

Kopers in de knel?



# Kopers in de knel?

Een scenariostudie naar de gevolgen van de crisis voor  
huiseigenaren met een hypotheek

Michiel Ras  
Ingrid Ooms  
Evelien Eggink

Sociaal en Cultureel Planbureau  
Den Haag, mei 2010

Het Sociaal en Cultureel Planbureau is ingesteld bij Koninklijk Besluit van 30 maart 1973.

Het Bureau heeft tot taak:

- a wetenschappelijke verkenningen te verrichten met het doel te komen tot een samenhangende beschrijving van de situatie van het sociaal en cultureel welzijn hier te lande en van de op dit gebied te verwachten ontwikkelingen;
- b bij te dragen tot een verantwoorde keuze van beleidsdoelen, benevens het aangeven van voor- en nadelen van de verschillende wegen om deze doeleinden te bereiken;
- c informatie te verwerven met betrekking tot de uitvoering van interdepartementaal beleid op het gebied van sociaal en cultureel welzijn, teneinde de evaluatie van deze uitvoering mogelijk te maken.

Het Bureau verricht zijn taak in het bijzonder waar problemen in het geding zijn die het beleid van meer dan één departement raken. De minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport is als coördinerend minister voor het sociaal en cultureel welzijn verantwoordelijk voor het door het Bureau te voeren beleid. Omtrent de hoofdzaken van dit beleid treedt de minister in overleg met de minister van Algemene Zaken, van Justitie, van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, van Financiën, van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, van Economische Zaken, van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, van Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

© Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag 2010

SCP-special 56

Zet- en binnenwerk: Textcetera, Den Haag

Figuren: Mantext, Moerkapelle

Omslagontwerp: bureau StijlZorg, Utrecht

ISBN 978 90 377 0498 3

NUR 740

Voor zover het maken van reprografische verveelvoudigingen uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16h Auteurswet 1912 dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.repro-recht.nl](http://www.repro-recht.nl)). Voor het overnemen van (een) gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (art. 16 Auteurswet 1912) kan men zich wenden tot de Stichting PRO (Stichting Publicatie- en Reproductierechten Organisatie, Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.cedar.nl/pro](http://www.cedar.nl/pro)).

Sociaal en Cultureel Planbureau

Parnassusplein 5

2511 vx Den Haag

Telefoon (070) 340 70 00

Fax (070) 340 70 44

Website: [www.scp.nl](http://www.scp.nl)

E-mail: [info@scp.nl](mailto:info@scp.nl)

De auteurs van SCP-publicaties zijn per e-mail te benaderen via de website. Daar kunt u zich ook kosteloos abonneren op elektronische attendering bij het verschijnen van nieuwe uitgaven.

# Inhoud

Voorwoord	7
Samenvatting	9
1 Huiseigenaren en de crisis	17
1.1 Hypotheken en de crisis	17
1.2 Eerder onderzoek	18
1.3 Ontwikkelingen op de woningmarkt als gevolg van de crisis	20
1.4 Recent beleid	21
1.5 Vorige woningmarktcrisis als spiegel?	23
1.6 Uitwerking van de onderzoeksvragen	24
1.7 Indeling van het rapport	26
2 Opzet van het onderzoek	27
2.1 Gegevens	27
2.2 Aanpak van de analyses	27
2.3 Definitie van potentiële problemen	28
2.4 Scenario's voor de crisis	31
3 Gevolgen van de crisis	37
3.1 Potentiële problemen zonder crisis	37
3.2 Globale gevolgen volgens de crisisscenario's	39
3.3 Gevoeligheidsanalyses	44
3.4 Gevolgen naar inkomensgroepen	46
3.5 Gevolgen voor speciale groepen	47
3.6 Conclusie en beschouwing	51
Literatuur	55
Publicaties van het Sociaal en Cultureel Planbureau	58
Bijlagen A t/m D (te vinden via <a href="http://www.scp.nl">www.scp.nl</a> bij het desbetreffende rapport)	



## Voorwoord

Op de woningmarkt houdt men de adem in, nu voor het eerst sinds jaren de prijzen dalen en de economie op een onzeker punt staat na 2009, het jaar met de grootste naoorlogse krimp. De berichten over (te) hoge hypotheekrentes nemen toe. Het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) heeft met dit onderzoek geïnventariseerd hoeveel woningeigenaren dusdanige hypotheeklasten hebben dat ze in financiële problemen kunnen geraken en hoe dit aantal door de recente recessie is beïnvloed.

Bij dit onderzoek is dankbaar gebruikgemaakt van het Woononderzoek Nederland 2006 (WoON'06) van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. We bedanken de medewerkers van het ministerie vriendelijk voor de extra informatie bij het gegevensbestand.

De opvolger van dit bestand (WoON'09) was niet tijdig beschikbaar voor dit onderzoek. Maar de situatie voor de crisis was dermate stabiel dat we ook met het WoON'06 met enige aanpassingen voldoende zicht hebben op de situatie vlak voor de crisis.

We zijn ook dank verschuldigd aan drs. Wijnand van de Beek (AFM), dr. Maarten van Rooij (DNB) en dr. Adam Elbourne (CPB) voor het meedenken bij (onderdelen van) het onderzoek. Uiteraard blijft de verantwoordelijkheid voor de uitkomsten geheel bij de onderzoekers.

Prof. dr. Paul Schnabel  
Directeur SCP





## Samenvatting

### Effecten van de crisis op de woningmarkt

De crisis, ontstaan op de woningmarkt in de Verenigde Staten, heeft ook de Nederlandse economie geraakt. Dit heeft gevolgen voor de woningmarkt in Nederland. Banken hebben het moeilijk gekregen en hypotheeklen worden minder gemakkelijk afgesloten. De verkoop van woningen is steeds lastiger geworden, en de prijzen dalen voor het eerst in jaren. Dit heeft directe gevolgen voor wie moet verhuizen vanwege bijvoorbeeld echtscheiding of verandering van werk, of omdat de woonlasten nog maar moeilijk zijn op te brengen.

Zeker nu ingrepen in de woningmarkt steeds minder een taboe zijn en bezuinigingen worden overwogen, is het van belang om inzicht te hebben in de financiële situatie van eigenwoningbezitters. Al voor de crisis uitbrak liepen sommigen behoorlijke financiële risico's. De crisis heeft deze risico's vergroot. We beantwoorden in dit rapport daarom de volgende twee onderzoeksvragen:

- 1 *Welke huishoudens met een hypotheek hadden voorafgaand aan de crisis hoge woonlasten en/of liepen risico op problemen bij eventuele verkoop van de woning?*
- 2 *Hoe veranderen door de crisis de risico's voor huishoudens met een hypotheek?*

### Financiële problemen

De woonlasten kunnen een probleem vormen voor huishoudens als ze al bij het afsluiten van de hypotheek aan de hoge kant zijn. Ook kunnen ze een probleem worden door bijvoorbeeld een renteverhoging. Uiteraard kunnen huishoudens die hun inkomen zien dalen door werkloosheid of door verminderde inkomsten uit de eigen onderneming in de problemen komen. Dat kan zover gaan dat ze de woonlasten niet langer kunnen opbrengen. Op zo'n moment ligt een verhuizing naar een kleinere koopwoning of een huurwoning voor de hand. Dat is op zich al niet gemakkelijk. In die toch al vervelende situatie kan de vermogenspositie van het huishouden vervolgens een ernstige belemmering vormen. Wanneer de woning bij verkoop te weinig opbrengt, blijft het huishouden met een restschuld achter. In alle gevallen geldt dat wanneer de betalingsproblemen langdurig aanhouden uiteindelijk een gedwongen verkoop (veiling) nodig kan zijn. Ongeveer een derde van de huishoudens met een hypotheek heeft de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Deze regeling biedt hulp bij betalingsproblemen en vangt, onder bepaalde voorwaarden, een verlies bij verkoop van de woning op. Deze huishoudens lopen hierdoor veel minder risico op een restschuld.

### Kan de vorige woningmarktcrisis inzicht geven?

In het begin van de jaren tachtig trad op de woningmarkt eveneens een forse crisis op. Tussen 1978 en 1984 werd in totaal ongeveer 1,7% van de eigen woningen met een hypotheek via executieverkoop verhandeld. Kunnen we dergelijke aantallen ook nu weer verwachten? Waarschijnlijk niet, vooral doordat de omstandigheden voorafgaand aan beide crises van elkaar verschillen.

Vlak voor de vorige crisis was de rente hoog en waren de woningprijzen enorm snel gestegen door hoge inflatie, gunstige inkomensvooruitzichten en hypotheekconstructies die deze verwachte inkomensgroei benutten om hogere leningen af te sluiten (groeihypotheeken). Toen het misging door achterblijvende economische groei en sterk stijgende werkloosheid en veel woningen gedwongen moesten worden verkocht, daalden de woningprijzen met 30% in drie jaar tijd.

De stijging van de woningprijzen en de inflatie zijn de afgelopen jaren echter juist relatief bescheiden geweest. De huidige hypotheeken zijn ook veel minder op toekomstige groei van het inkomen gebaseerd. Wel kwamen aflossingsvrije varianten en beleggingshypotheeken in zwang. Zij garanderen niet dat de schuld bij het aflopen van de hypotheek kan worden afgelost. Verder zijn de hypotheeken tegenwoordig veel vaker op twee inkomens gebaseerd. Een positieve ontwikkeling voor huishoudens is het gedrag van hypotheekverstrekkers. Volgens hun gedragscode verplichten zij zich bij betalingsproblemen te overleggen over een oplossing (NvB 2010). Ze lijken meer dan voorheen bereid om huishoudens met financiële problemen tijdelijk te helpen, waardoor gedwongen verkoop kan worden voorkomen. Tot slot wordt voor de werkloosheid nu een veel kleinere stijging verwacht dan in de jaren tachtig, al blijft dat uiteraard onzeker.

#### Gegevens en methode

We gebruiken het Woononderzoek Nederland 2006 van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (WoON'06) als basis voor de berekeningen. Dit is een zeer groot en uitgebreid survey over de woningmarkt. Het bevat veel informatie over huishoudens, hun woningen en hun financiële situatie. De actualisatie van dit survey, het WoON'09, was op het moment van schrijven nog niet voor analyse beschikbaar, maar de eerste publicatie over het nieuwe WoON (VROM/CBS 2010) is wat de financiën van eigenaren betreft in lijn met onze uitkomsten. Bovendien viel het meetmoment van het WoON'09 nog voordat de crisis de financiën van huishoudens rond het wonen werkelijk begon te raken. Het WoON'09 kan dus nog geen beeld van de gevolgen van de crisis geven.

We beperken ons daarom tot het WoON'06, dat gegevens bevat over ongeveer 25.000 huishoudens met een eigen woning met hypotheek. Deze 25.000 waarnemingen staan model voor de bijna 3,5 miljoen huishoudens met een hypotheek in Nederland en geven een representatief beeld van hun situatie. Huishoudens met een koopwoning maar zonder hypotheek lopen door hun lage woonlasten een zeer beperkt risico op financiële problemen met hun woning en worden niet nader onderzocht.

Via enkele aanpassingen hebben we het bestand bruikbaar gemaakt voor de uitgangssituatie die we in dit onderzoek in het begin van 2008 plaatsen, kort voor de crisis dus. Ten opzichte van 2006 liggen de inkomens in de uitgangssituatie flink hoger en zijn ze ook wat sneller gestegen dan de woonlasten van de eigen woning. Hierdoor is de situatie voor huishoudens in het begin van 2008 iets gunstiger dan in 2006.

Om de gevolgen van veranderingen in de economische situatie voor de huishoudens te bestuderen, simuleren we de situatie in crisistijd. We doen aannames over de ontwikkeling van de werkloosheid, de inkomens, de rente, de woningprijzen en de vermogens.

We berekenen daarna de gevolgen voor de woonlasten. Hierbij houden we ook rekening met veranderingen in bijvoorbeeld de rentestand en fiscale effecten. Op die manier krijgen we inzicht in de veranderingen in de financiële positie van huishoudens die door de crisis worden veroorzaakt. We kijken in het bijzonder naar enkele groepen, waarvoor relatief veel financiële risico's te verwachten zijn:

- *Starters*. Zij hebben vaak een relatief hoge hypotheekschuld en hebben nog weinig of niet kunnen profiteren van de waardeinstijging van de woning.
- *Zelfstandigen*. Hun inkomen is gevoeliger voor economische ontwikkelingen.
- *Niet-westerse migranten*. Hun entree op de koopmarkt begint op gang te komen, maar deze eigenaren zijn mogelijk extra kwetsbaar.

#### Afbakening van potentiële problemen

We bestuderen huishoudens met hoge woonlasten of een problematische restschuld.

De (netto) woonlasten zijn in dit onderzoek samengesteld uit de nettohypotheeklasten, de lokale belastingen, de opstalverzekering en de kosten voor water en energie.

De woonquote is het aandeel van de nettowoonlasten in het netto-inkomen. We kijken naar huishoudens met een woonquote groter dan 35%. Dat is een gangbare norm, maar alternatieve keuzes voor deze grens (30%, 40% of een met het inkomen oplopende grens) leiden tot vergelijkbare conclusies ten aanzien van de problemen. Een berekening met de koopquote (alleen de nettohypotheeklasten ten opzichte van het netto-inkomen) geeft eenzelfde beeld, maar de groep huishoudens met een hoge quote is dan fors lager dan het aantal dat uit onze analyse naar voren komt.

Huishoudens met een problematische restschuld, de tweede door ons bestudeerde groep, zijn huishoudens die na verkoop van de woning met een schuld achterblijven of minder dan 10.000 euro aan vermogen overhouden (nodig voor de verhuizing en als buffer voor onverwachte uitgaven) en geen aanspraak kunnen maken op de NHG. Informatie over eventuele schulden buiten de eigen woning ontbreekt in het gegevensbestand. Voor individuele gevallen kan dit uiteraard een groot verschil maken, maar de totale omvang is klein in verhouding met de hypotheekschuld in Nederland.

#### Problemen zonder crisis

Woningbezitters zijn vaker dan gemiddeld huishoudens met een hoger inkomen en ook vaker huishoudens met twee inkomens. Hierdoor is hun financiële uitgangssituatie sterk vergeleken met huurders van woningen. Ook zonder crisis heeft een deel van de huishoudens met een eigen huis het echter al moeilijk op de woningmarkt. In de uitgangssituatie (begin 2008) had 15,5% van de huishoudens met een hypotheek een hoge woonquote: ze besteedden meer dan 35% van het nettohuishoudensinkomen aan woonlasten. Dit betreft ongeveer 535.000 huishoudens. Vooral onder starters (die hooguit twee jaar geleden een woning hebben gekocht), onder zelfstandigen en onder niet-westerse migranten komt een hoge woonquote vaak voor, evenals bij huishoudens met een laag inkomen.

Ruim 90.000 huishoudens (2,7% van de huishoudens met een hypotheek) zouden bij verkoop van de woning geconfronteerd worden met een restschuld die niet gecompenseerd kan worden met het eigen vermogen, en die ook niet in aanmerking komt voor de NHG.

Voor starters hebben vaak te maken met een dergelijke problematische restschuld (12%): zij hebben in veel gevallen nog geen vermogen kunnen opbouwen buiten de eigen woning en ook niet kunnen profiteren van de waardevermeerdering op de woningmarkt. Ook onder niet-westerse migranten komen problematische restschulden meer dan gemiddeld voor. Naar inkomensgroepen bezien zijn er weinig verschillen, zij het dat het aandeel licht afneemt naarmate het inkomen stijgt.

Ongeveer 30.000 huishoudens worden geconfronteerd met beide problemen (hoge woonquote en problematische restschuld: 0,9%). Deze huishoudens zijn ook zonder crisis al kwetsbaar: zij lopen het risico dat ze de hypotheeklasten niet meer kunnen betalen en bij verkoop van de woning bovendien met een schuld blijven zitten. Dit probleem kan groter worden wanneer de hypotheekrente oploopt. De rente was de afgelopen jaren lager dan nu, waardoor een flinke woonlastenstijging kan optreden bij het opnieuw vastzetten van de rente na afloop van de rentevaste periode. Ook hier komen starters het vaakst in de problemen.

De woningen van huishoudens met een hoge woonquote én een problematische restschuld worden overigens lang niet allemaal gedwongen verkocht. Registratiecijfers van het Kadaster laten zien dat in 2008 bijna 2000 maal onroerend goed onvrijwillig is geveild. Dit komt overeen met hooguit 7% van de huishoudens met zowel een hoge woonquote als een problematische restschuld.

#### De crisis tot nu toe

We bekijken de gevolgen van de crisis zoals die tot nu toe is verlopen. Hiertoe hebben we de situatie in 2009 vergeleken met het begin van 2008. In de tweede helft van 2008 en de eerste helft van 2009 kromp de Nederlandse economie. Daarna volgde een bescheiden groei. De werkloosheid steeg in deze periode licht met 1,1 procentpunt, de rente daalde iets met 0,5 procentpunt, en de woningprijzen daalden met gemiddeld 5%. Door de fijnmazigheid van de gegevens kunnen we berekenen hoeveel en welke huishoudens in problemen zouden kunnen komen door de crisis. Figuur S.1 geeft een overzicht van de resultaten.

In 2009 is het aantal huishoudens met een hoge woonquote licht toegenomen. Het aantal huishoudens dat een schuld overhoudt na eventuele verkoop van de woning is wat sterker gegroeid. Vooral starters kregen door de crisis relatief vaak te maken met een problematische restschuld. Het aantal huishoudens met zowel een betalings- als een verkoopprobleem is anderhalf keer zo groot geworden.

De daling van de woningprijzen heeft vooral invloed op het aantal huishoudens met een problematische restschuld. De toename van de werkloosheid zorgt voor een stijging van de woonquote (dalend inkomen), terwijl de daling van de rente een tegengesteld effect heeft (daling woonlasten). Het gevolg is een relatief klein effect op de woonquote.

#### Scenario's voor het vervolg van de crisis

Het is onduidelijk hoe de crisis zich verder zal ontwikkelen na het recente prille herstel. We hebben nog geen zicht op hoe zaken als werkloosheid en prijsvorming op de koopwoningmarkt verder gaan verlopen. Het is mogelijk dat er geen verdere teruggang zal optreden. In dat geval beschrijft de huidige situatie ook de gevolgen van de crisis als

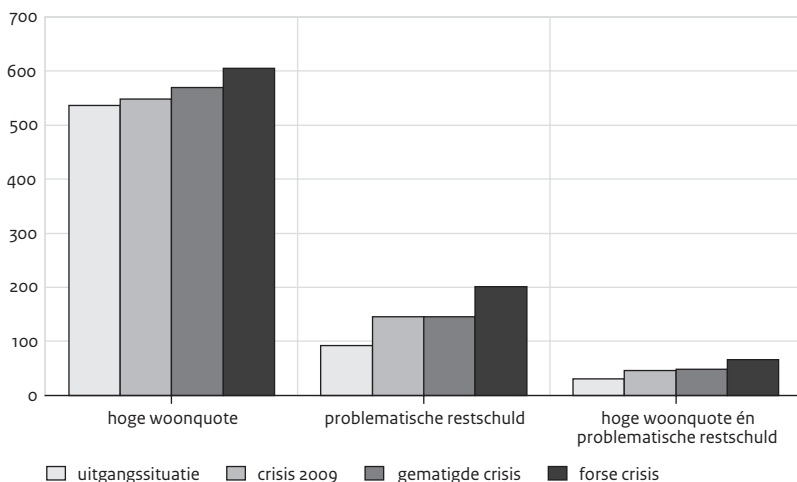
geheel. Waarschijnlijker is dat de crisis zich in gematigde vorm zal voortzetten. We gaan uit van de meest recente (definitieve) raming voor 2010 van het Centraal Planbureau (CPB) (december 2009) om een gematigd scenario vorm te geven. Hierin loopt de werkloosheid iets verder op (1,4 procentpunt t.o.v. 2009). Het CPB heeft echter eerder in 2009 een minder rooskleurig toekomstbeeld geschetst (juniraming). Omdat er geluiden zijn dat de bijstelling van het CPB ten opzichte van deze ongunstiger raming wellicht wat te optimistisch is, nemen we de juniraming als uitgangspunt voor een scenario voor een forse crisis. Het CPB ging in juni 2009 nog uit van een stijging van het werkloosheidspercentage met 4,5 procentpunt. Naast deze algemene economische grootheden is ook de ontwikkeling van de woningprijzen van groot belang in deze studie. In het forse crisisscenario gaan we uit van een verdere daling van de woningprijzen met 5%. In het gematigde crisisscenario gaan we ervan uit dat de woningprijzen niet verder dalen dan in 2009 het geval was.

#### Gevolgen van verdieping van de crisis

Hoe dieper de crisis, hoe groter het aantal huishoudens dat met een hoge woonquote wordt geconfronteerd. In het meest ongunstige scenario (forse crisis) ligt het aantal huishoudens met een hoge woonquote ongeveer 70.000 hoger dan in de situatie zonder crisis (535.000 huishoudens). Het aandeel huishoudens met een hoge woonquote in het totale aantal woningbezitters met een hypotheek is dan toegenomen met 2,0%. Vooral bij zelfstandigen komen hoge woonquotes bij een forse crisis veel vaker voor. Bij de middeninkomens is de toename van de hoge woonquotes iets sterker dan bij lagere en hogere inkomensgroepen. Door de daling van de woningprijs zal het aantal huishoudens dat een schuld overhoudt na eventuele verkoop van de woning eveneens groeien. De groep die het grootste risico loopt om in de financiële problemen te komen door de crisis, is de groep die zowel een hoge woonquote als een problematische restschuld heeft. Het aantal huishoudens dat daarmee te maken heeft, loopt op van ongeveer 30.000 in de uitgangssituatie tot 65.000 in het forse crisisscenario. Ook hier liggen de grootste risico's bij de groep starters en bij de zelfstandigen. Niet-westerse migranten lijken minder risico te lopen dan zij. Bij huishoudens die zonder crisis al tot de risicogroepen behoorden, worden de problemen groter: hun woonquote en problematische restschuld nemen toe.

De toename van het aantal huishoudens met een betalings- en een verkoopprobleem draagt in het meest ongunstige crisisscenario naar verwachting dus ongeveer 35.000. Dit is ongeveer 1% van de huishoudens met een eigen woning met hypotheek. Als aandeel bezien valt dit misschien mee, maar er is wel sprake van een verdubbeling van het aantal huishoudens dat klem komt te zitten met de eigen woning. Voor deze individuele huishoudens vormt dit natuurlijk een probleem. Mocht dit leiden tot gedwongen verkoop van de woning op grotere schaal, dan kan een verdere prijsdaling het gevolg zijn. Dit kan voor de woningmarkt als geheel voor verdere problemen zorgen.

Figuur 5.1  
Huishoudens met potentiële problemen bij de verschillende crisisscenario's (huishoudens x 1000)



Bron: vrom (WoON'06) SCP-bewerking

Bij langdurige werkloosheid verliest men na zekere tijd het recht op ww en komt men in de bijstand terecht. Het aantal huishoudens met een hoge woonquote neemt dan fors toe, maar het aantal huishoudens dat daarnaast ook een problematische restschuld heeft, groeit dan slechts weinig.

#### Beschouwing

Ook zonder crisis is er een groep huishoudens met mogelijke betalings- en restschuldproblemen op de koopwoningmarkt. Voor een deel is dit waarschijnlijk onvermijdelijk: er zullen altijd mensen zijn die bijvoorbeeld kort na de aankoop van de woning een inkomensterugval hebben of met een echtscheiding te maken krijgen.

Het aantal huishoudens met een hoge woonquote en een problematische restschuld zal naar onze inschatting verdubbelen bij een forse verdieping van de crisis. Dat is een serieus effect, maar minder ernstig dan wat er bij de vorige woningmarktcrisis gebeurde. Dit geldt zelfs als de werkloosheid nu net zo ver oploopt als in de jaren tachtig van de vorige eeuw. Het cruciale verschil is de ontwikkeling van de woningprijs. De verwachtingen over het verloop van de woningwaarde lopen sterk uiteen, maar over het algemeen wordt een minder grote prijsdaling verwacht dan in de vorige crisis. Mocht de prijs toch sterk gaan dalen, dan loopt het aantal huishoudens met problemen wel snel verder op. Maar ook dan blijft het aantal huishoudens met zowel een betalings- als een schuldprobleem relatief klein.

Of huishoudens daadwerkelijk in de betalingsproblemen komen en eventueel de woning moeten verkopen, kan met de beschikbare gegevens niet worden bepaald. Als de woon-

quote hoger is dan de draagkracht van het huishouden, zal een periode volgen waarin het huishouden inteert op het eigen vermogen en toenemende betalingsproblemen ervaart. Uiteindelijk zal geprobeerd worden de woning te verkopen, waarbij de vraagprijs een compromis moet zijn tussen een goede opbrengst en een tijdige verkoop. Als het echt misloopt, volgt na zekere tijd gedwongen verkoop. We weten dat het aantal onvrijwillige veilingen van onroerend goed tussen 2008 en 2009 opliep van 2000 naar 2250. Dit is in aantal veel minder dan de problemen die wij rapporteren bij huishoudens. Bij de vorige woningmarktcrisis werd tussen 1978 en 1984 in totaal ongeveer 1,7% van de eigen woningen met een hypotheek via executieverkoop verhandeld. Als ook toen de gedwongen verkopen slechts het topje van de ijsberg aangaven, moet het werkelijke aandeel huishoudens met problemen veel groter zijn geweest. De huidige crisis lijkt dan met hooguit 1 procentpunt extra probleemgevallen toch minder ernstig uit te pakken.

Het beleid op de woningmarkt heeft invloed op de ontwikkelingen. Aan de ene kant zijn maatregelen genomen om de gevolgen van de crisis te beperken. Recent is bijvoorbeeld de grens voor de NHG verhoogd, zodat ook nieuw afgesloten hypotheeklen voor wat duurdere woningen hiervoor in aanmerking komen. Maar ook zonder deze verhoging is een deel van de huishoudens al geholpen door de NHG: ongeveer 40% van de huishoudens met een restschuld kan aanspraak maken op deze hypotheekgarantie en heeft daardoor niet te maken met een problematische restschuld. Als daadwerkelijk op grote schaal aanspraak gemaakt moet worden, zou de NHG wel een heel kostbare regeling kunnen blijken. Naast de verhoging van de NHG-grens zijn ook andere maatregelen genomen om de problemen bij eigenwoningbezitters te beperken. Zo is het fiscaal gezien gemakkelijker gemaakt om een nieuwe woning te kopen en de oude woning tijdelijk te verhuren als de verkoop moeizaam verloopt. Verder proberen banken huishoudens met problemen tijdelijk te ontzien om zo gedwongen verkoop van woningen te voorkomen. De AFM neemt maatregelen om risicovolle hypotheeklen te vermijden. Zo gaat de Autoriteit uit van de gedragscode van de hypotheekverstrekkers om de maximale hypotheek te koppelen aan het huishoudensinkomen en deze te maximeren op de waarde van de woning. Voor individuele huishoudens voorkomen dit soort maatregelen veel leed.

Aan de andere kant zullen de te verwachten bezuinigingsmaatregelen van de overheid mogelijk een negatieve invloed hebben op de situatie van woningeigenaren. Versoberingen van de financiële regelingen rondom het wonen worden met enige regelmaat voorgesteld. In het kader van de brede heroverwegingen verscheen een rapport over het wonen, waarin onder meer de geleidelijke invoering van bezuinigingen op regelingen voor woningeigenaren wordt voorgesteld (TK 2009/2010b). In alle varianten wordt voorgesteld om de fiscale prikkels te verminderen die aanzetten tot het aanhouden van een hoge hypotheekschuld. Ook wordt verhuizen fiscaal aantrekkelijker gemaakt. De Commissie Sociaal-Economische Deskundigen van de Sociaal Economische Raad doet in een recent advies voorstellen die veelal in dezelfde lijn liggen (SER 2010). Op de lange termijn zullen dergelijke maatregelen de problematische restschulden verminderen.

Maar juist op de korte termijn kunnen de woningprijzen gaan dalen doordat potentiële kopers er nu al rekening mee houden dat de te kopen woning over een aantal jaren minder goed verkoopbaar zal zijn. In het rapport van de heroverwegingscommissie Wonen (TK 2009/2010b) worden prijsdalingen voorzien van ongeveer 10%. Zowel in het gematigde als in het forse scenario zou daardoor het aantal woningeigenaren met een hoge woonquote en een problematische restschuld met nog eens ongeveer 30.000 huishoudens toenemen. Bovendien wordt de situatie ernstiger, ook binnen de groep die zonder extra prijsdaling al problemen heeft. In het ergste geval (forse crisis en 10 procentpunten extra prijsdaling) komen we uit op ongeveer 95.000 huishoudens met betalings- en restschuldproblemen. Dit zou de prijs zijn die we betalen als op de korte termijn de overgang wordt ingezet naar een stelsel dat op de lange termijn juist minder financiële problemen oplevert.



# 1 Huiseigenaren en de crisis

## 1.1 Hypotheken en de crisis

De recente crisis heeft in Nederland niet alleen gevolgen voor onder meer de werkloosheid en de overheidsfinanciën, maar ook voor de woningmarkt. De verkopen stakken en de woningprijzen dalen al enige tijd licht. Woningeigenaren lopen het risico dat hun woning minder verkoopbaar is en dat de uiteindelijke verkoopwaarde lager uitvalt dan de nog uitstaande hypotheekschuld. Maar ook inkomensdalingen door werkloosheid kunnen de betaalbaarheid van de eigen woning ernstig in gevaar brengen. De woonlasten zijn voor veel huishoudens immers 'akelig vast' (Schnabel 2009). Bovendien is het rentepercentage voor nieuwe hypotheken alweer enige jaren aan het stijgen. Dit kan een probleem opleveren bij het aflopen van de rentevaste periode van de hypotheek of bij hypotheken op basis van variabele rente. Het zal duidelijk zijn dat het gelijktijdig optreden van problemen met betaalbaarheid (door dalend inkomen, of stijgende rente) en een grote kans op restschuld bij verkoop van de woning huishoudens in problemen kan brengen.<sup>1</sup>

In dit onderzoek bekijken we hoeveel huishoudens met een hypotheek in dit soort problemen kunnen geraken. We kijken in het bijzonder naar de gevolgen van de crisis. Maar ook zonder economische veranderingen waren er huishoudens die hun woonlasten niet konden opbrengen of bij verkoop van de woning met een restschuld bleven zitten. Ook dit zal worden onderzocht. We gaan uit van verschillende scenario's om de gevolgen van de crisis in beeld te brengen. Informatie over de ontwikkeling van de woningprijs, werkloosheid en rente wordt uit externe bronnen afgeleid.

We beantwoorden in dit onderzoek de volgende onderzoeksvragen:

- 1 *Welke huishoudens met een hypotheek hadden voorafgaand aan de crisis hoge woonlasten en/of liepen risico op problemen bij eventuele verkoop van de woning?*
- 2 *Hoe veranderen door de crisis de risico's voor huishoudens met een hypotheek?*

In 2008 waren er in Nederland ruim 7 miljoen woningen. Er woonden bijna 3,9 miljoen huishoudens in een koopwoning (55%) en ruim 3,1 miljoen in een huurwoning (45%). In dit onderzoek kijken we alleen naar de 3,5 miljoen woningbezitters met een hypotheek, 88% van het totale aantal woningbezitters. Ongeveer een derde van deze huishoudens (circa 1 miljoen) kan bij het ontstaan van betalingsproblemen of een restschuld terugvallen op de Nationale Hypotheek Garantie (NHG, zie ook kader 1.1).<sup>2</sup>

De 12% woningeigenaren die geen hypotheek hebben, hebben hun woning afbetaald. Zij zullen met de betaalbaarheid niet snel een probleem krijgen.<sup>3</sup> Zij zijn vaak wat ouder

- 1 Een restschuld kan bijvoorbeeld ontstaan na een noodzakelijke verhuizing in verband met het werk of bij echtscheiding.
- 2 De Nationale Hypotheek Garantie houdt in dat de schuld wordt afgelost als het huishouden al het redelijke heeft gedaan om niet in de problemen te komen.
- 3 Wel kan het moeilijk zijn de woning te verkopen bij een wens tot verhuizen.

(gemiddelde leeftijd is 20 jaar hoger dan die van huishoudens met een hypotheek) en beschikken vaak over een groter vermogen dan de eigenaren met hypotheek.

---

#### **Kader 1.1 Problemen op de woningmarkt als gevolg van de crisis: een voorbeeld**

Hans (32) heeft vier jaar geleden een woning gekocht. Hij is alleenstaand en verloor een jaar geleden zijn baan. Zijn werkloosheidsuitkering duurt slechts acht maanden door zijn korte arbeidsverleden en hij valt nu terug in de bijstand. Daaruit kan hij zijn maandelijkse hypotheekrente niet betalen. Verkoop van de woning is in de huidige markt eigenlijk geen optie: de verkooptijd is lang en de kans is groot dat hij bij verkoop minder terugkrijgt dan de aanschafwaarde. In dat geval blijft hij met een restschuld zitten. Gelukkig heeft hij de woning met NHG gekocht, zodat hij tijdelijk gebruik kan maken van de Woonlastenfaciliteit (NHG 2009e). Bij blijvende betalingsproblemen volgt dan verkoop van de woning, waarbij het Waarborgfonds het eventuele verlies op de verkoop aan de bank vergoedt. Als Hans er alles aan heeft gedaan om de restschuld te beperken, en als hij geen schuld heeft aan de gedwongen verkoop, dan wordt ook aan hem de schuld kwijtgescholden.

Zonder NHG zou hij hebben moeten interen op zijn vermogen om de hypotheek te kunnen blijven betalen. Zodra het vermogen op is geraakt, zal hij waarschijnlijk niet meer betalen en treedt een betalingsachterstand op. Zijn bank zal hem dan misschien een overbruggingsregeling aanbieden. Als dat onvoldoende is en de pogingen om de woning via de markt te verkopen geen succes opleveren, volgt een gedwongen verkoop, waarschijnlijk via een veiling. Daarna blijft Hans met een schuld achter, omdat veilingverkoppen vaak weinig opbrengen. Hij kan dan afhankelijk raken van de schuldhulpverlening van de gemeente.

---

De grootste problemen zijn op voorhand te verwachten bij de bijna 2,5 miljoen huishoudens die hun woning zonder NHG hebben gekocht. Gemiddeld genomen zijn dit iets duurdere woningen. De gemiddelde verkoopwaarde van woningen die zonder NHG zijn gekocht, is 63.000 euro hoger dan de gemiddelde verkoopwaarde van woningen waarbij wel kan worden teruggevallen op de NHG.

#### **1.2 Eerder onderzoek**

In deze paragraaf geven we een korte indruk van bestaande onderzoeken op het gebied van wonen, woonlasten en schuldpositie. In 2006 heeft het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) een model voor de vraag naar woondiensten gemaakt (Ras et al. 2006b). Dit model is echter niet bruikbaar voor het bestuderen van de gevolgen van de crisis, omdat de langetermijnkeuze van huishoudens op de woningmarkt in het model centraal staat, en niet de kortetermijnevolgen zoals in het huidige onderzoek. Het SCP heeft op basis van de gegevens van het Woningbehoefteonderzoek 2002 (WBO'02), waarop dat model gebaseerd is, een indruk gegeven van het aantal en type huiseigenaren met een hypotheek dat bij dalende woningprijzen in de problemen kan komen (Ras et al. 2006a). Van een recessie was in 2006 nog geen sprake. De gevolgen van inkomensdalingen kwamen

in het artikel van Ras et al. slechts zijdelings aan de orde. De analyse was gebaseerd op de situatie in 2002, maar inmiddels is er informatie beschikbaar over de woningmarkt-situatie in 2006 (Woononderzoek Nederland, WoON'06, de opvolger van het wbo). We actualiseren de analyse van Ras et al. met behulp van dit meest recente grootschalige gegevensbestand over de woningmarkt en we geven extra aandacht aan ontwikkelingen in de inkomenspositie van huishoudens.

Vrooman (2009) onderzocht de gevolgen van werkloosheid in crisistijd. Voor woningeigenaren geeft hij aan dat het effect van een inkomensdaling bij (vrijwel) gelijkblijvende woonlasten zeer sterk kan zijn. De woonquote (het aandeel van de woonlasten in het huishoudensinkomen) kan door werkloosheid in sommige gevallen met meer dan 10 procentpunten stijgen. Overigens stijgt de werkloosheid onder laagopgeleiden sneller dan onder middelbaar en hoger opgeleiden. Dit is relevant voor eigenaren, omdat ze relatief vaak hoger opgeleid zijn dan huurders.

Ook de Autoriteit Financiële Markten (AFM) gaf een indruk van de hypotheekrisico's in het licht van de crisis (Brosens 2009). Het restschuldrisico bij dalende woningprijzen werd bekeken met behulp van het WoON'06. Daarnaast werd aandacht gegeven aan de begrippen *loan-to-income* en *loan-to-value*, verhoudingsgetallen die de hypotheekschuld relateren aan het huishoudensinkomen en de waarde van de woning. Vermogen dat is opgebouwd in de hypotheekvorm en buiten de eigen woning wordt hierin niet meegenomen. Hierdoor ligt het aantal huishoudens met een risico op restschuld relatief hoog. In het huidige onderzoek houden we wel rekening met vermogen buiten de eigen woning. Bovendien kijken we in meer detail naar de gevolgen van verschillende scenario's.

Eerder heeft de AFM een rapport uitgebracht over onderzoek naar de passendheid van het advies bij het afsluiten van de hypotheek (AFM 2007). Het stuk heeft vooral een juridische insteek: de wet geeft normen aan voor het advies aan consumenten. Het onderzoek beoordeelt de adviezen en bevat veel aanbevelingen voor financiële dienstverleners.

De Nederlandsche Bank heeft een onderzoek gepresenteerd (DNB 2008) naar de gevolgen van het zogeheten stress-scenario. Hierin is onder meer aangenomen dat de korte rente (de rente voor leningen met een looptijd korter dan een jaar) in drie jaar tijd met 2 procentpunten stijgt en de woningprijzen in twee jaar tijd met 30% dalen. De gevolgen voor huishoudens lijken zelfs bij deze stevige veranderingen mee te vallen. Werkloosheid speelt in dit onderzoek geen rol. Een verkenning uit 2009 (DNB 2009) laat zien dat vooral 40-minners bij werkloosheid in de problemen kunnen komen (zie ook Ras et al. 2006a), maar ook huishoudens met een (recente) grote aflossingsvrije of beleggingshypotheek. Een ouder onderzoek uit 2002 (Van Rooij 2002a, b) doet een analyse die vergelijkbaar is met de onze. Op basis van het DNB Household Survey wordt de restschuld van hypotheekbezitters bestudeerd in verhouding tot de waarde van hun woning (*loan-to-value*) en in verhouding tot hun inkomen (*loan-to-income*). De waarde van deze begrippen wordt afgezet tegen allerlei kenmerken van huishouden en hypotheek, zoals de leeftijd, het inkomen en de hypotheekvorm. De effecten van de economisch mindere periode aan het begin van deze eeuw worden bekeken. De langetermijneffecten van stijgende (!) woningprijzen gecombineerd met stijgende inkomens dienen als basisscenario voor de

langetermijnontwikkelingen. Ook de gevolgen van een toenemende werkloosheid en een stijgende rente worden doorgerekend. Door de kleine omvang van de steekproef (ruim 400 bruikbare waarnemingen) zijn de resultaten met veel onzekerheid omgeven. In het jaarverslag 2008 van de Nationale Hypotheekgarantie (WVW 2009) worden op basis van een onderzoek van ORETC de gevolgen bestudeerd van enkele globale scenario's van prijsontwikkelingen en aantallen gedwongen verkopen onder de NHG. De wijze waarop de berekeningen precies plaats vinden wordt in het jaarverslag niet gemeld. De resultaten geven aan hoeveel middelen de NHG moet vrijmaken voor toekomstige declaraties, maar hebben het aantal probleemgevallen als aanname en niet als uitkomst van de berekeningen.

Het Centraal Planbureau (CPB) heeft een notitie opgesteld over de gevolgen van een (tijdelijke) verhoging van de NHG-grens (CPB 2009b). Het CPB concludeert dat een verhoging van de grens de woningmarkt zal ondersteunen. Het risico van prijsverlaging neemt af en de maatregel vergroot het aantal verkopen. Daarnaast concludeert het CPB wel dat een permanente maatregel moet worden geprefereerd boven tijdelijke maatregelen zoals de huidige verhoging van de NHG-grens tot 350.000 euro, die in 2011 afloopt.

### 1.3 Ontwikkelingen op de woningmarkt als gevolg van de crisis

De crisis begon op de woningmarkt in de vs in 2006, maar werkte al snel door naar andere landen en andere onderdelen van de economie. Inmiddels heeft hij ook de Nederlandse woningmarkt op een labiel en voor velen lastig punt gebracht (zie bv. Van Dijk et al. 2009). Wel zijn de effecten op de woningmarkt in Nederland heel anders dan die in de vs. Het aantal reguliere verkopen in Nederland ligt een derde lager dan in eerdere jaren en de woningen staan langer te koop. Verkopers zijn nog niet erg geneigd de verkoopprijzen aan te passen en de woningprijzen laten op jaarbasis dan ook recent slechts een lichte daling zien (zie NVM 2010).

Een verdere (forse) daling van de prijzen is niet onmogelijk, maar ligt evenmin erg voor de hand. De prijzen zijn in de jaren voorafgaand aan de crisis namelijk niet zeer sterk gestegen. De langetermijnevenwichtswaarde van de woningprijs is waarschijnlijk niet sterk overschreden. Niet alleen belangengroeperingen als de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), maar ook het CPB geven dit aan (NVM 2010; Kranendonk en Verbruggen 2008). De prijsstijgingen zijn volgens de analyse van het CPB met name veroorzaakt door stijgingen van de inkomens (doordat er steeds meer tweeverdieners bij komen) en een toenemend vermogen bij huishoudens (Van Dijk et al. 2009: 97). Ook nieuwe hypotheekvormen (aflossingsvrij) zouden een steentje kunnen hebben bijgedragen aan de prijsstijging. De prijsstijging in de periode voor de crisis is dus waarschijnlijk niet door speculatie ontstaan. Dit verkleint het gevaar voor een grote prijsdaling tijdens de crisis. Dit lijkt een belangrijk verschil ten opzichte van de laatste grote crisis op onze woningmarkt en ten opzichte van andere landen zoals de vs, Ierland en Spanje, waar de groei in de woningprijzen de afgelopen jaren veel uitbundiger was (zie o.a. Van Dijk et al. 2009). Een andere belangrijke factor voor de Nederlandse woningmarkt is de schaarste in

het aanbod. Enorme overschotten aan woningen kennen we hier niet en die zijn ook niet snel te verwachten.<sup>4</sup>

Het aantal gedwongen verkopen via de NHG loopt tot nu toe niet zichtbaar op en ligt in 2009 op ongeveer 700 (zie NHG 2010). Het aantal verliesdeclaraties bij de NHG in verband met gedwongen verkoop van woningen nam zelfs fors af (NHG 2009a, b, c), maar dit wordt toegeschreven aan het in 2007 geïntroduceerde beleid gericht op het beperken van verliezen als gevolg van hypotheekfraude. Verder moet worden bedacht dat de prijs in het marktsegment tot aan de NHG-grens die tot 1 juli 2009 gold tot nu toe niet erg onder druk staat. De prijzen daalden vooral in het hogere segment. Hierdoor schetsen de gedwongen verkopen die onder de NHG vallen, geen representatief beeld van de gedwongen verkopen in de hogere segmenten. Het aantal onvrijwillige veilingen van onroerend goed neemt wel toe, van 1500 à 2000 in de jaren 2004 tot 2008 tot ruim 2250 in het jaar 2009 (CBS/Kadaster 2010). Tegen de achtergrond van de ontwikkeling van het aantal betalingsachterstanden, vooral in het derde kwartaal van 2009, houdt de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) toch serieus rekening met een verdubbeling van het aantal gedwongen verkopen in 2010 (NHG 2010).

#### 1.4 Recent beleid

In de kabinetsplannen rondom de crisis wordt de woningmarkt min of meer ongemoeid gelaten. De recente steunmaatregelen van de overheid voor banken hebben de woningmarkt uiteraard een aantal problemen bespaard, al waren ze niet primair op de woningmarkt gericht. Binnen het beleid op het gebied van het wonen zijn recent de volgende beleidswijzigingen doorgevoerd:

- De grens voor de NHG is per 1 juli 2009 (tijdelijk) verhoogd tot 350.000 euro (TK 2008/2009a). Dit betekent dat woningen met aankoopkosten tot 350.000 euro (voorheen 265.000 euro) met NHG kunnen worden gekocht (op voorwaarde dat de hypotheek voor maximaal 50% aflossingsvrij is), wat voor het huishouden naast de garantie ook een lagere hypotheekrente tot gevolg heeft.
- De regeling tijdelijke verhuur voor mensen die een woning hebben gekocht maar moeite hebben de oude woning te verkopen is versoepeld, waardoor men na de periode van verhuur de hypotheekrenteaftrek voor beide woningen weer ontvangt (TK 2008/2009b).
- Voor woningen met een WOZ-waarde van 1,01 miljoen euro of meer werd al een hogere bijtelling in het eigenwoningforfait voorzien; de grens van 1,01 miljoen wordt in de komende jaren mogelijk niet geïndexeerd, zodat langzaamaan steeds meer woningen onder de hogere bijtelling zullen vallen (TK 2009/2010a).

Verder proberen banken meer dan voorheen huishoudens die met hun hypotheek in de problemen zijn gekomen te helpen, bijvoorbeeld met tijdelijk lagere lasten of door ze te attenderen op de mogelijkheid van tijdelijke verhuur. Uiteraard is het ook in het belang van banken dat huishoudens een (wellicht korte) moeilijke periode zonder gedwongen verkoop doorkomen. Ze hebben zich via hun gedragscode bij betalingsproblemen

4 Behalve wellicht in sommige delen van het land.

overigens verplicht te overleggen over een oplossing (NVB 2010). De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft verder voorgesteld om geen hypotheekrenteaftrek meer te verstrekken die hoger zijn dan de waarde van de woning (AFM 2010).

Pleidooien voor het aanpassen van de fiscale behandeling van de eigen woning komen al langere tijd uit meerdere hoeken (OESEO 2004; VROM-Raad 2004; ESB 2005) en inmiddels ook vanuit de bouwsector (Van Hoek 2009). Het inmiddels demissionaire kabinet Balkenende-IV sprak in zijn regeerakkoord nog een taboe uit op het bespreken van veranderingen in de hypotheekrenteaftrek, maar heeft dit later in het licht van de crisis losgelaten (FD 2009).

Wat er de komende maanden en jaren staat te gebeuren is onzeker. De prijzen zouden verder kunnen gaan dalen wanneer op grote schaal werkloosheid ontstaat, hypotheekrenteaftrek moeilijker te verkrijgen zijn of het vertrouwen in de woningmarkt verder afneemt. Ook zou de rentestand kunnen gaan stijgen en daarmee de prijzen onder druk zetten. Tot slot zouden eventueel aan te kondigen bezuinigingen grote invloed kunnen krijgen op de woningmarkt.

In het rapport van de heroverwegingscommissie Wonen (TK 2009/2010b) worden concrete voorstellen gedaan om anders om te gaan met de hypotheekrenteaftrek. Deze voorstellen variëren van een relatief lichte aanpassing van de aftrek tot volledige defiscalisering van de eigen woning. Ook het eigenwoningforfait en de overdrachtsbelasting worden ter discussie gesteld. Voor elke variant wordt een transitiepad van minimaal 10 jaar (soms zelfs 30 jaar) voorgesteld. Het resultaat van de verschillende varianten is een dalende woningprijs en een lagere koopkracht voor de bewoners. Zoals terecht in het rapport wordt aangegeven, is maatvoering en geleidelijkheid van groot belang bij de uitvoering van de voorstellen, om de negatieve effecten zo beperkt mogelijk te houden. Ook het CPB heeft recent gepubliceerd over hervorming van het Nederlandse woonbeleid (CPB 2010b). De berekeningen vertonen overeenkomsten met die van de heroverwegingscommissie, met hier en daar accentverschillen. Recent heeft ook de VROM-Raad (2010) een advies uitgebracht met betrekking tot maatregelen op de woningmarkt die op korte termijn genomen zouden kunnen worden. Uitgaande van de eerder gegeven visie op hervormingen in de woningmarkt (VROM-Raad 2007) worden maatregelen voorgesteld die kunnen helpen de crisis te bestrijden. Voor het versterken van kansen op nieuwe instroom, het versterken van het eigen vermogen bij de eigenaar-bewoner (van lenen naar aflossen) en het verhogen van de doelmatigheid van overheidsuitgaven wordt een stapsgewijze aanpassing en herschikking van de overheidssteun voor (koop) woningen voorgesteld. Ook de Commissie van Sociaal Economische Deskundigen van de Sociaal Economische Raad heeft inmiddels een advies voor hervorming van de woningmarkt uitgebracht (SER 2010). De varianten zijn veelal in lijn met de adviezen van de heroverwegingscommissie.

In alle adviezen die ingaan op veranderingen in de fiscale behandeling van de eigen woning worden prijsdalingen verwacht. Dat dit kan variëren van enkele procenten tot ruim boven 10% wordt ondersteund door diverse onderzoeken (Boelhouwer en De Vries 2005; Koning et al. 2006).

## 1.5 Vorige woningmarktcrisis als spiegel?

Kan informatie over eerdere crises ons helpen om de gevolgen van de huidige crisis beter in te schatten? In de afgelopen eeuw vonden de meest opvallende economische crises plaats in de jaren dertig en tachtig. De crisis in de jaren dertig had heel andere gevolgen voor de bevolking dan de crisis in de jaren tachtig. De terugval in de economie had in de jaren dertig zeer dramatische gevolgen, omdat veel mensen in zeer slechte levensomstandigheden terechtkwamen (Den Bakker 2009). Vijf jaar lang was 17% tot 20% van de beroepsbevolking werkloos. In de jaren tachtig was het welvaartsniveau veel hoger dan in de jaren dertig en het sociale vangnet veel omvangrijker. Voor de woningmarkt valt de vergelijking ook anders uit. Tot in de jaren dertig was er nog niet veel sprake van eigenwoningbezit. Na de Tweede Wereldoorlog was nog geen 30% van de woningen een koopwoning (Volkstelling 2010). Het eigenwoningbezit was toen veel meer voorbehouden aan de rijken. Hypotheken waren nog lang geen gemeengoed. De crisis in de jaren dertig had daarom geen grote consequenties voor de koopwoningmarkt.

De economische crisis in de periode 1979-1982 bracht wel een forse woningmarktcrisis met zich mee, door de combinatie van snel oplopende werkloosheid, hoge hypotheeklasten en een ernstige prijsdaling van koopwoningen. De werkloosheid lag voorafgaand aan deze crisis op een laag peil: 2% à 3% van de beroepsbevolking had geen baan. De inflatie was daarentegen hoog (7% à 8%), evenals de (nominale) hypotheekrente (Nelisse 2009). Door de hoge inflatie gecombineerd met de hypotheekrenteaftrek was het nemen van een hypotheek financieel zeer voordelig. De reële rente werd voor sommigen zelfs negatief (Van Dijk et al. 2009). De inkomens groeiden en mensen hadden steeds meer mogelijkheden om een duurder huis te financieren (er was veel doorstroming). De kredietverstrekking van banken was soepel en er ontstonden producten als groeihypotheeken, waarbij de hypotheek wordt gebaseerd op verwachte toekomstige inkomensstijgingen. De woningprijzen stegen sterk door deze ontwikkelingen. Tussen 1975 en 1978 zijn ze zelfs verdubbeld (Stegeman 2009). Een andere oorzaak van de snelle prijsstijging was dat huurprijzen aan de gestegen marktprijzen werden aangepast (Martens 2009) en zo de vraag naar en de prijs van koopwoningen opdreven.

Aan de groei kwam met de oliecrisis in 1979 een einde. De arbeidsmarkt verslechterde, en mede doordat de beroepsbevolking groeide, liep de werkloosheid op tot 10% (Van Dijk et al. 2009). Hierdoor namen de perspectieven op inkomensstijgingen af. De inflatie daalde, zodat de reële hypotheekrente steeg en gezinnen in betalingsproblemen kwamen. De nieuwbouw stond nog steeds op een hoog peil, waardoor het aanbod steeds ruimer werd en de prijzen snel daalden. Het toegenomen aantal gedwongen huizenverkopten deed de woningprijzen verder dalen en het aantal verkochte woningen nam af. In de periode tussen 1975 en 1978 daalden de prijzen met 30% in drie jaar tijd (CPB 1980, 1981).<sup>5</sup> Het duurde enkele jaren tot er lichte verbeteringen in de markt optraden. Pas vijftien jaar later had het prijspeil de oorspronkelijke waarde weer bereikt (Nelisse 2009; Martens 2009).

5 In veel opzichten lijkt de woningmarktcrisis uit de jaren tachtig op de huidige situatie in de vs.

De situatie vlak voor de recente recessie is op een aantal punten fundamenteel anders dan de situatie voor de crisis in de jaren tachtig. Het eigenwoningbezit ligt in 2008 met ruim 55% op een beduidend hoger niveau dan in de vorige crisis (ruim 40% in 1980, Ruimtemonitor 2009). Hierdoor zal een groter deel van de bevolking met de gevolgen van de woningmarktcrisis geconfronteerd worden. Er was recent wel sprake van een gestage stijging van de woningprijzen, maar de groei was veel minder snel dan eind jaren zeventig. Bovendien was de groei al aan het afnemen voordat er sprake was van een recessie. Daarnaast stonden de hypotheekrente en de inflatie beide op een veel lager peil dan voor de vorige crisis.

Ook op het gebied van hypotheeken is er vanaf 1980 veel veranderd. De groeihypotheeken werden minder populair en kwamen later niet massaal terug. Naast de 'klassieke' vormen als lineaire hypotheek en annuïteitenhypotheek werden de spaarhypotheek en de beleggingshypotheek geïntroduceerd. Ook de aflossingsvrije hypotheek werd een steeds populairdere keuze. Deze laatste vormt wel een nieuw risico: binnen het aflossingsvrije deel van de hypotheek wordt geen vermogen opgebouwd. Bij een waardedaling van de eigen woning kan een serieus probleem optreden indien het geleende hypotheekbedrag bij afloop van de hypotheekperiode hoger is dan de waarde van de woning.

De verwachtingen over de werkloosheid zijn minder somber dan in de jaren tachtig, toen de werkloosheid steeg naar 10%. Hoewel in de juniraming van 2009 nog een werkloosheid van 9,5% werd voorzien, komt de meest recente raming van het CPB uit op een werkloosheid van 6,5% in 2010 (CPB 2009c).<sup>6</sup> Bij deze raming speelt ook de krimpende beroepsbevolking een rol (Eichholtz 2009). Het aantal tweeverdieners is verder veel groter dan in de vorige woningmarktcrisis, waardoor werkloosheid niet steeds het gehele huishoudensinkomen hoeft te treffen. Anderzijds nemen tweeverdieners wel gemakkelijker een hogere hypotheek, waardoor werkloosheid bij een van de twee partners toch al snel een probleem kan vormen. Ook de nieuwbouw staat op een veel lager pitje, waardoor de spanning op de woningmarkt niet snel af zal nemen. Dit kan de prijsdaling temperen, in tegenstelling tot de vorige woningmarktcrisis toen veel nieuwbouw het aanbod vergrootte en de prijzen juist verder naar beneden bracht. De meeste deskundigen gaan uit van gematigde dalingen (Boelhouwer 2008; Rabobank 2009; Francke 2010) of stabilisatie (NVM 2010). Inmiddels blijkt dat de woningprijzen in 2009 met 5,3% zijn gedaald (CBS/Kadaster 2010). Verdere dalingen zijn natuurlijk niet uitgesloten.

## 1.6 Uitwerking van de onderzoeksvragen

In dit onderzoek bekijken we de gevolgen van de crisis voor huishoudens met een hypotheek. We onderzoeken in welke mate deze huishoudens op de woningmarkt financiële problemen krijgen. Dit doen we onder verschillende aannames over de toekomstige ontwikkeling van woningprijzen, hypotheekrente en werkloosheid.

We onderscheiden twee typen problemen bij huishoudens. Het is allereerst een probleem als huishoudens hoge woonlasten hebben ten opzichte van hun inkomen en dus

6 De meer recente voorlopige raming van het CPB (februari 2010, CPB 2010a) is voor de werkloosheid ongewijzigd.



een hoge woonquote hebben. De twee invalshoek is de (problematische) restschuld. Wanneer de hypotheekschuld groter is dan de waarde van de woning, blijft bij verkoop mogelijk een restschuld over. Wanneer het huishouden in die situatie over (ruim) eigen vermogen beschikt, hoeft de restschuld niet te leiden tot problemen. Daarom gaan we bij het bepalen van de problematische restschuld uit van de verhouding tussen de waarde van de woning, de hypotheekschuld en het overig eigen vermogen. Als het vermogen van het huishouden niet toereikend is om een problematische restschuld te compenseren, en er geen gebruik gemaakt kan worden van de NHG, dan spreken we van een *problematische* restschuld.

We onderzoeken ook de huishoudens die geconfronteerd worden met de combinatie van een hoge woonquote en een problematische restschuld. Zij zijn in het bijzonder kwetsbaar. We geven antwoord op de onderzoeksvragen zoals die in paragraaf 1.1 zijn geformuleerd.

*1 Welke huishoudens met een hypotheek hadden voorafgaand aan de crisis hoge woonlasten en/of liepen risico op problemen bij eventuele verkoop van de woning?*

Dit onderzoek gaat over de gevolgen van de crisis, maar ook vóór de crisis waren er huishoudens die in financiële problemen kunnen komen. In de afgelopen periode van economische groei waren er immers ook huishoudens met betalingsachterstanden en vonden er gedwongen verkopen plaats. De groep die zonder crisis al risico's loopt, wordt onderscheiden van de groep die juist door de crisis in de problemen komt. Zo kunnen we het aantal huishoudens dat (extra) in de problemen komt door de crisis relateren aan wat er 'normaal' gebeurt.

Een aantal groepen huishoudens verdienen speciale aandacht, omdat verwacht kan worden dat zij grotere risico's lopen op problemen dan andere huishoudens. Zo hebben starters vaak een relatief hoge hypotheekschuld en hebben zij hun woning kort voor de recente prijsdaling gekocht, dus rond de top van de markt. Verder zijn niet-westerse migranten een nadere beschouwing waard. Komen zij relatief vaak in de problemen, net nu ze aan een inhaalslag op de koopmarkt bezig zijn? We kijken ook naar zelfstandigen, van wie het inkomen vaak daalt bij een economische crisis (bv. de zelfstandigen zonder personeel, de zzp'ers). Het is aannemelijk dat huishoudens met een laag inkomen meer risico's lopen dan andere, doordat werkloosheid of een kleine verandering in de rentestand voor hen al grote gevolgen kan hebben. We vergelijken deze huishoudens met de midden- en hoge inkomens.

*2 Hoe veranderen door de crisis de risico's voor huishoudens met een hypotheek?*

Door de crisis kunnen de omstandigheden van huishoudens veranderen. De woningprijzen kunnen dalen, de rente kan stijgen en de werkloosheid kan oplopen, met de bijbehorende inkomensdalingen. De risico's worden op dezelfde wijze gemeten als bij het bepalen van de huidige probleemgroepen: aan de hand van hoge woonquotes en een problematische restschuld. Zowel 'oude gevallen' (huishoudens die al risico liepen) als 'nieuwe gevallen' (huishoudens die voor het eerst risico lopen) komen aan bod.

We bestuderen de gevolgen van de crisis op dezelfde wijze als in het artikel van Ras et al. (2006a), namelijk door veranderingen in bijvoorbeeld de werkloosheid en de woningprijzen te simuleren. Hiervoor hanteren we verschillende scenario's. Bij deze analyses zullen we ook kijken naar de eerder genoemde specifieke huishoudtypen: starters, zelfstandigen en niet-westerse migranten.

### 1.7 Indeling van het rapport

In hoofdstuk 2 gaan we in op de opzet van de analyses. We beschrijven de gegevens en de aanpak van de analyses. Ook komen de gekozen definities van financiële problemen en de keuzes en de uitwerking van de scenario's aan bod. Hoofdstuk 3 beschrijft de resultaten van de analyses.

## 2 Opzet van het onderzoek

### 2.1 Gegevens

We gebruiken het bestand van het Woononderzoek Nederland 2006 (WoON'06), dat in opdracht van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is uitgevoerd. Dit bestand bevat informatie over individuele huishoudens. De waarnemingen in dit bestand worden zodanig gewogen dat ze een representatief beeld geven van de Nederlandse woningmarkt. De waarnemingen staan dus model voor de Nederlandse huishoudens. We hebben informatie over huishoudens en woningen, zoals over het type en de hoogte van hypotheek. Naast deze gegevens, die door de respondenten zijn verstrekt, bevat het bestand inkomensgegevens die afkomstig zijn van de belastingdienst. De gegevens dateren uit 2006, enige tijd voordat de crisis zich voordeed. Het WoON'06 is echter de meest recente omvangrijke gegevensverzameling over de woningmarkt. Het recentere WoON'09 was op het moment van analyseren en schrijven nog niet beschikbaar.<sup>1</sup> Met enkele veronderstellingen kunnen we de situatie uit 2006 gebruiken om inzicht te krijgen in de situatie vlak voor de crisis en in de gevolgen daarvan. Bijlage A (te vinden via [www.scp.nl](http://www.scp.nl) bij het desbetreffende rapport) geeft aan hoe wij het bestand hebben aangepast om een representatief beeld van 2008 te schetsen. De belangrijkste aanpassingen betreffen de inkomens, de waarde van woningen, de hoogte en de lasten van hypotheek. Ook het niveau van werkloosheid en de leeftijdsverdeling van eigenaren met een hypotheek zijn aangepast aan de situatie van 2008. Doordat de inkomens zich net wat gunstiger ontwikkelden dan de woningprijzen, en doordat de werkloosheid licht daalde, leiden deze aanpassingen ertoe dat in 2008 de woonlasten iets minder hoog uitvallen ten opzichte van de inkomens.<sup>2</sup>

De analyses in hoofdstuk 3 zijn dus gebaseerd op de gegevens uit WoON'06, omgezet naar 2008. De 25.000 cases in het bestand representeren ongeveer 3,5 miljoen huishoudens met een hypotheek in 2008. Hiervan was 7,6% starter op de koopwoningmarkt,<sup>3</sup> bijna 14% was zelfstandige en 4,5% was niet-westerse migrant.

### 2.2 Aanpak van de analyses

We bestuderen huishoudens met een eigen woning die (deels) is gefinancierd met een hypotheek.

Om de gevolgen van veranderingen in de economische situatie voor de huishoudens te bestuderen, simuleren we de situatie in crisistijd. We doen aannames over hoeveel en

1 De eerste publicatie over het nieuwe WoON (VROM/CBS 2010) is wat de financiën van eigenaren betreft in lijn met onze uitkomsten. Bovendien viel het meetmoment van het WoON'09 nog voordat de crisis de financiën van huishoudens rond het wonen werkelijk begon te raken.

2 Wanneer we 2006 als basis nemen heeft dit bescheiden gevolgen voor de resultaten in hoofdstuk 3.

3 Onder starters verstaan we huishoudens die hooguit twee jaar geleden voor het eerst een woning hebben gekocht.

welke huishoudens te maken krijgen met werkloosheid of inkomensdaling, hoe de rente zich ontwikkelt en wat er zal gebeuren met de woningprijzen en vermogens. We berekenen dan voor de huishoudens de woonlasten in die nieuwe situatie. In die berekening zijn ook veranderingen in bijvoorbeeld de rentestand en fiscale effecten verwerkt. Op die manier krijgen we inzicht in de financiële positie van huishoudens in onze uitgangssituatie (begin 2008) en in de (extra) problemen die door de crisis worden veroorzaakt.

Het toekomstige verloop van de crisis is uiteraard niet bekend. De aannames over de ernst van de crisis zijn wel van cruciaal belang voor de uitkomsten van de simulaties. Daarom hanteren we scenario's met verschillende veronderstellingen over de ernst van de crisis. Door de resultaten van deze scenario's met elkaar te vergelijken, krijgen we een indruk van de gevolgen van de crisis. In paragraaf 2.4 worden de veronderstellingen bij de verschillende scenario's beschreven.

### 2.3 Definitie van potentiële problemen

We richten ons op huishoudens die, al dan niet door de crisis, het risico lopen door hun eigen woning in financiële problemen te komen. In deze paragraaf geven we aan hoe we die risico's meten. Hiertoe kijken we naar twee verschillende aspecten van de financiële situatie van de huishoudens:

- hoge woonquote;
- problematische restschuld.

Vervolgens besteden we aandacht aan huishoudens die met beide situaties geconfronteerd worden en maken we een onderverdeling naar inkomensgroepen en speciale groepen.

De operationalisatie van deze problemen is niet vanzelfsprekend. Wat is een hoge woonquote? En wanneer is een restschuld een potentieel probleem? Hieronder geven we aan hoe wij deze begrippen invullen.

#### Hoge woonquote

De woonquote is het aandeel van de woonlasten in het huishoudensinkomen. We gaan in dit onderzoek uit van de nettowoonquote: het aandeel van de nettowoonlasten in het nettohuishoudensinkomen. De nettowoonlasten bestaan uit hypotheeklasten (rente, aflossing en premies van de hypotheek), de fiscale effecten (hypotheekrenteaftrek en bijtelling van het eigenwoningforfait) en de bijkomende lasten (lokale belastingen, opstalverzekering, uitgaven aan water en energie). Een huishouden met een hoge woonquote houdt relatief weinig middelen over voor overige uitgaven. Een hoge woonquote is daarmee een indicatie voor betalingsproblemen.

De hoogte van de woonquote alleen hoeft nog niets te zeggen over de risico's die huishoudens lopen. Zo is een hoge woonquote voor een huishouden met een hoog inkomen vaak minder problematisch dan voor een huishouden met een laag inkomen. Het huishouden houdt immers voldoende over om de overige uitgaven te bekostigen. Om die reden hanteren banken bij het beoordelen van hypotheekaanvragen ook enigszins

verschillende grenzen voor de woonquotes, die afhankelijk zijn van het inkomen. In de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) wordt circa 30% tot 40% als maximaal aanvaardbare woonquote gezien.<sup>4</sup> Van Rooij (2002a) hanteert 35% als criterium voor 'hoge' woonquotes. We gaan in dit onderzoek ook uit van 35%. Bij deze keuze heeft al ruim 15% van de huishoudens in de uitgangssituatie, dus vóór de crisis, een hoge woonquote. Om een indruk te krijgen van de gevoeligheid van de resultaten voor de keuze van deze grenswaarde, zullen we bekijken of een andere grenswaarde tot andere conclusies zou leiden. In deze berekeningen kunnen we geen rekening houden met eventuele andere schulden die de huishoudens hebben, zoals een consumptief krediet. Hierover is geen informatie in het databestand beschikbaar. Huishoudens met andere schulden moeten ook daarover rente betalen, wat ten laste komt van het inkomen na aftrek van de woonlasten. Hierdoor geeft de woonquote voor hen een onderschatting van de werkelijke financiële problemen.

Het ontbreken van deze informatie moet echter wel in verhouding worden gezien. Volgens het CBS (2010a) was het totaal aan uitstaande schuld van huishoudens buiten de eigen woning eind 2009 ruim 27 miljard euro. Dit bedrag – inclusief schulden van huurders – bedraagt ongeveer 4% van de totale hypotheekschuld, die (zonder correctie voor verzekerd kapitaal) eind 2009 bijna 640 miljard euro beliep (CBS 2010b).

#### Problematische restschuld

Huishoudens met een hypotheek die hoger is dan de verkoopwaarde van de eigen woning lopen bij verkoop risico op een restschuld. Wanneer zij eigen vermogen hebben buiten de woning kan deze restschuld (deels) worden afgelost. Wanneer het vermogen voldoende is om de restschuld te voldoen, zien we de situatie niet als problematisch. Ook wanneer er aanspraak gemaakt kan worden op de NHG kan de schuld in de meeste gevallen worden afgelost.<sup>5</sup> Daarom zullen we ook de mensen met een potentiële restschuld die gebruik kunnen maken van de NHG niet beschouwen als huishoudens met een potentieel probleem.

In de praktijk is het niet realistisch ervan uit te gaan dat huishoudens probleemloos al hun vermogen gebruiken om de restschuld af te lossen. De Invorderingswet gaat uit van een buffer van 4500 euro voor meerpersoonshuishoudens. Huishoudens met een restschuld moeten echter ook rekening houden met een verhuizing, wat extra uitgaven met zich meebrengt. Daarom gaan we ervan uit dat men minimaal 10.000 euro van het vermogen niet kan gebruiken voor de aflossing van de schuld. Zo houdt men een financiële reserve voor extra (onverwachte) uitgaven. Samengevat definiëren we huishoudens met een problematische restschuld als huishoudens waarbij:

- de verkoopwaarde van de woning lager is dan het uitstaande hypotheekbedrag<sup>6</sup> (er is een potentiële restschuld), en

4 Het gaat daar om de brutohypotheeklasten als aandeel van het bruto-inkomen. Hierdoor is geen directe vergelijking met de door ons gekozen aanpak mogelijk.

5 Alleen wanneer een huishouden onvoldoende heeft gedaan om gedwongen verkoop van de woning te voorkomen, wordt de restschuld niet door het NHG-systeem afgelost (NHG 2009d).

6 Bij het vaststellen van het uitstaande hypotheekbedrag wordt rekening gehouden met het vermogen dat in de hypotheek is opgebouwd, zoals bij een spaarhypotheek.

- het eigen vermogen exclusief de buffer van 10.000 euro kleiner is dan de potentiële restschuld, en
- de hypotheek niet onder de NHG valt.

Wij noemen deze combinatie in het vervolg een problematische restschuld.

Ook hier moeten we opmerken dat de aanwezigheid van eventuele andere schulden in de berekening van de problematische restschuld niet kan worden meegenomen. Niet alleen is de potentiële restschuld dan groter dan wij hier aangeven, ook is het mogelijk dat huishoudens voor het betalen van de rente moeten interen op hun vermogen buiten de woning (spaargeld). Ook hierdoor kunnen de resultaten van onze analyses de werkelijke problemen enigszins onderschatten.

Combinatie van hoge woonquote en problematische restschuld

Huishoudens met een hoge woonquote hoeven niet daadwerkelijk in de financiële problemen te komen, zolang zij hun hypotheeklasten kunnen betalen. Wanneer zij echter hun woning moeten verkopen omdat de lasten niet meer op te brengen zijn, zijn de problemen veel groter wanneer zij daardoor met een restschuld blijven zitten. Daarom kijken we ook naar de groep huishoudens die zowel een hoge woonquote als een problematische restschuld hebben.

De huishoudens met een hoge woonquote die hun woning niet snel kunnen verkopen, moeten wellicht interen op hun spaargeld om de hypotheeklasten op te kunnen blijven brengen. Hierdoor neemt het vermogen buiten de woning af, en loopt het risico op restschulden op.

Inkomensgroepen

Naar verwachting zullen de problemen met hoge woonquotes en wellicht ook restschulden vaker voorkomen onder huishoudens met lage inkomens dan onder huishoudens met hoge inkomens. Ook de gevolgen van de crisis kunnen verschillen tussen inkomensgroepen. Daarom zullen we kijken naar de verschillen tussen drie inkomensgroepen. Hierbij zijn de huishoudens verdeeld in drie gelijke groepen op basis van hun huishoudensinkomen (inkomenstertielen).<sup>7</sup>

Speciale groepen

Bij het beoordelen van de analyseresultaten richten we speciale aandacht op enkele groepen die wellicht ernstige gevolgen ondervinden van de crisis. Het ligt voor de hand om te kijken naar huishoudens die net een eerste woning hebben gekocht. Zij hebben vaak een hoge hypotheek en hebben deze nog nauwelijks afgelost. Daarnaast hebben zij niet kunnen profiteren van de prijsstijgingen in de afgelopen periode. De kans op een hoge woonquote en een grote restschuld is dus bij hen aanwezig. Daarom zullen we

7 We merken op dat we alleen kijken naar de huishoudens met een eigen woning die gefinancierd is met een hypotheek. Zij hebben zelden een heel laag inkomen. Hierdoor hebben ook de huishoudens in het laagste inkomensstertiel gemiddeld een hoger inkomen dan de huishoudens in het laagste inkomensstertiel in de gehele bevolking.

kijken naar de starters op de koopwoningmarkt: de groep huishoudens die hooguit twee jaar geleden voor het eerst een woning hebben gekocht.

Om vergelijkbare redenen zouden we ook kunnen kijken naar huishoudens die onlangs een woning hebben gekocht, maar al in een koopwoning woonden (recent verhuisde niet-starters). Deze groep huishoudens blijkt echter nauwelijks af te wijken van alle huishoudens samen en wordt daarom niet afzonderlijk gepresenteerd.

In veel studies wordt ook de groep ouderen als een kwetsbare groep gezien. Op de koopwoningmarkt is deze groep echter zelden kwetsbaar. Veel ouderen hebben hun woning al grotendeels afbetaald. Hun woonlasten zijn daardoor niet al te hoog en ook zou hooguit 1% van hen bij verkoop een restschuld overhouden.

Zelfstandigen, met name de zzp'ers (zelfstandigen zonder personeel), zijn wel gevoelig voor de economische situatie. In een crisis kunnen zij een deel van hun inkomen verliezen. Ook zij zullen daarom extra onder de loep worden genomen.<sup>8</sup>

Tot slot wordt vaak gezegd dat de (niet-westerse) migranten bezig zijn aan een inhaalslag op de woningmarkt. Zij kopen steeds vaker een woning en lopen daarmee ook meer risico's om door de crisis in de problemen te komen. Omdat deze groep nauwelijks samenvalt met de groep starters (slechts 16% van de niet-westerse migranten is een starter) bestuderen we deze groep afzonderlijk. Samengevat bestuderen we de volgende groepen:

- *Starters*: huishoudens die minder dan twee jaar geleden voor het eerst een woning kochten;
- *Zelfstandigen*: huishoudens waarvan het hoofd en/of de partner werkzaam is in een eigen bedrijf of als freelancer;
- *Niet-westerse migranten*: niet-westerse migranten en hun kinderen/nakomelingen volgens de CBS-definitie (migranten uit Afrika, Latijns-Amerika en Azië, exclusief Indonesië en Japan, of uit Turkije).

#### 2.4 Scenario's voor de crisis

In deze paragraaf komen de keuzes en de uitwerking van de scenario's aan bod.

We simuleren de veranderingen die eind 2009 inmiddels gerealiseerd zijn, en daarnaast scenario's die gestalte geven aan een gematigde crisis en een forse crisis. We simuleren veranderingen in de belangrijkste economische grootheden voor de woningmarkt.

Het gaat dan om de woningprijzen, de hoogte van het rentepercentage, de huishoudensinkomens en de vermogens.

##### Veranderingen in de woningprijzen

De woningprijzen zijn in 2009 met 5% gedaald. Het is nog onduidelijk hoe zij zich verder zullen ontwikkelen. Veranderingen in de woningprijzen hebben op twee manieren gevolgen voor de financiële situatie van de huishoudens. Ten eerste heeft een verande-

<sup>8</sup> Een complicatie hierbij is dat de eigen woning soms onderdeel van de eigen onderneming vormt, en dat het inkomen van een zzp'er van jaar tot jaar grote verschillen kan vertonen. Deze complicaties laten we hier buiten beschouwing.

ring in de woningwaarde gevolgen wanneer huishoudens hun woning willen of moeten verkopen.<sup>9</sup> Ten tweede veranderen de woonlasten door een wijziging in het eigenwoningforfait die op de woningwaarde gebaseerd is. Het forfait is evenwel een relatief kleine post in de woonlasten. In deze studie spelen de woningprijzen een belangrijke rol bij het bepalen van de (problematische) restschuld.

#### Veranderingen in de hypotheekrente

De hypotheekrente vormt een groot deel van de woonlasten van eigenwoningbezitters. De hoogte van de hypotheekrente heeft grote invloed op de woonlasten. Een verandering in de hypotheekrente zal echter niet voor alle huishoudens gevolgen hebben. Alleen huishoudens die een nieuwe hypotheek willen afsluiten, aan het einde van hun rentevaste periode zijn beland, of een variabele rente hebben, krijgen met de nieuwe rente te maken. Omdat er geen informatie beschikbaar is over welke huishoudens een variabele rente hebben, behandelen we impliciet alle huishoudens alsof zij een vaste rente betalen. Bij een veranderende rentestand wordt deze dan voor een deel van de huishoudens herzien.

#### Veranderingen in het inkomen

In tijden van crisis speelt vooral een oplopende werkloosheid een rol bij de veranderingen in de inkomens. Daarom zullen we in de scenario's aannames maken over de hoogte van de werkloosheid en over de huishoudens die de meeste kans hebben om door werkloosheid getroffen te worden.

Ongeveer 14% van de eigenwoningbezitters is zelfstandige. Ook voor hen is een inkomensterugval een mogelijk gevolg van de crisis. Hiermee zal in de scenario's naast de werkloosheidsrisico's ook rekening worden gehouden.

#### Veranderingen in de vermogens

Bij de berekeningen zijn de vermogens buiten de eigen woning van belang voor het vaststellen van een problematische restschuld. Door de crisis in de financiële sector is voor veel mensen het vermogen afgenomen. Door een verdergaande crisis kunnen de vermogens nog verder afnemen, wat de risico's op een restschuld verhoogt.

#### Kerngegevens Nederland

In de scenario's zullen verschillende veranderingen in werkloosheid, rente en woningprijzen worden doorgerekend. Tabel 2.1 geeft de ontwikkelingen in 2008 en 2009, en geeft daarnaast een inschatting van de situatie in 2010, zoals geraamd door het Centraal Planbureau (CPB). In juni 2009 ging het CPB uit van een veel ernstiger crisis dan in december 2009. Dit komt doordat het internationale economische klimaat sneller verbetert dan verwacht en mede daardoor de Nederlandse economie eind 2009 weer op lijkt te veren (CPB 2009d). De voorlopige ramingen in februari 2010 voor de werkloosheid en de rente zijn niet gewijzigd ten opzichte van december 2009 (CPB 2010a).

9 De bank kan bij een daling van de woningwaarde een hogere rente eisen zodra de rentevaste periode van de hypotheek voorbij is. Hiermee houden we in de analyses geen rekening.



In 2008 was 3,9% van de beroepsbevolking werkloos. Door de crisis is de werkloosheid in 2009 opgelopen tot 5,0%. Voor 2010 verwachtte het CPB in juni 2009 nog een werkloosheid van bijna 10%. In december 2009 zijn de vooruitzichten bijgesteld en werd een werkloosheid van 6,5% verwacht voor 2010. Dit is vooral het gevolg van de meer gunstige economische vooruitzichten, van de regeling om werknemers tijdelijk minder uren te laten werken met gering inkomensverliesdeeltijdwerkloosheid, en van zaken als het terugschroeven van overwerk. Dit laatste leidt wel tot minder gewerkte uren, maar niet tot meer werkloosheid.

De (lange) rente (de rente op een langlopende lening) is laag en heeft de afgelopen jaren enige stijging vertoond (van 3,8% in 2006 tot 4,3% in 2008, CPB 2009c). In 2009 is de rente weer terug op het niveau van 2006. Het CPB verwacht de komende tijd geen verdere dalingen. Wel is in de decemberraming (CPB 2009d) de rentestand wat naar beneden bijgesteld ten opzichte van de juni raming voor 2010 (CPB 2009a).

De prijzen op de woningmarkt meten we aan de hand van de prijsindex voor bestaande koopwoningen (CBS/Kadaster 2010). Eind jaren negentig stegen de prijzen nog met 10% tot 16% per jaar. Deze forse stijgingen zijn nu niet meer aan de orde, maar ook de afgelopen jaren zijn de prijzen gemiddeld nog gestegen met enkele procenten per jaar. In 2009 daalden ze echter met ongeveer 5% (CBS/Kadaster 2010). De daling was in november echter al aan het afvlakken. De NVM verwacht geen veranderingen in de woningprijs (NVM 2010; Francke 2010). Anderen verwachten een lichte prijsdaling (1%, Rabobank 2009) of juist een stijging (1,5%, ING 2009).

Tabel 2.1

Kerngegevens Nederland voor werkloosheid, rente en woningprijs, 2008-2010 (in procenten)

jaar	niveau werkloosheid <sup>a</sup>	niveau rente <sup>b</sup>	mutatie woningprijs <sup>c</sup>	mutatie prijspeil <sup>d</sup>
realisaties				
2008	3,9	4,3	2,9	2,5
2009	5,0	3,8	-5,3	1,2
ramingen 2010				
juniraming CPB	9,5	4,0	.	1,3
decemberraming CPB	6,5	3,8	.	1,0

a Werkloze beroepsbevolking (15-64-jarigen) als percentage van de totale beroepsbevolking (CPB 2009a, c).

b Lange rente (CPB 2009a, c)

c Mutatie van de prijs van bestaande koopwoningen ten opzichte van vorig jaar (in procenten, nominaal), volgens CBS/Kadaster (2010). De CPB-ramingen voor 2010 geven hierover geen informatie.

d Mutatie van de consumentenprijsindex ten opzichte van vorig jaar, in procenten (CPB 2009a, c).

Bron: CPB (2009a, c); CBS/kadaster (2010)

### Invulling van de scenario's

De veranderingen in de Nederlandse economie vormen de basis voor de scenario's die we in dit rapport doorrekenen. We gaan uit van de situatie in 2008 en rekenen uit wat de gevolgen zijn van de crisis in drie varianten. We bestuderen eerst de situatie eind 2009, waarin de crisis al voor een deel zichtbaar is. Het is mogelijk dat de economie en de woningmarkt in 2010 niet verder verslechteren. In dat geval zijn de problemen op de woningmarkt eind 2009 maatgevend voor de gevolgen van de crisis. De situatie dat de crisis zich verder verdiept, zoals de laatste inzichten van het CPB (decemberraming) aangeven, interpreteren we als de situatie bij een 'gematigde crisis'. Dit lijkt nu de meest waarschijnlijke raming van het verdere verloop van de crisis.

De minder rooskleurige vooruitzichten die het CPB in juni had voor 2010 interpreteren we als de gevolgen van een forse crisis. Hoewel deze raming volgens het CPB achterhaald is, is het mogelijk dat de economie in 2010 zich minder gunstig zal ontwikkelen dan het CPB nu verwacht. Zo geeft De Beer (2009) aan dat de huidige maatregelen op de arbeidsmarkt zoals de deeltijd-w w de werkloosheid slechts voor een korte duur kunnen matigen. Verder is de aanname van het CPB dat zzp'ers weliswaar minder uren zullen werken, maar niet werkloos zullen worden. Ook dit kan op termijn wel gebeuren. Een verdere toename van de werkloosheid kan dus later toch nog plaatsvinden. Ook geeft het CPB aan dat de internationale onzekerheden groot blijven, waardoor ook met een ernstiger crisis rekening gehouden moet worden. Daarom bestuderen we ook de gevolgen van een forse crisis, die is vormgegeven volgens de juniraming van het CPB.

Naast de veranderingen in de werkloosheid, rentestand en woningprijs, moeten we ook aannames doen over het inkomen van zelfstandigen, die door de crisis veelal minder verdienen. Tot slot speelt bij het bepalen van de problematische restschulden ook het vermogen van de huishoudens buiten de eigen woning een rol. Door de crisis op de beurzen is het mogelijk dat ook deze vermogens zijn aangetast. Tabel 2.2 geeft een overzicht van de mutaties in de economische kenmerken die we bij de verschillende scenario's aannemen.

Tabel 2.2

Invulling van de scenario's, mutaties ten opzichte van de uitgangssituatie (begin 2008)

scenario	werkloosheid (procentpunt)	inkomen zelfstandigen (%)	vermogen excl. woning (%)	rente (procentpunt)	woningprijs (%)
1 crisis 2009 <sup>a</sup>	+1,1	-14	-9	-0,5	-5
2 gematigde crisis <sup>b</sup>	+2,6	-20	-9	-0,5	-5
3 forse crisis <sup>c</sup>	+5,6	-25	-18	-0,3	-10

a Volgens de realisatie 2009 (zie onderstaande bronvermelding).

b Volgens de decemberraming voor 2010 (CPB 2009a).

c Volgens de juniraming voor 2010 (CPB 2009c).

Bron: CPB (2009a, 2009c, 2010c); CBS (2010c); CBS/Kadaster (2010)

De mutaties in de werkloosheid, de rentestand en de woningprijs komen overeen met de realisatie en de ramingen van het CPB uit tabel 2.1. Er zijn geen precieze cijfers beschikbaar over het winstinkomen van zelfstandigen. Wel is duidelijk dat veel zelfstandigen in deze crisistijd een deel van hun opdrachten zien verdwijnen, met alle inkomensgevolgen van dien. Dit treft vooral de zogenoemde zzp'ers. We gaan voor de crisis van 2009 uit van een inkomensdaling van zelfstandigen van gemiddeld 14% (CPB 2010c). Hiermee worden de gemiddelde inkomensontwikkelingen van de jaren 2006-2008 meer dan ongedaan gemaakt. Voor de gematigde en forse scenario's nemen we een grotere inkomensachteruitgang van gemiddeld respectievelijk -20% en -25% aan.

Het CBS heeft aangegeven dat het vermogen van huishoudens buiten de eigen woning vaak is gedaald in het jaar 2008, toen de crisis zichtbaar begon te worden. De ontwikkeling verschilt fors tussen huishoudens. Voor de crisis van 2009 nemen we het gerealiseerde gemiddelde, een daling van 9%. In het gematigde scenario gaan we uit van eenzelfde vermogensdaling, maar in het forse scenario nemen we aan dat de vermogens twee keer zo snel dalen als in de crisis van 2009 (gemiddeld met 18%).

In de ramingen zijn er grote onzekerheden rond de rentestand en de woningprijs, terwijl zij grote gevolgen hebben voor de problemen die wij hier bestuderen. Daarom rekenen we in een gevoeligheidsanalyse scenario's met varianten voor deze twee grootheden door (zie § 3.3). Dit doen we alleen voor de scenario's van de gematigde en forse crisis. De eerste variant is immers gebaseerd op de realisatie voor 2009, waarover betrouwbare informatie beschikbaar is. Voor de rente gaan we in de scenario's uit van dalingen van respectievelijk 0,5 en 0,3 procentpunt. Om een indruk te krijgen van de veranderingen in de gevolgen van de scenario's analyseren we ook varianten waarin de rente 1 procentpunt extra daalt of stijgt. Dit geldt natuurlijk alleen voor de huishoudens waarvan we aannemen dat zij met een renteverandering te maken krijgen. Ook de ontwikkelingen in de woningprijzen zijn onzeker. We bestuderen de effecten van een extra daling van de woningprijs met 10% ten opzichte van de scenario's, en van een herstel van de woningmarkt waardoor de woningprijzen 10% hoger uitvallen dan in de doorgerkende scenario's.

Daarnaast bestuderen we de veranderingen in de simulaties voor de langetermijngevolgen van werkloosheid door aan te nemen dat werklozen terugvallen naar het niveau van een bijstandsuitkering in plaats van naar een ww-uitkering zoals in de scenario's uit tabel 2.2.

Tot slot is de grens van 35% voor de hoge woonquote enigszins arbitrair. Daarom bestuderen we ook de gevolgen van andere keuzes voor deze grens, evenals voor een alternatief woonlastenbegrip (alleen kooplasten).

### Operationalisatie

In de simulaties doen we aannames over welke huishoudens met werkloosheid of inkomensterugval te maken krijgen. Hierbij houden we rekening met verschillen in werkloosheidsrisico's tussen de verschillende opleidingsniveaus (zie bv. Soede et al. 2009). Voor de huishoudens die te maken krijgen met werkloosheid gaan we ervan uit dat dit meestal leidt tot een inkomensdaling van 30% (de daling is afhankelijk van het

inkomensniveau). Omdat we de werkloosheid op persoonsniveau simuleren, zal het effect van de inkomensterugval op het huishoudensinkomen worden gedempt wanneer er twee verdieners in het huishouden aanwezig zijn. Daarnaast zal voor een deel van de zelfstandigen het inkomen dalen, met gemiddeld de percentages uit tabel 2.2. De precieze invulling van deze aannames is uitgewerkt in bijlage B (te vinden via [www.scp.nl](http://www.scp.nl) bij het desbetreffende rapport).

Zoals aangegeven zal niet ieder huishouden te maken krijgen met een nieuwe hypotheekrente wanneer de rentestand verandert. We nemen aan dat huishoudens die minder dan vier jaar geleden hun woning kochten nog een vaste rente hebben. Voor 20% van de overige huishoudens nemen we aan dat een renteherziening plaatsvindt. Hieronder vallen dan ook huishoudens die een variabele rente hebben. Zie verder bijlage B.

De veranderingen in de vermogens en de woningprijzen worden voor alle huishoudens gesimuleerd volgens de mutaties in tabel 2.2.

Gegeven de nieuwe inkomens voor de huishoudens en de andere aannames uit de scenario's over rente en woningprijs worden de nieuwe woonlasten per huishouden berekend. We berekenen ook de fiscale effecten opnieuw. Daarbij houden we rekening met het feit dat wanneer het inkomen daalt, ook het belastingtarief daalt waartegen de hypotheekrenteaftrek en het eigen woningforfait worden verdisconteerd. Op basis van de herberekende inkomens en woonlasten kan ook de woonquote opnieuw worden berekend. Daarnaast wordt, gebaseerd op de aangepaste woningprijs, het aangepaste vermogen en de bestaande hypotheekschuld, ook een nieuwe waarde voor de vermogenspositie berekend.

### 3 Gevolgen van de crisis

#### 3.1 Potentiële problemen zonder crisis

Huishoudens met een eigen woning hebben gemiddeld een hoger inkomen dan huurders. Ze hebben ook vaker twee inkomens. Toch zijn er al zonder crisis huishoudens met een hypotheek die te maken hebben met een hoge woonquote en een problematische restschuld. Tabel 3.1 geeft enkele belangrijke kenmerken van de huishoudens, voor alle eigenaren met een hypotheek en voor de huishoudens per inkomensgroep. Hierbij zijn de huishoudens verdeeld in drie gelijke groepen op basis van hun huishoudensinkomen (inkomenstertielen: lage, midden- en hoge inkomens).<sup>1</sup> In tabel 3.2 worden onze specifieke aandachtsgroepen in beeld gebracht. Hiermee beantwoorden we de *eerste onderzoeksvraag*: Welke huishoudens met een hypotheek hadden voorafgaand aan de crisis hoge woonlasten en/of liepen risico op problemen bij eventuele verkoop van de woning? (zie § 1.6).

Tabel 3.1

Uitgangssituatie van woningbezitters met een hypotheek, naar inkomen in tertielen (begin 2008)

	1 <sup>e</sup> tertiel	2 <sup>e</sup> tertiel	3 <sup>e</sup> tertiel	alle huishoudens
huishoudens (x 1000)	1150	1150	1150	3450
aandeel huishoudens met hoge quote (%)	32,9	10,0	3,8	15,5
aandeel huishoudens met problematische restschuld (%)	3,1	2,7	2,2	2,7
aandeel huishoudens met hoge quote en restschuld (%)	1,7	0,6	0,3	0,9
besteedbaar huishoudensinkomen per jaar (x 1000 euro)	24	39	66	43
besteedbaar huishoudensinkomen na aftrek woonlasten per jaar (x 1000 euro)	17	29	54	33
gemiddelde nett woonquote (%)	32,7	24,2	18,6	25,2
gemiddelde overwaarde <sup>a</sup> (x 1000 euro)	158	168	240	188
mediane overwaarde <sup>a</sup> (x 1000 euro)	135	144	201	157

a De overwaarde is gedefinieerd als waarde van de woning min de hypotheekschuld.

Bron: vROM (WoON'06) SCP-bewerking

Aan het begin van 2008 had 15,5% van de huishoudens met een hypotheek te maken met een hoge woonquote: zij geven meer dan 35% van hun inkomen uit aan woonlasten. Veel minder huishoudens (2,7%) hadden een problematische restschuld: een restschuld

<sup>1</sup> We merken op dat we alleen kijken naar de huishoudens met een eigen woning die gefinancierd is met een hypotheek. Zij hebben zelden een heel laag inkomen. Hierdoor hebben ook de huishoudens in het laagste inkomensstertiel gemiddeld een hoger inkomen dan de huishoudens in het laagste inkomensstertiel in de gehele bevolking.

die hoger was dan de verkoopwaarde van de woning, en die bovendien niet door eigen vermogen of door de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kon worden gecompenseerd. Overigens kunnen ongeveer 56.000 huishoudens (37% van de huishoudens met een restschuld) gebruikmaken van de NHG. Zij worden hier niet als huishoudens met een problematische restschuld aangemerkt. Dit betekent dat 536.000 huishoudens een hoge woonquote ervaren, en 90.000 huishoudens een problematische restschuld. Ongeveer 30.000 van deze huishoudens hebben te kampen met beide problemen.

Huishoudens in de laagste inkomensgroep hebben vaak een hoge woonquote en/of een problematische restschuld. 33% van hen heeft een hoge woonquote. Dit geldt maar voor een kleine 4% van de hoogste inkomensgroep. Opgemerkt moet worden dat het hebben van een hoge woonquote bij de lagere inkomens problematischer is dan bij de hogere inkomens. Zij houden immers absoluut gezien minder geld over voor de niet-woninggerelateerde uitgaven. Het aandeel huishoudens dat een problematische restschuld heeft, varieert veel minder naar inkomensgroep. Alleen de hoogste groep heeft dit iets minder vaak. Blijkbaar lenen ook hoge inkomens relatief veel ten opzichte van de waarde van de woning (de zogenoemde *loan-to-value* is bij hen dus vergelijkbaar met die bij de lage inkomens). Dit blijkt ook uit Brosens (2009), die een positieve correlatie vindt tussen *loan-to-value* en inkomen. De hoogte van de overwaarde is duidelijk wel afhankelijk van het inkomen. We definiëren overwaarde als het verschil tussen de waarde van de woning en de uitstaande hypotheekschuld. We zien dat in de hoogste inkomensgroep de overwaarde van de woning beduidend hoger is dan in de andere inkomensgroepen.

Tabel 3.2

Uitgangssituatie van starters, zelfstandigen en niet-westerse migranten (begin 2008)<sup>a</sup>

	starter	zelf-standige	niet-westerse migrant	alle huishoudens
huishoudens (x 1000)	261	480	155	3450
aandeel huishoudens met hoge quote (%)	25,7	22,7	23,4	15,5
aandeel huishoudens met problematische restschuld (%)	11,7	2,6	5,5	2,7
aandeel huishoudens met hoge quote en restschuld (%)	3,8	1,3	1,5	0,9
besteedbaar huishoudensinkomen per jaar (x 1000 euro)	37	51	39	43
besteedbaar huishoudensinkomen na aftrek van woonlasten per jaar (x 1000 euro)	27	40	29	33
gemiddelde nettowoonquote (%)	30,0	28,0	29,0	25,2
gemiddelde overwaarde <sup>b</sup> (x 1000 euro)	54	257	111	188
mediane overwaarde <sup>b</sup> (x 1000 euro)	24	201	75	157

a De onderscheiden groepen overlappen elkaar en vormen samen niet de gehele bevolking.

b De overwaarde is gedefinieerd als waarde van de woning min de hypotheekschuld.

Bron: VROM (WoON'06) SCP-bewerking

Als we kijken naar de onderscheiden groepen, dan zien we dat bijna 26% van de starters op de koopwoningmarkt een hoge quote heeft en bijna 12% een problematische rest-

schuld. Dat de gemiddelde overwaarde voor deze groep lager is, is niet zo verwonderlijk, ze zijn immers net begonnen met het afbetalen van (of sparen voor) een hypotheek. In de korte tijd na aankoop is de woning nog niet (veel) in waarde toegenomen. Wel hebben deze huishoudens een relatief hoge schuld in verhouding tot de waarde van de woning. Waar gemiddeld de hypotheek 54% van de verkoopwaarde van de woning beslaat, is dit bij starters ongeveer 90%. Niet-westerse migranten hebben net als starters een hogere woonquote en hebben vaker dan de meeste huishoudens, maar duidelijk minder vaak dan starters een problematische restschuld (6%). Zelfstandigen lijken op de gemiddelde eigenwoningbezitter, weliswaar met gemiddeld een wat hogere woonquote, maar ook met gemiddeld een hogere overwaarde.

Nadere analyses laten zien dat huishoudens die een hoge woonquote hebben, gemiddeld iets jonger en lager opgeleid zijn en minder overwaarde in de woning hebben dan gemiddeld. Ook zijn ze tweemaal zo vaak alleenstaand. Huishoudens met een problematische restschuld zijn gemiddeld tien jaar jonger, anderhalf maal zo vaak alleenstaand, en hoger opgeleid dan de totale groep eigenaren. Ook hebben zij een hogere woonquote dan gemiddeld.

### 3.2 Globale gevolgen volgens de crisisscenario's

In paragraaf 2.4 is de invulling van de scenario's besproken. De aannames zijn nogmaals opgenomen in tabel 3.3. In deze paragraaf geven we globaal aan welke gevolgen de crisis volgens deze scenario's zou hebben voor de problemen met hoge woonquotes en problematische restschulden. De eerste situatie die we hier simuleren laat zien wat de gevolgen zijn van de crisis tot nu toe (crisis 2009). Het is mogelijk dat de economische situatie niet verder verslechtert. In dat geval geeft deze variant de gevolgen van de crisis als geheel weer. Aan de andere kant is het mogelijk dat de crisis zich verder verdiept. De scenario's voor een gematigde en forse crisis laten zien wat ons dan nog te wachten staat. De resultaten worden hier grafisch weergegeven; bijlage C (te vinden via [www.scp.nl](http://www.scp.nl) bij het desbetreffende rapport) bevat de cijfermatige weergave.

Tabel 3.3

Invulling van de scenario's, mutaties ten opzichte van de uitgangssituatie (begin 2008)

scenario	werkloosheid (procentpunt)	inkomen zelf- standigen (%)	vermogen, excl. woning (%)	rente (procentpunt)	woningprijs (%)
1 crisis 2009 <sup>a</sup>	+1,1	-14	-9	-0,5	-5
2 gematigde crisis <sup>b</sup>	+2,6	-20	-9	-0,5	-5
3 forse crisis <sup>c</sup>	+5,6	-25	-18	-0,3	-10

a Volgens de realisatie 2009 (zie onderstaande bronvermelding).

b Volgens de decemberraming voor 2010 (CPB 2009a).

c Volgens de juniraming voor 2010 (CPB 2009c).

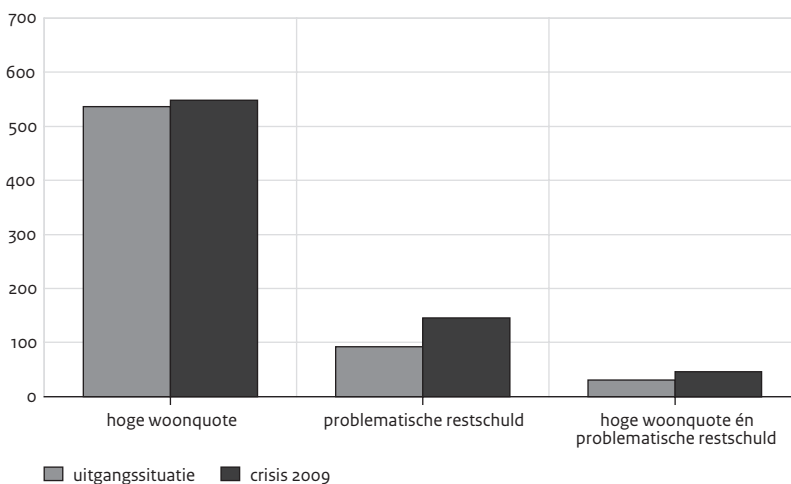
Bron: CPB (2009a, 2009c, 2010c); CBS (2010c); CBS/Kadaster (2010)

Als achtergrond bij de resultaten in dit hoofdstuk zijn in bijlage D.1 (te vinden via [www.scp.nl](http://www.scp.nl) bij het desbetreffende rapport) de gevolgen van veranderingen in slechts één van de grootheden uit tabel 3.3 weergegeven. Er wordt bijvoorbeeld gekeken wat er met de woonquote en de restschuld gebeurt als alleen de woningprijs verandert. Hiermee krijgen we inzicht in de oorzaken van de gevonden veranderingen in de verschillende scenario's. Zoals te verwachten hebben veranderingen in de woningprijs en het vermogen vooral gevolgen voor de problematische restschulden en niet of nauwelijks voor de woonquote. Bij veranderingen in de werkloosheid en de rente is het omgekeerde het geval.

### Crisis 2009

Figuur 3.1

Huishoudens met potentiële problemen bij het scenario crisis 2009 (huishoudens x 1000)



Bron: VROM (WoON'06) SCP-bewerking

Figuur 3.1 geeft de gevolgen van de crisis tot nu toe in termen van het aantal huishoudens dat met de onderscheiden problemen te maken krijgt. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 hadden voor de crisis al 536.000 huishoudens, 15,5% van alle huishoudens met een hypotheek, te maken met een hoge woonquote. Door de crisis is dit aantal licht veranderd (+0,4% van alle huishoudens met een hypotheek). In sommige huishoudens is een verdiensterwerkloos geworden of zag een zelfstandige zijn inkomen dalen. Hierdoor is de woonquote voor deze huishoudens toegenomen. Aan de andere kant heeft de rentedaling bij sommige huishoudens geleid tot een daling van de hypotheeklasten, waardoor de woonquote juist lager is uitgevallen dan in de uitgangssituatie. Per saldo is het aantal

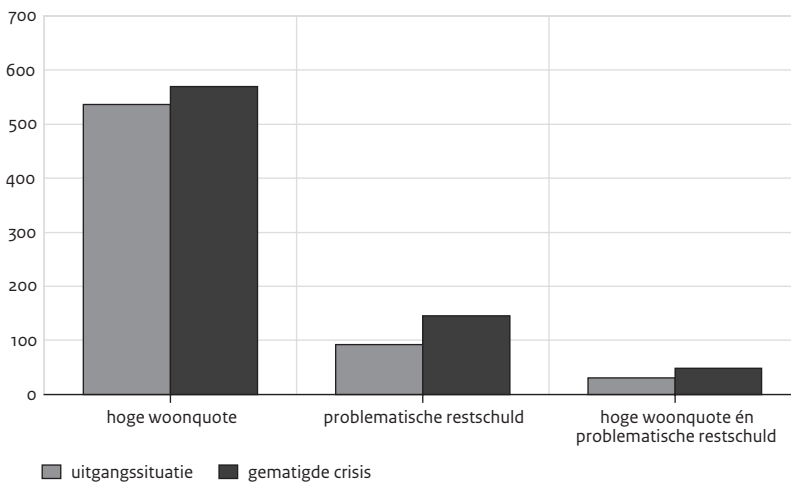


huishoudens met een hoge woonquote nauwelijks toegenomen en is de gemiddelde woonquote van deze huishoudens ook nauwelijks veranderd.

De gevolgen voor het aantal huishoudens met een problematische restschuld zijn groter. In plaats van ruim 90.000 huishoudens, zoals vóór de crisis, hebben na de crisis in 2009 ongeveer 145.000 huishoudens te maken met een problematische restschuld. Dat is 4,2% van de huishoudens met een hypotheek; voor de crisis was dit aandeel 2,5% (90.000 huishoudens). Deze toename komt volledig voor rekening van de daling van de woningwaarde. Hierdoor levert een eventuele verkoop van de woning immers minder middelen op om de hypotheekschuld af te betalen. Evenals in de uitgangssituatie kan bijna 40% van de huishoudens met een restschuld terugvallen op de NHG, en komt deze dus niet als problematische restschuld naar voren. Niet alleen is het aantal huishoudens met een problematische restschuld toegenomen, ook is voor de huishoudens die al een problematische restschuld hadden, het schuldbedrag toegenomen: van gemiddeld bijna 32.500 euro in de uitgangssituatie tot 45.500 in 2009. Voor de huishoudens die door de crisis een problematische restschuld hebben gekregen, is de waarde van de restschuld zoals te verwachten veel lager (ongeveer 6500 euro). Zoals gezegd hoeft het hebben van een problematische restschuld of een hoge woonquote op zich geen problemen te geven. De combinatie van de twee problemen levert wel een groot risico op voor huishoudens om in de financiële problemen te komen. Figuur 3.1 laat zien dat voor de crisis ongeveer 30.000 huishoudens een groot deel van het inkomen aan wonen uitgaven én een problematische restschuld hadden. In de crisis is dit aantal tot nu toe met ongeveer 16.000 gestegen. Dit betekent dat het aantal huishoudens met beide problemen anderhalf keer zo groot is geworden. De huishoudens die alleen door de crisis beide problemen hebben, blijven na verkoop van hun woning met ongeveer 7500 euro restschuld zitten. Voor de huishoudens die ook zonder crisis beide problemen hadden, is de restschuld toegenomen van gemiddeld bijna 44.000 euro tot 58.500 euro. De gemiddelde woonquote is voor deze groep nauwelijks veranderd. De problemen van de huishoudens die door de crisis in de problemen zijn gekomen, zijn veel kleiner dan die van de huishoudens die ook zonder crisis problemen hadden. De problemen van de laatste groep zijn ook toegenomen door de crisis.

## Gematigde crisis

Figuur 3.2  
Huishoudens met potentiële problemen bij een gematigde crisis (huishoudens x 1000)



Bron: VROM (WoON'06) SCP-bewerking

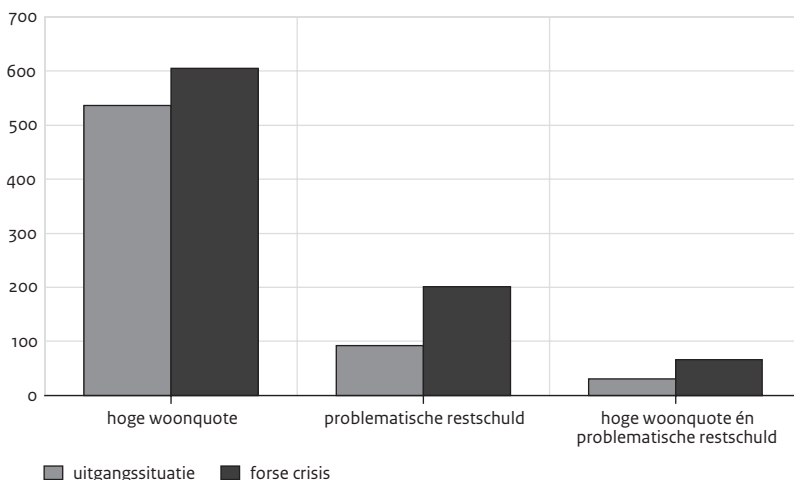
In het scenario van de gematigde crisis gaan we ervan uit dat de crisis in 2009 nog niet zijn hoogtepunt heeft bereikt, maar verder in gematigde vorm zal doorzetten. Daardoor neemt het aantal huishoudens (met hypotheek) met een hoge nettowoonquote toe van 536.000 tot ruim 570.000 (figuur 3.2). Ten opzichte van het scenario 'crisis 2009' zou het aantal huishoudens met een hoge woonquote dus nog met 0,6 procentpunt toenemen. Oorzaak hiervan is de inkomensdaling van de huishoudens die in dit scenario met werkloosheid te maken krijgen, of van (zelfstandigen) met een inkomensdaling. Maar voor een deel van de huishoudens die al een hoge woonquote hadden, wordt het probleem nog groter wanneer ook zij met een inkomensdaling te maken krijgen. Voor hen neemt de woonquote met 1 procentpunt toe.

De gevolgen voor de problematische restschuld veranderen niet ten opzichte van de realisatie in 2009, omdat dezelfde aanname is gedaan over de prijsontwikkeling. Het aantal huishoudens dat een problematische restschuld heeft, neemt dus niet verder toe en dit geldt ook voor de restschulden van de bestaande gevallen.

Het aantal huishoudens met een hoge woonquote en een problematische restschuld neemt iets sterker toe dan in de crisis tot en met 2009, door de sterkere toename van het aantal huishoudens met een hoge woonquote. Ook bij de gematigde crisis neemt de woonquote nauwelijks toe voor de huishoudens die al voor de crisis met beide problemen te maken hadden, maar neemt wel hun problematische restschuld toe. Voor de huishoudens met nieuwe problemen ligt zoals verwacht zowel de woonquote als de gemiddelde restschuld lager dan voor de huishoudens die al problemen hadden.

## Forse crisis

Figuur 3.3  
Huishoudens met potentiële problemen bij een forse crisis (huishoudens x 1000)



Bron: VROM (WOON'06) SCP-bewerking

Wanneer de crisis zich sterker verdiept volgens het forse scenario neemt het aantal huishoudens met een hoge woonquote veel sterker toe dan in beide andere situaties (+69.000 ofwel +2% van alle huishoudens met een hypotheek) (figuur 3.3). De sterke inkomensdaling door werkloosheid of dalende winst van zelfstandigen wordt maar deels gecompenseerd door de dalende rente. Deze leidt immers maar voor een deel van de huishoudens daadwerkelijk tot lagere lasten (de huishoudens met een renteherziening). De gemiddelde woonquote van de huishoudens met een hoge woonquote neemt met ruim 1,5 procentpunt toe. Bij de huishoudens met een bestaand probleem is de toename nog groter (+2 procentpunten).

Vergeleken met Soede et al. (2009) stijgt het aantal huishoudens een hoge woonquote bij ons overigens veel minder snel. Dit komt doordat wij niet voor alle huishoudens met looninkomen, maar slechts voor een deel van hen werkloosheid simuleren.

Ook het aantal huishoudens met een problematische restschuld neemt door de grotere daling van de woningwaarde fors toe: er komen 109.000 huishoudens bij die bij verkoop van hun woning in dit scenario onvoldoende vermogen hebben om hun hypotheekschuld af te betalen en geen gebruik kunnen maken van de NHG.<sup>2</sup> Dit betekent dat het aantal huishoudens met een problematische restschuld ruimschoots zou verdubbelen

2 Ook bij een forse crisis kan ongeveer 40% van de huishoudens met een restschuld gebruikmaken van de NHG, en wordt deze groep niet tot de huishoudens met een problematische restschuld gerekend.

ten opzichte van de uitgangssituatie wanneer zo'n forse crisis werkelijkheid zou worden. Omdat in de crisis tot nu toe (crisis 2009) het aantal huishoudens met een problematische restschuld al met 53.000 is toegenomen, zal ons bij een de forse crisis nog eens een toename van bijna 40% te wachten staan. De dalende woningwaarde maakt de restschuld voor de huishoudens die ook in de uitgangssituatie al een restschuld hadden nog eens veel groter: deze neemt toe van gemiddeld 32.500 euro tot 58.500 euro. De restschulden van de huishoudens die door de crisis in de problemen komen, zijn in dit forse scenario gemiddeld twee keer zo hoog (ruim 13.000 euro) als bij de crisis van 2009 en het gematigde scenario (6500 euro).

Het aantal huishoudens dat in de gevarenzone komt, met een hoge woonquote én een problematische restschuld, zou bij dit scenario verdubbelen (van 30.000 tot 66.000 huishoudens). Met name de restschulden nemen fors toe voor de huishoudens die al problemen hadden (71.800 euro i.p.v. 43.500), maar ook de woonquote neemt in dit scenario voor hen toe.

### 3.3 Gevoeligheidsanalyses

#### Ontwikkeling rente en woningprijs

Zoals aangegeven in paragraaf 2.4 zijn de ontwikkelingen van met name de rente en de woningprijs met veel onzekerheid omgeven. Daarom bestuderen we hier een aantal varianten van het gematigde en forse crisisscenario op specifieke onderdelen. De overige aannames blijven ten opzichte van de scenario's ongewijzigd. De resultaten zijn weergegeven in bijlage D, paragraaf D.2 (te vinden via [www.scp.nl](http://www.scp.nl) bij het desbetreffende rapport). De analyses geven aan dat het aantal huishoudens met betalingsproblemen (hoge woonquote) gevoelig is voor renteveranderingen. Een hogere rente leidt tot meer problemen en een lagere rente tot minder problemen. Doordat renteveranderingen geen gevolgen hebben voor de schulddispositie is het aantal huishoudens met zowel een hoge woonquote als een problematische restschuld niet erg gevoelig voor een renteverandering.

Een extra daling van de woningprijzen leidt direct tot meer problematische restschulden, maar ook tot iets minder hoge woonquotes doordat het eigenwoningforfait afneemt. Deze afname van het aantal problemen met een hoge woonquote kan echter niet voorkomen dat het aantal huishoudens in de echte risicogroep veel groter wordt.

#### Werklozen en bijstand

In de scenario's gaan we ervan uit dat de mensen die door de crisis werkloos worden, een deel van hun inkomen verliezen. Dit is een kortetermijneffect van werkloosheid. Wanneer werkloosheid langer duurt, vervalt de w/w-uitkering (van 70% van het laatstverdiende loon) en vallen mensen terug naar bijstandsniveau. We houden er wel rekening mee dat er wellicht een niet-werkloze partner is, zodat het totale huishoudensinkomen dan mogelijk nog steeds boven bijstandsniveau uitkomt. Door zo'n terugval naar bijstandsniveau neemt het aantal huishoudens met een hoge woonquote fors toe. Het aantal huishoudens met daarnaast een problematische restschuld neemt echter slechts weinig toe.

### Grens woonquote

In de analyses gaan we ervan uit dat huishoudens met een woonquote van 35% of meer een betalingsprobleem kunnen hebben. Zoals aangegeven in paragraaf 2.3 is deze grens geen absoluut criterium. Zo zou deze kunnen variëren tussen huishoudens met een laag inkomen en met een hoog inkomen. Om de invloed van de gekozen grens te bestuderen, gaan we hier uit van alternatieve grenzen voor een hoge woonquote. Wanneer we de grens verlagen tot 30% vinden we meer huishoudens met een hoge woonquote in de uitgangssituatie. De relatieve groei van het aantal huishoudens met een 'hoge' woonquote is in de verschillende crisissituaties echter vrijwel gelijk. Het aantal huishoudens met zowel een hoge woonquote als een problematische restschuld is bij de alternatieve definitie ongeveer 8% hoger. Ook hier leiden de crisisscenario's in beide definities tot vergelijkbare groeivoeten. Wanneer we de grens verhogen tot 40% hebben vanzelfsprekend minder huishoudens een hoge woonquote, maar ook dan verandert de relatieve groei van dit aantal door de crisis nauwelijks. Tot slot blijkt dat een differentiatie van de grens naar inkomen (oplopend van 30% bij lage inkomens tot 40% bij hoge inkomens) vergelijkbare aantallen huishoudens met betalingsproblemen geeft als de resultaten met een grens van 35% voor alle inkomensgroepen. Opgemerkt moet worden dat er dan minder huishoudens met een hoog inkomen in de groep met betalingsproblemen worden aangetroffen en meer huishoudens met een laag inkomen.

Deze resultaten geven aan dat de keuze van de grenswaarde voor de hoge woonquotes naar inkomens wel het aantal huishoudens met problemen zal veranderen, maar dat de gevolgen van de verschillende crisissituaties waarschijnlijk niet substantieel veranderen. Ook bij de alternatieve definities van het begrip hoge woonquote blijft het aantal huishoudens in de risicogroep met zowel een betalings- als een verkoopprobleem relatief klein.

### Definitie woonquote

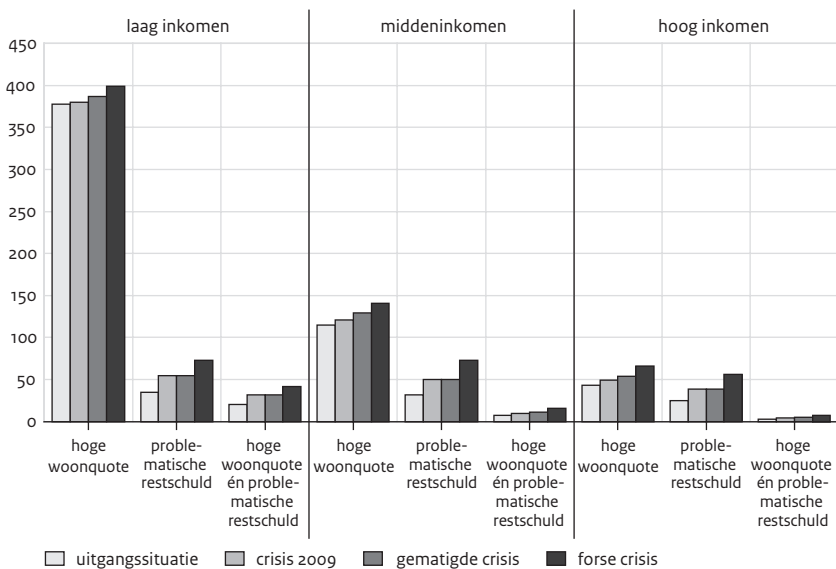
De woonquote is hier gedefinieerd als het aandeel van de nettowoonlasten in het netto-inkomen. Bij het vaststellen van de woonlasten houden we niet alleen rekening met de hypotheeklasten en de fiscale effecten, maar ook met de bijkomende lasten: lokale belastingen, opstalverzekering, uitgaven aan water en energie.

Het is echter ook mogelijk om uit te gaan van het aandeel van de nettohypotheeklasten in het netto-inkomen (de koopquote). Wanneer we dan 35% als grenswaarde hanteren, is het aandeel huishoudens dat met een hoge quote te maken heeft nog maar een derde van de hier gepresenteerde analyse. De (relatieve) groei van de huishoudens die door de crisis in de problemen zouden kunnen komen, is ook dan echter vergelijkbaar met de gepresenteerde groeicijfers.

### 3.4 Gevolgen naar inkomensgroepen

Om te kijken naar eventuele verschillen in de crisiseffecten naar het inkomensniveau van huishoudens verdelen we de huishoudens in drie even grote oplopende inkomensgroepen.<sup>3</sup> We geven in figuur 3.4 de gevolgen voor de drie groepen afzonderlijk weer. Zoals te verwachten zijn er in de uitgangssituatie veel meer huishoudens die een hoge woonquote hebben bij de lage inkomens dan bij de midden- en hoge inkomens. De verschillen in het voorkomen van een problematische restschuld zijn klein (zie ook § 3.1). Het aantal huishoudens met zowel een hoge quote als een problematische restschuld is bij de lage inkomens relatief groot. Het gaat ook daar echter om minder dan 2% van de huishoudens met een hypotheek.

Figuur 3.4  
Huishoudens met potentiële problemen bij de verschillende crisisscenario's, naar inkomen (huishoudens x 1000)



Bron: vROM (WoON'06) SCP-bewerking

3 Het gaat om inkomensstertielen, wat betekent dat het aantal huishoudens in de drie groepen gelijk is. In de scenario's wordt de indeling van huishoudens in de drie groepen gebaseerd op hun inkomen in de uitgangssituatie.

De verdeling van het aantal huishoudens met problemen over de inkomensgroepen is niet sterk gewijzigd door de crisis zoals deze zich heeft voorgedaan in 2009 (crisis 2009). De huishoudens met een problematische restschuld zijn nog steeds tamelijk evenredig verdeeld over de inkomensgroepen. De verschillen zijn het grootst bij de huishoudens met zowel een hoge woonquote als een problematische restschuld. Dit komt vooral doordat er bij de lagere inkomens meer mensen met een hoge woonquote zijn, die nu ook met een restschuld te maken kunnen krijgen.

Ook in het gematigde scenario, waarbij de huidige crisis zich verder voortzet, worden alle inkomensgroepen getroffen. Hier neemt het aantal huishoudens met een hoge woonquote juist vooral toe bij de middeninkomens, maar ook de toename bij de hoge inkomens is fors. Dat de stijging bij de laagste inkomensgroep bescheiden is, hangt deels samen met het lage aandeel huishoudens met betaald werk in deze groep (71% tegenover 89% en 92% in de andere twee groepen). Hun kans op werkloosheid is daarom gemiddeld lager.

De lagere en middeninkomens hebben in de gematigde crisis relatief vaak te maken met een problematische restschuld. Dit komt doordat zij gemiddeld minder vermogen hebben buiten de eigen woning. Samengenomen neemt het aantal huishoudens met zowel een hoge woonquote als een problematische restschuld vooral toe bij de middeninkomens.

De gevolgen van het forse scenario vertonen hetzelfde beeld als bij het gematigde scenario: met name de middeninkomens hebben vaker te maken met een toename van hoge woonquotes of problematische restschulden. De toename van het aantal huishoudens met deze problemen is voor alle inkomensgroepen groter dan bij het gematigde scenario.

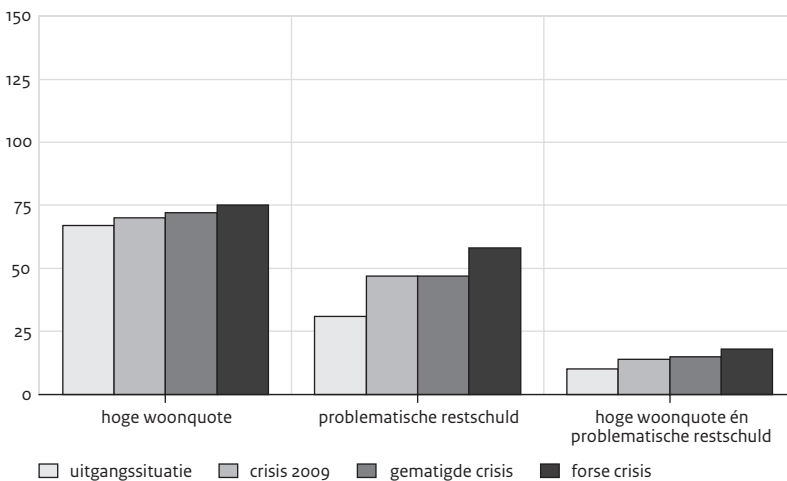
### 3.5 Gevolgen voor speciale groepen

Paragraaf 3.4 geeft een indruk van het aantal huishoudens dat door de crisis in de problemen kan komen, maar geeft nog niet aan om welk type huishoudens het gaat: worden vooral starters getroffen, of juist vaak zelfstandigen? Deze paragraaf gaat in op die vraag.

## Gevolgen voor starters

Figuur 3.5

Starters met potentiële problemen bij de verschillende crisisscenario's (huishoudens x 1000)



Bron: vROM (WoON'06) SCP-bewerking

De starters zijn in de crisis van 2009 iets harder getroffen dan gemiddeld: het aantal starters met een hoge woonquote is toegenomen met 1 procentpunt tot 70.000 (figuur 3.5).<sup>4</sup> Dit komt deels doordat starterhuishoudens relatief vaak met werkloosheid te maken krijgen. Het grote aandeel starters met een hoge woonquote is dus nog wat groter geworden.

Dit komt ook doordat we aannemen dat de starters geen profijt hebben van de rentedaling, omdat hun hypotheek slechts kort geleden is afgesloten.<sup>5</sup> De dalende woningprijzen leveren voor de starters wel een kleine daling van de lasten op doordat het eigenwoningforfait daalt.

De crisis heeft in 2009 wel grote gevolgen gehad voor het aantal starters met een problematische restschuld. Hun aantal is toegenomen van 31.000 in de uitgangssituatie tot 47.000 na de crisis (een toename van 12% tot 18%). Starters hebben vaak nog niet veel vermogen kunnen opbouwen buiten hun woning en wonen nog niet lang genoeg in hun woning om profijt te hebben van de stijgingen van de woningprijzen in de afgelopen periode. Hun woning is grotendeels of helemaal gefinancierd met een hypotheek (gemiddeld beslaat de hypotheek 90% van de verkoopwaarde). Een daling van de waarde van hun woning leidt daardoor al snel tot een problematische restschuld. Bij een deel

4 In de totale groep huishoudens met een hypotheek is het aantal met een hoge woonquote toegenomen met gemiddeld 0,4%.

5 Wanneer de starters vaak een variabele rente hebben, worden de woonquotes voor hen overschat.



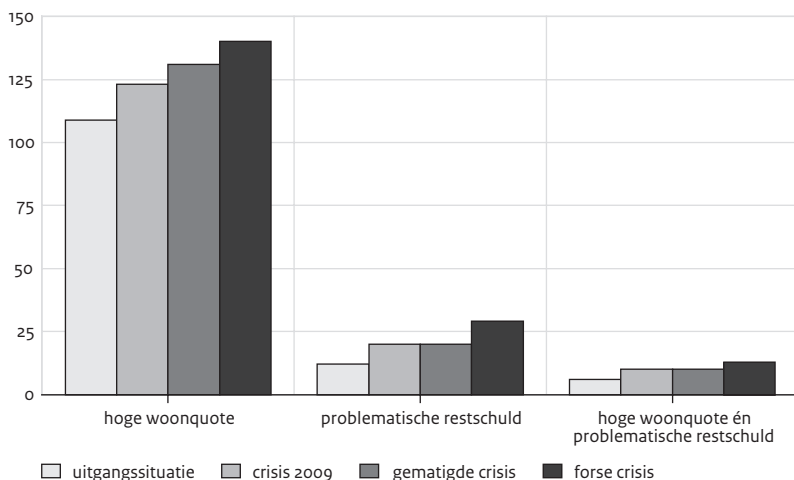
van deze groep komt dan ook de combinatie van een hoge woonquote en een problematische restschuld naar boven; het aantal starters met beide problemen is door de crisis van 2009 toegenomen met 4000 huishoudens.

Het gematigde scenario leidt bij de starters tot een vergelijkbare verandering als de crisis van 2009. Het aantal starters met een hoge woonquote neemt nog iets sterker toe. Doordat we eenzelfde daling van de woningprijs en het vermogen veronderstellen als in het lichte scenario zijn de gevolgen voor de problematische restschulden hetzelfde.

In het scenario van de forse crisis neemt het aantal starters met een hoge woonquote toe met 3 procentpunten (+8.000) ten opzichte van de uitgangssituatie. Het aantal starters met een problematische restschuld neemt fors toe, van 31.000 tot 58.000 huishoudens (ofwel van 12% tot 22% van de starters met een hypotheek). De dalende woningwaarde heeft voor hen grote gevolgen doordat zij meestal geen vermogen bezitten buiten de woning. De combinatie van hoge quote en problematische restschuld komt ook vaker voor dan in de uitgangssituatie; het aantal gevallen met gecombineerde problematiek is bijna verdubbeld naar 18.000 starters.

### Gevolgen voor zelfstandigen

Figuur 3.6  
Zelfstandigen met potentiële problemen bij de verschillende crisisscenario's (huishoudens x 1000)



Bron: VROM (WoON'06) SCP-bewerking

Onder de zelfstandigen is het aantal huishoudens met problemen bij de crisis die in 2009 heeft plaatsgevonden al flink toegenomen. Het deel met een hoge woonquote nam toe met 3 procentpunten (14.000 huishoudens), het deel met een problematische restschuld

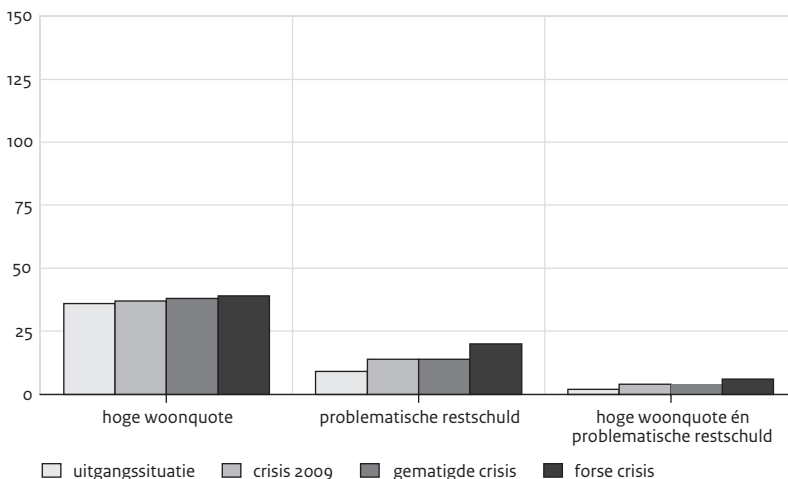
met 1,6 procentpunt (8000 huishoudens) (figuur 3.6). Het grote aantal zelfstandigen met een hoge woonquote voor de crisis wordt dus nog groter door de inkomensdaling die bij de zelfstandigen heeft plaatsgevonden. De dalende rente kan dit verschil niet volledig wegnemen. Het aandeel zelfstandigen met een hoge woonquote blijft vergelijkbaar met het aandeel starters met een hoge woonquote (zie tabel C4 in bijlage C). Ook het aantal zelfstandigen met een problematische restschuld is gestegen, maar blijft relatief klein ten opzichte van de problemen met hoge woonquotes. Het aantal zelfstandigen dat een groot risico heeft om in de financiële problemen te komen, en dus zowel een hoge woonquote als een problematische restschuld heeft, is door de crisis van 2009 met ongeveer de helft toegenomen tot 10.000 huishoudens.

Het gematigde scenario heeft dezelfde gevolgen voor de problematische restschulden als de crisis tot nu toe. Het aantal zelfstandigen met een hoge woonquote neemt echter wel anderhalf keer zo sterk toe. Dit betekent dat ruim 27% van de zelfstandigen in dit scenario een hoge woonquote heeft, wat vergelijkbaar is met de starters.

Bij de forse crisis zijn de gevolgen voor de zelfstandigen veel groter. Het aantal zelfstandigen met een hoge woonquote neemt in dit scenario veel sterker toe dan in het gematigde scenario (+6,5 procentpunt), en ook sterker dan bij de starters (3 procentpunten). Het aantal zelfstandigen met een problematische restschuld neemt ook veel sterker toe dan bij minder forse crisissituaties. Het aandeel huishoudens met een hoge woonquote is ook hier in lijn met dat van de starters; maar zelfstandigen hebben nog steeds minder vaak te maken met een problematische restschuld (bijlage C, tabel C4).

### Gevolgen voor niet-westerse migranten

Figuur 3.7  
Niet-westerse migranten met potentiële problemen bij de verschillende crisisscenario's  
(huishoudens x 1000)



Bron: VROM (WoON'06) SCP-bewerking

Evenals bij de starters neemt bij de groep niet-westerse migranten met name het aantal huishoudens met een problematische restschuld toe in de verschillende situaties (figuur 3.7). Relatief veel niet-westerse migranten met een eigen woning zijn dan ook starter op de woningmarkt (16%, tegen bijna 8% van alle woningbezitters). Bij deze groep ontstaan er niet veel extra problemen met woonquotes. Het aandeel niet-westerse migranten (met een hypotheek) dat in de crisis van 2009 te maken heeft met een hoge woonquote blijft vergelijkbaar met het aandeel starters dat daarmee te maken krijgt (zie ook tabel 3.2). De niet-westerse migranten hebben echter minder vaak een problematische restschuld dan de starters.

### 3.6 Conclusie en beschouwing

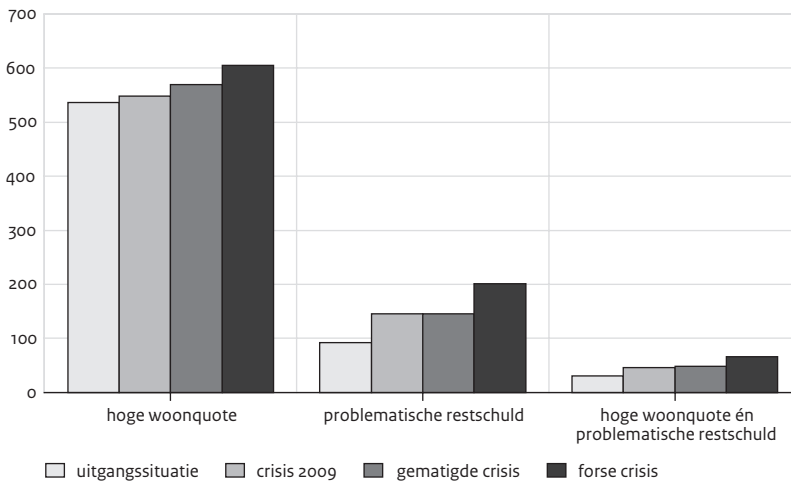
In dit hoofdstuk hebben we gekeken naar het aantal huishoudens dat door de crisis in de problemen zou kunnen komen. We hebben gekeken naar de mogelijke gevolgen van de crisis zoals deze in 2009 tot uitdrukking is gekomen, en naar de gevolgen van een gematigd en een fors vervolg van de crisis. Figuur 3.8 geeft een overzicht van de resultaten. In de uitgangssituatie had al 15,5% van de huishoudens met een hypotheek een hoge woonquote (hoger dan 35%). Het gaat dan om 536.000 huishoudens. Met name onder starters, zelfstandigen en niet-westerse migranten hebben veel huishoudens te maken met een hoge woonquote. Door het verloop van de crisis tot en met 2009 is het aantal huishoudens met een hoge woonquote iets toegenomen (+13.000 huishoudens); het aantal met problematische restschulden is wat meer gestegen (+53.000). Het aantal huishoudens met beide problemen is door de crisis tot nu toe met 16.000 toegenomen. Dit beeld zou ook het eindbeeld van de crisisgevolgen kunnen weerspiegelen, wanneer de crisis in 2010 zich niet verder voortzet.

Naarmate het vervolg van de crisis ernstiger zal zijn, zal het aantal huishoudens met een hoge woonquote toenemen. In het scenario van de forse crisis ligt dit aantal bijna 70.000 hoger dan in de uitgangssituatie. De stijging betreft 2% van de huishoudens met een hypotheek. De berekeningen laten zien dat de hoge woonquotes met name bij zelfstandigen vaker een probleem gaan vormen. Bij de onderscheiden inkomensgroepen leiden de scenario's zonder uitzondering tot extra huishoudens met een hoge woonquote. Bij de middeninkomens is die toename iets sterker dan bij lagere en hogere inkomensgroepen.

We kijken ook naar de schulden die overblijven na verkoop van de woning en na verrekening met eventuele vermogens buiten de eigen woning. In de uitgangssituatie heeft 2,7% van de huishoudens een problematische restschuld (92.000 huishoudens). Met name starters hebben vaak te maken met een problematische restschuld (12%). Zij hebben vaak nog geen vermogen kunnen opbouwen buiten de eigen woning, en hebben ook niet kunnen profiteren van de stijgende prijzen op de woningmarkt in de afgelopen periode. Maar ook onder zelfstandigen komen problematische restschulden meer dan gemiddeld voor. Omdat in 'crisis 2009' en in het gematigde scenario dezelfde aannames zijn gemaakt over de daling van de woningprijzen en de vermogensontwikkeling, zijn de gevolgen voor het niveau van de problematische restschuld in beide scenario's hetzelfde.

Zoals verwacht komen restschulden vaker voor bij lagere inkomensgroepen, en heeft de crisis voor hen ook grotere gevolgen. De verschillen in restschulden tussen de inkomensgroepen zijn echter klein.

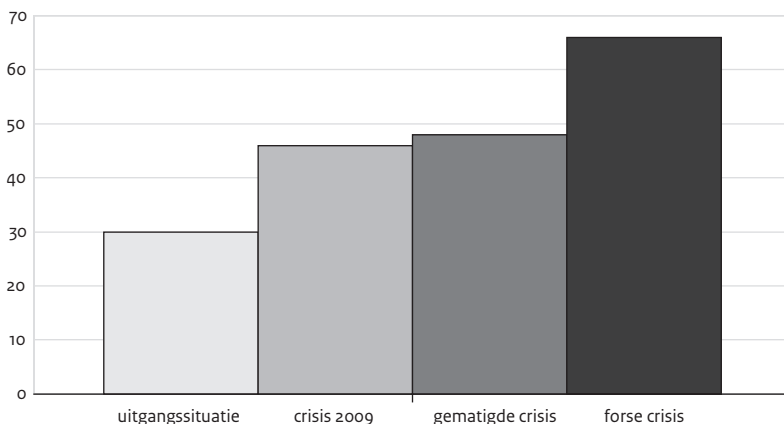
Figuur 3.8  
Huishoudens met potentiële problemen bij de verschillende crisisscenario's (huishoudens x 1000)



Bron: vrom (WoON'06) SCP-bewerking

De groep die het meeste risico loopt om in de financiële problemen te komen door de crisis, is de groep mensen die zowel een hoge woonquote als een problematische restschuld hebben. Zij lopen een risico om de hypotheeklasten niet meer te kunnen betalen, en blijven bij verkoop van de woning met een schuld zitten. In de uitgangssituatie hebben 30.000 huishoudens daarmee te maken (zie figuur 3.9). Dit betreft 0,9% van alle huishoudens met een hypotheek. Tot nu toe is dit aantal toegenomen tot 46.000, en het kan oplopen tot 66.000 huishoudens (bijna 2% van alle huishoudens met hypotheek). Ook bij de gecombineerde problematiek liggen de grootste risico's bij de groep starters, zowel in de uitgangssituatie als bij de uitwerking van de crisis. Van de starters valt in de uitgangssituatie al 3,8% in deze risicogroep, en dit aandeel loopt op tot bijna 7% in het forse scenario.

Figuur 3.9  
Huishoudens met zowel een hoge woonquote als een problematische restschuld in de verschillende crisisscenario's (huishoudens x 1000)



Bron: VROM (WoON'06) SCP-bewerking

### Beschouwing

In de crisis tot nu toe is het aantal huishoudens met zowel een betalings- als een schuldprobleem al opgelopen tot 46.000. Wanneer de crisis zich verder verdiept, kan dit nog stijgen tot ongeveer 65.000. Het aandeel blijft laag: in het meest ongunstige geval (bij een forse crisis) gaat het om ongeveer 2% van de groep huishoudens met een eigen woning met hypotheek. Toch betekent dit ten opzichte van de uitgangssituatie (2008) een verdubbeling van het aantal huishoudens dat klem komt te zitten met de eigen woning. Voor deze individuele huishoudens is dit natuurlijk een groot probleem. Mocht dit leiden tot gedwongen verkoop van de woning op grotere schaal, dan kan dit een verdere daling van de woningprijzen veroorzaken. Dit kan voor de woningmarkt als geheel voor problemen zorgen.

Wanneer de woonquote hoger is dan de draagkracht van het huishouden, zal een periode volgen waarin het huishouden inteert op het eigen vermogen en betalingsproblemen ervaart. Hierdoor neemt de restschuld bij uiteindelijke verkoop verder toe. Of huishoudens daadwerkelijk in betalingsproblemen komen en eventueel de woning moeten verkopen, kan met de beschikbare gegevens niet worden bepaald. Het aantal onvrijwillige veilingen van woningen liep op van 2000 in 2008 tot 2250 in 2009 (CBS/Kadaster 2010). Deze veilingen vormen echter het topje van de ijsberg van de werkelijke problemen. Huishoudens met betalingsproblemen zullen niet direct hun woning willen verkopen en veel van de verkopen vanwege betalingsproblemen zullen niet als onvrijwillig te boek staan. Bij de vorige woningmarktcrisis werd tussen 1978 en 1984 in totaal ongeveer 1,7% van de eigen woningen via executieverkoop verhandeld. De huidige crisis lijkt, zelfs als we hem fors inschatten, met 1% extra probleemgevallen toch minder ernstig uit te

pakken. Wanneer we ook de huishoudens met een hoge woonquote en een restschuld die kunnen terugvallen op de NHG meerekenen, komen we uit op een toename van circa 1,5%.

Het is mogelijk dat met nieuw beleid bovenstaande problemen kunnen verminderen. Er moet worden bedacht dat de overheid via bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek grote invloed uitoefent op de woningmarkt. Mede door deze 'subsidie' lag het prijsniveau vlak voor de crisis vrij hoog en is het risico aanwezig van prijsdalingen die in absolute zin groot zijn. De Nederlandsche Bank en de Vereniging Eigen Huis waarschuwen mede hierom tegen een versobering van de hypotheekaftrek in de huidige broze woningmarktomsomstandigheden.

Ook de plannen in de heroverwegingsrapporten hebben mogelijk invloed op de situatie van woningeigenaren. In het kader van de brede heroverwegingen verscheen een rapport over het wonen, waarin onder meer de geleidelijke invoering van bezuinigingen op regelingen voor woningeigenaren wordt voorgesteld (TK 2009/2010b). Op de lange termijn verminderen deze bezuinigingen de financiële problemen van woningeigenaren. Er wordt bijvoorbeeld voorgesteld om de fiscale prikkels te verminderen die aanzetten tot het aanhouden van een hoge hypotheekschuld. Ook wordt voorgesteld verhuizen fiscaal aantrekkelijker te maken.

Maar zelfs bij geleidelijke invoering van deze plannen wordt een vrij spoedige prijsdaling voor koopwoningen verwacht. In de meeste gepresenteerde varianten is deze ongeveer 10%. Uit de gevoeligheidsanalyse weten we dat zowel in het gematigde als in het forse scenario het aantal woningeigenaren met een hoge woonquote en een problematische restschuld door deze prijsdaling met nog eens ongeveer 30.000 huishoudens kan toenemen. Bovendien wordt de situatie ernstiger binnen de groep die ook zonder extra prijsdaling al problemen heeft. In het ergste geval (forse crisis en 10 procentpunten extra prijsdaling) komen we uit op ongeveer 95.000 huishoudens met problemen.

Maatregelen die de daling van de gemiddelde woningprijs voorkomen en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen, kunnen de problemen matigen. Wie de woonlasten niet langer uit het inkomen kan opbrengen, is dan vrij om te verhuizen zonder de dreiging van een (grote) restschuld. Voor individuele huishoudens voorkomen zulke maatregelen veel leed. Recent is de grens voor de NHG verhoogd, zodat ook wat duurdere woningen hiervoor in aanmerking komen. Ook is het gemakkelijker geworden om een nieuwe woning te kopen en de oude woning tijdelijk te verhuren, als de verkoop moeizaam verloopt. Verder proberen banken huishoudens met problemen tijdelijk te ontzien om zo gedwongen verkoop van woningen te voorkomen. De AFM neemt maatregelen om risicovolle hypotheeklen te vermijden. Zo gaat zij uit van de gedragscode van de hypotheekverstrekkers om de maximale hypotheek te koppelen aan het huishoudensinkomen. Daarnaast stelt de AFM voor om het hypotheekbedrag te maximeren op de waarde van de woning en de bijkomende kosten (zoals de overdrachtsbelasting) niet langer mee te financieren (AFM 2009).

## Literatuur

- AFM (2007). *Kwaliteit advies en transparantie bij hypotheekleningen. Oriëntatiepunt voor een goede adviespraktijk*. Amsterdam: Autoriteit Financiële Markten.
- AFM (2009). *Hypotheeklening op basis van inkomen*. Amsterdam: Autoriteit Financiële Markten (nieuwsbericht 22-9-2009).
- AFM (2010). *Nieuwe richtlijnen van de AFM*. Geraadpleegd op 20 april 2010 via [www.afm.nl](http://www.afm.nl)
- Bakker, G. den (2009). Economische crises jaren dertig en tachtig vergeleken. In: *De Nederlandse economie 2008* (p. 123-139). Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Beer, Paul de (2009). Krapte op de arbeidsmarkt verdwijnt uit zicht. In: *Economisch Statistische Berichten*, jg. 94, nr. 4566, p. 504-506.
- Boelhouwer, Peter (2008). Angst regeert de woningmarkt. In: *Nederlands Dagblad*, 31 oktober 2008.
- Boelhouwer, Peter en Paul de Vries (2005). Defiscalisering eigenwoningbezit leidt tot forse daling woningprijzen. In: *Economisch Statistische Berichten*, jg. 90, nr. 4455, p. 109-111.
- Brosens, Teunis (2009). Hypotheekrisico's voor huizenbezitters. In: *Economisch Statistische Berichten*, jg. 94, nr. 4570, p. 614-617.
- CBS/Kadaster (2010). *Prijsindex bestaande koopwoningen 2010*. Geraadpleegd op 4 maart 2010 via [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)
- CBS (2010a). *Ruim miljard minder consumptief krediet verstrekt*. Persbericht 11 januari 2010. Geraadpleegd op 13 april 2010 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)
- CBS (2010b). *Helpt vermogensverliezen huishoudens weer goedge maakt, bedrijfswinsten fors onderuit*. Persbericht 7 april 2010. Geraadpleegd op 13 april 2010 via [/www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)
- CBS (2010c). *StatLine. Samenstelling vermogen; particuliere huishoudens naar kenmerken*.
- CPB (1980). *Macro Economische Verkenningen 1981*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- CPB (1981). *Macro Economische Verkenningen 1982*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- CPB (2009a). *Korte-termijnraming juni 2009*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- CPB (2009b). *Verhoging Nationale Hypotheekgarantie*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- CPB (2009c). *Korte-termijnraming december 2009*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- CPB (2009d). *Economie veert op. Economische vooruitzichten 2009 en 2010*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- CPB (2010a). *Voorlopige ramingscijfers 2010 en 2011 beschikbaar*. Persbericht. Den Haag: Centraal Planbureau.
- CPB (2010b). *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- CPB (2010c). *Centraal Economisch Plan 2010*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Dijk, Machiel van, Jasper de Jong, Gerbert Romijn en Johan Verbruggen (2009). De woningmarkt in crisistijd. In: Casper van Ewijk en Coen Teulings (red.), *De grote recessie. Het Centraal Planbureau over de kredietcrisis* (p. 91-109). Amsterdam: Uitgeverij Balans.
- DNB (2008). Stress-scenario Europese huizenmarktcorrectie. In: *Overzicht Financiële Stabiliteit in Nederland*, jg. 2008, nr. 8, p. 14-15.
- DNB (2009). Gevoeligheid huishoudens voor financiële tegenslag. In: *Overzicht Financiële Stabiliteit in Nederland*, jg. 2009, nr. 9, p. 17-18.
- DNB (2010). *Rentes van in Nederland gevestigde mfi's op deposito's en leningen, met bijbehorende volumes*. Geraadpleegd op 16 februari 2010 via [www.statistics.dnb.nl](http://www.statistics.dnb.nl)
- Eichholtz, Piet (2009). Barst de huizenmarkt als een zeepbel uiteen? In: *Me Judice*, jg. 2, 26 januari 2009.

- ESB (2005). Themanummer hypotheekrenteaftrek. In: *Economisch Statistische Berichten*, jg. 90, nr. 4455, p. 100-111.
- FD (2009). Bos: 'Hypotheekrenteaftrek sneuvelt bij volgend kabinet'. Geraadpleegd op 24 november 2009 via [www.fd.nl](http://www.fd.nl)
- Francke, Marc (2010). *Casametrie. De kunst van het modelleren en het voorspellen van de marktwaarde van woningen* (inaugurele rede). Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.
- Hoek, Taco van (2009). *Hervorming van de woningmarkt*. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid.
- ING (2009). *Maandbericht Economie Update December 2009*. Geraadpleegd op 18 januari 2010 via [www.bankingreview.nl](http://www.bankingreview.nl)
- Koning, Martin, Rafael Saitua Nistal en Jos Ebreget (2006). *Woningmarkteffecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Kranendonk, Henk en Johan Verbruggen (2008). *Is de huizenprijs in Nederland overgewaardeerd?* Den Haag: Centraal Planbureau.
- Martens, Maartje (2009). Een ding is zeker: woningprijzen in Nederland zullen scherp dalen. In: *Tijdschrift voor Bouwkostenkunde en Huisvestingseconomie*, jg. 2009, nr. 1, p. 8-12.
- Nelisse, Paul (2009). Andere tijden, andere woningmarktcrisis. In: *Real Estate Research Quarterly*, jg. 8, nr. 1, p. 13-19.
- NHG (2009a). *Jaarcijfers NHG: Vraag naar veilige lening groeit; minder gedwongen verkopen*. Zoetermeer: Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ([www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)).
- NHG (2009b). *Kwartaalcijfers NHG. 3 van de 4 kopers kiest veilige hypotheek*. Zoetermeer: Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ([www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)).
- NHG (2009c). *NHG-cijfers derde kwartaal. Spectaculaire toename NHG-leningen*. Zoetermeer: Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ([www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)).
- NHG (2009d). *Restschuld bij gedwongen verkoop*. Geraadpleegd op 20 november 2009 via [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)
- NHG (2009e). *Woonlastenfaciliteit*. Geraadpleegd op 20 november 2009 via [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)
- NHG (2010). *Voorlopige NHG-Jaarcijfers 2009: Meer NHG's; minder gedwongen verkopen*. Persbericht van 18 januari 2010. Geraadpleegd op 4 maart 2010 via [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)
- NVB (2010). *Gedragscode Hypothecaire Financieringen*. Amsterdam: Nederlandse Vereniging van Banken. Geraadpleegd op 15 maart 2010 via [www.nvb.nl](http://www.nvb.nl).
- NVM (2010). *Woningmarkt krabbelt langzaam op in vierde kwartaal*. Geraadpleegd op 18 januari 2010 via [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)
- OECD (2004). *Economic Survey of the Netherlands. Housing Policies*. Geraadpleegd via [www.oecd.org](http://www.oecd.org)
- Rabobank (2009). *Kwartaalbericht Woningmarkt. November 2009*. Geraadpleegd op 18 januari 2010 via [overons.rabobank.com](http://overons.rabobank.com)
- Ras, M., E. Eggink en E. Pommer (2006a). Waardedaling van de woning en restschuld. In: *Economisch Statistische Berichten*, jg. 91, nr. 4496, p. 536-538.
- Ras, M., E. Eggink, E. van Gameren en I. Ooms (2006b). *Uitgerekend wonen: een model voor de vraag van huishoudens naar wonen en de gevolgen van beleidswijzigingen*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Van Rooij, M.C.J. (2002a). *Financiële kwetsbaarheid van hypotheekgevers en -nemers*. Amsterdam: De Nederlandsche Bank.
- Van Rooij, M.C.J. (2002b). Geen stress voor hypotheekverstrekkers. In: *Economisch Statistische Berichten*, jg. 87, nr. 4388, p. 889-892.
- Ruimtemonitor (2009). *Eigenwoningbezit*. Geraadpleegd op 4 december 2009 via [www.ruimtemonitor.nl](http://www.ruimtemonitor.nl)



- Schnabel, Paul (2009). Akelig vaste lasten. In: *Het Financieel Dagblad*, 28 februari 2009.
- SER (2010). *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*. Den Haag: Sociaal Economische Raad (Commissie Sociaal Economische Deskundigen).
- Soede, Arjan, Cok Vrooman en Jean Marie Wildeboer Schut (2009). De inkomenspositie van werklozen. In: Cok Vrooman (red.), *Werkloos in crisistijd. Baanverliezers, inkomensveranderingen en sociale gevolgen* (p. 30-67). Den Haag : Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Stegeman, Hans (2009). *Recessie begin jaren tachtig: weinig overeenkomsten met nu*. Utrecht: Rabobank (themabericht 2009/6).
- TK (2008/2009a). *Verstedelijkingsbeleid tot 2010*. Tweede Kamer, vergaderjaar 2008/2009, 27562, nr. 38.
- TK (2008/2009b). *Verstedelijkingsbeleid tot 2010. Brief van de staatssecretaris van Financiën*. Tweede Kamer, vergaderjaar 2008/2009, 27562, nr. 42.
- TK (2009/2010a). *Wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001 met betrekking tot de indexerings van het eigenwoningforfait*. Tweede Kamer, vergaderjaar 2009/2010, 32303, nr. 3.
- TK (2009/2010b). *Wonen. Rapport brede heroverwegingen*. Tweede Kamer, vergaderjaar 2009/2010, bijlage 4 bij 32359, nr.1.
- Volkstelling (2010). *Volkstellingen 1795-1971*. Geraadpleegd op 4 maart 2010 via [www.volkstellingen.nl](http://www.volkstellingen.nl)
- VROM-Raad (2004). *Op eigen kracht. Eigenwoningbezit in Nederland*. Den Haag: VROM-Raad.
- VROM-Raad (2007). *Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans*. Den Haag: VROM-Raad.
- VROM-Raad (2010). *Stap voor stap. Naar hervorming van het woningmarktbeleid*. Den Haag: VROM-Raad.
- VROM/CBS (2010). *Het wonen overwogen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009*. Den Haag: ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, en Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Vrooman (red.) (2009). *Werkloos in crisistijd. Baanverliezers, inkomensveranderingen en sociale gevolgen; een verkenning*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- WEW (2009). *Jaarverslag 2008*. Zoetermeer: Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

## Publicaties van het Sociaal en Cultureel Planbureau

### Werkprogramma

Het Sociaal en Cultureel Planbureau stelt twee keer per jaar zijn Werkprogramma vast. De tekst van het lopende programma is te vinden op de website van het s.c.p.: [www.scp.nl](http://www.scp.nl).

### SCP-publicaties

Onderstaande lijst bevat een selectie van publicaties van het Sociaal en Cultureel Planbureau. Deze publicaties zijn verkrijgbaar bij de boekhandel, of via de website van het s.c.p. Een complete lijst is te vinden op deze website: [www.scp.nl](http://www.scp.nl).

### Sociale en Culturele Rapporten

*Investeren in vermogen. Sociaal en Cultureel Rapport 2006.* ISBN 90-377-0285-6

*Betrekkelijke betrokkenheid. Studies in sociale cohesie. Sociaal en Cultureel Rapport 2008.*

ISBN 978-90-377-0368-9

### SCP-publicaties 2009

- 2009/1 *Nooit meer dezelfde. Gevolgen van misdrijven voor slachtoffers* (2009). Willemijn Lamet en Karin Wittebrood. ISBN 978-90-377-0402-0
- 2009/2 *Emancipatiemonitor 2008* (2009). Ans Merens en Brigitte Hermans (red.). ISBN 978-90-377-0406-8
- 2009/3 *Goede bureu kun je niet kopen. Over de woonconcentratie en woonpositie van niet-westerse allochtonen in Nederland* (2009). Jeanet Kullberg, Miranda Vervoort en Jaco Dagevos. ISBN 978-90-377-0401-3
- 2009/4 *De jeugd een zorg. Ramings- en verdeelmodel jeugdzorg 2009* (2009). John Stevens, Evert Pommer, Hetty van Kempen, Elke Zeijl, Isolde Woittiez, Klarita Sadiraj, Rob Gilsing, Saskia Keuzenkamp. ISBN 978-90-377-0355-9
- 2009/5 *Mantelzorg. Een overzicht van de steun van en aan mantelzorgers in 2007* (2009). Alice de Boer, Marjolein Broese van Groenou en Joost Timmermans (red.). ISBN 978-90-377-0408-2
- 2009/6 *At a glance. Summaries of 16 scp research projects in 2008.* ISBN 978-90-377-0413-6
- 2009/7 *Vrijwilligerswerk in meervoud. Civil society en vrijwilligerswerk 5* (2009). Paul Dekker en Joep de Hart. ISBN 978-90-377-0348-1
- 2009/8 *Cultuurbewonderaars en cultuurbeoefenaars. Trends in cultuurparticipatie en media-gebruik* (2009). Andries van den Broek, Jos de Haan en Frank Huysmans. ISBN 978-90-377-0400-6
- 2009/9 *Making up the Gap. Migrant Education in the Netherlands* (2009). Lex Herweijer. ISBN 978-90-377-0433-4
- 2009/10 *Gelukkig voor de klas?. Leraren voortgezet onderwijs over hun werk.* Ria Vogels. ISBN 978-90-377-0340-5
- 2009/11 *Rules of Relief. Institutions of social security, and their impact* (2009). J.C. Vrooman. ISBN 978-90-377-0218-7
- 2009/12 *Overlast en verloedering ontsleuteld* (2009). Lonneke van Noije en Karin Wittebrood. ISBN 978-90-377-0436-5

- 2009/13 *Crisis in aantocht? Verdiepingsstudie Continu Onderzoek Burgerperspectieven 2008* (2009). Paul Dekker, Tom van der Meer, Peggy Schyns en Eefje Steenvoorden. ISBN 978-90-377-0404-4
- 2009/14 *De sociale staat van Nederland 2009* (2009). Rob Bijl, Jeroen Boelhouwer, Evert Pommer, Peggy Schyns (red.). ISBN 978-90-377-0434-1
- 2009/15 *Deeltijd (g)een probleem. Mogelijkheden om de arbeidsduur van vrouwen met een kleine deeltijd baan te vergroten* (2009). Saskia Keuzenkamp (red.), Carlien Hillebrink, Wil Portegijs, Babette Pouwels. ISBN 978-90-377-0448-8
- 2009/16 *De toekomst van de mantelzorg* (2009). Klarita Sadiraj, Joost Timmermans, Michiel Ras, Alice de Boer. ISBN 978-90-377-0435-8
- 2009/17 *Vergrijzing, verpleging en verzorging. Ramingen, profielen en scenario's 2005-2030* (2009). Isolde Woittiez, Evelien Eggink, Jedid-Jah Jonker, Klarita Sadiraj. ISBN 978-90-377-0422-8
- 2009/18 *Jaarrapport integratie 2009* (2009). Mérove Gijsberts, Jaco Dagevos (red.). ISBN 978-90-377-0446-4
- 2009/19 *Werkloos in crisistijd. Baanverliezers, inkomensveranderingen en sociale gevolgen; een verkenning* (2009). Cok Vrooman. ISBN 978-90-377-451-8
- 2009/20 *Maten voor gemeenten. Een analyse van de prestaties van de lokale overheid* (2009). B. Kuhry en J.J.J. Jonker. ISBN 978-90-377-0452-5

#### SCP-publicaties 2010

- 2010/1 *Liever mark dan Mohammed? Onderzoek naar arbeidsmarktdiscriminatie van niet-westerse migranten via praktijktests* (2010). Iris Andriessen, Eline Nievers, Laila Faulk, Jaco Dagevos. ISBN 978-90-377-0421-1
- 2010/2 *Op weg met de Wmo. Evaluatie van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2007-2009* (2010). Mirjam de Klerk, Rob Gilsing en Joost Timmermans (red.), Gijs van Houten, Anna Maria Marangos, Mathijs Tuynman, Martha Dijkgraaf, Jennifer van den Broeke, Judith van der Veer, Jelmer Shalk, Jurjen Iedema, Alice de Boer. ISBN 978-90-377-0463-1
- 2010/4 *Steeds meer verstandelijk gehandicapten? Ontwikkelingen in vraag en gebruik van zorg voor verstandelijk gehandicapten 1998-2008* (2010). Michiel Ras, Isolde Woittiez, Hetty van Kempen, Klarita Sadiraj. ISBN 978-90-377-0468-6
- 2010/5 *Een baanloos bestaan. De betekenis van werk voor werklozen, arbeidsongeschikten en werkenden* (2010). Patricia van Echtelt. ISBN 978-90-377-0350-4
- 2010/6 *The social state of the Netherlands 2009* (2010). Rob Bijl, Jeroen Boelhouwer, Evert Pommer, Peggy Schyns (red.). ISBN 978-90-377-0466-2
- 2010/7 *The minimum agreed upon. Consensual budget standards for the Netherlands* (2010). Stella Hoff, Arjan Soede, Cok Vrooman, Corinne van Gaalen, Albert Luten, Sanne Lamers. ISBN 978-90-377-0472-3
- 2010/8 *Sociale uitsluiting bij kinderen: omvang en achtergronden* (2010). Annette Roest, Anne marieke Lokhorst, Cok Vrooman. ISBN 978-90-377-0493-8
- 2010/9 *Beperkt aan het werk. Rapportage ziekteverzuim, arbeidsongeschiktheid en arbeidsparticipatie* (2010). Gerda Jehoel-Gijsbers. ISBN 978-90-377-0489-1

#### SCP-essays

- 1 *Voorbeelden en nabeelden* (2005). Joep de Hart. ISBN 90-377-0248-1
- 2 *De stem des volks* (2006). Arjan van Dixhoorn. ISBN 90-377-0265-1

- 3 *De tekentafel neemt de wijk* (2006). Jeanet Kullberg. ISBN 90-377-0261-9
- 4 *Leven zonder drukte* (2006). Tjirk van der Ziel met een naschrift van Anja Steenbekkers en Carola Simon. ISBN 90-377-0262-7
- 5 *Otto Neurath en de maakbaarheid van de betere samenleving* (2007). Ferdinand Mertens. ISBN 978-90-5260-260-8

### Overige publicaties

- Continu Onderzoek Burgerperspectieven. Kwartaalbericht 2009. Deel 1* (2009). Eefje Steenvoorden, Peggy Schyns en Tom van der Meer. ISBN 978-90-377-0417-4
- Continu Onderzoek Burgerperspectieven. Kwartaalbericht 2009. Deel 2* (2009). Tom van der Meer, Paul Dekker en Eefje Steenvoorden. ISBN 978-90-377-0418-1
- Continu Onderzoek Burgerperspectieven. Kwartaalbericht 2009. Deel 3* (2009). Eefje Steenvoorden, Tom van der Meer en Paul Dekker. ISBN 978-90-377-0447-1
- Wmo Evaluatie. Eerste tussenrapportage. De invoering van de Wmo: gemeentelijk beleid in 2007* (2008). Gijs van Houten, Mathijs Tuynman en Rob Gilsing. ISBN 978-90-377-0390-0
- Wmo Evaluatie. Tweede tussenrapportage. Ondersteuning en participatie van mensen met een lichamelijke beperking* (2009). Anna Maria Marangos, Mieke Cardol en Mirjam de Klerk. ISBN 978-90-377-0399-3
- m/v. scp-nieuwjaarsuitgave 2009* (2009). ISBN 978-90-377-0411-2
- Definitief advies over het Wmo-budget huishoudelijke hulp voor 2009* (2009). Evert Pommer, Ab van der Torre, Evelien Eggink. ISBN 978-90-377-0415-0
- TBO/eu en TBO/nl. Een vergelijking van twee methoden van tijdbestedingsonderzoek* (2009). Carlijn Kamphuis, Remko van den Dool, Andries van den Broek, Ineke Stoop, Patty Adelaar, Jos de Haan. ISBN 978-90-377-0423-5
- Kunnen alle kinderen meedoen? Onderzoek naar de maatschappelijke participatie van arme kinderen* (2009). Gerda Jehoel-Gijsbers. ISBN 978-90-377-0416-7
- Werken en weldoen. Kiezen voor betaalde en onbetaalde arbeid* (2009). Ingrid Ooms, Jedid-Jah Jonker, Ab van der Torre. ISBN 978-90-377-0403-7
- Genoeg om van te leven. Focusgroepen in discussie over de minimale kosten van levensonderhoud* (2009). Stella Hoff, Arjan Soede, Cok Vrooman, Corinne van Gaalen, Albert Luten, Sanne Lamers. ISBN 978-90-377-407-5
- Profielen van vragers naar AWBZ-GGZ* (2009). Cretien van Campen. ISBN 978-90-377-0444-0
- Sociale uitsluiting: een meetinstrument* (2009). Gerda Jehoel-Gijsbers (SCP), Wendy Smits (CBS), Jeroen Boelhouwer (SCP) en Harry Bierings (CBS). ISBN 978-90-377-0427-3
- Sociale samenhang in de wijk. nsv actualiteitencollege 2008* (2009). Maurice Gesthuizen en Vic Veldheer (red.). ISBN 978-90-377-0445-7
- Meten wat leeft? Achtergrondstudie bij het Continu Onderzoek Burgerperspectieven* (2009). Paul Dekker (red.). ISBN 978-90-377-0419-8
- VeVeRa-III. Ramingen verpleging en verzorging 2005-2030 modelbeschrijving* (2009). Evelien Eggink, Jedid-Jah Jonker, Klarita Sadiraj, Isolde Woittiez. ISBN 978-90-377-0356-6
- Sporten gemeten. Methodologische aspecten van het onderzoek naar sportdeelname* (2009). Koen Breedveld, Annet Tiessen-Raaphorst. ISBN 978-90-377-0358-0
- Hoe het ons verging... Traditionele nieuwjaarsuitgave van het SCP* (2010). Paul Schnabel (red.). ISBN 978-90-377-0465-5
- Continu Onderzoek Burgerperspectieven. Kwartaalbericht 2009. Deel 4* (2010). Paul Dekker, Tom van der Meer en Irene de Goede. ISBN 978-90-377-0464-8

- Wmo Evaluatie. Vierde tussenrapportage. Ondersteuning en participatie van mensen met een lichamelijke beperking; twee jaar na de invoering van de Wmo* (2010). A. Marangos, M. Cardol, M. Dijkgraaf, M. de Klerk. ISBN 978-90-377-0470-9
- Op weg met de Wmo. Journalistieke samenvatting door Karolien Bais*. Mirjam de Klerk, Rob Gilsing en Joost Timmermans. Samenvatting door Karolien Bais (2010). ISBN 978-90-377-0469-3
- NL Kids online. Risico's en kansen van internetgebruik onder jongeren* (2010). Jos de Haan. ISBN 978-90-377-0430-3
- Kortdurende thuiszorg in de AWBZ. Een verkenning van omvang, profiel en afbakening* (2010). Maaïke den Draak. ISBN 978-90-377-0471-6
- De publieke opinie over kernenergie* (2010). Paul Dekker, Irene de Goede, Joop van der Pligt. ISBN 978-90-377-0488-4
- Op maat gemaakt? Een evaluatie van enkele responsverbeterende maatregelen onder Nederlanders van niet-westerse afkomst* (2010). J. Kappelhof. ISBN 978-90-377-0495-2
- Oudere tehuishouders. Landelijk overzicht van de leefsituatie van ouderen in instellingen 2008/2009* (2010). Maaïke den Draak. ISBN 978-90-377-0499-0
- Kopers in de knel? Een scenariostudie naar de gevolgen van de crisis voor huiseigenaren met een hypotheek* (2010). Michiel Ras, Ingrid Ooms, Evelien Eggink. ISBN 978-90-377-0498-3