

Krachten bundelen voor hypotheekklanten



Bijlage Scenarioanalyse

Juli 2021





Krachten bundelen voor hypotheekklanten



Plan voor ondersteuning van klanten
bij coronagerelateerde problemen



Dit document is een bijlage bij het plan 'Krachten bundelen voor hypotheekklanten'

Met het plan 'Krachten bundelen voor hypotheekklanten' blijven wij, een brede vertegenwoordiging uit de hypotheeksector, klaar staan voor klanten op de hypotheekmarkt die door de coronacrisis getroffen worden. Met dit plan anticiperen we daarom op mogelijke corona-gerelateerde hypotheekproblemen die nu al zichtbaar zijn of die nog kunnen ontstaan. Wij bundelen de krachten om, in aansluiting op bestaande initiatieven, mogelijke problemen voor te zijn of op te lossen.

Ons doel: ervoor zorgen dat zoveel mogelijk mensen op verantwoorde en zorgeloze wijze kunnen (blijven) wonen in een passende woning.

Aanleiding: scenarioanalyse is een bijlage bij het plan 'Krachten bundelen voor hypotheekklanten'



- De Nederlandse economie herstelt zich krachtig van de coronacrisis en de economische vooruitzichten zijn overwegend gunstig. Door (pro)actief optreden van de overheid en de hypotheeksector zijn coronagerelateerde hypotheekproblemen tot nu toe beperkt gebleven. Maar specifieke huishoudens zijn financieel verzwakt waardoor markttoegang voor hen mogelijk beperkt is of risico's op betalingsproblemen toenemen
- Er is onzekerheid over de gevolgen van de coronacrisis voor huizenbezitters op middellange termijn. Om met de ze onzekerheid om te gaan hebben we scenario's voor mogelijke toekomsten opgesteld. Dit geeft handelingsperspectief: hoe kunnen we toegangs- en betalingsproblemen helpen voorkomen en oplossen in de verschillende scenario's?
- In deze bijlage bij het plan 'Krachten bundelen voor hypotheekklanten' is de scenarioanalyse verder uitgewerkt



In het kort	5
Situatieschets	7
Scenarioplanning	13
Handelingsperspectief	22
Appendix	24

In het kort: scenarioanalyse biedt handelingsperspectief bij een onzekere toekomst



De coronacrisis heeft impact. Bij het uitbreken van de crisis werd rekening gehouden met grote financiële effecten. Gelukkig vallen de financiële gevolgen van de crisis vooralsnog mee en herstelt de economie zich krachtig. Rampscenario's zijn niet uitgekomen. Maar een aantal specifieke huishoudens is financieel verzwakt. Zoals ondernemers en flexwerkers in sectoren waarop corona en de genomen maatregelen grote impact hebben gehad



De aard en omvang van de gevolgen van de pandemie op de middellange termijn blijven onzeker. Deze scenarioanalyse brengt in kaart wat de gevolgen van corona voor de hypotheekmarkt mogelijk kunnen zijn¹. De scenario's bieden de sector handelingsperspectief: hoe kunnen we toegangs- en betalingsproblemen helpen voorkomen en oplossen in de verschillende scenario's?



De scenario's zijn gebaseerd op twee assen: steunmaatregelen vanuit de overheid en de ontwikkeling van de hypotheekrente

- Steunmaatregelen zijn direct van invloed op de ontwikkeling van werkloosheid en daarmee op betalingsproblemen
- Hypotheekrente beïnvloedt de huizenprijs en is daarmee van invloed op toegang, maar ook op eventuele restschulden



Ontwikkeling van werkloosheid en huizenprijzen verschilt per scenario :

- De instroom bij Bijzonder-Beheerafdelingen groeit historisch gezien mee met werkloosheid. De financiële crisis van 2008 heeft geldverstrekkers geleerd dat het belangrijk is om zo snel mogelijk in contact te treden met klanten met (mogelijke) betalingsproblemen en oplossingen te zoeken. Per scenario wordt in verschillende mate rekening gehouden met dit leereffect
- Bij een stijgende hypotheekrente is de verwachting dat huizenprijzen zullen dalen. In de verschillende scenario's wordt rekening gehouden met een verschil in ontwikkeling van de huizenprijzen

1. Opgenomen cijfers voor de toekomstscenario's zijn gebaseerd op een analyse van historische data. De scenario's zijn geen prognose maar bieden inzicht in mogelijke aantallen bij verschillende ontwikkelingen.

In het kort: de scenario's in één oogopslag



Invloed van steunmaatregelen in de scenario's



6,6%

Aantallen op piek

- 108.900 Instroom BB (gem. p.m.)¹
- 43.600 Achterstand >3 mnd p.j.
- 9.800 Gedwongen verkoop p.j.



4,2%

Aantallen op piek

- 26.100 Instroom BB (gem. p.m.)
- 24.300 Achterstand >3 mnd p.j.
- 2.400 Gedwongen verkoop p.j.



5,2%

Aantallen op piek

- 64.100 Instroom BB (gem. p.m.)
- 32.900 Achterstand >3 mnd p.j.
- 6.400 Gedwongen verkoop p.j.



3,6%

Aantallen op piek

- 14.900 Instroom BB (gem. p.m.)
- 19.700 Achterstand >3 mnd p.j.
- 1.400 Gedwongen verkoop p.j.

● Piek werkloosheid

De werkzaamheid van steunmaatregelen is van invloed op werkloosheid. Met name bij de sombere scenario's groeien instroom, achterstanden en gedwongen verkopen door de stijgende werkloosheid

Invloed rentestand op huizenprijzen in de scenario's²



-10%

NHG-hypotheken onder water

- 65% van de geselecteerde hypotheken



-5%

NHG-hypotheken onder water

- 34% van de geselecteerde hypotheken



0%

NHG-hypotheken onder water

- 10% van de geselecteerde hypotheken



+5%

NHG-hypotheken onder water

- 0% van de geselecteerde hypotheken

● Jaarlijkse ontwikkeling huizenprijzen

De rentestand is van invloed op de huizenprijzen. In de zwaardere scenario's dalen de huizenprijzen jaarlijks met 5-10% met als gevolg dat huizen onder water komen te staan. Restschulden zullen alleen ontstaan bij een forse daling van de huizenprijzen, in combinatie met toenemende werkloosheid.

¹ Aantal klanten dat op een willekeurig moment in de maand in een achterstandssituatie komt van meer dan € 0,-, terwijl er vorige maand geen achterstand was. NB Maandelijkse instroom is niet direct om te rekenen naar totaal aantal huishoudens in achterstand op jaarbasis. Huishoudens kunnen (door terugval) gedurende het jaar meerdere keren opnieuw in achterstand komen

Situatieschets

Optimisme gaat gepaard met onzekerheid en alertheid als het gaat om kwetsbare groepen

Gevolgen coronacrisis zijn voelbaar, maar financiële gevolgen van corona vallen vooralsnog mee



De impact van de coronacrisis is voelbaar: er zijn zorgen over betalingsrisico's voor kwetsbare huishoudens, nu en in de komende drie jaar. Maar dankzij **steunpakketten** en de blijvend lage **rentestand** zijn gevreesde **rampscenario's met grote financiële effecten niet uitgekomen**.

Steunpakketten

- Begin 2021 ontvangen ongeveer 80.000 ondernemers per maand Tozo¹
- Sinds NOW 2 krijgen ongeveer 72.000 bedrijven met 1,3 miljoen werknemers loonsteun¹
- Het aantal faillissementen is hierdoor op het laagste niveau ooit: 2.703 faillissementen in 2020¹
- De werkloosheid steeg bij uitbreken corona, maar daalde daarna weer en ligt eind 2020 onder de 4%¹

Rentestand

- Door een blijvend lage rentestand zijn er in 2020 meer hypotheeklen afgesloten (inclusief oversluitingen) dan in de voorgaande jaren²
- Tegen de verwachting in zijn huizenprijzen in het afgelopen jaar fors gestegen: eind 2020 werd meer dan de helft van de woningen boven de vraagprijs verkocht²
- Sinds eind mei 2021 lijkt er een eerste licht opwaartse trend in de rentestand zichtbaar

Overig

- Consumentengedrag zorgde voor een toename van spaartegoeden en het teruglopen van betalingsachterstanden
- Door de introductie van de betaalpauze op de hypotheekbetaling konden betalingsachterstanden deels worden voorkomen³
- CPB rekt op dit moment met krachtig economisch herstel

¹ Zie appendix 1 voor ontwikkeling faillissementen, werkloosheid en steunmaatregelen

² Zie appendix 2 voor ontwikkeling huizenprijzen en rentestand

³ Zie appendix 3 voor ontwikkeling betaalpauses en WLF

De coronacrisis treft specifieke doelgroepen in de hypotheekmarkt



De coronacrisis treft tot nu toe **specifieke doelgroepen** in de hypotheekmarkt. Met name ondernemers en flexwerkers in getroffen sectoren (zoals horeca, toerisme, cultuur en evenementenbranche) worden geraakt. Maar ook mensen met een vast contract kunnen hun inkomen verliezen wanneer de werkloosheid toeneemt. Huizenbezitters in deze risicogroepen kunnen hierdoor betalingsproblemen krijgen en lopen het risico om uiteindelijk hun huis te verliezen. En huiszoekenden lopen risico op verminderde toegang tot verantwoorde woonfinanciering.



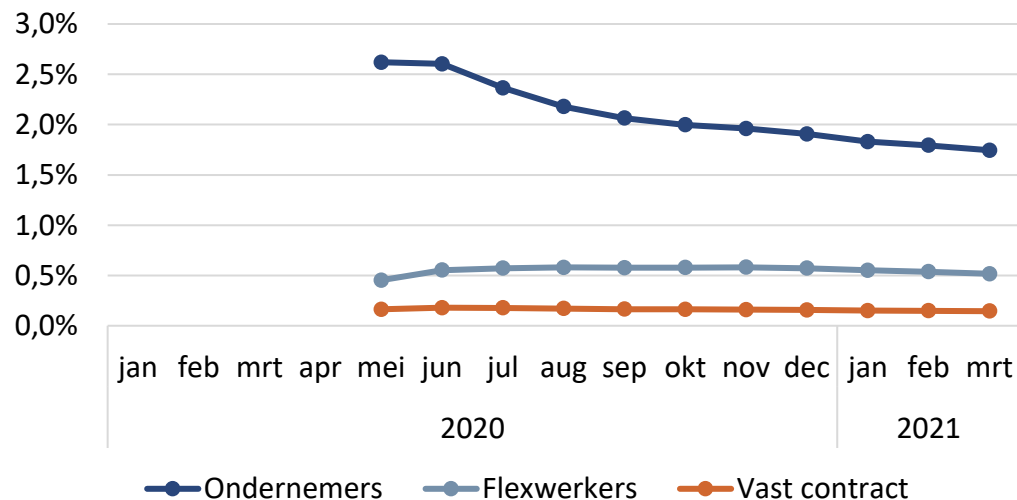
Het effect van corona op betalingsachterstanden is vooral te zien bij ondernemers en flexwerkers



Met name ondernemers maken gebruik van betaalpauze

- Verhoudingsgewijs zijn het met name ondernemers die gebruik hebben gemaakt van de tijdelijke mogelijkheid voor betaalpauzes op de hypotheekbetaling
- Het aantal lopende betaalpauzes bij deze groep neemt af sinds de zomer van 2020

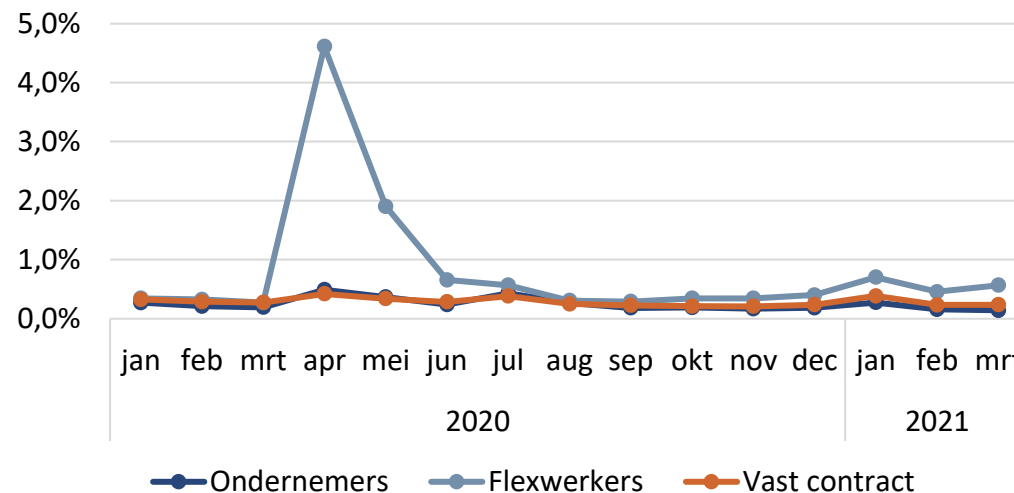
Lopende betaalpauzes
(% doelgroep in portefeuille)¹



Piek in instroom Bijzonder Beheer was het hoogst bij flexwerkers

- Bij de start van de coronapandemie waren het vooral flexwerkers die in achterstand kwamen, dit was een tijdelijke ontwikkeling
- Bij klanten die een achterstand hebben van meer dan drie maanden is het aantal ondernemers iets oververtegenwoordigd²

Instroom Bijzonder Beheer
(% doelgroep in portefeuille)¹



¹ Bron: data aangeleverd door hypotheekverstrekkers. Doelgroepen zijn vastgesteld bij aanvraag hypotheek

² Zie appendix 4 voor ontwikkeling aantal achterstanden van meer dan 3 maandtermijnen

Tijdelijke inkomensterugval beperkt verantwoorde toegang tot woonfinanciering



Ondernemers

8.650 ondernemers die een hypotheek zouden willen sluiten hadden te maken met tijdelijke inkomensterugval in 2020¹

- 250.000 ondernemers vroegen TOZO 1 aan: een indicatie van tijdelijk of blijvend inkomensverlies
- Ca. 75% van de door coronamaatregelen getroffen sectoren zullen zich na de huidige opheffing van de beperkende maatregelen op korte termijn herstellen. Naar schatting 187.500 ondernemers zullen daarom op korte termijn weer voldoende perspectief hebben
- In 2020 deed 4,6% van alle ondernemers een hypotheekaanvraag



Flexwerkers

600 flexwerkers die een hypotheek zouden willen sluiten hadden te maken met tijdelijk baanverlies in Q2 2020¹

- Het aantal flexwerkers in Nederland daalde in Q2 2020 met 100.000¹
- Ca. 75% van de door coronamaatregelen getroffen sectoren zullen zich na de huidige opheffing van de beperkende maatregelen op korte termijn herstellen. Naar schatting 75.000 flexwerkers zullen daarom op korte termijn weer een nieuwe baan met perspectief hebben
- In 2020 deed 0,8% van alle flexwerkers een hypotheekaanvraag

“De slechte inkomsten van 2020 worden in de berekening meegenomen, terwijl ik normaal altijd wel goed draai”²

“De bank zegt dat we moeten aantonen dat het mindere jaar aan corona te wijten is. Dat klinkt niet onredelijk, maar we weten niet hoe we dit moeten bewijzen”²

¹ Bronnen: Flexbarometer, HDN, CBS, arbeidsmarktkansen.nl, UWV

² Bron: FNV Zelfstandigen enquête (juni 2021)

Ontwikkelingen op middellange termijn blijven onzeker



Optimisme over economisch herstel, maar onzekerheid blijft

Economen zijn in toenemende mate optimistisch over het economisch herstel. Er wordt wel rekening gehouden met een inhaalslag aan faillissementen en een stijging van de werkloosheid. Waar de acute geldnood voor BV's beperkt lijkt te blijven, zijn er zorgen over de solvabiliteit van met name kleinbedrijven

Herstel en na-ijleffect mede afhankelijk van overheidsbeleid

Hoe groot de stijging van faillissementen en werkloosheid gaat zijn hangt ook af van de verdere steunmaatregelen die de overheid biedt en de gevolgen van het terugbetalingsbeleid voor de opgelopen (belasting)schulden

Huizenprijzen sterk gerelateerd aan ontwikkeling hypotheekrente

Als de hypotheekrente stijgt zullen de huizenprijzen dalen. Een prijsdaling kan de toegang voor starters vergroten. Maar huizenbezitters die nog weinig hebben afgelost lopen bij een steile prijsdaling juist een risico: hun huis kan onder water komen te staan

'Helpt kleinbedrijf strandt in het zicht van de haven'

DNB: toename bedrijven in acute geldnood door corona beperkt

Baanverlies door coronacrisis is in veel gevallen van korte duur

Een faillissementsgolf is te voorkomen, mits de overheid op tijd met nieuwe steun komt

Coronasteunpakketten met 3 maanden verlengd, kabinet trekt 6 miljard uit



De hypotheekrentes stijgen, maar nog minimaal

Banken moeten €5 mrd extra reserveren vanwege risico's woningmarkt

De rente stijgt, de beurs loopt op eieren

ZORGEN OM DELTA-VARIANT DRUKKEN OPTIMISME

Scenarioplanning

Omvang betalingsproblemen is afhankelijk van ontwikkeling werkloosheid en huizenprijzen

Scenarioanalyse helpt bij omgaan met onzekerheid



Omgaan met onzekerheid in de toekomst, met behulp van scenarioanalyse

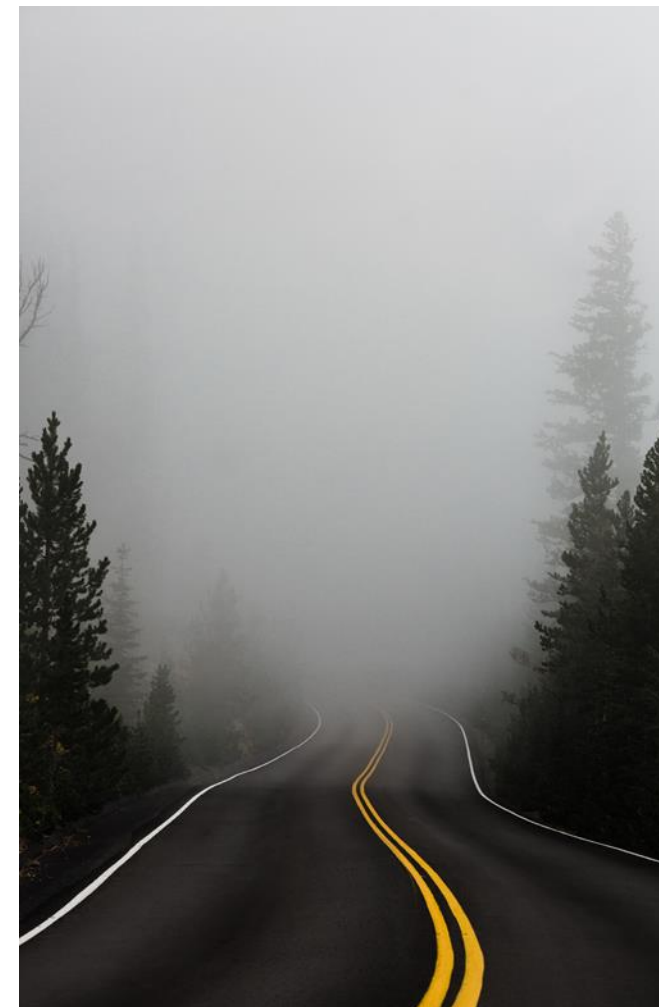
Ondanks de recente positieve ontwikkelingen zijn de gevolgen van de coronapandemie voor de hypotheeksector nog onzeker. Om met deze onzekerheid om te gaan wordt gewerkt met een scenarioanalyse. Dit is een methode waarbij *plausibele verhalen over mogelijke toekomst* worden uitgewerkt. Scenario's geven input om op deze mogelijke toekomst te anticiperen. Scenarioanalyse is *geen* voorspelling van de toekomst¹.

Scenarioanalyse wordt ingezet in onzekere of turbulente tijden

Scenarioanalyse wordt ingezet om schokbestendig te zijn en blijven in een snel veranderende en/of turbulente tijd. Hiermee wordt een beroep gedaan op kennis en voorstellingsvermogen binnen de hypotheeksector.

Scenarioanalyse levert handelingsperspectief

Door meerdere scenario's voor de toekomst te beschrijven en over de implicaties na te denken is de hypotheeksector nog beter voorbereid en blijft deze wendbaar. Het uitvoeren van een scenarioanalyse geeft de sector handelingsperspectief om gezamenlijk klaar te blijven staan voor de consument.



1. Opgenomen cijfers voor de toekomstscenario's zijn gebaseerd op een analyse van historische data. De scenario's zijn geen prognose maar bieden inzicht in mogelijke aantallen bij verschillende ontwikkelingen.

De scenario's zijn gebaseerd op twee assen: steunmaatregelen en hypotheekrente¹



Hoge hypotheekrente

De combinatie van een snelle afbouw van steunmaatregelen en een stijgende rente zorgt voor minder werkgelegenheid en dalende huizenprijzen. Dit heeft een forse toename van achterstanden en een stijgend risico op restschulden tot gevolg.



Noodweer



Lokale regen

Door de benodigde inzet van steunmaatregelen is er economisch herstel en blijven de economische gevolgen van de pandemie beperkt. De licht stijgende werkloosheid leidt tot een beperkte groei in achterstanden bij getroffen huishoudens. Door stijgende rente dalen de huizenprijzen en stijgt het aantal huizen dat onder water staat.

Snelle afbouw steunmaatregelen²

Door de snelle afbouw van de steunmaatregelen nemen werkloosheid en faillissementen toe. Hoewel er ten opzichte van de financiële crisis minder mensen in achterstand komen, resulteert een toenemende werkloosheid in groeiende achterstanden. De rente blijft laag, waardoor huizenprijzen op peil blijven.



Zware regen



Overwegend zonnig

Inzet steunmaatregelen zolang nodig²

De economie herstelt krachtig, waardoor het aantal faillissementen en de werkloosheid stabiliseren op een relatief laag niveau. Specifieke doelgroepen zijn wel financieel verzwakt. Maar door de opgedane lessen uit de financiële crisis kunnen veel achterstanden voorkomen of vroeg opgelost worden. De rente blijft laag en huizenprijzen stijgen.

Lage hypotheekrente

¹ Uitgangspunt: lockdown en coronamaatregelen Q3 2021 voorbij

² Inclusief terugbetalings- en kwijtscheldingsbeleid

Vier scenario's maken de gevolgen van verschillende ontwikkelingen in werkloosheid en faillissementen zichtbaar







In **2020** was gemiddeld **3,8%** van de beroepsbevolking werkloos, gelijk aan 360.000 personen. Het aantal faillissementen was door de steunmaatregelen met **2.700** in **2020** historisch laag.

De ontwikkeling van de werkloosheid in de scenario's is gebaseerd op de meest recente CPB raming. Scenario 'overwegend zonnig' volgt het optimistische CPB-scenario, waar de werkloosheid op 3,6% ligt in 2022.

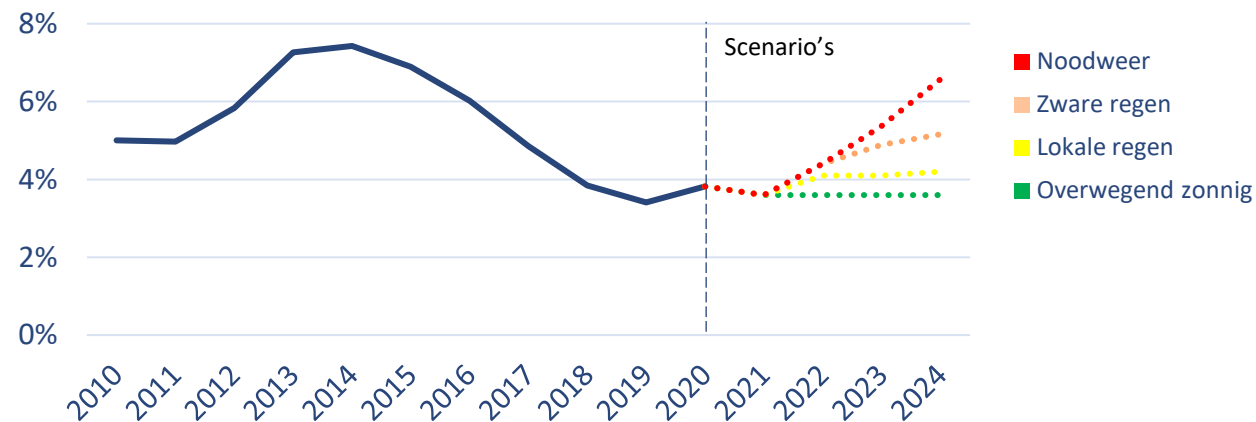
Het scenario 'lokale regen' is gelijk aan de CPB **basisraming**, waar de werkloosheidspiek van **4,2%** wordt bereikt in **2024**. De scenario's zware regen en noodweer volgen tot 2022 het pessimistisch CPB scenario. Bij zware regen zwakt de toename in werkloosheid af na 2022, bij noodweer nemen de problemen verder toe.

Het aantal faillissementen zal in de scenario's 'overwegend zonnig' en 'lokale regen' beperkt toenemen, met een piek in 2022. In de scenario's 'zware regen' en 'noodweer' is er niet alleen sprake van een inhaalslag, maar neemt het aantal faillissementen daarbovenop sterk toe.

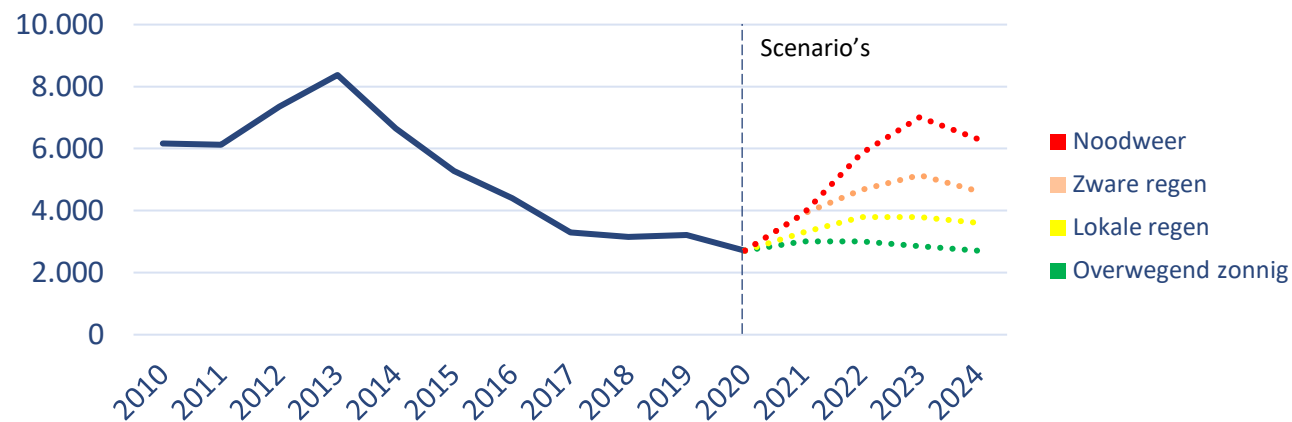
	2022	2024
	335.000	335.000
	382.000	391.000
	410.000	480.000
	410.000	612.000

Aantal werklozen

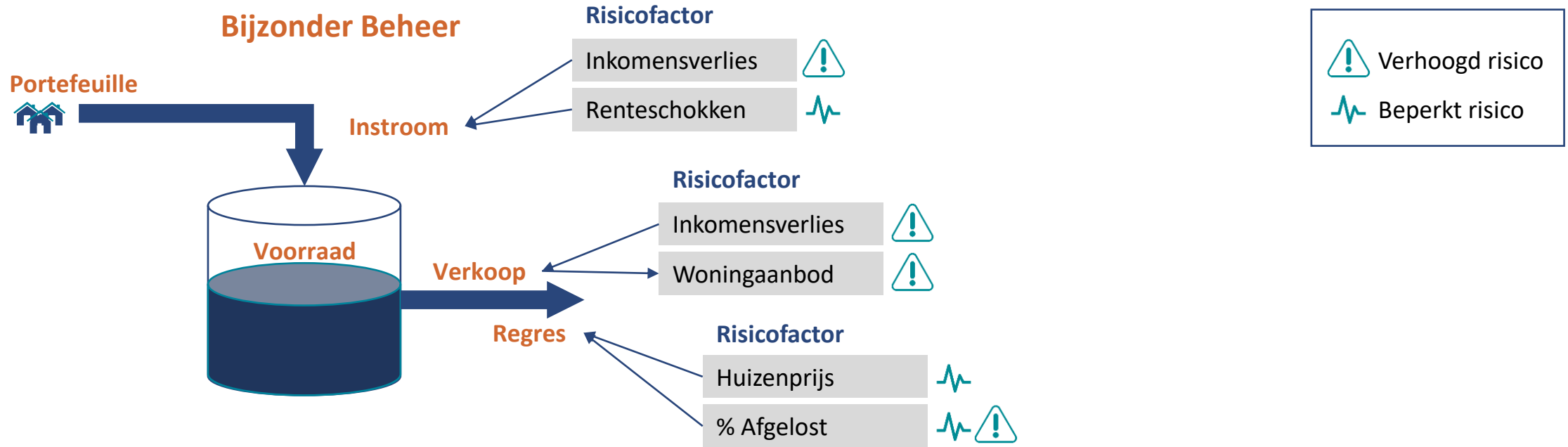
Werkloosheid (% beroepsbevolking)



Faillissementen (aantallen)



Bijzonder Beheer framework laat zien hoe ontwikkelingen in instroom en achterstanden, gedwongen verkopen en LTV samenhangen



Combinatie inkomensverlies en dalende huizenprijzen gevaarlijk

Verhoogd risico

Instroom	Inkomensverlies nu gedempt door overheidssteun. Komt er een inhaalslag?	Flexwerkers & ondernemers in getroffen sectoren
Gedwongen verkoop	Bij gedwongen verkoop is een nieuwe woning onbereikbaar in huidige huur- en koopmarkt. Experts zien een risico op dakloosheid voor getroffen doelgroepen	
Restschuld	Door recente prijsstijgingen is het risico op restschulden voor de meeste huishoudens op dit moment nog beperkt. Wat zijn de gevolgen van snelle prijsdaling?	Huiseigenaren met hoge LTV

Instroom in Bijzonder Beheer groeit mee met werkloosheid







In **2020** was de maandelijkse instroom bij Bijzonder Beheer gemiddeld ca. **0,3% van de portefeuille**, exclusief het gebruik van betaalpauses. Dat komt overeen met naar schatting gemiddeld 10.200 huishoudens die op een willekeurig moment in de maand op achterstand kwamen, terwijl er vorige maand geen achterstand was.¹

Ten opzichte van de jaren 2010-2016 was de instroom bij Bijzonder-Beheerafdelingen in 2020 exceptioneel laag. De scenario's bewegen mee met de ontwikkeling van de werkloosheid en houden rekening met een leereffect t.o.v. de financiële crisis. In de optimistische scenario's is het leereffect hoger dan in de pessimistische scenario's.

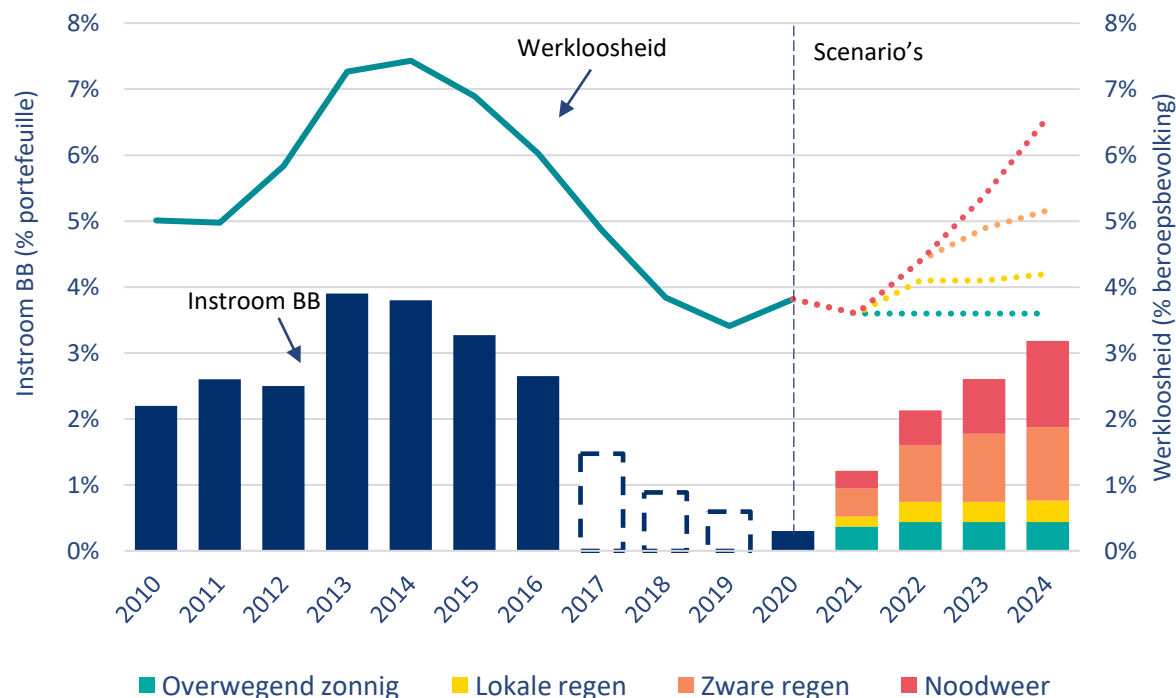
In de twee optimistische scenario's stabiliseert de instroom bij Bijzonder-Beheerafdelingen **vanaf 2022**. Ook in het 'zware regen' scenario blijft de instroom **onder het niveau van de financiële crisis**.

Alleen in het noodweer scenario blijft het aantal nieuwe achterstanden oplopen tot meer dan 3% van de portefeuille in 2024.

Huishoudens met een nieuwe achterstand (gem. p.m.) ²	2022	2024
		14.900
	25.500	26.100
	54.600	64.100
	72.800	108.800

¹ In de jaren 2010-2016 was 78% van de huishoudens die maandelijks instroomden in de voorafgaande 12 maanden een of meerdere keren in achterstand geweest

Instroom Bijzonder-Beheerafdelingen



Bronnen: CPB, Centraal Economisch Plan 2021, raming maart 2021; Purpose, Bijzonder Beheer Benchmark Purpose; aangeleverde data deelnemende geldverstrekkers. Instroomcijfers voor de jaren 2017-2019 zijn geëxtrapoleerd

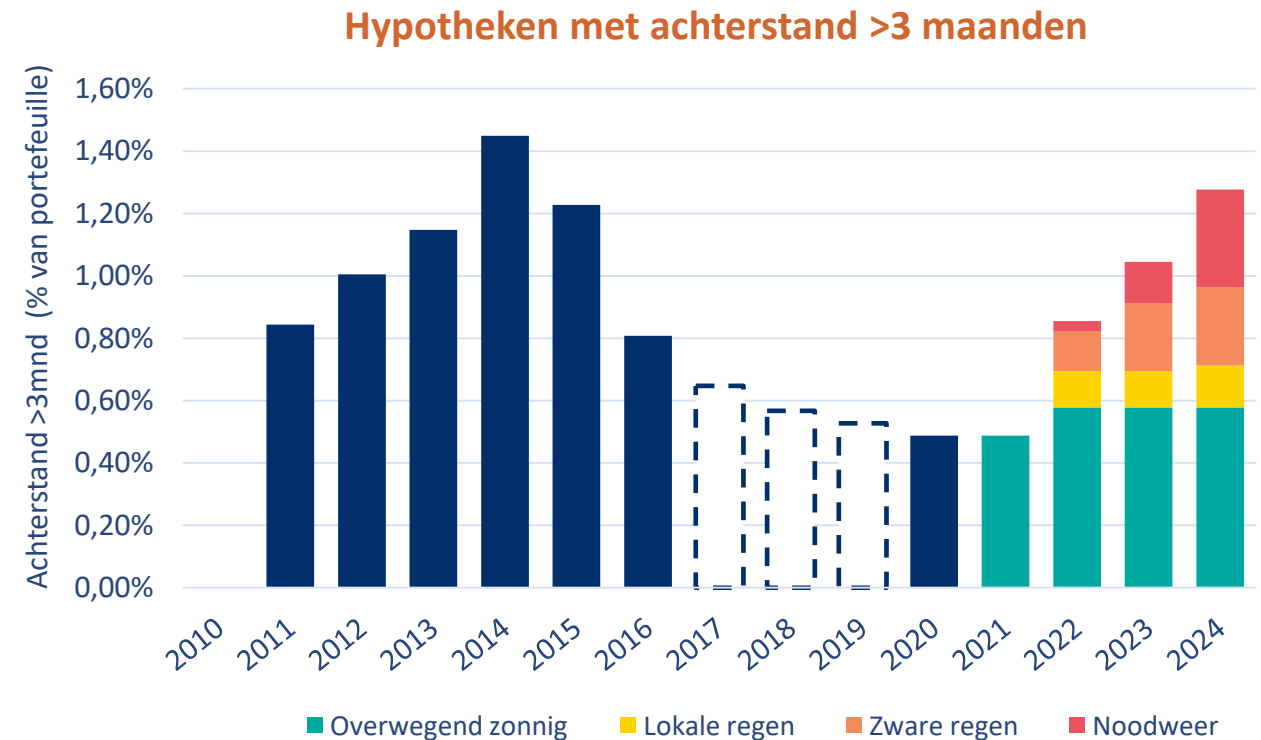
Achterstanden van meer dan drie maandtermijnen groeien mee met instroom



In 2020 had gemiddeld ca. **0,6%** van de portefeuille van de hypotheekverstrekkers een **achterstand van meer dan drie maandtermijnen**. Dat komt overeen met naar schatting 21.400 huishoudens.

Bij oplopende werkloosheid en een grotere instroom bij de Bijzonder-Beheer afdelingen zal ook het aantal langdurige achterstanden oplopen. In vergelijking met de maandelijkse instroom was het aantal achterstanden van meer dan drie maanden in 2020 wel minder sterk gedaald sinds 2016. Pas vanaf 2022 volgt het aantal hypotheek met een achterstand >3 maanden daarom de maandelijkse instroom.

In de **optimistische scenario's** groeit het aantal huishoudens met een achterstand van meer dan drie maanden tot maximaal 23.700 in 2022. Dat is een **toename van 20-43%** t.o.v. 2020, maar het totaal blijft ruim onder het niveau van de financiële crisis. In de **pessimistische scenario's** groeit het aantal achterstanden richting het niveau van de jaren 2011-2014.



Huishoudens met een achterstand >3 maanden	2022	2024
	19.700	19.700
	23.700	24.300
	28.000	32.900
29.200	43.600	

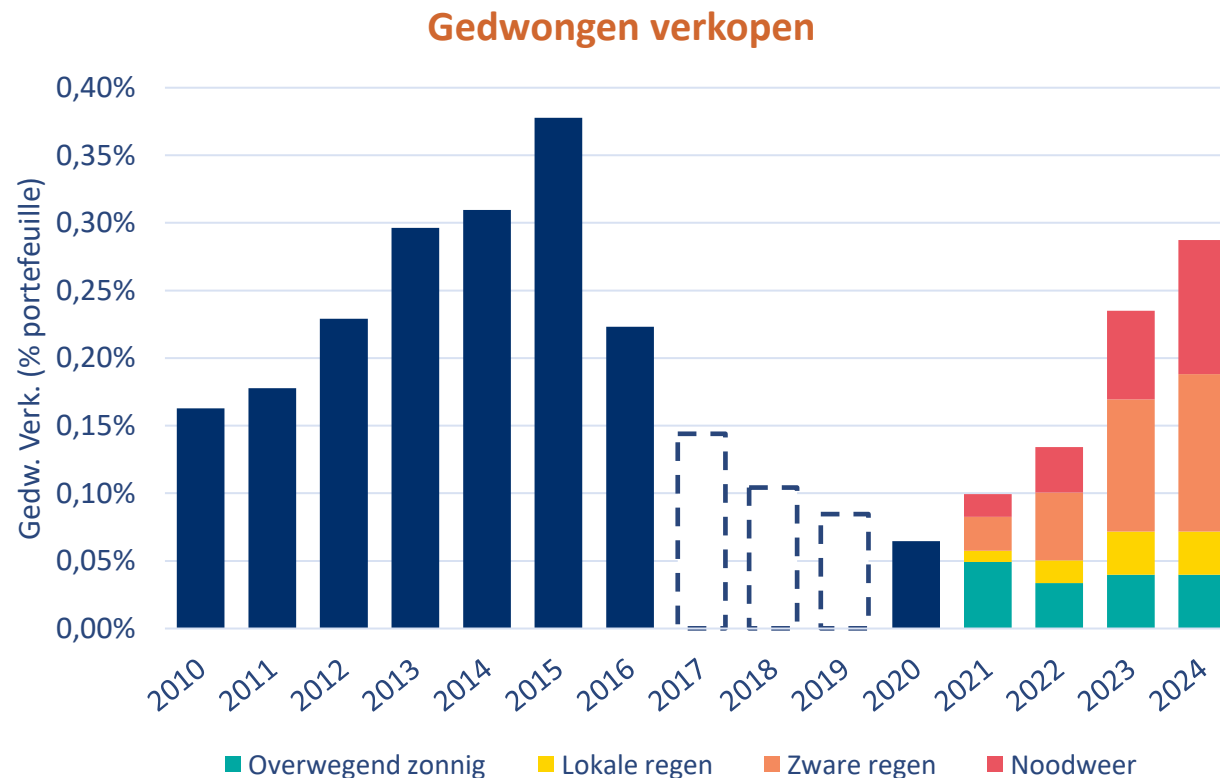
Ook bij geringe omvang gedwongen verkopen is er impact op individueel niveau







In **2020** moest gemiddeld ca. **0,06%** van de portefeuille van de hypotheekverstrekkers het huis **gedwongen verkopen** (onderhandse verkopen en executieveilingen gecombineerd). Dat komt overeen met naar schatting 2.200 huishoudens.

Het aantal gedwongen verkopen zal later stijgen dan de instroom bij Bijzonder Beheer. De piek ligt voor de **optimistische scenario's** op **1.400-2.400** gedwongen verkopen, ver onder de aantallen van de financiële crisis. In het **noodweer** scenario blijft het aantal gedwongen verkopen toenemen tot **9.800** in 2024, verhoudingsgewijs vergelijkbaar met de jaren 2013-2014.

Bij de optimistische scenario's is het aantal gedwongen verkopen relatief laag. Toch kunnen de gevolgen van betalingsproblemen voor individuele huizenbezitters groot zijn. Door de **krappe woningmarkt** (zowel huur als koop) is er zelfs een **verhoogd risico op dakloosheid** bij gedwongen verkoop.



	2022	2024
	1.100	1.400
	1.700	2.400
	3.400	6.400
	4.600	9.800

Bij forse prijsdalingen stijgt het aantal huizen onder water



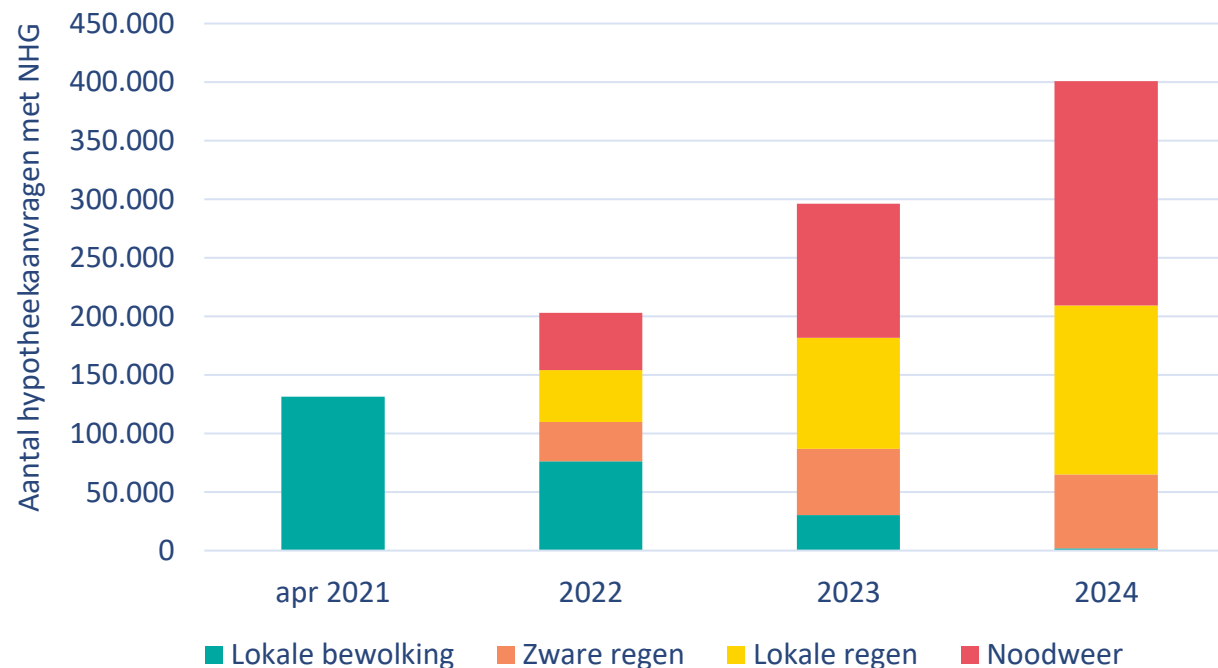
Begin **2013** waren er **1,4 miljoen huishoudens** met een hypotheekschuld hoger dan de waarde van de woning (**LTV >100%**). Door de huizenprijsstijging en de strengere normering lopen inmiddels minder huizen het risico om 'onder water' te komen staan. De verwachting is dat als de hypotheekrente stijgt, de huizenprijzen onder druk komen. Bij daling van de huizenprijzen komen meer huizen onder water te staan en kan verkoop leiden tot een restschuld.

In de periode 2017-april 2021 zijn er 620.000 hypotheekaanvragen met NHG aangevraagd. In het **lokale regen** scenario dalen de huizenprijzen met 5% per jaar. Begin 2024 komen in dit scenario **210.000** van de 620.000 (34%) NHG-hypotheekaanvragen **onder water** te staan. In het **noodweer** scenario dalen de huizenprijzen met 10% per jaar en neemt het aantal huizen onder water toe tot **400.000** (65%).

We rekenen hierbij alleen met NHG-hypotheekaanvragen. Voor de totale markt (hypotheekaanvragen met én zonder NHG) ligt het aantal nog hoger.

Huizenprijzen	Huizen onder water begin 2024 ²
 10% per jaar	65% geselecteerde hypotheekaanvragen
 5% per jaar	34% geselecteerde hypotheekaanvragen
 0% per jaar	10% geselecteerde hypotheekaanvragen
 5% per jaar	0% geselecteerde hypotheekaanvragen

NHG-hypotheekaanvragen cohort 2017-2021 LTV >100%¹



¹ Bron: NHG analyse o.b.v. HDN data. Uitgangspunten: reële executiepercentage 82% | startsituatie april 2021

² Voor deze analyse zijn alle hypotheekaanvragen met NHG uit de jaren 2017 tot april 2021 geselecteerd

Handelingsperspectief

Inzicht in mogelijke toekomst en biedt basis voor gezamenlijk bepalen van handelingsperspectief

Klaarstaan voor klanten in elk scenario



Ontwikkeling van scenario's



- De gevolgen van de coronacrisis voor de hypotheekmarkt op middellange termijn zijn onzeker
- Om met deze onzekerheid om te gaan hebben we in co-creatie vier scenario's ontwikkeld

Doel van de scenario's



Het doel is om goed voorbereid te zijn op elk scenario, zodat de hypotheeksector klaarstaat voor de klant en vroegtijdig de juiste maatregelen kan treffen

Gezamenlijk monitoren we de gevolgen van de coronacrisis voor de hypotheekmarkt aan de hand van de scenarioanalyse, om goed voorbereid te zijn op elke uitkomst



- De opgestelde scenario's zullen worden gebruikt om de ontwikkelingen in de sector gezamenlijk te monitoren en zich zo voor te bereiden op mogelijke scenario's
- Zo wordt gekeken hoe de economie zich ontwikkelt. Naast de ontwikkeling van werkloosheid en rentestand zullen ook diverse andere macro-economische factoren gevolgd worden
- Op basis van de ontwikkelingen kunnen tijdig passende acties ondernomen worden, zoals tijdige opschaling bij de Bijzonder Beheerafdelingen en het inzetten van aanvullende maatregelen die tijdens de co-creatie zijn bedacht

Appendix

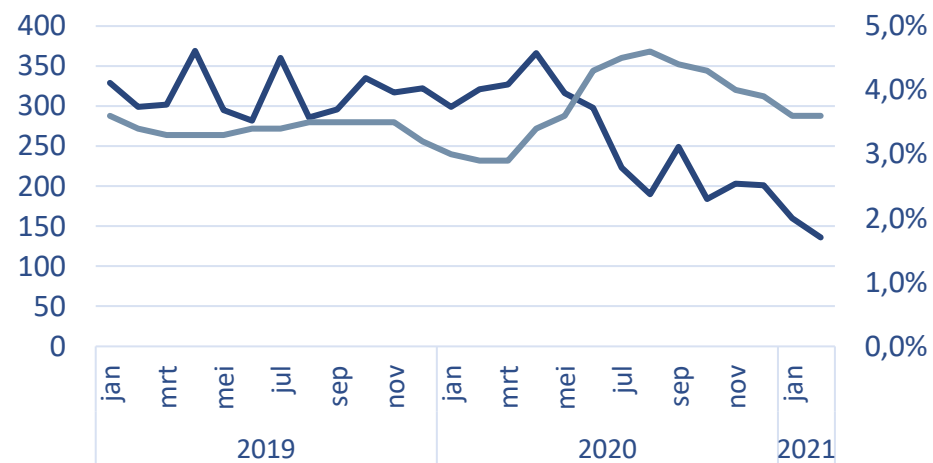
appendix 1: Ontwikkeling faillissementen, werkloosheid en steunmaatregelen



Ontwikkeling faillissementen en werkloosheid

- Het aantal faillissementen is in 2020 lager dan in voorgaande jaren
- De werkloosheid is gestegen, maar ligt begin 2021 onder de 4%

Faillissementen en werkloosheid¹

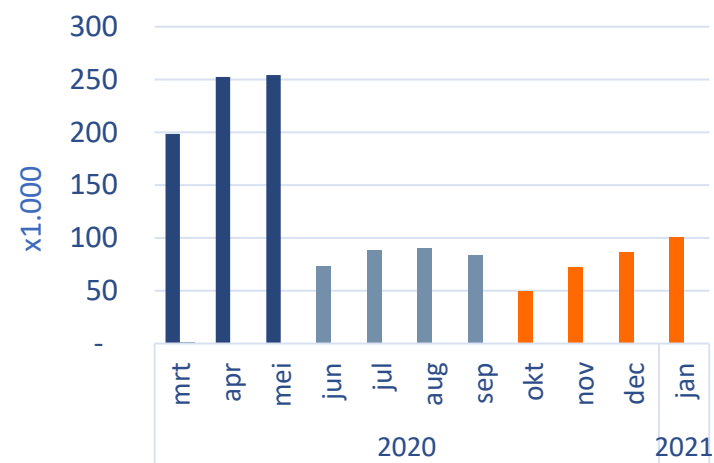


— Aantal faillissementen (links) — Werkloosheid (rechts)

Steunmaatregelen Tozo en NOW

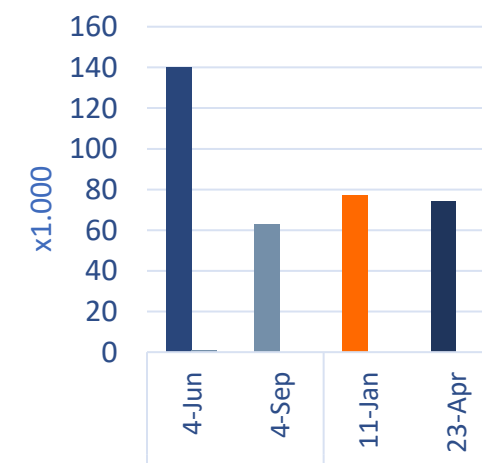
- Voor ondernemers is er de Tozo. Sinds Tozo 2 zijn er 80.000 uitkeringen per maand (7% van de ondernemers)
- Bedrijven krijgen loonsteun: NOW. Sinds NOW 2 ontvangen per periode ongeveer 72.000 bedrijven (met 1,3 mln werknemers) steun

Aantal uitkeringen Tozo levensonderhoud¹



■ Tozo 1 ■ Tozo 2 ■ Tozo 3

Aantal toekenningen NOW²



■ NOW 1 ■ NOW 2
■ NOW 3 ■ NOW 4

¹ Bron: CBS

² Bron: NOS, via SZW en UWV

³ Naast de Tozo en NOW is er sinds 1 januari de TONK, daarvan zijn nog geen cijfers beschikbaar

appendix 2:

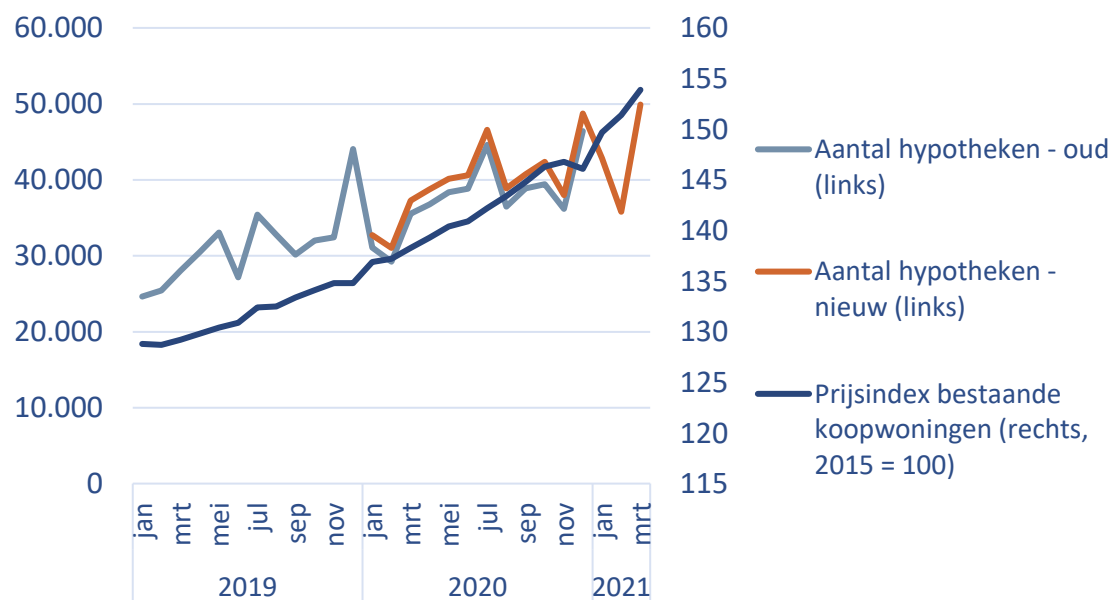
Ontwikkeling aantal hypotheeklen, huizenprijzen en rentestand



Ontwikkeling aantal hypotheeklen en huizenprijzen

- In 2020-2021 stijgt het aantal hypotheeklen en blijft de huizenprijs stijgen
- Het aandeel woningen dat verkocht is boven de vraagprijs is toegenomen van ruim 40% begin 2020 tot 62,1% in Q1 van 2021¹

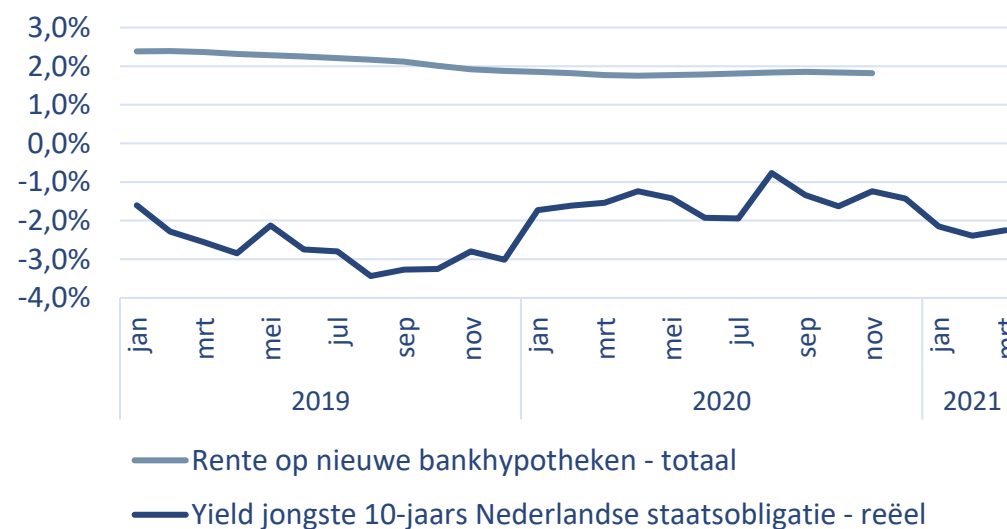
Aantal hypotheeklen en prijsontwikkeling²



Ontwikkeling rente

- De hypotheekrente is onveranderd laag gebleven

Rente op nieuwe bankhypotheeklen³



1 Bron: Woningmarktcijfers, NVM 2021

2 Bron: Kadaster Vastgoeddashboard

3 Bron: Dashboard Rente, DNB; actuele rentestanden.nl

appendix 3:

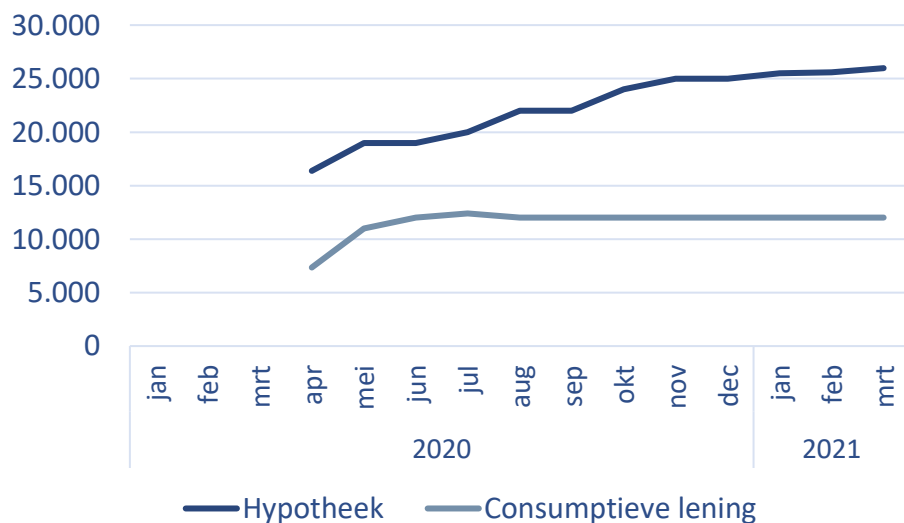
Betaalpauzes zijn met name bij start coronacrisis verstrekt



Het aantal verstrekte betaalpauzes is in de laatste maanden beperkt¹

- In april 2020 is de betaalpauze geïntroduceerd
- Sinds het derde kwartaal van 2020 groeit het aantal betaalpauzes nauwelijks meer
- Dit wordt deels verklaard door maatwerkafspraken tussen geldverstrekker en klant

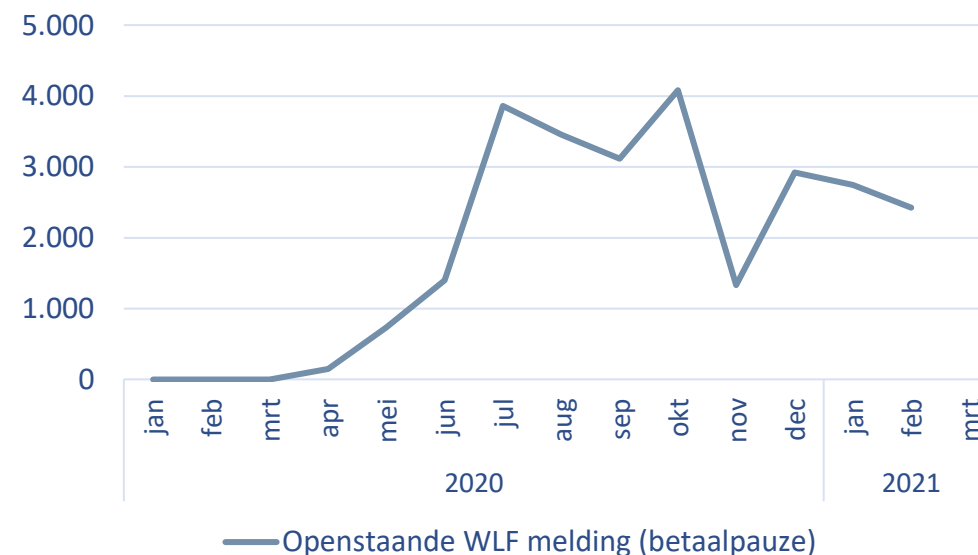
Totaal verstrekte betaalpauzes



Openstaande betaalpauzes worden deels weer ingelopen²

- Voor hypotheek met NHG wordt bijgehouden hoe het totaal aantal meldingen zich ontwikkeld
- Een deel van de klanten weet weer in te lopen op de betaalpauze

Openstaande WLF melding met NHG



1 Bron: NVB

2 Bron: NHG

appendix 4:

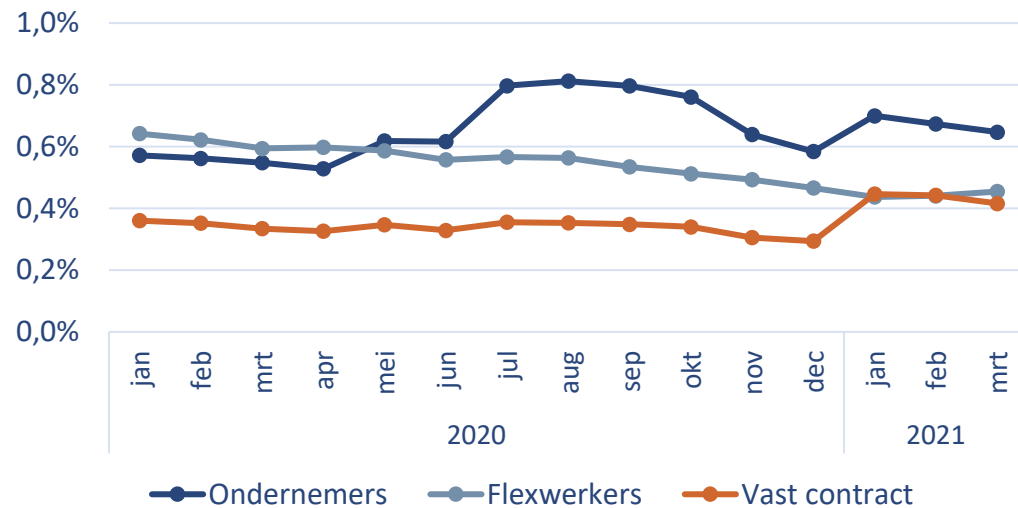
Ontwikkeling aantal achterstanden >3 maanden



Ondernemers licht oververtegenwoordigd

- Sinds de zomer van 2020 is vooral het aantal ondernemers met een achterstand van meer dan drie maandtermijnen toegenomen
- Begin 2021 is er ook een lichte toename in het aantal klanten met een vast contract met een achterstand van meer drie maandtermijnen

Achterstanden >3 maanden
(% doelgroep in portefeuille)



appendix 5:

Overzicht van de scenario's



3,6% Werkloosheid op piek

- 14.900 Instroom BB (gem. p.m.)
- 19.700 Achterstand >3 mnd p.j.
- 1.400 Gedwongen verkoop p.j.

5% Jaarlijkse prijsstijging

- 0% van de geselecteerde NHG hypotheke onder water



4,2% Werkloosheid op piek

- 26.100 Instroom BB (gem. p.m.)
- 24.300 Achterstand >3 mnd p.j.
- 2.400 Gedwongen verkoop p.j.

5% Jaarlijkse prijsdaling

- 34% van de geselecteerde NHG hypotheke onder water



5,2% Werkloosheid op piek

- 64.100 Instroom BB (gem. p.m.)
- 32.900 Achterstand >3 mnd p.j.
- 6.400 Gedwongen verkoop p.j.

0% Jaarlijkse prijsdaling

- 10% van de geselecteerde NHG hypotheke onder water



6,6% Werkloosheid op piek

- 108.900 Instroom BB (gem. p.m.)
- 43.600 Achterstand >3 mnd p.j.
- 9.800 Gedwongen verkoop p.j.

10% Jaarlijkse prijsdaling

- 65% van de geselecteerde NHG hypotheke onder water



Krachten bundelen voor hypotheekklanten



Plan voor ondersteuning van klanten
bij coronagerelateerde problemen



Het initiatief voor het plan ‘Krachten bundelen voor hypotheekklanten’ is ontstaan tijdens een bijeenkomst van het Platform Hypotheken begin 2021. Het plan is opgesteld in co-creatie met betrokken organisaties uit de hypotheeksector.

Voor meer informatie, neem contact op met mc@nhg.nl

Opdrachtgever: NHG, in co-creatie met deelnemende partijen uit de hypotheeksector

Coördinatie en penvoering: Purpose Management Consultants, www.purpose.nl

Vormgeving: www.mastermakers.com

DISCLAIMER Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend. De auteurs zijn niet verantwoordelijk voor eventuele fouten of consequenties. Vermeld duidelijk de bron bij gebruik van tekstdelen en cijfers uit dit document. Omwille van de privacy zijn de persoonlijke gegevens van geïnterviewde klanten gefingeerd.

© Juli 2021