

**Renterisico**

**De gevolgen van een mogelijke renteschok  
voor huishoudens in Nederland**

**Autoriteit Financiële Markten**

## **Autoriteit Financiële Markten**

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is toezichthouder op het gedrag van en de informatieverstrekking door alle partijen op de financiële markten in Nederland, dat wil zeggen op de markten van sparen, lenen, beleggen en verzekeren. Het statutaire doel van de AFM is “het bevorderen op de financiële markten van een ordelijk en transparant marktproces, een zuivere verhouding tussen marktpartijen en de bescherming van de consument”.

De AFM ziet er op toe dat partijen zich aan de relevante wetten en regels houden. Ook adviseert de AFM het ministerie van Financiën bij het ontwikkelen van nieuwe wetten en regels met betrekking tot het gedragstoezicht op de financiële markten. De AFM kan ook, binnen de door het ministerie gestelde grenzen, zelf regels ontwikkelen.

De operationele doelstellingen van de AFM zijn:

- het bevorderen van de toegang tot de markt;
- het bevorderen van de goede werking van de markt;
- het borgen van het vertrouwen in de markt.

Deze doelstellingen dienen niet alleen het belang van afnemers van financiële diensten en producten, maar ook dat van de economie als geheel. Zowel het publiek, het bedrijfsleven als de overheid zijn voor veel activiteiten afhankelijk van de financiële producten die op de markten worden aangeboden. Vertrouwen in de ordelijke en eerlijke werking van die markten is hierbij cruciaal. Daarom is goed toezicht van groot belang.

Bij de uitvoering van de doelstellingen laat de AFM zich leiden door begrippen als integriteit, transparantie, adequate informatieverstrekking en gelijkwaardigheid.

De financiële wereld is omvangrijk. Daarom zijn veel activiteiten van de AFM gericht op normoverdracht, dat wil zeggen het bevorderen dat bedrijven en burgers meer begrip hebben voor de regels en zich er daarom uit overtuiging aan houden. De AFM bevordert normoverdracht door onder meer voorlichting te geven over nieuwe regels, interpretaties en algemene waarnemingen. De AFM vraagt financiële instellingen zelf een evaluatie te maken of ze voldoende bijdragen aan de toezichtdoelstellingen. Controles kunnen daardoor systematisch worden uitgevoerd: namelijk daar waar de risico's het grootst zijn.

De uitvoering van het toezicht door de AFM is gebaseerd op vier principes: kraakhelder de feiten kennen, aan de hand van deze feiten juridisch en economisch juiste analyses maken, zorgvuldig en evenwichtig beslissen op basis van de feiten en analyses, en scherp reageren als het erop aan komt.

Waar de markt kan en wil bijdragen aan het toezicht, moet de markt actief deze mogelijkheid nemen. Dit heet zelfregulering of zelftoezicht. Er is behoefte aan toezicht als alle partijen vaststellen dat de markt zelf – dat wil zeggen dus zonder toezicht – onvoldoende bijdraagt aan de doelstellingen vertrouwen, toegang en goede werking. Voor die onderdelen van de financiële markt waar regulering en toezicht nodig zijn, wordt de vraag gesteld in welke mate marktpartijen zelf een deel of het gehele toezicht kunnen uitvoeren en in welke mate een externe toezichthouder nodig is.

## Inhoudsopgave

<b>Samenvatting en conclusies</b>	<b>5</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>2 De rente kan fors stijgen: twee scenario's</b>	<b>11</b>
<b>3 Risico's van renteschokken voor huishoudens</b>	<b>15</b>
3.1 De aanpak van de analyse van kwetsbare huishoudens	15
3.2 Kwetsbaarheid door hypotheekschuld	17
3.3 Kwetsbaarheid door hoge hypotheekschuld en een negatief vermogen	23
3.4 Kwetsbaarheid door hoge overige schulden in verhouding tot vermogen en inkomen	26
3.5 Kwetsbaarheid nieuwe afsluiters	28
3.6 Kwetsbaarheid door overige factoren: werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en echtscheiding	28
3.7 Conclusie	29
<b>4 Marktconsultatie</b>	<b>31</b>
<b>5 Hoe kunnen huishoudens anticiperen op een renteschok?</b>	<b>34</b>
5.1 Informatie voor consumenten met een bestaande lening	34
5.2 Informatie voor consumenten die een lening willen gaan afsluiten	36
5.3 Voorbeelden effect renteverhoging en hypothecaire lening	39
<b>Bijlage I</b>	<b>42</b>

## vervolg Autoriteit Financiële Markten

De AFM is een zelfstandig bestuursorgaan. De bevoegdheden op het gebied van het gedragstoezicht op de financiële markten zijn door het ministerie van Financiën gedelegeerd aan de AFM. Als zelfstandig bestuursorgaan draagt de AFM de verantwoordelijkheid voor de concrete uitoefening van haar toezicht. De Raad van Toezicht van de AFM ziet toe op de wijze waarop het Bestuur zijn taken verricht. De Minister van Financiën benoemt de voorzitter en leden van het Bestuur en de Raad van Toezicht, en keurt statutenwijzigingen en de jaarlijkse begroting goed.

Voor de omgang met de externe “stakeholders” heeft de AFM de stelregel dat de AFM luistert naar al haar belanghebbenden. Zij heeft oor voor feitelijk onderbouwde argumenten. Consultaties spelen een prominente rol in de dialoog met de marktpartijen.

De AFM heeft met collega-toezichthouder de Nederlandsche Bank (DNB) een convenant over de taakverdeling en de operationele samenwerking. Daarnaast kent de AFM specifieke convenanten met organisaties in Nederland en Memoranda of Understanding met toezichthouders in het buitenland. Op internationaal gebied zijn er diverse samenwerkingsverbanden en overlegorganen. Hiervan zijn vooral het Comité van Europese Effectentoezichthouders (CESR) en de wereldwijde organisatie van effectentoezichthouders (IOSCO) van belang.

## Samenvatting en conclusies

### *De rente staat op het laagste niveau in 30 jaar en kan gaan stijgen*

De kapitaalmarktrente was aan het einde van 2004 3,8%. Deze waarde behoort tot de laagste niveaus van de laatste 30 jaar. Dit geldt ook voor de geldmarktrente, die in dezelfde periode 2,2% bedroeg. Verschillende indicatoren wijzen op een mogelijke rentestijging.

### *Huishoudens lopen risico als de rente gaat stijgen*

Huishoudens hebben consumptieve en hypothecaire kredieten die (op termijn) duurder worden als de rente stijgt. Hierdoor kunnen zij in betalingsproblemen komen.

Dit rapport onderzoekt de gevolgen voor de Nederlandse huishoudens van een mogelijke rentestijging:

- het geeft aan hoe de rente zich kan ontwikkelen. Nota Bene: de AFM doet geen eigen voorspelling, maar gebruikt de voorspelling van de OESO. Daarnaast is een historisch schokscenario afgeleid;
- het laat zien welke groepen nu problemen hebben en hoe die bij een rentestijging verergeren;
- het helpt huishoudens bij de bewustwording van het risico en de eigen verantwoordelijkheid te nemen.

### *De rente kan fors stijgen in 2 jaar*

De ontwikkeling van de rente is onzeker, maar historisch gezien kan de rente fors stijgen. In de afgelopen 30 jaar is de maximale stijging van de kapitaalmarktrente 2 procentpunt over een periode van zes aaneengesloten kwartalen. Dit scenario neemt de AFM als uitgangspunt voor de analyse van het renterisico dat huishoudens lopen. De OESO voorspelt een stijging van 0,7 procentpunt tot eind 2006. De geldmarktrente is beweeglijker dan de kapitaalmarktrente en kan dus sneller stijgen.

### *De impact van een rentestijging op huishoudens is aanzienlijk*

Er zijn in Nederland veel huishoudens met consumptieve en hypothecaire schulden. Door de gestegen huizenprijzen van de afgelopen jaren hebben veel huishoudens hoge hypothecaire leningen afgesloten. Financiële instellingen hebben hogere hypotheekleningen verstrekt dan ze ongeveer 10 jaar geleden zouden hebben gedaan bij hetzelfde inkomen. Verstrekten ze destijds ten hoogste driemaal het bruto inkomen aan hypotheek, de afgelopen jaren was een maximum van vijfmaal gebruikelijk. Daarbij werd het mogelijk bij de financiering tevens een eventueel tweede inkomen van een huishouden mee te rekenen. Huishoudens hebben hun huizen 'scherper' gefinancierd, waardoor zij gevoeliger zijn geworden voor een rentestijging. Een andere factor die huishoudens gevoeliger maakt voor een rentestijging, is de toenemende keuze voor variabele rente.

***Bij het huidige renteniveau heeft (naar verwachting) een groep van ongeveer 180.000 huishoudens betalingsproblemen als gevolg van hypotheekschulden***

Afhankelijk van de hoogte van het inkomen is het verantwoord dat huishoudens 22% tot 30% van het besteedbaar inkomen aan hypotheeklasten betalen. Het besteedbaar inkomen is het inkomen na aftrek van belastingen en premies. Deze budgettaire ruimte heeft het NIBUD<sup>[1]</sup> berekend na aftrek van de normale dagelijkse uitgaven, zoals voedsel, kleding, telefoon, gezondheidszorg en dergelijke. Een groep van naar schatting 180.000 huishoudens betaalt bij de huidige rente gemiddeld tussen de 30% en 40% van het besteedbaar inkomen aan hypotheeklasten. Dit zijn gemiddelden. Er zijn dus huishoudens die beter maar ook slechter af kunnen zijn. Gemiddeld genomen overschrijdt de groep van 180.000 huishoudens de budgettaire ruimte voor hypotheeklasten en ondervinden daardoor betalingsproblemen. Zij moeten (drastisch) bezuinigen op andere uitgaven of interen op eventueel aanwezig vermogen. Als dit niet langer lukt en geen extra schulden kunnen worden aangegaan, dan komen deze huishoudens in de schuldhulpverlening terecht en kan (nood)gedwongen het huis worden verkocht. Als de hypotheekschuld hoger is dan de waarde van het huis, dan blijven huishoudens met een restschuld zitten.

***Als de rente met 2 procentpunt stijgt, kunnen ruim 80.000 huishoudens extra in betalingsproblemen komen***

Hogere rente betekent hogere hypotheeklasten. Bij variabele rente is dit onmiddellijk het geval, bij een rentevaste termijn werkt de rentestijging pas door bij het aflopen van deze termijn. Huishoudens kunnen hogere lasten opvangen met hun inkomen of hun vermogen. Als het scenario wordt genomen waarbij de rente tot het einde van 2006 met 2 procentpunt stijgt, dan heeft een groep van naar schatting ruim 80.000 huishoudens onvoldoende inkomen of vermogen om een rentestijging te kunnen opvangen. Deze groep komt boven op de groep van naar schatting ongeveer 180.000 huishoudens die bij de huidige rentestand al moeite heeft de maandelijkse lasten op te brengen. In het totaal kunnen naar schatting ruim 260.000 huishoudens van de in totaal 7 miljoen huishoudens door een rentestijging uiteindelijk in ernstige betalingsproblemen komen. Dit is bijna 9% van de ongeveer 3 miljoen afgesloten hypotheekleningen.

[1] BudgetHandboek 2004. Gegevens omtrent inkomsten, uitgaven en bestedingspatronen van particuliere huishoudens, Nibud, Utrecht 2004. Deze budgettaire ruimte is het gemiddelde van de huishoudens met een bepaald inkomen, afgeleid van CBS-cijfers. Er zijn dus huishoudens die meer ruimte overhouden voor de betaling van de hypotheeklasten dan andere omdat zij zuiniger leven dan andere huishoudens. Als alle normale uitgaven tot een absoluut minimum beperkt worden gehouden, dan is het mogelijk om meer budgettaire ruimte over te houden. Voor de laagste inkomens is dit bijvoorbeeld 30%. Zie bijlage 1. In dit rapport wordt uitgegaan van de gemiddelde budgettaire ruimte behorend bij een bepaald inkomen, aangezien bezuinigen op de noodzakelijke dagelijkse uitgaven teneinde de hypotheeklasten te kunnen betalen geen gezonde financiële situatie is.

## **Omvang en intensiteit groter dan data suggereert**

### ***Gemiddelden onderschatten de problemen***

Uitspraken of conclusies aangaande huishoudens hebben betrekking op gemiddelden in de categorie: afzonderlijk kunnen huishoudens beter of slechter af zijn dan gemiddeld. In het algemeen worden de conclusies in dit rapport in aantallen en in sterkte aan de voorzichtige kant gehouden: de situatie zal in werkelijkheid eerder slechter zijn dan beter. De data geven geen inzicht in het aandeel van de kwetsbare groep starters op de woningmarkt. Zij hebben veelal een redelijk hoog inkomen, maar hebben tamelijk hoge leningen moeten afsluiten op de dure woningmarkt van de laatste jaren. Zij hebben vaak nog weinig buffer kunnen opbouwen om eventuele lastenstijgingen te kunnen opvangen.

### ***Extra kwetsbaarheid door mogelijke daling huizenprijzen***

Verscheidene instituten wijzen op een mogelijk sterke daling van de huizenprijzen (IMF, the Economist). Volgens hen is een daling tot 30% niet uit te sluiten. Anderen, zoals de Rabobank en Nyfer, hebben een meer gematigde visie op de ontwikkeling van de huizenprijzen. De Rabobank ziet de huizenprijs licht oplopen, terwijl het meest waarschijnlijke scenario van Nyfer uitgaat van een gematigd economisch herstel tot en met 2007 waarbij de huizenprijzen stabiel blijven. Indien de huizenprijzen daadwerkelijk zouden dalen, dan brengt dit de huishoudens die betalingsproblemen ondervinden extra in de problemen: zij kunnen eerder met een restschuld blijven zitten. Immers als de betalingsproblemen verergeren door de hogere maandlasten als gevolg van gestegen rente en huizenbezitters hun huis moeten verkopen op een markt met gedaalde huizenprijzen, ontvangen zij mogelijk een lagere prijs voor hun huis dan het hypotheekbedrag dat zij moeten verkopen. Het bedrag dat niet kan worden afgelost, blijft over als restschuld.

### ***Samenhang rentestijging, daling huizenprijzen en koersen aandelen en obligaties***

In de economische literatuur wordt een verband geschetst tussen een rentestijging, een daling van de huizenprijzen en de koersen van aandelen en obligaties. De combinatie hiervan kan de situatie van huishoudens ernstig verslechteren: een rentestijging is een bedreiging voor de betaalbaarheid en de financiële vermogens van huishoudens dalen (hetgeen bijvoorbeeld leidt tot verminderde kapitaalopbouw bij beleggingshypotheken). De huishoudens die gedwongen worden hun huis te verkopen, blijven eerder met nog hogere restschuld zitten.

***Databeperkingen versluieren mogelijk het probleem***

De conclusies omtrent de kwetsbaarheid van de huishoudens zijn ook om redenen van databeperkingen aan de voorzichtige kant. Verschillende typen schulden worden afzonderlijk bekeken, namelijk hypotheekschuld en schulden voor consumptieve doeleinden, maar kunnen niet worden gecombineerd. Stapeling van verschillende soorten schulden is een reëel probleem, maar kan uit de data niet worden afgeleid in de dataset van het CBS. Daardoor zijn de gevonden kwetsbare groepen huishoudens waarschijnlijk groter en zijn de problemen die zij ondervinden waarschijnlijk eveneens ernstiger van aard dan de analyse toont.



# 1 Inleiding

## *Doel van het onderzoek*

Dit rapport heeft als doel de gevolgen van een mogelijke rentestijging in kaart te brengen voor de Nederlandse huishoudens.<sup>[2]</sup> Daarbij:

- geeft het aan hoe de rente zich kan ontwikkelen. Nota Bene: de AFM doet geen eigen voorspelling, maar gebruikt de voorspelling van de OESO; daarnaast is een historisch schokscenario afgeleid;
- laat het zien welke groepen nu en bij een rentestijging in de problemen komen;
- helpt het de consument bij de bewustwording van het risico en het nemen van zijn eigen verantwoordelijkheid.

## *De opbouw van het rapport*

Het hierna volgende hoofdstuk 2 analyseert de mogelijke renteontwikkeling. Dit gebeurt aan de hand van rentescenario's. Overigens ligt het niet binnen de reikwijdte van dit rapport om een economische waarschijnlijkheidsanalyse te maken van de renteontwikkeling. De scenario's betreffen een scenario dat ontwikkeld is door de OESO en een scenario dat de maximale historische renteschok laat plaatsvinden op het huidige niveau. De AFM doet geen uitspraak over de waarschijnlijkheid van de op te treden rentescenario's. In dit rapport is tevens geen plaats ingeruimd voor de analyse van de effecten die een rentestijging kan hebben op de effectenkoersen, de huizenprijzen of macro-economische grootheden. Paragraaf 1 van dit hoofdstuk bevat een korte inleiding in de verschillende rentes en de factoren die de bewegingen van de rentes beïnvloeden. Deze paragraaf zet eveneens de historische ontwikkeling van de kapitaalmarkt- en geldmarktrente uiteen. Paragraaf 2 behandelt de mogelijke scenario's ten aanzien van de rente.

Hoofdstuk 3 analyseert de huishoudens die kwetsbaar zijn voor een eventuele renteschok. Een huishouden is kwetsbaar indien de betaalbaarheid van schulden een probleem wordt als gevolg van ontoereikend vermogen of inkomen, of een combinatie daarvan. In het rapport worden de kwetsbare groepen in kaart gebracht. Bij elk van de groepen wordt telkens de impact van een rentestijging en een renteschok geanalyseerd. Tevens beschouwt het hoofdstuk de combinatie van deze factoren met eventuele inkomensuitval als gevolg van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en scheiding.

Hoofdstuk 4 geeft een samenvatting van de consultatie van de resultaten dit onderzoek die de AFM heeft gehouden onder belanghebbenden.

[2] De effecten van een rentestijging op andere groepen zoals bijvoorbeeld ondernemers zijn in dit rapport niet meegenomen.

Hoofdstuk 5 heeft als doel handvatten te bieden waarmee de consument zich kan beschermen tegen eventuele renteschokken. De consument kan worden gestimuleerd om een aantal acties te ondernemen:

- een financiële planning maken (met een inventarisatie van de eigen situatie, doelen en voorkeuren, en risico's);
- bewust worden van financiële risico's in het algemeen en van renterisico in het bijzonder;
- vaststellen hoeveel geld nodig is om de doelen te verwezenlijken en zorgen voor een buffer naar aanleiding van de financiële planning.

## 2 De rente kan fors stijgen: twee scenario's

De ontwikkeling van de rente hangt af van veel verschillende factoren. Daardoor is het voorspellen van de renteontwikkeling niet eenvoudig. Op dit moment bevindt de rente zich op historisch lage niveaus. De rente kan fors stijgen. In de jaren zeventig en tachtig waren renteniveaus van 10% heel normaal. In die tijd traden er soms stijgingen van 2 procentpunten<sup>[3]</sup> op binnen een periode van een jaar. De OESO voorspelt een stijging van 1 procentpunt voor de komende zes kwartalen. De geldmarktrente is beweeglijker dan de kapitaalmarktrente en kan dus sneller stijgen. Een stijging van de kapitaalmarktrente van 2 procentpunten ten opzichte van het niveau van 3,8% betekent een verhoging van de rente met 50%. Een stijging van de geldmarktrente van 2 procentpunten ten opzichte van het niveau van 2,2% betekent bijna een verdubbeling.

Rente is een vergoeding voor het gebruik van krediet. De korte rente of geldmarktrente is de rente voor kortlopend krediet. De lange rente of kapitaalmarktrente is de rente voor langlopend krediet (meer dan één jaar). De lange rente zal bij oplopende inflatieverwachting gaan stijgen omdat de uitleners verwachten bij het aflossen van het krediet geld met een verminderde koopkracht te ontvangen. Daarvoor vragen zij een compensatie in de vorm van iets hogere rente. Daarbovenop komt een compensatie voor het risico dat de geldlener de lening niet kan terugbetalen.

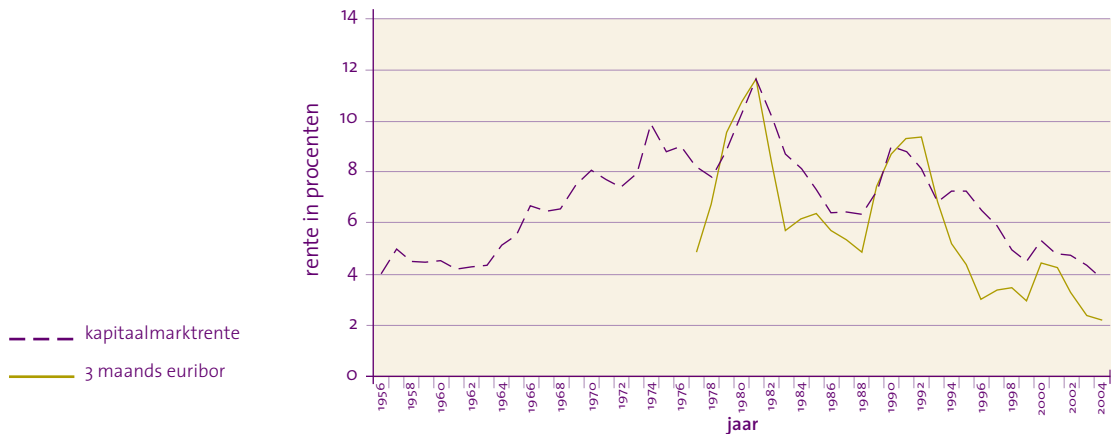
De geldmarktrente is in het algemeen een belangrijk instrument dat centrale banken gebruiken bij hun monetair beleid. Dat komt omdat banken veel geld lenen tegen deze rente bij de centrale bank, wat zij vervolgens uitlenen aan hun cliënten. Hierdoor kunnen de centrale banken in het algemeen met een verhoging of een verlaging van de rente invloed uitoefenen op de hoeveelheid geld die banken tot hun beschikking krijgen. Daarmee hebben zij een instrument om de inflatie en de economische ontwikkeling te beïnvloeden. Soms gebruiken de centrale banken de geldmarktrente zeer actief om een bepaalde ontwikkeling te stimuleren of af te remmen. Dit heeft als gevolg dat de geldmarktrente nogal eens krachtig beweegt. De kapitaalmarktrente wordt meer beïnvloed door het leengedrag van de overheden en bedrijfsleven voor investeringen. Deze factoren zijn in het algemeen gebonden aan meerjarige perioden, zodat de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente in het algemeen een iets stabielere beeld laat zien (zie figuur 2.1).

### *De ontwikkeling van de rentes vertoont heftige schokken*

De ontwikkeling van de kapitaalmarktrente toont vanaf het begin van de jaren zestig tot het begin van de jaren tachtig een stijgende tendens. Sinds 1981 is de tendens dalend. Binnen deze perioden zijn krachtige schokken te zien. In het begin van de jaren zeventig sprong de rente omhoog als gevolg van de eerste oliecrisis die de wereld trof.

[3] Een stijging met 1 procentpunt betekent dat de rente b.v. gaat van 5% naar 6%. Een stijging met 50% betekent dat de rente gaat van 5% naar 7,5%.

**Figuur 2.1** De ontwikkeling van de kapitaalmarktrente en de geldmarktrente vertoont heftige schokken



Bron: CBS, DNB. Bewerking AFM. Voor de kapitaalmarktrente zijn de rendementen op de jongste tienjarige lening van de Nederlandse Staat genomen (vanaf 1986). Daarvoor de rendementen van de Nederlandse staatsleningen met een middellange termijn (5-8 jaar).

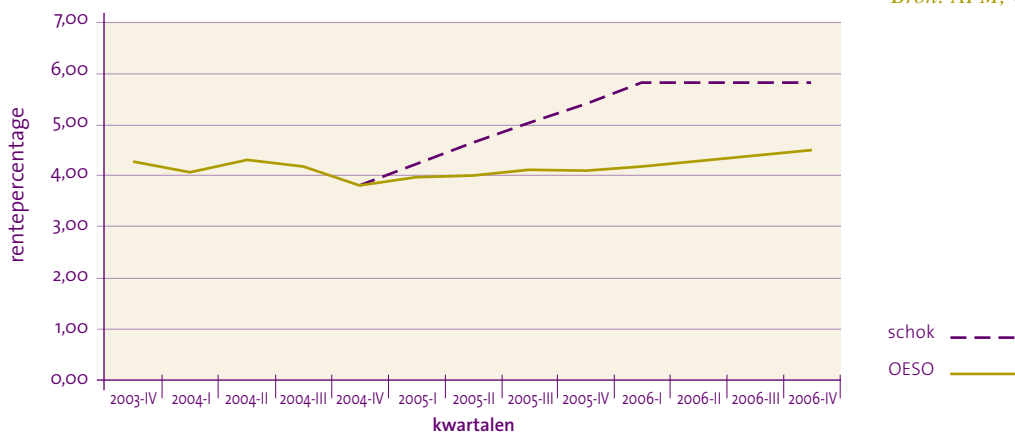
Prijzen en inflatie stegen toen snel mede als gevolg van de omhooggeschoten olieprijs. Een andere snelle en grote stijging van de kapitaalmarktrente vond plaats van 1978 tot en met 1981 toen de tweede oliecrisis uitbrak en Nederland ook nog eens last had van hardnekkige inflatie, stijgende overheidstekorten en een oververhitte huizenmarkt. In jaren tachtig halveerde de rente ruwweg. In deze periode wist de overheid haar begrotingstekorten onder controle te krijgen, waarmee de inflatie(verwachting) kon worden bedwongen en de risicopremie verpakt in de rente op kapitaalmarktleningen terugliep. Tegen het einde van de jaren tachtig steeg de kapitaalmarktrente weer aanzienlijk. Dit is voor een belangrijk deel te verklaren door het beroep op de kapitaalmarkten voor de wederopbouw van de voormalige Oostbloklanden na de val van de Berlijnse Muur in 1989. Een hernieuwde periode van daling deed intrede nadat de convergentiecriteria binnen de Europese Monetaire Unie van kracht werden in de aanloop naar de invoering van de euro. Daardoor daalden het risico en de inflatieverwachting en kon de kapitaalmarktrente opnieuw omlaag.

De geldmarktrente laat eveneens zeer heftige schommelingen zien in de periode van 26 jaar die is geanalyseerd. Van 1977 tot 1981 steeg de geldmarktrente sterk en verdrievoudigde bijna. Na een zeer heftige daling in het begin van de jaren tachtig, explodeerde de geldmarktrente tegen het einde van de jaren tachtig opnieuw. Dit werd

voornamelijk veroorzaakt door de afspraak van de monetaire autoriteiten in Europa om binnen een Economisch Monetair Systeem individuele valuta binnen bepaalde marges rondom vastgestelde verhoudingen aan elkaar te koppelen. Omdat de economische ontwikkelingen van het vaste land van Europa en het Verenigd Koninkrijk en Ierland uiteen gingen lopen, dreigde het Britse pond uit dit systeem te zakken. Het Verenigd Koninkrijk bracht de rente daarom in rap tempo omhoog om het Britse Pond binnen het EMS te houden. In de rest van Europa kon men vervolgens niet achter blijven. Pas nadat het Britse Pond uit het systeem werd gestoten door speculanten, kreeg de geldmarktrente weer enige rust. Toen de Europese Monetaire Unie enige gestalte kreeg en de lidstaten, waaronder Nederland, zich leken te houden aan de convergentiecriteria, zakte de geldmarktrente binnen korte tijd ineen tot driekwart van de waarde die zij op haar top had.

Rentebewegingen zijn vaak zeer heftig en voorspellen is dan ook moeilijk. Een veelheid van factoren kan van invloed zijn op de rentestanden. Deze paragraaf geeft geen concrete voorspellingen, maar gebruikt scenario's. Het eerste scenario bevat de rentevoorspellingen van de gezaghebbende Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling, de OESO.<sup>[4]</sup> Het tweede scenario neemt de historische (kwartaal op kwartaal) fluctuaties van de afgelopen 22 jaar als uitgangspunt. In dit scenario is de huidige rente vermeerderd met de maximale achtereenvolgende kwartaalstijging van de afgelopen 22 jaar. Dit is 2 procentpunten in een periode van 5 kwartalen. Figuur 2.2 toont de scenario's voor de kapitaalmarktrente, waarop de meeste hypotheekrentes zijn gebaseerd.<sup>[5]</sup>

#### Scenario's kapitaalmarktrente



**Figuur 2.2**

Bron: AFM, OESO

[4] OESO/OECD, *Economic Outlook No. 76*, november 2004

[5] Het grootste deel van het totale uitstaande bedrag aan hypothecaire leningen heeft een rentevaste termijn van meer dan een jaar en heeft als basis de kapitaalmarktrente. Daarom wordt in dit rapport de geldmarktrente en variabele hypotheekrente buiten de berekeningen gelaten.

De kapitaalmarktrente toont in het OESO-scenario een gematigde ontwikkeling. Vanaf het laatste kwartaal 2004 vertoont zij een langzaam stijgende trend, die naarmate de tijd vordert iets aan snelheid wint. Vanaf het huidige niveau van ongeveer 3,8% stijgt de kapitaalmarktrente in dit scenario tot 4,5% in het vierde kwartaal van 2006. In het tweede scenario stijgt de kapitaalmarktrente sneller. In dit scenario stijgt de kapitaalmarktrente naar een niveau van 5,8% in het eerste kwartaal van 2006. Dit betekent dus dat de rente in het schokscenario in iets meer dan een jaar met de helft stijgt.

### *Gevolgen renteschok vertraagd door lange rentevaste periodes*

Een rentestijging is in eerste aanleg vervelend voor mensen met schulden. Als de rente stijgt, gaan in principe de rentebetalingen omhoog of bij doorlopend krediet, waarbij het maandbedrag vaststaat, duurt het langer voordat de schuld is afgelost. Toch heeft een stijging van de rente niet onmiddellijk op alle schulden invloed. Bij veel schulden staat het rentepercentage voor langere tijd vast. Naar schatting 6% van de uitstaande hypotheek heeft een oorspronkelijke rentevaste periode van minder dan vijf jaar<sup>[6]</sup>. Er is wel een indicatie dat de instroom van nieuwe leningen meer variabele renteperiodes kent. In 2003 had 23% van de nieuwe hypotheekcontracten een oorspronkelijke rentevaste periode tot en met 1 jaar (inclusief volledig variabel), in de eerste helft van 2004 was dit ongeveer eenderde.<sup>[7]</sup> Een rentestijging heeft in eerste instantie alleen invloed op huishoudens die een hypotheek hebben met een variabele rente of een aflopende rentevaste termijn die opnieuw moet worden vastgesteld. De variabele hypotheek hebben bij elke rentestijging keer op keer hiermee te maken. Bij het opnieuw vaststellen van de rentevaste periode is het overigens nog maar de vraag of dit nadelig uitvalt. Bij een aantal huishoudens zal de rente voor de nieuwe rentevaste termijn lager zijn dan de rente die ze gewend waren te betalen. Dat komt omdat de huidige rentes zich op een historisch laag niveau bevinden.

### *Consumptief krediet heeft wél vaak variabele rente*

Consumptief krediet bestaat wel voor een groot deel uit tegen variabele rente. De rentepercentages die over dit type lening moeten worden betaald, zijn in het algemeen hoog. Het afgelopen jaar betaalden huishoudens een rentepercentage dat gemiddeld genomen de helft hoger was dan de variabele hypotheekrente.<sup>[8]</sup> Overigens is er bij consumptief krediet vaak sprake van een vast maandbedrag. Bij stijgende variabele rente neemt het rentedeel van het vaste maandbedrag toe en het aflossingsgedeelte af. Daardoor voelen consumenten een rentestijging in de vorm van een langere looptijd van de lening. In feite is er dus sprake van een annuïteit met onzekere looptijd. De financiële gevolgen van een mogelijke rentestijging is voor mensen met veel consumptief krediet dus aanzienlijk.<sup>[9]</sup>

[6] Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, jaarverslag 2003, p. 13. Dit betreft alleen de hypotheek waarop de Nationale Hypotheekgarantie van toepassing is.

[7] DNB, Statistisch Bulletin, september 2004, tabel 3.8.2 In het buitenland is een variabel rentepercentage veel gebruikelijker.

[8] DNB, Statistisch Bulletin, september 2004, tabel 3.8.2

[9] Dit is verder uitgebreid uitgewerkt in het rapport Consumptief krediet, zie [www.afm.nl](http://www.afm.nl)

### 3 Risico's van renteschokken voor huishoudens

Bij het huidige renteniveau heeft naar schatting een groep van ongeveer 180.000 huishoudens betalingsproblemen als gevolg van hypothecaire schulden.<sup>[10]</sup> Zij betalen bij de huidige lage rentestand soms twee keer zoveel aan hypotheeklasten als verantwoord zou zijn gezien de andere noodzakelijke uitgaven. Zij hebben daarmee betalingsproblemen en moeten bezuinigen op andere uitgaven of interen op eventueel aanwezig vermogen. Deze huishoudens krijgen het nog zwaarder bij een rentestijging. Als de rente met 2 procentpunt stijgt, kunnen naar schatting nog eens ruim 80.000 huishoudens in betalingsproblemen komen.

Niet alle huishoudens zijn even kwetsbaar voor een renteschok. Grote groepen huishoudens hebben voldoende inkomen en een zeker vermogen waarmee zij de eventueel stijgende maandlasten zonder problemen kunnen opvangen. Maar er zijn ook huishoudens waar een stijgende rente en een stijgende maandlast door rentebetalingen wel voor problemen zorgt. Dit hoofdstuk analyseert de invloed van een rentestijging op de financiële positie van verschillende groepen huishoudens die onderscheiden worden op een aantal financiële kenmerken.

#### 3.1 De aanpak van de analyse van kwetsbare huishoudens

In de onderstaande analyse wordt een huishouden als kwetsbaar aangemerkt als het meer dan een bepaald percentage van het besteedbaar inkomen moet betalen aan schulden. Dit is het percentage dat overblijft na aftrek van de noodzakelijke uitgaven voor het huishouden, zoals voedsel, kleding, gezondheidszorg, vervoer, telecommunicatie en dergelijke. Het besteedbaar inkomen is het inkomen na aftrek van belasting en premies. Voor het bepalen van de noodzakelijke uitgaven worden referentiebudgetten van het NIBUD gebruikt.<sup>[11]</sup> In het algemeen blijft er bij hogere inkomens een hoger percentage voor de betaling van schulden over dan bij lagere inkomens. Dit komt omdat huishoudens bij hogere inkomens niet evenredig meer uitgeven aan de basisbehoeften zoals voeding. In de economische literatuur staat dit effect bekend als de Wet van Engel. Het percentage dat overblijft van het besteedbaar inkomen, kan worden gebruikt voor de betaling van de schuldenlasten. Overschrijdt een huishouden dit percentage, dan betekent dit dat het moet interen op eventueel aanwezig vermogen of moet bezuinigen op zijn noodzakelijke uitgaven. Dit kan betekenen dat er geen geld is voor nieuwe kleding of voor de telefoon. In het ergste geval valt er niets meer te bezuinigen voor een huishouden dan alleen op de essentiële uitgaven en wordt het huishouden gedwongen zijn huis te verkopen en schuldhierstructurering aan te vragen.

[10] Ieder individueel geval is anders. Het gaat om gemiddelden in de categorie. Per kwartiel of vermogensklasse zijn er dus huishoudens beter maar ook slechter af. Bij de analyse dient het volgende te worden opgemerkt:

- Wegens gebrek aan gegevens over de afsluitmomenten in de Nederlandse hypotheekportefeuille is het rentepercentage bij vastzetten rentevaste periode t.o.v. rentepercentage bij opnieuw aangaan van een rentevaste periode niet meegenomen. Met andere woorden: als mensen in de dure tijd hebben vastgezet is het juist gunstig wanneer de rentevaste periode afloopt. Hierop wordt niet verder ingegaan in dit rapport.
- Omdat een gering gedeelte van de Nederlandse hypothecaire leningen uitstaat tegen variabele rente is in dit rapport uitsluitend de kapitaalmarktrente geanalyseerd en is de geldmarktrente buiten beschouwing gelaten.

In de analyse worden de Nederlandse huishoudens aan de hand van hun besteedbaar inkomen opgedeeld in 4 groepen (kwartielen) van ieder 1,75 miljoen huishoudens.<sup>[12]</sup> In feite is het totaal van ongeveer 7 miljoen huishoudens in oplopende volgorde van besteedbaar inkomen gezet en 'opgeknipt' in vier gelijke groepen van 1,75 miljoen huishoudens. Bij elk van de kwartielen is het besteedbaar inkomen genomen van het middelste huishouden van de groep. Dat geeft het mediaan besteedbaar inkomen in de groep.

De onderzochte data voorzien in gegevens over schulden en vermogen gekoppeld aan de inkomenskwartielen. Daarom is er in dit onderzoek voor gekozen om deze data af te zetten tegen het mediaan besteedbaar inkomen. Dit heeft het voordeel dat bij dit mediaan besteedbaar inkomen de bijpassende referentiebudgetten van het NIBUD kunnen worden gebruikt. Daarmee kunnen er uitspraken worden gedaan over de betalingsmogelijkheden van groepen huishoudens.

De noodzakelijke opdeling in vier groepen en het werken met mediane inkomens heeft wel een nadeel: de uitspraken die gedaan worden gelden steeds voor het mediane huishouden in de groep op basis van karakteristieken van schulden die groeps gemiddelden weerspiegelen. Er moet dan ook worden bedacht dat het bij elke uitspraak of conclusie over huishoudens gaat om gemiddelden in de categorie, waarbij er huishoudens afzonderlijk beter of slechter af zijn dan het gemiddelde. In het algemeen worden de conclusies in dit rapport in aantallen en in sterkte aan de voorzichtige kant gehouden: de situatie zal in werkelijkheid eerder slechter zijn dan beter. Zo worden de referentiebudgetten van eenpersoonshuishoudens als uitgangspunt genomen. Als meer personen van hetzelfde budget moeten rondkomen, dan is de situatie slechter.

De conclusies omtrent de kwetsbaarheid van de huishoudens zijn ook om redenen van databeperkingen aan de voorzichtige kant. Verschillende typen schulden worden afzonderlijk bekeken, namelijk hypotheekschuld en schulden voor consumptieve doeleinden, maar kunnen niet worden gecombineerd. Stapeling van verschillende soorten schulden is een reëel probleem, maar kan uit de dataset van het CBS niet worden afgeleid. Daardoor zijn de gevonden kwetsbare groepen huishoudens waarschijnlijk groter en zijn de problemen die zij ondervinden waarschijnlijk eveneens ernstiger van aard dan de analyse toont.

[11] *BudgetHandboek 2004. Gegevens omtrent inkomsten, uitgaven en bestedingspatronen van particuliere huishoudens, Nibud, Utrecht 2004. Deze budgettaire ruimte is het gemiddelde van de huishoudens met een bepaald inkomen, afgeleid van CBS-cijfers. Er zijn dus huishoudens die meer ruimte overhouden voor de betaling van de hypotheeklasten dan andere omdat zij zuiniger leven dan andere huishoudens. Als alle normale uitgaven tot een absoluut minimum beperkt worden gehouden, dan is het mogelijk om meer budgettaire ruimte over te houden. Voor de laagste inkomens is dit bijvoorbeeld 30%. Zie bijlage 1. In dit rapport wordt uitgegaan van de gemiddelde budgettaire ruimte behorend bij een bepaald inkomen, aangezien bezuinigen op de noodzakelijke dagelijkse uitgaven ten einde de hypotheeklasten te kunnen betalen geen gezonde financiële situatie is.*

[12] *Deze indeling is overgenomen van het CBS, evenals de gegevens over de besteedbare inkomens van de huishoudens. De berekening van het mediaan inkomen in de inkomenskwartielen is voorgelegd aan het CBS en door hen geaccordeerd.*



### *Analyse kwetsbare groepen bij huidige rentestand en bij renteschok*

Als eerste wordt een renteschok gevoeld door de huishoudens met hypotheekschulden met een variabele rente en de huishoudens met consumptief krediet met variabele rente. Bij hypotheekleningen is het op dit moment de variabele rente lager dan de rente die voor een bepaalde termijn is vastgezet. De variabele rente stijgt echter meestal sneller en harder. Daarnaast krijgen huishoudens die hun rentevaste termijn zien aflopen, te maken met een rentewijziging. Afhankelijk van de rente die op de afgelopen rentevaste termijn werd betaald, kan de renteschok negatief of positief uitvallen. Gemiddeld genomen over alle hypotheekleningen in Nederland, wordt het totaal in ongeveer 5 jaar opnieuw afgesloten en krijgen dus alle huishoudens met een hypotheekschuld met een hernieuwde rentevaststelling te maken.

Daarnaast kan een aantal gebeurtenissen de betaalbaarheid van de maandlasten sterk onder druk zetten, zoals de toegenomen werkloosheid als gevolg van de verslechterde economische conjunctuur. Dit betekent een terugval van inkomen en verslechtert de betaalbaarheid van de lasten. Daarnaast kunnen veranderingen in de persoonlijke situatie, zoals arbeidsongeschiktheid en scheiding, het inkomen onder druk zetten.

### **3.2 Kwetsbaarheid door hypotheekschuld**

Verreweg de grootste schuldenpost van de Nederlandse huishoudens bestaat uit hypothecaire leningen. In het totaal hebben ongeveer drie van de zeven miljoen huishoudens een hypotheek afgesloten. De overige huishoudens hebben hun hypotheek afgelost of wonen in een huurwoning. De aanschaf van een huis kan een waardevolle investering zijn, maar een schuld brengt ook verplichtingen met zich mee in de vorm van rentebetaling en aflossing. Meestal wordt een hypotheek voor vele jaren afgesloten, waarover jarenlang periodiek een bepaald bedrag moet worden betaald aan de bank. Voor deze periodieke betaling is in principe inkomen vereist (of eventueel vermogen) waarmee deze kan worden voldaan.

Elk huishouden heeft noodzakelijke vaste uitgaven, zoals eten, kleding, gezondheidszorg, telefoon en dergelijke. Hetgeen overblijft na de betaling van deze vaste uitgaven kan in principe worden gebruikt voor de betaling van de hypotheek. Bij een besteedbaar inkomen van € 11.000 wordt als uitgangspunt genomen dat 22% kan worden besteed aan de betaling van de hypotheeklasten.<sup>[13]</sup> Bij een inkomen van € 18.000 is dit 25% en bij € 27.000 is dit 30%.

[13] Zie bijlage 1.

In de onderstaande tabel zijn de huishoudens met een hypotheek onderverdeeld in vier inkomensgroepen (kwartielen). Zoals eerder aangegeven betekent dat het totaal van ongeveer 7 miljoen huishoudens in oplopende volgorde van besteedbaar inkomen gezet en 'opgeknipt' in vier gelijke groepen van 1,75 miljoen huishoudens. Bij elk van de kwartielen is het besteedbaar inkomen genomen van het middelste huishouden van de groep. Dat geeft het mediaan besteedbaar inkomen in de groep.<sup>[14]</sup>

**Tabel 3.1** *Verhouding hypotheek en inkomen van huishoudens (2000)*

	Laagste 25%-groep van inkomens	2 <sup>e</sup> 25%-groep van inkomen	3 <sup>e</sup> 25%-groep van inkomens	Hoogste 25%-groep van inkomens
Besteedbaar inkomen mediaan	11.000	18.000	27.000	40.000
Aantal huishoudens met hypotheek	139.000	481.000	1.001.000	1.306.000
Hoogte hypotheek	77.000	68.000	82.000	109.000
Waarde eigen woning	147.000	147.000	168.000	228.000
Hypotheek/waarde eigen woning	52%	46%	49%	48%

*Bron: CBS, bewerking AFM*

Uit tabel 3.1 blijkt dat in de eerste 25%-groep van 1,75 miljoen huishoudens 139.000 huishoudens een hypotheek hebben. In deze groep met de laagste inkomens is het mediaan besteedbaar inkomen € 11.000. Gemiddeld genomen overstijgt de waarde van het huis, € 147.000, de schuld van € 77.000. In de tweede inkomensgroep is het mediaan besteedbaar inkomen € 18.000. Van deze groep hebben 481.000 huishoudens een hypotheekschuld. De huishoudens uit deze groep hebben met € 68.000 ook nog eens een gemiddeld lagere hypotheekschuld dan de huishoudens in de eerste groep. Bij de huishoudens in de derde en vierde inkomenscategorie is het huizenbezit wijder verspreid. In de derde groep heeft 57% een hypotheek en in de hoogste categorie zelfs driekwart.

***139.000 huishoudens uit het eerste kwartiel zijn bij de huidige rentestand kwetsbaar***

Als eerste wordt het inkomenskwartiel met een mediaan besteedbaar inkomen van € 11.000 geanalyseerd. In dit kwartiel hebben 139.000 huishoudens een lening afgesloten voor de aanschaf van een eigen woning met een gemiddelde uitstaand bedrag van € 77.000. Over de uitstaande schuld van gemiddeld € 77.000 moet bij een rentepercentage van 4,8% jaarlijks € 3.696 aan bruto rentelasten worden afgedragen.

[14] Het CBS heeft als meest recente data de cijfers uit 2000.

### Hypotheeklasten huishoudens eerste kwartiel bij huidige rente <sup>[15]</sup>

Tabel 3.2

	Hypotheekrente 4,8%
Bruto rentelasten jaar	€ 3.696
Netto rentelasten jaar	€ 2.476
Aflossingsdeel	€ 500 <sup>[16]</sup>
Totaal netto rente- en aflossingslasten jaar	€ 2.976
Percentage lasten t.o.v. inkomen	27%

Bron: AFM

In Nederland stimuleert de regering het eigenwoningbezit door rentelasten voor de eigen woning aftrekbaar te maken van de inkomstenbelasting. Inclusief deze belasting-reductie bedragen de jaarlijkse netto rentelasten gemiddeld € 2.476.<sup>[17]</sup> Aangenomen wordt dat hier bovenop nog eens € 500 aan lasten voor aflossing bijkomt. In het totaal betekent dit een jaarlijkse last van € 2.976. Als deze last wordt afgezet tegen het gemiddeld besteedbaar inkomen van € 11.000 uit de groep, dan blijkt dat 27% van het besteedbaar inkomen opgaat aan rente en aflossing. Een huishouden met een besteedbaar inkomen van € 11.000 gebruikt gemiddeld 22% van het inkomen aan hypotheeklasten volgens de referentiebudgetten van het NIBUD. De 139.000 huishoudens zitten met 27% daar dus ruim boven. Dat betekent dat zij eventuele vermogens moeten aanwenden of drastisch moeten bezuinigen op andere noodzakelijke uitgaven om hun hypotheeklasten te kunnen opbrengen.

De CBS-data geven geen inzicht in de samenstelling van de verschillende groepen. Waarschijnlijk zitten in deze groep veel huishoudens die te maken hebben gehad met inkomensuitval door bijvoorbeeld werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of echtscheiding, waardoor ze zijn blijven zitten met een relatief hoge schuld. Ook zitten in deze groep mogelijk mensen die te maken hebben gekregen met inkomensverlaging door pensionering, maar voldoende gespaard hebben om de lasten toch te kunnen dragen.

### Huishoudens in het tweede inkomenskwartiel hebben bij de huidige rentestand geen probleem

Dezelfde analyse kan worden toegepast op het tweede inkomenskwartiel, waar 481.000 personen een hypotheek hebben. Het mediaan besteedbare inkomen bedraagt in deze groep € 18.000 en de gemiddeld uitstaande hypotheekschuld bedraagt € 68.000.

[15] De rente is gebaseerd op de kapitaalmarktrente met een standaardopslag van 1 procentpunt. Uiteraard kan deze opslag hoger of lager zijn naarmate de rentevaste termijn, het onderliggende huishoudinkomen en de hypotheekaanbieder verschillen.

[16] We gaan er vanuit dat 1/3 van de hoofdsom van de hypothecaire lening wordt afgelost. Wanneer een huishouden de gehele schuld wil aflossen wordt het aflossingsbedrag een stuk hoger. Overigens is de rente na 30 jaar niet meer aftrekbaar. Er is geabstraheerd van het eigen woningforfait.

[17] Hierbij is rekening gehouden met een belastingaftrek ter grootte van het tarief van de eerste schijf.

**Tabel 3.3 Hypotheeklasten huishoudens tweede kwartiel bij huidige rente**

Bron: AFM

	Hypothekrente 4,8%
Bruto rentelasten jaar	€ 3.264
Netto rentelasten jaar	€ 2.187
Aflossingsdeel	€ 450
Totaal netto rente- en aflossingslasten jaar	€ 2.637
Percentage lasten t.o.v. inkomen	15%

Over de uitstaande schuld van gemiddeld € 68.000 moet bij een rentepercentage van 4,8% jaarlijks € 3.264 aan netto hypotheeklasten worden betaald. Als deze last wordt afgezet tegen het gemiddeld besteedbaar inkomen van € 18.000 uit de groep, dan blijkt dat 15% van het besteedbaar inkomen opgaat aan rente en aflossing. Hiermee blijven de huishoudens in deze groep gemiddeld genomen ruim onder de 25% (NIBUD) die gemiddeld wordt uitgegeven aan woonlasten bij een dergelijk inkomen. Voor deze 481.000 huishoudens is er geen probleem van betaalbaarheid bij de huidige rentestand.

**Een rentestijging brengt 139.000 huishoudens in het eerste kwartiel in ernstige betalingsproblemen**

De betaalbaarheid van de hypotheeklasten kan onder druk komen te staan als de rente stijgt. In de onderstaande tabel is berekend wat de gevolgen zijn van de rentescenario's voor de hypotheeklasten voor de groep van 139.000 huishoudens uit het eerste inkomenskwartiel met een hypotheek.

**Tabel 3.4 Hypotheeklasten huishoudens eerste kwartiel bij rentestijging**

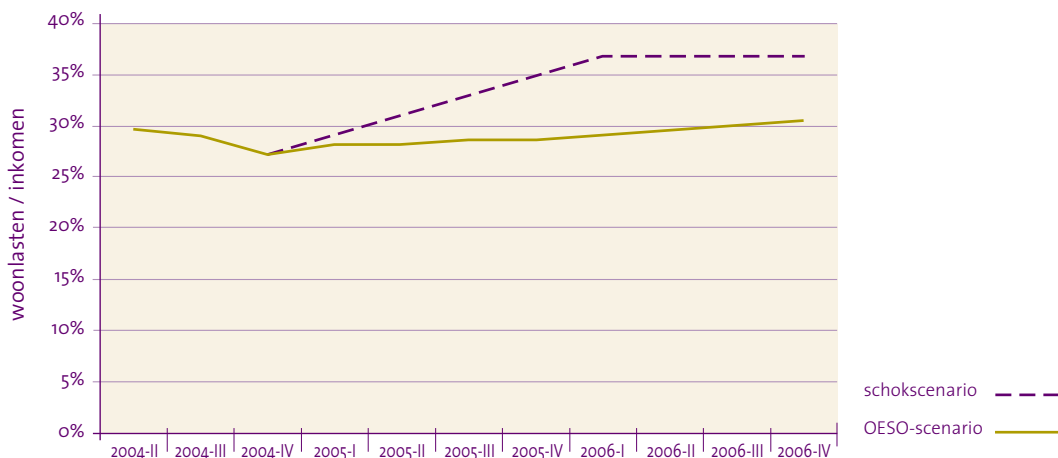
	Huidige rente: 4,8%	Schokscenario: rente naar 6,8%	OESO-scenario: rente naar 5,5%
Bruto rentelasten jaar	€ 3.696	€ 5.236	€ 4.235
Netto rentelasten jaar	€ 2.476	€ 3.508	€ 2.837
Aflossingsdeel	€ 500 <sup>[18]</sup>	€ 500	€ 500
Totaal netto rente- en aflossingslasten jaar	€ 2.976	€ 4.008	€ 3.337
Percentage lasten t.o.v. inkomen	27%	36%	30%

Bron: AFM

[18] We gaan er vanuit dat 1/3 van de hoofdsom van de hypothecaire lening wordt afgelost. Wanneer een huishouden de gehele schuld wil aflossen wordt het aflossingsbedrag een stuk hoger.

Een rentestijging heeft vervelende gevolgen voor de groep van 139.000 huishoudens. Bij de huidige lage rentestand betalen deze huishoudens gemiddeld 27% van hun inkomen en moeten hiervoor interen op hun vermogen of bezuinigen op andere noodzakelijke uitgaven. In het gematigde rentescenario van de economische denktank OESO belopen de hypotheeklasten tegen het einde van 2006 30%. In het schokscenario is dit nog hoger, namelijk 36%. De ontwikkeling van de hypotheeklasten van kwartaal op kwartaal in de verschillende scenario's is in de volgende figuur geanalyseerd.

**Ontwikkeling hypotheeklasten van huishoudens in het eerste inkomenskwartiel met een hypotheek in verhouding met het inkomen in opeenvolgende kwartalen in twee scenario's** Figuur 3.1



Bron: AFM

In de bovenstaande figuur blijkt dat de jaarlijkse woonlasten in het schokscenario snel oplopen voor degenen die hun rentevast termijn opnieuw moeten kiezen. Bij een geringe rentestijging, zoals in het scenario van de OESO, neemt het percentage van het inkomen dat opgaat aan rente en aflossing langzaam toe en stijgt eind 2006 boven de 30%. Bij het schokscenario gebeurt dit al in het tweede kwartaal van 2005. De gevolgen hiervan zijn voor deze groep huishoudens niet prettig: nog meer interen op vermogen of nog meer besparen op andere uitgaven als eten, kleding, zorg, scholing en dergelijke. Een aantal van hen zal ongetwijfeld voor de (gedwongen) keuze komen te staan om hun huis te verkopen. Aanwijzingen voor deze laatste constatering zijn verder de snel stijgende cijfers van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen met betrekking tot gedwongen verkopen en aantal huishoudens met betalingsproblemen.<sup>[19]</sup> Opvallend is overigens wel aan deze groep huishoudens dat de gemiddelde waarde van het huis bijna

[19] Het aantal huishoudens met Nationale Hypotheek Garantie in een situatie met betalingsachterstanden bedraagt respectievelijk 956 (2002), 1246 (2003) en 835 (1e helft 2004). Het aantal gedwongen verkopen met verlies bedraagt 80 (2002), 178 (2003) en 152 (1e helft 2004). Halvjaar cijfers 2004 van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen betreffende de hypotheeklen afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

twee keer zo hoog is als hun schuld. Dit houdt in dat in het geval dat een deel van de 139.000 huishoudens hun woonlasten niet langer zouden kunnen opbrengen bij eventueel gedwongen verkoop niet met een restschuld op hun hypotheek blijven zitten. Zelfs een additioneel scenario met eventuele ineenstorting van de huizenprijzen doet hieraan niets af.<sup>[20]</sup>

**Een renteschok brengt groepen met hogere inkomens niet in betalingsproblemen**

De analyse van de gevolgen van een rentestijging voor de betaalbaarheid van de hypotheeklasten kan worden uitgebreid met de huishoudens uit het tweede kwartiel, die gemiddeld genomen bij de huidige rentestand geen problemen ondervinden. De onderstaande tabel toont de verandering in de betaalbaarheid bij de verschillende rentescenario's.

**Tabel 3.5 Hypotheeklasten huishoudens tweede kwartiel bij rentestijging**

	<b>Huidige rente: 4,8%</b>	<b>Schokscenario: rente naar 6,8%</b>	<b>OESO-scenario: rente naar 5,5%</b>
Bruto rentelasten jaar	€ 3.264	€ 4.624	€ 3.740
Netto rentelasten jaar	€ 2.187	€ 3.098	€ 2.506
Aflossingsdeel	€ 450	€ 450	€ 450
Totaal netto rente- en aflossingslasten jaar	€ 2.637	€ 3.548	€ 2.956
Percentage lasten t.o.v. inkomen	15%	20%	16%

**Bron: AFM** De gevolgen van een rentestijging voor de groep van 481.000 huishoudens zijn geen reden tot grote zorgen. Bij de huidige lage rentestand betalen deze huishoudens gemiddeld 15% van hun inkomen. In het gematigde scenario van de economische denktank OESO belopen de hypotheeklasten tegen het einde van volgend jaar 16%. In het schokscenario is dit iets hoger, namelijk 20%. Gemiddeld genomen kan deze groep dus een stevige renteschok aan, onder de voorwaarde dat er geen inkomensuitval optreedt of dat er lasten op eventuele overige schulden bestaan die de betaalbaarheid onder druk zetten.

[20] Voor de toekomstige ontwikkeling van de huizenprijzen zijn geen aparte scenario's meegenomen in de berekeningen in dit rapport, hoewel van sommige kanten wordt gevreesd voor een sterke daling (zie IMF, World Economic Outlook, april 2003, en herhaaldelijke artikelen in the Economist, zie bijvoorbeeld "Shaky Foundations", 27 mei 2003). Anderen, zoals NYFER en de Rabobank, hebben een meer gematigde visie op de ontwikkeling van de huizenprijzen. Zie bijvoorbeeld, W. Bijkerk & M. van der Wal, Risico's op de huizen- en hypotheekmarkt in Nederland, NYFER, Breukelen 2003. Het laatste kwartaal van 2004 hebben de huizenprijzen een daling te zien gegeven (Bron: NVM, Kadaster).

Situatie bij huidige rentestand	Situatie bij renteschok als rente variabel of rentevaste periode afloopt	
<p><b>139.000</b> huishoudens uit de groep met de laagste inkomens betalen gemiddeld 27% van hun besteedbaar inkomen aan hypotheeklasten. Hiermee zijn zij financieel kwetsbaar.</p> <p>481.000 huishoudens met inkomens uit het tweede kwartiel hebben geen betalingsproblemen, want zij betalen 15% van hun inkomen aan hypotheeklasten.</p> <p>De overige 2,3 miljoen huishoudens met een hypotheek bevinden zich in het derde en vierde inkomenskwartiel en besteden nog lagere percentages aan hypotheeklasten. Er zijn voor deze groepen geen betalingsproblemen.</p>	<p><b>139.000</b> huishoudens zien de rente- en aflossingslasten van de hypothecaire oplopen tot 36% (eerste kwartiel, 139.000 huishoudens). De kwetsbaarheid neemt toe.</p> <p>481.000 huishoudens met inkomens uit het tweede kwartiel hebben geen betalingsproblemen, want zij betalen 20% van hun inkomen aan hypotheeklasten.</p> <p>De overige 2,3 miljoen huishoudens met een hypotheek bevinden zich in het derde en vierde inkomenskwartiel en besteden nog lagere percentages aan hypotheeklasten. Er zijn voor deze groepen geen betalingsproblemen.</p>	<p><b>kwetsbare huishoudens: “laag inkomen, hypothecaire schuld”</b></p>

### 3.3 Kwetsbaarheid door hypotheekschuld en een negatief vermogen

De kwetsbaarheid voor een rentestijging kan ook voortkomen uit de combinatie van een hypotheekschuld en een negatief vermogen. Bij afwezigheid van vermogen is bij een lastenstijging of inkomensuitval geen buffer aanwezig. De onderstaande tabel geeft inzicht in de schulden aangegaan voor de aanschaf van de eigen woning van verschillende groepen huishoudens geordend naar vermogensklasse. Hierbij gaat het om gemiddelden in de categorie. Per vermogensklasse zijn er dus huishoudens beter maar ook slechter af.

Verhouding hypotheek en vermogen van huishoudens (2000)

Tabel 3.6

Vermogen	< 0	0 5.000	5.000 10.000	10.000 20.000	20.000 50.000	50.000 100.000	100.000 500.000	500.000 1.000.000
Aantal huishoudens met hypotheek	253.000	35.000	39.000	87.000	324.000	634.000	1.443.000	77.000
Hoogte hypotheek	169.000	108.000	112.000	109.000	99.000	87.000	73.000	117.000
Waarde woning	128.000	111.000	118.000	121.000	130.000	148.000	208.000	327.000
Hypotheek/waarde woning	132%	97%	95%	90%	76%	59%	35%	36%
Hypotheek/vermogen <sup>[21]</sup>	nvt	43,2	14,9	7,3	2,8	1,2	0,2	0,2

Bron: CBS,  
bewerking AFM

[21] Voor het vermogen is het gemiddelde van de klasse genomen, dus 2500 voor de klasse 0-5000, etc.

### **253.000 huishoudens hebben een hoge hypotheek en een negatief vermogen ...**

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat 253.000 huishoudens een ongunstige uitgangspositie hebben in het geval er een renteschok optreedt. Zij combineren een negatief vermogen met een hypotheekschuld van gemiddeld € 169.000, waarbij de gemiddelde waarde van de woning € 128.000 bedraagt. Wanneer inkomen onvoldoende is, kunnen zij niet terugvallen op een buffer van (liquide) vermogen. Ook de 74.000 huishoudens (35.000 + 39.000) met een vermogen tot 10.000 euro hebben in geval van betalingsproblemen door een renteschok weinig buffer. Bij hen is er een reële kans dat zij met een restschuld blijven zitten als het tot (nood)gedwongen verkoop komt. De waarde van hun huis schommelt rond de hoogte van de schuld. Een extra verzwaren van de problemen kan zich voordoen als de huizenprijzen zouden dalen.

**Tabel 3.7 Hypotheeklasten huishoudens met een negatief vermogen. De vier inkomenskwartielen bij huidige rente**

Bron: AFM

	<b>Huidige rente: 4,8%</b>
Bruto rentelasten jaar	€ 8.112
Netto rentelasten jaar	€ 5.435
Aflossingsdeel	€ 1.000
Totaal netto rente- en aflossingslasten jaar	€ 6.435
Lasten tov mediaan inkomen eerste kwartiel	59%
Lasten tov mediaan inkomen tweede kwartiel	36%
Lasten tov mediaan inkomen derde kwartiel	24%
Lasten tov mediaan inkomen vierde kwartiel	16%

### **... naar schatting 54.000 huishoudens daarvan ondervinden betalingsproblemen door combinatie hoge hypotheek, negatief vermogen en relatief laag inkomen**

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat huishoudens met een negatief vermogen en een besteedbaar inkomen dat valt in de laagste twee inkomenskwartielen, te weinig inkomen hebben om hun hypotheeklasten op te brengen. De woonlasten liggen bij de huidige lage rentestand voor een huishouden met een mediaan inkomen uit het eerste kwartiel reeds op 59% van het besteedbaar inkomen en op 36% bij een mediaan inkomen uit het tweede kwartiel. De percentages die het NIBUD voor hypotheeklasten reserveert zijn 22% respectievelijk 25% van het besteedbaar inkomen. Deze kritieke financiële situatie treedt op voor de 12.000 huishoudens uit het eerste kwartiel en de 42.000 huishoudens uit het tweede kwartiel.<sup>[22]</sup> De 86.000 huishoudens uit het derde kwartiel betalen 24%

[22] De 2.927.000 huishoudens met een hypothecaire schuld zijn als volgt verdeeld:

1. eerste inkomenskwartiel: 139.000 of 4,7%
2. tweede inkomenskwartiel: 481.000 of 16,4%
3. derde inkomenskwartiel: 1.001.000 of 34,2%
4. vierde inkomenskwartiel: 1.306.000 of 44,6%

Deze verdeling is geprojecteerd op de groep huishoudens met een negatief vermogen en een hypothecaire lening. Bron: CBS, bewerking AFM.



van hun besteedbaar inkomen van € 27.000 aan hun hypotheekschuld. Zij zitten daarmee gemiddeld genomen nog onder de 30% budgettaire ruimte dat gemiddeld is bij dit inkomen.

**Hypotheeklasten huishoudens met een negatief vermogen. De vier inkomenskwartielen bij rentestijging** Tabel 3.8

	Huidige rente: 4,8%	Schokscenario: rente naar 6,8%	OESO-scenario: rente naar 5,5%
Bruto rentelasten jaar	€ 8.112	€ 11.543	€ 9.295
Netto rentelasten jaar	€ 5.435	€ 7.734	€ 6.228
Aflossingsdeel	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Totaal netto rente- en aflossingslasten jaar	€ 6.435	€ 8.734	€ 7.228
Lasten tov mediaan inkomen eerste kwartiel	59%	79%	66%
Lasten tov mediaan inkomen tweede kwartiel	36%	49%	40%
Lasten tov mediaan inkomen derde kwartiel	24%	32%	27%
Lasten tov mediaan inkomen vierde kwartiel	16%	22%	18%

**Renteschok verergert betalingsprobleem van naar schatting 54.000 huishoudens en brengt nog eens 86.000 huishoudens extra in betalingsproblemen** Bron: AFM

Voor de groep met hoge hypotheekschuld en een negatief vermogen zal de betaalbaarheid van de hypotheekschuld ernstig verslechteren bij een renteschok (zie tabel 3.8). Zelfs bij de gematigde rentestijging uit het OESO-scenario lopen de kale woonlasten op tot 66% (eerste kwartiel), 40% (tweede kwartiel) en 27% (derde kwartiel) van het besteedbaar inkomen.<sup>[23]</sup> In het schokscenario, waarin de hypotheekrente stijgt tot 6,8%, lopen deze percentages op tot achtereenvolgens 79%, 49% en 32%. Hiermee komt een groep van in totaal 140.000 huishoudens in ernstige financiële problemen wat betreft betaalbaarheid van hun hypotheek. Zij zullen hun schulden moeten herstructureren en op een zeker moment overgaan tot de verkoop van hun huis. Hierbij doet zich de ongunstige omstandigheid voor dat de waarde van hun huis (€ 128.000) kleiner is dan de hypotheekschuld (€ 169.000) (zie tabel 3.6). Hierdoor zullen zij ook na verkoop van hun huis met een restschuld blijven zitten.

[23] NIBUD, Budgethandboek 2004. Dit handboek gebruikt het CBS Doorlopend Budgetonderzoek 2000 als basis.

[24] Ieder individueel geval is anders. Het om gemiddelden in de categorie. Per kwartiel of vermogensklasse zijn er dus huishoudens beter maar ook slechter af.

	<b>Situatie bij huidige rentestand</b>	<b>Situatie bij renteschok als rente variabel of rentevaste periode afloopt<sup>[24]</sup></b>
<b>kwetsbare huishoudens: “negatief vermogen, hypothecaire schuld”</b>	<p><b>54.000</b> huishoudens met een negatief vermogen hebben (te) hoge rente- en aflossingslasten van de hypothecaire schuld. Zij betalen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 59% (eerste kwartiel, 12.000 huishoudens)</li> <li>• 36% (tweede kwartiel, 42.000 huishoudens)</li> </ul> <p>van hun besteedbaar inkomen.</p> <p>199.000 huishoudens met een negatief vermogen en een inkomen uit het derde (86.000) en vierde kwartiel (113.000) betalen 24% respectievelijk 16% van hun besteedbaar inkomen aan hypotheeklasten, zodat zij gemiddeld genomen geen betalingsprobleem hebben.</p>	<p><b>140.000</b> (= 12.000 + 42.000 + 86.000) huishoudens zien rente- en aflossingslasten van de hypothecaire schuld oplopen tot minimaal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 79% (eerste kwartiel, 12.000 huishoudens)</li> <li>• 49% (tweede kwartiel, 42.000 huishoudens)</li> <li>• 32% (derde kwartiel, 86.000 huishoudens) van hun besteedbaar inkomen.</li> </ul> <p>113.000 huishoudens uit het vierde inkomenskwartiel betalen 22% van hun besteedbaar inkomen aan hypotheeklasten, zodat zij geen betalingsproblemen ondervinden.</p>

### 3.4 Kwetsbaarheid door hoge overige schulden in verhouding tot vermogen en inkomen

De kwetsbaarheid van de huishoudens voor een rentestijging houdt niet op bij hypotheekschulden. Ook over andere schulden moet rente worden betaald. Tabel 3.9 geeft meer inzicht in de overige schuldenpositie<sup>[25]</sup> van Nederlandse huishoudens.

**Tabel 3.9** *Verhouding overige schulden ten opzichte van het inkomen (2000). Laagste groep van inkomens*

	<b>Laagste 25%-groep van inkomens</b>	<b>2<sup>e</sup> 25%-groep van inkomens</b>	<b>3<sup>e</sup> 25%-groep van inkomens</b>	<b>Hoogste 25%-groep van inkomens</b>
Besteedbaar inkomen mediaan	11.000	18.000	27.000	40.000
Aantal huishoudens met overige schulden	471.000	491.000	608.000	696.000
Hoogte overige schulden	13.000	12.000	15.000	28.000
Overige schulden/bruto inkomen	1,2	0,7	0,6	0,7

Bron: CBS, bewerking AFM

[25] De waarde van consumptief krediet, studietoelagen, belastingschuld, afbetalingskrediet, negatieve banktegoeden (rood staan), renteloze leningen, etc.

Het blijkt dat opmerkelijk veel Nederlandse huishoudens, namelijk ruim 2,3 miljoen, schulden hebben. De hoogte van het inkomen blijkt er niet veel toe te doen: in alle vier de groepen hebben huishoudens schulden. Bovendien geldt hoe hoger het inkomen, des te hoger de schuld. De eerste groep met het laagste inkomen is het kwetsbaarst, gezien de schuld-inkomensverhouding. Tegenover € 13.000 schuld staat slechts € 11.000 inkomen.

De 471.000 huishoudens uit het eerste kwartiel met een schuld die 1,2 keer zo hoog is als het jaarlijkse inkomen, bevinden zich in een zorgelijke financiële situatie. Zonder inkomensverbetering zullen zij een aanzienlijk deel van hun inkomen moeten gebruiken voor rentebetalingen en aflossingen van deze schulden. Hoe groot de uitgave hieraan is, is moeilijk vast te stellen. Veel van deze schulden zijn kortlopende kredieten met een variabele rente. Het betreffen creditcard-schulden, roodstand op betaalrekeningen en aankopen op afbetaling. De rentepercentages die over dit type lening moeten worden betaald, zijn in het algemeen hoog. Dit betekent relatief zware rente- en afbetalingslasten. Let wel, vaak is er sprake van een vast maandbedrag bij consumptief krediet. Bij stijgende variabele rente neemt het rentedeel van het vaste maandbedrag toe, en het aflossingsgedeelte af. Bij rentestijging moet er dan gedurende langere tijd het vaste maandbedrag worden betaald. In feite is er dus sprake van een annuïteit met onzekere looptijd.

De kwetsbaarheid kan eveneens geanalyseerd worden door het vermogen te vergelijken met de hoogte van de schuld. Voor de kleinste vermogensklassen is dit in de onderstaande tabel 3.10 gedaan.

*Schulden in verhouding tot het vermogen (2000)*

*Tabel 3.10*

Vermogen	< 0	0 - 5.000	5.000 - 10.000	10.000 - 20.000
Aantal huishoudens met overige schulden	786.000	198.000	79.000	100.000
Hoogte overige schulden	12.000	4.000	7.000	8.000
Overige schulden/vermogen	nvt	1,6	0,9	0,5

Wat opvalt in de bovenstaande tabel is het grote aantal van 786.000 huishoudens met schulden in combinatie met een negatief vermogen. Wanneer de verdeling van de totale groep met schulden<sup>[26]</sup> geprojecteerd wordt op de groep met een negatief vermogen, dan hebben ruim 160.000 huishoudens de combinatie van een negatief

*Bron: CBS, bewerking AFM*

[26] De 2.265.000 huishoudens met overige schulden zijn als volgt verdeeld: eerste inkomenskwartiel: 471.000 of 20,8% tweede inkomenskwartiel: 491.000 of 21,7%, derde inkomenskwartiel: 608.000 of 26,8%, vierde inkomenskwartiel: 696.000 of 30,7%, bron: CBS Statline

vermogen, een schuld en een laag besteedbaar inkomen (€ 11.000). Deze huishoudens moeten met € 11.000 jaarlijks proberen rond te komen en tegelijkertijd een schuld aflossen van € 12.000. Dit is geen eenvoudige opgave, zeker als de rente stijgt.<sup>[27]</sup>

Een deel van de huishoudens met de bovenstaande combinatie heeft mogelijk tevens een hypotheek. Helaas bleek het niet mogelijk met de beschikbare data deze stapeling van schulden te onderzoeken.

	<b>Situatie bij huidige rentestand</b>	<b>Situatie bij renteschok als rente variabel of rentevaste periode afloopt</b>
<b>kwetsbare huishoudens: “negatief vermogen, overige schulden, laag inkomen”</b>	<b>160.000</b> huishoudens hebben een negatief vermogen én niet-hypothecaire schulden groter dan het jaarinkomen. De rentepercentages bij dit type lening zijn in het algemeen hoger dan op een hypotheek, soms tot wel de helft. De schuldenlast geeft als percentage van het besteedbaar inkomen in het algemeen nog geen acuut betalingsprobleem. Niettemin is het jaarlijkse besteedbaar inkomen van € 11.000 zodanig krap dat een aanzienlijk deel van deze groep moeite heeft om rond te komen.	<b>160.000</b> huishoudens zullen bij een renteschok toenemende lasten moeten opbrengen. Het is de vraag of er voldoende inkomen is om deze lasten op te vangen aangezien er door het negatieve vermogen geen buffer is.

### 3.5 Kwetsbaarheid nieuwe afsluiters

Naast de huishoudens die bij de huidige rentestand in de problemen zijn en de huishoudens die bij een renteschok in de problemen komen, is er nog een groep huishoudens die van plan is een krediet af te sluiten. Deze huishoudens vormen een risicogroep op het moment dat ze bij het afsluiten van de lening geen rekening houden met het renterisico. De jaarlijkse omvang van de markt voor nieuw consumptief krediet is ruim € 10 miljard en voor nieuw hypothecair krediet zo'n € 82 miljard (2002).<sup>[28]</sup> Financiële instellingen hanteren soepeler voorwaarden bij het verstrekken van een hypotheek dan ze ongeveer 10 jaar geleden deden bij hetzelfde inkomen.<sup>[29]</sup> Verstrekte men destijds ten hoogste driemaal het bruto inkomen aan hypotheek, de afgelopen jaren was een maximum van vijfmaal gebruikelijk. Daarbij werd het mogelijk bij de financiering tevens een eventueel tweede inkomen van een huishouden mee te rekenen.

[27] De werkelijke verdeling zou nog ongunstiger kunnen zijn, het is aannemelijk dat er relatief meer lage inkomens een negatief vermogen hebben.

[28] CBS persbericht, 10 februari 2003 en [www.cbs.nl/statline](http://www.cbs.nl/statline)

[29] Het is denkbaar dat securitisatie van de hypotheekportefeuille de zorg voor de eigen positie als kredietverstrekker minder scherp in het oog houdt.

Huishoudens hebben daardoor hun huizen ‘scherper’ gefinancierd, waarmee zij gevoeliger zijn geworden voor een rentestijging. Daarbij wordt opmerkelijk meer gekozen voor variabele rente.

### **3.6 Kwetsbaarheid door overige factoren: werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en echtscheiding**

De financiële positie van huishoudens kan extra onder druk komen te staan wanneer inkomensuitval optreedt. Dit kan gebeuren bij het verlies van een baan en bij arbeidsongeschiktheid. In het algemeen bedraagt het inkomensverlies in het eerste jaar zo’n 30% en als de situatie in geval van werkloosheid langer aanhoudt kan iemand zelfs terugvallen tot bijstandsniveau. Als huishoudens een hoge schuldinkomensverhouding hebben, dan kunnen zij onder zware druk komen te staan in geval van schuldinkomensverhoudingen onder zware druk komt te staan in het geval van een langdurige inkomensuitval. Alleen als deze huishoudens voldoende vermogen vergaard hebben, kunnen zij een dergelijke schok opvangen. Voor het jaar 2004 voorspelt het CPB dat er 124.000 werklozen bijkomen en voor 2005 nog eens 45.000.<sup>[30]</sup> Daarnaast zijn er in 2003 66.000 mensen arbeidsongeschikt verklaard.<sup>[31]</sup> Gezien de dalende trend in de instroomcijfers als gevolg van de verbetering Wet-Poortwachter en de invoering van de nieuwe WAO-regels, kan de instroom in 2004 en 2005 op ongeveer 50.000 personen per jaar worden geschat. Tezamen met de werkloosheid betekent dit dat 174.000 huishoudens in 2004 en 95.000 in 2005 worden geconfronteerd met inkomensuitval. Ten slotte kan er nog inkomensuitval optreden en problemen bij de betaalbaarheid van de schulden als gevolg van echtscheiding. Het aantal echtparen dat jaarlijks hun huwelijk ontbindt, bedraagt ruim 90.000.<sup>[32]</sup> Uit de beschikbare data valt niet af te leiden hoeveel huishoudens extra in de betalingsproblemen komen.

### **3.7 Conclusie**

De reeks cijfers over de financiële kwetsbaarheid van verschillende groepen huishoudens zoals gepresenteerd in de voorgaande paragrafen, geeft een beeld van een groep van ten minste 180.000 huishoudens die op dit moment in betalingsproblemen verkeren als gevolg van hun hypotheekschulden. Het blijkt dat een renteschok voor een groot deel van deze groep niet kan worden opgevangen door vergaard vermogen of door inkomen. Een gedeelte van de huishoudens uit deze groep verkeert in een kritieke financiële situatie. Zij zullen gedwongen hun huis moeten verkopen. Ook huishoudens die een relatief hoog inkomen hebben maar tevens een hoge schuld, blijken kwetsbaar bij een renteschok. Zeker 86.000 huishoudens met een besteedbaar inkomen van

[30] [www.cpb.nl/prognoses](http://www.cpb.nl/prognoses)

[31] [www.uwv.nl](http://www.uwv.nl)

[32] [www.cbs.nl/statline](http://www.cbs.nl/statline)

€ 27.000 krijgen betalingsproblemen bij een rentestijging van 2 procentpunten, zo bleek uit paragraaf 3.3. In totaal zijn er dus ruim 260.000 huishoudens die in meer of mindere mate betalingsproblemen ondervinden als er een renteschok optreedt.

De conclusies omtrent de kwetsbaarheid van de huishoudens zijn aan de voorzichtige kant. In de voorgaande analyse zijn verschillende typen schulden bekeken, namelijk hypotheekschuld en schulden voor consumptieve doeleinden. Deze schulden zijn afzonderlijk geanalyseerd op het risico dat zij veroorzaken bij de verschillende groepen huishoudens. Huishoudens met een stapeling van deze schulden konden helaas niet worden afgeleid uit de data van het CBS. Daardoor zijn de gevonden kwetsbare groepen huishoudens waarschijnlijk groter en zijn de problemen die zij ondervinden waarschijnlijk ernstiger van aard dan de analyse toont.

## 4 Marktconsultatie

De AFM heeft een korte samenvatting van de inhoud van dit rapport voorgelegd aan verschillende belanghebbenden, onderverdeeld in de grote financiële instellingen, kleinere financiële instellingen, intermediairs en belangenorganisaties van consumenten. Hieronder volgt een kort verslag daarvan per benaderde groep belanghebbenden:

### De grote financiële instellingen

Zij leggen uit dat zij de gevaren van overcreditering en te scherpe financiering in het algemeen voldoende onder controle hebben door middel van interne procedures. Hiermee zeggen zij aan hun zorgplicht te voldoen. Dit doen zij door bij elke hypotheek een voorbeeldscenario met een 6% rente door te rekenen. Deze zogenoemde toetsrente komt voort uit de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers en dient te worden gebruikt bij hypotheek met een looptijd van 5 jaar.<sup>[33]</sup> Het standaard intern doorrekenen van een dergelijk renteschokscenario beperkt het defaultrisico van de hypotheekportefeuille van de financiële instelling. Andere, meest kleinere aanbieders gebruiken deze interne berekening niet standaard. Daardoor kennen de hypotheekportefeuilles van de aanbieders met deze standaardberekening een lager defaultrisico dan de portefeuilles van de aanbieders die dit niet doen.

De doorrekening van een renteschokscenario en de gevolgen daarvan voor de financiële positie van de klant wordt door de aanbieders echter niet standaard aan de cliënten voorgelegd. Hierdoor wordt de klant dus geen inzicht verschaft in het renterisico. Daarbij betekent de interne doorrekening niet dat overschrijding van interne maxima van de verhouding tussen maandlasten en inkomen als uitkomst van dit scenario daadwerkelijk als harde grens wordt genomen voor de weigering van de lening. Veelal worden leningen ook op subjectieve criteria verstrekt, op basis van aannames over het carrièreperspectief van de klant en op basis van de beloning c.q. de winst die de aanbieder op de lening maakt.

### De kleinere financiële instellingen

Van enkele overige belanghebbenden komt de mededeling dat de kleinere financiële instellingen het minder nauw zouden nemen met de risicovolle financiering van hypotheek. Enkele van deze instellingen:

- stellen in het geheel geen inkomenseis meer bij het aanbieden van een hypotheek (dit geldt alleen voor leningen voor huizen die voor minder dan een bepaald percentage van de executiewaarde worden gefinancierd, waardoor het risico voor de aanbieder tot een minimum is beperkt) en
- bieden hypotheek aan met een looptijd van 6 en 7 jaar waarmee zij de doorrekening van het 6%-scenario opgelegd bij een looptijd van kleiner of gelijk dan 5 jaar omzeilen en alleen de huidige hypotheekrente hoeven tonen.

[33] Artikel 6. Dit scenario dient tevens te worden gebruikt door de aanbieders wanneer zij een hypotheek afsluiten met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Ook bij kleinere instellingen spelen subjectieve criteria bij de verstrekking van hypotheekleningen een rol, evenals aannames over het carrièreperspectief van de klant en de beloning c.q. de winst die de aanbieder op de lening maakt.

### **De intermediairs**

De koepelorganisaties onderkennen het risico van een rentestijging. Zij geven echter aan dat het probleem grotendeels wordt ondervangen doordat goede adviseurs de klant wijzen op het risico van een rentestijging en financiële instellingen in het algemeen de scenarioberekening met een rente van 6% maken. Overigens geven zij aan dat de klant bij het afsluiten van een hypotheek nogal eens zware druk zet op de adviseur: de consument vindt het aankopen van het huis nogal eens belangrijker dan de degelijke en risicomijdende financiering daarvan. Verder geven zij aan dat de risico's in de markt als geheel zijn toegenomen door het feit dat er scherper wordt gefinancierd in de vorm van hogere verhoudingen tussen de lening en het inkomen, en het feit dat er meer dan vroeger op twee inkomens wordt geleend.

Intermediairs wijzen erop dat zij vertrouwen dat de instelling waar de hypotheek wordt afgesloten de toetsing op het renterisico zal doen. Ook bij de intermediairs is het duidelijk dat niet standaard de gevolgen van een renteschok worden getoond aan de klant. Daarbij is het eerste belang voor de intermediair de verkoop van de lening, aangezien zijn loon hoofdzakelijk bestaat uit afsluitprovisies. Het risico is aanwezig dat hij de verantwoordelijkheid daarmee afschuift naar de aanbiedende instelling.<sup>[34]</sup>

### **De belangenorganisaties**

In het algemeen stellen de belangenorganisaties van consumenten dat het renterisico inderdaad aanwezig is en bij hen aandacht krijgt in het totaal van de risico's bij een lening inclusief arbeidsongeschiktheid, werkloosheid en echtscheiding. Voorts richten zij zich op uitleg over de verschillende vormen van leningen en de daarbijbehorende karakteristieken en risico's. Eén organisatie adviseert tevens spreiding van de risico's door het nemen van deelhypotheekleningen met verschillende karakteristieken. Ook merkt de organisatie op dat zij adviseert geen variabele rente te nemen, aangezien de meeste consumenten een maximale lening afsluiten.

[34] Zie ook: Ecorys-NEI, *Marktwerking op de markt voor hypothecaire dienstverlening. Analyse van de markt voor hypotheekverstrekking en de markt voor advies door tussenpersonen*, Rotterdam 2004 en Kamerbrief FM 2004-1593 van de Directie Financiële Markten van het Ministerie van Financiën met als onderwerp Adviesmatch, waar de zorg eveneens wordt uitgesproken dat "beloningsgedreven "suboptimal selling" van financiële producten" voorkomt.



***Conclusies: consument krijgt niet standaard inzicht in renterisico en toenemend ontwijkgedrag van aanbieders bij betaalbaarheidstoets bij renteschok***

In het algemeen onderkennen de geconsulteerde belanghebbenden de toegenomen risico's bij een renteschok. Veel huishoudens hebben schulden die hoger zijn dan vroeger en zijn scherper gefinancierd. Er heerst vertrouwen in de doorrekening van een schokscenario, hoewel deze doorrekening lang niet in alle gevallen wordt getoond aan de consument. De grote instellingen lijken dit scenario vaker te gebruiken dan kleinere aanbieders en kennen waarschijnlijk een hypotheekportefeuille met een kleiner dan gemiddeld defaultrisico. Dit neemt niet weg dat het renteschokscenario niet standaard wordt getoond aan de cliënt op het moment van afsluiten. Hierdoor krijgt deze geen inzicht geboden in de gevolgen van een eventuele renteschok. Daarbij is er een toenemend aantal aanbieders dat de betaalbaarheidstoets van een renteschok met opzet ontwijkt door alternatieve looptijden aan te bieden, waarin de Gedragscode Hypothecaire Financieringen niet voorziet of zelfs in het geheel geen inkomenstoets meer doet.

## 5 Hoe kunnen huishoudens anticiperen op een renteschok?

Dit hoofdstuk bevat een aantal handvatten waarmee huishoudens kunnen anticiperen op een renteschok. Voor de 180.000 huishoudens die op dit moment reeds betalingsproblemen ondervinden, is dit hoofdstuk minder van belang. Zij kunnen voor de hulp bij hun problemen beter informatie inwinnen bij gespecialiseerde organisaties, zoals het NIBUD en de Consumentenbond. De huishoudens waarop dit hoofdstuk zich voornamelijk richt zijn de groepen met problemen na een renteschok en de nieuwe afsluiters:

- *Problemen na een renteschok*: 80.000 huishoudens die bij een renteschok moeilijkheden krijgen bij het betalen van de rentelasten.
- *Nieuwe afsluiters*: huishoudens die voornemens zijn om een krediet af te sluiten en dit doen zonder zich bewust te zijn van het renterisico.

Uit recent onderzoek<sup>[35]</sup> blijkt dat huishoudens vaak weinig kennis hebben van de financiële producten die ze hebben afgesloten. Daarom is het van belang dat de huishoudens zich informeren en bewust worden van de risico's van lenen en specifiek het renterisico. Ze kunnen hiermee een weloverwogen keuze maken bij het afsluiten van een financieel product.

Hieronder wordt een aantal tips besproken om het renterisico te beperken. In de eerste paragraaf wordt gekeken naar huishoudens met een bestaande lening. Vervolgens wordt er gekeken naar huishoudens die van plan zijn een krediet af te sluiten. De laatste paragraaf geeft een tweetal voorbeelden.

### 5.1 Informatie voor consumenten met een bestaande lening

De informatie in deze paragraaf is van belang voor huishoudens die een krediet hebben afgesloten en problemen kunnen ervaren bij een renteschok. Voor huishoudens die reeds een krediet hebben afgesloten zijn er niet altijd oplossingen beschikbaar. Besparen op de vaste lasten en geld opzij zetten is in dit geval vaak de enige optie.

#### *Wat voor soort krediet is er afgesloten?*

Afhankelijk van de kredietvorm en de voorwaarden kan onderstaande informatie helpen om het renterisico te beperken. Kennis van de kredietvorm en de voorwaarden is dus noodzakelijk om financiële mogelijkheden te kunnen afwegen.

#### *Bepaal de budgetruimte*

Door middel van een financieel plan kan de budgetruimte worden vastgesteld, hiermee kan de bestaande financiële situatie worden geëvalueerd. Het uitgangspunt hierbij is een inventarisatie van de:

[35] Multiclientonderzoek kredietverleners, NIPO 2004

- eigen situatie;
- eisen, doelen en wensen;
- risico's die men loopt.

Op deze manier wordt inzage verkregen in de huidige en gewenste toekomstige financiële situatie. Aan de hand daarvan kan een afweging worden gemaakt of het noodzakelijk is om het renterisico af te dekken. Het raadplegen van competente hulp kan raadzaam zijn. Onder meer het NIBUD en de Consumentenbond hebben informatie die hierbij kan helpen. Ook een financieel adviseur is een mogelijke bron voor advies.<sup>[36]</sup>

#### **Verlengen van de rentevaste periode**

Het renterisico wordt beperkt door het verlengen van de rentevaste periode omdat de rente dan voor een langere periode vaststaat. Zoals al eerder is beschreven in dit rapport is de huidige rentestand laag. Het voortijdig oversluiten van de lopende hypotheek en een lening nemen met een langere rentevaste periode kan daarom in bepaalde gevallen voordelig zijn. Bij het oversluiten van een lening moeten huishoudens echter wel rekening houden met een boeterente en mogelijke overige kosten. In het onderstaande voorbeeld wordt de werking van een boeterente uitgelegd.

**Voorbeeld:** Een lening met een rentevast periode van 10 jaar tegen 7,5% rente wordt na 6 jaar afgelost en overgesloten. De looptijd van de nieuwe lening bedraagt 10 jaar en het rentepercentage 5%. De bank berekent de volgende boeterente: de restlooptijd is 4 jaar, de rente voor een vier jaar vast periode zou nu bijvoorbeeld 4,2% zijn. Dit percentage wordt afgetrokken van de 7,5% rente. De boeterente over vier jaar bedraagt dan 3,3%. Hierdoor moet in plaats van de oude 7,5% rente de komende vier jaar  $5\% + 3,3\% = 8,3\%$  rente worden betaald. Het te behalen rentevoordeel is dus sterk afhankelijk van de resterende looptijd en het verschil tussen de huidige rentestand en het oude vaste rentepercentage.

Financiële instellingen bieden vaak ook de mogelijkheid om de kosten voor het oversluiten (boeterente) mee te financieren tegen de rente voor het krediet. Deze rente is echter altijd hoger dan de spaarrente en de meegefinancierde boeterente is niet aftrekbaar van de inkomstenbelasting. Mocht er dus nog spaargeld beschikbaar zijn dan is het raadzaam om de oversluitkosten te financieren uit eigen middelen.

#### **Vastzetten van variabele rente**

Er hoeft geen boeterente betaald te worden als een lening tegen een variabele rente

[36] Meer informatie over budgettering is oa verkrijgbaar bij NIBUD ([www.nibud.nl](http://www.nibud.nl): 'Financiële planning') en de Consumentenbond 33 (Uitgave: 'Plan uw pensioen')

wordt overgesloten naar een lening met een vaste rente. Met de huidige lage rentestand kan het verstandig zijn om voor een vaste rente te kiezen. Huishoudens moeten zich echter realiseren dat het oversluiten van een lening naar een andere geldverstrekker altijd extra kosten met zich meebrengt. Het oversluiten van een spaarhypothek is in het geheel niet aan te raden. In deze hypotheekconstructie is de rente van de geldlening namelijk gekoppeld aan de rentevergoeding op het spaarkapitaal. Als de lening dus wordt overgesloten tegen een lagere rente daalt hiermee ook de vergoeding die men krijgt over het opgebouwde kapitaal (spaarrente).

### *Spaargeld opzij zetten*

Sparen is een goed middel om een buffer op te bouwen tegen onvoorziene financiële risico's. Dat geldt ook voor het renterisico. Hierbij heeft de rente op het spaarsaldo ook nog een nivellerende werking. De rente op het spaarsaldo zal stijgen met het stijgen van de rente op de lening, maar deze stijgingen zullen niet parallel lopen. Voordeel van sparen ten opzichte van lenen is dat het opgebouwde saldo niet alleen kan worden aangewend bij het opvangen van een renteschok maar ook kan worden gebruikt voor andere financiële risico's. Ook de hypotheekrenteaftrek kan een reden zijn om niet af te lossen maar naast de hypotheeklasten te sparen.

### *Aflossen bestaande lening*

Aflossen is afhankelijk van de voorwaarden die de bank heeft gesteld bij het afsluiten van de hypotheek. Veel hypotheekleningen zijn tegenwoordig aflossingsvrij gefinancierd.<sup>[37]</sup> In deze constructie wordt de hypotheekschuld pas aan het einde van de looptijd (over het algemeen 30 jaar) afgelost. De rente moet hierdoor over de gehele looptijd over het gehele bedrag betaald worden. Aflossen beperkt gedurende de looptijd de rentelasten en daarmee het renterisico. De totale resterende schuld wordt kleiner en daarmee het bedrag waarover renterisico wordt gelopen. Met de huidige lage rentestand is het makkelijker om een bedrag te reserveren voor het aflossen van de lening dan tijdens een periode met een hogere rentestand.

## **5.2 Informatie voor consumenten die een lening willen gaan afsluiten**

De informatie in deze paragraaf is relevant voor de huishoudens die overwegen een lening af te sluiten. Het afsluiten van een lening is niet altijd te vermijden. In sommige situaties kan men er voor kiezen om een lening af te sluiten en aflossing en rente te betalen zodat een grote uitgave betaald kan worden. Een dergelijke situatie kan ontstaan bij de vervanging van een auto die men beslist nodig heeft. Het wel of niet beperken van het renterisico moet hierbij een bewuste keuze zijn.

[37] Uit recent onderzoek (TOF, Gfk 2004) blijkt dat 43% van het totaal aantal uitstaande hypotheekleningen aflossingsvrij is.

### ***Bepaal ten eerste altijd de budgetruimte***

Met behulp van een financieel plan kan de budgetruimte worden vastgesteld. Het uitgangspunt hierbij is een inventarisatie van de:

- eigen situatie;
- eisen, doelen en wensen;
- risico's die men loopt.

Op deze manier wordt inzage verkregen in de huidige en gewenste toekomstige financiële situatie en kan een afweging worden gemaakt of het noodzakelijk is om het renterisico af te dekken. Het raadplegen van competente hulp kan hierbij raadzaam zijn, onder andere het NIBUD en de Consumentenbond hebben informatie die hierbij kan helpen, ook een financieel adviseur is een mogelijke bron voor advies.<sup>[38]</sup>

### ***Vergelijk de voorwaarden en het rentepercentage***

Voordat huishoudens besluiten een lening of hypotheek af te sluiten, is het belangrijk om eerst de voorwaarden van het krediet te bestuderen. Als het krediet gekoppeld is aan een verzekering is het raadzaam ook kennis te nemen van de verzekeringsvoorwaarden. Bij het maken van een vergelijking is het verstandig om de rentepercentages te vergelijken. Banken en kredietverstrekkers zijn verplicht om het effectieve rentepercentage op te geven. Dit zijn de werkelijke kosten van het krediet uitgedrukt in een rentepercentage per jaar. Alleen op basis van dit effectieve rentepercentage kunnen de verschillende kredietaanbiedingen worden vergeleken.

### ***Risicospreiding***

Door het krediet op te delen in verschillende tranches kan gekozen worden voor verschillende rentevaste periodes. Dit heeft het voordeel dat na de rentevaste periode niet in een keer de gehele schuld tegen het dan geldende rentepercentage (wat veel hoger kan zijn dan de initiële rente) moet worden gefinancierd. Door de verschillende rentevaste periodes valt er steeds maar een gedeelte van de schuld vrij en wordt het renterisico gespreid en daarmee beperkt.

### ***Bepaal de juiste looptijd***

Het bedrag dat huishoudens lenen, moet binnen een bepaalde periode worden terugbetaald. Een korte looptijd resulteert in een hoger aflossingsbedrag maar leidt ook tot een lager totaal te betalen rentebedrag. Afhankelijk van de financiële situatie kan een keuze worden gemaakt voor de looptijd. Erg belangrijk hierbij is de economische levensduur van het product dat men aanschaf. Bijvoorbeeld de aanschaf van een auto: als de looptijd van de lening langer is dan de gebruiksduur van de auto, blijft er een schuld over.

[38] Meer informatie over budgettering is oa verkrijgbaar bij NIBUD ([www.nibud.nl](http://www.nibud.nl): 'Financiële planning') en de Consumentenbond33 (Uitgave: 'Plan uw pensioen')

***Maak een keuze voor de rentevaste periode(s)***

Bij de keuze voor de rentevaste periode(s) is het van belang dat huishoudens zich afvragen hoeveel risico zij kunnen en willen lopen. Kiest men voor lage lasten nu of voor zekerheid in de toekomst? Door na te gaan of de lening nog betaald kan worden als de rente bijvoorbeeld 3 procentpunt of meer stijgt, krijgt men inzicht in de betaalbaarheid van de lening. Als de lening alleen betaald kan worden bij een lage rente dan wordt er een zeer groot renterisico gelopen. In dit geval is het raadzaam dat huishoudens zich nogmaals beraden op de hoogte van het leningbedrag. Bij leningen tegen een variabele rente wordt er vaak een lage rente in de advertentie vermeld. Deze rente is echter vaak tijdelijk en de aanbieder kan de rente vervolgens verhogen. Het is raadzaam om zich voor het afsluiten van een lening dus goed te verdiepen in de voorwaarden die gesteld worden aan de (lage) rente.

### 5.3 Voorbeelden effect renteverhoging en hypothecaire lening

In deze paragraaf wordt aan de hand van twee voorbeelden het effect van een renteverhoging geschetst. Het betreft in beide situaties huishoudens die een hypothecaire geldlening hebben waarvan de rentevaste periode binnen korte termijn afloopt en te maken krijgen met een rentestijging.

#### Voorbeeld Fred & Diana

Fred (38) en Diana (36) hebben twee kinderen, Thomas en Lotte van 2 en 4 jaar oud. Het gezamenlijke besteedbaar inkomen per maand bedraagt € 3.000. Vier jaar geleden kochten zij een eengezinswoning van € 145.000. Om deze woning en een forse verbouwing te financieren hebben Fred en Diana voor € 170.000 een hypotheek afgesloten. De rente van de hypothecaire lening bedroeg 5,3% en zij kozen voor een rentevaste termijn van 5 jaar.

De rentevast periode van de hypothecaire geldlening loopt volgend jaar af. In het geval er een rentestijging optreedt binnen nu en een jaar, zullen Fred en Diana hun lening tegen een hoger tarief moeten afsluiten. In het geval de rente stijgt naar 5,5%, betekent dit dat de netto hypotheeklasten per maand stijgen van € 443 tot € 457. De totale maandlasten stijgen hiermee tot € 2933.

Uitgaven bij hypotheekrente van	5,3%	5,5%	6,8%
Netto hypotheekmaandlasten (rente + aflossing <sup>[39]</sup> )	€ 443	€ 457	€ 554
Maandelijks uitgavenpatroon <sup>[40]</sup> (excl. hypotheeklasten)	€ 2.476	€ 2.476	€ 2.476
<b>Totale maandlasten</b>	<b>€ 2.919</b>	<b>€ 2.933</b>	<b>€ 3.030</b>

Fred en Diana kunnen de lasten nog wel opbrengen. Problematisch wordt het als er een renteschok optreedt en de rente stijgt tot 6,8%. In dat geval is hun inkomen ontoereikend om de maandelijks lasten te voldoen. Een bijkomend probleem voor Fred en Diana is het feit dat op het moment dat zij de lasten niet meer kunnen opbrengen en hun huis moeten verkopen, de opbrengst van het huis bij verkoop onvoldoende zal zijn om de resterende hypotheekschuld te kunnen voldoen. Het huis van Fred en Diana is namelijk aanzienlijk minder waard dan het bedrag waarvoor de hypotheek is afgesloten.

[39] Er wordt hierbij uit gegaan van een aflossing van € 1.000 per jaar.

[40] Bron: Referentiebudgetten NIBUD: verzekeringen, water, elektriciteit, kleding, huishoudelijke uitgaven

Hoe kunnen Fred en Diana hun renterisico beperken?

- Op basis van een financieel plan kunnen Fred en Diana door te sparen een buffer opbouwen. Als er dan een renteschok optreedt kunnen ze de extra lasten uit het spaargeld betalen. Als er geen renteschok optreedt kan het spaargeld voor eventuele andere financiële tegenslagen worden gebruikt.
- Verleng de rentevaste periode. Door de rentevaste periode te verlengen kunnen Fred en Diana hun renterisico beperken. Door de korte resterende looptijd van een jaar zal de boeterente voor het oversluiten laag zijn.
- Los extra af. Als er op basis van het financiële plan nog extra ruimte is, overweeg dan om extra af te lossen.

#### ***De opbouw van een financiële buffer***

Stel Fred en Diana besluiten een financiële buffer op te bouwen en besparen maandelijks € 100 op hun uitgaven. Dit bedrag zetten zij elke maand op een spaarrekening waarop zij 3% rente ontvangen. In de onderstaande tabel is te zien dat hun financiële buffer jaarlijks aangroeit. Door het effect van samengesteld interest of 'rente op rente' groeit de buffer elk jaar ook nog eens sneller aan dan het voorafgaande jaar. Na 5 jaar hebben zij al een buffer van € 6.474 opgebouwd. Hiermee kunnen zij het effect van een eventuele renteschok nog jarenlang opvangen.

<b>Jaar</b>	<b>Omvang buffer</b>
1	€ 1.219
2	€ 2.475
3	€ 3.769
4	€ 5.102
5	€ 6.474

#### **Voorbeeld Boris**

Boris (33) woont alleen en heeft geen kinderen. Zijn besteedbaar inkomen bedraagt € 900 per maand. Vier jaar geleden is hij gescheiden en heeft het appartement waar hij met zijn vrouw woonde overgenomen. Om het appartement te financieren en een nieuwe keuken te installeren heeft Boris een hypotheek afgesloten van € 77.000. Boris koos voor een hypothecaire lening met een variabele rente. Op dit moment betaalt hij 3,2% rente voor zijn hypotheek.



De huidige rente voor een periode van tien jaar is 5,3%. Als Boris nu kiest voor deze vaste rente, dan beperkt hij zijn renterisico aanzienlijk. Zijn hypotheeklasten stijgen daarmee echter van € 176 naar € 269. Zijn totale uitgaven stijgen hiermee uit boven zijn maandelijkse besteedbaar inkomen. Boris' maandlasten voor de verschillende rentevaste periodes staan in de volgende tabel.

Uitgaven bij hypotheekrente van	3,2%*	5,3%	5,5%	6,8%
Netto hypotheekmaandlasten (rente + aflossing <sup>[41]</sup> )	€ 176	€ 269	€ 276	€ 331
Maandelijks uitgavenpatroon <sup>[42]</sup> (excl. hypotheeklasten)	€ 713	€ 713	€ 713	€ 713
<b>Totale maandlasten</b>	<b>€ 889</b>	<b>€ 982</b>	<b>€ 989</b>	<b>€ 1.044</b>

*\*Op basis van variabele hypotheekrente (ultimo 2004)*

De maandelijkse lasten zijn bij een variabele rente voor Boris nog te betalen. Als hij zijn renterisico wil beperken door nu over te stappen naar een tien jaar vast periode, is het de vraag of hij zijn hypotheeklasten kan blijven betalen. Als hij er voor kiest om op basis van variabele rente te blijven lenen blijft hij een groot renterisico lopen. Bij een variabele rente heeft hij zijn maandelijkse lasten niet zelf in de hand. Gelukkig heeft Boris een aanzienlijke overwaarde, zijn huis is twee keer de waarde van zijn hypotheek. Als hij de hypotheeklasten niet meer kan betalen kan hij zijn huis verkopen en zijn hypotheekschuld geheel aflossen. Boris kan ervoor kiezen om de variabele rente te blijven betalen maar blijft hiermee een groot renterisico lopen.

Hoe kan Boris zijn renterisico beperken?

- Op basis van een financieel plan kan Boris door te sparen een buffer opbouwen. Als er een renteschok optreedt kan hij de extra lasten met het spaargeld betalen. Als er geen renteschok optreedt kan het spaargeld voor eventuele andere financiële tegenslagen worden gebruikt.
- Zet de variabele rente vast. Het omzetten van de variabele rente in een vaste rente is afhankelijk van de financiële ruimte. Uit het financieel plan moet blijken of er financiële ruimte is. Het vastzetten van de variabele rente zou voor het beperken van het renterisico aan te raden zijn maar is wellicht niet mogelijk. Hierbij kan ook nog worden gedacht aan een rente vast periode van vijf jaar, waarbij de rente lager zal zijn dan bij een periode van tien jaar.

[41] Er wordt hierbij uit gegaan van een aflossing van € 500 per jaar.

[42] Bron: Referentiebudgetten NIBUD: verzekeringen, water, elektriciteit, kleding, huishoudelijke uitgaven

## Bijlage 1

### Referentiebudgetten en voorbeeldbegroting

	Referentiebudgetten*			Voorbeeldbegroting**
	Gemiddeld eerste kwartiel	Gemiddeld tweede kwartiel	Gemiddeld derde kwartiel	Eerste kwartiel
Besteedbaar inkomen jaar	11000	18000	27000	11000
idem per maand	917	1500	2250	917
Uitgaven:				
Huur/hypotheek	restpost	restpost	restpost	restpost
Gas	38	38	40	50
Elektriciteit	22	25	27	19
Water	7,5	8	9	8
Heffingen	22,5	30	34	32
Telefoon	34	40	54	21
Verzekeringen	39,5	57	101	50
Studiekosten	16	24	24	0
Contributies/abonnementen	28	49	69	33
Vervoer	73	201	282	11
<b>Totaal vaste lasten</b>	<b>280,5</b>	<b>472</b>	<b>640</b>	<b>224</b>
Kleding en schoeisel	53	74	127	40
Inventaris	48,5	87	142	54
onderhoud huis en tuin	15	32	40	80
Extra ziektekosten	12	12	24	10
Hobby/uitgaan/vakantie	94,5	196	311	37
<b>Totaal reserveringsuitgaven</b>	<b>223</b>	<b>401</b>	<b>644</b>	<b>221</b>
Voeding en versnaperingen	152	178	195	160
Overige huish. uitgaven	62,5	69	99	34
<b>Totaal huishoudgeld</b>	<b>214,5</b>	<b>247</b>	<b>294</b>	<b>194</b>
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>718</b>	<b>1120</b>	<b>1578</b>	<b>639</b>
<b>Totaal uitgaven per jaar</b>	<b>8616</b>	<b>13440</b>	<b>18936</b>	<b>7668</b>
<b>Resterend percentage voor hypotheeklasten</b>	<b>22%</b>	<b>25%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>

Bron: NIBUD (2004)

\* De referentiebudgetten zijn de gemiddelde uitgaven van eenpersoonshuishoudens bij het desbetreffende inkomen. De AFM heeft het bedrag dat uitgegeven wordt aan hypotheek of huur als restpost genomen en op deze wijze het resterende budget voor deze post afgeleid. Uiteraard zullen huishoudens die groter zijn dan een persoon veelal meer uitgeven dan deze referentiebudgetten, waardoor hun ruimte voor hypotheeklasten beperkter is. In het rapport is hiervoor geabstraheerd.

\*\* De voorbeeldbegroting is de normbegroting die het NIBUD opstelt bij het adviseren van klanten. De bedragen die hierin zijn opgenomen worden gezien als absolute minimumbedragen voor een post voor een eenpersoonshuishouden. De AFM heeft het bedrag dat uitgegeven wordt aan hypotheek of huur als restpost genomen en op deze wijze het resterende budget voor deze post afgeleid. Uiteraard zullen huishoudens die groter zijn dan een persoon veelal meer uitgeven dan deze referentiebudgetten, waardoor hun ruimte voor hypotheeklasten beperkter is. In het rapport is hiervoor geabstraheerd.



**Autoriteit  
Financiële Markten**

Autoriteit Financiële Markten  
Postbus 11723  
1001 GS AMSTERDAM  
Tel.: (020) 553 52 00  
[info@afm.nl](mailto:info@afm.nl)  
[www.afm.nl](http://www.afm.nl)

De tekst in dit rapport is met zorg samengesteld en is informatief van aard. U kunt er geen rechten aan ontleen. Door besluiten op nationaal en internationaal niveau is het mogelijk dat de tekst niet langer actueel is wanneer u deze leest. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is niet aansprakelijk voor de eventuele gevolgen – zoals bijvoorbeeld geleden verlies of gederfde winst – ontstaan door acties ondernomen naar aanleiding van dit rapport.

Amsterdam, maart 2005