



Effecten DNB-voorstel voor lagere LTV-norm

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is verantwoordelijk voor de Nationale Hypotheek Garantie

Deze factsheet is onderdeel van een reeks van publicaties over actuele thema's over de koopwoning- en hypotheekmarkt. Met deze publicaties wil het WEW bijdragen aan de kwaliteit van de oordeelsvorming en besluitvorming over deze thema's. De analyses zijn gemaakt op basis van gegevens van het WEW en/of externe bronnen.

DNB wil lagere hypothecaire leningen

Zowel de Autoriteit Financiële Markten (AFM) als De Nederlandsche Bank (DNB) pleiten voor het beperken van de risico's van de financiering van het eigen woningbezit. In dit kader heeft de President van DNB er onlangs voor gepleit bij aankoop van woningen de maximale lening op termijn te beperken tot 90% van de waarde van de woning. Dit impliceert dat woningkopers zowel de kosten koper (circa 8%) als 10% van de woningwaarde uit eigen middelen betalen.

Deze factsheet doet verslag van een onderzoek naar de mogelijke effecten hiervan voor enerzijds de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit en anderzijds de financieringsrisico's. Voor het eerste onderdeel is gebruik gemaakt van gegevens over nieuw afgegeven garanties door NHG in 2010 en 2011. Voor het tweede onderdeel is gebruik gemaakt van de sinds 1995 behandelde verliesdeclaraties.

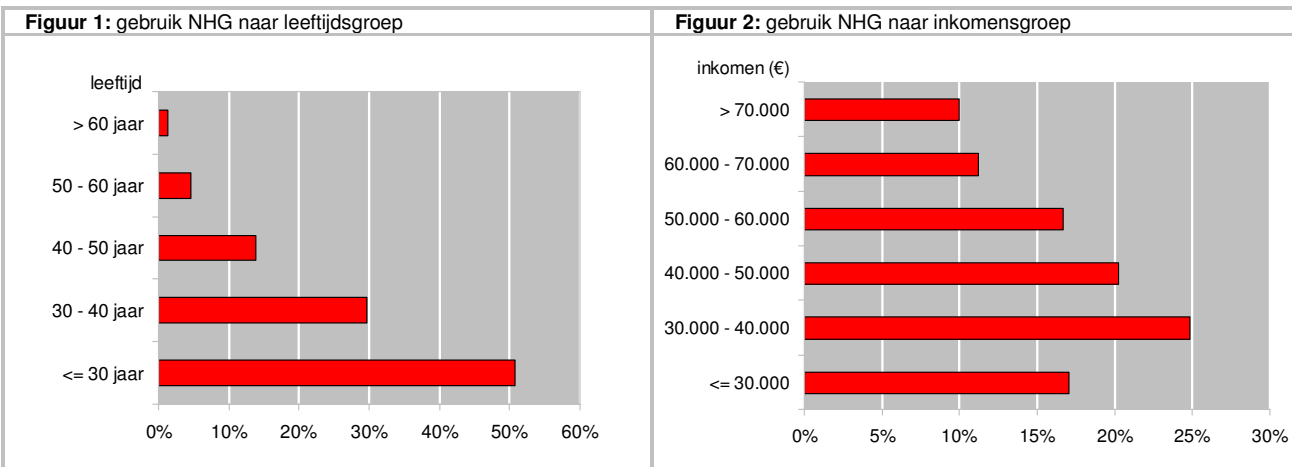
Conclusie: groot spanningsveld tussen risicobeperking en toegankelijkheid eigenwoningbezit

Ongeveer 70% van de huishoudens die in 2010 en 2011 de aankoop van hun woning met NHG financierden, heeft een lening gesloten die hoger is dan 90% van de waarde van de woning. Het betreft met name jonge starters. Ruim 50% van de huishoudens had een lening met een LTV hoger dan 100%. Zonder inbreng van eigen middelen is een koopwoning voor deze groep niet bereikbaar.

Tegelijkertijd leidt het voorstel de LTV tot 90% te beperken tot een aanzienlijke verlaging van het risico. Van alle sinds 1995 met NHG gefinancierde aankopen met een LTV lager dan 90% is in slechts 1 op de 1.000 gevallen sprake van een gedwongen verkoop met verlies. Bij leningen met een LTV hoger dan 90% was die verhouding 10 op 1.000. Van alle gedwongen verkopen met verlies was in 97% van de gevallen sprake van een LTV hoger dan 90%.

Op basis van dit onderzoek kan worden vastgesteld dat bij een maximale LTV van 90% sprake zal zijn van een minimalisering van het financiële risico van de financiering van het eigen woningbezit. Tegelijkertijd is de voorgestelde beperking van de leencapaciteit funest voor de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit voor met name jonge starters.

Profiel kopers



Vooraf jongere huishoudens

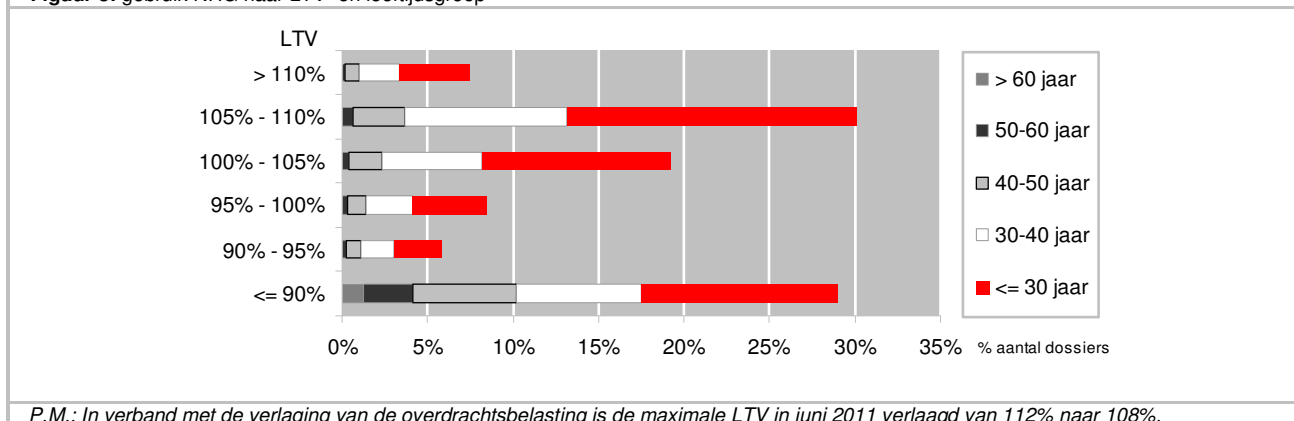
Veel jonge woningkopers maken gebruik van NHG. Ruim de helft van de garanties is verstrekt aan kopers jonger dan 30 jaar. Slechts 20% van de gebruikers van NHG is ouder dan 40 jaar.

Vooraf lagere inkomens

Vooraf de lage inkomens en de middeninkomens maken gebruik van NHG. Ruim 40% van de garanties is verstrekt aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen dat lager is dan € 40.000. Bij bijna tweederde van de garanties is het gezamenlijk inkomen minder dan € 50.000.

Verhouding tussen lening en woningwaarde (LTV)

Figuur 3: gebruik NHG naar LTV- en leeftijdsgroep



P.M.: In verband met de verlaging van de overdrachtsbelasting is de maximale LTV in juni 2011 verlaagd van 112% naar 108%.

Vooral jonge kopers lenen met een hoge LTV

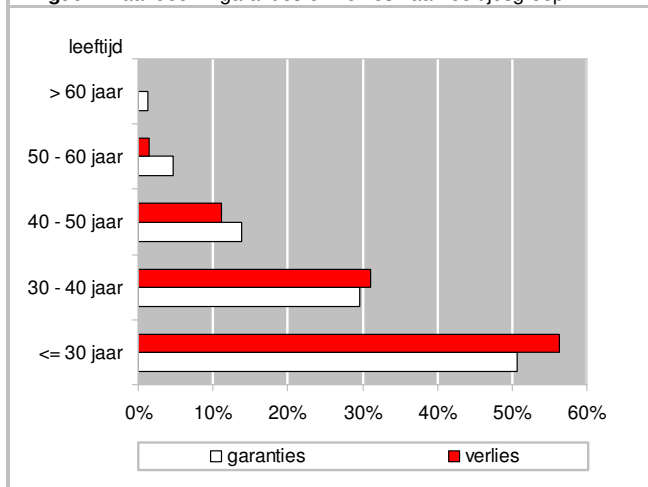
Van alle huishoudens die in 2010 en 2011 de aankoop van hun woning heeft gefinancierd met NHG, heeft 70% een lening die hoger is dan 90% van de waarde van de woning. Dat zijn met name jonge woningkopers onder de 30 jaar. Aannemelijk is dat deze kopers over onvoldoende vermogen beschikken en daarom zijn aangewezen op een hogere financiering. Wel valt op dat toch nog ongeveer een derde van de kopers jonger dan 30 jaar de woning heeft kunnen kopen met een maximale LTV van 100%. Zij waren in staat de bijkomende kosten van de nieuwe woning (circa 8%) uit eigen middelen te bekostigen.

Van de woningkopers met een LTV van minder dan 90% was het overgrote deel ouder dan 30 jaar. Deze huishoudens waren kennelijk door spaargeld of overwaarde uit de verkoop van de vorige koopwoning in staat om eigen geld in te brengen.

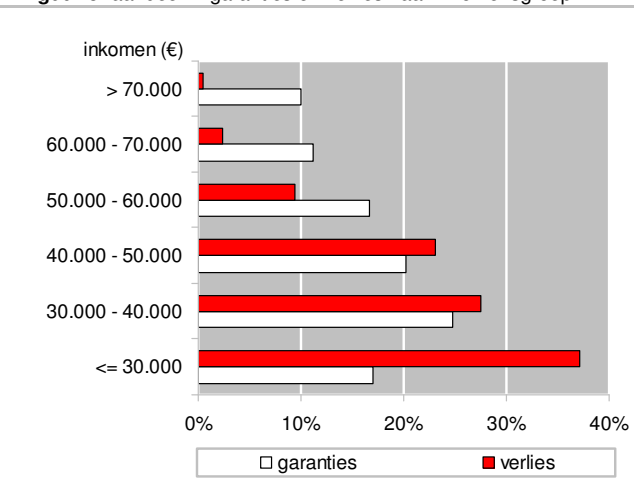
Bij deze analyse dient te worden bedacht dat deze cijfers beïnvloed zijn door het huidige fiscale stelsel, dat de inbreng van eigen geld bij de financiering van een koopwoning ontmoedigt. Dit betekent dat het niet is uitgesloten dat huishoudens met een LTV van meer dan 100% toch over eigen geld beschikken.

Risico: gedwongen verkoop met verlies

Figuur 4: aandeel in garanties en verlies naar leeftijdsgroep



Figuur 5: aandeel in garanties en verlies naar inkomensgroep

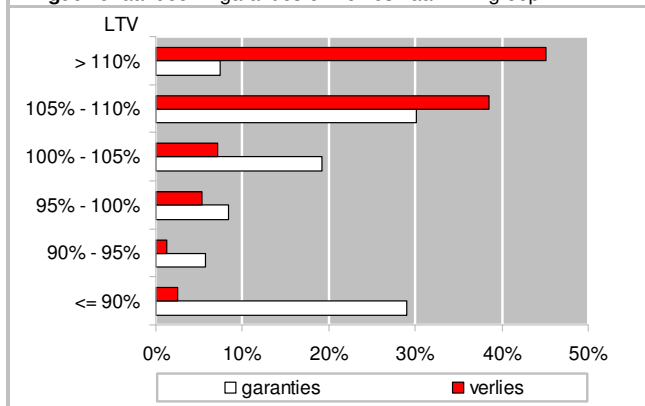
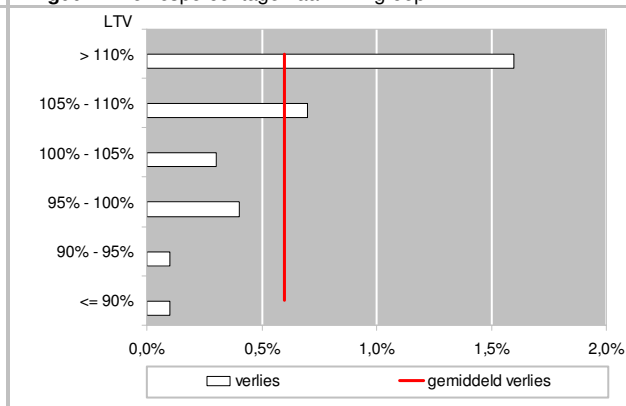


Leeftijd geen risicofactor

Om een beeld te krijgen van de relevante risicofactoren zijn de garanties afgezet tegen de uitgekeerde schades. Uit deze vergelijking blijkt dat leeftijd nauwelijks een factor van betekenis is. De procentuele verdeling naar leeftijdsklassen bij verstrekking komt nagenoeg overeen met de opbouw van de schades. Tot 40 jaar zijn de schades beperkt oververtegenwoordigd (80% van de verstrekte garanties t.o.v. 87% schadeaandeel).

Inkomen wel een risicofactor

Een vergelijkbare analyse naar inkomensklasse, laat zien dat inkomen wel een relevante risicofactor is. Vooral leningen verstrekt aan huishoudens met een inkomen lager dan € 30.000 leiden relatief vaak tot een beroep op NHG. De middeninkomens van € 30.000 tot € 50.000 lopen bij de schades om en nabij in de pas met het aandeel in de totale portefeuille. Bij de inkomens boven € 50.000 slaat slechts 12% van de verliezen neer, terwijl het aandeel in de verstrekking 38% bedraagt.

Figuur 6: aandeel in garanties en verlies naar LTV-groep**Figuur 7:** verliespercentage naar LTV-groep

LTV sterk van invloed op het risico

De LTV op het verstrekingsmoment van de lening blijkt een relevante risicofactor. Van alle gedwongen verkopen met verlies had slechts 3% betrekking op woningen met een maximale LTV van 90%, terwijl dit segment 29% van de portefeuille vertegenwoordigt. Bij een iets ruimere norm van 100% LTV neemt het aandeel van de schades toe tot 9% van het totaal. Ook dit is laag, aangezien het aandeel in de verstrekte portefeuille 43% bedraagt. Verder valt op dat ook in het segment tussen 100% en 105% relatief gezien weinig schades voorkomen. Op basis van deze cijfers leidt het deels meefinancieren van de kosten koper dus nauwelijks tot een hoger risico.

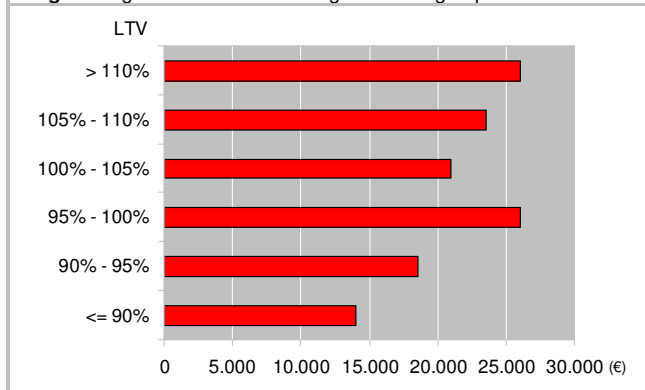
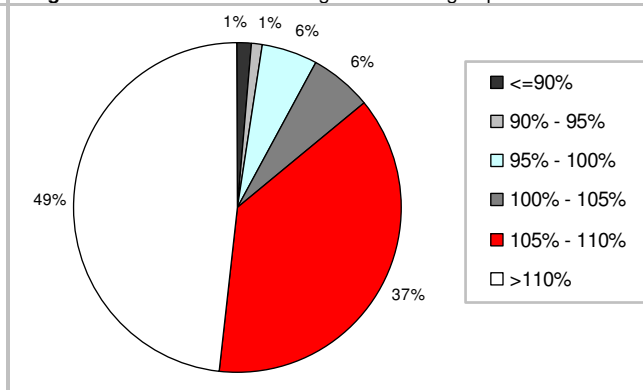
Een gespiegeld beeld ontstaat bij hogere LTV's. Van alle schades komt 84% voor rekening van LTV's boven 105%, terwijl slechts 37% van de garanties in dit segment wordt verstrekt.

Aantal verliezen blijft beperkt

Op ongeveer 1 miljoen garanties voor de aankoop van een woning zijn circa 5.900 verliezen uitbetaald. Op basis hiervan bedraagt de gemiddelde verliesquote 0,6%. Naar mate de LTV van een lening hoger is, neemt de schadequote over het algemeen toe. Zo bedraagt de schadequote van leningen met een LTV van 110% en hoger 1,6%. Richtten we de focus op de garanties met een LTV van meer dan 100%, dan daalt de schadequote naar 0,9%. Onder de 100% LTV is het gemiddelde schadepercentage 0,3% en onder de 90% LTV zelfs 0,1%.

Hoewel de verliesquote bij hogere LTV's aanzienlijk hoger is, is het aantal schades in absolute zin beperkt. Achtergrond hiervan is dat ook hogere LTV's bij NHG voldoen aan de strikte financieringsnormen van het Nibud.

Diepte van de verliezen

Figuur 8: gemiddeld verliesbedrag naar LTV-groep**Figuur 9:** totale schade in bedragen naar LTV-groep

Beperkt hoger verlies bij hogere LTV's

Over het algemeen is de diepte van een verlies hoger bij garanties met een hogere LTV. Een beperking van de LTV tot maximaal 90% leidt tot lagere schadebedragen. De onderlinge verschillen blijven echter beperkt. Immers, bij een gemiddelde woningwaarde van € 150.000 en een 20% hogere LTV, wordt € 30.000 meer gefinancierd. Het verschil tussen het gemiddelde verlies bij een LTV lager dan 90% en een LTV boven 110% is echter slechts € 12.000.

Meeste schade valt bij hogere LTV

Het totaal uitgekeerde verlies op nieuw verstrekte garanties bedraagt € 142 miljoen. Van dit bedrag komt 86% voor rekening van leningen met een LTV van meer dan 105%. Bij een beperking van de maximale lening op 105% LTV zou dat worden teruggebracht tot 14%. Bij een verdere reductie van de maximale lening is nauwelijks sprake van minder verlies.

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen heeft tot doel het creëren van een duurzaam gunstig klimaat voor de financiering van het eigen woningbezit in Nederland. De Stichting verstrekt daartoe de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). NHG is een garantie op hypothecaire leningen voor de aankoop en verbetering van een eigen woning.