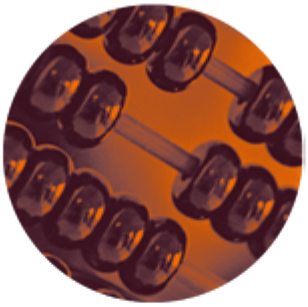
Financieringslastnormen 2017

Advies voor de financieringslastnormen 2017

Marcel Warnaar
Jasja Bos



Nibud/Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting

Financieringslastnormen 2017

Advies voor de financieringslastnormen 2017

Nibud, oktober 2016

Voorwoord

Dit document betreft het advies voor de financieringslastnormen voor hypothecaire financiering voor 2017.

Het Nibud heeft dit document opgesteld om de Rijksoverheid te adviseren over de financieringslastnormen voor hypothecaire financiering voor 2017. De financieringslastnormen zijn een belangrijk onderdeel van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Bij het tot stand komen van het advies zijn verschillende partijen geconsulteerd. Het gaat daarbij om:

- de Rijksoverheid: de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Financiën;
- hypotheekverstrekkers: de Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars;
- toezichthouders: de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank;
- de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen;
- de Vereniging Eigen Huis.

Utrecht, oktober 2016

Samenvatting

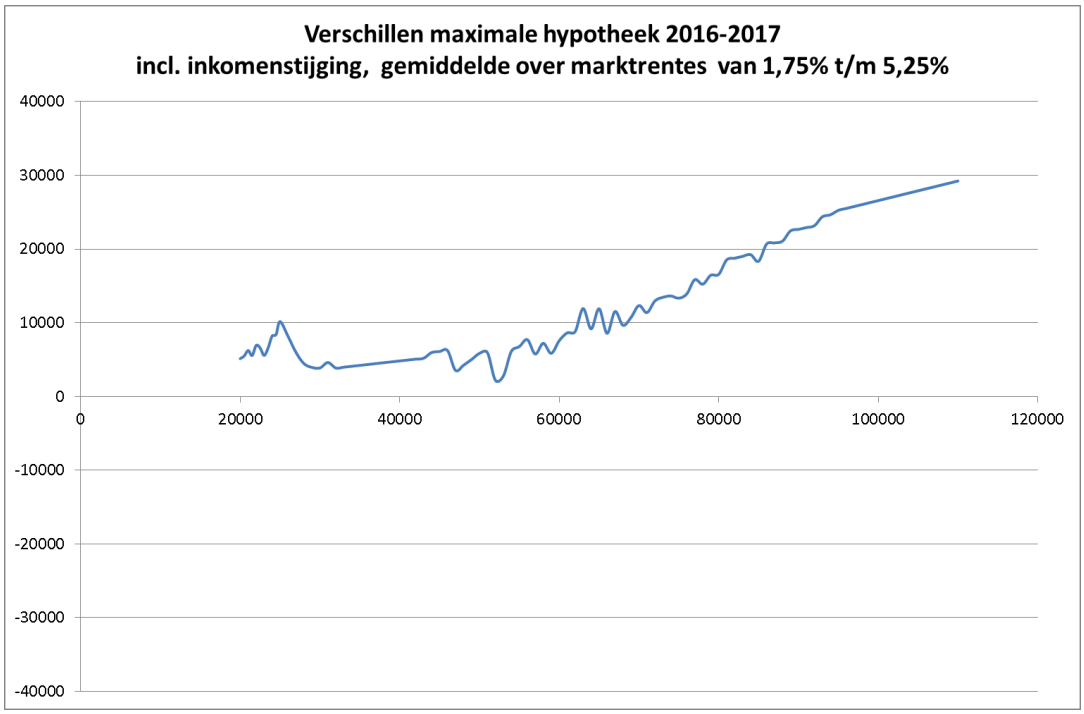
Sinds 2013 is hypotheekverstrekking gereguleerd via de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Dit is een nadere uitwerking van de Wet op het financieel toezicht. Het Ministerie van Financiën is verantwoordelijk voor de Tijdelijke Regeling. In de Tijdelijke Regeling spelen de tabellen van financieringslastpercentages een belangrijke rol. Het Nibud adviseert de Rijksoverheid over deze financieringslastnormen. Hierbij kijkt het Nibud naar drie criteria: betaalbaarheid, hanteerbaarheid en robuustheid.

Betaalbaarheid

De ruimte die een huishouden heeft voor woonuitgaven wordt bepaald door het bruto inkomen te verminderen met de verschuldigde belastingen en premies, en met de overige kosten van levensonderhoud. Deze overige uitgavenposten dienen ook betaalbaar te blijven na het afsluiten van een hypotheek.

Na een aantal jaar van koopkrachtachteruitgang, is de afgelopen twee jaar de koopkracht weer toegenomen. In 2015 was die stijging nog schoorvoetend. In 2016 zorgden belastingverlagingen voor meer ruimte in het budget voor de meeste huishoudens.

Deze belastingverlagingen zorgen er voor dat een lichte verruiming van de financieringslastpercentages mogelijk is. Onderstaande figuur geeft weer hoeveel de maximale hypotheek stijgt voor de diverse inkomens.



Hanteerbaarheid

De financieringslastnormen worden in de Tijdelijke Regeling gepresenteerd in de vorm van tabellen met financieringslastpercentages die weergeven hoeveel procent van het bruto inkomen maximaal aan bruto hypotheeklasten kan worden uitgegeven.
Op basis hiervan kan bij een bepaalde rentestand de maximale hypotheek berekend worden.
Vanwege de gedaalde hypotheekrente is de tabel aangepast, en bevat nu financieringslastpercentages voor lagere rentestanden. Dat betekent dat er beter rekening wordt gehouden met de betaalbaarheid bij rentestanden onder de 2 procent.

Consumenten en hypotheekverstrekkers maken eigen afwegingen. In de meeste individuele gevallen zal er minder verstrekt worden dan mogelijk is volgens de tabellen. Dat kan komen omdat mensen niet hun maximale leencapaciteit hoeven te benutten bij aankoop van hun huis. Het kan ook zijn dat hypotheekverstrekkers minder willen uitlenen, bijvoorbeeld omdat er sprake is van persoonlijke verplichtingen of omdat het inkomen minder zeker is.

Soms kan er meer verstrekt worden dan de tabellen aangeven. De Tijdelijke Regeling biedt hiervoor ook ruimte. Dit kan gebeuren wanneer het gaat om een bestendige situatie, de afwijking wordt gemotiveerd en onderbouwd en de juistheid van de gegevens waarop de afwijking wordt gebaseerd, is geborgd.

Robuustheid

Elk jaar wordt opnieuw gekeken naar de betaalbaarheid van woonuitgaven. Hierbij worden veranderingen in de bestedingen van huishoudens geleidelijk meegenomen om grote wijzigingen van jaar tot jaar te voorkomen.

Voor het komende jaar presenteren we een meer robuuste methode, waarbij ook veranderingen in de fiscale en toeslagensfeer minder schoksgewijs worden meegenomen in de berekening van de financieringslastnormen. Dit zorgt voor een gelijkmatiger verloop van de financieringslastnormen over de jaren heen.

Inhoud

VOORWOORD **5**

SAMENVATTING **6**

1 INLEIDING **11**
1.1 Aanleiding 11
1.2 De rol van het Nibud 12
1.3 Proces 12
1.4 Leeswijzer 13

2 DE METHODIEK VAN DE HYPOTHEEKNORMEN **14**
2.1 Criteria 14
2.1.1 Betaalbaarheid 14
2.1.2 Hanteerbaarheid 16
2.1.3 Robuustheid 18
2.2 Van netto woonlasten naar maximale hypotheek 19
2.2.1 Bijkomende woonlasten 19
2.2.2 Hypotheekvorm en brutering 19
2.2.3 Minimale toetsrente 20
2.3 Specifieke uitgangspunten 20
2.3.1 Belangrijkste uitgangspunten 20
2.3.2 Verschillen ten opzichte van vorig jaar 23

3 FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES 2017 ..... **24**
3.1 Niet AOW-gerechtigden 24
3.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2017 24
3.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2016-2017 25
3.2 AOW-gerechtigden 29
3.2.1 Aparte tabellen voor AOW-gerechtigden 29
3.2.2 Specifieke uitgangspunten voor AOW-gerechtigden 29
3.2.3 Resultaat AOW-gerechtigden 2017 30
3.2.4 Verschillen AOW-gerechtigden 2016-2017 30
3.3 Niet-aftrekbare gedeelten 31
3.3.1 Aparte tabellen voor niet-aftrekbare gedeelten 31
3.3.2 Berekening hypotheek voor niet-aftrekbare gedeelten 31
3.3.3 Specifieke uitgangspunten voor niet-aftrekbare gedeelten 32
3.3.4 Resultaat niet-aftrekbare gedeelten 2017 32
3.3.5 Verschillen niet-aftrekbare gedeelten 2016-2017 33

3.4 Tweeverdieners 34
3.4.1 Aparte behandeling van het inkomen van de partner 34
3.4.2 Vuistregel tweeverdieners 35
3.4.3 Voorbeelden inclusief loonstijging 36
3.5 Extra vrijlating bij energiezuinige maatregelen 37
3.5.1 Afwijkende regeling voor energiezuinige maatregelen 37
3.5.2 Voorstel voor 2017 38
3.5.3 Energielabel A++ en energiebesparende maatregelen 38
3.5.4 Nul-op-de-meterwoningen 40
3.6 Aantoonbaar niet-kwetsbare groepen 42
3.6.1 Afwijkende regeling voor aantoonbaar niet-kwetsbare groepen 42
3.6.2 Advies voor 2017 42
3.7 Overige aspecten 43
3.7.1 Minimale toetsrente 43

4 EEN ANDERE MANIER VAN MIDDELEN 44
4.1 Aanleiding 44
4.2 Huidige methode 44
4.2.1 Effecten van de middeling van alleen de uitgaven 45
4.3 Alternatieve methode 45
4.3.1 Effecten van de middeling van de inkomsten en uitgaven 46
4.3.2 Andere mogelijke vormen van middeling 47
4.4 Voorstel: middelen van zowel de inkomsten als de uitgaven 49

5 DE NORMEN IN DE PRAKTIJK 51
5.1 Verschillende huishoudtypen 51
5.1.1 Methode 51
5.1.2 Uitkomsten 53
5.1.3 Buffers bij andere rentestanden 56
5.2 Hypotheekvorm en rente 57
5.2.1 Stijgende hypotheeklasten tijdens de looptijd 57
5.2.2 Effect van stijgende rente 58
5.3 Wie lenen er maximaal? 60
5.4 De rol van advisering 62
5.5 Ontwikkelingen in de toekomst 63

BIJLAGE A: OVERZICHT UITGANGSPUNTEN 2016 64

BIJLAGE B: UITWERKING VOORBEELDBEREKENING 66
B1 Niet-AOW gerechtigden 66
B2: AOW-gerechtigden 69

B3 Berekening van de buffer voor minimale uitgaven 70

BIJLAGE C: MINIMALE EN VOORBEELDBEDRAGEN 71

C1 Minimale bedragen 72

C2 Voorbeeldbedragen 74

BIJLAGE D: BUFFERS BIJ EEN LAGERE RENTESTAND 75

BIJLAGE E: BUFFERS BIJ VOLLEDIG MEETELLEN VAN HET TWEEDE INKOMEN. 78

BIJLAGE F: KOOPKRACHT 2016-2017 81

BEGRIPPENLIJST 84

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De hypotheekmarkt is geen gewone markt waar hypotheekverstrekkers en (toekomstige) huiseigenaren een product uitwisselen. Er zijn drie belangrijke verschillen.

1. Er is een verschil in informatie, kennis en ervaring tussen beide partijen. De beter geïnformeerde hypotheekverstrekkers kunnen hier financieel voordeel uithalen ten nadele van de (toekomstige) huiseigenaar. Huiseigenaren laten zich meestal bijstaan door een adviseur.

2. Hypotheekverstrekking kent risico's. Dit zijn allereerst risico's voor de huiseigenaar. Wanneer hij de maandlasten niet meer kan opbrengen, kan hij zijn woning en andere bezittingen verliezen, of zelfs met een restschuld achterblijven. Vanwege de hoogte van de lening en de grote gevolgen van woningverlies gaat het om significante risico's.

Wanbetaling is ook een risico voor de geldverstrekker. Wanneer eigenaren massaal hun maandlasten niet meer kunnen opbrengen en het onderpand onvoldoende opbrengt, kan dit de geldverstrekker in financiële problemen brengen.

Wanneer veel geldverstrekkers problemen krijgen, kan dit gevolgen hebben voor de financiële stabiliteit en daarmee voor de reële economie. De Rijksoverheid heeft daarom belang bij een verantwoorde hypotheekverstrekking.

3. Een derde verschil tussen de hypotheekmarkt en een gewone markt is dat hypotheekverstrekking ook kansen biedt. Zonder hypotheekverstrekking zou slechts een fractie van de Nederlanders een eigen woning kunnen bezitten. Het verlenen van krediet zorgt er voor dat huishoudens de mogelijkheid hebben passend te wonen en dat mensen kunnen verhuizen, wanneer de omstandigheden daarvoor geschikt zijn. Verhuizingen en verbeteringen van woningen brengen economische activiteit met zich mee.

Vanwege deze redenen hebben huiseigenaren, hypotheekverstrekkers en de Rijksoverheid belang bij een verantwoorde hypotheekverstrekking.

1.2 De rol van het Nibud

Vanaf 2000 heeft het Nibud in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen de financieringslastpercentages berekend die horen bij de normen voor een hypothecaire lening met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Voor die tijd maakte de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen WEW) zelf deze tabellen, gebaseerd op cijfers van het Nibud. Voor de oprichting van de NHG, toen hypotheekgaranties nog gemeentelijk verschilden, bestonden er richtlijnen van de Bemiddelende Organen. De precieze achtergrond van deze richtlijnen is ons onbekend.

Deze financieringslastnormen zijn sinds 2007 onderdeel geworden van de Gedragscode Hypothecaire Financiering, die opgesteld is door het Contactorgaan Hypothecair Financiers. Daardoor worden ze sinds die tijd ook gebruikt voor niet-NHG-hypotheken. Verder gebruikt de Autoriteit Financiële Markten (AFM) de financieringslastnormen als richtlijn bij haar toezichthoudende functie.

Sinds 2013 is hypotheekverstrekking gereguleerd via de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Dit is een nadere uitwerking van de Wet op het financieel toezicht. Het Ministerie van Financiën is verantwoordelijk voor de Tijdelijke Regeling.

In de Tijdelijke Regeling spelen de tabellen van financieringslastpercentages een belangrijke rol. De inhoud van de tabellen en het gebruik ervan worden in de Tijdelijke Regeling toegelicht.

De rol van het Nibud is daarmee ook veranderd. Sinds 2013 adviseert het Nibud het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en het Ministerie van Financiën over de tabellen met financieringslastnormen, met consultatie van de diverse stakeholders. Vanuit een onafhankelijke positie kan het de belangen voor alle partijen verkennen. Uitgangspunt voor het Nibud blijft de betaalbaarheid voor de (toekomstige) huiseigenaar.

1.3 Proces

Dit adviesrapport is opgesteld door het Nibud. Hierin wordt het advies over de financieringslastnormen voor 2017 gepresenteerd, inclusief uitleg en onderbouwing.

Met dit advies kan de Rijksoverheid een wijziging op de Tijdelijke Regeling voorbereiden.

Voor de totstandkoming van dit adviesrapport heeft het Nibud de volgende partijen geconsulteerd:

- de Rijksoverheid: de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Financiën;
- hypotheekverstrekkers: de Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars;
- toezichthouders: de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank;
- de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen;
- de Vereniging Eigen Huis.

1.4 Leeswijzer

Dit document is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk twee wordt de methodiek beschreven.

Vervolgens bevat hoofdstuk drie de adviezen voor 2017. Dit hoofdstuk bevat tevens de verschillen in uitkomsten ten opzichte van 2016.

Eén van de wijzigingen voor 2017 betreft een verbetering van de robuustheid van de financieringslastnormen. Hier gaan we in hoofdstuk vier dieper op in.

In hoofdstuk vijf staat de uitwerking van de normen in de praktijk beschreven. We kijken daarbij naar de betaalbaarheid voor diverse groepen, het effect van een mogelijke rentestijging en de rol van advisering.

In de bijlagen zijn nadere detailleringen en een uitgebreidere toelichting op de uitgevoerde berekeningen opgenomen.

Achterin het rapport staat een toelichting op de belangrijkste begrippen.

De daadwerkelijke tabellen met financieringslastpercentages staan in een separate bijlage.

2 De methodiek van de hypotheeknormen

2.1 Criteria

Bij het bepalen van de huidige methodiek wordt rekening gehouden met drie criteria:

Betaalbaarheid
Uitgangspunt van de methodiek is dat de hypotheekverstrekking veilig en verantwoord is. In het ideale geval betekent dit dat voor elk individueel huishouden getoetst wordt of een hypotheeklast nu en in de toekomst draagbaar is, afgezet tegen het individuele huidige en toekomstige inkomsten- en uitgavenpatroon.

Hanteerbaarheid
Een dergelijke individuele aanpak is ingewikkeld. Het achterhalen van de daadwerkelijke inkomsten en uitgaven van een huishouden is een tijdrovend proces en het is de vraag of het uitgavenpatroon voortgezet wordt in de nieuwe situatie die ontstaat na aankoop van een woning.
Daarnaast zullen hypotheekverstrekker en consument zich ongemakkelijk voelen bij discussies over welke individuele uitgaven als luxe en welke als noodzakelijk gezien worden. Een dergelijke aanpak kan al snel tot subjectiviteit en willekeur leiden.
Een zekere mate van standaardisering en het werken met gemiddelde uitgavenpatronen, is dan ook wenselijk.
Standaardisering levert echter het risico op, dat voor individuele huishoudens waarvan de omstandigheden relatief ver van het gemiddelde verwijderd zijn, de betaalbaarheid in de knel komt. Om hieraan tegemoet te komen, worden binnen de methode *buffers* geïntroduceerd.

Robuustheid
Abrupte veranderingen in de leencapaciteit kunnen leiden tot schokken op de woningmarkt. Het is daarom belangrijk om veranderingen geleidelijk door te voeren. Robuustheid is daarmee een derde criterium bij het opstellen van de financieringslastnormen.

De globale uitwerking van de drie criteria staat in de volgende paragrafen.

2.1.1 Betaalbaarheid

De ruimte die een huishouden heeft voor woonuitgaven wordt bepaald door het bruto inkomen te verminderen met de verschuldigde belastingen en premies, en met de overige kosten van levensonderhoud. Deze overige uitgavenposten dienen ook betaalbaar te blijven na het afsluiten van een hypotheek. Ze worden verder *overige uitgaven* genoemd.

Het Nibud maakt bij de hoogte van de overige uitgaven onderscheid tussen *minimale bedragen* en *voorbeeldbedragen*.

Minimale bedragen, basispakket, buffer voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven
De minimale bedragen zijn de bedragen die minimaal voor een huishouden beschikbaar moeten blijven. De minimale bedragen zijn afhankelijk van de huishoudsamenstelling maar onafhankelijk van het inkomen. De minimale bedragen zijn de kosten van het basispakket, aangevuld met een buffer.

Het *basispakket* is een pakket aan goederen en diensten die voor vrijwel elk huishouden moeilijk vermijdbaar zijn. Het Nibud heeft dit basispakket samengesteld. Het Nibud bekijkt jaarlijks of het pakket nog alle goederen en diensten bevat die voor een huishouden moeilijk vermijdbaar zijn en past dat zo nodig aan.

Vanaf 2015 is aan dit basispakket een buffer toegevoegd om tot de minimale uitgaven te komen. Met de buffer kunnen enige persoonlijk onvermijdbare uitgaven opgevangen worden.
Met persoonlijk onvermijdbare uitgaven bedoelen we uitgaven die niet voor iedereen noodzakelijk zijn, maar wel voor het individuele huishouden. Voorbeelden ervan zijn:

- een gezin met kinderen
- extra kosten van chronische ziekte of handicap
- een zeer energie-onzuinige of onderhoudsgevoelige woning
- bovengemiddelde pensioenverplichtingen
- ondersteuning (ex-)familieleden

Deze buffer voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven is zodanig dat een paar (eenverdiener) met twee kinderen (één onder en één boven de 12 jaar) het voor hen geldende basispakket voor de overige uitgaven kan betalen. De berekening van de buffer voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven staat in bijlage B3.

Voorbeeldbedragen
De voorbeeldbedragen zijn de uitgaven die een vergelijkbaar huishouden met een vergelijkbaar inkomen gemiddeld doet aan de verschillende uitgavenposten. Deze bedragen zijn dus afhankelijk van zowel de huishoudsamenstelling als van het inkomen. De voorbeeldbedragen komen onder andere uit het Budgetonderzoek van het CBS.

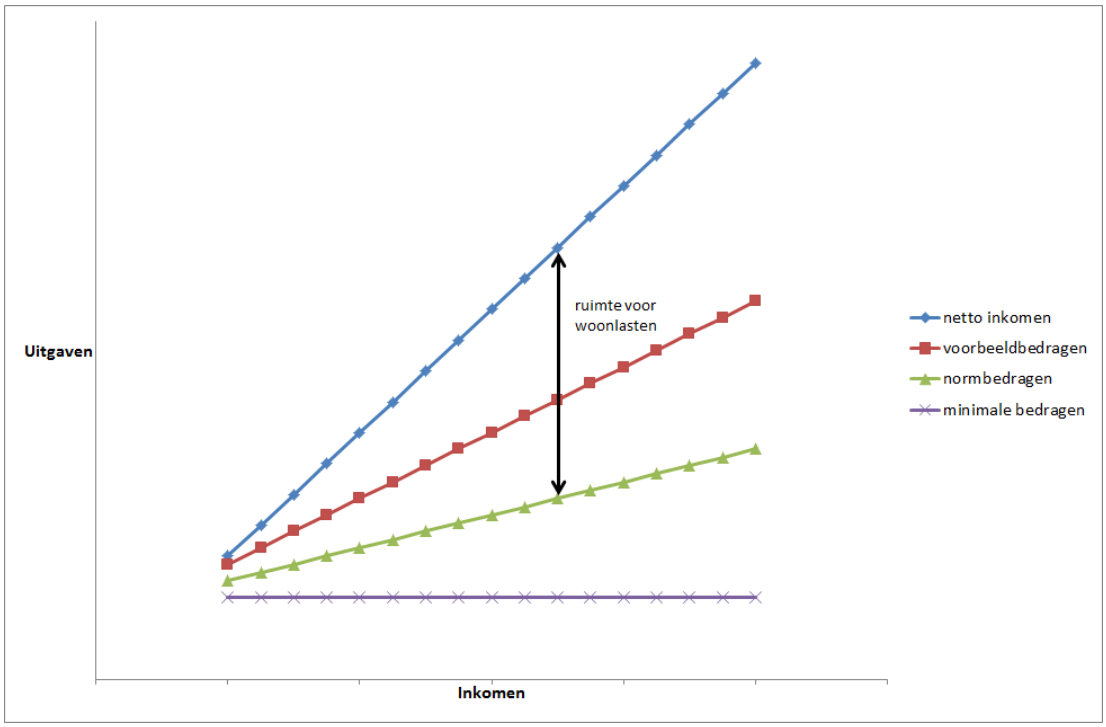
Normbedragen
Het uitgangspunt voor de tabellen met financieringslastpercentages is dat bij een maximale hypotheeklast de overige uitgaven precies tussen de minimale bedragen en de voorbeeldbedragen uitkomen. Dit niveau zullen we verder aanduiden met de term *normuitgaven*. In figuur 1 wordt dit uitgangspunt schematisch weergegeven. Bij de laagste inkomens zijn de voorbeeldbedragen gelijk aan de minimale bedragen.

Er is dus geen pakket aan normuitgaven, waar precies wordt omschreven aan welke uitgavenposten hoeveel dient te worden uitgegeven. Het is aan het individuele huishouden zelf om te bepalen of er bezuinigd moet worden en op welke posten er

bezuinigd wordt ten opzichte van de voorbeeldbedragen, om te komen tot het bedrag van de normuitgaven.

In bijlage C staat een nadere beschrijving van de hoogte van de uitgavenposten.

Woonduur
Kenmerk van de netto maandlasten van de hypotheek is dat deze nominaal niet of nauwelijks stijgen. Alleen de annuïtaire aflossing in combinatie met aftrek van hypotheekrente zorgt voor een lichte stijging (zie paragraaf 5.2.1).
Wanneer er echter gedurende looptijd sprake is van loonsverhogingen, nemen de reële maandlasten van de hypotheek in de tijd af. Of anders gezegd, het percentage van het inkomen dat aan de maandlasten van de hypotheek wordt besteed, daalt naarmate men langer in de woning woont. Uiteindelijk komt men dan ook weer op het uitgavenpatroon dat hoort bij het gemiddelde, hoewel men bij aanvang van de hypotheek dus duidelijk minder aan de overige uitgaven kan besteden, en meer aan de hypotheeklasten moet besteden.



Figuur 1: Uitgangspunt bij de berekening van de hypotheeknormen

2.1.2 Hanteerbaarheid

Voor het bepalen van hypotheeknormen wordt niet uitgegaan van het individuele uitgavenpatroon, maar van gemiddelde uitgavenpatronen. Het resultaat wordt gepresenteerd in een tabel met financieringslastpercentages. De

financieringslastpercentages drukken de maximale bruto hypotheeklasten uit in een percentage ten opzichte van het toetsinkomen. Het toetsinkomen wordt afgeleid uit het bruto inkomen[1].

Voor deze opzet is gekozen, omdat:

- het bruto inkomen makkelijk geverifieerd kan worden aan de hand van de loonstrook of administraties;
- de hoogte van de hypotheek berekend kan worden uit de bruto maandlasten.

De tabel geldt in principe voor alle omstandigheden. Uitgangspunt is een huishouden van twee volwassenen, waarvan één partner inkomsten heeft.

Slechts in beperkte mate wordt er rekening gehouden met individuele omstandigheden. Dit betreft huishoudens met een duidelijk afwijkend bruto-netto traject, dat wil zeggen dat een zelfde bruto inkomen leidt tot een duidelijk verschillend netto inkomen:

- AOW-gerechtigden
- hypotheken waarvan de rente niet (volledig) aftrekbaar is
- tweeverdieners

Daarnaast zijn uitzonderingen mogelijk voor:

- het treffen van energiezuinige maatregelen;
- alleenstaanden met een relatief laag inkomen.

De Tijdelijke Regeling geeft aan, dat hypotheekverstrekkers rekening moeten houden met andere financiële verplichtingen. Met een aantal specifieke persoonlijke uitgaven houden hypotheekverstrekkers expliciet rekening bij het bepalen van de maximale hypotheek. Dit zijn onder andere:

- uitstaand consumptief krediet
- studieschulden
- alimentatieverplichtingen
- erfpachtcanonbetalingen

Deze zaken zijn dus niet in de financieringslastpercentages verwerkt, maar worden bij de individuele advisering betrokken.

Maatwerk mogelijk

Soms wordt kritiek op de methode geuit, dat de financieringslastnormen dwingend zijn, en maatwerk daardoor niet mogelijk is. Dit is echter niet het geval. De Tijdelijke Regeling geeft een aantal afwijkingsmogelijkheden:

- als er sprake is van toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen van de consument, indien die inkomsten redelijkerwijs te verwachten zijn; (artikel 2, lid 3a);

[1] Zie de Tijdelijke Regeling, artikel 2.

- als er sprake is van een te verwachten structurele inkomensstijging binnen een redelijke termijn (artikel 2, lid 3b);.
- als het gaat om oversluiten (huiseigenaar blijft in de zelfde woning wonen, en hypotheekbedrag wordt niet verhoogd, artikel 4, lid 2);

Daarnaast mag afgeweken worden als:
b. de motivering van de afwijking wordt vastgelegd, met documenten wordt onderbouwd en berekeningen bevat waaruit blijkt dat de afwijkende situatie getoetst is op de in deze regeling gestelde normen en waarin wordt aangegeven waarom het verstrekken van het hypothecair krediet in de specifieke situatie verantwoord is;
c. de aanbieder kan aantonen dat hij de juistheid van de gegevens waarop de afwijking is gebaseerd heeft gecontroleerd; en
d. de aanbieder aantoonbaar heeft beoordeeld dat het aannemelijk is dat de aanleiding voor de afwijking een bestendige situatie is.

Deze laatste is een open formulering en geeft hypotheekverstrekkers de mogelijkheid om elke denkbeeldige situatie op te vangen.

Soms wordt gevraagd om een nadere invulling van dit artikel. Nadere omschrijving houdt echter het risico in dat de Tijdelijke Regeling nog gedetailleerder wordt, terwijl die nog steeds niet volledig dekkend zal zijn. Ook dan zullen er nog steeds situaties zijn die niet volledig ingevuld zijn en waarvoor maatwerk gewenst is.
Bijkomend risico van het gedetailleerder invullen is dat hypotheekverstrekking steeds meer gebaseerd gaat worden op de situatie van het huidige moment, terwijl de hypotheeklasten gedurende een lange periode draagbaar moeten zijn.

2.1.3 Robuustheid

Elk jaar worden de minimale bedragen en de voorbeeldbedragen aangepast. Om relatief grote wijzigingen in de tabellen met financieringslastpercentages van jaar tot jaar te voorkomen, werd voorheen gerekend met het vierjaarsgemiddelde van de minimale bedragen en de voorbeeldbedragen.
We stellen voor om vanaf 2017 over te gaan op niet alleen het middelen van de uitgaven over vier jaar, maar ook van de inkomsten. Dit om de financieringslastnormen stabieler en minder procyclisch te maken. Dit gemiddelde betreft het voorgaande jaar en de drie daaraan voorafgaande jaren. Voor de hypotheeknormen voor 2017 zijn dus de jaren 2013 tot en met 2016 gebruikt.

Bij het middelen wordt gecontroleerd of de minimale bedragen van het huidige jaar gewaarborgd zijn bij de berekende financieringslastpercentages. Iemand die nu een hypotheek afsluit, doet immers nú zijn uitgaven en geen gemiddelde uitgaven van de afgelopen vier jaar. Zo nodig worden de financieringslastpercentages neerwaarts aangepast om hieraan te voldoen.

Op Prinsjesdag is de Rijksbegroting voor 2017 bekend gemaakt. In bijlage F staan de koopkrachtveranderingen voor een groot aantal huishoudens weergegeven. De kabinetsplannen leiden voor verreweg de meeste huishoudens niet tot koopkrachtdalingen voor 2017. De plannen geven dan ook geen aanleiding om de financieringslastnormen naar beneden bij te stellen.

2.2 Van netto woonlasten naar maximale hypotheek

2.2.1 Bijkomende woonlasten

Op de manier zoals beschreven in de vorige paragraaf wordt de netto ruimte voor woonlasten bepaald. Deze ruimte kan worden opgevuld met de lasten van de hypotheek en bijkomende woonlasten.

De bijkomende woonlasten zijn:

- de kosten voor onderhoud;
- de onroerendezaakbelasting;
- de premie voor de opstalverzekering;
- de eigenaarslasten van het waterschap.

De hoogte van de bijkomende woonlasten wordt verondersteld afhankelijk te zijn van de waarde van de woning.

De netto ruimte voor hypotheeklasten is gelijk aan de netto woonlasten minus de bijkomende woonlasten.

2.2.2 Hypotheekvorm en brutering

De uiteindelijke tabel geeft de bruto lasten van een hypotheek weer. Daarom wordt de eerder berekende netto rentecomponent gebruteerd. Dit gebeurt via de lasten van een 30-jarige annuïteitenhypotheek in het eerste jaar. Als financieringslast van een hypothecair krediet geldt, ongeacht de vorm van het hypothecair krediet, het berekende bruto jaarlijkse bedrag aan debetrente en aflossing behorende bij een hypothecair krediet met een annuïtair aflossingsschema gedurende 30 jaar. Dit is de hypotheekvorm met de laagste initiële maandlasten, waarbij fiscale aftrek mogelijk is.

Vroeger lagere netto maandlasten in de praktijk
Tot 2013 was het mogelijk om met fiscaal voordeel een (deels) aflossingsvrije hypotheek af te sluiten. In de praktijk hadden veel huiseigenaren dan ook lagere netto maandlasten dan de lasten die volgens deze methodiek worden bepaald.
De keuze van de hypotheekvorm voor het berekenen van de financieringslast is sinds het ontstaan van deze methodiek niet gewijzigd. De methodiek is oorspronkelijk bedoeld geweest voor de NHG, die een annuïtair aflopende borgstelling heeft.

Ook in de periode dat spaar- en aflossingsvrije hypotheken in zwang waren, is het uitgangspunt altijd de annuïteitenhypotheek geweest. Daarmee hebben huizenkopers altijd de mogelijkheid gehad om volledig af te lossen en is er geen differentiatie ontstaan in leencapaciteit bij verschillende soorten hypotheken.

2.2.3 Minimale toetsrente

Bij een rentestijging nemen de netto maandlasten toe. Daardoor kan de betaalbaarheid van de hypotheek onder druk komen te staan. Om dit risico te verminderen moet voor hypotheken met een korte rentevaste periode getoetst worden met een zogenaamde minimale toetsrente. Door deze vorm van toetsing is de maximale hypotheek lager dan wanneer bij de daadwerkelijke (lagere) rente zou worden getoetst. Er ontstaat zo een buffer om toekomstige renteverhogingen te kunnen opvangen.

In de Tijdelijke Regeling is vastgelegd dat er een minimale toetsrente geldt voor hypotheken met een rentevast periode korter dan 10 jaar. De AFM stelt elk kwartaal de minimale toetsrente vast. De minimale toetsrente is 5% in het derde kwartaal van 2016. Zie paragraaf 5.2.2 voor de effecten van een stijgende rente.

2.3 Specifieke uitgangspunten

2.3.1 Belangrijkste uitgangspunten

In deze paragraaf staan de belangrijkste uitgangspunten voor de berekening van de financieringslastpercentages. Een opsomming van alle uitgangspunten wordt gegeven in bijlage A. In bijlage B zijn voorbeelden uitgewerkt van de berekening van de financieringslastpercentages.

- De financieringslastpercentages worden afgerond op 0,5%.

Rente

- Sinds 2015 is er bij het opstellen van de kolomrentes voor gekozen om de tabel op te stellen in twaalf kolommen met verschillende rentestanden. Voor die tijd waren er vijf kolommen. Dit ondervangt het “schuiven” met kolomrentes om de tabel elk jaar aan te laten sluiten bij de werkelijke rentestanden van dat moment. Gezien de historisch lage rentestanden van het moment, stellen we echter voor om voor 2017 de rentekolommen anderhalve procentpunt naar beneden op te schuiven. Dat betekent dat we beginnen met een rentestand van lager dan 1% in plaats van lager dan 2,5%. Aan de bovenkant wordt de hoogste rentecategorie boven de 6% in plaats van boven de 7,5%. Op deze manier kan getoetst worden met de actuele rentestanden.
- De financieringslastpercentages zijn berekend bij een rentepercentage dat precies het middelste percentage is uit de betreffende kolom. Dus bij 3,75% in de kolom 3,501-4,000%. Voor de uiteinden van de tabel is gerekend met een

rentestand die 0,25% lager, respectievelijk hoger ligt dan de grenswaarde. Dus bij 0,75% in de linkerkolom en 6,25% in de rechterkolom.

- De financieringslastpercentages zijn bij oplopende rente niet-dalend; niet-dalend wil zeggen dat het financieringslastpercentage bij een hogere rentestand niet lager mag zijn dan bij een lagere rentestand.
- Het kan voorkomen dat de maximale hypotheek stijgt bij een hogere rentestand vanwege de oplopende financieringspercentages bij hogere rentestanden. Zeker op de grens van de kolommen komt dat voor. Wanneer dit nog gebeurt bij de middelste rentepercentages in een kolom, zijn waar mogelijk de financieringslastpercentages handmatig gecorrigeerd. Dus als een rentestand van 3,25% bij een bepaald inkomen een hogere hypotheek oplevert dan een rentestand van 2,75%, dan zijn de financieringslastpercentages gecorrigeerd.

Waarom stijgen financieringslastpercentages bij een hogere rente?
Bij een hogere rentestand is het financieringslastpercentage hoger dan bij een lagere rentestand. Dit lijkt op het eerste gezicht tegenstrijdig. Een hogere rentestand betekent immers minder leenruimte. Toch is dit fenomeen juist. Het financieringslastpercentage geeft de bruto lasten weer ten opzichte van het bruto inkomen. Bij gelijke netto maandlasten is bij een hogere rentestand het bedrag aan rente hoger en het bedrag voor aflossing lager dan bij een lagere rentestand. Omdat de rente aftrekbaar is, is bij een hogere rentestand een hoger bruto bedrag aan rente mogelijk dan bij een lagere rentestand. Dit extra bruto bedrag aan rente is over het algemeen groter dan het verlies aan aflossing. Daarom stijgt bij een hogere rente het bruto bedrag dat aan hypotheeklasten kan worden uitgegeven en daarmee het percentage ten opzichte van het inkomen.
Het uiteindelijke hypotheekbedrag hangt samen met het maandelijkse bedrag aan aflossing. Dat daalt bij een hogere rente. Daarom is bij een hogere rente het te lenen bedrag uiteindelijk lager, terwijl het financieringslastpercentage hoger is.

Inkomen

- De tabel wordt uitgerekend vanaf een bruto jaarinkomen van 20.000 euro. Dit komt ongeveer overeen met het verwachte bruto minimumloon van januari 2017. De tabel wordt vervolgens uitgerekend met stappen van 500 euro tot een inkomen van 25.000 euro en daarna met stappen van 1.000 euro tot en met een inkomen van 110.000 euro. Inkomens waarbij de financieringslastpercentages gelijk blijven, worden niet in de tabel opgenomen; Voor inkomens boven de 110.000 euro zijn geen betrouwbare gegevens beschikbaar om tot passende financieringslastpercentages te komen.
- De financieringslastpercentages zijn bij oplopend inkomen niet-dalend. Niet-dalend wil zeggen dat het financieringslastpercentage bij een hoger inkomen niet lager mag zijn dan bij een lager inkomen.
- Ter bescherming van de laagste inkomens, worden voor inkomens onder de 30.000 euro de financieringslastpercentages naar beneden afgerond (op 0,5%) in plaats van afgerond naar het dichtstbijzijnde halve percentage.

Huishoudsituatie

- De berekeningen zijn gebaseerd op een tweepersoonshuishouden zonder kinderen in een alleenverdienerssituatie.
- Ter bescherming van de laagste inkomens is er is een buffer voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven ingebouwd. Deze is zo vormgegeven dat een huishouden met twee kinderen ook bij een maximale hypotheek geen maandelijks tekort heeft ten opzichte van de basisbegroting.

Specifieke gegevens 2016

De uiteindelijke financieringslastpercentages voor 2017 worden berekend als gemiddelde van de financieringslastpercentages op basis van de jaren 2013, 2014, 2015 en 2016. Hieronder volgen de specifieke uitgangspunten voor 2016. Voor de specifieke uitgangspunten van de jaren 2013, 2014 en 2015 verwijzen we naar eerdere rapporten. Zie ook bijlage A.

- De fiscale gegevens van 2016 zijn gebruikt; een aantal maatregelen wordt stapsgewijs gedurende een periode van een groot aantal jaren ingevoerd, bijvoorbeeld de beperking van de uitbetaling van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende partner en de beperking van het tarief van de hypotheekrenteaftrek. In die gevallen is de situatie voor 2017 gebruikt. Voor de afzonderlijke jaren is steeds deze situatie gehanteerd. Dus in sommige gevallen worden in jaar (t-1) al vaststaande zaken van jaar t gebruikt.
- Van de jaarlijkse beperking van de hypotheekrenteaftrek met 0,5%-punt in de hoogste belastingschijf, wordt de volgende stap meegenomen.
- Vanaf 2009 wordt de uitbetaling van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende (niet-werkende) partner afgebouwd. Deze afbouw zal in 15 jaar plaats vinden en geldt voor minstverdienende partners geboren na 1-1-1972 die geen kinderen onder de 6 jaar hebben. Bij het opstellen van de tabellen met financieringslastpercentages hebben we gekozen voor het volgen van deze afbouw, omdat dit referentiehuishouden (partner geboren na 1-1-1972, geen kinderen) het beste past bij starters. Deze afbouw bedraagt in 2017 60% per jaar.
- Bij de revisie van de Nationale Rekeningen is het CBS overgegaan op een andere ramingssystematiek voor het schatten van het pensioenpremie-percentage voor werknemers. Dit heeft tot een flink hogere pensioenpremie voor deze berekening geleid, ondanks dat beleidsmaatregelen er voor gezorgd hebben dat de pensioenpremie voor werknemers juist zou dalen. We hebben deze revisie gespreid over twee jaar meegenomen. Voor de situatie van 2015 is de eerste helft van deze stijging meegenomen; voor de situatie van 2016 is de werkelijk geraamde pensioenpremie meegenomen.
- De extra buffer om het basispakket voor huishoudens met twee kinderen te waarborgen bedraagt voor 2016 52 euro. Deze buffer is lager dan in 2015 (55 euro), omdat huishoudens met kinderen in 2016 een grotere koopkracht-vooruitgang meemaken dan huishoudens zonder kinderen. Deze extra buffer is

ingesteld tot 31.000 euro. Op deze manier blijft het basispakket voor het gezin met twee kinderen voor alle inkomensniveaus gewaarborgd.
- De waarde van de woning wordt vastgesteld op 100/101 van de maximale hypotheek. Dit is het verwachte maximum aan loan-to-value voor 2017. In de afzonderlijke jaren is steeds het dan geldende maximum gebruikt.
- De onderhoudskosten zijn afhankelijk van de waarde van de woning. In de berekeningen wordt voor 2016 een percentage van 1,069% gehanteerd voor de jaarlijkse onderhoudskosten; Dit percentage is afkomstig uit WoON2012. In WoON2015 zijn de onderhoudskosten niet uitgevraagd: het percentage is daarom onveranderd ten opzichte van vorig jaar.[2]
- De jaarlijkse overige eigenaarslasten met betrekking tot een eigen woning bedragen voor 2016 0,3104% van de waarde van de woning. Dit bestaat uit de onroerendezaakbelasting voor eigenaren, de waterschapslasten en de opstalverzekering. Het percentage is afkomstig van COELO en is 0,0114 procentpunt hoger dan vorig jaar.
- Voor het energieverbruik wordt uitgegaan van een woning met energielabel C. Voor de basisbedragen is het woningtype een flatwoning. Voor de voorbeeldbedragen wordt het woningtype vastgesteld op basis van de verdeling van woningtypen naar de waarde van de woning. Deze verdeling is afkomstig uit Woon2015.

Aandachtspunt: zeer lage inkomens

Er zijn situaties denkbaar dat het bruto jaarinkomen van een huishouden onder de 20.000 euro ligt. Dit geldt bijvoorbeeld voor parttime werkende alleenstaanden, zelfstandig ondernemers of huishoudens met eigen vermogen. Gezien de grote spreiding van het inkomen en de omstandigheden in deze groepen is het moeilijk daar een percentage voor te vinden. Daarom start de tabel bij een bruto inkomen van 0 euro, met dezelfde financieringslastpercentages als bij 20.000 euro. Hoewel bij deze inkomens de hypotheek relatief klein zal zijn, moet in deze gevallen bedacht worden dat in sommige gevallen de overige uitgaven niet uit het lopende inkomen kunnen worden gedaan.

2.3.2 Verschillen ten opzichte van vorig jaar

- Er vindt een verschuiving plaats in de rentekolommen. De eerste rentekolom bevat nu de percentages bij een rentestand onder de 1 procent. De eerste kolom was in 2016 onder de 2,5 procent. De hoogste rentekolom is nu boven de 6 procent in plaats van boven de 7,5 procent.
- Voor elk afzonderlijk jaar zijn financieringslastpercentages berekend. Deze financieringslastpercentages zijn daarna gemiddeld over de afgelopen vier jaar. Tot dit jaar werden alleen de uitgaven gemiddeld over vier jaar, en werd gebruik gemaakt van de bruto-netto berekeningen van het meest actuele jaar.

[2] Het CBS doet op het ogenblik onderzoek naar de hoogte van de onderhoudskosten voor eigenaar-bewoners. De uitkomsten hiervan zijn bij het schrijven van dit rapport nog niet bekend.

3 Financieringslastpercentages 2017

In dit hoofdstuk presenteren we de resultaten. Achtereenvolgens komen aan bod:

- Niet AOW-gerechtigden
- AOW-gerechtigden
- Niet-aftrekbare gedeelten
- Tweeverdieners
- Energiebesparende maatregelen
- Alleenstaanden met een laag inkomen.

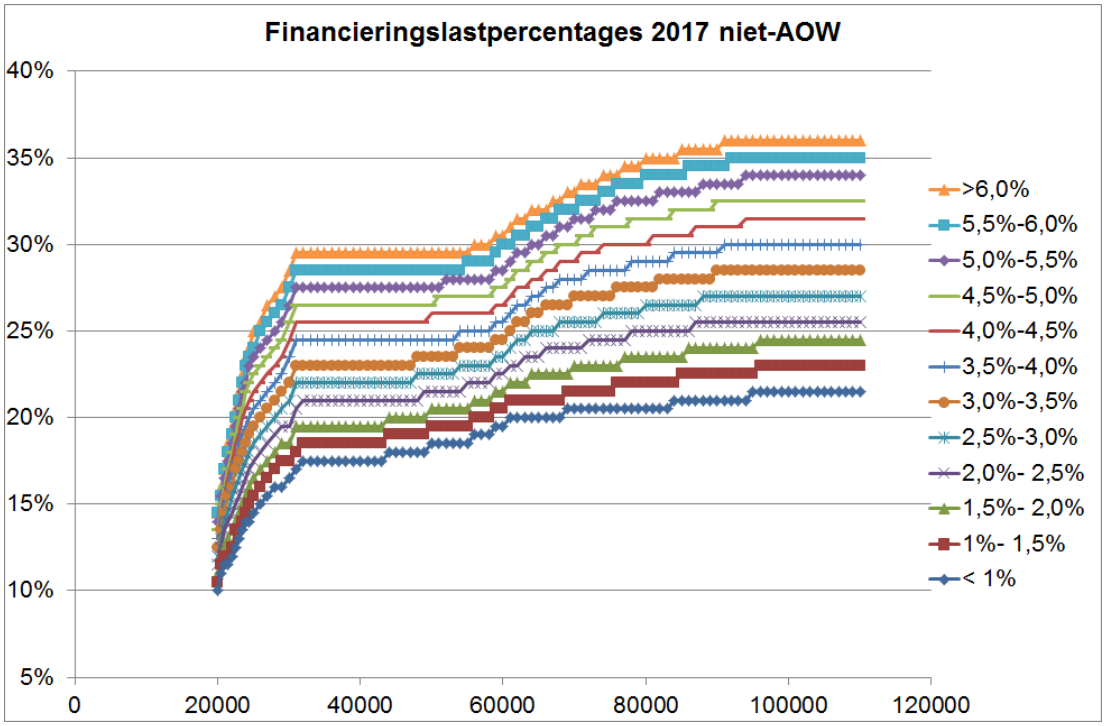
Deze percentages zijn dus gebaseerd op een middeling van zowel inkomsten- als uitgavengegevens. De daadwerkelijke tabellen zijn opgenomen in aparte documenten. Het Nibud adviseert deze tabellen te gebruiken voor de Tijdelijke Regeling 2017.

3.1 Niet AOW-gerechtigden

3.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2017

In figuur 2 staan de financieringslastpercentages voor 2017 voor niet AOW-gerechtigden grafisch weergegeven.

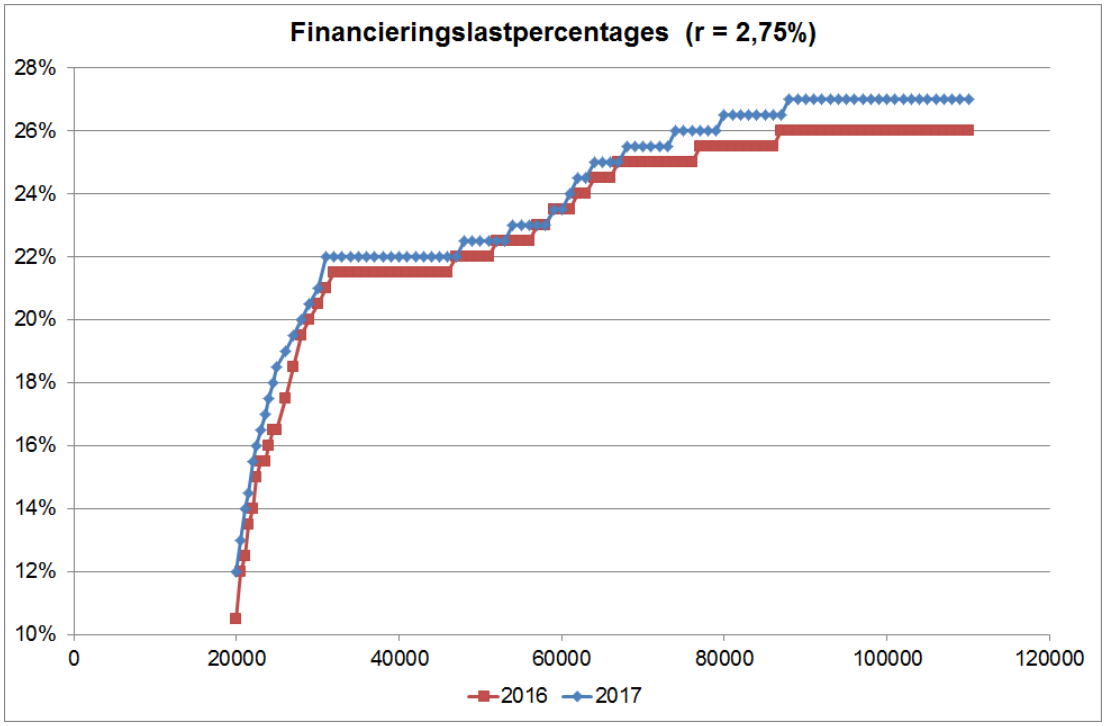
De lijnen in de figuur lopen in eerste instantie steil op. Dit wordt veroorzaakt doordat huishoudens met een laag inkomen weinig belasting betalen. Hypotheekrente wordt dan slechts tegen het laagste tarief afgetrokken. Verder speelt mee dat vanwege de in paragraaf 2.1.3 genoemde correcties de benodigde uitgaven bij de allerlaagste inkomens (tot 28.000 euro) op het minimale niveau van 2016 blijven. Daardoor wordt tot dat inkomen elke euro extra inkomen voor de woonlasten ingezet.



Figuur 2: Financieringslastpercentages 2017 voor niet AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

3.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2016-2017

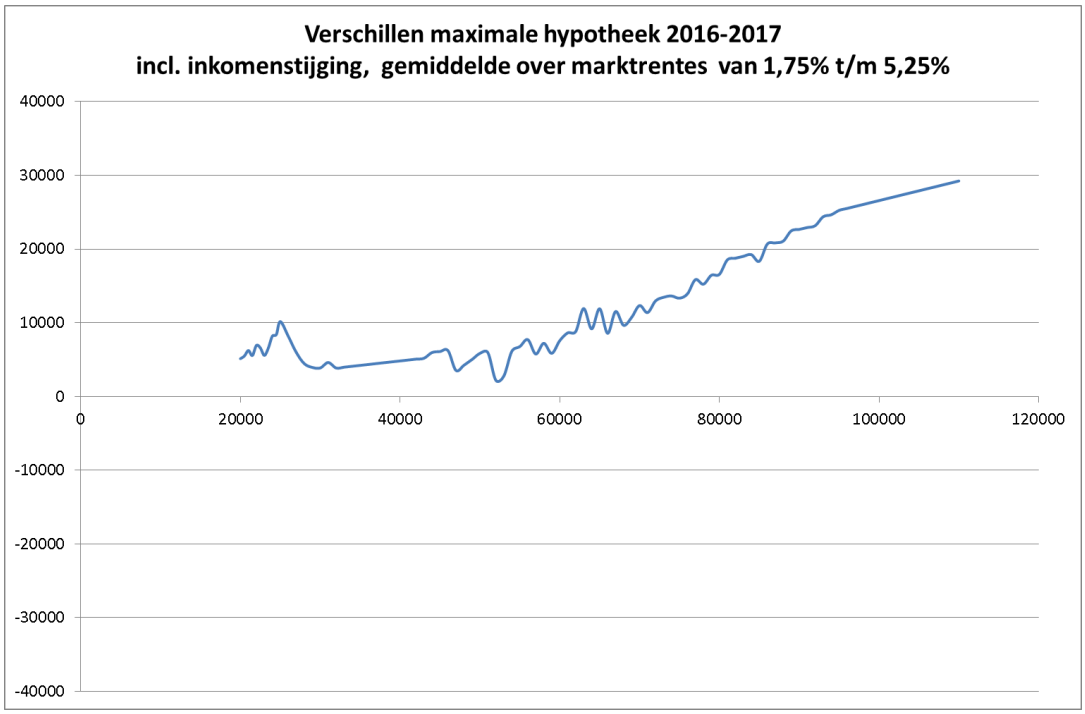
In figuur 3 zijn de financieringslastpercentages bij een rentestand tussen de 2,501% en 3,000% weergegeven voor 2016 en 2017.



Figuur 3: Financieringslastpercentages 2016 en 2017

Bij de meeste inkomens ligt het financieringslastpercentage voor 2017 boven dat van 2016. Dit komt door de lage stijging van de overige uitgaven (inflatie) en door een aantal belastingverlagingen, zoals de verhoging van de arbeidskorting, de verlaging van het tarief in de tweede en derde schijf en de verlenging van de derde schijf.
Deze effecten werken maar beperkt door vanwege de nieuwe berekening, waarbij rekening wordt gehouden met de inkomensgegevens van de afgelopen vier jaar. Deze nieuwe berekening lichten we verder toe in hoofdstuk 4.

In figuur 4 staan de verschillen tussen 2016 en 2017 in maximale hypotheek naar inkomen, waarbij rekening is gehouden met een loonstijging van 1,6 procent (raming CPB voor 2017). Deze verschillen geeft het gemiddelde extra hypotheekbedrag weer, berekend voor de rentestanden 1,75% tot en met 5,25%. Dit is het interval waarin de huidige marktrentes zich begeven.

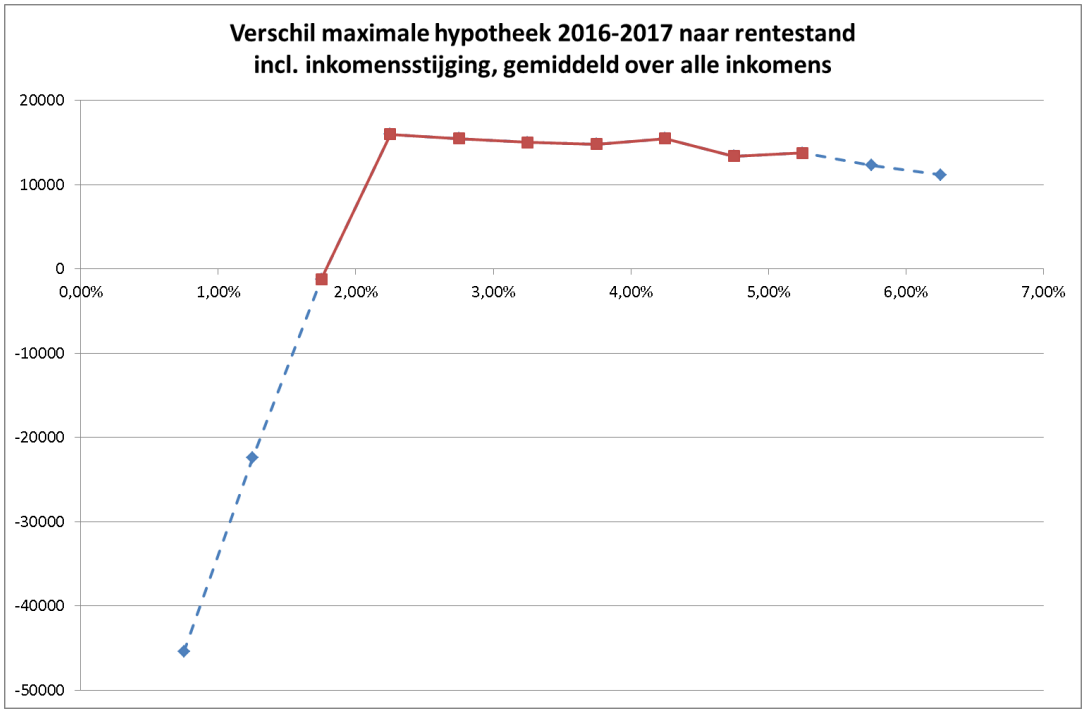


Figuur 4: Verschillen maximale hypotheek 2016-2017 naar inkomen

Te zien is dat bij de laagste inkomens de stijging wat hoger is. Dit heeft te maken met een aantal maatregelen in 2016 die de koopkracht voor huishoudens met een inkomen net boven het minimumloon hebben verhoogd. Bijvoorbeeld de verhoging van de arbeidskorting.
Tot een inkomen van ongeveer 60.000 euro is er sprake van een redelijk gelijkmatige stijging in de maximale hypotheek. Voor hogere inkomens is er sprake van een grotere stijging. Dit heeft er deels mee te maken dat de inkomensstijging vanaf dat inkomen zorgt voor overschrijding van een inkomensgrens. 1,6 procent van 63.000 is namelijk meer dan 1.000 euro, zodat in 2017 bij de rij van 64.000 getoetst wordt. Meestal betekent dit een hoger financieringslastpercentage dan bij 63.000 euro.

In figuur 5 staan de verschillen tussen 2016 en 2017 in maximale hypotheek naar rentestand, ook inclusief de inkomensstijging van 1,6 procent. Te zien is dat bij alle rentestanden het gemiddelde verschil positief is. De maximale hypotheek daalt licht bij een hogere rente vanwege de kleinere hefboomwerking daar.

Voor de lagere rentes daalt de maximale hypotheek. Dit komt door de introductie van nieuwe kolommen met lagere rentes. Deze nieuwe kolommen geven veel specifieker weer wat de leencapaciteit is dan de huidige laagste kolom (waarbij alles onder de 2,5% op dezelfde manier behandeld wordt). De laagste twee rentes (1,25% en 0,75%) worden op het ogenblik niet aangeboden voor hypotheken met een rentevastperiode langer dan 10 jaar. De getoonde verschillen in figuur 5 zijn dan ook puur theoretisch. Wel laat het duidelijk zien dat deze aanpassingen zeer gewenst zijn: bij ongewijzigd beleid zouden veel te hoge hypotheken verstrekt kunnen worden, wanneer de rente verder daalt.



Figuur 5: Verschillen maximale hypotheek 2016-2017 naar rentestand

Voorbeelden verschil inclusief loonstijging

In tabel 1 staan voor een aantal voorbeelden de maximale hypotheken weergegeven in 2016 en 2017. Hierbij is rekening gehouden met een verwachte gemiddelde loonstijging voor 2017 van 1,6 procent. We rekenen met een loonstijging, omdat op deze manier inzichtelijk wordt gemaakt wat het effect op de daadwerkelijke leencapaciteit van Nederlandse huishoudens zijn. De financieringslastpercentages bevatten immers een inflatiecomponent.

Tabel 1: Maximale hypotheek 2016 en 2017 (rente = 2,75%)

Bruto jaarinkomen 2016	35.000	50.000	70.000
Bruto jaarinkomen 2017*	35.560	50.800	71.120
2016	153.606	224.540	357.223
2017	159.693	233.318	370.198
Verschil	6.087	8.778	12.975

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 1,6% in 2017.

In tabel 2 staat de maximale hypotheek weergegeven in 2016 en 2017 bij een rente van 5 procent. Dit is de minimale toetsrente die gehanteerd moet worden bij een rentevast periode korter dan 10 jaar.

Tabel 2: Maximale hypotheek 2016 en 2017 (rente = 5%)

Bruto jaarinkomen 2016	35.000	50.000	70.000
Bruto jaarinkomen 2017*	35.560	50.800	71.120
2016	141.264	205.686	320.560
2017	146.284	208.977	336.729
Verschil	5.020	3.291	16.169

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 1,6% in 2017.

Omdat de kolomrentes verschoven zijn, betekent het dat hypotheken met rentestanden onder de 2 procent, in 2017 anders behandeld worden dan in 2016. In 2017 gelden er lagere financieringslastpercentages dan in 2016. In tabel 3 staat hiervan een voorbeeld.

Tabel 3: Maximale hypotheek 2016 en 2017 (rente = 1,75%)

Bruto jaarinkomen 2016	35.000	50.000	70.000
Bruto inkomen 2017*	35.560	50.800	71.120
2016	167.370	244.931	383.725
2017	161.752	242.925	381.570
Verschil	-5.618	-2.006	-2.155

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 1,6% in 2017.

3.2 AOW-gerechtigden

3.2.1 Aparte tabellen voor AOW-gerechtigden

AOW-gerechtigde huishoudens hebben een afwijkend bruto-nettotraject. De tarieven in de eerste twee belastingschijven zijn lager en AOW-gerechtigden hebben lagere heffingskortingen. Daarnaast hoeven AOW-gerechtigden geen pensioenpremie meer te betalen. Wel betalen zij zelf de inkomensafhankelijke bijdrage van de zorgverzekeringswet. Om deze redenen wordt sinds 2003 een aparte tabel voor AOW-gerechtigden berekend.

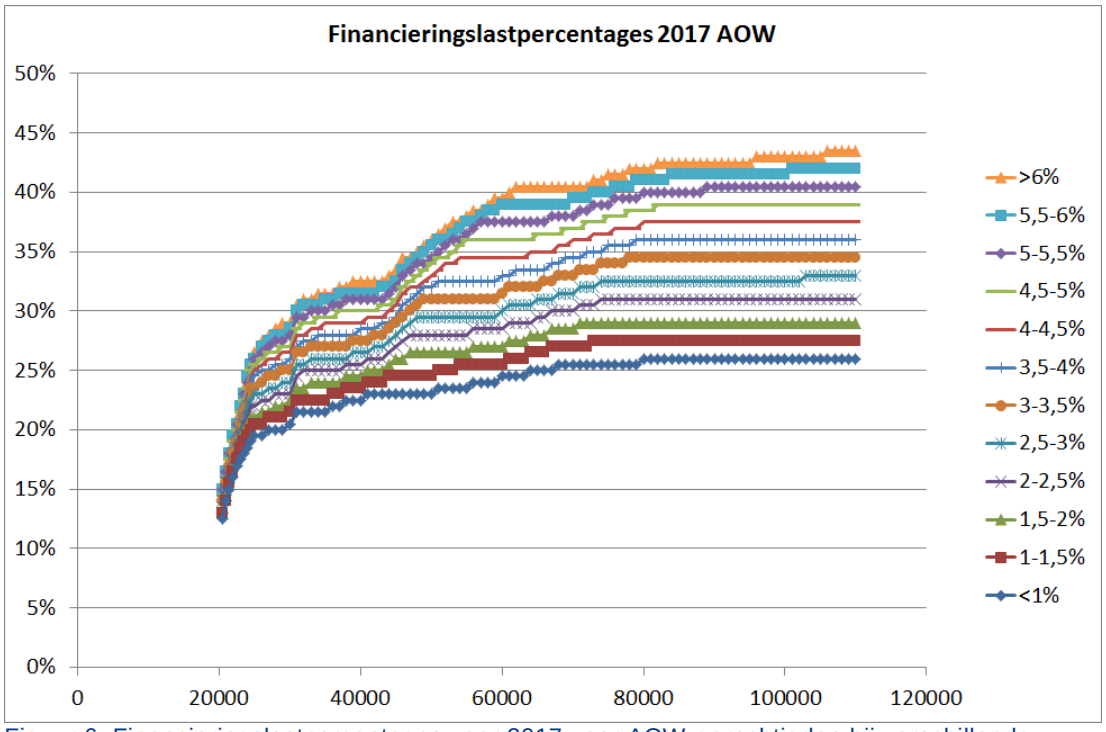
3.2.2 Specifieke uitgangspunten voor AOW-gerechtigden

De tabel met financieringslastpercentages voor AOW-gerechtigden heeft de volgende specifieke uitgangspunten:

- Er is uitgegaan van een echtpaar, waarvan beide partners AOW-gerechtigd zijn. Er wordt van uitgegaan dat partners in ieder geval volledige AOW krijgen. Eventueel aanvullend pensioen wordt slechts door één partner ontvangen.
- De tabel wordt uitgerekend vanaf een bruto jaarinkomen van 20.500 euro. Dit ligt net iets boven de verwachte bruto AOW-uitkering van januari 2017. De tabel wordt vervolgens uitgerekend met stappen van 500 euro tot een inkomen van 25.000 euro en daarna met stappen van 1.000 euro tot en met een inkomen van 110.000 euro. De basisbedragen en de voorbeeldbedragen voor de overige uitgaven zijn gelijk gehouden aan die voor huishoudens jonger dan de AOW-gerechtigde leeftijd.
- Er is geen rekening gehouden met de mogelijke belastingaftrek van specifieke zorgkosten of gemeentelijke ondersteuning. Er is namelijk ook niet uitgegaan van mogelijk hogere (niet-vergoede) ziektekosten voor deze groep in vergelijking met niet AOW-gerechtigden. Daarvoor zouden specifieke aannames nodig zijn over de extra ziektekosten van deze groep.
- Er is voor AOW-gerechtigden uitgegaan van de houdbaarheidsbijdrage, dat wil zeggen een lagere indexering van de bovengrens van de tweede belastingschijf voor belastingplichtigen die zijn geboren na 1945.

3.2.3 Resultaat AOW-gerechtigden 2017

De financieringslastpercentages voor 2017 zijn hieronder grafisch weergegeven.

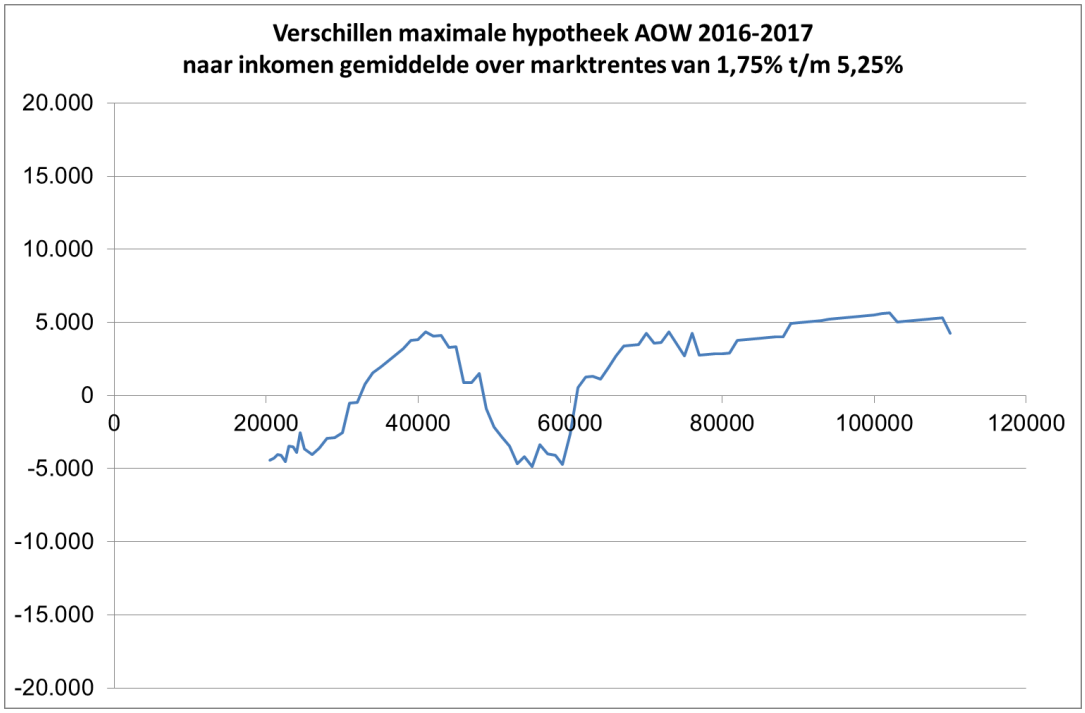


Figuur 6: Financieringslastpercentages voor 2017 voor AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

3.2.4 Verschillen AOW-gerechtigden 2016-2017

In figuur 7 staan de verschillen tussen 2016 en 2017 naar inkomen. Bij AOW-gerechtigden is er een ander beeld dan bij de niet AOW-gerechtigden. In een aantal gevallen is er sprake van een kleine daling. AOW-gerechtigden kunnen niet profiteren van de hogere arbeidskorting. Daarnaast is de inkomensafhankelijke ziektekostenpremie gestegen. AOW-gerechtigden moeten deze zelf betalen.

Voor niet-AOW gerechtigden zijn we uitgegaan van een gemiddelde loonstijging. Bij AOW-gerechtigden doen we dat niet. De verwachting is dat het aanvullend pensioen voor AOW-gerechtigden niet of nauwelijks geïndexeerd zal worden. Daardoor is de stijging van de maximale hypotheek voor AOW-gerechtigden kleiner dan voor niet-AOW-gerechtigden.



Figuur 7: Verschillen maximale hypotheek 2016-2017 AOW-gerechtigden naar inkomen, geen inkomensstijging

3.3 Niet-aftrekbare gedeelten

3.3.1 Aparte tabellen voor niet-aftrekbare gedeelten

De reguliere tabel gaat uit van hypotheeklasten waarvan de rente volledig aftrekbaar is. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij dat niet het geval is. Dit geldt bijvoorbeeld voor buitenlands belastingplichtigen, voor huishoudens die te maken hebben met de bijleenregeling of voor mensen die een niet-lineaire of niet-annuitaire hypotheek afsluiten, terwijl ze niet onder de overgangsregeling vallen.

Tot en met 2014 werd gebruik gemaakt van een vuistregel om het box-3 financieringslastpercentage te benaderen. Vanaf 2015 zijn aparte box-3-tabellen met financieringslastpercentages opgenomen in de Tijdelijke Regeling.

3.3.2 Berekening hypotheek voor niet-aftrekbare gedeelten

Voor hypotheekgedeelten waarvan de rente niet aftrekbaar is, worden daarom andere financieringslastpercentages gehanteerd. Wanneer de rente van de gehele hypotheek niet aftrekbaar is, kunnen deze zogenaamde *box 3-financieringslastpercentages* gehanteerd worden.

Wanneer slechts een deel van de rente niet aftrekbaar is, moeten de lasten van dit niet aftrekbare gedeelte gebruteerd worden. Deze brutering kan gedaan worden met de volgende factor:

Financieringslastpercentage reguliere tabel / financieringslastpercentage box 3 tabel

Deze factor kan ook gebruikt worden voor de brutering van de (niet-aftrekbare) lasten van consumptief krediet.

Voorbeeld
Inkomen 50.000 euro; eigen-woningreserve (EWR) 100.000 euro.
Rente 2,75%. Financieringslastnorm 22,5% De annuïteit bij 2,75% is 0,00408.

*Bruto jaarlast is 22,5% * 50.000 = 11.250.*
*Jaarlast die hoort bij een eigen woning reserve van 100.000 = 4.896 (12 * 100.000 * 0,00408).*

Deze last moet gebruteerd worden, omdat het rentegedeelte niet aftrekbaar is.
De bruteringsfactor is te achterhalen via de financieringslastnorm in de box-3-tabel (19,0%).
22,5 / 19,0 = 1,184.
*De gebruteerde jaarlast van de EWR is dan 1,184 * 4.896 is 5.797.*

Er is dan nog 11.250 – 5.797 = 5.453 over voor een hypotheek waarvan de rente aftrekbaar is.
Dit komt neer op een hypotheek van (5.453 / 12) / 0,00408 = 111.376 euro.

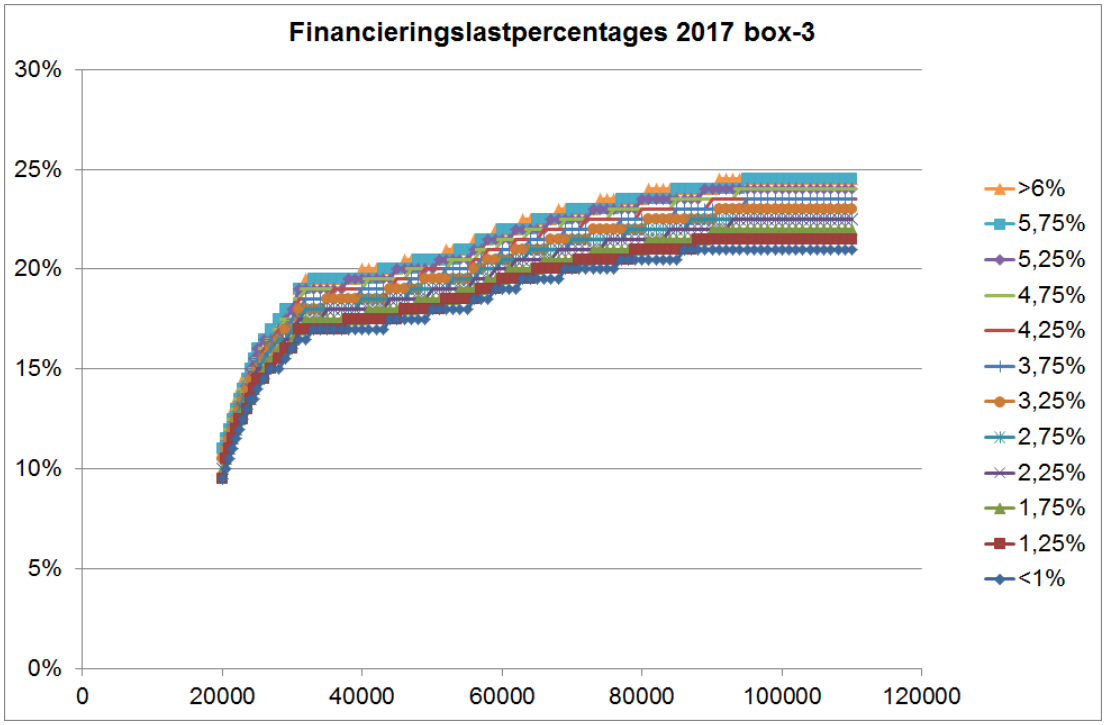
De totale hypotheek bedraagt dan 111.376 (in box 1) + 100.000 (in box 3) is 211.376.

3.3.3 Specifieke uitgangspunten voor niet-aftrekbare gedeelten

Sinds 2005 is de bijtelling van het eigenwoningforfait nooit hoger dan de aftrek aan hypotheekrente. Als de bijtelling van het eigenwoningforfait hoger is dan de aftrek, dan wordt een extra aftrek gecreëerd zodat de totale aftrek gelijk wordt aan de resterende bijtelling. Daarom wordt de tabel zonder fiscaal voordeel berekend zonder rekening te houden met het eigenwoningforfait.

3.3.4 Resultaat niet-aftrekbare gedeelten 2017

In figuur 8 staan de financieringslastpercentages voor niet-aftrekbare gedeelten grafisch weergegeven. Ook dit zijn de gemiddelden van de vier afzonderlijke jaren 2013, 2014, 2015 en 2016. De afwezigheid van de fiscale component zorgt voor een gelijkmatiger beeld dan bij de tabel met aftrek. Verschillen tussen rentestanden treden op, omdat een lagere rente een hogere hypotheek impliceert, en daarmee een hogere woningwaarde. Deze hogere woningwaarde leidt tot meer bijkomende kosten.

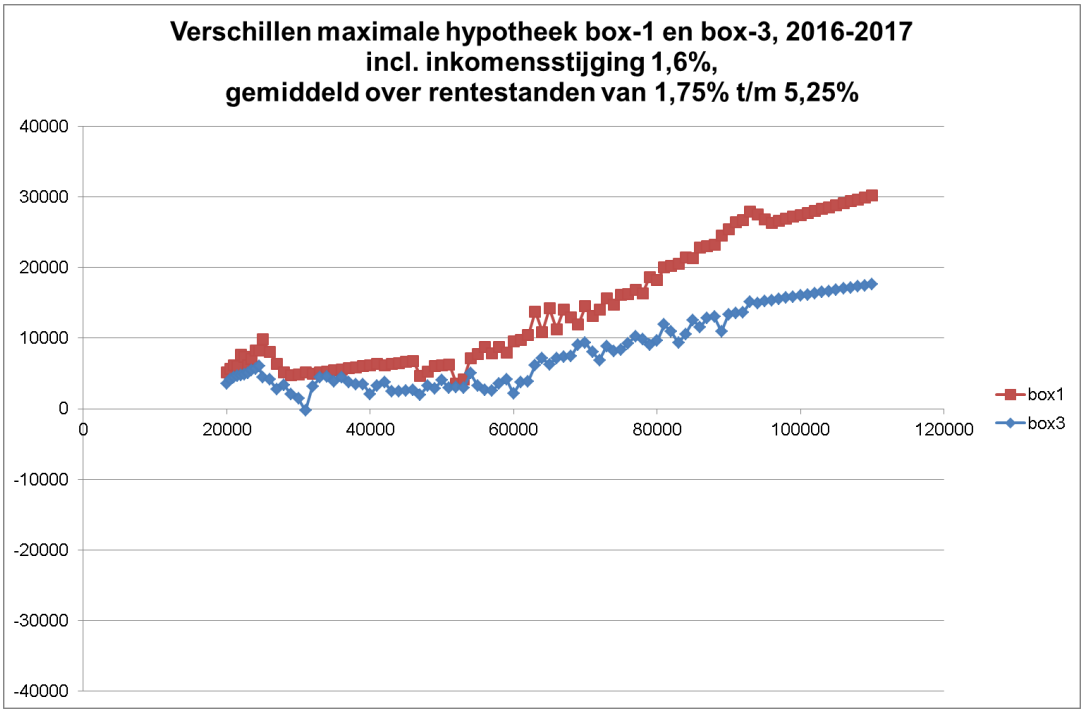


Figuur 8: Financieringslastpercentages box-3

3.3.5 Verschillen niet-aftrekbare gedeelten 2016-2017

In figuur 9 staan de verschillen in maximale leencapaciteit van zowel de box-1-tabellen als de box-3-tabellen.

Het patroon bij de box-3-tabellen is vergelijkbaar met dat voor hypotheken waarvan de rente wel aftrekbaar is. Wel zijn de stijgingen kleiner. Dit komt door het ontbreken van het hefboomeffect van de aftrekbare hypotheekrente in de box-3-variant.



Figuur 9: Verschillen maximale hypotheek 2016-2017 box-1 en box-3.

3.4 Tweeverdieners

3.4.1 Aparte behandeling van het inkomen van de partner

De tabellen met financieringslastpercentages zijn gebaseerd op een eenverdiener-situatie. Tot de jaren ’80 was dit de meest voorkomende situatie in huishoudens. Over het algemeen stopten vrouwen met werken als zij kinderen kregen, of zelfs al als zij trouwden. Een hypotheek baseren op dat tweede inkomen was dan ook niet aan de orde.
Vanaf de jaren ’80 bleven vrouwen steeds vaker werken als ze trouwden of kinderen kregen. Dit gebeurde meestal parttime. In de jaren ’90 besloten hypotheekverstrekkers het tweede inkomen dan ook mee te nemen. Dit deed men echter niet volledig.

Zodoende bleef er nog financiële ruimte om minder te gaan werken bij gezinsuitbreiding. Bovendien konden de kosten van de gezinsuitbreiding zelf worden opgevangen.

Daarnaast geldt dat tweeverdieners die beiden fulltime werken, hun volledige verdiencapaciteit gebruiken. Zij kunnen niet extra inkomen genereren door méér te gaan werken. Wanneer bij een eenverdiener het inkomen terugvalt, zou de andere partner kunnen gaan werken en daarmee het huishoudinkomen op peil kunnen houden. Dit effect moet echter niet overschat worden: de afstand tot de arbeidsmarkt is voor een niet-werkende partner ongetwijfeld groot.

Bij invoering is er niet voor gekozen om te werken met aparte tweeverdienerstabellen. Vanuit het oogpunt van hanteerbaarheid is er gekozen voor een vuistregel die werkt vanuit de bestaande tabel.

3.4.2 Vuistregel tweeverdieners

Voor het bepalen van de maximale financieringslast voor tweeverdieners wordt een vuistregel toegepast. Hierbij dient het financieringslastpercentage gebruikt te worden dat hoort bij het hoogste inkomen plus een factor van het tweede inkomen. Het financieringslastpercentage mag wel toegepast worden op het totale inkomen.

Voorbeeld
*Partner 1 verdient 35.000 euro en partner 2 verdient 20.000 euro. De factor voor 2017 is 0,6. Er geldt het financieringslastpercentage dat hoort bij 35.000 + 0,6 * 20.000 = 47.000 euro. Bij een rente van 2,75% is dat 22,0%. Samen verdienen ze 55.000 euro. De maximale bruto jaarlast is dan 22,0% x 55.000 euro is 12.100 euro.*

Soms wordt gedacht dat het tweede inkomen maar voor 0,6 wordt meegeteld bij het bepalen van het toetsinkomen (22,0% x 47.000). Dat is dus niet zo.

Het verschil in besteedbare inkomens tussen eenverdieners en tweeverdieners is de afgelopen jaren opgelopen en zal de komende jaren nog verder oplopen. Zie bijlage F. De uitbetaling van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende partner wordt gedurende 15 jaar versoberd.

Daarom heeft het Nibud voorgesteld om de factor te verhogen. Tot 2012 was de factor 0, van 2012 tot 2015 een-derde, en in 2016 een half. Deze factor sluit aan bij de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting. Het Nibud heeft voorgesteld om de factor de komende jaren verder te verhogen, analoog aan de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting. Tabel 4 geeft het schema van de inperking aan.

Tabel 4: Inperking overdraagbaarheid algemene heffingskorting tot en met 2023

Jaartal	Factor van het tweede inkomen voor bepaling financieringslastpercentage
2016	0,53 (=0,5)
2017	0,6
2018	0,67 (=0,7)
2019	0,73 (= 0,7)
2020	0,8
2021	0,87 (=0,9)
2022	0,93 (= 0,9)
2023	1

Omdat voor de berekening van de financieringslastpercentages voor 2017 voor het eerst rekening gehouden is met de inkomensgegevens van de afgelopen vier jaar, zou er ook rekening gehouden kunnen worden met het afbouwschema van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting van de afgelopen vier jaar. Dit leidt echter tot dusdanig kleine verschillen dat ervoor gekozen is om het bestaande schema te blijven volgen.

De vuistregel voor 2017 zou dan luiden:

> *Pas het financieringslastpercentage toe dat hoort bij het hoogste inkomen vermeerderd met 0,6 van het laagste inkomen op het gezamenlijke inkomen van beide partners.*

In bijlage E staan de buffers weergegeven wanneer een tweeverdiener op een zelfde manier wordt behandeld als een eenverdiener.

3.4.3 Voorbeelden inclusief loonstijging

In tabel 5 staan drie voorbeelden van de totale effecten op de maximale hypotheek voor 2017 ten opzichte van 2016 voor tweeverdieners. Hierbij is gerekend met een verwachte loonstijging van 1,6 procent.

Tabel 5: Voorbeeld maximale hypotheek 2016-2017 voor drie tweeverdieners (r = 2,75%)

Bruto jaarinkomen 2016	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	35.000 & 35.000	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2017*	25.400 & 12.700	35.560 & 17.780	35.560& 35.560	50.800 & 25.400
2016	160.751	230.409	321.501	367.430
2017	171.100	239.540	333.904	388.863
Verschil	10.349	9.131	12.403	21.433

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 1,6% in 2017.

Tabel 6: Voorbeeld maximale hypotheek 2016-2017 voor drie tweeverdieners (r = 5%)

Bruto jaarinkomen 2016	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	35.000 & 35.000	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2017*	25.400 & 12.700	35.560 & 17.780	35.560& 35.560	50.800 & 25.400
2016	151.354	211.895	287.960	325.993
2017	156.733	219.426	298.088	348.952
Verschil	5.379	7.531	10.128	22.959

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 1,6% in 2017.

Tabel 7: Voorbeeld maximale hypotheek 2016-2017 voor drie tweeverdieners (r = 1,75%)

Bruto jaarinkomen 2016	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	35.000 & 35.000	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2017*	25.400 & 12.700	35.560 & 17.780	35.560& 35.550	50.800 & 25.400
2016	174.951	251.054	351.068	393.639
2017	173.306	248.850	348.390	399.937
Verschil	-1.645	-2.204	-2.678	6.298

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 1,6% in 2017.

In hoofdstuk vijf laten we voor een aantal voorbeelden zien welke buffers tweeverdieners op deze manier hebben.

3.5 Extra vrijlating bij energiezuinige maatregelen

3.5.1 Afwijkende regeling voor energiezuinige maatregelen

Het is mogelijk een extra vrijlating in het maximale hypotheekbedrag te verkrijgen wanneer energiezuinige maatregelen worden genomen. Bij een lager energieverbruik dan gemiddeld is de energierekening lager en is er daarmee meer ruimte in het budget voor woonlasten. De energierekening wordt bepaald door zowel kenmerken van de woning als kenmerken van de bewoners. Voor de vaststelling van de extra ruimte in het budget is alleen gekeken naar de energiebesparing als gevolg van kenmerken van de woning zelf en niet naar mogelijke gedragseffecten van de bewoners. Gedragseffecten van de bewoners wat betreft energiegebruik zijn van dezelfde orde als gedragseffecten op andere uitgavenposten, zoals vakanties of roken. Voor deze gedragseffecten wordt geen onderscheid gemaakt in de financieringslastpercentages.

In de ministeriële regeling zijn op dit moment drie extra vrijlatingen vastgelegd:

1. Voor woningen met een energielabel A++;
2. Voor een lijst van energiebesparende maatregelen;
3. Voor zogenaamde nul-op-de-meterwoningen.

Een aantal partijen geeft aan moeite te hebben met deze vrijlatingen, waardoor ze relatief weinig worden toegepast. Hiervoor wordt een aantal redenen genoemd:

- Ze worden gezien als ingewikkeld in de praktijk. De lijst met energiebesparende maatregelen is bijvoorbeeld moeilijk te controleren.
- Partijen zijn terughoudend om (fors) meer te verstrekken op grond van de op theoretische verbruiken gebaseerde mogelijke energiebesparingen.
- De regeling is relatief onbekend bij adviseurs en consumenten.

- Het is de vraag of het treffen van energiezuinige maatregelen een doel is waarvoor consumenten die al tot hun maximum geleend hebben, meer krediet zouden willen.
- Sommige maatregelen zijn heel nauwkeurig beschreven. Een vergelijkbaar initiatief met dezelfde energieopbrengst dat niet aan de beschrijving voldoet, dient dan via de algemene uitzonderingsoptie in de Tijdelijke Regeling te worden gemotiveerd.

Daarom is het goed om deze vrijlatingen te heroverwegen. We willen dit doen op het moment dat er meer duidelijkheid is over hoe het werkelijke energieverbruik verschilt van het theoretische verbruik waarop de energielabels gebaseerd zijn, en welke indeling dan werkbaar zou kunnen zijn. Voor 2017 willen we de huidige bedragen actualiseren.

3.5.2 Voorstel voor 2017

Aansluitend op de middeling voor inkomsten en uitgaven, stellen we voor de resulterende bedragen voor de extra vrijlatingen per jaar te berekenen, en de uitkomsten vervolgens te middelen.

Dit leidt tot de volgende extra vrijlatingen voor 2017:

1. Voor woningen met een energielabel A++: 9.000 euro;
2. Voor een lijst van energiebesparende maatregelen: 9.000 euro;
3. Voor zogenaamde nul-op-de-meterwoningen: 25.000 euro.

Voor alle vrijlatingen geldt dat deze vanaf een inkomen van 33.000 euro kunnen worden gebruikt. In onderstaande paragrafen staat de onderbouwing van deze bedragen.

3.5.3 Energielabel A++ en energiebesparende maatregelen

Uitwerking

Bij de berekening wordt alleen gekeken naar de gasrekening, niet naar de elektriciteitsrekening. Eerder onderzoek heeft aangetoond dat het gasverbruik vooral samenhangt met de aard van de woning en het elektriciteitsverbruik vooral samenhangt met kenmerken van de bewoners, en daarmee een belangrijke gedragscomponent bevat.

De maximale hypotheek wordt berekend met de veranderde gaskosten. Dit wordt gedaan voor alle inkomens in stappen van 1.000 euro en voor de twaalf verschillende rentestanden. Het gemiddelde van deze berekeningen wordt als maatstaf gehanteerd. Pas vanaf een bepaald inkomen wordt het volledige voordeel genoten. Tot dat inkomen is er bij een maximale hypotheek slechts ruimte voor de minimale bedragen. Voor 2017 bedraagt dit minimale inkomen 33.000 euro.

Het bedrag voor extra vrijlating voor energielabel A++ is gebaseerd op het verschil tussen de maximale hypotheek bij energielabel C (waarop de reguliere tabel is geënt) en de maximale hypotheek bij energielabel A++. Bij A++-woningen wordt besparing op

de gasrekening soms gerealiseerd door gebruik te maken van elektrische apparaten, zoals warmtepompen. Daarom wordt bij A++-woningen de (soms hogere) elektriciteitsrekening wél in de berekening betrokken.

Het bedrag van de extra vrijlating voor de lijst met maatregelen is gebaseerd op het gemiddelde verschil in maximale hypotheek tussen een woning met energielabel A of B en een woning met energielabel CDEF of G.

Resultaat

In tabel 8 staan de berekende vrijlatingen van de afgelopen jaren en het resulterende gemiddelde.

Tabel 8: Bedragen extra vrijlating energiezuinige maatregelen en A++-woningen

	maatregelen	A++
2013	9.842	10.088
2014	9.721	9.669
2015	9.976	9.871
2016	10.772	10.246
Gemiddeld	**10.078**	**9.969**

Verschillen 2016-2017

De bedragen zijn tussen 2016 en 2015 licht gestegen. Die voor de maatregelen zijn harder gestegen dan voor A++-woningen. Dit komt doordat in 2016 de gasprijs is gestegen, en de elektriciteitsprijs is gedaald. Tevens is het gemiddelde verbruik van elektriciteit gedaald.
De energiebesparende maatregelen hebben alleen betrekking op het gasverbruik, die voor A++-woningen ook op het elektriciteitsverbruik.

Aandachtspunt

Bedacht moet worden dat gebruik van een CDEFG-tabel een ander uitgangspunt is dan wat wordt gebruikt voor het opstellen van de reguliere tabel (die immers uitgaat van label C). Het maximum van de reguliere tabel plus het hierboven berekende maximale bedrag zou kunnen leiden tot een hogere hypotheek. Voor de extra vrijlating wordt echter niet getoetst door middel van energielabels, maar via een lijst van maatregelen. Wanneer op deze lijst alleen kosten-efficiënte maatregelen staan (in verhouding tot de investering leveren ze een duidelijke energiebesparing op) én er een scherpe depotverplichting is (de hypotheek kan slechts verhoogd worden ter hoogte van het bedrag van de investering) is dat een afdoende toets om het maximale bedrag dat berekend is op basis van energielabels, over te nemen.
Het verschil in maximale hypotheek tussen een woning met een label A of B en de reguliere tabel (label C) bedraagt ca. 3.000 euro.

3.5.4 Nul-op-de-meterwoningen

Praktische uitwerking

Voor zogenaamde nul-op-de-meter woningen kan ook een hypotheekbedrag vrijgesteld worden. Dit extra bedrag wordt gebaseerd op de gemiddelde extra hypotheek, waarvan de netto maandlasten overeenkomen met de extra besparing als gevolg van een nul-op-de-meterwoning. De extra besparing kan berekend worden door de variabele kosten van gas en elektriciteit in de voorbeeldbedragen op 0 te brengen.
Hier wordt dus wel rekening gehouden met een lager verbruik aan elektriciteit. Bij nul-op-de-meterwoningen wordt immers ook elektriciteit opgewekt, en eventueel geleverd aan het energiebedrijf.

Bij deze berekening blijven de minimale bedragen gebaseerd op het energieverbruik van een flat met energielabel C. Daardoor blijft er ruimte om tegenvallers in het energieverbruik op te vangen. Ditzelfde uitgangspunt wordt ook gehanteerd voor de vrij te laten bedragen voor A++-woningen en de lijst van energiebesparende maatregelen.

Nul-op-de-meterwoning met garantie

Voor nul-op-de-meterwoningen zou als uitzondering ook het minimale bedrag aangepast kunnen worden, indien de bewoner daadwerkelijk geen kosten aan energie meer heeft. De ruimte om tegenvallende energiebesparing op te vangen is dan niet nodig. Via een garantiesysteem zou dit afgedwongen kunnen worden.
In het tot nu toe gehanteerde garantiesysteem wordt een energierekening van 0 euro gegarandeerd bij een gemiddeld verbruik. Bij een – om welke reden dan ook – bovengemiddeld verbruik blijft er wel een positieve rekening voor de bewoner. Een minimaal bedrag van 0 euro aanhouden voor alle huishoudens, is bij een dergelijk garantiesysteem dan ook niet reëel.

Uitwerking

Daarom hebben we voor de minimale bedragen een bedrag voor elektriciteit opgenomen. Dit hebben we gelijk gesteld aan het verschil tussen het gemiddelde totale elektriciteitsverbruik voor een drie-persoonshuishouden (n 2016: 3660 kWh) en de voorgestelde bundel voor huishoudelijk verbruik voor een gezin in een rijtjeswoning (2700 kWh). Dit is tevens in dezelfde orde van grootte van het verschil tussen het gemiddelde totale elektriciteitsverbruik van een tweepersoonshuishouden (2990 kWh) en de voorgestelde bundel voor een gezin in een appartement (1780 kWh).

Zie de onderstaande tabel voor informatie over deze verbruiken. De voorgestelde bundels bevatten alleen het verbruik van huishoudelijke apparatuur. Het totale stroomverbruik bevat ook gebouwgebonden elektriciteitsverbruik, zoals verlichting, ventilatie en mogelijk warmteopwekking. Daarom is het totale verbruik natuurlijk hoger dan alleen het verbruik van huishoudelijke apparatuur.

Tabel 9: Elektriciteitsverbruik

Voorgestelde bundels verbruik huishoudelijke apparatuur[3]	
Gezin in een appartement	1.780 kWh
Gezin in een rijwoning	2.700 kWh
Gezin in een vrijstaande woning	3.150 kWh
Gemiddeld totale stroomverbruik van huishoudens[4]	
Eenpersoonshuishouden	1.870 kWh
Tweepersoonshuishouden	2.990 kWh
Driepersoonshuishouden	3.660 kWh
Vierpersoonshuishouden	4.110 kWh
Vijfpersoonshuishouden	4.610 kWh
Zespersoonshuishouden	4.930 kWh

Dit verschil van 960 kWh leidt tot een bedrag van 19 euro per maand voor de minimale bedragen. Voor gasverbruik wordt zowel voor het minimale bedrag als voor het voorbeeldbedrag 0 euro gerekend. Dit omdat we er van uitgaan dat een nul-op-de-meter woning geen gasaansluiting meer heeft.

Resultaat

Wanneer we op basis hiervan de extra maximale hypotheek uitrekenen vanaf een inkomen van 33.000 euro, komen we op de volgende bedragen:

Tabel 10: Bedragen extra vrijlating energiezuinige maatregelen

	Energieneutrale woningen
2013	27.024
2014	26.876
2015	25.362
2016	23.875
Gemiddeld	**25.784**

Verschillen 2016-2017

Het vrij te laten bedrag voor nul-op-de-meterwoningen ligt voor 2017 2.000 euro lager dan voor 2016. Dit komt door het gemiddeld lagere elektriciteitsverbruik en de lagere stroomprijs. Het voordeel van een nul-op-de-meterwoning is daardoor kleiner geworden. In de meeste gevallen kan echter nog steeds dezelfde energiezuinige woning worden aangeschaft. De aanpassing van de reguliere tabel zorgt er namelijk voor dat in de meeste gevallen hogere hypotheken mogelijk zijn.

[3] Concept Handreiking Energie- en comfortcontracten
[4] Home 2012, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland 2014

3.6 Aantoonbaar niet-kwetsbare groepen

3.6.1 Afwijkende regeling voor aantoonbaar niet-kwetsbare groepen

Vanaf 2015 is een extra buffer voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven ingevoerd voor huishoudens met een inkomen onder de 30.000 euro. Met persoonlijk onvermijdbare uitgaven bedoelen we uitgaven die niet voor iedereen noodzakelijk zijn, maar wel voor het individuele huishouden. Zie paragraaf 2.1.1.

De buffer is zo vormgegeven dat de basisbedragen voor een huishouden in een eenverdienersituatie met twee kinderen (1 boven de 12 en 1 onder de 12) betaalbaar zijn. Dit leidde over de hele breedte tot een verkrapping van de normen, ook voor huishoudens waarvoor al aparte buffers bestonden.

Om die reden heeft het Nibud geadviseerd om verruiming toe te staan voor aantoonbaar niet-kwetsbare huishoudens met een inkomen onder de 30.000 euro. Deze verruiming is voor 2016 als volgt in de Tijdelijke Regeling ingevuld:

> *Indien het hypothecair krediet bedoeld is voor een consument die alleenstaand is en een toetsinkomen heeft dat hoger is dan € 19.500 en lager is dan € 31.000, kan de aanbieder van hypothecair krediet bij het financieringslastpercentage ten hoogste drie procentpunten optellen, met dien verstande dat het aldus berekende financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000.*

3.6.2 Advies voor 2017

Voor 2017 stellen we voor de regeling voor alleenstaanden op deze manier te handhaven, waarbij we het startinkomen verhogen tot 20.000 euro om deze aan te laten sluiten bij de tabel.

De regel zou dan dienen te luiden:

> *Indien het hypothecair krediet bedoeld is voor een consument die alleenstaand is en een toetsinkomen heeft dat hoger is dan € 20.000 en lager is dan € 31.000, kan de aanbieder van een hypothecair krediet bij het financieringslastpercentage ten hoogste drie procentpunten optellen, met dien verstande dat het aldus berekende financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000.*

3.7 Overige aspecten

3.7.1 Minimale toetsrente

De minimale toetsrente moet nu gehanteerd worden bij hypotheken met een rentevaste periode tot 10 jaar. Deze bedraagt nu 5%. Omdat de marktrente voor hypotheken met een rentevaste periode van 10 jaar nu een stuk lager ligt dan 5%, zullen veel mensen kiezen voor een langere rentevaste periode en daardoor een hoger bedrag lenen. Zoals uit paragraaf 5.2.3 blijkt, is een renteverhoging van 2,25% tot 5% na 10 jaar op te vangen. Bij hogere rentestijgingen zullen de maandlasten ook reëel gaan stijgen.

Een verlenging van de rentevastperiode voor de minimale toetsrente geeft meer zekerheid, maar lijkt niet acuut noodzakelijk gezien het voorbeeld in paragraaf 5.2.3.

4 Een andere manier van middelen

4.1 Aanleiding

De financieringslastpercentages worden berekend aan de hand van de confrontatie tussen besteedbaar inkomen en normbedragen aan overige uitgaven. De percentages geven weer wat de bruto hypotheeklast is ten opzichte van het bruto inkomen.

Er zijn veel parameters die invloed hebben op de uiteindelijke financieringspercentages. Aan de ene kant zijn dat parameters die invloed hebben op het besteedbaar inkomen. Het gaat dan om:

- het bruto-netto traject
- de fiscale behandeling van eigen woning en hypotheek
- aanspraken op subsidies en toeslagen
- premies voor sociale verzekeringen en pensioen

Aan de andere kant zijn het parameters die te maken hebben met het bepalen van de normuitgaven. Het gaat dan om:

- de samenstelling van het minimumpakket
- de beprijzing van het minimumpakket
- de verhouding tussen de hoogte van de overige uitgaven en het inkomen

Grote veranderingen in al deze parameters kunnen de financieringslastpercentages flink beïnvloeden. Soms zijn dat geleidelijke veranderingen, zoals de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting, maar soms zijn ze ook schoksgewijs, zoals het opnemen van een mobiele telefoon in het minimumpakket, een andere raming van de gemiddelde pensioenpremie, bezuinigingen op de zorgtoeslag of invoering van een nieuw zorgstelsel.

Om rust en voorspelbaarheid op de hypotheek- en woningmarkt te behouden, zouden de financieringslastpercentages niet dermate schoksgewijs moeten veranderen.

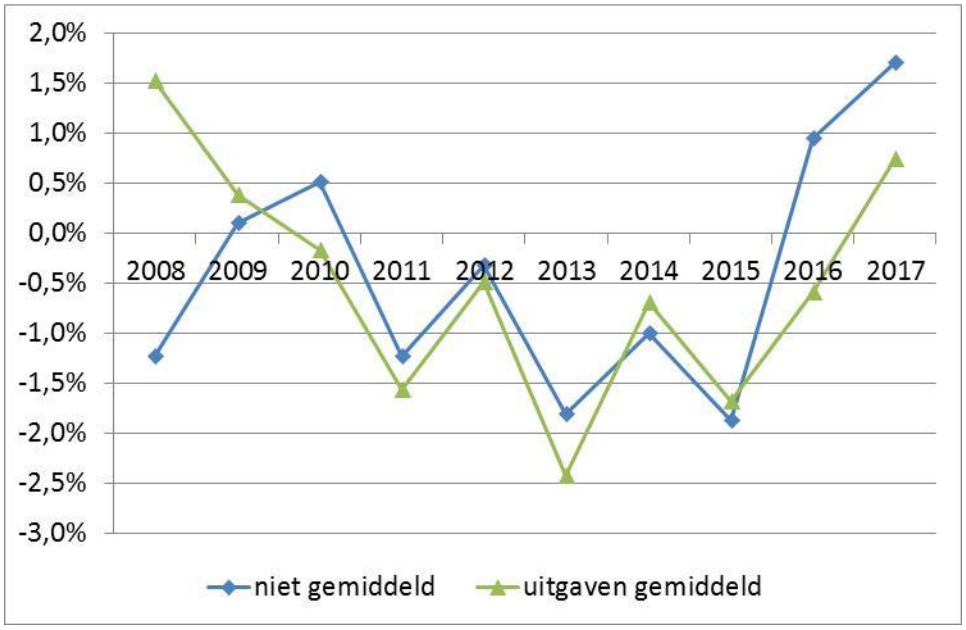
4.2 Huidige methode

Sinds 2000 worden de normuitgaven dan ook gemiddeld over de afgelopen vier jaar. Omdat in jaar t gewerkt wordt met cijfers uit t-1, betekent dat dat de normuitgaven voor jaar t het gemiddelde zijn van t-1, t-2, t-3 en t-4. Zij lopen dus gemiddeld 2,5 jaar achter op de werkelijkheid. In tijden met inflatie zijn de gehanteerde normuitgaven dus eigenlijk te laag. Dit zou kunnen leiden tot een te hoge hypotheek. Vooral bij de laagste inkomens kan dat problematisch zijn en daarom wordt altijd ook gekeken naar de minimale uitgaven van het laatste jaar (t-1). Deze dienen bij een maximale hypotheek betaalbaar te blijven. Zo nodig worden de financieringslastpercentages voor deze groepen naar beneden aangepast. Voor de situatie van 2016 wordt deze aanpassing gedaan tot een inkomen van 28.000 euro.

4.2.1 Effecten van de middeling van alleen de uitgaven

De vraag is nu of middeling van alleen de uitgaven ook daadwerkelijk schokken opvangt. Daarvoor kijken we naar de verschillen van jaar-op-jaar tussen beide methoden.

In figuur 10 staan de gemiddelde overgangen van jaar op jaar in procentpunten. Het gaat om een gemiddelde over alle inkomensniveaus. De blauwe lijn geeft weer welke overgangen er zouden zijn geweest als we niet gemiddeld zouden hebben. De groene lijn geeft de daadwerkelijke gemiddelde overgangen weer, waarbij alleen de uitgaven zijn gemiddeld.



Figuur 10: Gemiddelde verandering financieringslastpercentages bij verschillende manieren van middeling; r = 4,75%

Het effect van de middeling van de uitgaven blijkt niet groot te zijn op het verloop van de financieringslastpercentages. De inflatie heeft zich in de afgelopen jaren redelijk gelijkmatig ontwikkeld en daarmee ook de gemiddelde prijsstijging over vier jaar. Alleen de duidelijk lagere inflatie van de laatste twee jaar wordt gedempt met deze manier van middelen.

4.3 Alternatieve methode

Tot nu toe werden veranderingen in parameters aan de inkomstenkant niet gemiddeld. Lastenverlichtingen en –verzwaringen hadden daarmee direct invloed op de financieringslastpercentages. Het is te overwegen om ook hier middeling op toe te passen om aanpassingen meer geleidelijk te laten voorlopen. Voordeel hiervan is dat het procyclische karakter van de financieringslastnormen wordt verminderd. Een

koopkrachtvooruitgang door belastingverlaging zal bij middeling over vier jaar slechts voor een kwart in het daarop volgende jaar worden meegenomen.

Middeling van de inkomsten zou op twee manieren kunnen:

- Net als voor de normuitgaven zouden de bruto-nettotrajecten en toeslagen kunnen worden gemiddeld. Omdat hier echter steeds nieuwe parameters aan worden toegevoegd en worden verwijderd, kan dit tot vreemde constructen leiden.
- Er kunnen financieringslastpercentages worden uitgerekend voor elk jaar afzonderlijk met zowel de inkomstenstructuur als de uitgavenstructuur van t-1. De hieruit resulterende financieringslastpercentages worden vervolgens gemiddeld.

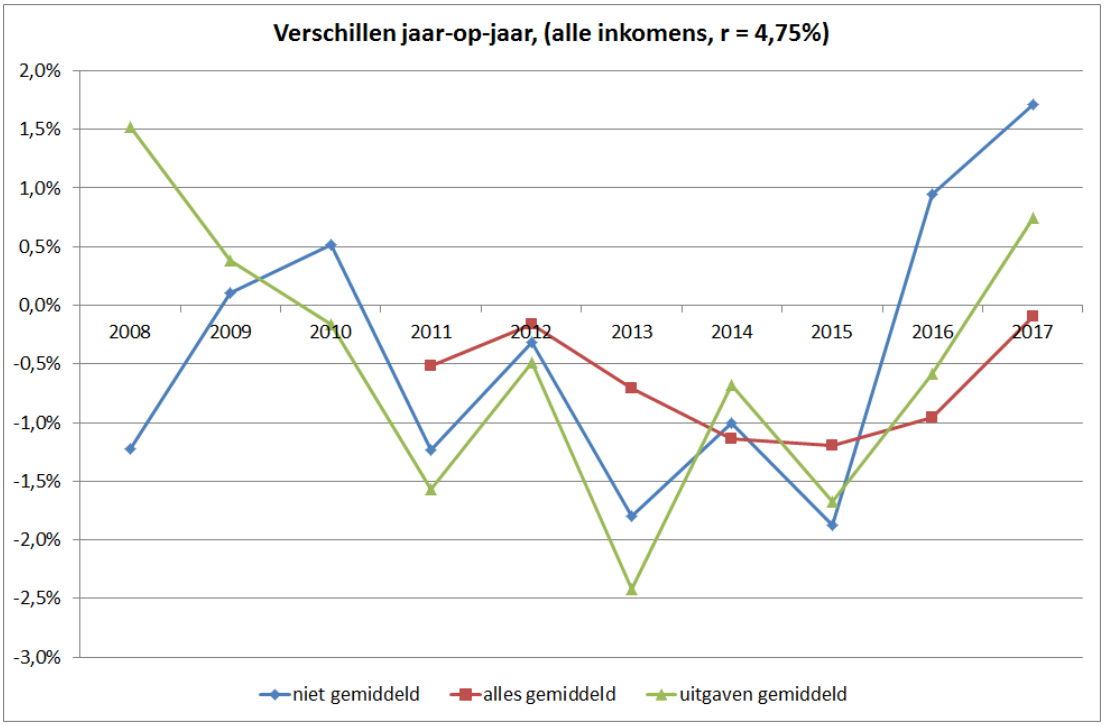
Deze laatste variant hebben we toegepast.

4.3.1 Effecten van de middeling van de inkomsten en uitgaven

We hebben de financieringslastpercentages voor 2008 tot en met 2017 uitgerekend met de gegevens van het jaar ervoor, dus zonder enige middeling. Wel hebben we de afronding op 0,5% zoals die sinds 2012 gebruikelijk is, ook in de voorgaande jaren toegepast.

Vervolgens hebben we deze financieringslastpercentages gemiddeld over vier jaar.

Figuur 11 geeft weer wat middelen van de uitgaven en de inkomsten doet met de effecten jaar-op-jaar. Het is duidelijk te zien dat deze manier van middelen leidt tot minder grote effecten op de financieringslastpercentages dan het niet middelen of het middelen van alleen de uitgaven. Deze manier van middelen leidt daarmee tot een gelijkmatiger overgang van de financieringslastpercentages jaar-op-jaar.



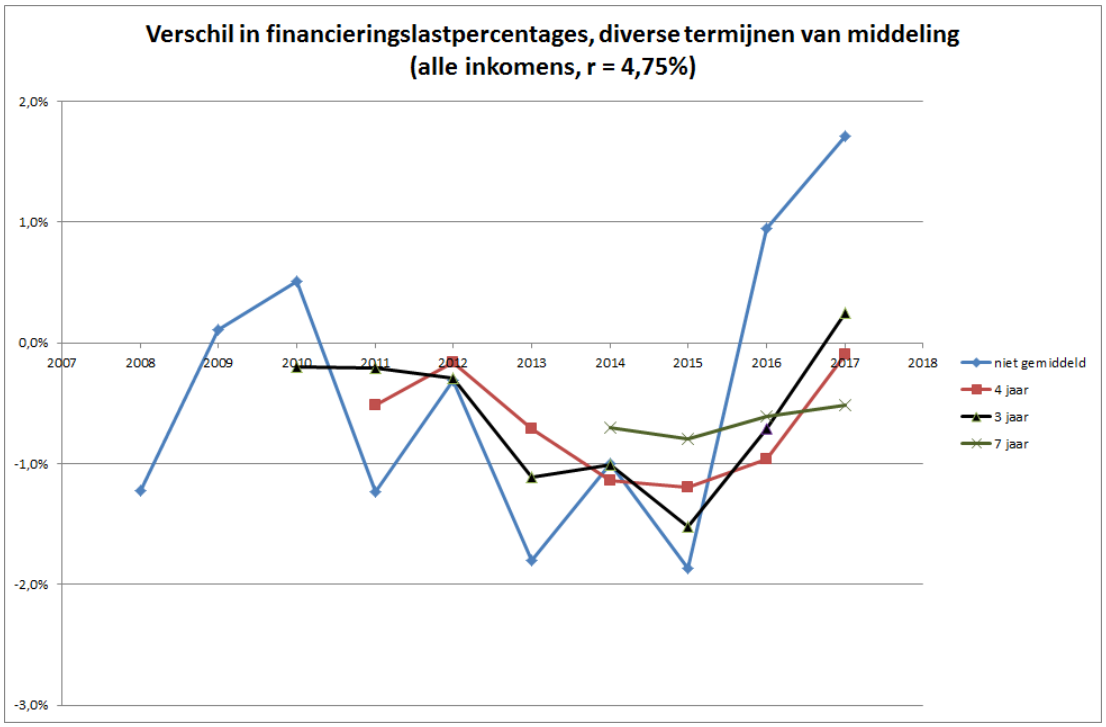
Figuur 11: Verschillen in financieringslastpercentages bij een aantal vormen van middeling; alle inkomensniveaus; r = 4,75%

Keerzijde van de middeling over vier jaar, is dat de financieringslastpercentages minder goed de actuele situatie weergeven. In periodes met koopkrachtstijgingen geeft dat geen problemen wat betreft betaalbaarheid. De door middeling verkregen financieringslastpercentages zijn dan immers lager dan de actuele percentages.

Bij koopkrachtdalingen zou er wel een probleem voor de betaalbaarheid kunnen ontstaan. De door middeling verkregen financieringslastpercentages zijn dan immers te hoog in vergelijking met de actuele financieringslastpercentages. Wanneer dat aan de orde is, dient bekeken te worden of de minimale bedragen voor de overige uitgaven nog haalbaar zijn op basis van hypotheken verstrekt op de door middeling verkregen percentages. Wanneer dat niet het geval is, zouden financieringslastpercentages handmatig neerwaarts dienen te worden bijgesteld.
Deze neerwaartse correcties gebeurden overigens ook bij de middeling van alleen de uitgaven al. Voor de normen van 2016 werd neerwaarts gecorrigeerd tot een inkomen van 31.000 euro.

4.3.2 Andere mogelijke vormen van middeling

Er zijn nog andere vormen van middeling mogelijk. Te denken valt aan andere periodes, zoals drie jaar in plaats van de huidige vier jaar. Bij een middeling over drie jaar in plaats van vier jaar, is de dempende werking geringer. Bij een middeling over een langere periode, bijvoorbeeld 7 jaar, is de dempende werking groter. Dit is te zien in figuur 12.



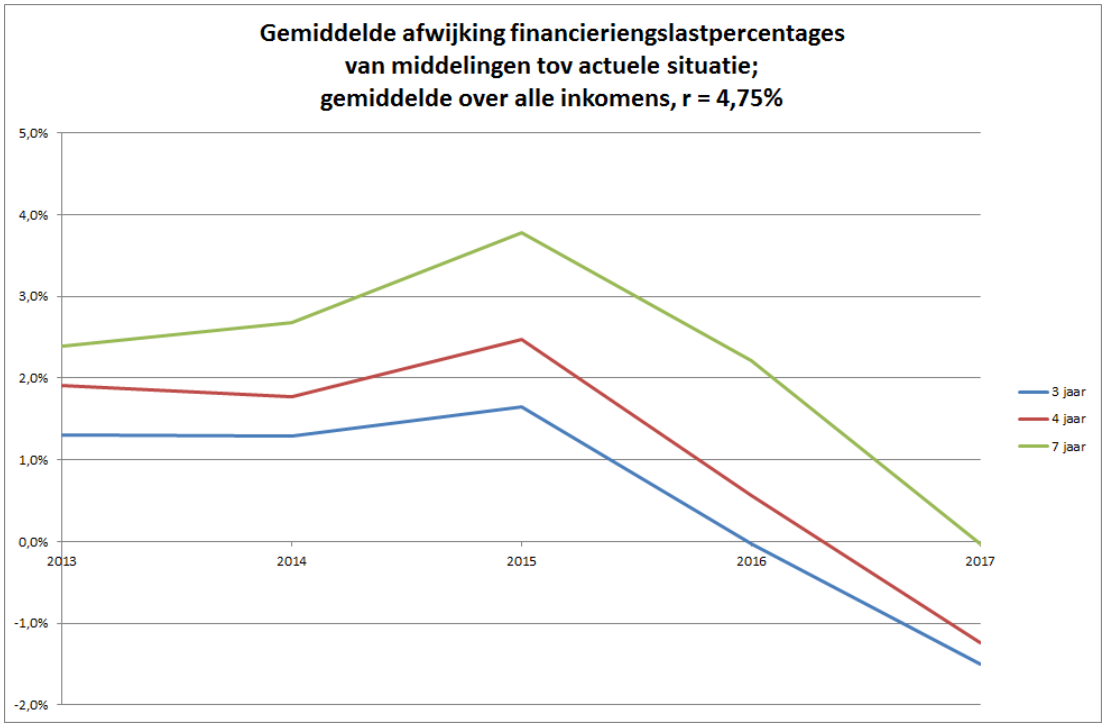
Figuur 12: Effect van de middelingen jaar-op-jaar; gemiddelde van alle inkomensniveaus; r = 4,75%

Een langere periode van middeling leidt dus tot een grotere demping. Keerzijde van een lange periode kan echter zijn dat het verschil ten opzichte van de actuele situatie groter wordt. We illustreren dat in figuur 13.

Figuur 13 geeft de verschillen weer ten opzichte van de actuele situatie van de diverse soorten middeling. Hier is te zien dat de afwijking ten opzichte van de actuele situatie groter is naarmate de periode van de middeling groter is. In 2015, op het dieptepunt van de koopkracht, was het financieringslastpercentage bij een middeling over zeven jaar gemiddeld bijna 4 procentpunt te hoog.
De verschillen zijn over het algemeen groter bij lagere inkomens dan bij hogere inkomens. In 2015 waren bij de laagste inkomens de financieringslastpercentages 5 procentpunt te hoog bij middeling over drie jaar, en 10 procentpunt bij middeling over zeven jaar.

Figuur 13 geeft de financieringslastpercentages weer zonder dat correcties hebben plaatsgevonden die er voor moeten zorgen dat de actuele minimale bedragen haalbaar zijn. Deze correcties moeten natuurlijk wel plaatsvinden. Hoe langer de looptijd van de middeling, des te meer er gecorrigeerd zal moeten worden, ook tot een steeds hoger inkomensniveau. Het dempende effect van middelen zal bij middeling over zeven jaar voor die groepen dan ook gering zijn: in feite zal dan steeds gerekend dienen te worden

met de actuele situatie. Middeling over zeven jaar lijkt voor de laagste inkomens daarom te lang in tijden van koopkrachtdaling.



Figuur 13: Verschillen in financieringslastpercentages ten opzichte van actuele situatie bij diverse soorten middelingen

Een andere vorm van middeling is mogelijk door te werken met een voortschrijdend proces. Dat wil zeggen dat elk jaar de bestaande tabel wordt gemiddeld met de niet-gemiddelde tabel van het huidige jaar. Deze variant hebben we niet verder uitgewerkt.

4.4 Voorstel: middelen van zowel de inkomsten als de uitgaven

We stellen voor om voor 2017 over te gaan op een middeling van zowel de uitgaven als de inkomsten over vier jaar, om zodoende de schokken te verkleinen. Dit doen we door voor elk afzonderlijk jaar de financieringslastpercentages te berekenen, en die vervolgens te middelen.

We kiezen voor een periode van vier jaar. Dit sluit aan bij de bestaande middeling van alleen de uitgaven over de afgelopen vier jaar. Een kortere periode leidt tot minder demping en bij een langere periode worden de verschillen ten opzichte van de werkelijke situatie groot, wat leidt tot veel handmatige correcties bij lagere inkomens.

Middeling vindt plaats op basis van de ongecorrigeerde financieringslastpercentages, dus zonder dat er eisen aan niet-dalendheid en dergelijke zijn opgelegd. Deze eisen worden wel opgelegd op de uiteindelijk gemiddelde percentages.

Onverkort blijft dat de minimale bedragen voor het huidige jaar beschikbaar moeten blijven. Wanneer dat niet het geval is, worden de financieringslastpercentages handmatig naar beneden aangepast.

Invoering nu is een goed moment, omdat het tot een geringe aanpassing van de financieringslastpercentages leidt. We middelen nu twee relatief slechte jaren (2013 en 2014) met twee relatief goede jaren (2015 en 2016).

Alle berekeningen in dit rapport zijn gebaseerd op deze middeling.

5 De normen in de praktijk

In de methodiek van de hypotheeknormen worden is voor bepaalde uitgangspunten gekozen. Deze uitgangspunten moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de praktijk van hypotheekverstrekking. Een beschermende werking bieden voor een zo groot mogelijke groep mensen en tegelijkertijd hanteerbaar zijn. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op aspecten van toepassing van de normen in de praktijk.

5.1 Verschillende huishoudtypen

Bij het berekenen van de maximale hypotheeklasten wordt voor de overige uitgaven van oudsher uitgegaan van de kosten van een huishouden van twee volwassenen zonder kinderen. Voor de inkomsten wordt ervan uitgegaan dat één volwassene inkomen uit arbeid ontvangt en de andere volwassene geen arbeidsinkomen ontvangt.

De vraag is nu hoe een op deze manier vastgestelde maximale hypotheek past in het budget van huishoudens met een andere samenstelling. Daartoe hebben we voor een aantal voorbeeldhuishoudens hun netto inkomenspositie berekend, evenals de voor die huishoudens geldende basisbedragen, voorbeeldbedragen en de daaruit voortvloeiende normbedragen.

Het gaat hierbij om de volgende voorbeeldhuishoudens:

- alleenstaande
- alleenstaande ouder met 2 kinderen
- alleenstaande ouder met 3 kinderen
- paar zonder kinderen, eenverdiener
- paar met 2 kinderen, eenverdiener
- paar met 3 kinderen, eenverdiener
- paar zonder kinderen, tweeverdieners
- paar met 2 kinderen, tweeverdieners
- paar met 3 kinderen, tweeverdieners

Het eerste kind is tussen de 6 en 12 jaar oud, het tweede kind tussen 12 en 18, en het derde kind is ook tussen de 12 en 18 jaar oud. Er is dus geen rekening gehouden met de kosten van kinderopvang. Oudere kinderen zijn duurder dan jongere kinderen, bijvoorbeeld omdat ze meer kosten aan voeding en kleding met zich meebrengen. Deze extra kosten zijn over het algemeen hoger dan de netto kosten van kinderopvang (na aftrek van de kinderopvangtoeslag). Voor huishoudens met jongere kinderen zijn de buffers dus iets hoger.

Het gaat hier dus met nadruk om voorbeelden. Ook binnen de zo gedefinieerde groepen kunnen nog grote, logische verschillen in uitgavenpatronen voorkomen.

5.1.1 Methode

Voor het basisbedrag is voor alle huishoudens gerekend met de methode zoals we die gebruiken voor het opstellen van de financieringslastnormen.

De berekeningen zijn gedaan met de fiscale regels zoals die zijn voorgesteld in het Belastingplan 2017 de voorgestelde financieringslastpercentages voor 2017 en de basis- en voorbeeldbedragen van 2016. Die uitgaven zijn opgehoogd met de verwachte prijsstijgingen voor volgend jaar van 0,6 procent. Deze laatste zijn dus niet over vier jaren gemiddeld, zoals bij het opstellen van de tabel met financieringslastpercentages wel gebeurt.
Daarmee geven de resultaten van deze berekeningen een zo goed mogelijk beeld van de buffers zoals die er naar verwachting volgend jaar uit zullen zien.

Voor de diverse huishoudtypen gelden verschillende fiscale regelingen en toeslagen. Daardoor is het besteedbaar inkomen voor de diverse huishoudtypen verschillend bij een gelijk bruto inkomen. Naast het netto inkomen uit arbeid zijn een aantal andere inkomstenbronnen meegerekend, zoals toeslagen.

Op basis van de financieringslasttabellen wordt de maximale hypotheek berekend en de daarbij behorende waarde van de woning, de bruto hypotheeklasten, opgesplitst in rente en aflossing. Met de waarde van de woning en de te betalen rente, kan het belastingvoordeel berekend worden. Ook het extra bedrag aan toeslagen kan hiermee berekend worden. Daarmee kunnen de netto hypotheeklasten berekend worden.

Wanneer de netto hypotheeklasten en de bijkomende eigenaarslasten (onderhoud, opstalverzekering, lokale heffingen) van het besteedbaar inkomen zonder eigen woning worden afgehaald, resteert een bedrag dat beschikbaar is voor de overige uitgaven. Door deze te confronteren met de hieronder gedefinieerde ondergrenzen is te zien hoe hoog de buffer is.

De buffers worden berekend ten opzichte van drie uitgavenniveaus:

1. het basispakket aan uitgaven. Dit is wat een huishouden minimaal aan overige uitgaven heeft.
2. het voorbeeldbedrag. Dit is wat een vergelijkbaar huishouden aan de overige uitgaven besteedt.
3. het normbedrag. Dit is het gemiddelde van het basisbedrag en het voorbeeldbedrag.

In bijlage B3 staat een voorbeeld van de berekening van de buffers.

5.1.2 Uitkomsten

Tabel 11 bevat de buffers per huishoudtype per maand voor de huishoudens met één inkomen. Tabel 12 bevat de buffers voor de tweeverdieners.

Tabel 11: Buffers in euro's per maand, alleenverdieners (r=4,75%)

	Inkomen	t.o.v. basis	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
Paar zonder kinderen	20000	110	50	80
Paar zonder kinderen	25000	109	-22	44
paar zonder kinderen	30000	130	-67	31
paar zonder kinderen	31000	123	-88	18
paar zonder kinderen	32000	137	-87	25
paar zonder kinderen	35000	174	-88	43
paar zonder kinderen	40000	229	-204	12
paar zonder kinderen	50000	401	-280	60
paar zonder kinderen	75000	638	-381	128
alleenstaande zonder kinderen	20000	508	265	386
alleenstaande zonder kinderen	25000	507	99	303
alleenstaande zonder kinderen	30000	528	34	281
alleenstaande zonder kinderen	31000	521	7	264
alleenstaande zonder kinderen	32000	535	5	270
alleenstaande zonder kinderen	35000	578	8	293
alleenstaande zonder kinderen	40000	678	41	359
alleenstaande zonder kinderen	50000	877	101	489
alleenstaande zonder kinderen	75000	1113	-1	556
alleenstaande ouder 2 kinderen	20000	710	302	506
alleenstaande ouder 2 kinderen	25000	765	201	483
alleenstaande ouder 2 kinderen	30000	777	121	449
alleenstaande ouder 2 kinderen	31000	768	89	428
alleenstaande ouder 2 kinderen	32000	780	80	430
alleenstaande ouder 2 kinderen	35000	819	58	439
alleenstaande ouder 2 kinderen	40000	912	82	497
alleenstaande ouder 2 kinderen	50000	1062	126	594
alleenstaande ouder 2 kinderen	75000	1165	-27	569
alleenstaande ouder 3 kinderen	20000	565	280	423

alleenstaande ouder 3 kinderen	25000	621	179	400
alleenstaande ouder 3 kinderen	30000	632	17	324
alleenstaande ouder 3 kinderen	31000	623	-34	294
alleenstaande ouder 3 kinderen	32000	636	-63	286
alleenstaande ouder 3 kinderen	35000	675	-120	277
alleenstaande ouder 3 kinderen	40000	767	-87	340
alleenstaande ouder 3 kinderen	50000	917	-52	433
alleenstaande ouder 3 kinderen	75000	1020	-205	408
paar 2 kinderen	20000	91	-12	39
paar 2 kinderen	25000	64	-97	-16
paar 2 kinderen	30000	58	-157	-50
paar 2 kinderen	31000	46	-181	-67
paar 2 kinderen	32000	55	-183	-64
paar 2 kinderen	35000	75	-193	-59
paar 2 kinderen	40000	104	-233	-65
paar 2 kinderen	50000	222	-409	-93
paar 2 kinderen	75000	429	-643	-107
paar 3 kinderen	20000	-100	-141	-121
paar 3 kinderen	25000	-126	-231	-179
paar 3 kinderen	30000	-132	-296	-214
paar 3 kinderen	31000	-145	-317	-231
paar 3 kinderen	32000	-136	-317	-226
paar 3 kinderen	35000	-116	-319	-217
paar 3 kinderen	40000	-87	-342	-214
paar 3 kinderen	50000	31	-432	-200
paar 3 kinderen	75000	214	-887	-336

Tabel 12: Buffers in euro's per maand, tweeverdieners (r = 4,75%)

	inkomen	t.o.v. basis	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
paar zonder kinderen	20000 + 10000	366	55	210
paar zonder kinderen	30000 + 15000	712	-74	319
paar zonder kinderen	35000 + 35000	1409	245	827
paar zonder kinderen	50000 + 25000	1366	145	756
paar zonder kinderen	60000 + 40000	1615	-76	770
paar 2 kinderen	20000 + 10000	430	82	256
paar 2 kinderen	30000 + 15000	738	-129	304
paar 2 kinderen	35000 + 35000	1432	127	779
paar 2 kinderen	50000 + 25000	1344	-5	670
paar 2 kinderen	60000 + 40000	1638	-355	642
paar 3 kinderen	20000 + 10000	239	-24	107
paar 3 kinderen	30000 + 15000	547	-267	140
paar 3 kinderen	35000 + 35000	1229	-82	574
paar 3 kinderen	50000 + 25000	1130	-221	454
paar 3 kinderen	60000 + 40000	1424	-270	577

Het paar zonder kinderen, eenverdiener, is de situatie waarop de reguliere tabellen met financieringslastpercentages geënt zijn (referentiehuishouden). Omdat dit de standaardsituatie is, zou de buffer ten opzichte van de "norm" bij de meeste inkomens op nul uit moeten komen. De buffer is niet precies nul omdat:

- de afrondingen en eisen van niet-dalendheid die zijn toegepast op de tabel met financieringslastpercentages, zijn niet in deze berekeningen betrokken;
- de maximale hypotheken zijn uitgerekend met de tabel voor 2017. Deze tabel is berekend op de gemiddelde inkomsten en uitgaven van 2013 tot en met 2016. De buffers zijn echter berekend op de inkomens- en uitgavenstructuur van alleen 2017;
- bij inkomens tot 31.000 euro is een extra buffer ingebouwd.

Te zien is dat de buffer voor dit huishouden minimaal 12 euro boven nul ligt ten opzichte van de normbedragen. De buffer ten opzichte van de basisbedragen neemt natuurlijk sterk toe naarmate het inkomen stijgt.

Voor de kleinere voorbeeldhuishoudens met maar één inkomen (alleenstaanden en alleenstaande ouders) zijn de buffers duidelijk groter. Ook de alleenstaande ouder met drie kinderen heeft nog een buffer ten opzichte van de normbedragen. Bij de

alleenstaande komt dit door de lagere uitgaven die een alleenstaande heeft ten opzichte van een paar. Bij de alleenstaande ouder komt dit door de fiscale ondersteuning en extra toeslagen die alleenstaande ouders krijgen.

Voor de grotere voorbeeldhuishoudens met maar één inkomen (paren met kinderen) zijn de buffers kleiner. Voor paren met twee kinderen, zijn de normbedragen bij een inkomen boven 20.000 euro niet haalbaar. Doordat voor lagere inkomens de koopkracht volgend jaar stijgt, door onder andere een hoger kindgebonden budget, zijn de normbedragen tot 20.000 euro wel haalbaar. De basisbedragen zijn voor al deze huishoudens wel haalbaar; de overblijvende buffer is minimaal 46 euro.

Voor het voorbeeld van een paar met drie kinderen, eenverdiener, zijn de basisbedragen tot een inkomen van 50.000 euro niet haalbaar. Het gaat hier echter om een zeer kleine groep.

Voor de voorbeelden met tweeverdieners liggen de buffers duidelijk hoger dan voor de voorbeelden met eenverdieners. Voor het voorbeeld van een paar met drie kinderen zijn de basisbedragen, en ook de normbedragen haalbaar bij een maximale hypotheek.

Voordelen van het werken met één tabel
Bij het bekijken van de buffers voor de verschillende voorbeeldhuishoudens kan het idee ontstaan om de normen voor verschillende huishoudtypen te differentiëren. Alleenstaanden en paren zonder kinderen zouden dan meer kunnen lenen en paren met kinderen minder. Toch kleven daar nadelen aan:

- Een hypotheek wordt voor 30 jaar afgesloten en in die tijd kan het huishoudtype wijzigen.
- Bij een praktische uitwerking is dan de vraag hoe ver gedifferentieerd dient te worden (aantallen kinderen, leeftijden kinderen, etc.).
- Het kan leiden tot strategisch gedrag van consumenten en geldverstrekkers. Het verzwijgen van samenwoonwens, zwangerschap of kinderwens leidt dan tot een hogere hypotheek.
- Het leidt tot vreemde situaties dat een paar zonder kinderen wel eerst een bepaalde hypotheek zou kunnen krijgen en vervolgens kinderen, maar dat dat andersom (eerst kinderen en vervolgens een hypotheek) niet zou kunnen.
- Ook andere kenmerken dan alleen huishoudsamenstelling kunnen een verschillend uitgavenpatroon veroorzaken. Bijvoorbeeld wel/geen auto (van de zaak), chronische ziekte, etc. Daar zou dan ook gedifferentieerd moeten worden.

5.1.3 Buffers bij andere rentestanden

Bovenstaande buffers zijn uitgerekend bij een rentestand van 4,75 procent. Bij andere rentestanden veranderen de hoogtes van de buffers nauwelijks. Dat komt, omdat de methode uitgaat van gelijke netto maandlasten, ook bij verschillende rentestanden. Voor het standaardhuishouden (paar zonder kinderen, eenverdiener) is er dan ook geen verschil. Bij andere huishoudtypen kunnen kleine veranderingen optreden doordat het

recht op toeslagen verandert. Over het algemeen zullen de buffers kleiner zijn bij lagere rentestanden, omdat er minder renteaftrek is. In bijlage D staan buffers uitgerekend voor een rentestand van 2,25 procent.

5.2 Hypotheekvorm en rente

5.2.1 Stijgende hypotheeklasten tijdens de looptijd

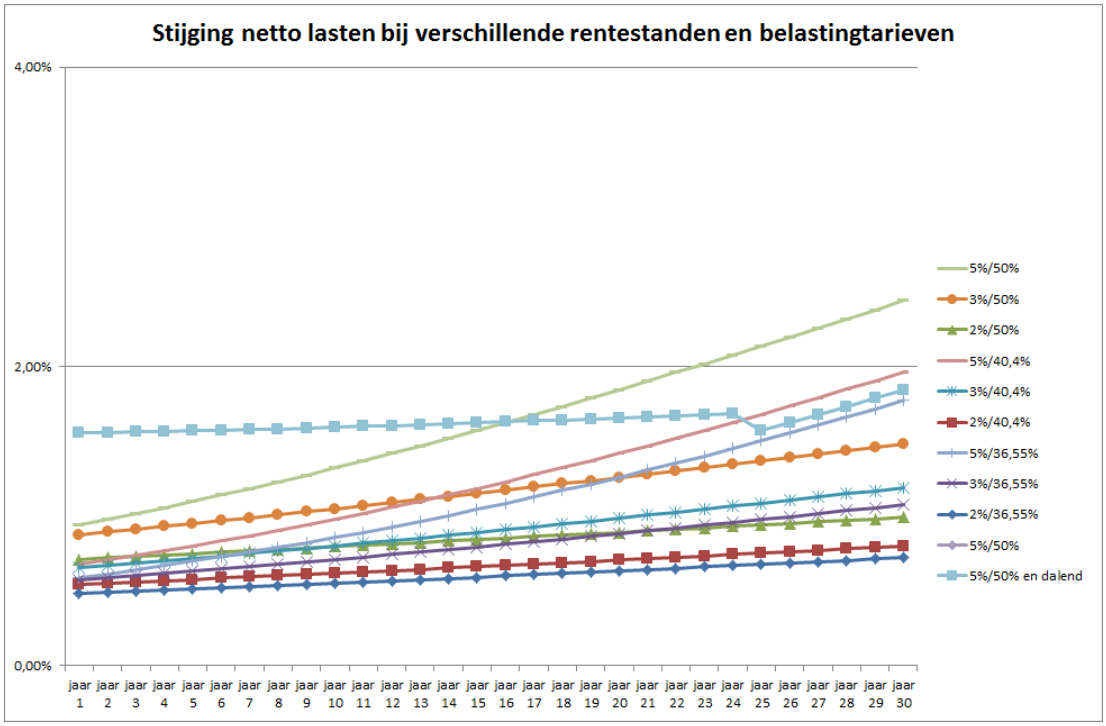
De fiscale aftrek is sinds 2013 alleen nog toegestaan bij minimaal annuïtair aflopende hypotheken. Daarom worden sinds die tijd bijna uitsluitend nog lineaire en annuïtaire hypotheken verstrekt. De maandlasten van nieuwe hypotheken zijn in de praktijk daarom vaak hoger dan van de spaar- en aflossingsvrije hypotheken die voorheen veel verstrekt werden.

Een annuïteitenhypotheek heeft een jaarlijks stijgende netto last. In onderstaande figuur is voor een aantal scenario's weergegeven hoe groot die stijging is. In de eerste helft van de doorlooptijd van de hypotheek is deze stijging relatief beperkt. Pas vanaf het 23e jaar is er één scenario waarbij de inflatiedoelstelling van 2 procent wordt overschreden. De jaarlijkse stijging is hoger, naarmate het belastingtarief hoger is, en naarmate het rentepercentage hoger is.

We hebben ook een scenario berekend (rente 5 procent) waarbij de afbouw van de hypotheekrenteaftrek wordt meegenomen van de huidige 50 procent naar 38 procent met stappen van 0,5 procent[5]. Dit is in figuur 2 de lijn met de lichtblauwe vierkanten. In dit scenario is vanaf het eerste jaar de stijging hoger (rond de 1,5%) dan zonder deze afbouw. De stijging is verdere jaren vrijwel constant. Op jaar 24 is de afbouw voltooid, en volgt de jaarlijkse stijging die van vergelijkbare hypotheken.

Gelet op de ontwikkeling van de netto lasten tijdens de looptijd vinden we dat de betaalbaarheid voldoende gewaarborgd is.

[5] Er is hierbij geen rekening gehouden met de verlenging van de derde belastingschijf, die als compensatie van de verlaagde hypotheekrenteaftrek geldt.



Figuur 14: Jaarlijkse stijging netto hypotheeklasten bij annuïtaire aflossing

5.2.2 Effect van stijgende rente

Op het ogenblik is de hypotheekrente historisch laag. Daardoor kunnen relatief hoge hypotheekbedragen worden afgesloten. De minimale toetsrente zorgt er voor dat deze hoge hypotheken alleen afgesloten kunnen worden, wanneer de rente minimaal 10 jaar vast staat. Maar wat gebeurt er nu, als de rente na die 10 jaar flink gestegen is?

Dit hebben we als volgt gesimuleerd:

- Sluit nu een maximale hypotheek af met een 10 jaar vaste rentestand van 2,25 procent.
- Laat na 10 jaar de rente gestegen zijn tot 5 procent.

Hierbij gaan we uit van een belastingaftrek van 40,4 procent. Binnen 10 jaar is de huidige aftrek nog maximaal 45 procent, dus dat is tot dan toe geen belemmering. Voor elk inkomen dat daaraan voldoet, zijn de effecten gelijk. We illustreren dit met een voorbeeld van een huishouden met een inkomen van 50.000 euro.

Tabel 13: Verloop hypotheek bij rentestijging na 10 jaar

Situatie	hypotheek	annuiteit	rente	aflossing	netto lasten
Jaar 1 (r = 2,25%)	234.360	896	439	459	725
Jaar 10 oude situatie (r = 2,25%)	172.844	896	324	572	771
Jaar 10 nieuwe situatie (r = 5%)	172.844	1141	720	421	865

In de eerste 10 jaar is de annuïteit per maand gelijk. Wel verandert de verhouding tussen rente en aflossing in die 10 jaar. Er wordt steeds minder rente betaald en steeds

meer aflossing. Door de aftrek van de hypotheekrente, stijgen de netto hypotheeklasten. Dit gebeurt met gemiddeld 0,6 procent per jaar. Een loonstijging van gelijke hoogte zou de betaalbaarheid daarmee in stand houden.

Na 10 jaar is ruim 60.000 euro afgelost en moet een nieuwe rentevast periode worden afgesproken. Als op dat moment de rente 5 procent is, betekent dat een fors hogere annuïteit, ongeveer 250 euro per maand meer.
De gestegen rentestand zorgt tevens voor een andere verdeling tussen rente en aflossing. De betaling aan rente stijgt en de betaling aan aflossing daalt. De renteaftrek zorgt er voor dat de netto lasten veel minder sterk stijgen: deze gaan maar 90 euro per maand omhoog.

De verhoging in netto lasten tussen jaar 1 en jaar 10 bedraagt dan in totaal 140 euro per maand. Dit is een gemiddelde stijging van 1,8 procent per jaar. Wanneer het netto inkomen nominaal per jaar met een zelfde percentage stijgt, zou dat geen betalingsproblemen opleveren.

Dit is geen onrealistische gemiddelde loonstijging gelet op de gemiddelde loonstijging van de afgelopen jaren (zie tabel 14). Ook omdat de gemiddelde prijsstijging meestal gelijke tred houdt met de loonstijging. Daarmee zien we geen reden om nu de minimale toetsrente te veranderen.

Tabel 14: Ontwikkeling lonen, prijzen, koopkracht, 2002-2016

	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	Gem.
Prijzen	3,4	2,1	1,2	1,7	1,1	1,6	2,5	1,2	1,3	2,3	2,8	2,6	0,3	0,5	1,1	1,7
Lonen	3,5	2,7	1,5	0,7	2	1,8	3,5	2,7	1	1,4	1,6	1,2	1	1,3	1,4	1,8
Koopkracht	0,5	-1,2	0,5	-1,6	2,1	1,4	-0,1	1,4	0	-1,1	-2	-1,3	1,3	0,7	1,4	0,1

Noot: prijzen = inflatie (CPI; hicp vanaf 2012), lonen = contractloon markt, koopkracht = statisch, mediaan alle huishoudens
Bron: CPB, MEV 2015, MEV 2016

5.3 Wie lenen er maximaal?

Met behulp van het WoON2015 is gekeken naar de daadwerkelijke verhouding van de hypotheek ten opzichte van het inkomen. De gegevens uit het WoON2015 zijn echter te weinig gedetailleerd om de precieze toets te doen of de huidige hypotheek aan de huidige financieringslastnormen voldoet. Zo zijn de inkomensbronnen die wel of niet meetellen bij hypotheekverstrekking niet bekend, net als de precieze verdeling tussen de inkomens van partners. Daarom gebruiken we een grovere indeling van de loan-to-income (LTI) ratio hiervoor. Als maatstaf voor de lening zijn we uitgegaan van het zelf gerapporteerde geleende bedrag. Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele aflossingen en opgebouwd vermogen.

In onderstaande tabellen staan de LTI verhoudingen naar huishoudtype van degenen die sinds 2012 een woning hebben gekocht. Dat zijn ruim 400.000 huishoudens. Deze tabellen geven niet de situatie weer bij aanschaf van de woning. In de tussentijd kunnen immers huishoudsituatie en/of inkomenssituatie gewijzigd zijn.

Tabel 15: Aantal kopers na 2012 naar loan-to-income (LTI) en huishoudsamenstelling (x 1.000)

	totaal	alleenstaande	paar zonder kinderen	paar met kinderen	eenoudergezin
= 0	42	16	15	7	4
0 - 1	2	0	1	1	0
1- 2	19	1	11	7	0
2 -3	70	5	31	33	1
3-4	106	16	45	42	3
4-5	85	24	25	32	4
5-8	66	25	15	22	3
> 8	17	5	4	6	2
totaal	407	93	145	149	18

Als we aannemen dat iedereen met een LTI van onder de 4 niet tot zijn maximale mogelijkheden heeft geleend, dan laat tabel 16 zien dat dat voor ruim de helft van de recente huizenkopers opgaat (58 procent). Het is dus zeker niet zo dat elke huizenkoper het maximum opzoekt. Een hoge LTI komt duidelijk vaker voor bij alleenstaanden en eenoudergezinnen.

Tabel 16: Aantal kopers na 2012 naar loan-to-income (LTI) en huishoudsamenstelling

	totaal	alleenstaande	paar zonder kinderen	paar met kinderen	eenoudergezin
= 0	10,4%	17,4%	10,4%	4,6%	22,1%
0 - 1	0,4%	0,0%	0,7%	0,5%	0,1%
1 - 2	4,6%	0,6%	7,5%	4,5%	1,9%
2 - 3	17,2%	5,7%	21,2%	21,9%	5,6%
3 – 4	26,0%	17,6%	30,4%	28,0%	17,7%
4 - 5	20,9%	26,2%	16,9%	21,5%	21,1%
5-8	16,2%	27,0%	10,5%	15,0%	18,2%
> 8	4,2%	5,5%	2,4%	4,0%	13,3%

Als we kijken naar risicogroepen, dan kunnen we ook inzoomen op lage inkomens. In eerste instantie kijken we naar huishoudens met een bruto inkomen onder 35.000 euro. Van de ruim 400.000 huishoudens die een huis hebben gekocht sinds 2012 heeft het merendeel nu een inkomen boven 35.000 euro (80%). Van de recente kopers met nu een inkomen beneden 35.000 euro, is het merendeel alleenstaand.

Tabel 17: Aantal kopers na 2012 naar huishoudsamenstelling en inkomen boven en onder 35.000 euro (x 1.000)

	totaal		onder 35.000		boven 35.000	
alleenstaande	93	23%	47	12%	46	11%
paar zonder kinderen	147	36%	16	4%	131	32%
paar met kinderen	149	37%	10	2%	139	34%
eenoudergezin	18	4%	8	2%	10	2%
totaal	407	100%	82	20%	325	80%

De op grond van huishoudsamenstelling en inkomen benoemde risicogroep (paren met kinderen en een inkomen beneden 35.000 euro) is dus relatief klein. Circa 10.000 huishoudens (2 procent van huizenkopers sinds 2012) voldoen nu aan dat criterium.

De meeste daarvan hebben 1 kind. Als we kijken naar de groep met 2 of meer kinderen, dan gaat het om ca. 4.000 huishoudens. Het grootste deel daarvan heeft een erg hoge LTI, wat er op wijst dat deze sinds de aankoop een inkomensterugval hebben meegemaakt.

Een relatief groot deel van deze groep (30 procent) heeft als belangrijkste inkomstenbron inkomsten uit eigen onderneming of vermogen (13 procent).

Tabel 18: Aantal huidige paren met 2 of meer kinderen en nu een inkomen beneden 35.000 euro die sinds 2012 een woning hebben gekocht naar LTI

LTI	Aantal (x 1.000)
3-4	0
4-5	1
5-6	1
6-7	0
> 8	2
totaal	4

5.4 De rol van advisering

Er zijn dus risicogroepen. De norm dekt niet alle gevallen af. Alleen al niet vanwege de reden dat er wordt uitgegaan van een gestandaardiseerd uitgavenpatroon van één specifiek huishouden.

Er wordt in de normen geen rekening gehouden met hoge persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Dit kan tot te hoge hypotheken leiden, zoals de voorbeelden van grote gezinnen met een laag inkomen laten zien.

Ook gedragsaspecten spelen geen rol in de normen. We gaan er impliciet van uit dat mensen financieel zelfredzaam zijn, dat wil zeggen goed met geld omgaan.

Het is de vraag of de normen met al deze aspecten rekening moeten houden wanneer dat leidt tot een wellicht onnodige verkrapping voor de grootste groep huishoudens in Nederland.

Het is wellicht beter dat hypotheekadviseurs en –verstrekkers (en huishoudens zelf) gespitst zijn op deze risico's en in alle gevallen individueel blijven afwegen of een maximale hypotheek ook passend is. Hiervoor zouden richtlijnen/tools ontwikkeld kunnen worden die meer inzicht bieden in de risico's bij een maximale financiering voor individuele huishoudens.

5.5 Ontwikkelingen in de toekomst

Hoewel voor de meeste huishoudens de norm passend is bij de huidige stand van zaken, hoeft dat niet het geval te zijn wanneer de omstandigheden wijzigen gedurende de looptijd van de hypotheek.

Belangrijkste oorzaak van financiële problemen is een inkomensterugval. In de methode zijn weliswaar buffers ingebouwd, maar deze zijn niet voldoende om een structurele significante inkomensterugval op te vangen.
De toename van flexibele arbeid kan er voor zorgen dat meer huishoudens met inkomenswisselingen te maken kunnen gaan krijgen.

Verder kan de huishoudsamenstelling gedurende de looptijd veranderen en dat kan leiden tot extra kosten. Ook andere persoonlijk onvermijdbare uitgaven kunnen zich in de loop van de tijd voordoen, bijvoorbeeld extra ziektekosten.

In sommige gevallen zijn voor inkomensdalingen verzekeringen mogelijk, of waar dat mogelijk is, de Nationale Hypotheek Garantie.

Inkomensbegrip
Tot nu toe is bij hypotheekverstrekking het bruto inkomen het uitgangspunt geweest om de financieringslastpercentages op toe te passen. Het bruto inkomen is lastig te verifiëren: de werkgever moet met een werkgeversverklaring aantonen welke onderdelen het bruto inkomen omvat en de juistheid van de inkomensgegevens aangeven.

Een aantal partijen onderzoekt in hoeverre inkomensregistraties kunnen helpen om inkomensgegevens efficiënter te achterhalen, zowel wat betreft snelheid als wat betreft juistheid. Hiermee kan het proces van hypotheekverstrekking worden vereenvoudigd.

Dit zou er toe kunnen leiden dat er in de toekomst een ander inkomensbegrip gehanteerd kan worden bij bepaling van de aanvaardbare maandlast. In dat geval voldoen de huidige percentages niet automatisch. Op basis van de huidige systematiek zouden dan andere percentages berekend kunnen worden.

Bijlage A: Overzicht uitgangspunten 2016

In deze bijlage staan de gehanteerde uitgangspunten voor berekening van de financieringslastpercentages van 2016. De financieringslastpercentages voor 2017 bedragen het gemiddelde van de situaties voor 2013, 2014, 2015 en 2016. Voor de uitgangspunten van voorgaande jaren verwijzen we naar eerdere rapporten.

Fiscale input	2016
Pensioenfranchise	13765
Pensioenpercentage	6,65%
WW-franchise	
WW-percentage	
maximum loon WW	
ZVW-percentage	0,00%
maximumloon ZVW	52763
belastingschijf 1	19922
belastingschijf 2	33715
belastingschijf 3	66421
tarief 1 (65min)	36,55%
tarief 2 (65min)	40,40%
tarief 3 (65min)	40,40%
tarief 4 (65min)	52%
tarief 1 (65plus)	18,65%
tarief 2 (65plus)	22,50%
tarief 3 (65plus)	40,40%
tarief 4 (65plus)	52%
maximale aftrekpercentage 2016	50,0%
algemene heffingskorting (65min)	2242
algemene heffingskorting (65plus)	1145
eerste grens alg heffingskorting	19922
tweede grens alg heffingskorting	66417
afbouwpercentage alg heffingskorting	4,82%
minimale algemene heffingskorting	0
afbouwpercentage AHK AOW	2,463%
minimale AHK AOW	0
afbouw overdraagbare heffingskorting	60,00%
ouderenkorting	1187
inkomensgrens ouderenkorting	35949

ouderenkorting boven grens	70
arbeidskorting grens 1	9147
arbeidskorting grens 2	19758
arbeidskorting grens 3	34015
arbeidskorting grens 4	111590
arbeidskorting opbouwpercentage laag	1,793%
arbeidskorting opbouwpercentage hoog	27,698%
arbeidskorting afbouwpercentage	4,00%
arbeidskorting maximaal	3103
arbeidskorting minimaal na afbouw	0
standaardpremie zorgtoeslag	1468
minimumgrens zorgtoeslag	19758
percentage normzorgkosten min mp	5,220%
percentage normzorgkosten boven min mp	13,43%
Overige eigenaarslasten	1,379%
Onderhoud	1,069%
OZB	0,1250%
waterschapslasten	0,0344%
opstalverzekering	0,151%
Bijkomende kosten aankoop	1%
bruto bedrag AOW voor 2 personen	20101
ZVW-percentage pensioen	5,50%
belasting partner alleen AOW	0
huidig basisbedrag met buffer	1453
huidig basisbedrag zonder buffer	1401

Eigenwoningforfait	grens	percentage	bijtelling
eigenwoningforfait grens 1	0	0	0
eigenwoningforfait grens 2	12500	0,003	0
eigenwoningforfait grens 3	25000	0,0045	0
eigenwoningforfait grens 4	50000	0,006	0
eigenwoningforfait grens 5	75000	0,0075	0
eigenwoningforfait grens 6	>1.050.000	0,0235	7875

Bijlage B: Uitwerking voorbeeldberekening

Hieronder staan de berekeningen van twee voorbeeldinkomens uitgewerkt. Het gaat hier om de situatie van 2016 bij een rentepercentage 2,75%. In de blokken 1 en 3 wordt de netto ruimte bij een bepaald bruto inkomen uitgerekend. Via een iteratief proces wordt berekend bij welke hypotheek de netto ruimte voor woonlasten volledig gevuld is. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het belastingvoordeel en de zorgtoeslag.

B1 Niet-AOW gerechtigden

Tabel B1: Voorbeeldberekening niet AOW-gerechtigde (situatie 2016; r = 2,75%)

Berekening belasting			
bruto jaarinkomen in €	30000	(A)	50000
af: pensioenpremie werknemer	1080	-	2410
basis sociale lasten/belastbaar loon	28920	=	47590
1. belasting zonder eigen huis			
belastbaar loon (= belastbaar inkomen)	28920		47590
belasting eerste schijf	7281	+	7281
belasting tweede schijf	3635	+	5572
belasting derde schijf	0	+	5606
belasting vierde schijf	0	+	0
heffingskorting	5808	-	4365
totaal belasting	5109	=	14095
2. belasting met eigen huis			
belastbaar loon	28920	=	47590
af: hypotheekrente (*)	3604	-	6586
bij: eigenwoningforfait (*)	973	+	1778
belastbaar inkomen	26290	=	42783
belasting eerste schijf	7281	+	7281
belasting tweede schijf	2573	+	5572
belasting derde schijf	0	+	3663
belasting vierde schijf	0	+	0
heffingskorting	5935	-	4596
totaal belasting	3919	=	11921
(*) uit iteratief proces			
3. Berekening netto jaarinkomen in €			
totaal bruto	30000	(A)	50000
af: pensioenpremie werknemer	1080	-	2410
basis sociale lasten	28920	=	47590
belasting zonder eigen huis	5109	-	14095
zorgtoeslag zonder eigen huis	674	+	0
netto inkomen zonder eigen huis	24486	=(B)	33495
vereiste overige uitgaven	17819	-	20667
max. netto ruimte voor woonlasten	6667	=	12828

4. Berekening financieringslast			
bruto hypotheeklasten	6419	(1)	11732
Waarvan rente	3604	(2)	6586
Waarvan aflossing	2816	(3)	5146
overige eigenaarslasten	1790	(4)	3271
hoogte hypotheek	131038		239477
bruto hypotheeklast in % van inkomen	21,4%*	=(1)/(A)	23,5%*
belasting met eigen huis	3919		11921
zorgtoeslag met eigen huis	1027		0
netto inkomen met eigen huis	26028	(C)	35669
netto ruimte voor woonlasten	=(2)+(3)+(4)-(C-B)		
	= 8209 - 1542		= 15.003 – 2174
	= 6667		= 12.829

* Dit zijn de percentages zonder afronding en correcties voor “niet-dalendheid”.

** Door afronding kunnen sommige optellingen niet kloppend lijken.

1. Belasting zonder eigen huis

Het belastingvoordeel wordt berekend door zowel het netto inkomen met eigen huis als het netto inkomen zonder eigen huis te berekenen. Het belastingvoordeel is het verschil tussen de twee netto inkomens.

2. Belasting met eigen huis

De aftrekbare hypotheekrente bedraagt in dit geval 2,75% van de theoretische hypotheek.

Het eigenwoningforfait wordt berekend over de WOZ-waarde van de woning. Deze wordt berekend als 100/101 van de hypotheek. Hiermee wordt dus rekening gehouden met een hypotheek die 1% hoger is dan de waarde van de woning.

De heffingskorting is in het geval van een alleenverdienerssituatie: een keer de algemene heffingskorting, een keer de afgetopte overdraagbare algemene heffingskorting en een keer de arbeidskorting.

3. Berekening netto inkomen

Het uitgangspunt voor veilig en verantwoord lenen is dat voor de overige uitgaven nog voldoende inkomen beschikbaar is. De vereiste overige uitgaven is het bedrag dat bij dat inkomen benodigd is voor uitgaven naast woonlasten.

De maximale netto ruimte voor woonlasten is het netto inkomen zonder eigen huis minus de vereiste overige uitgaven.

4. Berekening financieringslast

Via een iteratie wordt berekend wat bij een bepaald inkomen de maximale hypotheek is.

Het uitgangspunt is een 30-jarige annuïteitenhypotheek. De annuïteit is gelijk aan de bruto ruimte en deze bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. De rente is gelijk aan 2,75% van de hypotheek. De rest van de bruto ruimte is aflossing.

De overige eigenaarslasten zijn afhankelijk van de waarde van de woning. Deze waarde is gelijk aan 100/101 van de hypotheek. Onder deze lasten vallen de kosten van onderhoud, de opstalverzekering en de OZB en waterschapsheffingen voor eigenaren. Deze overige eigenaarslasten maken geen deel uit van het financieringslastpercentage, maar wel van de netto ruimte voor woonlasten.

Het financieringslastpercentage is de bruto hypotheeklast op jaarbasis als percentage van het bruto jaarinkomen.

B2: AOW-gerechtigden

Tabel B2: Voorbeeldberekening AOW-gerechtigde

Bruto jaarinkomen in €	30000		50000
AOW partner 2	10050	-	10050
belastbaar loon partner 1	19950	=	39950
1. belasting zonder eigen huis			
belastbaar inkomen box 1	19950		39950
belasting eerste schijf	3715	+	3715
belasting tweede schijf	6	+	3103
belasting derde schijf	0	+	2519
belasting vierde schijf	0	+	0
Heffingskorting	2331	-	722
totaal belasting	1390	=	8616
2. belasting met eigen huis			
belastbaar loon partner 1	19950		39950
af: hypotheekrente	4069	-	9065
bij: eigenwoningforfait	1099	+	2448
belastbaar inkomen	16979	=	33332
belasting eerste schijf	3167	+	3715
belasting tweede schijf	0	+	3017
belasting derde schijf	0	+	0
belasting vierde schijf	0	+	0
Heffingskorting	2332	-	2002
totaal belasting	835	=	4731
3. berekening netto inkomen in €			
Bruto jaarinkomen	30000	(A)	50000
af: premies ZVW beide partners	1650	-	2750
af belasting AOW partner 2	0	-	0
totaal inkomen	28350	=	47250
belasting zonder eigen huis	1390	-	8616
zorgtoeslag zonder eigen huis	529	+	0
netto inkomen zonder eigen huis	27489	=(B)	38634
vereiste overige uitgaven	19173	-	21869
max. netto ruimte voor woonlasten	8316	=	16765
4. Berekening financieringslast			
bruto hypotheeklasten	7249	(1)	16148
waarvan rente	4069	(2)	9065
waarvan aflossing	3180	(3)	7083
overige eigenaarslasten	2021	(4)	4502
hoogte hypotheek	147976		329634
bruto hypotheeklast in % van inkomen	24,2%*	=(1)/(A)	32,3*%
belasting met eigen huis	835		4731
zorgtoeslag met eigen huis	928		0
netto inkomen met eigen huis	28443	= (C)	42519
netto ruimte voor woonlasten	= 9270- 954 = 8316	=(2)+(3)+(4)-(C-B)	= 20650 – 3885 = 16765

* Dit zijn de percentages zonder afronding, en correcties voor “niet-dalendheid”.

B3 Berekening van de buffer voor minimale uitgaven

In onderstaande tabel staat de situatie weergegeven voor een paar eenverdiener met twee kinderen, 1 onder de 12 jaar en 1 boven de 12 jaar. De buffer voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven zorgt er voor dat er bij deze huishoudens een klein overschot is, als ze een maximale hypotheek hebben. Door de afrondingen van financieringslastpercentages op 0,5% en eisen van niet-dalendheid zal dit niet voor elke rentestand op de euro nauwkeurig bepaald kunnen worden.

Tabel B3: Uitwerking paar met twee kinderen

Bruto inkomens		20000+0	25000+0	30000+0
Netto inkomen		18770	21404	23961
Toeslagen/subsidies		6106	5199	4257
Besteedbaar inkomen		24876	26603	28218
Maximale hypotheek	bij r=4,75%	43133	89860	122209
waarde woning		42706	88970	120999
Bruto hypotheeklasten		2700	5625	7650
Wv rente		2048	4268	5804
Wv aflossing		652	1356	1845
Belasting en toeslagenvoordeel		631	2112	2872
Netto hypotheeklasten		2069	3513	4778
Overige eigenaarslasten		588	1227	1669
OVER		22219	21863	21771
Basis		21516	21516	21516
Buffer t.o.v. basis per jaar		703	347	255
Buffer t.o.v. basis per maand		59	29	21

Bijlage C: Minimale en voorbeeldbedragen

De financieringslastnormen zijn normen voor veilig en verantwoord lenen. Bij een maximale lening volgens deze normen is er nog voldoende inkomen over voor het doen van overige uitgaven van levensonderhoud. Voor het vaststellen van de omvang van de overige uitgaven maakt het Nibud een onderscheid in minimale bedragen en voorbeeldbedragen.

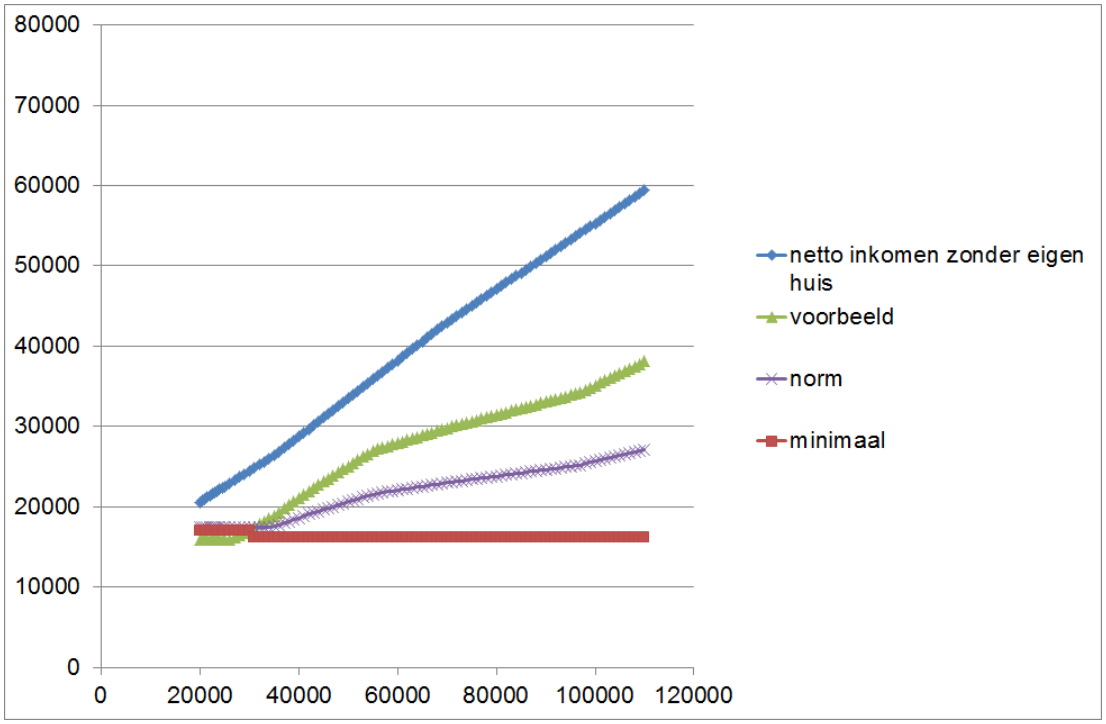
De minimale bedragen zijn de uitgaven die minimaal beschikbaar dienen te blijven. Deze minimale bedragen zijn afhankelijk van de huishoudsamenstelling, maar onafhankelijk van het inkomen.

De voorbeeldbedragen zijn de uitgaven die een vergelijkbaar huishouden met een vergelijkbaar inkomen gemiddeld heeft aan de verschillende uitgavenposten. Deze bedragen zijn dus zowel afhankelijk van de huishoudsamenstelling als van het inkomen.

De bedragen van de overige uitgaven voor levensonderhoud (o.a. voor dagelijkse boodschappen, energie, kleding en schoenen, verzekeringen, e.d.) verkrijgt het Nibud uit verschillende bronnen. Een belangrijke informatiebron is het Budgetonderzoek van het CBS. Ook verkrijgt het Nibud referentiecijfers van instanties als het Voedingscentrum en Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Uitgangspunt voor de berekeningen is een tweepersoonshuishouden zonder kinderen in een alleenverdienerssituatie. Zowel de kosten van kinderen als tegemoetkomingen voor kinderen blijven buiten beschouwing. Met extreme situaties houdt het Nibud geen rekening.

Hieronder wordt nader ingegaan op de samenstelling van de minimale bedragen en de voorbeeldbedragen.



Figuur C1: Minimale en voorbeeldbedragen, 2016

C1 Minimale bedragen

De minimale bedragen zijn onder te verdelen in een basispakket, dat goederen en diensten bevat die voor elk huishouden noodzakelijk zijn en een bufferbedrag dat dient om enige persoonlijk onvermijdbare uitgaven te kunnen opvangen.

Het basispakket is als volgt samengesteld.

- *Energie en water*: dit is 90% van de kosten van gemiddeld gebruik naar huishoudtype in een flatwoning.
- *Lokale lasten*: gemeentelijke en waterschapsheffingen.
- *Telefoon, televisie en internet*: De kosten van het bellen bestaat uit de kosten van een maandelijks abonnement voor een mobiele telefoon en voor elk huishouden een TV- en internetaansluiting via de kabel.
- *Zorgverzekering*: basisverzekering met een gemiddelde aanvullende verzekering en een goedkope tandartsverzekering.
- *Overige verzekeringen*:
    - *Aansprakelijkheidsverzekering*: De premie is afhankelijk van de grootte van het huishouden. De premie voor de verzekering is zonder eigen risico.
    - *Inboedelverzekering*: De waarde van de inboedel is vastgesteld op basis van de inboedelmeter. Er is rekening gehouden met regionale verschillen en het glas is mee verzekerd. De premie voor de verzekering is zonder eigen risico.

    - *Uitvaartverzekering*: voor huishoudens onder de 65 jaar is een uitvaartverzekering opgenomen. In de gemiddelde premie is rekening gehouden met geslacht.
- *Onderwijs*: Alleen studiekosten voor kinderen worden gespecificeerd. Dit is bij dit huishoudtype niet aan de orde,
- *Kinderopvang.* Dit is bij dit huishoudtype niet aan de orde.
- *Contributies en abonnementen*: Alleen de kosten van een bankrekening zijn meegenomen.
- *Vervoer*: Voor ieder lid van het huishouden de kosten van een fiets en bedrag voor openbaar vervoer ter hoogte van het voormalige tarief van één strippenkaart.
- *Kleding*: Het bedrag aan kleding wordt gebaseerd op de gemiddelde aankopen van diverse kledingstukken vermenigvuldigd met de eerste-kwartielprijzen van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
- *Inventaris*: Deze bedragen zijn gebaseerd op het Nibud-basispakket voor inventaris. Dit betreft o.a. de stoffering, keukeninventaris en huishoudelijk apparatuur.
- *Niet-vergoede ziektekosten*: In het basispakket zitten kosten die elk huishouden heeft. Dit betreft de huisapotheek: pleisters, aspirines e.d. Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat het volledige bedrag voor het verplichte eigen risico opzij wordt gezet.
- *Vrijetijdsduitgaven*: Hiervoor is geen bedrag opgenomen.
- *Voeding*: De voedingspakketten zijn samengesteld door het Voedingscentrum en gaan uit van een gemiddeld dagelijks gezond voedingspatroon.
- *Reiniging*: Een bedrag per huishouden en een bedrag per persoon op basis van Nibud-onderzoek.
- *Persoonlijke verzorging*: Bedrag per persoon op basis van Nibud-onderzoek.
- *Diversen:* Hieronder vallen bijvoorbeeld, identiteitskaart, cadeaus, speelgoed. Het gaat om een bedrag per huishouden en een bedrag per persoon voor diverse uitgaven.

Het bufferbedrag voor de persoonlijk onvermijdbare uitgaven is ingevuld als een bedrag waardoor huishoudens met twee kinderen (1 onder de 12, 1 boven de 12) het voor hen geldende basispakket kan betalen. Dit bedrag is voor 2016 52 euro per maand.

C2 Voorbeeldbedragen

Naast de minimale uitgaven stelt het Nibud ook voorbeeldbedragen vast voor de uitgaven van verschillende huishoudtypen. In tegenstelling tot de minimale bedragen, zijn de voorbeeldbedragen wel afhankelijk van het inkomen. De inkomensafhankelijkheid wordt voornamelijk afgeleid uit de Budgetonderzoeken van het CBS.

Omdat de inkomensafhankelijkheid per uitgavenpost kan verschillen, en ook per inkomensrange, is er geen lineair verband tussen het inkomen en het totaal van de voorbeeldbedragen. Op verschillende inkomensintervallen kan het verband met de uitgaven een verschillende hellingshoek hebben.

Er is dus geen pakket voor hogere inkomens, maar er wordt per uitgavengroep gekeken hoe het bedrag zich ontwikkelt bij een hoger inkomen. Bij hogere inkomens is er een ruime mate van keuzevrijheid en is het “voorschrijven” van pakketten op detailniveau weinig zinvol.

Bijlage D: Buffers bij een lagere rentestand

In deze bijlage staan de buffers voor de verwachte situatie van 2017, uitgerekend bij een lagere rentestand. Een lagere rentestand betekent minder renteaftrek, waardoor er ook minder recht is op toeslagen. De buffers vallen over het algemeen een paar euro per maand lager uit dan bij een rente van 4,75% zoals ze in paragraaf 5.1.2 berekend zijn.

Tabel D1: Buffers in euro's per maand, alleenverdieners (r=2,25%)

	Inkomen	t.o.v. basis	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
Paar zonder kinderen	20000	106	45	75
Paar zonder kinderen	25000	101	-30	35
paar zonder kinderen	30000	127	-70	29
paar zonder kinderen	31000	114	-97	8
paar zonder kinderen	32000	112	-112	0
paar zonder kinderen	35000	147	-115	16
paar zonder kinderen	40000	217	-217	0
paar zonder kinderen	50000	395	-286	55
paar zonder kinderen	75000	675	-344	165
alleenstaande zonder kinderen	20000	504	260	382
alleenstaande zonder kinderen	25000	499	90	295
alleenstaande zonder kinderen	30000	526	32	279
alleenstaande zonder kinderen	31000	518	4	261
alleenstaande zonder kinderen	32000	527	-4	261
alleenstaande zonder kinderen	35000	591	21	306
alleenstaande zonder kinderen	40000	692	55	374
alleenstaande zonder kinderen	50000	871	96	483
alleenstaande zonder kinderen	75000	1150	36	593
alleenstaande ouder 2 kinderen	20000	735	327	531
Alleenstaande ouder 2 kinderen	25000	768	204	486
alleenstaande ouder 2 kinderen	30000	790	134	462
alleenstaande ouder 2 kinderen	31000	781	103	442
alleenstaande ouder 2 kinderen	32000	788	88	438
alleenstaande ouder 2 kinderen	35000	850	89	470

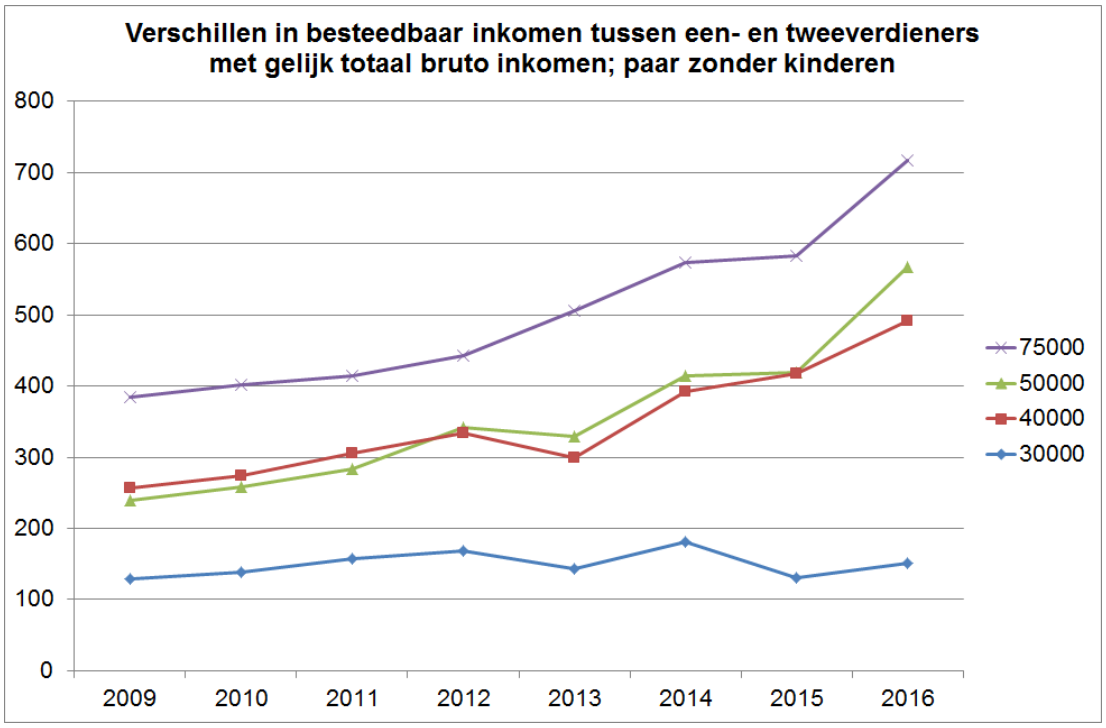
alleenstaande ouder 2 kinderen	40000	931	101	516
alleenstaande ouder 2 kinderen	50000	1056	120	588
alleenstaande ouder 2 kinderen	75000	1202	10	606
alleenstaande ouder 3 kinderen	20000	591	306	448
alleenstaande ouder 3 kinderen	25000	623	182	402
alleenstaande ouder 3 kinderen	30000	645	29	337
alleenstaande ouder 3 kinderen	31000	637	-21	308
alleenstaande ouder 3 kinderen	32000	644	-55	294
alleenstaande ouder 3 kinderen	35000	706	-90	308
alleenstaande ouder 3 kinderen	40000	787	-67	360
alleenstaande ouder 3 kinderen	50000	912	-58	427
alleenstaande ouder 3 kinderen	75000	1057	-168	445
paar 2 kinderen	20000	87	-17	35
paar 2 kinderen	25000	56	-105	-25
paar 2 kinderen	30000	56	-160	-52
paar 2 kinderen	31000	37	-190	-77
paar 2 kinderen	32000	30	-208	-89
paar 2 kinderen	35000	49	-220	-86
paar 2 kinderen	40000	91	-246	-77
paar 2 kinderen	50000	217	-414	-99
paar 2 kinderen	75000	466	-606	-70
paar 3 kinderen	20000	-104	-146	-125
paar 3 kinderen	25000	-135	-240	-187
paar 3 kinderen	30000	-135	-298	-217
paar 3 kinderen	31000	-154	-326	-240
paar 3 kinderen	32000	-161	-341	-251
paar 3 kinderen	35000	-142	-346	-244
paar 3 kinderen	40000	-99	-354	-227
paar 3 kinderen	50000	26	-437	-206
paar 3 kinderen	75000	251	-850	-299

Tabel D2: Buffers in euro's per maand, tweeverdieners (r = 2,25%)

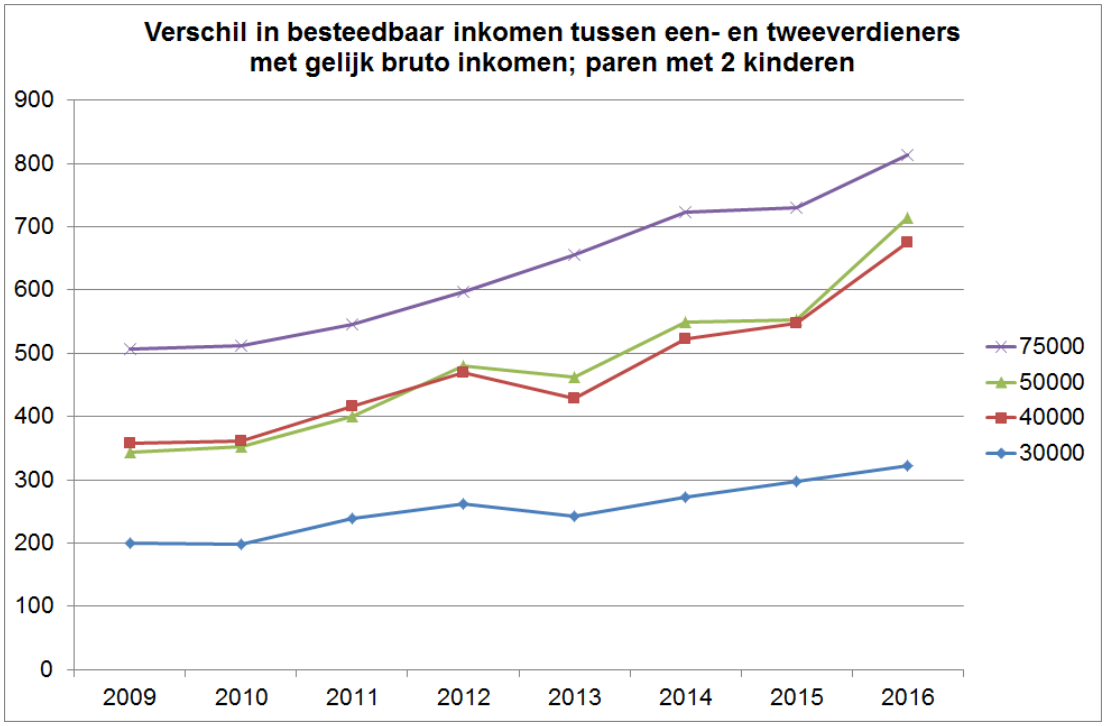
	inkomen	t.o.v. basis	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
paar zonder kinderen	20000 + 10000	372	61	217
paar zonder kinderen	30000 + 15000	728	-57	336
paar zonder kinderen	35000 + 35000	1395	231	813
paar zonder kinderen	50000 + 25000	1359	138	749
paar zonder kinderen	60000 + 40000	1694	3	848
paar 2 kinderen	20000 + 10000	421	73	247
paar 2 kinderen	30000 + 15000	729	-138	295
paar 2 kinderen	35000 + 35000	1418	112	765
paar 2 kinderen	50000 + 25000	1337	-12	663
paar 2 kinderen	60000 + 40000	1717	-276	720
paar 3 kinderen	20000 + 10000	230	-33	99
paar 3 kinderen	30000 + 15000	538	-275	131
paar 3 kinderen	35000 + 35000	1203	-108	548
paar 3 kinderen	50000 + 25000	1123	-228	447
paar 3 kinderen	60000 + 40000	1502	-191	656

Bijlage E: Buffers bij volledig meetellen van het tweede inkomen.

De afgelopen jaren is het verschil in besteedbaar inkomen tussen een- en tweeverdieners toegenomen. Dit wordt veroorzaakt door tal van maatregelen in de fiscale en toeslagensfeer. Figuren E1 (paar zonder kinderen) en E2 (paar met kinderen) illustreren dit.
Deze ontwikkeling geeft aanleiding om de behandeling van het tweede inkomen bij hypotheekaanvragen te herzien.



Figuur E1: Verschil in besteedbaar inkomen tussen een- en tweeverdieners, paren zonder kinderen



Figuur E2: Verschil in besteedbaar inkomen tussen een- en tweeverdieners, paren met 2 kinderen

Voor 2017 stellen we voor om voor tweeverdieners het financieringslastpercentage te gebruiken dat hoort bij het hoogste inkomen plus 0,6 maal het tweede inkomen. Dit financieringslastpercentage mag toegepast worden op het volledige inkomen. Daarnaast stellen we voor de factor van 0,6 geleidelijk te verhogen tot 1, analoog aan de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting.

Volgens de huidige prognose zou dat in 2023 het geval zijn. In dat geval zullen tweeverdieners bij een hypotheekaanvraag gelijk behandeld worden als eenverdieners. Toch houden tweeverdieners dan nog steeds meer over dan eenverdieners. Vanwege fiscale voordelen houden zij immers netto meer over dan eenverdieners met hetzelfde totale bruto inkomen.

In deze bijlage geven we voor een aantal voorbeelden weer wat de buffers zouden zijn, als nu al het financieringslastpercentage dat hoort bij het totale inkomen, gehanteerd zou worden. Deze buffers staan in tabel E1. Te zien is dat er zowel ten opzichte van de basisbedragen als ten opzichte van de normbedragen positieve buffers resteren.

Tabel E1: Buffers in euro's per maand, tweeverdieners, volledig meetellen tweede inkomen (r = 2,25%)

	inkomen	t.o.v. basis	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
paar zonder kinderen	20000 + 10000	303	24	164
paar zonder kinderen	30000 + 15000	687	-79	304
paar zonder kinderen	35000 + 35000	902	18	460
paar zonder kinderen	50000 + 25000	1225	33	629
paar zonder kinderen	60000 + 40000	1571	-63	754
paar 2 kinderen	20000 + 10000	340	14	177
paar 2 kinderen	30000 + 15000	677	-146	265
paar 2 kinderen	35000 + 35000	1233	-45	594
paar 2 kinderen	50000 + 25000	1203	-115	544
paar 2 kinderen	60000 + 40000	1596	-333	632
paar 3 kinderen	20000 + 10000	151	-95	28
paar 3 kinderen	30000 + 15000	488	-271	109
paar 3 kinderen	35000 + 35000	1020	-265	377
paar 3 kinderen	50000 + 25000	991	-331	330
paar 3 kinderen	60000 + 40000	1384	-273	555

Bijlage F: Koopkracht 2016-2017

Het Nibud heeft voor 100 huishoudtypen berekend hoe hun koopkracht zich ontwikkelt tussen 2016 en 2017 op basis van de kabinetsplannen die op Prinsjesdag gepresenteerd zijn. In de tabel hieronder staan de verschillen in koopkracht voor 2017 ten opzichte van 2016 volgens die verwachtingen. Koopkracht is het verschil tussen inkomen en uitgaven. Een positief koopkrachteffect wil zeggen dat de inkomsten komend jaar harder zullen stijgen dan de uitgaven.

De genoemde bedragen zijn in euro's per maand. Alle inkomsten en uitgaven zijn omgerekend naar gemiddelde maandbedragen. Het percentage is ten opzichte van het besteedbaar inkomen in 2016 van het voorbeeldhuishouden.

Bij vrijwel alle huishoudens is een lichte koopkrachtstijging waar te nemen. In paragraaf 5.1 en in bijlage D zijn voor een aantal huishoudens buffers berekend. Deze zijn berekend op basis van de verwachte situatie voor 2017.

Beide berekeningen geven aan dat de betaalbaarheid door de verwachte ontwikkelingen voor 2017 niet verslechtert. Daarom is er geen reden de eerder berekende financieringslastpercentages naar beneden bij te stellen.

huishouden	koopkracht 2016-2017 (%)	euro´s per maand
Alleenstaand, bijstand	1,0%	€ 13
Alleenstaande ouder 1 kind, bijstand	1,1%	€ 20
Alleenstaande ouder 2 kinderen, bijstand	1,3%	€ 25
Paar zonder kinderen, bijstand	0,7%	€ 13
Paar 2 kinderen, bijstand	1,2%	€ 26
Alleenstaande, werkend € 10000	1,3%	€ 13
Alleenstaande, werkend € 20000	1,6%	€ 27
Alleenstaande, werkend € 25000	0,9%	€ 15
Alleenstaande, werkend € 30000	0,7%	€ 14
Alleenstaande, werkend € 35000	0,4%	€ 9
Alleenstaande, werkend € 45000	0,4%	€ 12
Alleenstaande, werkend € 60000	0,5%	€ 17
Alleenstaande ouder 1 kind, werkend € 25000	1,4%	€ 36
Alleenstaande ouder 1 kind, werkend € 40000	0,5%	€ 15
Alleenstaande ouder 1 kind, werkend € 60000	0,6%	€ 21
Alleenstaande ouder 2 kinderen, werkend € 30000	1,2%	€ 35
Alleenstaande ouder 2 kinderen, werkend € 50000	0,6%	€ 24
Alleenstaande ouder 3 kinderen, werkend € 30000	0,9%	€ 28
Paar zonder kinderen, alleenverdiener € 35000	0,3%	€ 8
Paar zonder kinderen, alleenverdiener € 60000	0,5%	€ 18
Paar 1 kind, alleenverdiener € 40000	0,1%	€ 1
Paar 1 kind, alleenverdiener € 65000	0,1%	€ 3
Paar 2 kinderen, alleenverdiener € 30000	0,5%	€ 14
Paar 2 kinderen, alleenverdiener € 75000	0,0%	€ 1
Paar 3 kinderen, alleenverdiener € 50000	0,3%	€ 10
Paar 4 kinderen, alleenverdiener € 40000	0,2%	€ 6
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 25000 & € 10000	0,7%	€ 17
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 25000 & € 20000	0,9%	€ 30
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 30000 & € 25000	0,7%	€ 28
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 35000 & € 25000	0,6%	€ 23
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 35000 & € 35000	0,4%	€ 18
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 40000 & € 35000	0,4%	€ 19
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 50000 & € 35000	0,4%	€ 22
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 60000 & € 40000	0,5%	€ 26
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 75000 & € 65000	0,5%	€ 36
Paar 1 kind, tweeverdiener € 25000 & € 10000	0,9%	€ 27
Paar 1 kind, tweeverdiener € 25000 & € 20000	0,8%	€ 29
Paar 1 kind, tweeverdiener € 25000 & € 25000	0,8%	€ 30
Paar 1 kind, tweeverdiener € 35000 & € 25000	0,5%	€ 23
Paar 1 kind, tweeverdiener € 40000 & € 25000	0,5%	€ 24
Paar 1 kind, tweeverdiener € 40000 & € 35000	0,4%	€ 18
Paar 1 kind, tweeverdiener € 55000 & € 25000	0,6%	€ 29
Paar 1 kind, tweeverdiener € 60000 & € 30000	0,6%	€ 31
Paar 1 kind, tweeverdiener € 70000 & € 40000	0,4%	€ 27
Paar 1 kind, tweeverdiener € 75000 & € 75000	0,5%	€ 39

Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 20000 & € 10000	↑	1,0%	€ 29
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 25000 & € 15000	↑	1,1%	€ 37
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 30000 & € 15000	↗	1,0%	€ 34
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 30000 & € 20000	↑	1,0%	€ 40
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 30000 & € 25000	↗	1,0%	€ 40
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 40000 & € 20000	↗	0,5%	€ 23
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 45000 & € 20000	↗	0,5%	€ 25
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 45000 & € 25000	↗	0,5%	€ 25
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 50000 & € 25000	↗	0,5%	€ 27
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 50000 & € 30000	↗	0,5%	€ 27
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 65000 & € 20000	↗	0,6%	€ 31
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 65000 & € 25000	↗	0,6%	€ 32
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 70000 & € 25000	↗	0,6%	€ 32
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 75000 & € 30000	↗	0,5%	€ 32
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 80000 & € 40000	→	0,4%	€ 24
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 80000 & € 60000	→	0,4%	€ 31
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 120000 & € 70000	→	0,3%	€ 33
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 30000 & € 10000	↗	0,9%	€ 29
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 35000 & € 20000	↗	0,8%	€ 34
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 40000 & € 25000	↗	0,6%	€ 27
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 50000 & € 25000	↗	0,5%	€ 27
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 60000 & € 30000	↗	0,5%	€ 31
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 75000 & € 35000	→	0,4%	€ 26
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 100000 & € 60000	→	0,4%	€ 33
Paar 4 kinderen, tweeverdiener € 60000 & € 20000	↗	0,5%	€ 29
Alleenstaande 65+, AOW € 0	↑	1,1%	€ 17
Alleenstaande 65+, AOW € 5000	↑	1,4%	€ 24
Alleenstaande 65+, AOW € 7000	↑	1,5%	€ 26
Alleenstaande 65+, AOW € 10000	↗	0,6%	€ 10
Alleenstaande 65+, AOW € 15000	→	0,2%	€ 3
Alleenstaande 65+, AOW € 30000	→	-0,5%	€ -13
Echtpaar 65+, AOW, € 0 & € 0	↗	1,0%	€ 20
Echtpaar 65+, AOW, € 7500 & € 0	↑	1,2%	€ 27
Echtpaar 65+, AOW, € 10000 & € 0	↗	0,9%	€ 21
Echtpaar 65+, AOW, € 15000 & € 0	→	0,2%	€ 6
Echtpaar 65+, AOW, € 10000 & € 5000	↗	0,5%	€ 14
Echtpaar 65+, AOW, € 15000 & € 5000	→	0,4%	€ 11
Echtpaar 65+, AOW, € 15000 & € 10000	→	0,3%	€ 10
Echtpaar 65+, AOW, € 20000 & € 10000	→	0,2%	€ 7
Echtpaar 65+, AOW, € 30000 & € 10000	→	-0,2%	€ -7
Echtpaar 65+, AOW, € 50000 & € 15000	→	-0,5%	€ -24
Alleenstaande uitkering € 20000	↗	0,8%	€ 11
Alleenstaande vervroegd pensioen € 30000	↓	-1,2%	€ -19
Paar zonder kinderen, uitkering € 30000	↘	-0,5%	€ -10
Paar zonder kinderen, alleenverdiener vervroegd pensioen € 35000	↘	-0,6%	€ -13
Student hbo/wo + bijbaan € 5000	↗	0,5%	€ 3
Paar zonder kinderen, werk & vervroegd pensioen, € 35000 & € 25000	→	0,0%	€ -0
Paar zonder kinderen, werk & pensioen, € 35000 & € 15000	→	-0,1%	€ -4
Paar zonder kinderen, werk & uitkering, € 20000 & € 10000	↑	1,0%	€ 23
Paar zonder kinderen, werk & uitkering, € 30000 & € 15000	→	0,5%	€ 14
Paar zonder kinderen, werk & uitkering, € 50000 & € 20000	→	0,3%	€ 13
Paar 1 kind, werkend & uitkering, € 25000 & € 10000	↑	1,1%	€ 29
Paar 1 kind, werkend & uitkering, € 45000 & € 25000	→	0,2%	€ 10
Paar 2 kinderen, werkend & uitkering, € 25000 & € 15000	↗	1,0%	€ 30
Paar 2 kinderen, werkend & uitkering, € 45000 & € 25000	→	0,2%	€ 10
Paar 3 kinderen, werkend & uitkering, € 30000 & € 20000	↗	0,7%	€ 26

Begrippenlijst

Annuiteitenfactor	Factor waarmee de bruto hypotheeklasten worden vermenigvuldigd om te komen tot de maximale hypotheek. Deze factor is afhankelijk van de rentestand
Basispakket	Pakket aan goederen en diensten die voor elk huishouden in Nederland moeilijk vermijdbaar zijn.
Bijkomende kosten	Onderhoud, lokale lasten voor woningeigenaren, premie voor de opstalverzekering
Box-1 tabellen	Tabellen met financieringslastpercentages die gehanteerd dienen te worden als de hypotheekrente volledig aftrekbaar is
Box-3 tabellen	Tabellen met financieringslastpercentages die gehanteerd dienen te worden als de hypotheekrente niet volledig aftrekbaar is
Bruto hypotheeklasten	De rente en aflossing die huishoudens per periode betalen aan de hypotheekverstrekker
Buffer	Met buffer wordt hier bedoeld een bedrag per maand dat overblijft in vergelijking tot de normuitgaven, voorbeeldbedragen of het basispakket. Afhankelijk van de context worden verschillende soorten buffers onderscheiden: - Buffers die samenhangen met een ander uitgavenpatroon dan van het referentiehuishouden - Buffers die samenhangen met een ander netto besteedbaar inkomen dan het referentiehuishouden. Bijvoorbeeld de tweeverdienersbuffer. - Buffers die samenhangen met een andere hypotheekvorm dan het uitgangspunt is van de tabellen, namelijk een annuïteitenhypotheek. Bijvoorbeeld een aflossingsvrije, spaar- of beleggingshypotheek. - Buffers voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Een extra bedrag waar rekening mee wordt gehouden in de systematiek. Deze buffer is zodanig dat een paar (eenverdiener) met twee kinderen (1 onder en 1 boven de 12 jaar) het voor hen geldende basispakket voor de overige uitgaven kan betalen.

Eigenwoningreserve	De eigenwoningreserve is het bedrag dat ontstaat uit de overwaarde (positief of negatief) bij verkoop van de (oude) eigen woning(en). verkoopt. Dit bedrag beïnvloedt de hoogte van het bedrag waarover men rente mag aftrekken bij een nieuwe hypotheek of lening.
Financieringslastpercentage	Het percentage van het bruto inkomen dat aan bruto hypotheeklasten kan worden besteed
Minimale bedragen	De minimale bedragen zijn de bedragen die minimaal voor een huishouden beschikbaar moeten blijven. De minimale bedragen zijn afhankelijk van de huishoudsamenstelling maar onafhankelijk van het inkomen. De minimale bedragen zijn de kosten van het basispakket, aangevuld met een buffer voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven.
Minimale toetsrente	Rentestand waarop de maximale hypotheek gebaseerd moet worden bij hypotheken met een rentevastperiode die korter is dan 10 jaar. Voor het derde kwartaal van 2016 bedraagt de minimale toetsrente 5%.
Netto hypotheeklasten	Bruto hypotheeklasten minus de belastingteruggaaf als gevolg van de hypotheekrenteaftrek minus het extra bedrag aan toeslagen als gevolg van de hypotheekrenteaftrek
Normuitgaven	Bedrag voor overige uitgaven dat een huishouden beschikbaar moet hebben bij een maximale hypotheek
Nul-op-de-meterwoning	een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste: 1°. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft; 2°. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of 3°. 1.780 kWh indien het een appartement betreft;
Overige uitgaven	Niet-woonuitgaven, d.w.z. de uitgaven zonder de hypotheeklasten, en bijkomende kosten.
Referentiehuishouden	Het huishouden waarop de tabellen met financieringslastpercentages gebaseerd zijn, namelijk een paar zonder kinderen, eenverdiener.

Toetsinkomen	Het inkomen waarvan een aanbieder van hypothecair krediet uitgaat bij het bepalen van het maximale hypothecair krediet.
Toetsrente	De rentestand waarvan een aanbieder van hypothecair krediet uitgaat bij het bepalen van het maximale hypothecair krediet.
Voorbeeldbedragen	Bedrag dat een vergelijkbaar huishouden gemiddeld uitgeeft aan overige uitgaven