdoor is een onderwaarde ontstaan van € 35.000. De LTV bedraagt nu 120%. In 2008 is ze een financiering aangegaan met een tien jaar vaste rente van 5%. Hierdoor zijn haar bruto maandlasten vastgesteld op € 1.127.

Huidige woonsituatie

Woningwaarde	€ 175.000
Hypotheek	€ 210.000
Bruto maandelijkse woonlasten (o.b.v. annuïteit 5% rente)	€ 1.127
Huidige LTV	120%

Nu is haar inkomen gestegen naar een bruto inkomen van € 55.000 en heeft zij een eigen vermogen ten behoeve van de onderwaarde opgebouwd van € 15.000. Mede vanwege haar gestegen inkomen wil ze graag verhuizen naar een rijwoning die zij zou kunnen kopen voor € 192.500. Zij vraagt zich nu af of zij de woning kan kopen waarbij ze een deel van de restschuld meefinanciert met de financiering van de nieuwe woning. Ze wil de nieuwe woning als volgt financieren:

Gewenste woonsituatie

Nieuwe woning	€ 192.500
Bijkomende kosten (6%)	€ 11.550
Restschuld	€ 35.000
Eigen vermogen t.b.v. restschuld	-€ 15.000
Benodigde financiering	€ 224.050
Bruto maandelijkse woonlasten (o.b.v. annuïteit 4% rente)	€ 1.070
Toekomstige LTV	116%

Uit een gesprek met haar hypotheekadviseur blijkt dat ze voldoende inkomen heeft om de nieuwe woning en de restschuld te financieren. Echter, haar huidige geldverstrekker heeft ook restricties op de hoogte van de lening ten opzichte van de waarde van de woning (LTV). De geldverstrekker hanteert een maximale LTV van 110%, terwijl de LTV in dit voorbeeld uitkomt op 116%. Dit betekent dat ze op basis van beleidsrestricties op de LTV niet kan verhuizen naar deze nieuwe woning, ondanks dat de bruto maandlasten vanwege de lagere rente zouden zijn gedaald. Ook kan ze geen financiering aangaan bij een andere geldverstrekker die geen restricties heeft op de LTV, omdat de geldverstrekkers in principe alleen voor eigen klanten een restschuld meefinancieren.

een effect op de financiering van circa 15%, zoals weergegeven in tabel 4.3 Dit betekent dat circa 157.000 huishoudens geen financiering rond kunnen krijgen vanwege de restricties van geldverstrekkers op de LTV. Een deel van deze huishoudens kan ook geen financiering krijgen vanwege de LTI-normen. Dit betekent dat het additionele effect van de LTV-restricties kleiner is, namelijk 6%.

Invloed van de verlaging van de NHG-kostengrens

Circa 45% van de huishoudens met een onderwaarde heeft een hypotheek onder NHG. Deze huishoudens voldoen daarmee aan één van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een NHG-restschuldfinanciering na verhuizing. Echter, een belangrijke voorwaarde is dat de nieuwe financiering inclusief de restschuldfinanciering onder de NHG-kostengrens van € 265.000 blijft.

Niet alle huishoudens met een NHG-hypotheek komen hierdoor in aanmerking voor een nieuwe NHG-hypotheek, ook niet bij een horizontale verhuizing. Dit komt doordat 18% van deze huishoudens een NHG-hypotheek heeft gekregen boven de huidige kostengrens, toen de kostengrens tijdelijk was verhoogd naar € 350.000. Een verdere verlaging van de kostengrens zal er toe leiden dat een groter aandeel huishoudens met een NHG-hypotheek niet meer in aanmerking komt voor een NHG-restschuldfinanciering. Zo heeft bijvoorbeeld 26% van deze huishoudens met een NHG-hypotheek en een onderwaarde een hypotheek boven de kostengrens die vanaf juli 2015 gaat gelden. Hierdoor zullen meer huishoudens afhankelijk worden van het beleid van de huidige geldverstrekker en daardoor geen financiering kunnen krijgen voor een hypotheek die niet NHG gedekt is.

Afslag op de verkoopwaarde beperkt de financieringsmogelijkheden

Indien een huishouden wil gaan verhuizen en de huidige woning nog niet heeft verkocht, zal een hypotheekadviseur in de praktijk de financiële mogelijkheden berekenen met een afslag op de WOZ-waarde van 10% tot 20%. Een huishouden krijgt hierdoor op voorhand te maken met een fictief hogere restschuld dan er op de huidige woningmarkt tot stand komt. Voor een huishouden met een woningwaarde van € 200.000 en een hypotheek van € 235.000 betekent dit dat de fictieve restschuld wordt vergroot van € 35.000 naar € 55.000- € 75.000. In de praktijk is de onzekerheid over de financiering een reden om niet meer te verhuizen. Dit beeld wordt erkend door de geldverstrekkers waaruit naar voren kwam dat er wel 'veel vragen zijn over restschuldfinanciering, maar weinig aanvragen'.

Doordat de restschuld tevens vaak in vijftien jaar (tot 2015: tien jaar) moet worden afgelost, werken de financieringslasten van de restschuld als een hefboom door in de financieringsmogelijkheden van de hypotheek van de woning. Een huishouden zal bij een hypotheekgesprek voorafgaande aan een eventuele ver- en aankoop van de (nieuwe) woning vaak worden teleurgesteld in de financiële mogelijkheden.

Een fictieve afslag van 10% op de WOZ-waarde zorgt er voor dat 39% van de huishoudens met een onderwaarde een woning met 10% hogere kwaliteit kan kopen, zoals blijkt uit tabel 4.4. Een afslag van 20% zorgt ervoor dat nog slechts 30% van de huishoudens met een onderwaarde een woning met 10% hogere kwaliteit kan kopen. Deze fictieve afslag bij de berekening van de financieringsmogelijkheden aan het begin van een verkoopproces zorgt derhalve voor meer onzekerheid over de financiering van een nieuwe woning. Dit is vaak geen motivatie om op zoek te gaan naar een nieuwe woning.

Tabel 4.4 Aandeel huishoudens die een financiering kunnen krijgen bij aankoop nieuwe woning op basis van een afslag van 10%, 20%, LTI- en LTV-restricties bij verhuizing naar 10% hogere kwaliteit

Woonduur	Op basis van LTI- restricties (%)	Op basis van LTI- en LTV- restricties (%)	Op basis van een afslag van 10%, LTI- en LTV-restricties (%)	Op basis van een afslag van 20%, LTI- en LTV-restricties (%)
0 tot 5 jaar	49	44	33	25
6 tot 10 jaar	62	56	45	36
11 tot 15 jaar	69	61	49	38
16 tot 20 jaar	64	56	47	38
21 jaar of langer	61	53	44	42
Totaal	56	50	39	30

Bron: CBS, WoON 2012, bewerking EIB

4.2.1 Consumentengedrag: verliesaversie beperkt de verhuismobiliteit van huishoudens

Uit de rondetafelgesprekken komt naar voren dat verliesaversie een belangrijke rol speelt in het gedrag van huishoudens met een onderwaarde. In de praktijk blijken huishoudens niet te willen verhuizen indien er een significante restschuld overblijft bij verkoop van de woning. Ondanks de mogelijkheid van restschuldfinanciering blijven deze huishoudens liever in de huidige woning wonen totdat het huishouden geen restschuld meer heeft.

De grootte van de groep huishoudens die te maken heeft met verliesaversie is lastig in te schatten. Wel kan op basis van internationale literatuur een inschatting worden gemaakt van het effect van verliesaversie. Uit verschillende studies komt naar voren dat een onderwaarde de verhuismobiliteit negatief beïnvloedt (Anenberg, 2010, Ferreira, Gyorky en Tracy, 2010). De verhuismobiliteit van huishoudens met een onderwaarde neemt op basis van deze studies met circa 1/3 af. Daarnaast blijkt uit de studie van Anenberg dat huishoudens met een onderwaarde de woning proberen te verkopen tegen een te hoge woningprijs, om op die manier de restschuld te beperken. Het effect hiervan is dat veel woningen voor een langere periode te koop blijven staan.

Ondanks dat eerder genoemde effecten niet één op één zijn te projecteren op de Nederlandse woningmarkt geeft dit wel een indicatie van het effect. Om het feitelijke effect van verliesaversie te achterhalen is nader onderzoek nodig. Door middel van monitoring en enquêtes kan het effect van verliesaversie bij huishoudens met een onderwaarde beter in kaart worden gebracht.

Tabel 4.5 Tentatieve berekening effect verliesaversie bij huishoudens met een onderwaarde¹, naar woonduur

Woonduur	Jaarlijkse mutatiegraad o.b.v. WoON (%)	Effect jaarlijkse mutatiegraad verliesaversie (%)
0 tot 5 jaar	5,1	-1,7
6 tot 10 jaar	4,9	-1,6
11 tot 15 jaar	3,2	-1,1
16 tot 20 jaar	2,7	-0,9
21 jaar of langer	1,7	-0,6

1 Verschillen in optelling komen door afronding

Bron: WoON 2009, bewerking EIB

4.3 Conclusie

Er zijn verschillende oorzaken die er toe leiden dat huishoudens met een onderwaarde niet verhuizen, terwijl dit op basis van verhuismutaties uit het verleden in theorie wel verwacht kan worden. Een groot deel (44%) van de huishoudens kan niet verhuizen doordat het inkomen onvoldoende is om een nieuwe financiering, onder de huidige financieringsnormen, te dragen.

Dit verklaart echter niet volledig de beperkte doorstroming op de woningmarkt. De circa 56% huishoudens die onder de huidige financieringsnormen wel kunnen verhuizen worden in de praktijk om verschillende redenen onvoldoende bediend. Het beleid van geldverstrekkers verkleint de verhuismobiliteit van huishoudens met een onderwaarde. Sommige geldverstrekkers kennen restricties op de maximale LTV (effect 6% additioneel) en gebruiken een fictieve afslag op de marktwaarde van de huidige woning voor de berekening van de financieringsmogelijkheden (effect maximaal 20% additioneel). Dit betekent dat naast de LTI-restricties (44%) vanwege LTV-restricties en een fictieve afslag additioneel maximaal 26% van de huishoudens ook niet kan of wordt ontmoedigd te verhuizen, mede doordat geldverstrekkers alleen de eigen klanten helpen bij de financiering van de restschuld.

Naast de financiële restricties is het gedrag van huishoudens ook één van de oorzaken waardoor de doorstroming onder huishoudens met een onderwaarde beperkt is. Uit internationaal onderzoek blijkt dat de verhuismobiliteit vanwege verliesaversie met 1/3 afneemt. Dit geeft een indicatie van het effect van verliesaversie onder huishoudens met een onderwaarde in Nederland.

5 Effecten op woningmarkt en economie

Door de woningprijsdaling sinds 2008 hebben woningeigenaren een vermogensverlies geleden van circa 20% van de woningwaarde. Mede hierdoor hebben circa één miljoen huishoudens te maken met een waarde van de woning die lager ligt dan de uitstaande hypotheek. Bij een eventuele verhuizing blijft het huishouden hierdoor met een restschuld achter die ofwel door middel van het eigen vermogen ofwel door een financiering moet worden afgedekt.

Uiteindelijk bepalen het gedrag en de financiële mogelijkheden van huishoudens met een onderwaarde of onderwaarden een effect hebben op de woningmarkt. Belangrijke vraag hierbij is wat een huishouden zou hebben gedaan indien er van een onderwaarde geen sprake zou zijn. Had het huishouden dan eerder verhuisd of een duurder woning gekocht? Kan een onderwaarde leiden tot uitstel of een afname in kwaliteit?

5.1 Woningmarkteffect

Uit de voorgaande analyses (mutatiegraden en financieringsmogelijkheden) blijkt dat huishoudens met een onderwaarde vanwege beperkte financieringsmogelijkheden en gedrag terughoudend zijn met het doorstromen naar een (kwalitatief betere) woning. Dit is merkbaar in het lagere aantal transacties in de koopsector; het totaal aantal transacties in 2014 ligt nog 25% onder het niveau van voor de crisis. Daarnaast is er minder vraag naar woningen in het hogere prijssegment. De dynamiek op de woningmarkt wordt, onder de huidige financieringscondities en het gedrag van huishoudens, beperkt. Het woningmarkteffect wordt onderverdeeld in het effect op korte termijn (1-2 jaar) en middellange termijn (3-5 jaar).

Korte termijn (1-2 jaar)

Ten behoeve van dit onderzoek is bekeken hoe mutatiegraden verschillen naar verschillende groepen bewoners. Op basis van deze historische mutatieanalyse blijkt dat huishoudens die relatief jong zijn (25 tot 45 jaar) en relatief kort in een koopwoning wonen (< 10 jaar) eerder verhuizen binnen de koopsector dan huishoudens die ouder en/of langer in de huidige koopwoning wonen. Dit betekent dat theoretisch veel huishoudens met een onderwaarde nu willen verhuizen. De praktijk wijst echter anders uit. Beperkingen in de financieringscapaciteit, restricties op de LTV, fictieve afslagen op de woningwaarde en verliesaversie leiden ertoe dat een verhuizing niet plaatsvindt.

Op basis van kenmerken van de huishoudens, historische mutatieanalyses en financiële analyses valt een inschatting te maken van het effect van een onderwaarde op de dynamiek op de woningmarkt door de verschillende barrières, zoals weergegeven in tabel 5.1. In de berekeningen is rekening gehouden met samenstellingseffecten.

Tabel 5.1 Effect minder verhuizingen binnen de koopsector, huishoudens met een onderwaarde, aantal verhuizingen per jaar

Effect vanwege financiering	(Additioneel) effect in aantal verhuizingen ¹
LTI-normen	-15.000
+ LTV-restricties	-2.000
+ Fictieve afslag van 10%	Maximaal -4.000
+ Fictieve afslag van 20%	Maximaal -2.000
Indicatief effect gedrag van consumenten	
Verliesaversie	-15.500

1 Voor het effect van LTV-restricties en de fictieve afslag wordt in de tabel alleen het additionele effect weergegeven. Dit is gedaan omdat de LTI-normen het uitgangspunt zijn bij de geldverstrekking.

Bron: EIB

Uit tabel 5.1 blijkt dat de doorstroming op de woningmarkt op korte termijn (1-2 jaar) afneemt met circa 32.000 tot 38.000 verhuizingen. Dit betekent een lagere dynamiek van 20% tot 27% op korte termijn. Uit de tabel komt naar voren dat dit effect optreedt langs vier verschillende wegen.

LTI-normen

Het aantal verhuizingen met een onderwaarde neemt af omdat een deel van de huishoudens onvoldoende inkomen heeft om een financiering te krijgen voor een nieuwe woning. Het aantal verhuizingen neemt hierdoor met circa 15.000 af.

LTV-restricties

Het interne beleid van banken en verzekeraars die mogelijkheden beperken vanwege LTV-restricties heeft minder invloed op het aantal verhuizingen. Dit komt doordat de restricties niet bij alle geldverstrekkers gelden. Daarnaast toont tabel 5.1 alleen het additionele effect op de doorstroming. In totaal heeft naar schatting 15% van de huishoudens met een onderwaarde te maken met LTV-restricties, echter 9% van deze huishoudens kan al niet verhuizen, omdat dit op basis van het inkomen (LTI) niet mogelijk is. Het additionele effect is derhalve 6%, dit betekent een afname van het aantal verhuizingen met naar schatting 2.000.

Fictieve afslag

De fictieve afslag op de woningwaarde die bij de berekening van de financiële mogelijkheden wordt gehanteerd, heeft een sterke negatieve invloed op de doorstroming. Door met een fictieve afslag te rekenen kunnen meer huishoudens een eventuele financiering niet rond krijgen, waardoor een negatief advies voor verkoop van de eigen woning wordt gecreëerd. De afslag op de woning-

waarde zorgt ervoor dat meer huishoudens op basis van een inkomen geen financiering meer kunnen krijgen of vanwege de hogere onderwaarde tegen LTV-restricties aanlopen. Een huishouden wordt zo ontmoedigd een verhuizing te materialiseren. Het effect van de fictieve afslag op de woningwaarde is naar schatting tussen 4.000 en 6.000 verhuizingen per jaar.

Verliesaversie

Huishoudens met een onderwaarde hebben een beperktere verhuismobiliteit. Op basis van internationaal onderzoek kan een indicatie worden gegeven van het effect op het aantal verhuizingen (Avenberg 2010; Ferreira et al. 2010). Uitgaande van een lagere verhuismobiliteit van 1/3 onder de huishoudens met een onderwaarde betekent dit dat het effect van verliesaversie kan worden geschat op circa 15.500 verhuizingen per jaar. Om het feitelijke effect van verliesaversie te achterhalen is nader onderzoek nodig. Door middel van monitoring en enquêtes kan beter grip worden verkregen op het gedrag van huishoudens met een onderwaarde en het effect van verliesaversie.

Middellange termijn (3-5 jaar)

Op middellange termijn is het effect op de woningmarkt afhankelijk van de ontwikkeling van woningprijzen, vermogensopbouw, de financieringscondities voor restschulden en het gedrag van de consument. Gaan de woningprijzen stijgen? Treedt een herstel in elke regio even sterk op? Zijn consumenten op termijn eerder bereid om verlies te nemen? Gaan consumenten met een onderwaarde meer sparen? Wordt de financierbaarheid in de praktijk verbeterd? Worden de normen voor financiering verruimd of beperkt? Vragen die aangeven dat het effect op middellange termijn nog onderhevig is aan veel onzekerheid.

Stijging van de woningprijzen en een verdere vermogensopbouw binnen en buiten het hypotheekproduct kunnen de financierbaarheid van restschulden, bij gelijkblijvende financieringscondities, verbeteren. Dit effect leidt ertoe dat het aantal huishoudens met een onderwaarde afneemt en de omvang van de onderwaarde kleiner wordt. De kans dat een restschuld is mee te financieren met de financiering van de nieuwe woning wordt hiermee groter. Wel blijkt uit historische mutatiegraden dat in theorie het aantal huishoudens dat met een onderwaarde wil verhuizen nog zal toenemen.

5.2 Economische effecten

Uit het voorgaande blijkt dat de verhuismobiliteit onder huishoudens met een onderwaarde kleiner is, doordat men niet kan of wil verhuizen naar een andere (kwalitatief betere) woning. De beperktere dynamiek en het lagere aantal transacties werkt door in de bouw en toeleverende industrieën, op de arbeidsmarkt en bij de woninggerelateerde detailhandel.

Effect op de bouw

De huishoudens die vanwege financiële restricties of verliesaversie niet verhuizen naar een kwalitatief betere woning beïnvloeden de bouwproductie negatief. Doordat de hogere woonkwaliteit door de consument wordt uitgesteld, wordt er geen extra vraag naar bouwproductie uitgeoefend. De kwaliteits-sprong die huishoudens in theorie maken, heeft voor driekwart betrekking op de bouwproductie (het overige deel slaat neer in grondwaarde). Op basis van de

gemiddelde woningwaarde van huishoudens met een onderwaarde, een kwaliteitssprong van 10% en het aantal huishoudens dat financieel is gerestricteerd om te verhuizen, kan een inschatting van de effecten op de bouw op korte termijn worden gemaakt.

Uitgaande van het gemiddelde van de 32.000-38.000 verminderde transacties als gevolg van de restschuldproblematiek, leidt de verminderde kwaliteitsvraag die hier het gevolg van is tot € 525 miljoen minder bouwproductie op korte termijn per jaar. De werkgelegenheid in de bouw ligt vanwege de lagere bouwproductie 4.400 arbeidsplaatsen lager dan in het scenario waarbij huishoudens niet financieel gerestricteerd worden of last hebben van verliesaversie.

Tabel 5.2 Effect bouwproductie door lager aantal transacties bij huishoudens met een onderwaarde

Effect

Bouwproductie (miljoen €)	-525
Arbeidsvolume (fte)	-4.400

Bron: EIB

Hiernaast heeft de lagere bouwproductie een uitstralingseffect naar de toeleverende industrie en aanpalende sectoren (EIB, 2009). De benodigde arbeidscapaciteit ligt in deze sectoren 2.200 arbeidsplaatsen lager.

Lagere arbeidsmobiliteit en -productiviteit

Een lagere verhuismobiliteit heeft een negatieve invloed op de arbeidsmobiliteit en een lagere productiviteit. Arbeid is geen homogeen goed, waardoor arbeidsmobiliteit gewenst is om de vraag goed aan te laten sluiten op het arbeidsaanbod. Bij voldoende mobiliteit op de arbeidsmarkt heeft een werkgever in de zoektocht naar nieuwe kandidaten meer opties. Een hogere arbeidsmobiliteit vertaalt zich in een groter arbeidsaanbod. Een groter en kwalitatief beter arbeidsaanbod zorgt ervoor dat een werkgever minder snel is genoodzaakt om te investeren in bij- en herscholing van zijn personeel en de mismatch tussen vraag en aanbod niet blijft bestaan. Een werkgever wordt minder geconfronteerd met discontinuïteit van bedrijfswerkzaamheden. Een hogere arbeidsmobiliteit draagt zodoende bij aan een hogere arbeidsproductiviteit.

In relatie tot de beperktere mobiliteit van huishoudens met een onderwaarde betekent dit dat deze huishoudens minder snel geneigd zijn een baan aan te nemen buiten een redelijke afstand van de huidige woonplaats. De restricties voor financiering van restschulden en verliesaversie van huishouden dragen zo bij aan een lagere arbeidsmobiliteit en een lagere arbeidsproductiviteit (CPB, 2013).

Woninggerelateerde detailhandel

Het effect bij de woninggerelateerde detailhandel is in dit onderzoek niet nader onderzocht. Wel blijkt uit eerder onderzoek dat de branche van bouwmarkten, doe-het-zelf zaken en woonboulevards negatieve effecten ondervinden van een lager aantal transacties op de woningmarkt (EIB, 2014). De vraag naar bouw- en woninggerelateerde artikelen neemt af naarmate de verhuismobiliteit beperkter is. De lagere verhuismobiliteit onder huishoudens met een onderwaarde veroorzaakt derhalve een deel van dit negatieve effect.

5.3 Conclusie

Uit de analyse komt naar voren dat huishoudens met een onderwaarde niet naar een nieuwe woning verhuizen terwijl ze dit wel zouden willen. Financiële restricties door wet- en regelgeving, intern beleid van geldverstrekkers en verliesaversie liggen hier aan ten grondslag. De beperktere verhuismobiliteit heeft negatieve gevolgen voor de dynamiek op de woningmarkt. In totaal neemt op korte termijn de dynamiek af met 20% tot 27%. Dit komt neer op circa 32.000 tot 38.000 verhuizingen. Het effect op middellange termijn is met veel onzekerheid omgeven.

Door het lagere aantal verhuizingen treden er ook verschillende economische effecten op. De bouwproductie ligt, doordat huishoudens niet kunnen verhuizen, € 525 miljoen lager. Het benodigde arbeidsaanbod voor de huidige bouwproductie ligt hierdoor 4.400 arbeidsplaatsen lager binnen de bouwsector en 2.200 arbeidsplaatsen lager bij de toeleverende industrie en aanpalende sectoren. Daarnaast zorgt het aantal transacties voor negatieve effecten bij de woninggerelateerde detailhandel en neemt de arbeidsmobiliteit af wat gevolgen heeft voor de arbeidsproductiviteit.

6 Oplossingsrichtingen

Op basis van financieringsanalyses en rondetafelgesprekken is grip gekregen op knelpunten die huishoudens met een onderwaarde ondervinden bij een eventuele verhuizing naar een andere (koop)woning. De knelpunten zijn in drie groepen in te delen:

Wet- en regelgeving

- Huishouden kan niet verhuizen, omdat het inkomen ontoereikend is om de nieuwe woning inclusief de restschuld te financieren (LTI).

Intern beleid van geldverstrekkers

- Huishouden kan niet verhuizen vanwege restricties van de geldverstrekker op de LTV.
- Huishouden wordt ontmoedigd/ondervindt onzekerheid vanwege een fictieve afslag die wordt gehanteerd bij de berekening van de financiële mogelijkheden.

Gedrag van consumenten

- Huishouden wil niet verhuizen, omdat het huishouden geen verlies wil nemen op de woning.

Vanuit de verschillende knelpunten is in de rondetafelgesprekken gezocht naar oplossingsrichtingen. Van verschillende aangedragen oplossingsrichtingen zijn de effecten bepaald en getoetst op doelmatigheid. Onderstaand worden de verschillende oplossingsrichtingen weergegeven.

Centrale knelpunt van de LTI-normen oplossen

Het centrale knelpunt bij de restschuldbroblematiek is de LTI-norm die door de rijksoverheid wordt gesteld. De grootste groep huishoudens met een onderwaarde kan niet verhuizen, doordat het inkomen ontoereikend is om te verhuizen. De oplossing hiervoor ligt bij de rijksoverheid die de LTI-normen in algemene zin kan versoepelen of afschaffen, of voor speciale doelgroepen.

Uit de analyse komt naar voren dat een groot deel van de huishoudens met een onderwaarde (44%) niet kan verhuizen, omdat het inkomen, onder de huidige normen, ontoereikend is om een nieuwe woning met een hogere kwaliteit te kopen inclusief de financiering van een restschuld. Theoretisch wil een deel van deze huishoudens op korte termijn verhuizen en gaat vanwege de huidige LTI-normen een deel van de woningvraag verloren. Ondanks dat een verruiming van de LTI-normen ingaat tegen de algemene tendens van het beperken van de schuldenlast is het een belangrijke oplossingsrichting om huishoudens met een onderwaarde te kunnen laten doorstromen. Een versoepeling van de normen voor jonge huishoudens met inkomensperspectieven kan op basis van empirie worden ondersteund. Een nieuwe uitzonderingsregel voor jonge huishoudens met inkomensperspectieven lijkt nodig, nu blijkt dat in de praktijk de 'explain-mogelijkheden'⁶ nauwelijks worden gebruikt.

⁶ Met de explain-mogelijkheid wordt bedoeld de mogelijkheid voor geldverstrekkers om af te wijken van de standaardnormverhouding tussen inkomen en het maximale leenbedrag.

Een verruiming van de LTI-normen naar de normen van 2011 zorgt er bijvoorbeeld voor dat 6% van de huishoudens additioneel kan doorstromen. Dit betekent een toename van het aantal doorstromers met 1.600 huishoudens. De extra doorstroming leidt tot meer bouwproductie en werkgelegenheid. Op korte termijn is sprake van naar schatting € 24 miljoen vervroegde bouwproductie en 200 fulltime banen in de bouw. Daarnaast neemt de werkgelegenheid in de toeleverende industrie en aanpalende sectoren op korte termijn toe met circa 100 fulltime banen.

De normen voor kredietverstrekking spelen in op het voornaamste knelpunt voor huishoudens met een onderwaarde. Uit de analyse blijkt dat 44% van de huishoudens niet kan doorstromen, vanwege een ontoereikend inkomen in combinatie met de huidige leencondities. Een grotere verruiming dan de normen van 2011 kan er primair voor zorgen dat de mobiliteit onder huishoudens met een onderwaarde wordt vergroot. Het effect op doorstroming, bouwproductie en werkgelegenheid is derhalve afhankelijk van de mate waarin een verruiming wordt gegeven.

Ruimere LTV-normen

Aanvullend op de LTI-problematiek zijn er huishoudens die restricties onder vinden door de LTV-norm. Het Rijk stelt hier geen normen voor restschulden, dus de oplossing zit hier bij banken en andere geldverstrekkers die eigen acceptatiebeleid hanteren. Private partijen kunnen bijdragen aan een betere mobiliteit onder huishoudens met een onderwaarde. Een gelijk en ruimer LTV-beleid kan een knelpunt wegnemen voor huishoudens die wel op basis van de LTI kunnen verhuizen, maar niet op basis van de LTV.

De financieringsrestricties verklaren niet volledig de lagere mobiliteit op de woningmarkt. Op basis van LTI-normen kan in theorie circa 56% van de huishoudens een financiering krijgen voor een kwalitatief betere woning (10%). Naast de groep huishoudens die vanwege de LTI-normen niet kunnen verhuizen, blijkt dat een deel van de huishoudens niet kan verhuizen vanwege intern beleid van geldverstrekkers.

Private partijen kunnen zodoende bijdragen aan een betere mobiliteit onder huishoudens met een onderwaarde. Uit de analyse blijkt dat zowel de LTV-restricties als de fictieve afslag die wordt gemaakt bij de berekening van de financiële mogelijkheden bijdragen aan een verbetering van de financierbaarheid van restschulden. Voor geldverstrekkers zijn hier geen extra risico's aan verbonden, aangezien de banken deze schuldposities nu ook al in portefeuille hebben.

Een fictieve afslag van 10%-20% heeft een sterk negatief effect op de mobiliteit van huishoudens met een onderwaarde. Een lagere afslag of een doorrekening van meerdere scenario's kan bijdragen aan een betere doorstroming. Dit zorgt ervoor dat tot 20% van de huishoudens met een onderwaarde kan doorstromen. Dit betekent een toename van maximaal 6.000 verhuizingen van huishoudens met een onderwaarde. Op korte termijn is hierdoor sprake van naar schatting € 90 miljoen vervroegde bouwproductie en 750 fulltime banen in de bouw. Daarnaast neemt de werkgelegenheid in de toeleverende industrie en aanpalende sectoren op korte termijn toe met circa 375 fulltime banen.

Tabel 6.1 **Overzicht oplossingsrichtingen en geschat effect op doorstroming, bouwproductie en werkgelegenheid (niet cumulatief)**

Oplossingsrichting	Effect transacties	Bouw-productie (mln €)	Werk-gelegenheid bouw (fte)	Inclusief toe-leveranciers
Verruiming LTI (max.)	15.000	225	1.900	2.850
Geen aanvullende normen geldverstrekkers ¹	8.000	120	1.000	1.500
0,5% lagere rente door gescheiden financiering	3.000	45	375	560
Idem, incl. geen LTV-eis en afslag	11.000	165	1.400	2.100

¹ Bij gelijkblijvende LTI-norm. Hierbij is de norm voor LTV's voor ongeveer een kwart van het effect verantwoordelijk en voor de rest door het niet hanteren van afslagen.

Bron: EIB

Om een gelijk en ruimer LTV-beleid te bewerkstelligen is steun vanuit de Autoriteit Financiële Markten (AFM) belangrijk. Het toezicht is nu veelal gericht op hypotheek met onder andere controle op de LTV ratio's, waardoor banken en verzekeraars terughoudend zijn in het verstrekken van geld aan huishoudens met een restschuld. Een verruiming van de LTV-beleid zorgt ervoor dat 6% van de huishoudens met een onderwaarde kan doorstromen. Geen restricties op de LTV kan, bij gelijkblijvende LTI-normen, het aantal doorstromers met 1.800 per jaar laten toenemen. Op korte termijn is hierdoor sprake van naar schatting € 30 miljoen vervroegde bouwproductie en circa 225 fulltime banen in de bouw. Daarnaast neemt de werkgelegenheid in de toeleverende industrie en aanpalende sectoren op korte termijn met circa 110 fulltime banen toe.

Indien er ook geen fictieve afslagen meer worden gebruikt voor de berekening van de financieringsmogelijkheden, kan het effect oplopen tot maximaal 8.000 verhuizingen van huishoudens met een onderwaarde. De bouwproductie neemt door het wegnemen van twee knelpunten op korte termijn toe met maximaal € 120 miljoen en circa 1.000 fulltime banen in de bouw en naar schatting 500 banen in de toeleverende industrie en aanpalende sectoren.

Aanvullende financiering

Een alternatief is de restschuldfinanciering te scheiden van de financiering van de eerste hypotheek. Hierdoor is een huishouden vrij in het kiezen van een nieuwe geldverstrekker, waardoor de rentelasten lager kunnen uitvallen. Om de restschuld te financieren zouden overheden hiertoe een restschuldfonds kunnen vormen. Op deze wijze kan een impuls worden gegeven aan de (regionale) woningmarkt in algemene zin, of de gescheiden restschuld financiering kan worden ingezet om specifieke doelgroepen te helpen bij urgente situaties.

Dit heeft als voordeel dat een huishouden vrij is in het kiezen van een nieuwe geldverstrekker met een lage hypotheekrente, waardoor de financieringslast lager wordt en de leenruimte wordt vergroot. Een rentedaling van 0,5%-punt op de totale financiering inclusief restschuldfinanciering betekent een toename van naar schatting 3.000 verhuizingen, doordat het voor sommige huishoudens dan wel mogelijk is te verhuizen. De bouwproductie neemt hierdoor op korte termijn met circa € 45 miljoen toe. De werkgelegenheid neemt op korte termijn toe met circa 375 fulltime banen in de bouw en 190 fulltime banen in de toeleverende industrie en aanpalende sectoren.

Indien een gescheiden financiering er ook toe leidt dat huishoudens geen barrières meer ondervinden van de restricties op de LTV en de fictieve afslag die wordt gehanteerd, kan het effect oplopen tot 11.000 jaarlijkse verhuizingen op korte termijn. Voor de bouw betekent dit een productieverhoging op korte termijn van € 165 miljoen. De werkgelegenheid in de bouw neemt hierdoor toe met naar schatting 1.400 fulltime banen. Door het uitstralingseffect naar de toeleverende industrie en aanpalende sectoren neemt ook daar de werkgelegenheid met circa 700 banen toe.

Een oplossingsrichting met minder effect is om de looptijd en hypotheekrente-aftrek van de restschuldfinanciering te verlengen van 10/15 jaar naar de resterende looptijd van de uitstaande hypotheek (gemiddeld 21 jaar). Het hefboomeffect van de restschuldfinanciering op de woonlasten wordt hierdoor weggenomen, waardoor de restschuldfinanciering minder beslag heeft op de financieringsruimte voor de aankoop van een nieuwe woning. De verruimde financieringscapaciteit zorgt ervoor dat slechts 600 verhuizingen meer plaatsvinden onder huishoudens met een onderwaarde. Het effect op de bouw en werkgelegenheid is hierdoor zeer beperkt tot € 9 miljoen extra bouwproductie en 80 fulltime banen op korte termijn.

Gedrag van consumenten

Een laatste groep die de lagere mobiliteit verklaart, zijn de groep huishoudens die vanwege verliesaversie niet willen verhuizen, ondanks dat een deel van deze groep wel zou kunnen verhuizen. De keuze van een huishouden om niet te willen verhuizen vanwege de onderwaarde is lastig te beïnvloeden. Wel kunnen huishoudens beter worden geïnformeerd over de waardeontwikkeling van hun woning en de financieringsmogelijkheden met een restschuld. Middels deze informatievoorziening kan een huishouden meer op rationele basis een afweging maken om te verhuizen of om in de huidige woning te blijven wonen.

6.1 Conclusie

Op basis van de analyse is een driedeling te maken van de knelpunten waartegen verschillende huishoudens met een onderwaarde aanlopen. De restschuldproblematiek valt derhalve niet met één maatregel of oplossingsrichting volledig weg te nemen. Ook met de implementatie van verschillende oplossingsrichtingen zal een deel van de huishoudens vanwege verliesaversie niet verhuizen. Wel kan langs verschillende wegen de mobiliteit onder huishoudens met een onderwaarde worden vergroot.

Primair ligt de oplossingsrichting bij de wet- en regelgeving en het interne beleid van geldverstrekkers. Beide hebben een grote invloed op de financie-

ringsmogelijkheid van huishoudens met een onderwaarde. Een verruiming van LTI-normen kan sterk bijdragen aan een hogere mobiliteit onder huishoudens, echter gaat dit in tegen de algemene tendens van een lagere schuldenlast.

Huishoudens die op basis van de LTI-normen wel kunnen verhuizen lopen tegen verschillende barrières aan waarbij private partijen een rol van betekenis kunnen spelen. Door geen restricties meer te voeren op de LTV en geen fictieve afslag meer te hanteren bij de berekening van de financiële mogelijkheden, zullen meer huishoudens de stap naar een nieuwe woning kunnen en willen maken.

Bronnen

Anenberg E. (2010). Loss Aversion, Equity Constraints and Seller Behavior in the Real Estate Market. Duke University.

CPB (2013). Verliesaversie op de woningmarkt.

EIB (2014). Starterslening Regio Amersfoort.

EIB (2012). Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt.

EIB (2009). Verkenning effecten stimuleringsmaatregelen rond de woningbouw.

Ferreira, F., Gyourkom J. & J. Tracy (2010). Housing busts and household mobility, *Journal of urban economics*.

Kadaster (2014). Starters op de koopwoningmarkt.

Oudman (2014). Netto hypotheekschuldpositie.

Bijlage A: Deelnemers rondetafelbijeenkomst

Tijdens het onderzoek zijn drie rondetafelbijeenkomsten gehouden. Bij deze bijeenkomsten zijn de eerste bevindingen van het onderzoek gepresenteerd en is navraag gedaan naar de herkenbaarheid van deze bevindingen. Voorts zijn de ervaringen uit de praktijk gedeeld met aanwezigen en zijn door middel van een brainstormsessie verschillende oplossingsrichtingen aangedragen. Aan de rondetafelbijeenkomsten hebben de volgende organisaties deelgenomen:

Deelnemende organisaties

ABN AMRO Hypotheken Groep
Aegon
Argenta
ASR
Blauwtrust Groep
Delta Loyd
Gemeente Apeldoorn
Gemeente Breda
Gemeente Ede
Gemeente Kampen
Gemeente Veenendaal
ING bank
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Ministerie van Financiën
NVM
Rabobank
SVn
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Verbond van Verzekeraars
Vereniging Eigen Huis
Viisi NV
Welke Financiële diensten
Woonvast Flevoland

EIB-publicaties

2009

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2009

Opdrachtgevers aan het woord - meting 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - meting 2008

Middenkaderopleidingen in de bouw

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2007

Bouw in beeld 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2009-2014

De zelfstandige zonder personeel in de bestratingsbranche

Het ziekteverzuim in de bouw in 2008

Verkenning effecten stimuleringsmaatregelen rond de woningbouw
(www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2008 (ARBOUW)

Hervorming van de woningmarkt

Reïntegratie van langdurig zieke werknemers in de bouw

Bouwconcerns in beeld 2008-2009

2010

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2010

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2008

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2008

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2010-2015

Zzp'ers in de bouw

De arbeidsmarkt in de bitumineuze en kunststofdakbedekkingsbranche
Kantorenleegstand - probleemanalyse en oplossingsrichtingen (www.eib.nl)
Ondergrondse netwerken en grondwaterbeheer
Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2009 (ARBOUW)
Ziekteverzuim in de bouw 2009
Beleidsvarianten beperking hypotheekrenteaftrek en liberalisatie huursector (www.eib.nl)
Nacht- en weekendwerk in het wegonderhoud
Bouw in beeld 2009
De bouwarbeidsmarkt 2010-2015
Bedrijfseconomische kencijfers gespecialiseerde bedrijven 2007-2008
Strategie en crisis
Vrouwen in technische functies
Marktstudie AFNL 2011-2012
Infrastructuurmonitor - MIRT 2011
Kantorenleegstand - analyse van de marktwerking (www.eib.nl)

2011

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2011
Algemene kosten in het bouwbedrijf 2007-2009
Openbare aanbestedingen in de gww
Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2009
Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2009
Succesvol binnenstedelijk bouwen
De winst van innoveren (www.eib.nl)
Algemene BouwplaatsKosten (ABK) van B&U-projecten 2010 (ARBOUW)
Productiviteit en strategie (www.eib.nl)
Bouwconcerns in beeld 2009-2010

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2011-2016

Restauratie en onderhoud van monumenten - marktverkenning tot 2015

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)

Actuele situatie in de bouw - overzicht ten behoeve van de nieuwe woonvisie (www.eib.nl)

Dynamiek op de woningmarkt

De civiele betonbouw tot 2016 - ontwikkelingen op de markt en in de rolverdeling in het bouwproces (www.eib.nl)

Monumenten en corporaties - monumentenbezit en -beleid van corporaties (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2010 (www.eib.nl)

Maatschappelijke woonagenda - van programmeren naar stimuleren

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2010 (ARBOUW)

Kantorenmonitor - analyse van vraag en aanbod (www.eib.nl)

MKBA Herstructurering Eemsdelta

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2010 (www.eib.nl)

Kosten en baten van de bouw bbl-opleiding (www.eib.nl)

Overheid en markt; nieuw evenwicht in aanbesteden (www.eib.nl)

Dienstverlening van medeoverheden - quick scan onder architectenbureaus (www.eib.nl)

Infrastructuurmonitor - MIRT 2012 (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2008-2010 (www.eib.nl)

Kostenmodel omgevingsrecht (www.eib.nl)

Bouwen voor kwaliteit (www.eib.nl)

2012

Evaluatie stimuleringspakket woningbouw (www.eib.nl)

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2012

Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt

Arbeid en scholing in de restauratiesector

Trends en ontwikkelingen in de wegenbouw tot 2017 (www.eib.nl)

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2012-2017

Bouwconcerns in beeld 2010-2011

Effecten van bezuinigingen in de infrastructuur (www.eib.nl)

Annuitaire beperking hypotheekrenteaftrek (www.eib.nl)

Vitaliteit: van feit tot beleid (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2011 (www.eib.nl)

Landelijke samenvatting kantorenmonitor (www.eib.nl)

Stedelijke ontwikkeling en infrastructuur (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2011 (ARBOUW)

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)

Gemeentefinanciën, voorzieningen en ruimtelijke investeringen in krimpgebieden (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord Nederland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Oost Nederland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt provincie Utrecht (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord-Holland en Flevoland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Zuid-Holland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Zeeland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord-Brabant (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Limburg (www.eib.nl)

Verkiezingsprogramma's - gevolgen voor de woningmarkt en de bouwproductie (www.eib.nl)

Bouwen voor de zorg (www.eib.nl)

De bouw in 2020 (www.eib.nl)

Inventarisatie projecten Noord-Holland Noord 2013 (www.eib.nl)

Bouwschoolverlaters (www.eib.nl)

Perspectief voor de funderingsbranche (www.eib.nl)

Bouw in beeld 2011-2012

Regeerakkoord en woningcorporaties (www.eib.nl)

Infrastructuurmonitor - MIRT 2013 (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2009-2011 (www.eib.nl)

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2011 (www.eib.nl)

Marktstudie AFNL 2012-2017

2013

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2013

Verhuurderheffing en huurmaatregelen in krimpregio's (www.eib.nl)

Bouwconcerns in beeld 2011-2012

Woonakkoord - effecten op bouwproductie en werkgelegenheid (www.eib.nl)

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2013-2018

Investeringsfaciliteit en verhuurderheffing (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2012 (www.eib.nl)

De Stroomversnelling (www.eib.nl)

Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort (www.eib.nl)

De feiten rond aanbesteden (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2012 (ARBOUW)

Bouwen voor het onderwijs

Regionale kantorenmarkten Metropoolregio Rotterdam en Den Haag (www.eib.nl)

SER Energieakkoord (www.eib.nl)

Duurzame inzetbaarheid van arbeid

Bouw in beeld 2012-2013

Restauratie en onderhoud van monumenten

Waterbouw en waterschappen tot 2020

MKBA Zeeuws-Vlaanderen

Infrastructuurmonitor - MIRT 2014 (www.eib.nl)

EMVI, tenzij..... (www.eib.nl)

Verkenning woningbouwprogrammering regio Arnhem-Nijmegen (www.eib.nl)

Kostenverschil binnenstedelijk bouwen en bouwen op uitleglocaties in Noord-Holland (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2010-2012 (www.eib.nl)

Bedrijfseconomische kencijfers b&u- en gww-bedrijven 2012 (www.eib.nl)

2014

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2014

Bouwconcerns in beeld 2012-2013 (www.eib.nl)

Eindgebruiker en opdrachtgever in de bouw: lessen uit het buitenland (www.eib.nl)

Toekomstperspectieven sloopsector (www.eib.nl)

Scenariostudie Overijssel (www.eib.nl)

Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort (www.eib.nl)

Startersregeling Regio Amersfoort (www.eib.nl)

Succesfactoren opdrachtgeverschap (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2013 (www.eib.nl)

Gebruik en effecten van de Starterslening (www.eib.nl)

Transactiekosten aanbesteden (www.eib.nl)

Bouw in beeld 2013-2014 (www.eib.nl)

Regionale afstemming van werklocaties in Noord-Brabant (www.eib.nl)

Infrastructuurmonitor: MIRT 2015 (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2013 (Arbouw)

2015

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2015

Grondmarkt in crisistijd (www.eib.nl)

Van de grond af aan (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2011-2013 (www.eib.nl)

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2013 (www.eib.nl)

Economisch Instituut voor de Bouw

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam

t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Desktop publishing: Margo Wakidjan-Nijbroek, EIB

Hoeveel huishoudens in Nederland hebben een (potentiële) restschuld? Wat zijn de kenmerken van deze huishoudens? Welke invloed hebben restschulden op de doorstroming op de woningmarkt? Welke financierings(on)mogelijkheden hebben huishoudens met een restschuld? Welke oplossingsrichtingen zijn er en wat zijn de woningmarkt-effecten als barrières in de financiering van restschulden worden weggenomen?

Deze vragen staan centraal in het onderzoek dat het EIB heeft verricht in opdracht van SVn. In het onderzoek zijn analyses op basis van deskresearch gespiegeld aan praktijkervaringen van banken, financiële tussenpersonen en consumenten.

The logo for EIB (Economisch Instituut voor de Bouw) features the lowercase letters 'eib' in a bold, blue, sans-serif font. The 'e' and 'i' are connected, and the 'b' is slightly larger and positioned to the right.

**Economisch Instituut
voor de Bouw**

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam

t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl