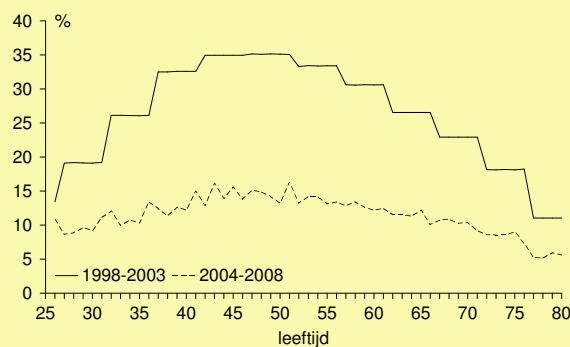


### Aantal woningverbeteringen via tweede hypotheek neemt af

Het aantal woningverbeteringen gefinancierd met de overwaarde van het eigen huis is in 2008 flink afgenomen. In de DNB Household Survey wordt sinds 2003 naar de bestemming van de overwaarde gevraagd (ook voor de jaren 1998-2002). In 2008 is het aantal overwaardegebruikers (in procenten van het aantal eigenwoningbezitters) met 10 tot 20%-punt gedaald ten opzichte van de eerste registratie. De grootste afname wordt geobserveerd in de leeftijd van 45 tot 55 jaar. In de periode 1998-2003 had 35% van deze huishoudens de overwaarde van hun woning benut. In 2008 is dit gedaald tot ongeveer 12% (zie figuur). Ongeveer 75% van de respondenten gebruikt de overwaarde voor woningverbeteringen (zie tabel). Dit heeft waarschijnlijk te maken met de fiscale behandeling van investeringen in de eigen woning. Daarnaast maken veel huishoudens gebruik van de gunstige hypotheekrente (veel lager dan bij gewoon krediet) om andere duurzame artikelen aan te schaffen, ook al is de te betalen rente dan niet aftrekbaar.<sup>a</sup>

Waarom zijn de woningverbeteringen via een tweede hypotheek in 2008 zo afgenomen? In de jaren 1998-2003 is de huizenmarkt sterk gegroeid, met waardestijgingen van soms 15-20% per jaar. Waarschijnlijk waren de verwachtingen van de huizenprijsontwikkeling toen ook hoog. Na de piek in 2004 is de spanning op de huizenmarkt steeds verder afgenomen. In 2008 was de situatie dan ook anders. De stijging van de huizenprijzen was toen al gering, de financiële producten die aangeboden werden ter financiering van de woningverbeteringen, zoals beleggingshypotheek, minder aantrekkelijk en de kans op een huizenprijsdaling was aanzienlijk groter. Uit een recente analyse van het CPB<sup>b</sup> blijkt dat degenen die de overwaarde van het huis benutten vaker mensen zijn met liquiditeitsproblemen. De daling zou dan ook te maken kunnen hebben met toegenomen voorzichtigheid van huishoudens en van banken.

#### Hebt u één of meerdere keren overwaarde benut?



#### Waarvoor hebt u de overwaarde benut? (%)<sup>c</sup>

	1998-2003	2004-2008
Woningverbetering	77	72
Aankoop onroerend goed	5	3
Zakelijke investering	1	3
Aankoop duurzame goederen	18	13
Aankoop elektronische apparatuur	5	6
Vakantie, wereldreis, feest	3	5
Spaarrekening	4	8
Aankoop aandelen / beleggingen	7	4
Pensioenvoorziening / oude dag	2	1
Studie van de kinderen	1	3
Aflossing van andere leningen	12	4
Anders	9	12
Ik weet het niet	1	0

<sup>a</sup> Omdat mensen meerdere antwoorden kunnen aankruisen, tellen de percentages in de tabel op tot meer dan 100.

<sup>b</sup> I. Boukris en M. Mastrogiacomo (2009), Refinanced home improvements and price effects in the evolution of housing wealth and active savings in the Netherlands, binnenkort te verschijnen.

<sup>c</sup> Bron: eigen berekeningen op basis van DNB Household Survey.