

## Potentiële restschuld koopwoningen, 2002-2015

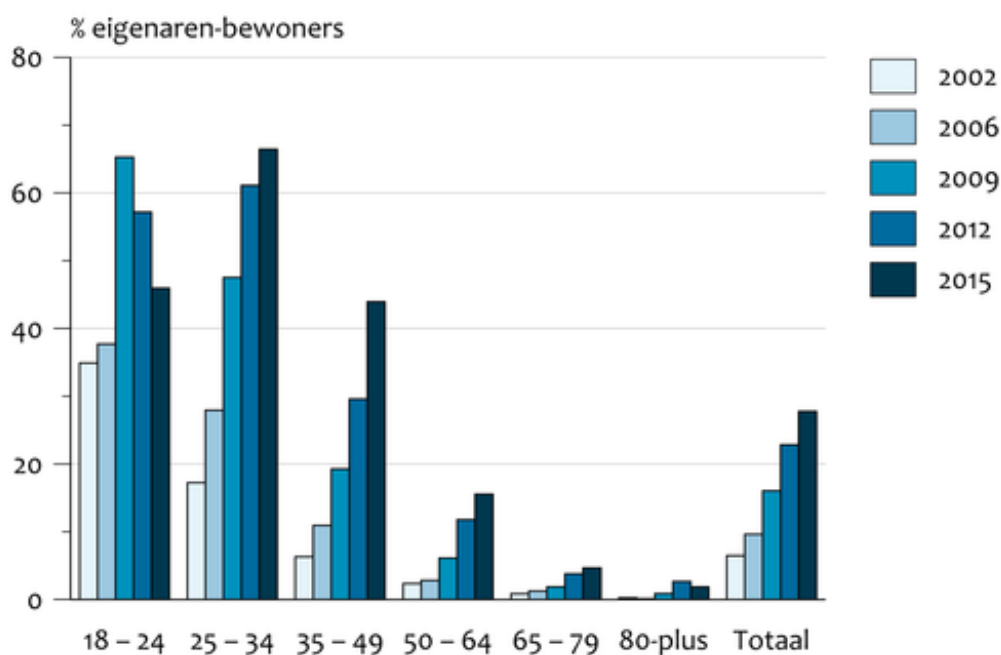
Indicator | 14 april 2016

U bekijkt op dit moment een archiefversie van deze indicator. De actuele indicatorversie met recentere gegevens kunt u via deze [link](#) [1] bekijken.

Begin 2015 stond 28 procent van alle koopwoningen 'onder water'. Deze woningen hebben een hogere hypotheekschuld dan de verwachte verkoopwaarde van hun woning. Bij een verkoop van de woning blijft het huishouden achter met een restschuld. In 2012 stond 23 procent van alle koopwoningen onder water. Ondanks dat de huizenprijzen sinds medio 2013 weer aantrekken, is het aandeel onder water staande koopwoningen in de afgelopen jaren daarmee toch nog wat verder opgelopen, zij het wat minder hard dan in de periode 2009-2012.

[figuurgroep]

### Aandeel eigenaren-bewoners met potentiële restschuld naar leeftijd



Bron: WBO/WoON; bewerking PBL.

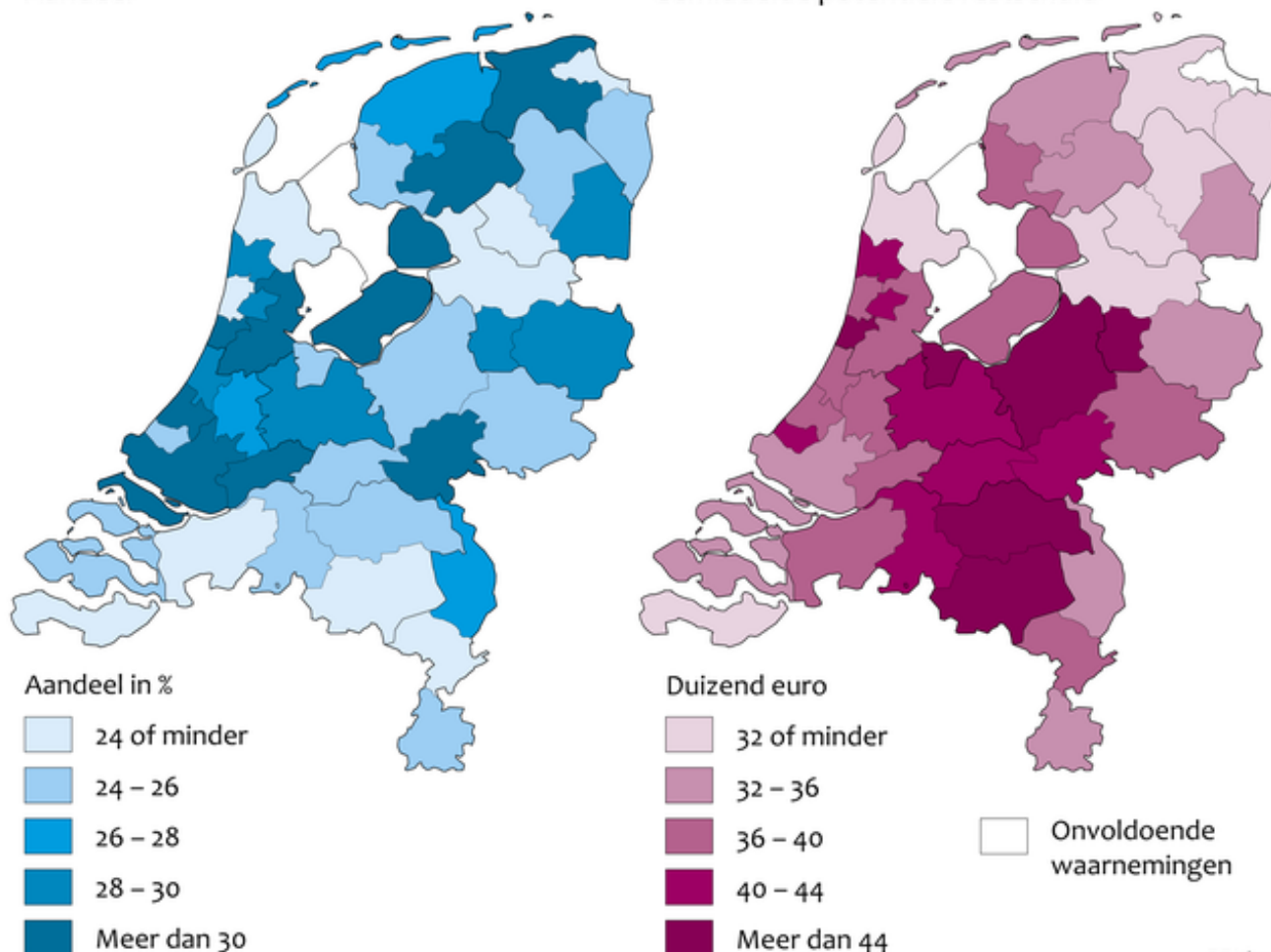
PBL/apr16  
[www.clo.nl/nl218001](http://www.clo.nl/nl218001)

- [Download figuur](#) [2]
- [Download data \(xls\)](#) [3]

## Eigenaren-bewoners met potentiële restschuld, 2015

Aandeel

Gemiddelde potentiële restschuld



Bron: WoON 2015; bewerking PBL

 PBL/apr16  
 www.clo.nl/nl218001

- [Download figuur](#) [4]

[/figuurgroep]

## Potentiële restschuldbroblematiek toch verder opgelopen

Sinds het uitbreken van de crisis op de woningmarkt medio 2008 staan steeds meer koopwoningen 'onder water': deze woningen hebben een hogere hypotheekschuld dan de verwachte verkoopwaarde van hun woning. Bij een verkoop van de woning blijft het huishouden achter met een restschuld. Tussen 2009 en 2015 is het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld bijna verdubbeld: van 16 procent in 2009 naar 28 procent in 2015. In totaal stonden begin 2015 ruim 1,1 miljoen koopwoningen onder water terwijl dit in 2012 voor circa 1 miljoen koopwoningen gold. Dat de potentiële restschuldbroblematiek na 2012 nog wat verder is opgelopen lijkt op het eerste oog wat verrassend gezien het huidige herstel van de woningmarkt. De woningprijzen dalen niet meer sinds medio 2013 en vanaf 2014 toont de woningprijsindex van het CBS weer een stijgende lijn. In deze exercitie is echter geen rekening gehouden met de prijsstijging van ná 1 januari 2015. Gegeven het herstel in 2015, dat duidelijk sterker is dan het herstel in 2014, zal het aandeel en aantal huiseigenaren met een potentiële restschuld anno 2016 wat lager liggen dan begin 2015. Bovendien is het aantal eigenaren-bewoners in de afgelopen jaren gestegen, van 4,2 miljoen in 2012

naar 4,3 miljoen in 2015. Ook dit kan een rol hebben gespeeld bij de toename van het aantal onder water staande koopwoningen. Veel nieuwe huiseigenaren gaan immers een hogere hypotheekschuld aan dan dat de woning waard is. Daardoor staat hun woning al gelijk, zij het zeer beperkt, onder water.

Toch zijn er wel degelijk enkele lichtpuntjes te melden. Zo is het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld in de afgelopen jaren iets minder hard toegenomen dan in de periode 2009-2012. Ook de toename van het gemiddelde bedrag waarmee huizen onder water staan bleef relatief beperkt: tussen 2012 en 2015 steeg dit bedrag van 36.000 euro naar 39.000 euro.

Bij dit alles moet overigens worden bedacht dat voor veel eigenaren-bewoners het 'onder water staan' van de woning niet problematisch zal zijn. Zolang zij niet willen of moeten verhuizen, is er immers weinig aan de hand. Pas als zij willen of genoodzaakt zijn te verhuizen - bijvoorbeeld vanwege scheiding of vanwege moeilijkheden om de hypotheek te betalen als gevolg van werkloosheid - kan een potentiële restschuld problematisch worden.

## **Potentiële restschuldbroblematiek speelt vooral in Randstad en noorden van het land**

Vooral in de meer stedelijke regio's van de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad alsook in enkele regio's in het noorden van het land hebben relatief veel eigenaren-bewoners een potentiële restschuld. In de regio's Amsterdam en omgeving, Rijnmond, Groningen stad en omgeving, Den Haag, Lelystad en omgeving en Zuidoost-Friesland had bijvoorbeeld maar liefst een derde van alle eigenaren-bewoners een potentiële restschuld. In het meer landelijke, perifere Zeeuws-Vlaanderen en de Kop van Noord-Holland had daarentegen circa een vijfde van de eigenaren-bewoners een potentiële restschuld.

De noordoostelijke en perifere regio's worden tevens, net als in 2012, gekenmerkt door een lagere gemiddelde potentiële restschuld dan de regio's in het midden van Nederland (figuur regio's). Zo bedroeg de gemiddelde potentiële restschuld in Zeeuws-Vlaanderen circa 29.000 euro; ruim 10.000 euro minder dan de gemiddelde potentiële restschuld. Het gemiddelde bedrag waarmee de koopwoningen in de regio Amsterdam en in de regio's daaromheen onder water staan is tegen de landelijke trend in afgenomen in de periode 2012-2015. Dit hangt samen met het relatief snelle herstel van de huizenprijzen in Amsterdam (CBS 2015), hoewel er wel verschillen te zien zijn tussen buurten (Calcasa 2015). De gemiddelde potentiële restschuld van Amsterdamse eigenaren-bewoners bedraagt echter nog altijd circa 37.000 euro.

In sommige regio's, zoals in Amsterdam, zal de huisprijsstijging van na 2015 vermoedelijk sneller tot een verdamping van de potentiële restschuldbroblematiek zorgen dan in andere regio's waar het prijsherstel later is ingezet en minder hard gaat, zoals in de Achterhoek. Daarbij moet evenwel worden bedacht dat het volgens de economen van De Nederlandsche Bank zelfs bij stijgende huizenprijzen nog jaren duurt voordat alle huidige onder water staande koopwoningen weer boven water staan (DNB 2014).

## **Twee derde van de jonge eigenaren-bewoners heeft een potentiële restschuld**

Vooral jonge eigenaren-bewoners worden geraakt door de restschuldbroblematiek. Hun huizen staan aanzienlijk vaker onder water dan die van oudere eigenaren-bewoners. In 2015 had twee derde van alle 25-35 jarige eigenaren-bewoners een potentiële restschuld. Voor degenen in de leeftijdscategorie 50-65 jaar gold dat voor 16 procent. Dat vooral de huizen van jongere eigenaren-bewoners onder water staan is logisch. Zij hebben immers vaak op de top van de markt een hypotheek afgesloten voor het volle bedrag van de aankoopwaarde van de woning en nog geen tijd gehad om af te lossen. In combinatie met de huizenprijzdaling van de afgelopen jaren, nam de potentiële restschuldbroblematiek onder jongere eigenaren-bewoners vrij snel toe. Oudere eigenaren-bewoners hebben daarentegen vaak al een groot deel van hun hypotheek afgelost. Ondanks de daling van de huizenprijzen staat het merendeel van hun woningen niet onder water. Opvallend is dat de koopwoningen van heel jonge eigenaren-bewoners, in de leeftijd tot 25 jaar, in

2015 minder vaak 'onder water' staan dan aan het begin van de crisis. Waar in 2009 nog 65 procent van de hele jonge eigenaren-bewoners een potentiële restschuld had, gold dit in 2015 voor 46 procent van hen. Het gros van deze huishoudens heeft na het uitbreken van de crisis hun woning gekocht. Dat juist bij deze groep het aantal onder water hypotheek afneemt, hangt dan ook mogelijk samen met de recente veranderingen in (fiscale) regels en normen. Zo zijn de hypotheeknormen sinds het uitbreken van de crisis aangescherpt en is het bedrag dat huishoudens kunnen lenen ten opzichte van hun inkomen en de waarde van de koopwoning gestaag gedaald. Mogelijk vormen ook de tijdelijk verruimde mogelijkheden voor eigenwoningschenken een verklaring. Vooral hele jonge eigenaren-bewoners tot 25 jaar hebben relatief vaak een eigenwoningschenking ontvangen: in 2014 gold dat voor 21 procent van hen. Van de 25-35 jarige eigenaren-bewoners ontving daarentegen 13 procent een schenking. Hoewel de groep hele jonge eigenaren-bewoners met circa 31.000 huishoudens vrij klein is, kan de afname van de potentiële restschuldbroblematiek bij deze groep als een positief signaal worden opgevat in het licht van de beleidsdoelstelling om de vermogensrisico's op de koopwoningmarkt in te dammen. Zeker in combinatie met de aanhoudende berichten over de vlottrekkende woningmarkt ligt het in de lijn der verwachting dat steeds meer woningen boven water zullen komen en dat de potentiële restschulden op termijn geleidelijk aan verdampen (zie ook Van Dam et al. 2014; De Groot et al. 2014).

## Referenties

- Calcasa (2015) [WOX Kwartaalbericht, Q3 2015](#) [5], verkregen op 16 februari 2016 via [www.calcasa.nl](http://www.calcasa.nl) [6].
- Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2015) Prijsstijging woningen in Amsterdam het grootst, persbericht 19 oktober 2015, verkregen op 16 februari 2016 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) [7].
- Dam, F. van, M. Eskinasi & C. de Groot (2014) [Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt. Balans van de Leefomgeving 2014 deel 2](#) [8], Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- DNB (De Nederlandsche Bank) (2014) [Overzicht Financiële Stabiliteit, voorjaar 2014. Amsterdam: DNB](#) [9].
- Groot, C. de, F. Schilder, F. Daalhuizen & F. Verwest (2014) [Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten](#). [10] Financiële risico's van huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

## Technische toelichting

### Naam van het gegeven

Potentiële restschuldbroblematiek, 2002-2015

### Verantwoordelijk instituut

Planbureau voor de Leefomgeving, auteurs: Frans Schilder en Carola de Groot

### Berekeningswijze

Voor de analyses is gebruik gemaakt van een reeks van woononderzoeken (vanaf 2006 bekend onder de naam WoonOnderzoek Nederland, tot 2006 bekend onder de naam WoningBehoefte Onderzoek) voor de periode 2002-2015.

Bij de berekening is rekening gehouden met eventuele opgebouwde tegoeden voor de aflossing van de hypotheek via kapitaalverzekeringen en spaar- en beleggings hypotheek. Dit betekent dat

potentiële restschulden afhangen van de schulden en vermogens die direct zijn verbonden aan de eigen woning. Spaartegoeden buiten de eigen woning en overige schulden laten we buiten beschouwing vanwege ontbrekende informatie over de financiële positie van huishoudens buiten de eigen woning.

Een uitgebreidere toelichting op de gehanteerde methodiek is te vinden in de PBL-publicatie 'Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten. Financiële risico's van huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt' (2014).

## Geografisch verdeling

Nederland en COROP-gebieden. Vanwege de sterke functionele relaties tussen de regio Amsterdam en de gemeente Almere is de gemeente Almere toegekend aan COROP-regio Groot-Amsterdam.

## Verschijningsfrequentie

Om de drie jaar

## Achtergrondliteratuur

De Groot, C., F. Schilder, F. Daalhuizen & F. Verwest (2014), Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten. Financiële risico's van huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

## Betrouwbaarheids codering

C, schatting, gebaseerd op een groot aantal (accurate) metingen; de representativiteit is grotendeels gewaarborgd).

Het WoON een grootschalige enquête is waarvan de uitkomsten representatief zijn voor de Nederlandse bevolking van 18 jaar en ouder, niet woonachtig in een instelling. Zie ook de website van het WoON: <https://www.rijksverheid.nl/onderwerpen/onderzoeken-over-bouwen-wonen-e...> [11].

## Referentie van deze webpagina

CBS, PBL, RIVM, WUR (2016). [Potentiële restschuld koopwoningen, 2002-2015](#) [12] (indicator 2180, versie 01 , 14 april 2016 ). [www.clo.nl](http://www.clo.nl). Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), Den Haag; PBL Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag; RIVM Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, Bilthoven; en Wageningen University and Research, Wageningen.

**Bron-URL:** <https://www.clo.nl/indicatoren/nl218001>

### Links

[1] <https://www.clo.nl/indicatoren/nl2180> [2] [https://www.clo.nl/sites/default/files/infographics/2180\\_001g\\_clo\\_01\\_nl.png](https://www.clo.nl/sites/default/files/infographics/2180_001g_clo_01_nl.png) [3] <https://www.clo.nl/sites/default/files/datasets/c-2180-001g-clo-01-nl.xls> [4] [https://www.clo.nl/sites/default/files/infographics/2180\\_002x\\_clo\\_01\\_nl.png](https://www.clo.nl/sites/default/files/infographics/2180_002x_clo_01_nl.png) [5] <http://www.calcasa.nl/nieuws/2015-q3-wox-kwartaalbericht-woningmarkt-westen-herstelt-terwijl-het-oosten-achterblijft> [6] <http://www.calcasa.nl> [7] <http://www.cbs.nl> [8] [http://themasites.pbl.nl/balansvandeleeftomgeving/2014/wp-content/uploads/2014/PBL\\_2014\\_Woningmarkt\\_Balans\\_deel-2\\_1538.pdf](http://themasites.pbl.nl/balansvandeleeftomgeving/2014/wp-content/uploads/2014/PBL_2014_Woningmarkt_Balans_deel-2_1538.pdf) [9] [http://www.dnb.nl/binaries/OFS3\\_tcm46-306230.pdf](http://www.dnb.nl/binaries/OFS3_tcm46-306230.pdf) [10] [http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL\\_2014\\_Kwetsbaarheid-van-regionale-woningmarkten\\_1348.pdf](http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2014_Kwetsbaarheid-van-regionale-woningmarkten_1348.pdf) [11] <https://www.rijksverheid.nl/onderwerpen/onderzoeken-over-bouwen-wonen-en-leefomgeving/inhoud/lopende-onderzoeken/woononderzoek-nederland-woon> [12] <https://www.clo.nl/indicatoren/nl218001>

