



Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting

Advies

Financieringslastnormen 2022

Marcel Warnaar, Jasja Bos, Marjan Verberk

Advies Financieringslastnormen 2022

Auteurs

Marcel Warnaar

Jasja Bos

Marjan Verberk

Samenvatting

Advies financieringslastnormen 2022

In dit advies zijn de financieringslastpercentages berekend voor 2022.

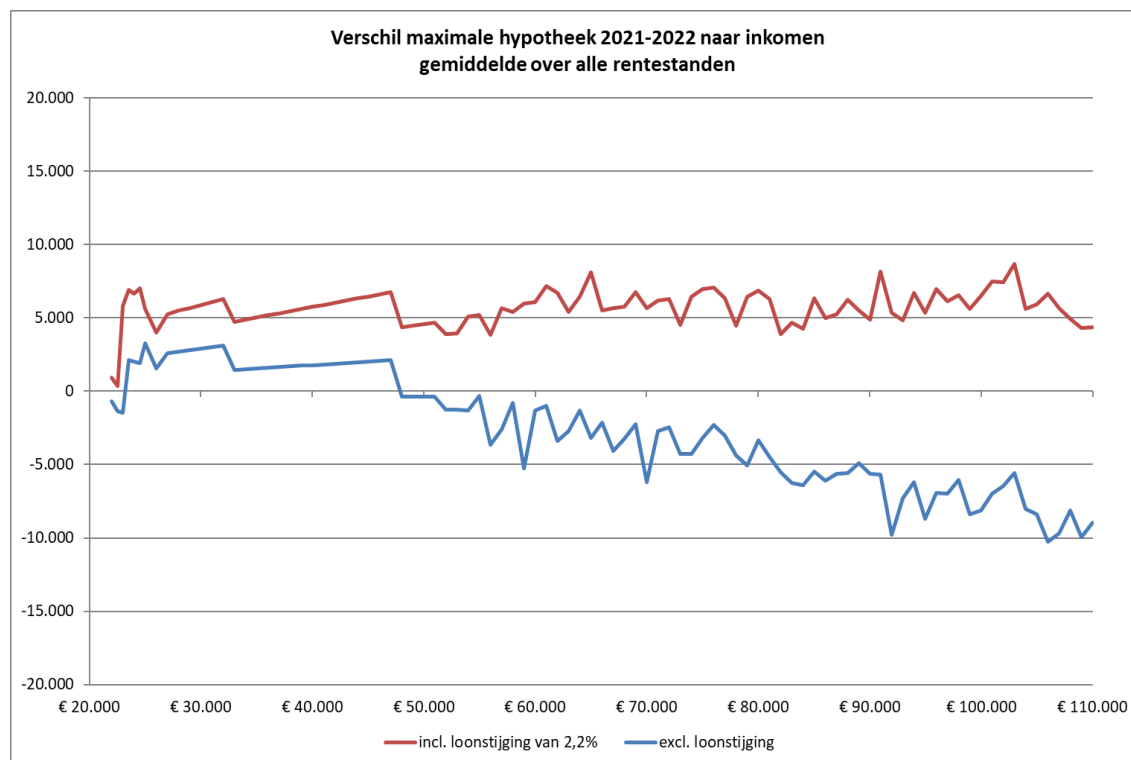
Het Nibud adviseert uit te blijven gaan van dezelfde methode als vorig jaar. Wel zijn uiteraard de parameters geactualiseerd.

Gezien de huidige marktrentes adviseert het Nibud om voor 2022 de huidige indeling van de rentekolommen aan te passen. Op het ogenblik (september 2021) worden hypotheeklen met een rentevastperiode van 10 jaar aangeboden met rentestanden onder de 1%. Deze vallen in de kolom met de laagste rente en daarmee komt de grens van de bruikbaarheid van deze kolom in zicht. Om dit voor te zijn adviseren we om de tabel één kolom op te schuiven en een categorie te introduceren met een rente lager dan 0,5%. De categorie boven de 6% laten we dan vervallen om de tabel dezelfde afmetingen te laten houden.

Door stijging van minimumloon en AOW zullen de tabellen bij een hoger inkomen beginnen.

De bedragen voor extra hypotheek voor energiezuinige maatregelen kunnen ongewijzigd blijven.

In onderstaande figuur staat het verschil in maximale hypotheek volgens de genoemde methode weergegeven voor 2022 ten opzichte van 2021 over alle inkomens. In hoofdstuk 4 staan meer resultaten weergegeven. Voor 2022 wordt een CAO-loonstijging van 2,2% verwacht. Dit leidt tot een hogere leencapaciteit.



Separaat is een Excel-bestand geleverd met de tabellen met de voorgestelde financieringslastpercentages voor 2022.

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Proces	3
1.3	Leeswijzer	3
2.	De methodiek van de hypotheeknormen	5
2.1	Criteria	5
2.1.1	Betaalbaarheid	5
2.1.2	Hanteerbaarheid	7
2.1.3	Robuustheid.....	8
2.1.4	Bijkomende woonlasten.....	8
2.1.5	Hypotheekvorm en brutering.....	9
2.1.6	Toetsrente	9
2.2	Specifieke uitgangspunten	9
2.2.1	Algemeen	9
2.2.2	Rente	10
2.2.3	Inkomen.....	11
2.2.4	Huishoudsituatie	11
2.2.5	Specifieke uitgangspunten voor AOW-gerechtigden.....	11
2.2.6	Kenmerken van de woning.....	12
2.2.7	Verdere correcties.....	13
3.	Financieringslastpercentages 2022.....	16
3.1	Niet AOW-gerechtigden	16
3.1.1	Resultaat niet AOW-gerechtigden 2022	16
3.1.2	Verschillen niet AOW-gerechtigden 2021-2022	17
3.2	AOW-gerechtigden.....	20
3.2.1	Aparte tabellen voor AOW-gerechtigden	20
3.2.2	Resultaat AOW-gerechtigden 2022.....	21
3.2.3	Verschillen AOW-gerechtigden 2021-2022	21
3.3	Niet-afrekbare gedeelten	22
3.3.1	Aparte tabellen voor niet-afrekbare gedeelten	22
3.3.2	Berekening hypotheek voor niet-afrekbare gedeelten	22
3.3.3	Specifieke uitgangspunten niet-afrekbare gedeelten.....	23
3.3.4	Resultaat box 3 tabel 2022	23
3.3.5	Verschillen box-3-tabel 2021-2022	24
3.4	Tweeverdieners	25
3.4.1	Aparte behandeling van het inkomen van de partner.....	25
3.4.2	Vuistregel voor tweeverdieners.....	25
3.4.3	Verschillen tweeverdieners 2021-2022	26
3.5	Extra vrijlating bij energiezuinige maatregelen	27
3.5.1	Huidige regeling	27
3.5.2	De lijst van energiebesparende voorzieningen	28
3.5.3	Intrinsiek energiezuinige woningen	31
3.5.4	De inkomensgrens	34
3.5.5	Mogelijkheid tot maatwerk.....	34

3.6	Aantoonbaar niet-kwetsbare groepen	34
3.6.1	Regeling voor aantoonbaar niet-kwetsbare groepen	34
3.6.2	Advies voor 2022.....	35
3.7	Factoren voor studieleningen.....	35
4.	Beschermende werking van de normen voor verschillende groepen huishoudens	38
4.1	Huishoudsamenstelling	38
4.1.1	Methode	38
4.1.2	Resultaten	39
4.2	Marges na rentestijging	42
4.2.1	De annuïteitenhypotheek	42
4.2.2	Afbouw hypotheekrenteaftek.....	42
4.2.3	Renteschok	43
4.2.4	Hogere inkomen en hogere rentestanden.....	44
4.3	Overige situaties.....	45
4.4	Ontwikkelingen in de toekomst.....	46
Bijlage 1	Overzicht uitgangspunten	47
Bijlage 2	Voorbeeldberekening financieringslastpercentages	49
Bijlage 3	Voorbeeldberekening marges	52
Bijlage 4	Minimale en voorbeeldbedragen	53
Bijlage 5	Consequenties van de middeling.....	55
Bijlage 6	Koopkrachtontwikkeling 2022 voor 117 huishoudens.....	57

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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). 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-hypotheek. Verder gebruikt de Autoriteit Financiële Markten de financieringslastnormen als richtlijn bij haar toezichhoudende functie.

Sinds 1 januari 2013 is er een Ministeriële Regeling van kracht (Regeling hypothecair krediet) die de inkomenscriteria voor het verstrekken van hypothecair krediet en regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning beschrijft.

De inkomenscriteria worden elk jaar aangepast aan de veranderde inkomens- en uitgavensituatie van huishoudens en mogelijke andere ontwikkelingen. Dit document geeft een advies over de aanpassingen voor 2022.

1.2 Proces

Dit advies is opgesteld door het Nibud. Hierin worden de verwachte financieringslastnormen voor 2022 gepresenteerd, inclusief een aantal adviezen en keuzes ter verbetering. Hier is een consultatie van stakeholders aan vooraf gegaan.

Geconsulteerd zijn:

- *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.*

In mei is een conceptadvies opgeleverd, waarmee de Rijksoverheid eventuele wijzigingen kan voorbereiden.

Op Prinsjesdag is de Rijksbegroting voor 2022 bekend gemaakt. Op basis hiervan is de verwachte koopkrachtsituatie voor 2022 geanalyseerd. Vervolgens is gekeken of deze analyse leidt tot aanpassing van het conceptadvies.

1.3 Leeswijzer

Dit document is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk twee worden de hoofdlijnen van de methodiek beschreven. Vervolgens bevat hoofdstuk drie de berekende normen voor 2022. Dit hoofdstuk bevat tevens de verschillen ten opzichte van 2021. In hoofdstuk vier staan de effecten van de financieringslastnormen voor verschillende groepen huishoudens beschreven. Dit gebeurt aan de hand van marges die deze groepen huishoudens hebben bij maximale financiering.

In de bijlagen zijn nadere detailleringen en een uitgebreidere toelichting op de uitgevoerde berekeningen opgenomen. De daadwerkelijke tabellen met financieringslastpercentages zijn in een apart document opgenomen.

2. De methodiek van de hypotheeknormen

2.1 Criteria

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

1. 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.

2. 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.

3. Robuustheid

Abrupte veranderingen in de leencapaciteit kunnen leiden tot meer of minder mogelijkheden op de woningmarkt voor bepaalde groepen. Abrupte veranderingen zijn onwenselijk, omdat het afsluiten van een hypotheek een proces is dat tijd vergt. Bij grote schoksgewijze veranderingen kan het dan veel uitmaken of iemand net voor 1 januari of net na 1 januari de hypotheek afsluit. 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 kosten van levensonderhoud. Deze overige kosten 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

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

niveau is gelijk aan de door het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) gehanteerde *basisbehoeften-armoedegrens*.

Aan het basispakket wordt een buffer toegevoegd om tot de minimale uitgaven te komen. Deze buffer bevat een tweetal elementen:

1. Een aantal uitgavenposten die niet volledig onvermijdbaar zijn, maar waarvan het niet realistisch is te veronderstellen dat huishoudens gedurende de gehele looptijd van de hypotheek daarvan af zullen zien, zoals de contributie van een vereniging of het op bezoek gaan bij familie.
2. Ruimte om enige persoonlijk onvermijdbare uitgaven op te vangen. Met persoonlijk onvermijdbare uitgaven bedoelen we uitgaven die niet voor iedereen noodzakelijk zijn, maar wel voor het individuele huishouden.

Voorbeelden ervan zijn:

- De extra kosten die kinderen met zich meebrengen
- extra kosten van chronische ziekte of handicap
- een zeer energie-onzuinige of onderhoudsgevoelige woning
- bovengemiddelde pensioenverplichtingen
- ondersteuning familieleden

De hoogte van deze buffer is zodanig gespecificeerd dat beide elementen een rol spelen. Er moet gelden dat:

- een paar (eenverdiener) zonder kinderen een bedrag aan niet volledig onvermijdbare uitgaven kan besteden, waardoor ze boven de *niet-veel-maar-toereikend armoedegrens* van het SCP komen;
- 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.

Voorbeeldbedragen

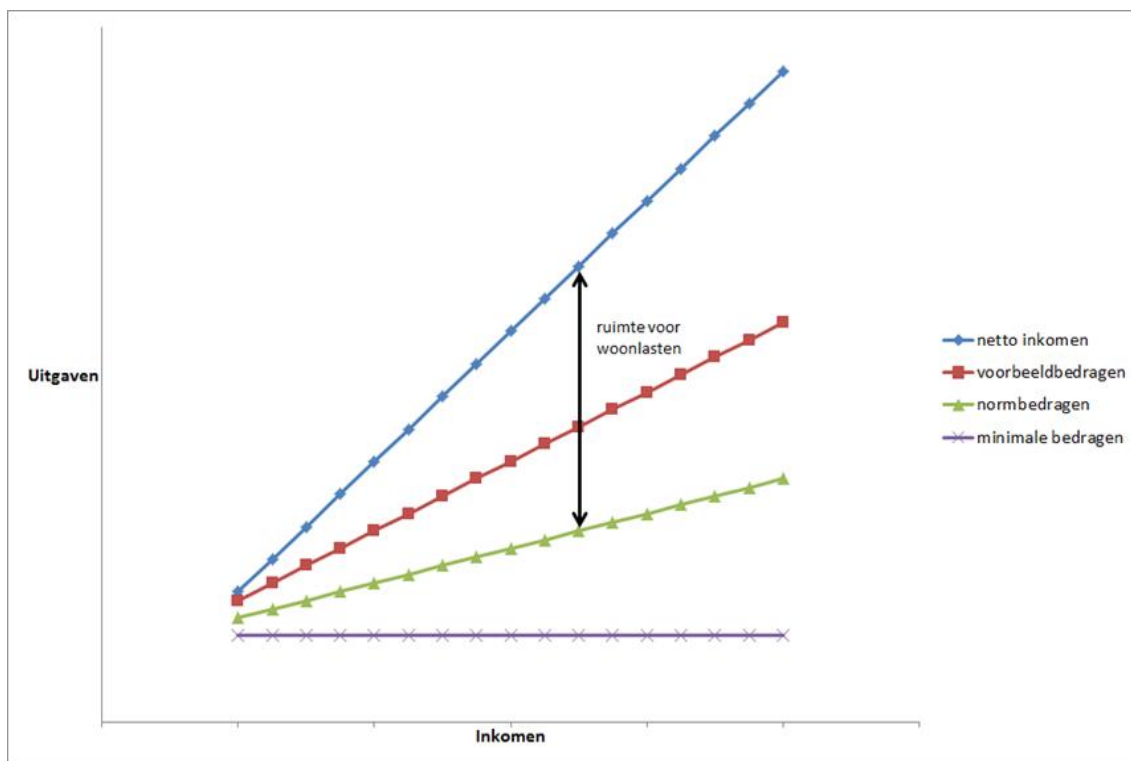
De voorbeeldbedragen zijn de uitgaven die een vergelijkbaar huishouden met een vergelijkbaar inkomen gemiddeld doet aan de verschillende uitgavenposten. Deze bedragen zijn dus afhankelijk van zowel de huishoudsamenstelling als het inkomen. De voorbeeldbedragen worden onder andere afgeleid van het Budgetonderzoek 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. Soms betekent dit dat voor de laagste inkomens alleen de minimale bedragen overblijven, omdat daar minimum- en voorbeeldbedragen gelijk zijn.

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 4 staat een nadere beschrijving van de hoogte van de uitgavenposten.



Figuur 1: Uitgangspunt bij de berekening van de hypotheeknormen

Wijzigingen voor 2022

Het uitgavenniveau waarmee rekening gehouden wordt, is gebaseerd op gemiddelden van de afgelopen vier jaar (zie 2.1.3). Voor 2022 zijn nu de jaren 2018-2021 gebruikt in plaats van 2017-2020. Voor de situatie van 2021 geldt dat voor alle uitgavenposten de hoogte is aangepast aan het prijspeil van 2021.

Belangrijkste aanpassingen in het prijspeil zijn de gestegen kosten van de ziektekostenverzekering. Daarnaast dalen de uitgaven aan energie, enerzijds door een lager gemiddeld verbruik, anderzijds door een verhoging van de belastingvermindering op elektriciteit.

Specifieke persoonlijk onvermijdbare uitgaven

De methode biedt enige ruimte voor het doen van persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Met een aantal specifieke persoonlijke uitgaven houden hypotheekverstrekkers expliciet rekening bij het bepalen van de maximale hypotheek. Dit zijn onder andere:

- uitstaand consumptief krediet
- studieleningen
- alimentatieverplichtingen
- erfpachtcanonbetalingen

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

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. 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 huishoudens. Uitgangspunt is een huishouden van twee volwassenen zonder kinderen, 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. Er zijn aparte tabellen voor:

- AOW-gerechtigden;
- huishoudens met hypotheek waarvan de rente niet (volledig) aftrekbaar is;

Voor tweeverdieners geldt een andere manier van het bepalen van het toetsinkomen.

Daarnaast zijn uitzonderingen mogelijk voor:

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

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

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, worden sinds 2017 de tabellen gemiddeld. Dit gemiddelde betreft het voorgaande jaar en de drie daaraan voorafgaande jaren. Voor de hypotheeknormen voor 2022 worden dus de jaren 2018 tot en met 2021 gebruikt. Tot en met 2016 werden alleen de overige uitgaven van de laatste vier jaren gemiddeld, niet de bruto-nettotrajecten. Bij het middelen van de overige uitgaven wordt gecontroleerd of de minimale bedragen van het voorafgaande 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.

2.1.4 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 is afhankelijk van de waarde van de woning.

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

2.1.5 Hypotheekvorm en bruterings

Deze netto ruimte voor hypotheeklasten moet omgezet worden in een bruto ruimte om te komen tot het uiteindelijke financieringslastpercentage. Het is immers de bruto ruimte (inclusief hypotheekrenteaf trek), waarmee de hoogte van de hypotheek uitgerekend kan worden. Bruterings gebeurt via de lasten (rente en aflossing) in het eerste jaar van een 30-jarige annuïteitenhypotheek. Dit is de hypotheekvorm met de laagste initiële maandlasten, waarbij fiscale af trek mogelijk is.

2.1.6 Toetsrente

De toegestane maandlast kan uitgerekend worden naar een hypotheekbedrag. Dit gebeurt met zogenaamde annuïteitenfactoren. Deze factoren hangen af van de rentestand: hoe lager de rentestand, hoe hoger de annuïteitenfactor. In principe wordt de annuïteitenfactor gehanteerd die hoort bij de aangeboden rentestand.

Bij een rentestijging nemen de netto maandlasten toe. Daardoor kan de betaalbaarheid van de hypotheek op termijn onder druk komen te staan. Om dit risico te verminderen moet voor hypotheek met een korte rentevaste periode getoetst worden met een zogenaamde minimale toetsrente. Dat betekent dat de annuïteitenfactor gehanteerd dient te worden die hoort bij de minimale toetsrente in plaats van de annuïteitenfactor die hoort bij de lagere werkelijke rente. Hierdoor 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 Regeling hypothecair krediet is vastgelegd dat er een minimale toetsrente geldt voor hypotheek met een rentevaste periode korter dan tien jaar en voor hypotheek die nog minder dan tien jaar lopen en binnen die tijd volledig zijn afgelost.

De AFM stelt elk kwartaal de minimale toetsrente vast. De minimale toetsrente is 5% in het derde kwartaal van 2021.

2.2 Specifieke uitgangspunten

In deze paragraaf staan de belangrijkste uitgangspunten voor de berekening van de financieringslastpercentages op basis van de gegevens van het jaar 2021. Een opsomming van alle uitgangspunten wordt gegeven in bijlage 1. In bijlage 2 staat een uitgewerkt voorbeeld van de berekening van de financieringslastpercentages.

De uiteindelijke financieringslastpercentages voor 2022 worden berekend als gemiddelde van de financieringslastpercentages op basis van de jaren 2018, 2019, 2020 en 2021.

Voor de specifieke uitgangspunten van de jaren 2018, 2019 en 2020 verwijzen we naar eerdere rapporten.

2.2.1 Algemeen

- De financieringslastpercentages worden gepresenteerd in stappen van 0,5%.
- De financieringslastpercentages worden naar beneden afgerond (op 0,5%). Dat betekent dat we de ongecorrigeerde percentages van de vier jaar middelen en deze uitkomst naar beneden afronden.

2.2.2 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 huidige markrentes adviseert het Nibud om voor 2022 de huidige indeling van de rentekolommen aan te passen. Op het ogenblik (september 2021) worden hypotheeklen met een rentevastperiode van 10 jaar aangeboden met rentestanden onder de 1%. Deze vallen in de kolom met de laagste rente en daarmee komt de grens van de bruikbaarheid van deze kolom in zicht. Om dit voor te zijn adviseren we om de tabel één kolom op te schuiven en een categorie te introduceren met een rente lager dan 0,5%. De categorie boven de 6% laten we dan vervallen om de tabel dezelfde afmetingen te laten houden. Deze kolomverschuiving heeft in principe geen invloed op de financieringslastpercentages van de huidige rentekolommen. Voor hypotheeklen met rentes onder de 0,5% zullen de financieringslastpercentages lager uitvallen, maar wel beter aansluiten op de werkelijke situatie. Hypotheeklen met een rente boven de 6% zullen in 2022 getoetst worden alsof ze hoger zijn dan 5,5%. Dat betekent over het algemeen een lager financieringslastpercentage.

- De tabellen voor 2022 beginnen dus met een rentestand van lager dan 0,5% en eindigen met een rentestand hoger dan 5,5%.
- 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, resp. hoger ligt dan de grenswaarde. Dus bij 0,25% in de linker kolom en 5,75% 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. Om dit fenomeen te verminderen worden de tabellen handmatig 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. De methodiek gaat -bij hetzelfde bruto inkomen- uit van gelijke netto woonlasten, ongeacht de rentestand. Het financieringslastpercentage geeft echter 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.

2.2.3 Inkomen

- De tabel wordt uitgerekend vanaf een bruto jaarinkomen van 22.000 euro. Dat is ongeveer het verwachte bruto minimumloon van januari 2022. Dit is een hoger startinkomen dan voor 2021 (21.500 euro).
- 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.
- 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.

2.2.4 Huishoudsituatie

- De berekeningen zijn gebaseerd op een tweepersoonshuishouden zonder kinderen in een alleenverdienerssituatie.
- Bij het opstellen van de tabellen zijn de fiscale gegevens van het huidige jaar 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 hypotheekrenteaf trek. In die gevallen is de situatie voor het jaar gebruikt waarvoor de percentages zouden gaan gelden.

2.2.5 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 22.500 euro. Dit ligt net iets boven de verwachte bruto AOW-uitkering van januari 2022. Dit is een hoger startinkomen dan in 2021. 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.

2.2.6 Kenmerken van de woning

- De waarde van de woning is gelijk aan 100% van de maximale hypotheek, conform het maximum aan loan-to-value voor 2022.
- De onderhoudskosten zijn afhankelijk van de waarde van de woning. In de berekening van de situatie voor 2021 wordt een percentage van 1,069% gehanteerd voor de jaarlijkse onderhoudskosten; Het is onveranderd ten opzichte van vorig jaar; Dit percentage is afkomstig uit WoON2012. WoON2015 en WoON2018 bevatten geen gegevens over onderhoudskosten.
- De jaarlijkse overige eigenaarslasten met betrekking tot een eigen woning bedragen in de berekening van de situatie voor 2021 0,239% van de waarde van de woning. Dit bestaat uit de onroerendezaakbelasting voor eigenaren, de waterschapslasten en de opstalverzekering. Deze tarieven worden jaarlijks vastgesteld met gebruik van gegevens van Coelo en onderzoek naar de premies van verzekeringen. Het percentage is 0,034%-punt lager dan vorig jaar¹.
- Voor het gebouwgebonden energieverbruik wordt uitgegaan van een woning met energielabel C. Hierbij is gebruik gemaakt van gegevens van RVO over het gebouwgebonden verbruik van woningen naar type en bouwjaar. Voor de basisbedragen is dit een flatwoning. Voor de voorbeeldbedragen wordt het woningtype vastgesteld op basis van de verdeling van woningtypen naar de waarde van de woning. Deze verdeling naar waarde van de woning is afkomstig uit WoON2015 en daarna geïndexeerd met de CBS-index voor de waardeontwikkeling van woningen.

¹ Door de sterk gestegen woningwaarden kunnen huishoudens een stijging in lasten ervaren, ondanks daling van de tarieven.

Aandachtspunt: zeer lage inkomens

Er zijn situaties denkbaar dat het bruto jaarinkomen van een huishouden onder de 22.000 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 22.000 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.

2.2.7 Verdere correcties

Er wordt op een aantal manieren getoetst of de berekende financieringslastpercentages voldoen aan een aantal criteria. Als dat niet het geval is, worden de financieringslastpercentages bijgesteld. Hieronder beschrijven we deze toetsen en correcties.

Basisbedragen huidige jaar

Er is getoetst of de minimale bedragen van het lopende jaar haalbaar zijn bij de voorgestelde financieringslastpercentages. Deze correctie hoefden we voor 2022 niet toe te passen.

Paren met twee kinderen

Er is getoetst of paren waarvan maar één partner inkomen heeft, met twee kinderen de minimale bedragen van het lopende jaar kunnen betalen. Dit was bij inkomens tot 25.000 euro soms niet het geval, vooral bij hogere rentestanden. Daarom zijn enige financieringslastpercentages naar beneden bijgesteld, tot een maximum van 1,0% bij het laagste inkomen. Door deze correctie zijn deze huishoudens in staat de bij hun passende minimale bedragen te kunnen betalen.

Renteschok

Er is getoetst of huishoudens na 10 jaar een stijging van de rente naar 5% redelijkerwijs kunnen opvangen. Door de afbouw van de hypotheekrenteaf trek in de hoogste schijf in de komende jaren is dat een belangrijk punt.

Deze toets zorgde dit jaar niet voor neerwaartse bijstellingen van financieringslastpercentages. Wel zien we dat bij hogere inkomens en hogere rentestanden de financieringslastpercentages op basis van de situatie 2021 lager zijn dan het gemiddelde over de laatste vier jaar. Hiervoor is een correctie toegepast. Zie voor de details van deze correctie paragraaf 4.2.4.

Niet-dalendheid naar inkomen

De tabellen zijn zodanig gecorrigeerd dat de financieringslastpercentages niet dalen bij hogere inkomens. Dit is niet op voorhand gegarandeerd. Dalendheid kwam specifiek voor bij AOW-gerechtigden die net geen recht meer hebben op de aanvullende ouderenkorting. Vanaf 2020 wordt deze heffingskorting niet meer hard afgebouwd, maar vloeiend, zodat deze correcties minder nodig waren dan afgelopen jaren.

Maximale hypotheek

Daarnaast zijn financieringslastpercentages gecorrigeerd om er voor te zorgen dat de maximale hypotheeklen zo min mogelijk stijgen bij hogere rentestanden. Correcties hebben dus plaatsgevonden om de sprongen in financieringslastpercentages tussen de rentekolommen gelijkmatiger te maken.

Wanneer dit nog gebeurt bij de middelste rentepercentages in een kolom zijn de financieringslastpercentages zo veel mogelijk handmatig gecorrigeerd. Dus als een rentestand van 2,25% bij een bepaald inkomen een hogere hypotheek oplevert dan een rentestand van 1,75%, dan zijn de financieringslastpercentages gecorrigeerd. In dit geval door ofwel het financieringslastpercentage bij 2,25% met 0,5% te verlagen ofwel door het financieringslastpercentage bij 1,75% met 0,5% te verhogen. Daarbij dient de eis van niet-dalendheid van kracht te blijven. We streven er naar zo weinig mogelijk handmatige correcties te doen: liever één financieringslastpercentage handmatig wijzigen dan tien. Er is de nadruk op gelegd dat bij de actuele marktrenten (tot 2,5%) de percentages goed aansluiten.

Kabinetsplannen voor 2022

Met Prinsjesdag hebben we bekeken welke impact de specifieke maatregelen voor 2022 hebben op de financieringslastnormen. Over het algemeen verandert de statische koopkracht van de meeste huishoudens volgend jaar niet of nauwelijks, wanneer zij de gemiddelde loonstijging krijgen. Een overzicht van deze koopkrachtveranderingen staat in bijlage 6. De tabellen worden echter gebruikt met het actuele inkomen in 2022. De in bijlage 6 getoonde kolom *zonder loonstijging, met prijsstijging* geeft het beste weer wat de invloed is op de financieringslastpercentages. De koopkrachtvooruitzichten leiden dan ook tot een neerwaartse druk op de financieringslastpercentages. Hoewel een afwijking van de situatie van 2022 ten opzichte van de middeling op zich geen probleem hoeft te zijn, hebben we wel getoetst of dit geen problemen oplevert voor de kwetsbare groepen (laagste inkomens en renteschok). Dit heeft geleid tot een kleine extra neerwaartse bijstelling in box 1 niet AOW voor de hoogste inkomens (vanaf €109.000) bij de hoogste rentestanden. Voor box 1 AOW zijn enkele financieringslastpercentages voor de laagste inkomens (tot €24.000) naar beneden bijgesteld. Voor box 3 niet AOW en box 3 AOW zijn geen aanpassingen gedaan.

Consistentie

Uiteindelijk is gecontroleerd of de afzonderlijke tabellen consistent met elkaar zijn. Daarbij geldt dat de financieringslastpercentages van de box 1 tabel altijd gelijk of hoger moeten blijven dan die in de box 3 tabel. Deze controle is vooral bedoeld voor de kolom met de laagste rente, waar nauwelijks sprake is van hypotheekrenteaf trek.

In tabel 1 staat wat na alle correcties de afwijking is van de uiteindelijke financieringslastpercentages met de oorspronkelijk berekende percentages. Het grootste gedeelte blijft binnen de afrondingsmarge van 0,5%. Correcties zijn over het algemeen prudent gedaan.

Tabel 1: Afwijkingen ten opzichte van oorspronkelijk percentage na correcties

Afwijking t.o.v. oorspronkelijk percentage	Niet-AOW-tabel	AOW-tabel
Kleiner dan -1%	11%	5%
Tussen -1% en -0,5%	9%	21%
Tussen -0,5% en +0,5%	76%	74%
Tussen +0,5% en +1%	4%	0%
Groter dan 1%	0%	0%
	100%	100%

3. Financieringslastpercentages 2022

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

1. Niet AOW-gerechtigden
2. AOW-gerechtigden
3. Niet-aftrekbare gedeelten
4. Tweeverdieners
5. Energiebesparende maatregelen
6. Aantoonbaar niet-kwetsbare groepen

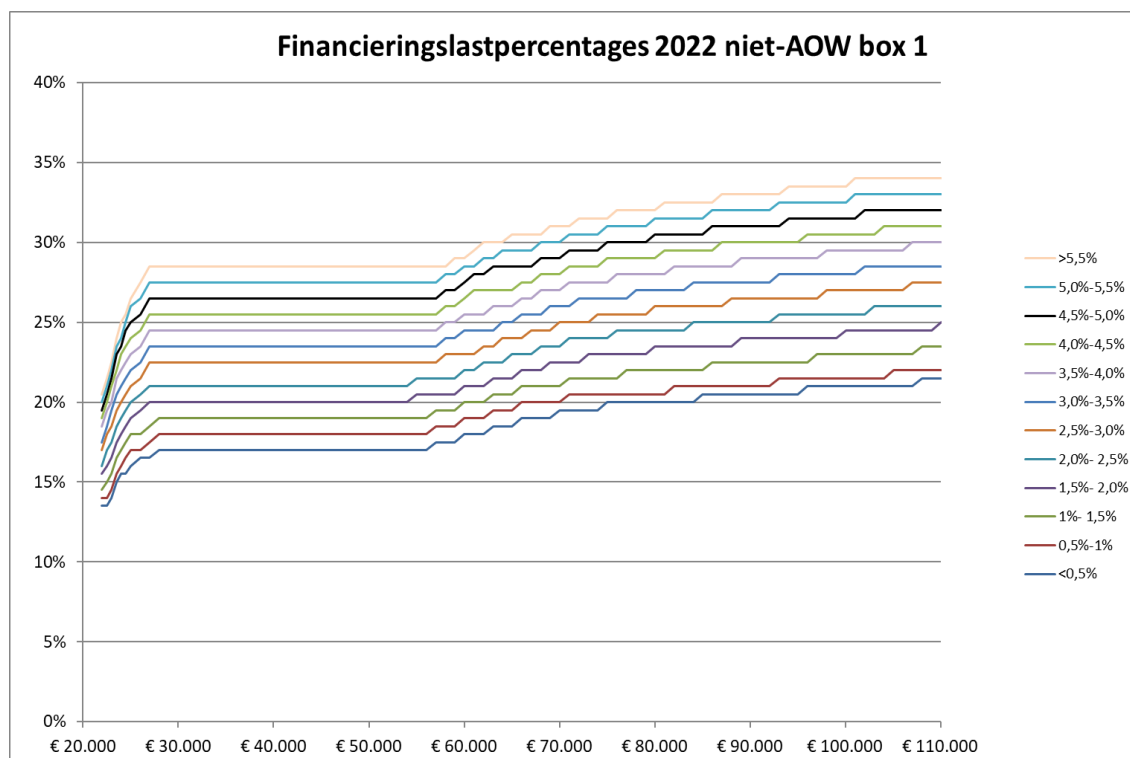
De daadwerkelijke tabellen zijn opgenomen in een apart Excel-document.

3.1 Niet AOW-gerechtigden

3.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2022

In figuur 2 staan de financieringslastpercentages voor 2022 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.



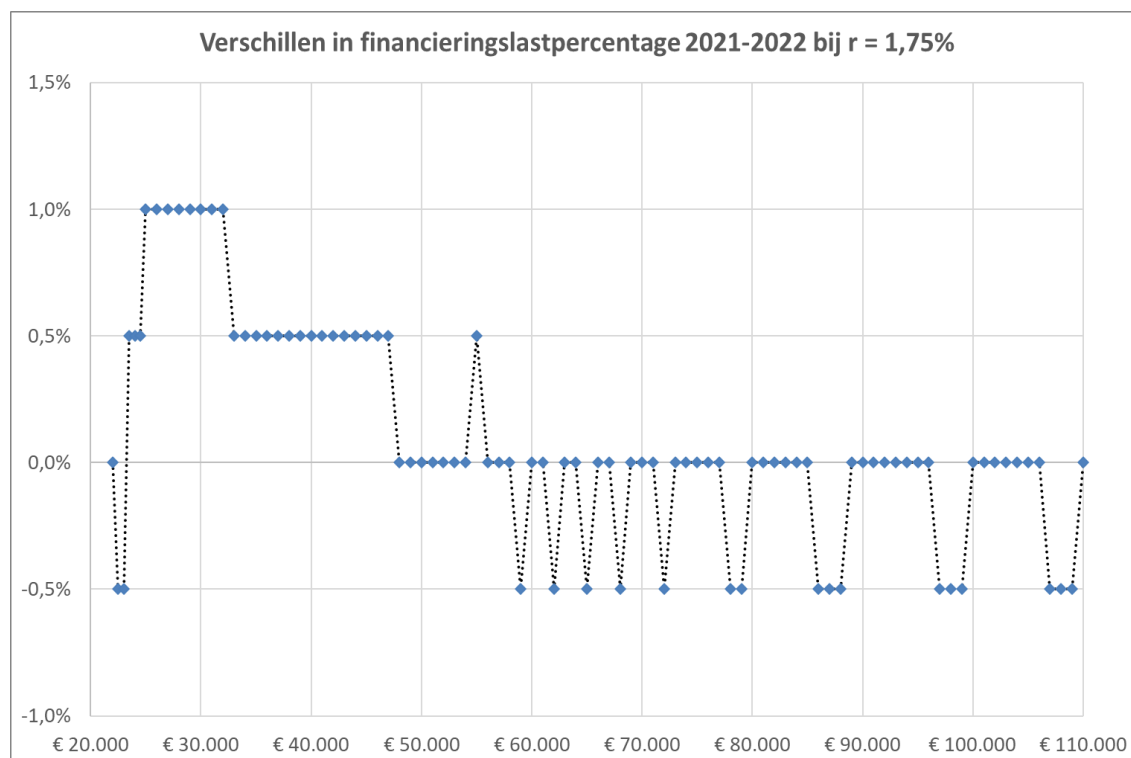
Figuur 2: Financieringslastpercentages 2022 voor niet AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

3.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2021-2022

Vershil in financieringslastpercentages

In figuur 3 zijn de verschillen in financieringslastpercentages bij een rentestand tussen de 1,501% en 2,000% weergegeven tussen 2021 en 2022.

Er is over het algemeen sprake van een stijging in financieringslastpercentage bij inkomens tot 45.000 euro en ongeveer gelijke tot licht dalende percentages bij inkomens daarboven.



Figuur 3: Verschillen in financieringslastpercentages tussen 2021 en 2022

Het is een normaal patroon dat financieringslastpercentages dalen over de tijd heen. Dit komt door de inflatie van de overige (niet-woon)uitgaven. Er is dan bij gelijkblijvend inkomen immers minder ruimte over voor de woonuitgaven. Wanneer er echter sprake is van lastenverlichting, en huishoudens dus bij een gelijk bruto inkomen een hoger besteedbaar inkomen overhouden, kan dat leiden tot gelijke of stijgende financieringslastpercentages.

Door de middeling over vier jaar is het lastiger dan voorheen om aan te geven wat de oorzaak van de veranderingen in financieringslastpercentage is. Wel zien we dat de ondersteuning van de middeninkomens van de afgelopen jaren zorgt voor hogere financieringslastpercentages bij die inkomens.

Vershil in maximale hypotheek

Met behulp van de financieringspercentages kunnen we de maximale hypotheek uitrekenen. De verandering in financieringspercentages leidt bij een gelijkblijvend inkomen tot een vergelijkbare verandering in de maximale hypotheek.

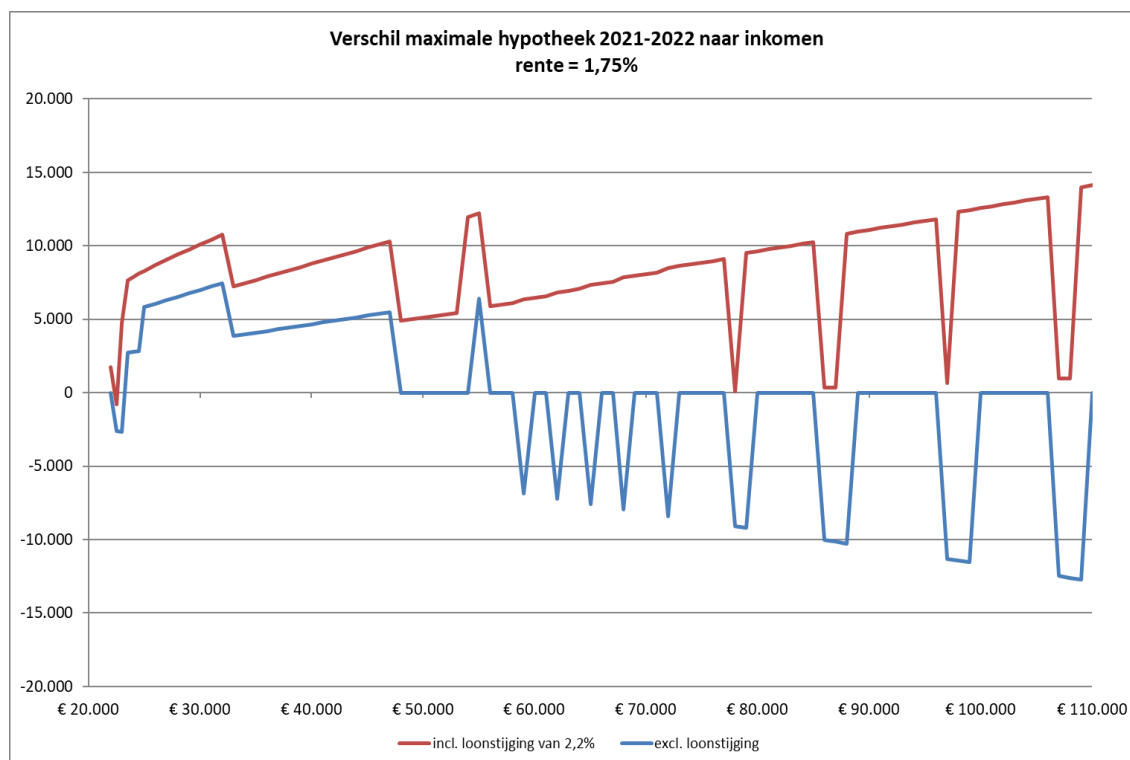
Loonstijging

In werkelijkheid hebben huishoudens ook te maken met een inkomensstijging over het jaar heen. Voor 2022 verwacht het CPB een gemiddelde bruto loonstijging van 2,2%. Als we die inkomensstijging meenemen, leidt dat tot een hogere leencapaciteit voor vrijwel alle huishoudens.

In onderstaande figuren staan de verschillen tussen 2021 en 2022 in maximale hypotheek naar inkomen. Deze verschillen worden gepresenteerd zowel met als zonder een loonstijging van 2,2%.

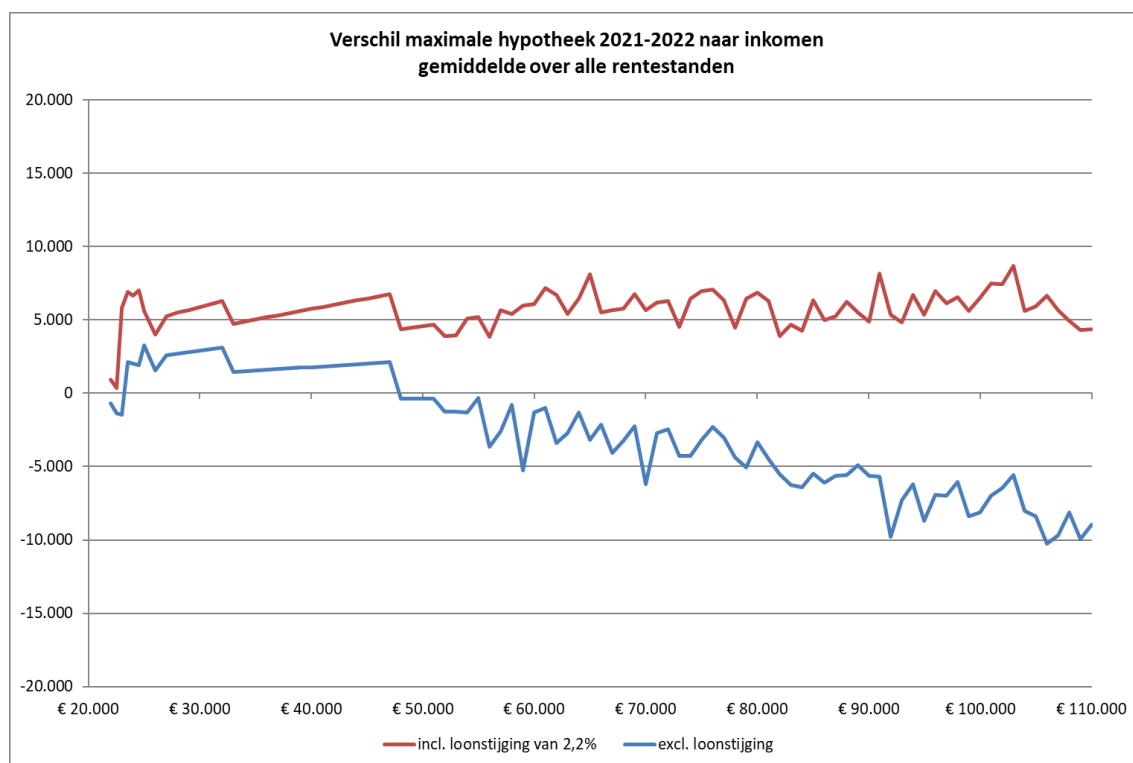
De eerste benadering doet het meeste recht aan het feit dat de financieringslastpercentages gelden voor een heel jaar en geven de algemene ontwikkeling van de leencapaciteit in Nederland weer, bij gelijkblijvende rentestand. De tweede benadering sluit aan bij individuele huishoudens die net voor of net na de jaarwisseling 2021-2022 een hypotheek willen afsluiten en op dat moment geen loonsverhoging krijgen.

In figuur 4 staan de verschillen in maximale hypotheek bij een rente van 1,75%. Dit is de weerslag van de verschillen in financieringslastpercentages, die in figuur 3 weergegeven zijn. Het laat zien, dat een gelijk verschil in financieringslastpercentages leidt tot grotere verschillen in euro's maximale hypotheek bij een hoger inkomen.



Figuur 4: Verschillen maximale hypotheek 2021-2022 naar inkomen, rente = 1,75%

In figuur 5 staan de verschillen in maximale hypotheek, gemiddeld over alle rentestanden. De zaagtandpatronen, zoals die in figuur 4 te zien zijn, komen bij andere rentestanden ook voor, maar niet noodzakelijkerwijs bij dezelfde inkomens. Dit zorgt voor het grillige patroon in figuur 5.



Figuur 5: Verschillen maximale hypotheek 2021-2022 naar inkomen, gemiddeld over alle rentestanden

De rentestanden beneden de 0,5%, waarvoor in 2022 aparte percentages gaan gelden, zijn bij de berekening meegenomen.

Zonder loonstijging daalt de maximale hypotheek voor huishoudens met inkomens vanaf 50.000 euro, en met een hoger bedrag naarmate het inkomen hoger is. Met de loonstijging meegerekend zien we dat er voor vrijwel alle inkomens een lichte stijging is van de maximale hypotheek. De loonstijging zorgt er voor dat ook hogere inkomens boven de 0 komen, omdat de loonstijging in euro's voor hogere inkomens hoger is dan voor lagere inkomens.

Vooral bij hogere rentes en hogere inkomens zien we een daling van de financieringslastpercentages. Dit heeft te maken met de afbouw van de hypotheekrenteaf trek.

Voorbeelden verschil

In de tabellen 2 en 3 staan voor een aantal inkomens de maximale hypotheek weergegeven in 2021 en 2022. Hierbij is in tabel 2 rekening gehouden met een verwachte gemiddelde loonstijging voor 2022 van 2,2% en in tabel 3 niet.

Tabel 2: Maximale hypotheek 2021 en 2022 (rente = 1,75%)

Bruto jaarinkomen 2021	35.000	50.000	70.000
Bruto jaarinkomen 2022*	35.770	51.100	71.540
2021	159.205	233.268	367.397
2022	166.880	238.400	375.479
Vershil	+ 7.675	+ 5.132	+ 8.082

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 2,2% in 2022.

Tabel 3: Maximale hypotheek 2021 en 2022 (rente = 1,75%)

Bruto jaarinkomen 2021	35.000	50.000	70.000
Bruto jaarinkomen 2022*	35.000	50.000	70.000
2021	159.205	233.268	367.397
2022	163.287	233.268	367.397
Verschil	+4.082	0	0

* Er is geen rekening gehouden met een loonstijging in 2022.

In de tabellen 4 en 5 staat de maximale hypotheek weergegeven in 2021 en 2022 bij een rente van 5%. Dit is de toetsrente die gehanteerd moet worden bij een rentevaste periode korter dan 10 jaar.

Tabel 4: Maximale hypotheek 2021 en 2022 (rente = 5%)

Bruto jaarinkomen 2021	35.000	50.000	70.000
Bruto jaarinkomen 2022*	35.770	51.100	71.540
2021	143.980	205.686	320.560
2022	147.148	210.211	327.612
Verschil	+ 3.168	+ 4.525	+ 7.052

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 2,2% in 2022.

Tabel 5: Maximale hypotheek 2021 en 2022 (rente = 5%)

Bruto jaarinkomen 2021	35.000	50.000	70.000
Bruto jaarinkomen 2022*	35.000	50.000	70.000
2021	143.980	205.686	325.993
2022	143.980	205.686	320.560
Verschil	0	0	- 5.433

* Er is geen rekening gehouden met een loonstijging in 2022.

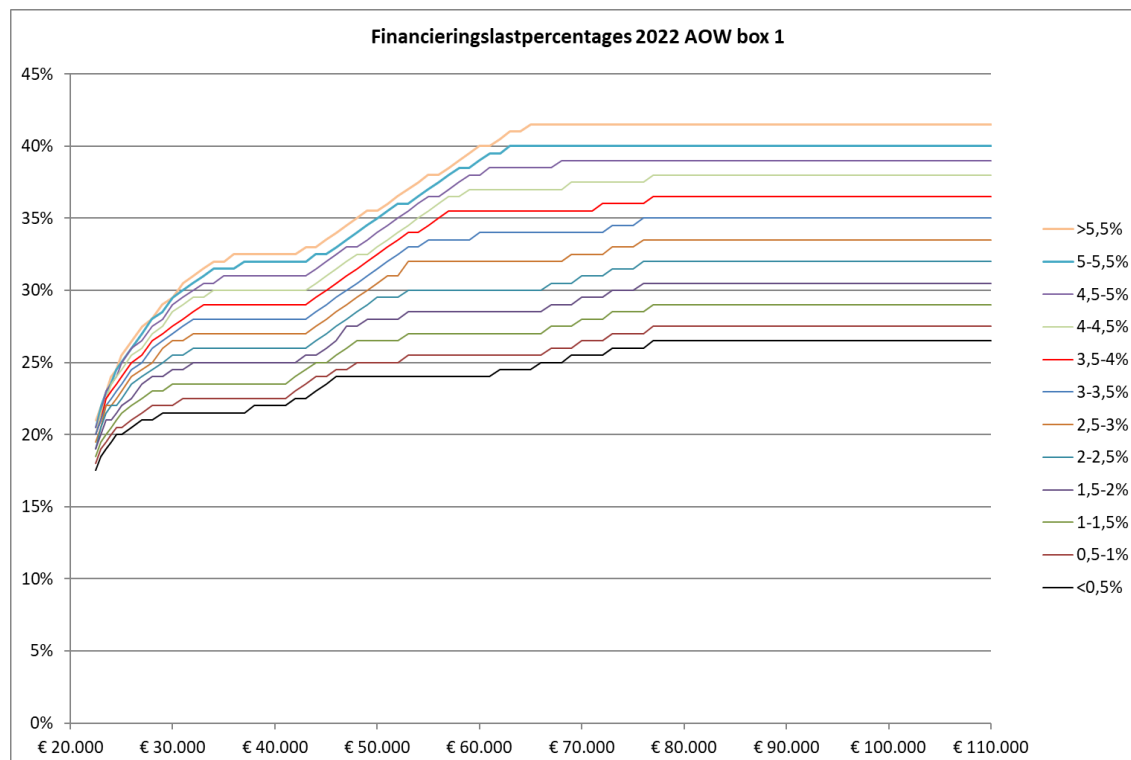
3.2 AOW-gerechtigden

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 (IAB, bijdrage Zvw). Om deze redenen wordt een aparte tabel voor AOW-gerechtigden gehanteerd.

3.2.2 Resultaat AOW-gerechtigden 2022

In figuur 6 staan de financieringslastpercentages voor 2022 voor AOW-gerechtigden grafisch weergegeven.



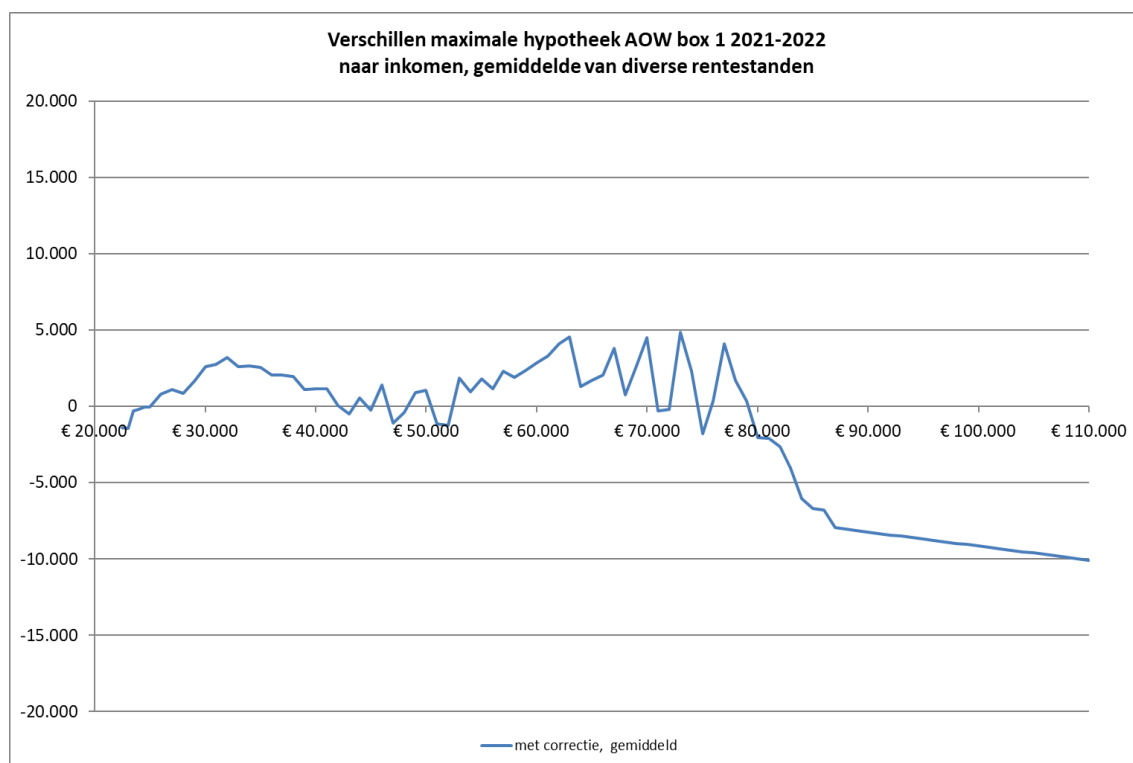
Figuur 6: Financieringslastpercentages voor 2022 voor AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

3.2.3 Verschillen AOW-gerechtigden 2021-2022

In figuur 7 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen 2021 en 2022 naar inkomen.

Voor niet-AOW gerechtigden rekenen we in de voorbeelden ook met 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.

De maximale hypotheek bij AOW-gerechtigden verandert tot een inkomen van 80.000 euro niet of nauwelijks in 2022. Bij een inkomen hoger dan 80.000 euro is er sprake van een verkrapping. Dit komt mede door de voor deze groep toegepaste correctie die rekening houdt met de afbouw van de hypotheekrenteaf trek in de hoogste schijf. Zie voor details hiervan paragraaf 4.2.4.



Figuur 7: Verschillen maximale hypotheek 2021-2022 AOW-gerechtigden naar inkomen, gemiddelde over alle rentestanden

3.3 Niet-aftrekbare gedeelten

3.3.1 Aparte tabellen voor niet-aftrekbare gedeelten

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

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:

$$\text{Financieringslastpercentage reguliere tabel} / \text{financieringslastpercentage box 3 tabel}$$

Deze factor dient ook gebruikt te worden voor de brutering van de (niet-aftrekbare) lasten van consumptief krediet, als uitgegaan wordt van de werkelijke lasten van de lening.

Voorbeeld:

Een huishouden heeft een toetsinkomen van 50.000 euro en een eigen-woningreserve (EWR) van 100.000 euro. Bij aankoop van een nieuwe woning is niet de volledige hypotheekrente aftrekbaar. Hoe wordt dan de maximale hypotheek bepaald? Rente 1,75%. Financieringslastpercentage 20,0% De annuïteit bij 1,75% is 0,003572. Bruto jaarlast is $20,0\% * 50.000 = 10.000$.

Jaarlast die hoort bij een eigen woning reserve van $100.000 = 4.286$ ($12 * 100.000 * 0,003572$).

Deze last moet gebruteerd worden, omdat het rentegedeelte niet aftrekbaar is. De bruteringsfactor is te achterhalen via de financieringslastnorm in de box-3-tabel (18,0%). Deze factor is $20,0 / 18,0 = 1,111$. De gebruteerde jaarlast van de EWR is dan $1,111 * 4.286$ is 4.763.

Er is dan nog $10.000 - 4.763 = 5.237$ over voor een hypotheek waarvan de rente aftrekbaar is.

Dit komt neer op een hypotheek van $(5.237 / 12) / 0,003572 = 122.177$ euro.

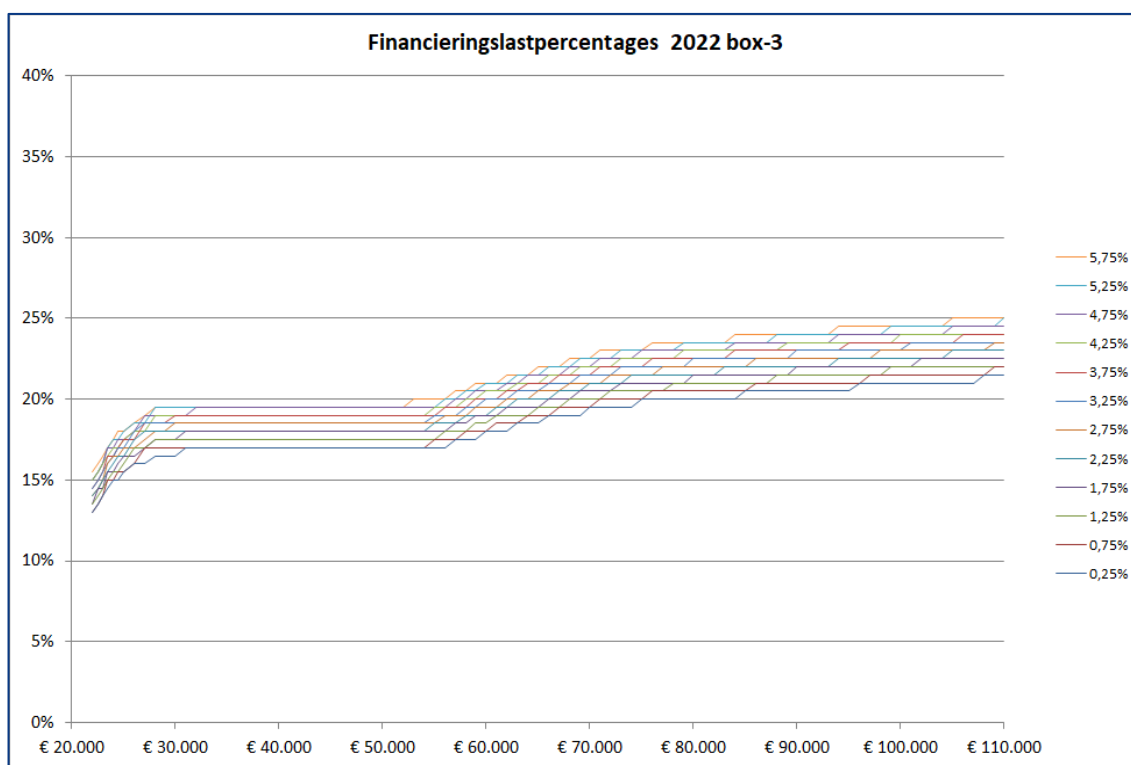
De totale hypotheek bedraagt dan 122.177 (in box 1) + 100.000 (in box 3) is 222.177 .

3.3.3 Specifieke uitgangspunten 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 (wet-Hillen). Deze wet-Hillen wordt geleidelijk afgeschaft. Bij de berekening voor de niet-aftrekbare gedeelten houden we rekening met deze gedeeltelijke afschaffing.

3.3.4 Resultaat box 3 tabel 2022

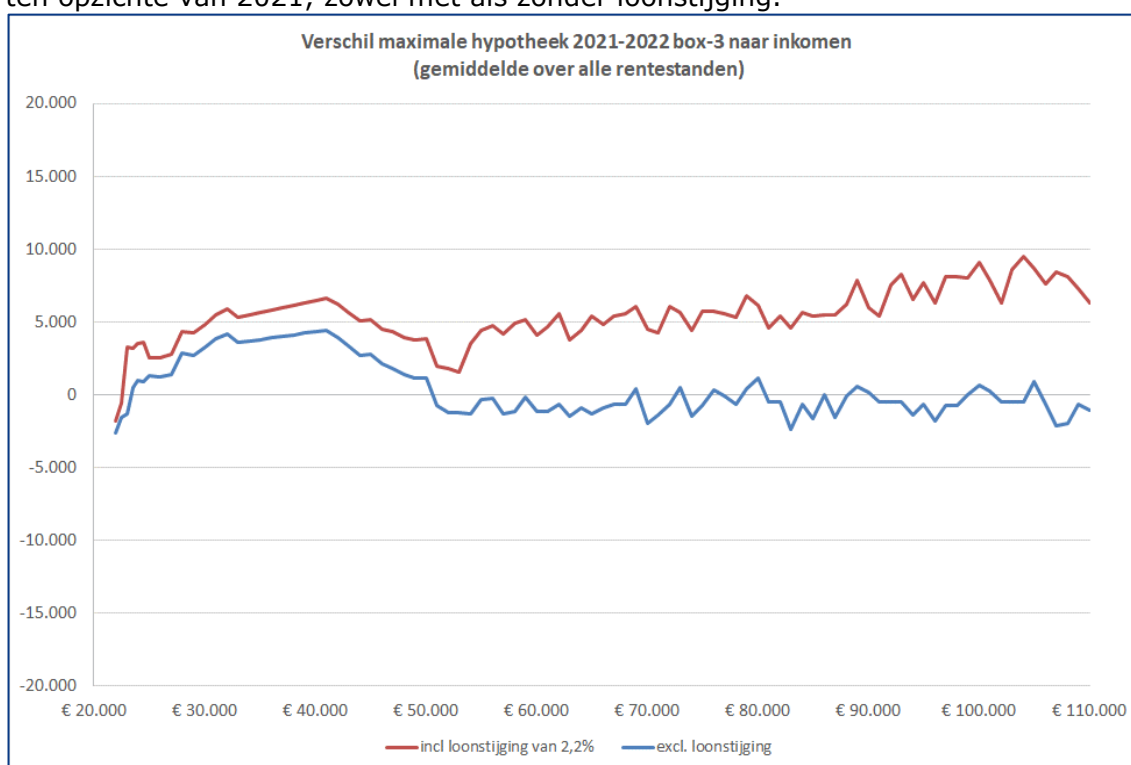
In figuur 8 staan de financieringslastpercentages voor de box 3 tabel voor 2022 grafisch weergegeven. De afwezigheid van de fiscale component zorgt voor een gelijkmatiger beeld dan bij de tabel met aftrek. Verschillen tussen rentestanden zijn gering. De enige oorzaak is dat een lagere rente een hogere hypotheek impliceert, en daarmee een hogere woningwaarde. Deze hogere woningwaarde leidt tot meer bijkomende kosten.



Figuur 8: Financieringslastpercentages 2022 voor box-3 bij verschillende rentestanden

3.3.5 Verschillen box-3-tabel 2021-2022

In figuur 9 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen de box 3 tabel voor 2022 ten opzichte van 2021, zowel met als zonder loonstijging.



Figuur 9: Verschillen maximale hypotheek box-3 2021-2022 naar inkomen

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.

Aan de ene kant bleef er zodoende nog financiële ruimte voor partners om minder te gaan werken bij gezinsuitbreiding. Bovendien konden de kosten van de gezinsuitbreiding zelf worden opgevangen.

Aan de andere kant bleef er een impliciete buffer in stand. Tweeverdieners die beiden fulltime werken gebruiken hun volledige verdien capaciteit. 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 wordt er gewerkt met een vuistregel die uitging de bestaande tabel.

3.4.2 Vuistregel voor tweeverdieners

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

Deze vuistregel werkt als volgt: Gebruikt het financieringslastpercentage dat hoort bij het hoogste inkomen plus een factor van het tweede inkomen. Het financieringslastpercentage mag wel toegepast worden op het totale inkomen.

Voorbeeld:

Voorbeeld 2022: Partner 1 verdient 35.000 euro en partner 2 verdient 20.000 euro. Er geldt het financieringslastpercentage dat hoort bij $35.000 + 0,9 \times 20.000 = 53.000$ euro. Bij een rente van 1,75% is dat 20,0% in 2021. Samen verdienen ze 55.000 euro. De maximale bruto jaarlast is dan $20\% \times 55.000$ euro is 11.000 euro.

Soms wordt gedacht dat het tweede inkomen maar voor 0,9 wordt meegeteld bij het bepalen van het toetsinkomen ($20,0\% \times 53.000$). 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. De uitbetaling van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende partner wordt gedurende 15 jaar versoberd.

Daarom heeft het Nibud geadviseerd om voor 2016 de factor voor tweeverdieners te verhogen tot 0,5 en vervolgens de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting te volgen. Voor 2022 is de factor voor tweeverdieners daarom 0,9. Tabel 6 geeft het schema van de inperking aan.

Tabel 6: Inperking overdraagbaarheid algemene heffingskorting tot en met 2023

Jaartal	Factor	Afgerond
2014	0,40	
2015	0,47	
2016	0,53	0,5
2017	0,60	0,6
2018	0,67	0,7
2020	0,73	0,7
2021	0,80	0,8
2021	0,87	0,9
2022	0,93	0,9
2023 en verder	1,00	1,0

3.4.3 Verschillen tweeverdieners 2021-2022

Onderstaande tabellen laten enige voorbeelden zien. In tabel 7 staan drie voorbeelden van de totale effecten op de maximale hypotheek van 2021 naar 2022 voor tweeverdieners, inclusief loonstijging en in tabel 8 zonder loonstijging. In de tabellen 9 en 10 staan die voorbeelden voor een hoger rentepercentage van 5%.

Tabel 7: Voorbeeld maximale hypotheek 2021-2022 voor drie tweeverdieners (r = 1,75%)

Bruto jaarinkomen 2021	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2022*	25.550 & 12.775	35.770 & 17.885	51.100 & 25.550
2021	170.577	244.931	402.387
2022	178.800	250.319	411.239
Vershil	+ 8.223	+ 5.388	+ 8.852

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 2,2% in 2022.

Tabel 8: Voorbeeld maximale hypotheek 2021-2022 voor drie tweeverdieners (r = 1,75%)

Bruto jaarinkomen 2021	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2022*	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
2021	170.577	244.931	402.387
2022	174.951	244.931	393.639
Vershil	+ 4.374	+ 0	- 8.747

* Er is geen rekening gehouden met een loonstijging in 2022.

Tabel 9: Voorbeeld maximale hypotheek 2021-2022 voor drie tweeverdieners (r = 5%)

Bruto jaarinkomen 2021	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2022*	25.550 & 12.775	35.770 & 17.885	51.100 & 25.550
2021	154.264	215.970	343.457
2022	157.658	220.722	351.013
Vershil	+ 3.394	+ 4.752	+ 7.556

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 2,2% in 2022.

Tabel 10: Voorbeeld maximale hypotheek 2021-2022 voor drie tweeverdieners (r = 5%)

Bruto jaarinkomen 2021	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2022*	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
2021	154.264	215.970	343.457
2022	154.264	215.970	343.457
Verschil	+ 0	+ 0	+ 0

* Er is geen rekening gehouden met een loonstijging in 2022.

3.5 Extra vrijlating bij energiezuinige maatregelen

3.5.1 Huidige regeling

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 gedragseffecten 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 voor wat betreft energiegebruik zijn van dezelfde orde als gedragseffecten op andere uitgavenposten, zoals voeding of kleding. Ook voor deze gedragseffecten wordt geen onderscheid gemaakt in de financieringslastpercentages.

Om richting te geven aan de hoogte van deze mogelijke extra ruimte en de hanteerbaarheid te vergroten, is hiervoor een uitzonderingsmogelijkheid in de Regeling opgenomen.

In de Ministeriële Regeling zijn in 2021 de volgende extra vrijlatingen vastgelegd (art.4 lid 3 t/m 6):

3. Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het aangaan van een hypothecair krediet of het verhogen van een bestaand hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning het deel van het hypothecair krediet dat daarvoor is aangewend tot een bedrag van ten hoogste € 9.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast. Tevens kan een bedrag van ten hoogste € 9.000 buiten beschouwing worden gelaten, indien het een aankoop van een woning betreft met een geldig energielabel van ten minste (A++) afgegeven voor 1 januari 2015 of een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6 afgegeven voor 1 januari 2021, of een geldig energielabel (ten minste A+++) afgegeven na 1 januari 2021. Dit lid is enkel van toepassing op hypothecair kredieten die worden verstrekt aan consumenten met een toetsinkomen van ten minste € 33.000.
4. Indien een hypothecair krediet wordt verstrekt voor de financiering van een NulopdeMeter-woning en ten aanzien van die woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar kan een bedrag van € 25.000 euro buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast.

5. Indien een hypothecair krediet wordt verstrekt voor de financiering van een woning met een energie-index, een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar, kan een bedrag van € 15.000 buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast.

6. Het vierde en vijfde lid zijn uitsluitend van toepassing op hypothecaire kredieten die worden verstrekt aan consumenten met een toetsinkomen van ten minste € 33.000. Waarbij de volgende definities worden gehanteerd:

energiebesparende voorzieningen: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), douche-warmteterugwinningssysteem, energiezuinig ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen, warmtepompen, zonnecellen of een combinatie van de genoemde voorzieningen;

NulopdeMeter-woning: 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;

Hieronder bespreken we de adviezen over deze vrijlatingen.

3.5.2 De lijst van energiebesparende voorzieningen

Zoals gezegd, zullen maatregelen die de woning energiezuiniger maken leiden tot een lagere energierekening. Vanuit betaalbaarheidsoogpunt zou dit voordeel ingezet kunnen worden voor een hogere maandlast aan de hypotheek. Een onderdeel van de Tijdelijke Regeling is een lijst van energiebesparende voorzieningen.

Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid zouden op deze lijst voorzieningen dienen te staan, waarvan het rendement positief is. Dat wil zeggen dat de energiebesparing in euro's per maand minimaal gelijk moet zijn aan de kosten van de investering als die hypothecair gefinancierd wordt. Dat betekent dat de terugverdientijd van de voorziening duidelijk onder de 30 jaar moet liggen.

Hieronder staan gegevens van MilieuCentraal (2021) over de investeringen en de besparingen op de energierekening. Daaronder staan de financieringslasten, als de investering via een 30-jarige hypotheek tegen de minimale toetsrente van 5% wordt gefinancierd. Door de financieringslast per jaar af te zetten tegen de besparing kan bekeken worden of de energiezuinige maatregel leidt tot een opbrengst.

Bij elke tabel staat tevens wat de theoretische looptijd van de financiering is, als het volledige bedrag aan besparing op de energierekening gebruikt zou worden om de financiering af te lossen. Dit ook weer bij de minimale toetsrente van 5%. Dit is vergelijkbaar met de terugverdientijd. In een aantal gevallen is het niet mogelijk de

financiering af te lossen vanuit de lagere energierekening. In die gevallen is de betaling aan rente al meer dan de energiebesparing en is er dus geen ruimte om af te lossen.

Tabel 11: Gevelisolatie

isoleren spouwmuur	vrijstaand	hoek/2-1	tussen
Investering	3800	2400	900
Besparing in euro's per jaar	960	650	260
Financieringslast in euro's per jaar	245	155	58
Opbrengst in euro's per jaar	715	495	202
Theoretische looptijd in jaren	4,5	4,2	3,9

Tabel 12: Dakisolatie

isoleren schuin dak verwarmde zolder	vrijstaand	hoek/2-1	tussen
Investering	8700	4400	4200
Besparing in euro's per jaar	1300	650	620
Financieringslast in euro's per jaar	560	283	271
Opbrengst in euro's per jaar	740	367	349
Theoretische looptijd in jaren	8,3	8,5	8,5

Tabel 13: vloerisolatie

isoleren vloer begane grond	vrijstaand	hoek/2-1	tussen
Investering	2900	1500	1500
Besparing in euro's per jaar	390	210	200
Financieringslast in euro's per jaar	187	97	97
Opbrengst in euro's per jaar	203	113	103
Theoretische looptijd in jaren	9,5	9,1	9,6

Tabel 14: Hoog rendement beglazing (HR++),

HR++-glas t.o.v. enkel glas	vrijstaand	hoek/2-1	tussen
investering	4600	3700	3000
Besparing in euro's per jaar	450	380	320
Financieringslast in euro's per jaar	296	238	193
Opbrengst in euro's per jaar	154	142	127
Theoretische looptijd in jaren	14,7	13,7	13,0

Te zien is dat deze vormen van energiebesparende maatregelen leiden tot een duidelijk positieve opbrengst

Installatie voor warmteterugwinning

De douche-wtw levert over het algemeen op, maar de investeringen zijn gering (650 tot 1250 euro). De wtw bij de warmtepomp komt voor bij de duurdere varianten, en leveren niet een extra besparing op (zie onder).

Warmtepompen

Tabel 15: warmtepompen

Hybride warmtepomp bij bestaande HR		
	goedkoopst	duurst
Investering excl. subsidie	3600	4600
Besparing in euro's per jaar	270	270
Financieringslast in euro's per jaar	232	296
Opbrengst per jaar	38	-26
Theoretische looptijd in jaren	22,5	Niet mogelijk
volledige warmtepomp bij goed geïsoleerde woning		
bron lucht 3 tot 12 kw	goedkoopst	duurst
Investering, excl. subsidie	6500	14000
Besparing in euro's per jaar, incl. aardgasvrij	450	450
Financieringslast in euro's per jaar	419	902
Opbrengst per jaar	31	-452
Theoretische looptijd in jaren	26,3	Niet mogelijk
volledige warmtepomp bij goed geïsoleerde woning		
bron bodem 4 tot 16 kw	goedkoopst	duurst
investering, excl. subsidie	8500	19500
Besparing in euro's per jaar, incl. aardgasvrij	610	610
Financieringslast in euro's per jaar	548	1256
Opbrengst in euro's per jaar	62	-646
Theoretische looptijd in jaren	24,5	Niet mogelijk

Voor warmtepompen is de opbrengst minder duidelijk. Zowel de hybride warmtepomp als de volledige warmtepompen op lucht en bodem hebben alleen positieve opbrengst als het gaat om varianten met een lage aanschafprijs. Deze berekeningen zijn gedaan voor varianten exclusief subsidie. Als er subsidie op de aanschaf wordt gegeven, valt het uiteraard positiever uit. Financiering voor de duurdere varianten met een negatieve opbrengst wordt nu beperkt door de grens van 9.000 euro.

Zonnecellen

Tabel 16: zonnecellen

Zonnepanelen	vrijstaand	hoek/2-1	tussen
<i>Wattpiek</i>	5400	3000	1800
<i>Aantal</i>	18 panelen	10	6
investering	6700	4200	2800
Besparing in euro's per jaar	620	450	250
Financieringslast in euro's per jaar	432	271	180
Opbrengst in euro's per jaar	188	179	70
Theoretische looptijd in jaren	15,9	12,9	16,8

Zonnepanelen kennen een duidelijk positieve opbrengst.

Hoewel elke voorziening afzonderlijk in principe rendement oplevert, is het de vraag of dat ook geldt voor combinaties van voorzieningen. Het is voorstelbaar dat een combinatie van maatregelen minder voordeel oplevert dan de som van elke afzonderlijke maatregel. Daarnaast geldt dat de kosten van de maatregel niet vast staan. Bij een dure uitvoering van een maatregel kan het zo zijn dat de investering uiteindelijk toch niet rendeert. Dit geldt bijvoorbeeld voor de warmtepomp.

Dit pleit ervoor om in de regeling een maximaal bedrag dat buiten de toetsing blijft, op te nemen. Dit maximale bedrag is van oudsher berekend als de gemiddelde extra energiebesparing als gevolg van het verschil in energieverbruik tussen woningen met label CDEFG en woningen met labels AB.

Met het huidige maximale bedrag kunnen de meeste van de maatregelen op de lijst op een rendabele wijze worden uitgevoerd. Boven dat bedrag wordt het de vraag of deze investeringen nog genoeg energiebesparing opleveren om de kosten op te vangen met een 30-jarige hypotheekverhoging.

De gemiddelde extra energiebesparing als gevolg van het verschil in energieverbruik tussen woningen met label CDEFG en woningen met labels AB, omgezet naar een 30-jarige hypotheek, berekend voor de jaren 2018 tot en met 2021 en over alle inkomens en rentestanden, leidt tot een gemiddelde extra hypotheek van 8.470 euro. De berekening op basis van de situatie van 2021 leidt tot een bedrag van 8.174 euro.

Het bedrag is lager dan voorheen, omdat het gemiddelde verbruik, zoals dat in de standaardtabel meegenomen wordt, daalt. Dit komt voor een deel door lagere tarieven voor gas, en voor een deel door de toegenomen isolatiegraad van woningen.

Volgens de afronding zou de extra ruimte dan 8.000 worden. Vanuit robuustheid adviseren we dit bedrag op 9.000 euro te houden.

De extra ruimte bedraagt niet meer dan de kosten van de investering. Het is niet de bedoeling dat er 9.000 euro extra hypotheek verstrekt wordt voor een voorziening die maar 2.000 euro kost. Dat betekent dat er in de praktijk gewerkt wordt met een bouwdepot-constructie.

3.5.3 Intrinsiek energiezuinige woningen

Bij intrinsiek energiezuinige woningen gaat het om woningen waarvan het gebouwgebonden energieverbruik significant lager ligt dan het standaardverbruik dat we gebruiken om de standaardtabel mee te berekenen. Uit eerder onderzoek bleek dat de hoogte van de gasrekening voornamelijk wordt veroorzaakt door kenmerken van het gebouw, en de elektriciteitsrekening door huishoudsamenstelling en gedrag van de bewoners. Hoewel het niet precies overeenkomt, gebruiken we in principe de gasrekening als schatting voor het gebouwgebonden energieverbruik en de elektriciteitsrekening voor schatting van het gedraggebonden energieverbruik.

Dat betekent dat we de gemiddelde energieprestatie van een woning als uitgangspunt van de reguliere tabel houden. Op dit moment wordt de gemiddelde energieprestatie meegenomen als het gasverbruik bij energielabel C per woningtype. Dit wordt aangeleverd door RvO. Deze tabel is aangepast aan actuele verbruikscijfers. Jaarlijks wordt hij aangepast aan het prijspeil van energie.

Bij de zeer energiezuinige woningen gaan we er overigens van uit dat een deel van het gebouwgebonden energieverbruik wordt behaald uit voorzieningen die elektriciteit vergen. Dat betekent dat de koppeling van gas met gebouwgebonden energie, en elektriciteit als gedragsgebonden energie deels wordt losgelaten.

In de reguliere berekening wordt voor de situatie in 2021 voor de gasrekening minimaal 888 euro (basis) en gemiddeld 1.083 tot 1.405 euro (voorbeeld) per jaar aangehouden en voor de elektriciteitsrekening minimaal 336 euro (basis) en gemiddeld 370 euro (voorbeeld) per jaar. De elektriciteitsrekening is gebaseerd op minimaal 2.800 kWh per jaar.

De gasrekening voor de reguliere berekening is in 2021 lager dan in 2020. Ook de elektriciteitsrekening is lager dan in 2020. Dit komt door een gemiddeld lager verbruik, en door de verhoging van de belastingkorting op de elektriciteitsrekening. Die belastingkorting geldt voor elk huishouden. Daarom heeft die geen invloed op de verschillen in energieverbruik, waarop de verschillende uitzonderingen zijn gebaseerd.

Uitgangspunt is dat de betaalbaarheid niet verslechtert, en dat de verlaging van de energierekening opweegt tegen de hogere hypotheeklasten. Zeker bij de zeer energiezuinige woningen zijn er maatregelen die niet volledig renderen. Dat betekent dat de benodigde investering hoger is dan de mogelijke hypotheekverhoging op grond van de energiebesparing. In dat geval zal die investering financieel op een andere manier moeten worden ingevuld.

De vraag hierbij is hoe op een makkelijke manier aangetoond kan worden dat een bestaande woning een significant lager energieverbruik heeft.

Door verschillen in methodieken de afgelopen jaren, gelden er nu verschillende manieren om aan te tonen dat er sprake is van een zeer energiezuinige woning:

- Een energielabel van ten minste (A++) afgegeven voor 1 januari 2015
- Een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6 afgegeven voor 1 januari 2021
- Een energielabel (ten minste A++) afgegeven na 1 januari 2021.

Bij een EI/EPC < 0,6 blijkt de besparing in 2021 op grond van cijfers van RvO tussen de 542 en 779 euro per jaar. Dit omzetten naar een maximale hypotheek en middelen over vier jaar leidt tot een bedrag van gemiddeld 10.495 euro.

Daarmee zou een verhoging naar 10.000 euro mogelijk zijn. Ook hier adviseren we vanuit robuustheid om het bedrag op 9.000 euro te houden.

Nul-op-de-Meter (NOM)

Door extra opwekkingsmogelijkheden van energie, kan (een deel) van het energieverbruik worden gehaald uit de woning zelf. In de Regeling is een extra additionele opwekkingscapaciteit gedefinieerd voor het gedragsgebonden energieverbruik. Deze is in veel gevallen niet voldoende om de totale elektriciteitsrekening naar 0 te brengen. In tabel 17 is te zien dat dat bijvoorbeeld niet opgaat voor grotere huishoudens.

Tabel 17: Gemiddeld elektriciteitsverbruik (in kWh per jaar)

gemiddeld verbruik	kWh
1 persoon	1.810
2 personen	2.800
3 personen	3.310
4 personen	3.840
5 personen	4.110

Bron: Milieu Centraal en CBS, berekening Nibud 2021

Daarom rekenen we voor NOM niet met een gedragsgebonden energierekening van 0 euro, maar met een jaarbedrag van 229 euro. Dit komt overeen met het verschil tussen het gemiddelde elektriciteitsverbruik van een vierpersoonshuishouden (met gemiddeld 3.840 kWh per jaar) en een tweepersoonshuishouden; de uitgangssituatie achter de reguliere tabel (met 2.800 kWh per jaar).

Dit levert een gemiddeld bedrag van 25.362 euro aan hogere hypotheek op. Het bedrag van 25.000 euro in de Regeling kan daarmee gehandhaafd blijven.

Aangezien het gedragsgebonden energiegebruik geen onderdeel is van de berekening van de Energie-Index of de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC), dient op een andere manier aangetoond te worden dat de gedragsgebonden energiekosten nul zijn. Hiervoor kunnen de huidige eisen in de Regeling aan additionele opwekkingscapaciteit met bijbehorende garantie dienen.

EI/EPC/BENG2 < 0

Daarnaast heeft het Nibud gekeken of het mogelijk is een categorie in de Regeling op te nemen zonder de garantie, er op toegespitst dat het totale gebouwgebonden energieverbruik op 0 uitkomt. Dat wil dus niet zeggen, dat de totale energierekening op 0 uitkomt. Het gedragsgebonden energieverbruik blijft immers wel aanwezig.

Dit geldt voor woningen waarvan de $EI \leq 0$, de $EPC \leq 0$ of de BENG2-eis ≤ 0 .

In principe is het gebouwgebonden energiegebruik nihil bij een $EI/EPC \leq 0$. Dat betekent in de berekeningen dat de gasrekening 0 euro is, een verschil t.o.v. de reguliere tabel van 888 tot 1494 euro. De elektriciteitsrekening is minimaal 336 euro en gemiddeld 370 euro. Gebouwgebonden energiegebruik van 0 euro, leidt tot een besparing die overeenkomt met de lasten die horen bij een extra bedrag aan hypotheek van 22.231 euro.

Het hoeft niet zo te zijn dat een woning met $EI/EPC \leq 0$ altijd leidt tot een gebouwgebonden energiebedrag van nul euro, bijvoorbeeld als er sprake is van een warmtenetaansluiting. Een EI/EPC -bepaling ≤ 0 in de Regeling is dus niet voldoende om een gebouwgebonden energiegebruik van 0 te garanderen, en daarmee een extra hypotheekbedrag van (afgerond) 20.000 te rechtvaardigen.

In dat geval zou dus een lager bedrag dan 20.000 euro op zijn plaats zijn. We hebben op dit ogenblik echter niet voldoende gegevens om een precieze schatting te geven van een (lager) extra hypotheekbedrag, dat altijd passend is bij $EI/EPC \leq 0$. Vanwege deze onzekerheid kan ervoor gekozen worden om zekerheidshalve rekening te houden met deze eventuele extra kosten door de introductie van een buffer. Dat zal dan resulteren in een lager extra hypotheekbedrag voor $EI/EPC \leq 0$ dan de bovengenoemde 20.000 euro. Om een idee te geven over de hoogte van een dergelijke buffer hebben we berekend dat een gebouwgebonden energieverbruik van 50 euro per maand resulteert in een lagere

vrijstelling van 5.000 euro. D.w.z. dat de vrijstelling in dat geval niet 20.000 euro maar 15.000 euro bedraagt. De huidige regeling hoeft dan ook niet gewijzigd te worden.

3.5.4 De inkomensgrens

Veel huishoudens hebben voldoende liquide middelen om energiezuinige verbouwingen te kunnen betalen. Daarnaast hebben veel huishoudens nog ruimte om te kunnen lenen binnen de bestaande normering².

Daarom zal de doelgroep van deze extra regelingen beperkt zijn: het gaat hier om huishoudens die de grens van hun mogelijkheden bereikt hebben.

Huishoudens met een laag inkomen hebben bij een maximale hypotheek weinig marge in hun budget. Daarom adviseert het Nibud een inkomensgrens te blijven hanteren. De inkomensgrens is op 33.000 euro gesteld, omdat vanaf dat inkomen het extra leenbedrag in alle gevallen (bij alle rentepercentages en bij alle mogelijkheden) gelijkmatig is. In sommige gevallen wordt die gelijkmatigheid al bij een lager inkomen bereikt. Vanuit hanteerbaarheid en robuustheid adviseren we echter te blijven werken met één inkomensgrens, die alle gevallen afdekt.

Boven die inkomensgrens kunnen de vrijstellingen "standaard" worden toegepast. Onder die inkomensgrens zal expliciet dienen te worden aangetoond dat een hogere hypotheek niet leidt tot een onaanvaardbare situatie.

3.5.5 Mogelijkheid tot maatwerk

De hiervoor beschreven vrijlatingen voor energiezuinige woningen zijn opgenomen in de Regeling hypothecair krediet. Daarnaast kunnen hypotheekverstrekkers tevens op individuele basis meer verstrekken, door middel van de algemene explain-clausule.

Om dat laatste mogelijk te maken, geven we aan met welke bedragen aan energie wij rekenen bij het bepalen van de reguliere tabellen. Hypotheekverstrekkers kunnen zo een eigen afweging maken om meer of minder hypotheek te verstrekken voor woningen met een afwijkend gebouwgebonden energieverbruik. Deze energiebedragen zijn te vinden in bijlage 1.

3.6 Aantoonbaar niet-kwetsbare groepen

3.6.1 Regeling voor aantoonbaar niet-kwetsbare groepen

Voor de financieringslastnormen voor 2015 is een extra buffer ingevoerd voor huishoudens met een inkomen onder de 31.000 euro. Zie voor een beschrijving van deze buffer paragraaf 2.1.1.

Invoering van deze buffer 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 31.000 euro.

De hoogte van de ophoging van 3 procentpunt is gebaseerd op het gemiddelde verschil in financieringslastpercentage als gevolg van de invoering van een buffer in 2015.

² Bos J., Verberk M., Warnaar M., "Kunnen woningeigenaren energie-investeringen betalen?", Nibud, 2020

3.6.2 Advies voor 2022

Het Nibud vindt het nog steeds verantwoord om een extra verhoging te hanteren voor aantoonbaar niet-kwetsbare groepen. Bij alleenstaanden (met en zonder kinderen) zien we relatief hoge marges (zie paragraaf 4.1.2). Hoewel deze regeling tot complexiteit leidt, adviseert het Nibud vanuit robuustheid de huidige regeling te handhaven. Omdat de buffer indertijd is ingevoerd voor inkomens tot 31.000 euro, hoeft deze inkomensgrens niet geïndexeerd te worden.

Het Nibud adviseert de volgende regeling voor niet-kwetsbare groepen:

Indien het hypothecair krediet bedoeld is voor een consument die alleenstaand is en een toetsinkomen heeft dat hoger is dan € 22.000 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.

3.7 Factoren voor studieleningen

In 2020 heeft het Nibud onderzoek gedaan naar het meewegen van de studielening bij hypotheekaanvragen.³

Dit gaat aan de hand van een weegfactor ten opzichte van de oorspronkelijke hoofdsom van de DUO-studieschuld. Deze weegfactor geeft weer wat de maandlast van de studieschuld is die meegerekend moet worden bij het bepalen van de hypotheekruimte. Naar aanleiding van het Nibud onderzoek is besloten de weegfactoren voor de studielening te verlagen van 0,75 naar 0,65 (oude stelsel) en van 0,45 naar 0,35 (nieuwe stelsel).

Een studielening van 10.000 euro leidt dus tot een meetellende maandlast van 65 euro, resp. 35 euro.

Deze verlaging van de factor leidt bij een studielening van 10.000 euro en hypotheekrentes van 1 à 2 procent tot een verhoging van de hypotheekruimte van rond de 3.000 euro in vergelijking met het hanteren van de oude wegingsfactor. Bij een studielening van 25.000 euro ligt het effect tussen de 7.000 en 8.000 euro. Dit geldt voor zowel het oude als nieuwe stelsel.

Dit besluit is opgenomen in de Ministeriële Regeling, waar een bepaling is ingevoerd die weergeeft hoe de lasten van een DUO-studielening meegenomen moeten worden bij de bepaling van de maximale maandlast voor een hypotheek. Daarbij is ook een tabel opgenomen hoe de weegfactoren veranderen bij andere rentepercentages op de studielening.

Tabel 18: Wegingsfactoren studielening

Rentepercentage op studielening (in %)	Wegingsfactor bij aflosperiode studielening van 15 jaar (in %)	Wegingsfactor bij aflosperiode studielening van 35 jaar (in %)
<1	0,65	0,35
1-<1,5	0,70	0,40
1,5-< 2	0,75	0,45

³ Zie voor de achtergrond: Nibud (2020), Het meewegen van de studielening bij hypotheekaanvragen.

2- <2,5	0,80	0,50
2,5 - < 3	0,85	0,55
3 - < 3,5	0,85	0,60
3,5 - < 4	0,90	0,65
4 - < 4,5	0,95	0,70
4,5 - < 5	1,00	0,75

De rentepercentages op de studielening bedragen nu 0%, zodat de factoren van 0,65 en 0,35 voor 2022 gehandhaafd kunnen blijven.

Een verdere verlaging van de weegfactor is op dit moment daarom ook niet wenselijk. Bij de bepaling van de weegfactor wordt uitgegaan van een fictieve rente van de studielening. Deze is opgebouwd uit drie elementen:

- de actuele rente op de studielening,
- een opslag voor het verschil in aftrekbaarheid tussen de hypotheek en de studielening.
- een opslag om rentestijgingen in de toekomst te kunnen opvangen

De actuele rente op de studielening is bij de geadviseerde weegfactoren 0%. Dit is tevens ook de minimale rente, waardoor een verdere verlaging van de weegfactor niet mogelijk is.

Er is een opslag nodig voor het verschil in aftrekbaarheid tussen de rente op een studielening en de rente op een hypotheeklening. Dit verschil is afhankelijk van de rentestand van de hypotheeklening, niet van de rentestand van de studielening. Ook is dit verschil afhankelijk van de mate van aftrekbaarheid van de hypotheekrente. Hoe hoger de hypotheekrente, des te groter het effect van de aftrekbaarheid.

Omdat de rente op de studielening relatief kort (vijf jaar) vaststaat, is de kans op renteverhogingen van studieleningen tijdens de looptijd van de hypotheek reëel. Een buffer om dergelijke rentestijgingen op te kunnen vangen is dan ook gewenst. De hoogte van de buffer is gesteld op 1,5%. Dit is gebaseerd op de ontwikkeling van de studierente in de afgelopen jaren. Er is geen aanleiding om deze buffer te veranderen, omdat een mogelijke stijging van de rente een reëel scenario is.

Met de huidige rentestanden is er een reële kans dat er in de toekomst een stijging van de hypotheekrente plaats zal vinden. In 2021 is in de Ministeriële Regeling een bepaling ingevoerd die weergeeft hoe de lasten van een DUO-studielening meegenomen moeten worden bij de bepaling van de maximale maandlast voor een hypotheek.

Dit gaat aan de hand van een factor ten opzichte van de oorspronkelijke hoofdsom van de DUO-studieschuld. Deze factor hangt af van de rentestand op de DUO-schuld⁴ volgens tabel 18.

Verdere verlaging van de wegingsfactor

Een verdere verlaging van de wegingsfactor met 0,1%-punt (van 0,35% naar 0,25%), zou bij een studieschuld van 10.000 euro een extra verhoging van de hypotheekruimte van rond de 3.000 euro betekenen. Bij een studielening van 25.000 euro ligt het effect tussen de 7.000 en 8.000 euro. Dit geldt voor zowel het oude als het nieuwe stelsel. Bij deze verdere verlaging is er nauwelijks meer sprake van een buffer voor eventuele stijging van

⁴ Zie voor de achtergrond van deze factoren: Nibud (2020), Het meewegen van de studielening bij hypotheekaanvragen.

de rente op de studielening. Die zou dan dalen van 1,5% naar 0,3%, waardoor we dit niet wenselijk achten.

Als de wegingsfactor met méér dan 0,1%-punt zou worden verlaagd, wordt er ook geen rekening meer gehouden met het verschil in renteaftrek tussen de hypotheek en de studielening. Ook dit vinden we niet wenselijk. Om die reden adviseren we dan ook de wegingsfactoren niet verder te verlagen.

4. Beschermende werking van de normen voor verschillende groepen huishoudens

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 situatie.

In paragraaf 4.1 kijken we naar huishoudens met een andere samenstelling, in paragraaf 4.2 naar de gevolgen van een renteverandering en in 4.3 naar overige situaties.

4.1 Huishoudsamenstelling

Welke marge hebben huishoudens met een andere samenstelling nog over in hun budget? Een marge geeft aan hoeveel euro per maand huishoudens nog tot hun beschikking hebben na betaling van de (maximale) hypotheeklasten en een vastgesteld bedrag aan overige uitgaven.

Daartoe hebben we voor een aantal voorbeeldhuishoudens hun besteedbaar inkomen berekend, evenals de voor die huishoudens geldende minimale bedragen, voorbeeldbedragen en de daaruit voortvloeiende normbedragen voor de overige uitgaven.

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 marges 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.

4.1.1 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 van 2021, de voorgestelde financieringslastpercentages voor 2022 en de minimale- en voorbeeldbedragen van 2021. Deze laatste zijn dus niet over vier jaren gemiddeld, zoals bij het opstellen van de tabel met financieringslastpercentages wel gebeurt. Daarmee geven ze een beeld van de huidige situatie, waarbij de normen gebaseerd zijn op de actuele situatie.

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.

De hoogte van een aantal van de toeslagen hangt af van het verzamelinkomen. Hoe lager het verzamelinkomen, hoe hoger de toeslagen. Door hypotheekrenteaftrek daalt het verzamelinkomen en stijgen dus deze toeslagen.

Vanuit het bruto inkomen wordt het netto inkomen uit arbeid berekend, alsmede de toeslagen en de heffingskortingen die niet via de loonstrook uitbetaald worden. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait.

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 dat te confronteren met de hieronder gedefinieerde uitgavenniveaus is te zien hoe hoog de marge is. De marges worden berekend ten opzichte van drie uitgavenniveaus:

- het minimale bedrag aan uitgaven. Dit is het basispakket voor het betreffende huishouden plus een bedrag voor niet volledig onvermijdbare uitgaven.
- het voorbeeldbedrag. Dit is wat een vergelijkbaar huishouden met die samenstelling en dat inkomen aan de overige uitgaven besteedt.
- het normbedrag. Dit is het gemiddelde van het basisbedrag en het voorbeeldbedrag.

In bijlage 3 staat een voorbeeld van de berekening van de marges.

4.1.2 Resultaten

In eerste instantie kwamen de marges ten opzichte van de minimumbedragen bij paren, alleenverdieners met 2 kinderen bij de laagste inkomens (tot 25.000 euro) onder de 0 terecht. Op basis daarvan zijn voor die huishoudens de financieringslastpercentages neerwaarts bijgesteld. Onderstaande tabellen bevatten de marges na deze bijstelling.

Tabel 19 bevat de marges per huishoudtype per maand voor de huishoudens met één inkomen. Tabel 20 bevat de marges voor tweeverdieners. Hierbij zijn we uitgegaan van het meetellen van het tweede inkomen voor 90%.

Tabel 19: Marges in euro's per maand, alleenverdieners (r=1,75%)

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
paar zonder kinderen	22000	48	5	27
paar zonder kinderen	25000	60	-26	17
paar zonder kinderen	30000	115	-30	42
paar zonder kinderen	35000	194	-60	67
paar zonder kinderen	40000	259	-128	66
paar zonder kinderen	50000	392	-325	34
paar zonder kinderen	75000	620	-485	68
alleenstaande zonder kinderen	22000*	459	171	315
alleenstaande zonder kinderen	25000*	513	104	309
alleenstaande zonder kinderen	30000*	592	25	309
alleenstaande zonder kinderen	35000	672	-42	315
alleenstaande zonder kinderen	40000	781	-6	387
alleenstaande zonder kinderen	50000	969	49	509
alleenstaande zonder kinderen	75000	1.197	-129	534
alleenstaande ouder 2 kinderen	22000*	642	167	405
alleenstaande ouder 2 kinderen	25000*	770	112	441
alleenstaande ouder 2 kinderen	30000*	887	52	470
alleenstaande ouder 2 kinderen	35000	969	27	498
alleenstaande ouder 2 kinderen	40000	1.053	51	552
alleenstaande ouder 2 kinderen	50000	1.190	82	636
alleenstaande ouder 2 kinderen	75000	1.291	-95	598
alleenstaande ouder 3 kinderen	22000*	465	165	315
alleenstaande ouder 3 kinderen	25000*	593	98	345
alleenstaande ouder 3 kinderen	30000*	710	35	373
alleenstaande ouder 3 kinderen	35000	792	-40	376
alleenstaande ouder 3 kinderen	40000	876	-119	379
alleenstaande ouder 3 kinderen	50000	1.013	-116	449
alleenstaande ouder 3 kinderen	75000	1.114	-285	414
paar 2 kinderen	22000	19	-18	0
paar 2 kinderen	25000	31	-55	-12
paar 2 kinderen	30000	86	-68	9
paar 2 kinderen	35000	165	-59	53
paar 2 kinderen	40000	230	-151	39
paar 2 kinderen	50000	319	-369	-25
paar 2 kinderen	75000	419	-729	-155
paar 3 kinderen	22000	-192	-192	-192
paar 3 kinderen	25000	-180	-182	-181
paar 3 kinderen	30000	-125	-173	-149
paar 3 kinderen	35000	-46	-140	-93
paar 3 kinderen	40000	19	-152	-66
paar 3 kinderen	50000	108	-371	-131
paar 3 kinderen	75000	211	-869	-329

Noot: * is inclusief verhoging van 3 procentpunt.

Tabel 20: Marges in euro's per maand, tweeverdieners ($r = 1,75\%$)

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
paar zonder kinderen	18000 + 9000	245	76	160
paar zonder kinderen	22000 + 10000	440	18	229
paar zonder kinderen	30000 + 15000	784	-108	338
paar zonder kinderen	50000 + 25000	1.491	124	807
paar zonder kinderen	60000 + 40000	1.840	-52	894
paar 2 kinderen	18000 + 9000	249	56	153
paar 2 kinderen	22000 + 10000	456	-6	225
paar 2 kinderen	30000 + 15000	835	-168	333
paar 2 kinderen	50000 + 25000	1.111	-330	391
paar 2 kinderen	60000 + 40000	1.472	-368	552
paar 3 kinderen	18000 + 9000	38	-37	1
paar 3 kinderen	22000 + 10000	245	-7	119
paar 3 kinderen	30000 + 15000	624	-238	193
paar 3 kinderen	50000 + 25000	1.278	-216	531
paar 3 kinderen	60000 + 40000	1.578	-326	626

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

- de afrondingen en eisen van niet-dalendheid die zijn toegepast op de tabel met financieringslastpercentages, niet in deze berekeningen betrokken zijn;
- de maximale hypotheek is uitgerekend met de tabel voor 2022. Deze tabel is berekend op de gemiddelde inkomens en uitgaven van 2018 tot en met 2021. De marges zijn echter berekend op de inkomens- en uitgavenstructuur van alleen 2021.

Te zien is dat de marge voor dit huishouden ten opzichte van de normbedragen inderdaad iets boven de nul uitkomt bij de verschillende inkomens. De marge 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 marges duidelijk groter. Ook de alleenstaande ouder met drie kinderen heeft nog een marge ten opzichte van de normbedragen door de inkomensondersteuning die deze groep krijgt.

Voor de grotere voorbeeldhuishoudens met maar één inkomen (paren met kinderen) zijn de marges kleiner. De marge ten opzichte van de basisbedragen ligt bij lagere inkomens net boven nul. Omdat bij deze inkomens en gezinssamenstelling er weinig ruimte in het budget is, liggen basis- en voorbeeldbedragen zeer dicht bij elkaar. De basisbedragen voor dit voorbeeldhuishouden zijn bij een minimuminkomen wel haalbaar. Om dit te bereiken, moesten de financieringslastpercentages naar beneden worden bijgesteld.

Voor het voorbeeld van een paar met drie kinderen met maar één inkomen is dit niet het geval. Tot een inkomen van 35.000 euro zijn de basisbedragen voor dit huishouden niet haalbaar. Het gaat hier echter om een zeer kleine groep. Door de verhoging van het

kindgebonden budget vanaf het derde kind in 2021 zijn de marges voor deze groep wel met enkele tientjes verbeterd ten opzichte van vorig jaar.

Voor de voorbeelden met tweeverdieners liggen de marges duidelijk hoger dan voor de voorbeelden met eenverdieners. Ook voor het paar met drie kinderen op het laagste inkomensniveau zijn de basisbedragen dit jaar haalbaar bij een maximale hypotheek. Dat was vorig jaar niet het geval.

Voordelen van het werken met één tabel

Bij het bekijken van de marges 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 dan paren met kinderen. 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 kindwens 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.
- Andere kenmerken dan alleen huishoudsamenstelling kunnen een verschillend uitgavenpatroon veroorzaken. Bijvoorbeeld wel/geen auto (van de zaak), chronische ziekte, etc.

4.2 Marges na rentestijging

De netto lasten van de hypotheek blijven niet constant tijdens de looptijd. Er is een aantal redenen waarom de netto lasten zouden kunnen stijgen:

- de annuïteitenhypotheek zorgt voor netto lastenstijging door de verandering in verdeling van rente en aflossing
- het regeerakkoord bevat een snellere afbouw van de hypotheekrenteaftrek
- de rente zou mogelijk fors kunnen stijgen

We bespreken deze hieronder:

4.2.1 De annuïteitenhypotheek

De fiscale aftrek is sinds 2013 voor nieuwe hypotheekleningen alleen nog toegestaan bij een minimaal annuïtair aflossingsplan. Een annuïteitenhypotheek heeft een jaarlijks stijgende netto last. De hoogte van de stijging hangt af van de rentestand en van het belastingvoordeel.

4.2.2 Afbouw hypotheekrenteaftrek

In de komende jaren vindt er een afbouw plaats van de mate van hypotheekrenteaftrek. Dit zorgt in principe voor hogere netto lasten op termijn. Er worden echter tevens

compenserende maatregelen ingevoerd. Sommige daarvan zijn puur fiscaal (bijvoorbeeld verlagen hoogste tarief), andere zijn meer gericht op de eigen-woningbezitter (zoals verlaging eigen-woningforfait). In de berekeningen hieronder houden we wel rekening met de verlaging van het eigenwoningforfait, maar niet met andere fiscale compensatie.

4.2.3 Renteschok

Op het ogenblik is de hypotheekrente historisch laag. Daardoor kunnen relatief hoge hypotheekbedragen worden afgesloten. De minimale toetsrente zorgt ervoor dat deze hoge hypotheek alleen afgesloten kunnen worden, wanneer de rente minimaal 10 jaar vast staat (of als de hypotheek binnen 10 jaar volledig is afgelost). 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 1,25%. Laat na 10 jaar de rente gestegen zijn tot de huidige minimale toetsrente van 5%.

We hebben twee scenario's berekend (bij een rente 1,25%) waarbij de afbouw van de hypotheekrenteaf trek wordt meegenomen. De eerste is een huishouden met een inkomen van 50.000 euro. Hun aftrek zal dalen tot 37,05% door de daling van het tarief in de derde schijf. De tweede is een huishouden met een inkomen van 100.000 euro. Hun aftrek zal dalen van 40% in 2022 naar op termijn 37,05%. Aan de andere kant wordt ook het eigenwoningforfait geleidelijk verlaagd.

In deze scenario's is tijdens de eerste 10 jaar 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.

Bij het eerste huishouden is na 10 jaar ruim 70.000 euro afgelost en moet een nieuwe rentevaste periode worden afgesproken. Als op dat moment de rente 5% is, betekent dat een fors hogere annuïteit, 317 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 ervoor dat de netto lasten veel minder sterk stijgen: deze gaan maar 121 euro per maand omhoog. Dit is een gemiddelde stijging van 1,7% per jaar. Dat is onder de 2% inflatiedoelstelling. Wanneer het netto inkomen nominaal per jaar met een zelfde percentage stijgt, zou dat geen betalingsproblemen opleveren.

Tabel 21: Verloop hypotheek bij inkomen € 50.000; rentestijging na 10 jaar; daling aftrek van 37,35% naar 37,05%; ewf naar 0,45%

Situatie	hypotheek	annuïteit	rente	aflossing	netto lasten
Jaar 1 (r = 1,25%)	237.558	792	247	548	740
Jaar 10 oude situatie (r = 1,25%)	167.981	792	175	617	761
Jaar 10 nieuwe situatie (r = 5%)	167.981	1.109	700	409	882

Voor huishoudens in de hoogste belastingschijf zal de belastingaftrek sneller dalen. Tabel 22 geeft weer wat de gevolgen van een renteschok voor deze groep zijn.

Tabel 22: Verloop hypotheek bij inkomen € 100.000 rentestijging na 10 jaar; daling aftrek van 40% naar 37,05%; ewf naar 0,45%, blijft belast tegen 49,5%

Situatie	hypotheek	annuïteit	rente	aflossing	netto lasten
Jaar 1 ($r = 1,25\%$)	575.141	1.917	599	1.327	1.805
Jaar 10 oude situatie ($r = 1,25\%$)	406.691	1.917	424	1.493	1.868
Jaar 10 nieuwe situatie ($r = 5\%$)	406.691	2.684	1.695	989	2.162

Dit zou een jaarlijkse stijging in netto hypotheeklast betekenen van 1,8%. Dat is onder de 2% inflatiedoelstelling. Wanneer het netto inkomen nominaal per jaar met een zelfde percentage stijgt, zou dat geen betalingsproblemen opleveren.

4.2.4 Hogere inkomen en hogere rentestanden

Het renteschok-scenario geeft dus geen aanleiding om de financieringslastpercentages neerwaarts bij te stellen.

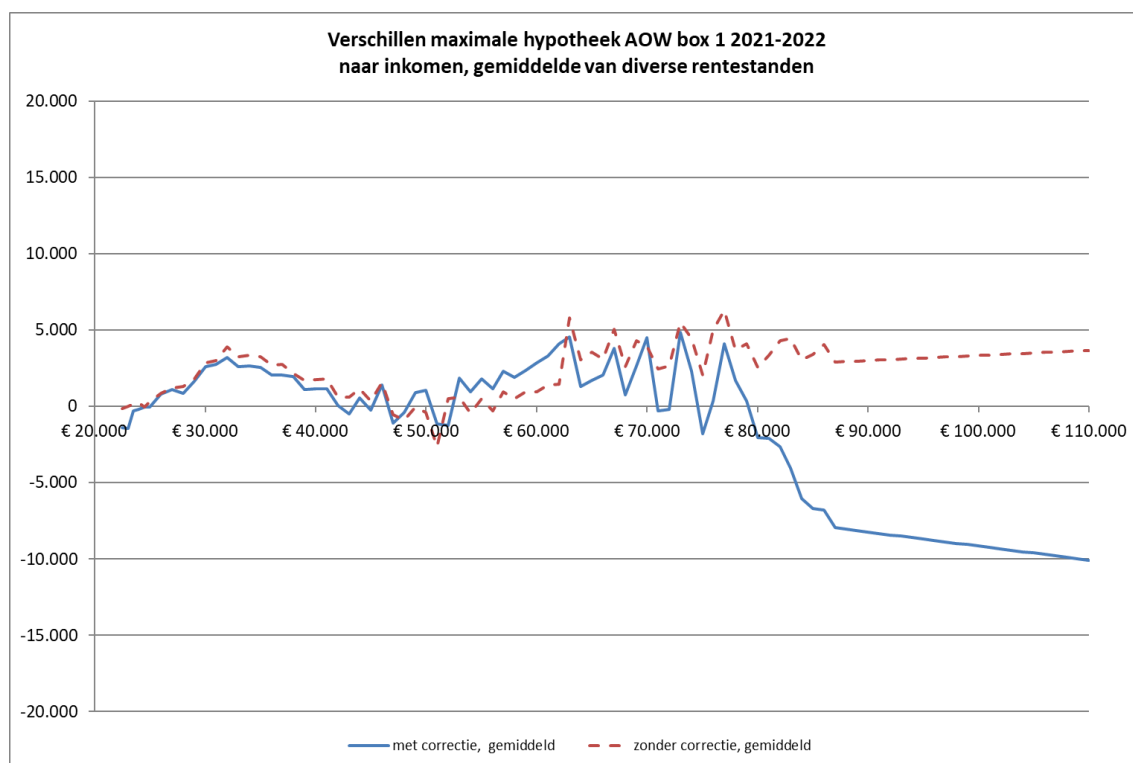
Wel zien we dat de financieringslastpercentages bij hogere inkomens en hogere rentestanden de afgelopen jaren dalen vanwege de beperking van de hypotheekrenteaf trek. Door de middeling over vier jaar komt dit geleidelijk tot uitdrukking in de te hanteren financieringslastpercentages.

Dit jaar zien we de verschillen tussen het gemiddelde percentage en het actuele percentage oplopen bij inkomens boven de 100.000 euro. Bij AOW-gerechtigden bedraagt dat verschil in sommige gevallen 2,5%.

Afwijkingen ten opzichte van het gemiddelde zijn inherent aan de middeling, maar we stellen voor om deze in dit geval te beperken, vanwege de volgende redenen:

- de daling in financieringslastpercentages zal zich doorzetten voor deze groep vanwege de verdere beperking van de hypotheekrenteaf trek;
- het is te verwachten dat de aanvullende pensioenen voorlopig niet geïndexeerd worden, waardoor koopkrachtachteruitgang in de toekomst voor deze groep aannemelijk is.

Figuur 10 geeft een indruk van de gevolgen van deze beperking. Hierbij hebben we voor AOW-huishoudens met een hoger inkomen een correctie toegepast van maximaal 1 procentpunt.



Figuur 10: Verschillen in maximale hypotheek, met en zonder correcties, AOW hoger inkomen

4.3 Overige situaties

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 rekening gehouden met een beperkt bedrag aan persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Wanneer er sprake is van hoge persoonlijk onvermijdbare uitgaven kan dit tot te hoge hypotheeklen 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 goed met geld kunnen 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 de taak van hypotheekadviseurs en –verstrekkers (en huishoudens zelf) om gespitst te 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

4.4 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 afname van baan- en inkomenszekerheid is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

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

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

Bijlage 1 | Overzicht uitgangspunten

Fiscale input	2021
Pensioenfranchise	13.800
Pensioenpercentage	9,2%
ZVW-percentage	0,00%
maximumloon ZVW	58.311
factor Hillen	13,33%
belastingen 1	21.043
belastingen 2	35.129
belastingen 3	68.507
tarief 1 (65min)	37,1%
tarief 2 (65min)	37,1%
tarief 3 (65min)	37,1%
tarief 4 (65min)	49,5%
tarief 1 (65plus)	19,2%
tarief 2 (65plus)	19,2%
tarief 3 (65plus)	37,1%
tarief 4 (65plus)	49,5%
maximale aftrekpercentage	40,0%
algemene heffingskorting (65min)	2.837
algemene heffingskorting (65plus)	1.469
eerste grens alg heffingskorting	21.043
afbouwpercentage alg heffingskorting	5,977%
minimale algemene heffingskorting	0
afbouwpercentage AHK AOW	3,093%
minimale AHK AOW	0
afbouw overdraagbare heffingskorting	93,33%
ouderenkorting	1.703
inkomensgrens ouderenkorting	37.970
ouderenkorting boven grens	0
Ouderenkorting afbouwpercentage	0,15
arbeidskorting grens 1	10.108
arbeidskorting grens 2	21.835
arbeidskorting grens 3	35.652
arbeidskorting opbouwpercentage laag	4,581%
arbeidskorting opbouwpercentage hoog	28,771%
arbeidskorting afbouwpercentage	6,00%
arbeidskorting maximaal	4.205
arbeidskorting minimaal na afbouw	0
arbeidskorting bedrag grens 1	463
arbeidskorting bedrag grens 2	3.374
arbeidskorting bedrag grens 3	368
standaardpremie zorgtoeslag	1.705
minimumgrens zorgtoeslag	21.835
percentage normzorgkosten min mp	4,195%
percentage normzorgkosten boven min mp	13,58%
Overige eigenaarslasten	1,308%

Onderhoud per jaar	1,069%
OZB per jaar	0,1102%
waterschapslasten per jaar	0,0308%
opstalverzekering per jaar	0,098%
bruto bedrag AOW voor 2 personen	22.485
ZVW-percentage pensioen	5,75%
belasting partner alleen AOW	0
huidig basisbedrag met buffer	1.491
tarieven gas per m3	0,7944

Eigenwoningforfait	Grens	Percentage
eigenwoningforfait grens 1	0	0
eigenwoningforfait grens 2	12500	0,2
eigenwoningforfait grens 3	25000	0,3
eigenwoningforfait grens 4	50000	0,4
eigenwoningforfait grens 5	75000	0,5
eigenwoningforfait grens 6	>1.110.000	2,35

waarde woning	gaskosten
0	1.083
224.500	1.171
299.400	1.228
374.250	1.286
449.100	1.359
598.800	1.405
748.500	1.394

Bijlage 2 | Voorbeeldberekening financieringslastpercentages

Hieronder staan de berekeningen van twee voorbeeldinkomens uitgewerkt. Het gaat hier om de situatie van 2021. Het rentepercentage 1,75% is meegenomen in deze berekeningen. 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.

Voorbeeldberekening niet AOW-gerechtigde (situatie 2021; $r = 1,75\%$)

Berekening belasting			
bruto jaarinkomen in €	30.000	(A)	50.000
af: pensioenpremie werknemer	1.490	-	3.330
basis sociale lasten/belastbaar loon	28.510	=	46.670
1. belasting zonder eigen huis			
belastbaar loon (= belastbaar inkomen)	28.510		46.670
belasting eerste schijf	10.240	+	13.033
belasting tweede schijf	0	+	4.282
belasting derde schijf	0	+	0
heffingskortingen	6.595	-	5.038
totaal belasting	3.983	=	12.276
2. belasting met eigen huis			
belastbaar loon	28.510	=	46.670
af: hypotheekrente (*)	2.651	-	4.173
bij: eigenwoningforfait (*)	757	+	1.192
belastbaar inkomen	26.616	=	42.842
belasting eerste schijf	9.875	+	13.033
belasting tweede schijf	0	+	3.176
belasting derde schijf	0	+	0
heffingskortingen	6.708	-	5.216
totaal belasting	3.167	=	10.992
(*) uit iteratief proces			
3. Berekening netto jaarinkomen in €			
totaal bruto	30.000	(A)	50.000
af: pensioenpremie werknemer	1.490	-	3.330
basis sociale lasten	28.510	=	46.670
belasting zonder eigen huis	3.983	-	12.276
zorgtoeslag zonder eigen huis	1.588	+	0
netto inkomen zonder eigen huis	26.115	=(B)	34.393
vereiste overige uitgaven	18.713	-	22.336
max. netto ruimte voor woonlasten	7.402	=	12.057

4. Berekening financieringslast			
bruto hypotheeklasten	6.494	(1)	10.223
Waarvan rente	2.651	(2)	4.173
Waarvan aflossing	3.843	(3)	6.050
overige eigenaarslasten	1.981	(4)	3.119
hoogte hypotheek	151.474		238.471
bruto hypotheeklast in % van inkomen	21,7%*	=(1)/(A)	20,5%*
belasting met eigen huis	3.167		10.992
zorgtoeslag met eigen huis	1.845		0
netto inkomen met eigen huis	27.187	(C)	35.678
netto ruimte voor woonlasten	=(2)+(3)+(4)-(C-B)		
	=8.475-1.072		= 13.342 - 1.285
	= 7.403		= 12.057

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

1. Belasting zonder eigen woning

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

2. Belasting met eigen woning

De aftrekbare hypotheekrente bedraagt in dit geval 1,75% van de theoretische hypotheek.

Het eigenwoningforfait wordt berekend over de WOZ-waarde van de woning. Deze wordt berekend als 100% van de theoretische hypotheek. Hiermee wordt dus rekening gehouden met een hypotheek die even hoog is als de waarde van de woning conform de maximale LTV van 100%.

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

3. Berekening netto inkomen

Het uitgangspunt is dat bij een maximale hypotheek er 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 woning 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 1,75% 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 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.

Bijlage 3 | Voorbeeldberekening marges

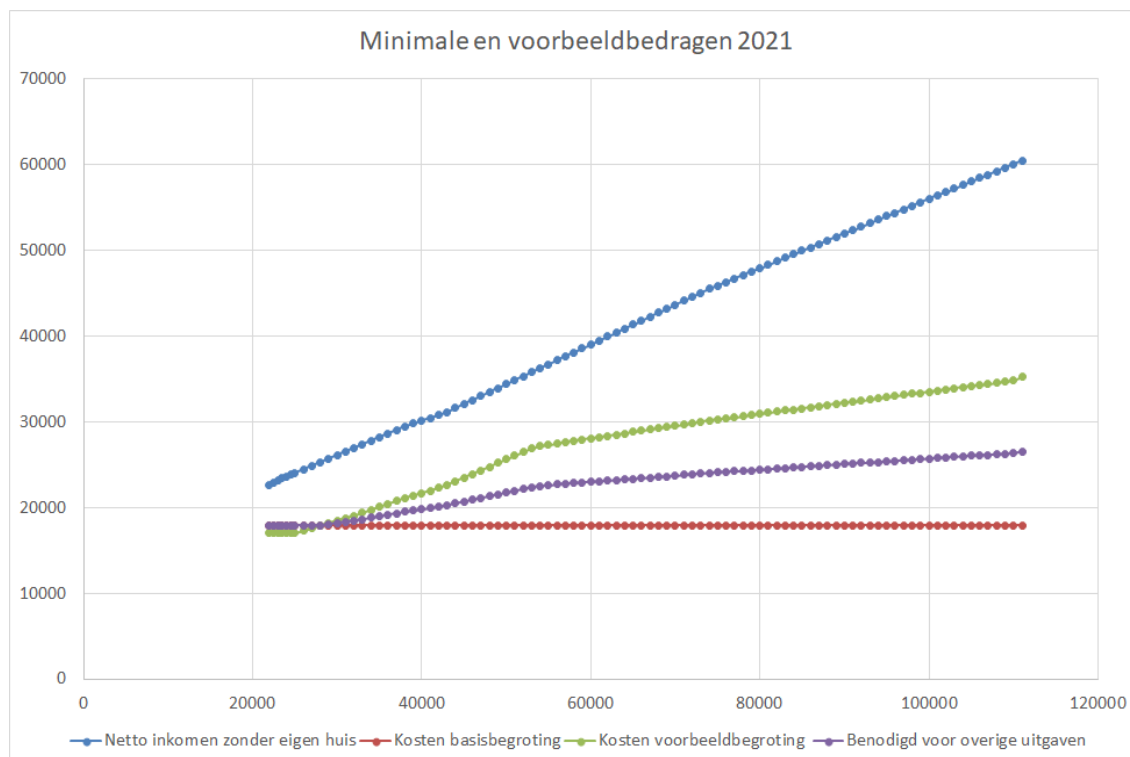
In onderstaande tabel staat een voorbeeld weergegeven voor een paar eenverdiener met twee kinderen, 1 onder de 12 jaar en 1 boven de 12 jaar.

Uitwerking berekening marges paar met twee kinderen

Bruto inkomens		25.000+0	30.000+0
Netto inkomen	A	21.565	24.225
Toeslagen/subsidies	B	7.039	6.422
Besteedbaar inkomen	$C = A + B$	28.604	30.647
Maximale hypotheek	D (bij $r=1,75\%$)	110.802	139.961
waarde woning	E (bij $ltv=100\%$)	110.802	139.961
Bruto hypotheeklasten	F (over D)	4.750	6.000
Wv rente	G (1,75% van D)	1.939	2.449
Wv aflossing	$H = F - G$	2.811	3.551
Belasting en toeslagenvoordeel	I	785	991
Netto hypotheeklasten	$J = F - I$	3.965	5.009
Overige eigenaarslasten	K (1,342% van E)	1.449	1.830
Over voor overige uitgaven	$L = C - J - K$	23.189	23.807
Basis overige uitgaven	M	23.076	23.076
Marge t.o.v. basis	$P = L - M$	113	731
Marge t.o.v. basis per maand	$Q = P / 12$	9	61

Het hypotheekbedrag bij 30.000 euro is hier lager dan in bijlage 2, omdat de maximale hypotheek hier berekend is volgens de tabel met financieringslastpercentages. In bijlage 2 is berekend wat de maximale hypotheek theoretisch zou kunnen zijn, zonder afrondingen, correcties en middeling over vier jaar.

Bijlage 4 | Minimale en voorbeeldbedragen



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

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. Voor elke persoon vanaf 12 jaar is er een bedrag opgenomen voor het beperkt gebruiken van één mobiele telefoon. Bovendien heeft elk huishouden televisie en internet.
- 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 AOW-leeftijd is een uitvaartverzekering opgenomen. In de gemiddelde premie is rekening gehouden met leeftijd.

- 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 voor de aanschaf en het onderhoud van een fiets en minimaal bedrag voor openbaar vervoer.
- Kleding: Het bedrag aan kleding wordt gebaseerd op de gemiddelde aankopen van diverse kledingstukken vermenigvuldigd met de eerste-kwartieelprijzen 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.
- Vrijtijdsduitslagen: 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.
- Niet volledig onvermijdbare kosten: Het Nibud hanteert hiervoor een bedrag gebaseerd op de volgende activiteiten:
 - Contributies/abonnementen
 - Bezoek ontvangen
 - Op bezoek gaan
 - Vakantie/uitgaan
 - (Extra) vervoer

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 5 | Consequenties van de middeling

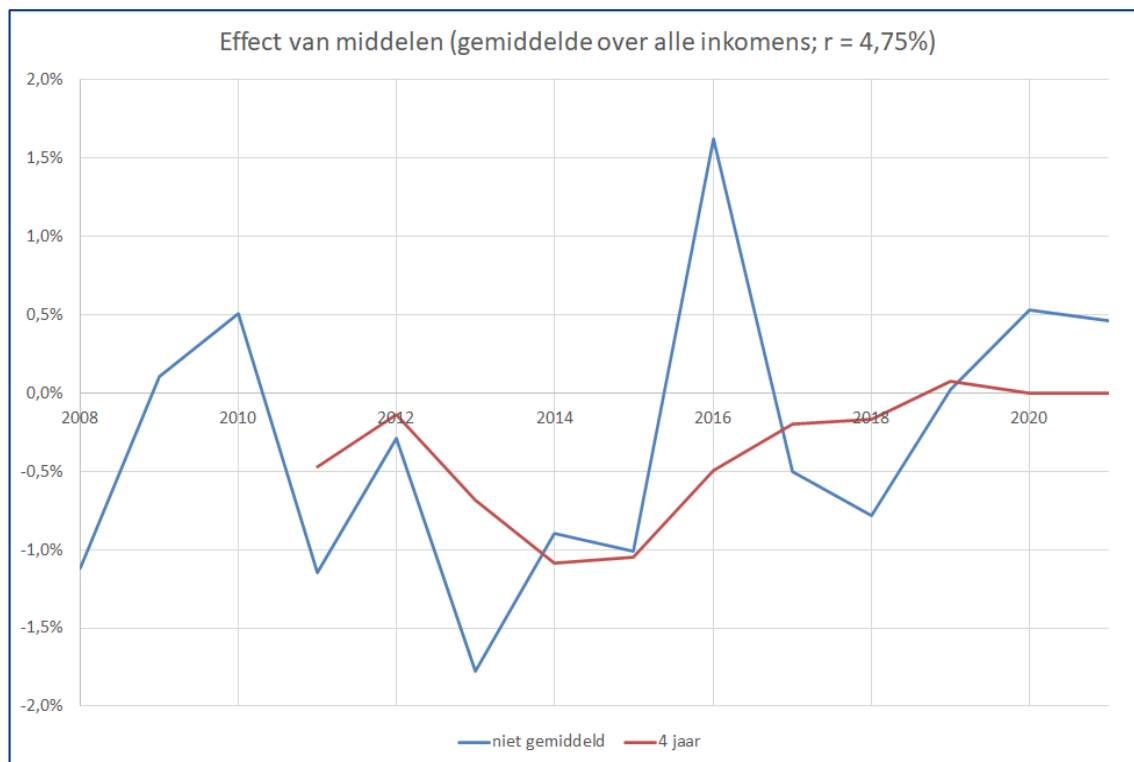
Vanaf 2018 worden voor elk jaar t de financieringslastpercentages gebruikt die de gemiddelden zijn van de jaren $t-1$, $t-2$, $t-3$ en $t-4$. Dit om ervoor te zorgen dat veranderingen in de ruimte in het budget als gevolg van veranderingen in het bruto-nettotraject of in de uitgaven van huishoudens geleidelijk doorwerken in de financieringslastnormen. Daarmee kan ook het procyclische karakter van de normen in relatie tot koopkrachtontwikkeling verlaagd worden. Een stijgende reële koopkracht wordt door de middeling niet meteen meegenomen in een ruimere hypotheek en een reël dalende koopkracht leidt niet meteen tot verkrapping.

Er is toen gekozen voor een middeling over vier jaar. In deze paragraaf kijken we terug naar hoe de middeling de afgelopen jaren heeft uitgepakt.

Daartoe hebben we de financieringslastpercentages die uitgerekend zijn op de situatie van de afzonderlijke jaren vergeleken met een vierjarig gemiddelde van die financieringslastpercentages. Dit doen we vanaf 2007. Situaties van de jaren daarvoor zijn moeilijker te vergelijken als gevolg van de invoering van het nieuwe zorgverzekeringsstelsel in 2006.

Omdat de rentekolommen in de afgelopen jaren veranderd zijn als gevolg van de gedaalde rente, kunnen we het niet voor alle rentes volledig reproduceren. We beperken ons tot één rentestand die in alle jaren voorkwam, te weten 4,75%.

In figuur 11 staan de jaar-op-jaarverschillen in financieringslastpercentages, zowel met als zonder middeling. Te zien is dat het middelen duidelijk tot een stabielere verloop geleid heeft in financieringslastpercentages.



Figuur 11: Effect van de vier-jaarsmiddeling op de jaar-op-jaar-verschillen in financieringslastpercentages

Bijlage 6 | Koopkrachtontwikkeling 2022 voor 117 huishoudens

	koopkracht	bedrag	koopkracht zonder prijsstijging zonder loonstijging	koopkracht met prijsstijging zonder loonstijging
	per maand			
BIJSTAND				
Alleenstaand bijstand	⇒ -0,2%	-€ 3	1,4%	-0,2%
Eenouder 1 kind bijstand	⇒ -0,3%	-€ 6	1,3%	-0,3%
Eenouder 2 kinderen bijstand	⇒ -0,2%	-€ 4	1,5%	-0,2%
Paar 2 kinderen bijstand	⇒ -0,2%	-€ 5	1,4%	-0,2%
UITKERING				
Alleenstaand uitkering, € 20.000	⇒ 0,4%	€ 6	0,0%	0,0%
Alleenstaand uitkering, € 25.000	⇒ 0,5%	€ 8	2,0%	0,4%
Paar zonder kinderen beiden uitkering, € 20.000 & € 7.500	⇒ 0,3%	€ 6	2,1%	0,5%
Eenouder met 1 kind uitkering, € 15.000	⇒ 0,0%	€ 0	1,8%	0,3%
			1,7%	0,0%
PENSIOEN				
Alleenstaand AOW + € 0	⇒ 0,1%	€ 2	0,0%	0,0%
Alleenstaand AOW + € 1.250	⇒ 0,1%	€ 1	1,8%	0,1%
Alleenstaand AOW + € 2.500	⇒ 0,0%	€ 0	2,0%	0,4%
Alleenstaand AOW + € 5.000	⇒ 0,0%	€ 0	1,7%	0,1%
Alleenstaand AOW + € 10.000	⇒ 0,2%	€ 4	1,6%	0,0%
Alleenstaand AOW + € 15.000	⇒ 0,0%	-€ 1	1,9%	0,2%
Alleenstaand AOW + € 30.000	⇒ -0,1%	-€ 4	1,6%	0,0%
			1,6%	-0,1%
Paar AOW + € 0 & AOW + € 0	⇒ 0,1%	€ 2	1,6%	0,1%
Paar AOW + € 2.500 & AOW + € 0	⇒ 0,1%	€ 2	1,6%	0,1%
Paar AOW + € 5.000 & AOW + € 0	⇒ 0,1%	€ 2	1,6%	0,1%
Paar AOW + € 7.500 & AOW + € 0	⇒ 0,1%	€ 1	1,6%	0,1%
Paar AOW + € 10.000 & AOW + € 0	⇒ -0,1%	-€ 3	1,5%	-0,1%
Paar AOW + € 15.000 & AOW + € 0	⇒ -0,1%	-€ 2	1,5%	-0,1%
Paar AOW + € 5.000 & AOW + € 2.500	⇒ 0,1%	€ 1	1,5%	-0,1%
Paar AOW + € 7.500 & AOW + € 5.000	⇒ -0,1%	-€ 2	1,6%	0,1%
Paar AOW + € 15.000 & AOW + € 2.500	⇒ -0,2%	-€ 5	1,5%	-0,1%
Paar AOW + € 17.500 & AOW + € 7.500	⇒ -0,4%	-€ 13	1,5%	-0,2%
Paar AOW + € 35.000 & AOW + € 2.500	⇒ -0,2%	-€ 7	1,3%	-0,4%
Paar AOW + € 35.000 & AOW + € 10.000	⇒ -0,2%	-€ 11	1,5%	-0,2%
			1,4%	-0,2%
WERKNEMER				
Alleenstaand werkend € 15.000	⇒ 0,0%	€ 0	0,1%	-1,5%
Alleenstaand werkend € 20.000	⇒ 0,1%	€ 1	0,6%	-1,1%
Alleenstaand werkend € 25.000	⇒ 0,3%	€ 5	1,7%	0,1%
Alleenstaand werkend € 30.000	⇒ 0,0%	€ 0	0,6%	-1,1%
Alleenstaand werkend € 35.000	⇒ 0,0%	€ 0	0,2%	-1,5%
Alleenstaand werkend € 40.000	⇒ 0,1%	€ 3	0,4%	-1,3%
Alleenstaand werkend € 45.000	⇒ 0,2%	€ 4	0,5%	-1,2%
Alleenstaand werkend € 55.000	⇒ 0,2%	€ 7	0,4%	-1,3%
Alleenstaand werkend € 75.000	⇒ 0,0%	€ 1	0,4%	-1,3%
Paar zonder kinderen werkend eenverdiener € 45.000	⇒ 0,1%	€ 4	0,7%	-0,9%
Eenouder 1 kind werkend € 15.000	⇒ 0,0%	€ 0	0,5%	-1,2%
Eenouder 1 kind werkend € 30.000	⇒ 0,0%	€ 1	1,5%	-0,2%
Eenouder 1 kind werkend € 55.000	⇒ 0,1%	€ 4	0,7%	-1,0%
Eenouder 2 kinderen werkend € 17.500	⇒ 0,0%	-€ 1	0,6%	-1,1%
Eenouder 2 kinderen werkend € 27.500	⇒ 0,2%	€ 5	1,6%	-0,1%
Eenouder 2 kinderen werkend € 50.000	⇒ 0,2%	€ 6	0,8%	-0,9%
Paar 1 kind eenverdiener € 45.000	⇒ -0,5%	-€ 14	0,4%	-1,2%
Paar 2 kinderen eenverdiener € 35.000	⇒ -0,5%	-€ 13	0,2%	-1,4%
Paar 2 kinderen eenverdiener € 70.000	⇒ -0,1%	-€ 5	0,3%	-1,4%
Paar 3 kinderen eenverdiener € 45.000	⇒ -0,2%	-€ 6	0,7%	-1,0%
Paar zonder kinderen tweeverdiener € 25.000 & € 12.500	⇒ 0,0%	-€ 1	0,4%	-1,2%
Paar zonder kinderen tweeverdiener € 30.000 & € 15.000	⇒ 0,0%	-€ 2	0,3%	-1,3%
Paar zonder kinderen tweeverdiener € 30.000 & € 25.000	⇒ 0,0%	€ 0	0,3%	-1,4%
Paar zonder kinderen tweeverdiener € 35.000 & € 35.000	⇒ 0,0%	€ 1	0,2%	-1,5%
Paar zonder kinderen tweeverdiener € 45.000 & € 15.000	⇒ 0,1%	€ 4	0,2%	-1,5%
Paar zonder kinderen tweeverdiener € 45.000 & € 25.000	⇒ 0,1%	€ 5	0,4%	-1,3%
Paar zonder kinderen tweeverdiener € 45.000 & € 35.000	⇒ 0,1%	€ 5	0,4%	-1,3%
Paar zonder kinderen tweeverdiener € 65.000 & € 25.000	⇒ 0,2%	€ 9	0,4%	-1,3%
Paar zonder kinderen tweeverdiener € 70.000 & € 15.000	⇒ 0,2%	€ 9	0,4%	-1,3%
Paar zonder kinderen tweeverdiener € 70.000 & € 45.000	⇒ 0,2%	€ 14	0,2%	-1,5%
			0,4%	-1,3%
Paar 1 kind tweeverdiener € 30.000 & € 20.000	⇒ 0,0%	-€ 2	0,1%	-1,5%
Paar 1 kind tweeverdiener € 35.000 & € 30.000	⇒ -0,4%	-€ 19	-0,1%	-1,7%
Paar 1 kind tweeverdiener € 45.000 & € 10.000	⇒ 0,1%	€ 2	0,5%	-1,1%
Paar 1 kind tweeverdiener € 45.000 & € 20.000	⇒ 0,1%	€ 3	0,1%	-1,5%
Paar 1 kind tweeverdiener € 45.000 & € 35.000	⇒ -0,4%	-€ 24	-0,1%	-1,8%
Paar 1 kind tweeverdiener € 70.000 & € 10.000	⇒ 0,2%	€ 9	0,3%	-1,4%
Paar 1 kind tweeverdiener € 70.000 & € 20.000	⇒ 0,1%	€ 8	0,1%	-1,5%
Paar 1 kind tweeverdiener € 75.000 & € 45.000	⇒ -0,4%	-€ 25	0,1%	-1,6%

	koopkracht	bedrag	koopkracht zonder prijsstijging zonder loonstijging	koopkracht met prijsstijging zonder loonstijging
	per maand			
Paar 2 kinderen tweeverdiener € 30.000 & € 5.000	↘ -0,5%	-€ 14	0,2%	-1,4%
Paar 2 kinderen tweeverdiener € 30.000 & € 10.000	⇒ 0,0%	€ 1	0,7%	-1,0%
Paar 2 kinderen tweeverdiener € 30.000 & € 20.000	⇒ 0,0%	€ 2	0,3%	-1,4%
Paar 2 kinderen tweeverdiener € 35.000 & € 25.000	⇒ 0,1%	€ 3	0,5%	-1,2%
Paar 2 kinderen tweeverdiener € 45.000 & € 10.000	⇒ 0,2%	€ 6	0,7%	-1,0%
Paar 2 kinderen tweeverdiener € 45.000 & € 20.000	⇒ 0,1%	€ 5	0,4%	-1,2%
Paar 2 kinderen tweeverdiener € 45.000 & € 30.000	⇒ -0,2%	-€ 13	0,3%	-1,4%
Paar 2 kinderen tweeverdiener € 45.000 & € 40.000	↘ -0,4%	-€ 24	0,0%	-1,7%
Paar 2 kinderen tweeverdiener € 60.000 & € 10.000	⇒ 0,2%	€ 9	0,6%	-1,0%
Paar 2 kinderen tweeverdiener € 60.000 & € 20.000	⇒ 0,1%	€ 8	0,4%	-1,3%
Paar 2 kinderen tweeverdiener € 60.000 & € 35.000	↘ -0,4%	-€ 23	-0,1%	-1,8%
Paar 2 kinderen tweeverdiener € 60.000 & € 50.000	↘ -0,3%	-€ 19	0,1%	-1,7%
Paar 2 kinderen tweeverdiener € 65.000 & € 30.000	⇒ -0,2%	-€ 13	0,1%	-1,6%
Paar 2 kinderen tweeverdiener € 85.000 & € 20.000	⇒ -0,2%	-€ 10	0,0%	-1,7%
Paar 2 kinderen tweeverdiener € 85.000 & € 25.000	⇒ -0,1%	-€ 10	0,1%	-1,6%
Paar 2 kinderen tweeverdiener € 85.000 & € 40.000	↓ -0,5%	-€ 37	-0,1%	-1,8%
Paar 2 kinderen tweeverdiener € 90.000 & € 7.500	↘ -0,5%	-€ 25	-0,3%	-1,9%
Paar 2 kinderen tweeverdiener € 95.000 & € 65.000	↘ -0,4%	-€ 34	-0,1%	-1,8%
Paar 3 kinderen tweeverdiener € 35.000 & € 10.000	⇒ 0,1%	€ 6	0,9%	-0,7%
Paar 3 kinderen tweeverdiener € 35.000 & € 25.000	⇒ 0,1%	€ 6	0,6%	-1,0%
Paar 3 kinderen tweeverdiener € 55.000 & € 10.000	⇒ 0,3%	€ 12	0,8%	-0,9%
Paar 3 kinderen tweeverdiener € 55.000 & € 25.000	⇒ 0,2%	€ 11	0,7%	-1,0%
Paar 3 kinderen tweeverdiener € 55.000 & € 40.000	⇒ -0,2%	-€ 14	0,4%	-1,3%
Paar 3 kinderen tweeverdiener € 80.000 & € 25.000	⇒ -0,2%	-€ 13	0,2%	-1,5%
Paar 3 kinderen tweeverdiener € 85.000 & € 10.000	⇒ 0,0%	€ 0	0,5%	-1,2%
Paar 3 kinderen tweeverdiener € 90.000 & € 45.000	↘ -0,5%	-€ 39	-0,1%	-1,8%
VERVROEGD PENSIOEN EN UITKERING				
Alleenstaand vervroegd pensioen € 17.500	↓ -0,5%	-€ 6	1,0%	-0,5%
Paar beide vervroegd pensioen	⇒ -0,2%	-€ 4	1,4%	-0,2%
Paar zonder kinderen werk en uitkering € 30.000 & € 15.000	⇒ 0,2%	€ 5	0,8%	-0,8%
Paar zonder kinderen werk en uitkering € 45.000 & € 15.000	⇒ 0,2%	€ 9	0,9%	-0,8%
Paar zonder kinderen werk en vervroegd pensioen € 20.000 & € 10.000	⇒ -0,1%	-€ 3	0,4%	-1,1%
Paar 1 kind werk en uitkering € 40.000 & € 15.000	⇒ 0,1%	€ 4	1,0%	-0,7%
Paar 2 kinderen werk en uitkering € 35.000 & € 10.000	⇒ 0,1%	€ 3	1,1%	-0,6%
Paar 3 kinderen werk en uitkering € 35.000 & € 10.000	⇒ 0,2%	€ 7	1,2%	-0,5%
Ouder paar pensioen en werk € 12.500 & € 15.000	⇒ -0,1%	-€ 3	0,8%	-0,8%
ZELFSTANDIG				
alleenstaand zelfstandig € 12.500	↗ 0,3%	€ 4	0,4%	-1,2%
alleenstaand zelfstandig € 25.000	↗ 0,4%	€ 10	0,3%	-1,4%
alleenstaand zelfstandig € 40.000	⇒ -0,2%	-€ 6	0,6%	-1,2%
alleenstaand zelfstandig € 65.000	↗ 0,3%	€ 12	0,5%	-1,2%
eenoudergezin 1 kindzelfstandig € 25.000	⇒ 0,2%	€ 5	0,4%	-1,3%
eenoudergezin 2 kinderen of meer € 20.000	↗ 0,3%	€ 7	0,6%	-1,1%
paar zonder kinderen beide zelfstandig € 55.000 & € 40.000	⇒ 0,1%	€ 5	0,4%	-1,3%
paar 1 kind beide zelfstandig € 40.000 & € 15.000	↓ -0,9%	-€ 41	-0,4%	-2,1%
paar 2 kinderen beide zelfstandig € 65.000 & € 45.000	↘ -0,3%	-€ 20	0,1%	-1,6%
paar 3 kinderen beide zelfstandig € 45.000 & € 15.000	↓ -0,6%	-€ 31	0,0%	-1,7%
paar zonder kinderen zelfstandig en werk € 30.000 & € 15.000	↘ -0,3%	-€ 10	0,0%	-1,6%
paar zonder kinderen zelfstandig en werk € 35.000 & € 70.000	⇒ 0,1%	€ 4	0,4%	-1,3%
paar 1 kind zelfstandig en werk € 12.500 & € 30.000	⇒ 0,2%	€ 6	0,1%	-1,5%
paar 1 kind zelfstandig en werk € 35.000 & € 70.000	↘ -0,4%	-€ 25	0,0%	-1,7%
paar 2 kinderen zelfstandig en werk € 15.000 & € 35.000	⇒ -0,2%	-€ 10	0,2%	-1,5%
paar 2 kinderen zelfstandig en werk € 35.000 & € 75.000	↘ -0,4%	-€ 29	-0,2%	-1,9%
paar 3 kinderen zelfstandig en werk € 20.000 & € 50.000	⇒ 0,1%	€ 5	0,5%	-1,2%