

Problematische schulden na pensionering?

Mauro Mastrogiacomo

EDITIE 18
DECEMBER
2019

NETSPAR BRIEF



De **Netspar Brief** is bedoeld om onderzoeksresultaten gericht voor het voetlicht te brengen onder een brede kring van pensioenprofessionals, beleidsmakers en wetenschappers. Daarmee worden bouwstenen aangereikt voor een goed geïnformeerd Nederlands pensioendebat. In de Netspar Brief wordt onderzoek op het gebied van pensioen en vergrijzing samengevat en staan analyse en duiding centraal.

Colofon

Auteurs

Mauro Mastrogiacomio – DNB en VU Amsterdam

Ontwerp

B-More, Tilburg

Vormgeving

Bladvulling, Tilburg

Redactie

Netspar

Postbus 90153, 5000 LE Tilburg

info@netspar.nl

De Netspar Brief is een uitgave van Netspar. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van de auteur(s).

Samenvatting

DNB, de ECB en de Nederlandse overheid hebben hun focus op problematische schulden van huishoudens verscherpt. Deze Netspar Brief evalueert dit fenomeen vanuit een economisch perspectief en geeft advies over deze schuldenproblematiek aan de toezichthouders van de financiële sector. De nadruk ligt hierbij op de betaalbaarheid van de hypotheekschuld na pensionering.

Na pensionering zien huishoudens hun inkomen dalen. Ouderen met een koopwoning en een aflossingsvrije hypotheek, moeten mogelijk opnieuw de rente en looptijd onderhandelen over hun resterende woningschuld. Daarbij verliezen ze mogelijk de hypotheekrenteaftrek. Hoe banken hiermee kunnen en zullen omgaan hangt af van het kader dat de toezichthouders hanteren.

In de afgelopen 25 jaar is het hypotheekbezit van ouderen toegenomen. Dit komt zowel door de verzilvering van huizenvermogens als door de introductie van aflossingsvrije leningen in het verleden. De European Systemic Risk Board (ESRB) heeft dit type leningen aangewezen als een bron van systeemrisico voor de financiële stabiliteit¹. Banken en toezichthouders zijn hierdoor alert op het tegengaan van excessieve schulden. Dat heeft bijvoorbeeld geresulteerd in verscherpte leennormen.

Over het algemeen blijkt de betaalbaarheid van hypotheekleningen door ouderen in Nederland geen probleem. Zo'n 5% tot 10% van alle gepensioneerde huishoudens met een aflossingsvrije hypotheek overschrijdt echter de door het NIBUD vastgestelde betaalbaarheidsdrempels. Dezelfde groep heeft bovendien vaak een zeer beperkt financieel vermogen en kan niet gemakkelijk verhuizen naar een kleinere woning of gaan huren.

Hoewel vanuit een macroprudentieel- of toezichtperspectief het verminderen van het aantal aflossingsvrije leningen welkom is, kunnen de meningen van andere beleidsmakers verschillen. In deze Brief wordt beargumenteerd dat, wanneer een gezin problemen heeft met betalen van de hypotheeklasten, het voortzetten van de huidige (deels) aflossingsvrije hypotheek mogelijk de beste optie is.

¹ Waarschuwing voor de ESRB, 2016, 10.

Inleiding

DNB, de ECB en de Nederlandse overheid hebben hun focus op problematische schulden vergroot. De ECB eist van Nederlandse banken dat zij toezicht houden op kredietnemers die het risico lopen op een hoge resterende hypotheekschuld. Ze zijn daartoe verplicht omdat verschillende internationale partners, zoals de IMF en de OESO, hun zorgen hebben geuit over de hoogte van Nederlandse hypotheekschulden en de risico's daarvan. Eén van deze risico's is de aanwezigheid van veel aflossingsvrije hypotheeken.

Tegelijk heeft de Nederlandse overheid het initiatief Actieplan Brede Schuldenaanpak gelanceerd, gericht op het verminderen van problematische schulden bij huishoudens. Naar schatting hebben bijna 1,4 miljoen Nederlandse huishoudens problematische schulden of een risico daarop. De impact van deze problematiek kan groot zijn of worden voor de schuldenaar, de schuldeisers én de maatschappij. Het kabinet wil dat meer mensen uit een uitzichtloze schulden-situatie komen, ook ouderen.

Deze Netspar Brief kijkt specifiek naar ouderen met een hypotheekschuld. Dit is een groep die in het bijzonder relevant is vanuit een kredietperspectief. Niet alleen voor de huishoudens zelf, maar ook voor de financiële sector. Restschuld van huishoudens, meestal in de vorm van aflossingsvrije leningen, is in een recente ESRB-waarschuwing aangewezen als een bron van systeemrisico voor de financiële stabiliteit in heel Europa, "die mogelijk ernstige negatieve gevolgen voor de reële economie kan hebben".

Lange balansen

Huishoudens hebben steeds vaker hogere vermogens en schulden tegelijk. De toezichthouders van de Nederlandse financiële sector, DNB en de AFM, hebben benadrukt dat deze zogenaamde 'lange balansen' huishoudens in Nederland ongewenst kwetsbaar maken². Hun analyse is duidelijk en meestal in lijn met de gegevens in deze studie. Het is echter minder duidelijk hoe men zou moeten omgaan met dit fenomeen binnen het toezichtkader en in hoeverre dat overeenkomt met de meest wenselijke oplossing voor huishoudens.

² Zie Parlevliet en Kooiman 2015 en <https://www.afm.nl/nl-nl/professionals/onderwerpen/hypotheek-aflossingsvrij>

In de jaren 1990 en begin 2000, tot kort voor de crisis, was er bijvoorbeeld sprake van een grote toename van de verzilvering van eigenwoningvermogen door middel van tweede hypotheek (van der Schors et al, 2007). Deze gezinnen zullen – na pensionering voor een deel van hun hypothecaire schuld dus niet meer in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek (HRA). Deze aftrek is immers alleen toegestaan voor het aanschaffen van de eigen woning, en niet voor het verzilveren van de overwaarde³.

Veel gezinnen hebben een aflossingsvrije hypotheek genomen om de aanschaf van de eigen woning te financieren. Na de looptijd van 30 jaar komen zij niet langer in aanmerking voor HRA. Zij zullen hun schuld dan opnieuw moeten onderhandelen met de bank. Hoe dat zal verlopen, hangt niet alleen af van de wensen van gezinnen en banken, maar ook van het dan geldende toezichtkader en het overheidsbeleid, die bepalen wat banken al dan niet aan klanten mogen bieden. Afhankelijk van hoe een gezin deze leningen (opnieuw) kan afsluiten, kan de schuldenlast van huishoudens daardoor aanzienlijk toenemen (Mastrogiacomio, 2016).

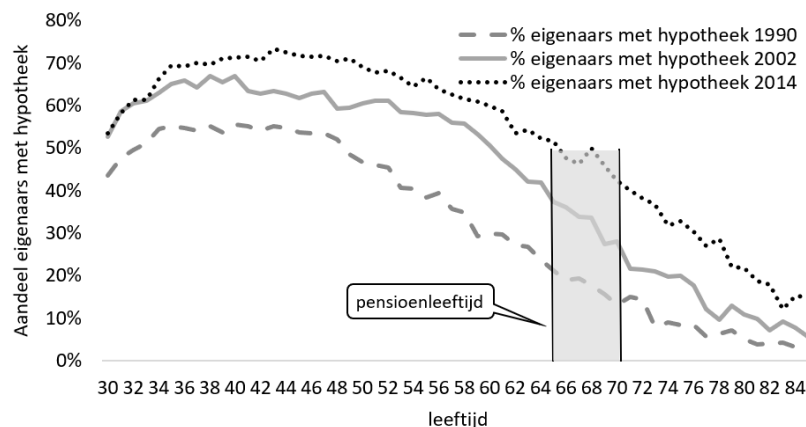
³ Op dit moment is dit de enige mogelijke reden om de HRA te verliezen. Vanaf 2031 komen gezinnen die hun schuld niet binnen 30 jaar volledig hebben terugbetaald niet meer in aanmerking voor de belastingaftrek.

1. 'Schuldbetaalbaarheid' van Nederlandse gepensioneerden

Figuur 1 laat zien dat, ten opzichte van 1990, het aandeel gepensioneerde huishoudens met een hypotheekschuld is toegenomen. Op dit moment heeft de helft van de 65- tot 70-jarigen een hypotheek.

Figuur 1: Eigendom van hypotheekschuld over tijd en leeftijd

Bron: CBS-gegevens, eigen berekeningen



In 1990 had minder dan 20% van de 65-plussers een hypotheek. In 2014 is dit aandeel gestegen tot 50%. De bovenstaande grafiek gaat niet verder dan 2014, om er zeker van te zijn dat de data vergelijkbaar zijn met die van de jaren '90. Een voorlopige analyse van data uit 2017 (die dus niet perfect aansluiten met de data van Figuur 1) laat zien dat het aantal oudere hypotheekbezitters nog steeds stijgt.

Traditioneel zou het percentage huishoudens met een schuld rond de pensioengerechtigde leeftijd moeten dalen. Dit zou het gevolg moeten zijn van het feit dat Nederlandse huishoudens hun eerste woning meestal kopen voor hun 35e verjaardag en nauwelijks meer woningen kopen na de leeftijd van 40 jaar. Dat betekent dat de meeste schulden dus rond de leeftijd van 65-70 jaar afgelost zouden moeten zijn.

De stijging van het aantal ouderen met een hypotheekschuld hangt samen met de toename van het eigenwoningbezit. Ook is een hypotheekcontract met een looptijd van 30 jaar⁴ niet meer de regel. Financiële innovatie in de vorm van aflossingsvrije hypotheeken, in combinatie met individueel gedrag (zoals de

⁴ Banken hebben zich over het algemeen aangepast aan de institutionele prikkel om hypotheeken met een looptijd van maximaal 30 jaar op de markt te brengen. De standaard betaalbaarheidsdrempels, de zogenaamde NIBUD-normen, zijn ook gekalibreerd op basis van deze veronderstelling. Vanuit economisch oogpunt is er echter geen reden om de hypotheek na 30 jaar verplicht volledig af te lossen. Aflossingsvrije leningen waren in het verleden een zeer populair middel om de drempel van 30 jaar te overschrijden.

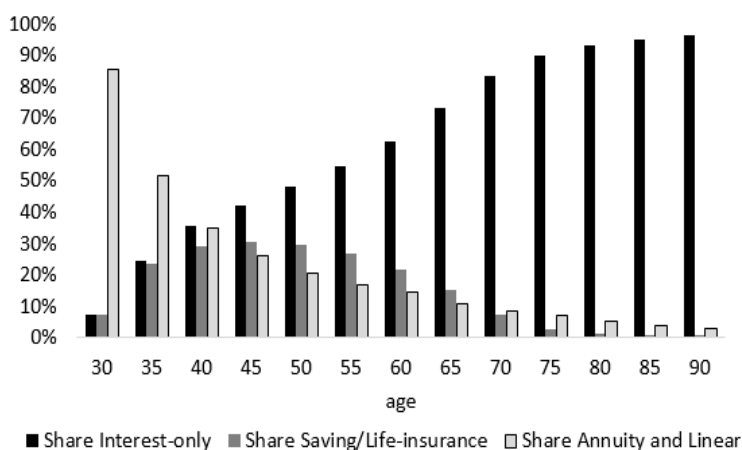
neiging om financiële beslissingen, zoals vrijwillige aflossingen of besparingen, uit te stellen) maakt dat schulden na 30 jaar nog doorlopen. Met name twee factoren spelen een belangrijke rol:

Ten eerste het gebruik van tweede hypotheekleningen als hulpmiddel voor het verzilveren van de overwaarde van de eigen woning, dus door opnieuw een hypotheek na (of voor) de vervaldatum van een eerdere lening af te sluiten.

Ten tweede mocht men in het verleden een aflossingsvrije lening, of zelfs een aflossingsvrije lening zonder einddatum (een *perpetuity*), gebruiken om de woning aan te schaffen. Bij *perpetuities* is de bank verplicht de lening te verlengen volgens de dan geldende marktrenten en behoudt de klant het recht om die te houden. Voor gezinnen die dat gedaan hebben, bestond natuurlijk de mogelijkheid om vrijwillig af te lossen. Deze optie is ook gefaciliteerd door de overheid, die verschillende schenkingsregelingen kent voor het bevorderen van vrijwillige aflossingen. Gezinnen die daarvoor niet hebben gekozen, moeten hun hypotheekcontract verlengen, wanneer ze niet bereid of in staat zijn het huis te verkopen (of terug te betalen) aan het einde van de looptijd.

Veel ouderen met aflossingsvrije lening

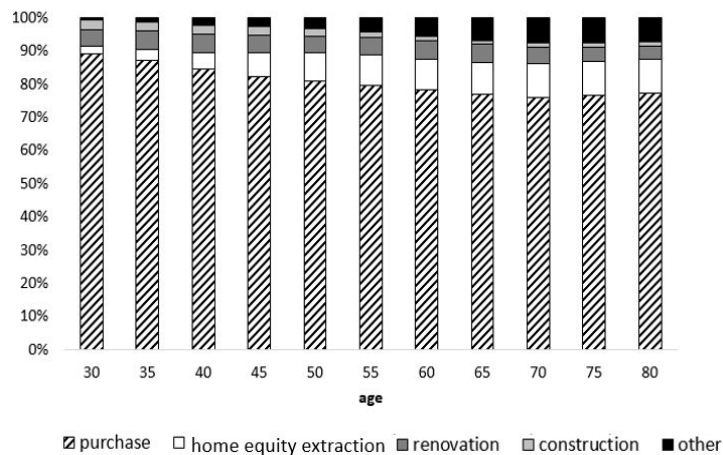
Figuur 2 toont het gemiddelde schuldaandeel van een aantal types hypotheekcontracten op verschillende leeftijden. Het laat zien dat ouderen bijna uitsluitend aflossingsvrije schulden hebben. Vaak zijn de rentekosten voor deze aflossingsvrije leningen niet (meer) aftrekbaar. Figuur 3 toont dat het aandeel van de mensen met schulden die in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek (leningen voor aankoop en renovatie van een woning) daalt van 95% voor de jongere cohorten, tot 80% voor de oudere cohorten.



Figuur 2: Aandeel van de huidige schuld per type afschrijving. (2018q4)

Bron: LLD, eigen berekeningen

Figuur 3: Aandeel huidige schuld per leningtype. (2018q4)
Bron: LLD, eigen berekeningen



Is schuldbetaalbaarheid een probleem voor alle huidige gepensioneerden? Gelukkig niet, alleen een deel heeft hier last van. Wel verergert pensionering eventuele betaalbaarheidsproblemen. Figuur 4 toont de verhouding aan tussen betaalde rente en het huidige gezinsinkomen (de rente-DSTI) in de CBS-gegevens, waarin geen informatie over aflossing beschikbaar is. Het NIBUD adviseert dat de totale woonlasten niet meer dan 25 tot 30% van het huishoudinkomen voor een mediaan huishouden zou moeten zijn. Op basis hiervan worden bijvoorbeeld de leennormen iedere jaar berekend en is een maximale lening mogelijk, waarbij de totale woonkosten (inclusief aflossing) niet hoger uitkomen dan 25 tot 30% van het inkomen.

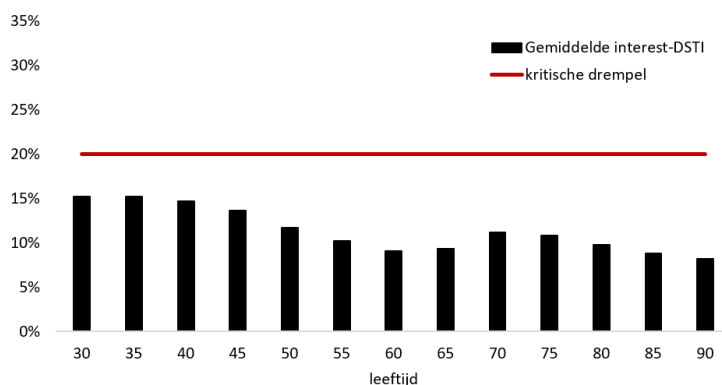
Omdat in deze Netspar Brief geen aflossing wordt geobserveerd, verlagen wij de drempel naar 20% voor een mediaan huishouden met een hypotheekschuld. Het NIBUD gaat uit van een annuïteit waarbij de schuld in 30 jaar wordt afgelost en de verhouding tussen totale kosten en rentekosten ongeveer 3 op 2 is. Zodoende komen we uit op een verlaging van de drempelwaarde met ongeveer een derde. De figuur laat zien dat gemiddeld gezien alle cohorten substantieel onder deze drempel zitten⁵. De drempel komt dichterbij wanneer gezinnen met pensioen zijn en een lager inkomen hebben dan werkenden. Dit is deels te wijten aan het (gedeeltelijke) gebrek aan fiscale aftrek voor degenen die de overwaarde in de eigen woning hebben verzilverd. Zelfs met deze stijging vertegenwoordigen de gemiddelde rentekosten echter nog steeds slechts ongeveer 12% van de gemiddelde inkomsten van een huishouden.

⁵ Onze analyse is alleen gericht op betaalbaarheid van schulden. We hebben geen informatie over de huurmarkt in onze gegevens.

2. Risico op betalingsproblemen

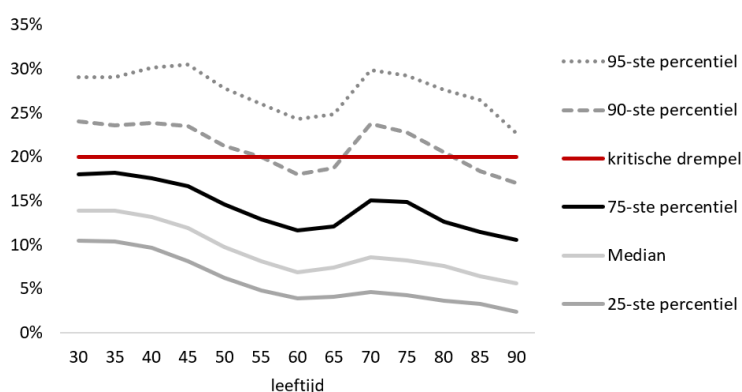
De overgrote meerderheid van gepensioneerden met een hypotheek, kan deze zonder problemen betalen. Zo'n 5 tot 10% van de oudere huishoudens⁶ met een hypotheek, heeft echter mogelijk problemen met de betaalbaarheid van de eigen hypotheek.

We meten betaalbaarheidsproblemen met behulp van de kritische drempel van 20% voor de rente-DSTI (de periodieke rentebetalingen op schulden ten opzichte van het inkomen)⁷. Figuur 5 onderzoekt de rente-DSTI-verdeling in meer detail. Het laat zien dat de rentebetalingen van jongere cohorten op en boven het 75ste percentiel (ruim) onder de kritische drempel van 20% van het huishoudinkomen liggen. Dat betekent dat driekwart van de gezinnen geen probleem heeft met het betalen van de eigen hypotheek. Er is echter ook een groep die een ander beeld laat zien.



Figuur 4: Gemiddelde verhouding periodieke rente-betalingen ten opzichte van inkomen (DSTI).

Bron: CBS-gegevens, eigen berekeningen



Figuur 5: Verschillende percentielen van de verdeling van de DSTI

Bron: CBS-gegevens, eigen berekeningen

⁶ Dit betreft 23.000 tot 46.000 huishoudens, van de +/- 466.000 huishoudens met een leeftijd van 65 of ouder die een hypotheek hebben.

⁷ De meest gebruikelijke maatstaf is de normale DSTI (totale kosten aan schulden/ inkomen) die zowel rente als afschrijving op (hypotheek) schulden omvat. Aflossing wordt echter niet gerapporteerd in CBS-gegevens.

De bovenste 5% van alle gezinnen met een hypotheek – oplopend tot 10% – passeert de kritische drempel. In het hoogste deciel zien we voor het cohort van rond de 60 jaar, dat de rente-DSTI nog lager is dan de kritische drempel. Bij pensionering verslechtert de betaalbaarheid echter en voor de 70-jarigen is duidelijk te zien dat de kritische drempel wordt gepasseerd. De gemiddelde trend in figuur 4 wordt dus grotendeels verklaard door de ontwikkeling in het bovenste kwartaal van de DSTI-verdeling.

Risico's voor toekomstige ouderen

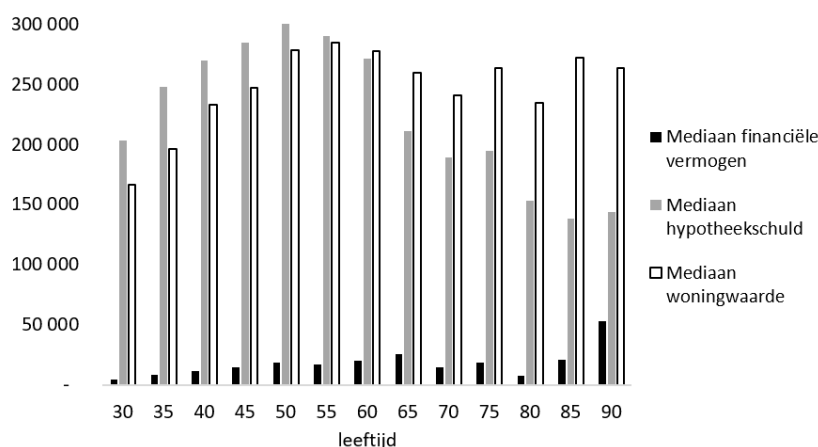
Voor toekomstige ouderen zouden de betaalbaarheidsproblemen groter kunnen zijn. De groep die nu van middelbare leeftijd is (45 tot 55 jaar) was niet verplicht om af te lossen ten tijde van het aanschaffen van de eigen woning. Hun schuld is bovendien vaak hoger dan die van de huidige ouderen (65-plus), omdat ze gekocht hebben toen de woningprijzen hoger waren. Omdat veel huishoudens maximaal hebben geleend, kampen zij dus met hogere schulden. Deze gezinnen hebben daardoor hun DSTI-ruimte vaker volledig gebruikt. De duur van de hypotheekrenteaftrek is ook deels cohort-afhankelijk, waarbij een aantal oudere gezinnen er langer gebruik van kon maken dan de huidige 45 tot 55-jarigen. Toen de 30-jaar regeling in 2001 werd geïntroduceerd, werd de klok immers voor iedereen gelijkgezet. Gezinnen die in 1991 (10 jaar eerder) een woning kochten, kunnen daardoor de hypotheekrenteaftrek 40 jaar lang gebruiken. De toekomstige ouderen profiteren daar niet van en hebben meer kans om de hypotheekrenteaftrek na 30 jaar te verliezen.

Naast verlies van de hypotheekrenteaftrek, kunnen huishoudens van middelbare leeftijd na pensionering worden geconfronteerd met hogere rentetarieven op de hypotheek. Waar de huidige ouderen een periode van voortdurende verlagingen van de rentetarieven hebben doorgemaakt, is het immers denkbaar dat op de middellange termijn de hypotheekrente weer gaat stijgen, als gevolg van het stoppen van het huidige ruime monetaire beleid van de ECB.

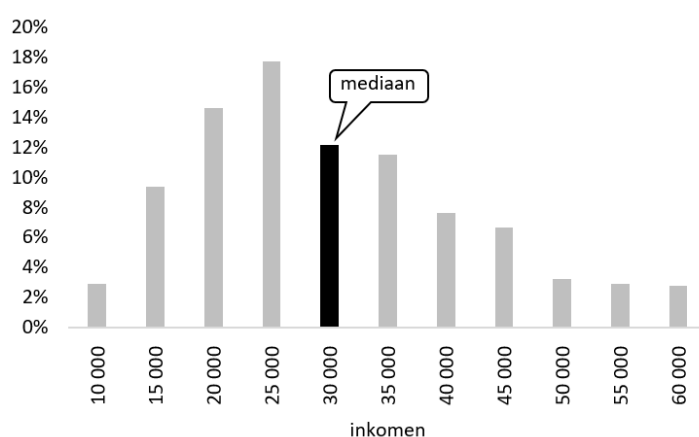
Ook de inkomensdaling bij pensionering zal bij mensen die nu de middelbare leeftijd hebben, mogelijk groter zijn. Zij hebben vaker als zelfstandige gewerkt, waardoor ze wellicht minder pensioen in de tweede pijler hebben opgebouwd ten opzichte van de huidige gepensioneerden. Tot slot hebben ze het grootste deel van hun pensioen opgebouwd in de zogenaamde middelloonregeling. Deze regeling is minder genereus dan de eindloonregeling die populair was toen de huidige gepensioneerde nog werkend waren.

3. De rol van eigen vermogen

Het spaargeld van ouderen met problematische schulden is onvoldoende om betalingsproblemen te compenseren. Figuur 6 toont het mediane financiële vermogen en hypotheekschuld van gezinnen met problematische hypotheekschulden, ofwel de 10% met de ongunstigste woonlasten-inkomsten ratio. De hypotheekschuld varieert tussen de 200.000 euro (voor de oudere cohorten) en de 300.000 euro (voor de jongere cohorten). Het mediane financiële vermogen bedraagt ongeveer 13.000 euro, met weinig variatie tussen leeftijdsgroepen.



Figuur 6: Financiële vermogen en hypotheekschuld van gezinnen met problematische hypotheekschulden
Bron: CBS-gegevens, eigen berekeningen



Figuur 7: Bruto-inkomen van 65+ gezinnen met problematische hypotheekschulden
Bron: CBS-gegevens, eigen berekeningen

Deze cijfers suggereren dat huishoudens met een top-DSTI slechts bescheiden op hun spaargeld kunnen rekenen in geval van betaalbaarheidsproblemen. Ze laten ook zien dat de mediane overwaarde in de eigen woning veel hoger is dan bij andere cohorten, maar niet voldoende om gemakkelijk te kunnen verhuizen naar een kleinere woning zonder een extra lening af te sluiten. De gemiddelde overwaarde van huishoudens boven de leeftijd van 65 (niet getoond in de figuren) is minder dan 70.000 euro voor mensen met problematische hypotheekschulden, ofwel in het 90ste percentiel van de rente-DSTI. De mogelijkheid om de overwaarde te combineren met een nieuwe lening, zou kunnen helpen om een

goedkopere woning te kopen. Maar iedere nieuwe lening moet aan alle (nieuwe) regels voldoen, dat wil zeggen een annuïteit met een afloopdatum en een inkomen dat hoog genoeg is om de nieuwe hypotheeklasten te dragen, ook in een situatie waar geen hypotheekrenteaftrek (HRA) meer mogelijk is. Een aantal van deze regels kan zeer ongunstig uitpakken voor ouderen. Het overstappen van een aflossingsvrije lening met HRA, de meest populaire keuze bij gezinnen met problematische schulden, naar een 10-jarige annuïteit zonder hypotheekrenteaftrek, kan de netto hypotheeklasten, met de huidige tarieven, met een factor 9 doen toenemen (zie kader).

Kader: een rekenvoorbeeld

Stel dat een gezin 100.000 euro bij zou willen lenen, met een rente van 2%. Met een aflossingsvrije hypotheek en met HRA, zou dat gezin per maand ongeveer 100 euro per maand kwijt zijn aan netto rentelasten.

Wanneer de lening een 10-jarige annuïteit zonder HRA is, lopen de lasten op tot 920 euro per maand. Om een dergelijke lening te mogen aangaan moet men, volgens de NIBUD-systematiek, een inkomen hebben dat ongeveer twee keer hoger is dan het mediane inkomen voor deze risicogroep. Het is bovendien de vraag hoe lang een bank een hypotheek zou willen verlengen voor een klant die al 65-70 jaar oud is én zijn eerste hypotheek al minstens 30 jaar lang niet volledig heeft afgelost.

Voor ouderen met een hypotheek mogen banken, indien nodig, een lening voor 30 jaar aanbieden, ook al zal die vermoedelijk niet afgelost worden tijdens het leven van de klant. Bij een 30-jarige annuïteit zonder hypotheekrenteaftrek, komen de bovengenoemde lasten op 370 euro per maand uit.

Figuur 7 laat het inkomen zien dat oudere huishoudens met een hoge DSTI hebben. Zoals beargumenteerd is dit meestal voldoende voor het dragen van een kleine lening. De figuur laat ook zien dat de meeste gezinnen in deze groep een inkomen hebben dat te laag is voor het huren van een vrije sector huurwoning. Tegelijk heeft de helft van de gezinnen een inkomen dat hoger is dan 30.000 euro. In 2014 was de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning 34.500 euro. Een substantieel deel van de problematische gezinnen (ongeveer 40%) had dus een inkomen dat te hoog was voor een sociale huurwoning.

Een laatste opmerking hierbij is dat, ook al zou de overstap naar een kleinere woning financieel mogelijk zijn, er voldoende woningen beschikbaar moeten zijn die geschikt zijn voor senioren. De krapte op de huizenmarkt geldt des te meer voor ouderen die huizen nodig hebben met bijzondere kenmerken, bijvoorbeeld in termen van toegankelijkheid. Deze factor maakt ook dat ouderen minder snel geneigd zijn tot verhuizen dan jongeren.

4. Conclusies en aanbevelingen

De analyse in deze Netspar Brief laat zien dat 5 tot 10% van gepensioneerde gezinnen hun hypotheekschuld mogelijk als een te grote last ervaren. Deze hoog-risicogroep heeft weinig compenserende liquiditeit. Ze hebben vaak een substantiële overwaarde in de eigen woning (en mogelijk ook een substantieel pensioenvermogen), maar niet genoeg om gemakkelijk te verhuizen naar een kleinere koopwoning. Een aantal zal eventueel de overwaarde kunnen combineren met een nieuwe lening, maar die nieuwe leningen moeten dan aan meer nieuwe regels voldoen (een annuïteit met een vaste afloopdatum, in combinatie met een inkomen dat hoog genoeg is om de nieuwe hypotheeklast te dragen, ook wanneer geen hypotheekrenteaftrek meer mogelijk is). De combinatie van deze voorwaarden pakt juist voor deze groep zeer ongunstig uit. Met hun inkomen vallen ze vaak tussen wal en schip als het gaat om een huurwoning: vrijsectorwoningen zijn te duur en voor een sociale huurwoning is het inkomen vaak net te hoog.

De komende generatie oudere hypotheekhouders (die nu van middelbare leeftijd zijn) loopt mogelijk nog meer risico, omdat ze een groter aandeel aflossingsvrije schuld in hun hypotheek hebben en bovendien ook vaker een lagere participatiegraad in de tweede pijler ten opzichte van de huidige ouderen. Jonge hypotheekeigenaren zullen geen aflossingsvrije schuld meer hebben aangezien starters vanaf 2013 niet meer in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek wanneer ze een aflossingsvrije hypotheek aanschaffen. Dit zal hun toekomstige schuldenlast verminderen zodra de einddatum van hun hypotheek is bereikt. Tegelijk zullen jongeren van nu mogelijk nog minder pensioenvermogen opbouwen aangezien ze nog vaker dan werkenden in de middelbare leeftijdsgroep als zelfstandigen werken, waardoor ze vaker zelf verantwoordelijk zijn voor hun pensioenopbouw.

Voor de hoog-risicogroep hierboven beschreven, is de enige realistische optie het voortzetten van hun aflossingsvrije hypotheek.

Tussen ongeveer 2030 (als de hypotheekrenteaftrek begint te vervallen) en 2045 (wanneer de looptijd van de laatste aflossingsvrije hypotheeken eindigt) zullen banken worden geconfronteerd met de kwestie van het verlengen van de schuld voor een groot aantal gezinnen met een aflossingsvrije hypotheek. Over het algemeen is het huidige toezichtbeleid om banken te ontmoedigen bestaande aflossingsvrije leningen door te rollen zinvol. De meeste internationale agentschappen, zoals de ESRB, de ECB, de IMF en het Basel comité zijn het er immers over

eens dat aflossingsvrije hypotheke een enorm risico vormen voor de financiële stabiliteit in Nederland.

Het is echter belangrijk om te beseffen dat het niet voortzetten van de huidige aflossingsvrije hypotheke voor de hier beschreven risicogroep tot slechtere resultaten kan leiden, juist ook vanuit een toezichtperspectief. Verhuizen naar een kleinere woning is geen gemakkelijke optie voor gezinnen met problematische schulden, aangezien ze dat met hun huidige overwaarde en spaargeld niet redden zonder het afsluiten van een nieuwe hypotheek. Het oversluiten van een aflossingsvrije lening naar een annuïteit is financieel niet gemakkelijk te dragen voor deze groep. Gezinnen met problematische schulden kunnen zich immers geen aflossing permitteren, zeker niet als de nieuwe annuïteit ook nog een kortere looptijd zou hebben. Een langere looptijd vragen is niet altijd een optie voor oudere gezinnen; het is moeilijk voor te stellen dat een 70-jarige een lening voor 30 jaar zelf terug zal betalen.

Huren op de vrije markt is ook geen realistische optie voor de hoog-risicogroep. De helft van deze gezinnen verdient minder dan 30.000 euro per jaar, waardoor ze moeilijk in aanmerking komen voor een woning buiten de sociale sector. Tegelijk verdient 40% van deze groep te veel om in de gesubsidieerde sector te huren. En al zou de overstap naar een kleinere woning financieel mogelijk zijn, moeten er voldoende geschikte woningen zijn voor deze ouderen (die bovendien meestal een lage verhuisneiging hebben).

De financieel toezichthouders moeten de ontwikkelingen in de betaalbaarheid van schulden bij problematische gezinnen nauwlettend volgen. Dat doen ze gelukkig al, onder supervisie van de ECB. Het betreft een niet te verwaarlozen groep, die tegelijk ook niet zó groot is dat algemeen beleid, zoals verlenging van de hypotheekrenteaftrek, opportuun is. Maatwerk is dus gewenst. In een uitgebreidere studie, die tegelijk met deze Brief uitkomt, laat een voorspelling zien dat ongeveer 5% van gepensioneerde huishoudens tot 2035 met betalingsproblemen zal kampen. Pas vanaf 2045, als gepensioneerden bijna uitsluitend annuïtaire leningen zullen hebben, zal het aandeel gezinnen met problematische schulden aanzienlijk dalen (Mastrogiacomo, 2019).

Referenties

- Mastrogiacomo M., (2016): *Will we repay our debts before retirement? Or did we already, but nobody noticed?* Netspar Design Paper 64 – november 2016
- Mastrogiacomo M., (2019): *Debt affordability after retirement, interest rate shocks and voluntary repayments*, Netspar Design Paper 136, december 2019
- Parlevliet, J. and Kooiman, T. (2015): *De vermogensopbouw van huishoudens: is het beleid in balans?* – DNB occasional study, vol 13.1
- Van der Schoors A., Alessie R., Mastrogiacomo M., (2007): *Home and Mortgage Ownership of the Dutch Elderly Explaining Cohort, Time and Age Effects*, Economist. 155, 15



Dit is een uitgave van:
Netspar
Postbus 90153
5000 LE Tilburg
Telefoon 013 466 2109
E-mail info@netspar.nl
www.netspar.nl

December 2019