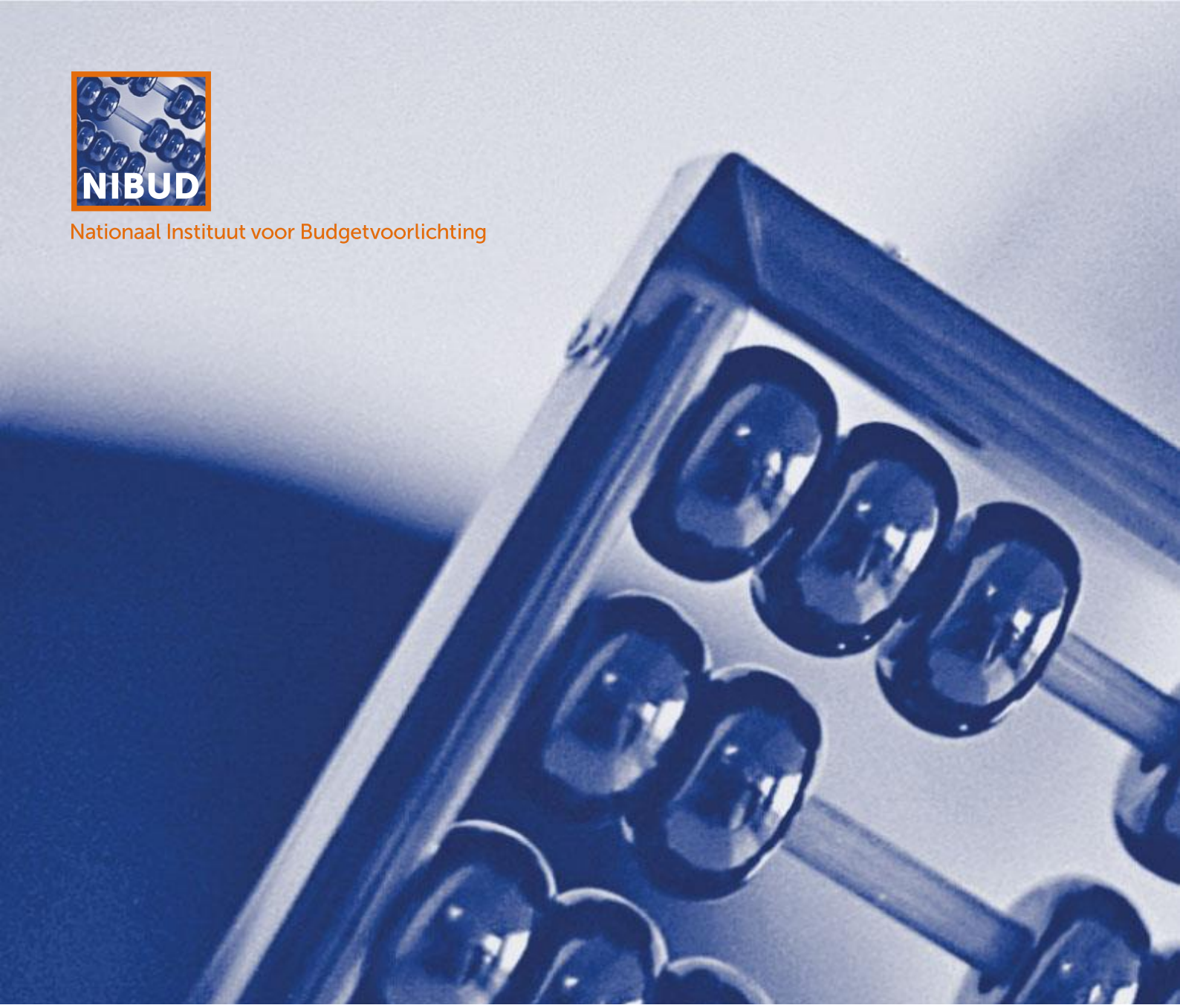


NIBUD

Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting

Financieringslastnormen 2019

Advies voor de financieringslastnormen 2019

Jasja Bos, Marjan Verberk, Marcel Warnaar

1 oktober 2018

Financieringslastnormen 2019

Advies voor de financieringslastnormen 2019

Auteurs
Jasja Bos
Marjan Verberk
Marcel Warnaar

Nibud, Utrecht, 1 oktober 2018

Voorwoord

Dit document betreft het advies voor de financieringslastnormen voor hypothecaire financiering voor 2019, zoals die gebruikt worden in de Regeling hypothecair krediet. In het document staan de door het Nibud geadviseerde wijzigingen wat betreft de financieringslastnormen, met daarbij de achtergrond van deze adviezen.

Utrecht, oktober 2018

Samenvatting

Adviezen

In dit rapport heeft het Nibud gekeken in hoeverre de Regeling Hypothecair Krediet nog voldoet en aanpassingen behoeft. Daartoe zijn een aantal adviezen geformuleerd. Die staan hieronder opgesomd.

1. Het Nibud adviseert om in het geval dat één van beide partners wel de AOW-leeftijd heeft en de andere partner niet, de tabel te gebruiken die hoort bij de partner met het hoogste inkomen. Het zou goed zijn dit te verduidelijken.

2. Het Nibud adviseert hypotheekverstrekkers beducht te zijn op mogelijke persoonlijk onvermijdbare uitgaven, naast erfpachtcanon, alimentatie en uitstaand consumptief krediet, bij het verstrekken van een maximale hypotheek.

3. Het Nibud adviseert om de tabellen met financieringslastpercentages voor 2019, die in een separaat Excel bestand staan, op te nemen in de nieuwe Regeling. Deze tabellen bevatten dezelfde rentekolommen als in 2018.

4. Het Nibud adviseert de vuistregel voor tweeverdieners voor 2019 te laten luiden: Pas het financieringslastpercentage toe dat hoort bij het hoogste inkomen vermeerderd met 0,7 van het laagste inkomen op het gezamenlijke inkomen van beide partners.

5. Het Nibud adviseert te overwegen om aan de huidige regeling voor Nul-op-de-Meter woningen een nieuwe categorie toe te voegen die betrekking heeft op woningen met gebouwgebonden energieverbruik van nul, waarvoor een bedrag van 20.000 euro vrijgesteld zou kunnen worden. Wanneer gekozen wordt om dit te doen via de bepaling EI/EPC<=0 dient het vrijgestelde bedrag significant lager te zijn dan 20.000 euro, bij een inkomen vanaf 33.000 euro.
   Daarnaast kan de categorie blijven bestaan waarbij naast het gebouwgebonden energieverbruik ook het gedragsgebonden energieverbruik gelijk of kleiner 0 is. Dit kan aangetoond worden door een garantie op de additionele opwekkingscapaciteit, zoals nu in de definitie staat. Hiervoor kan vanaf een inkomen van 33.000 euro een bedrag van 25.000 euro vrijgesteld worden.

6. Het Nibud adviseert te onderzoeken of BENG een betere maatstaf is dan de huidige maatstaven om de energieprestatie van zeer energiezuinige woningen vast te stellen.

7. 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 21.000 euro en lager is dan 31.000 euro, 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 euro.

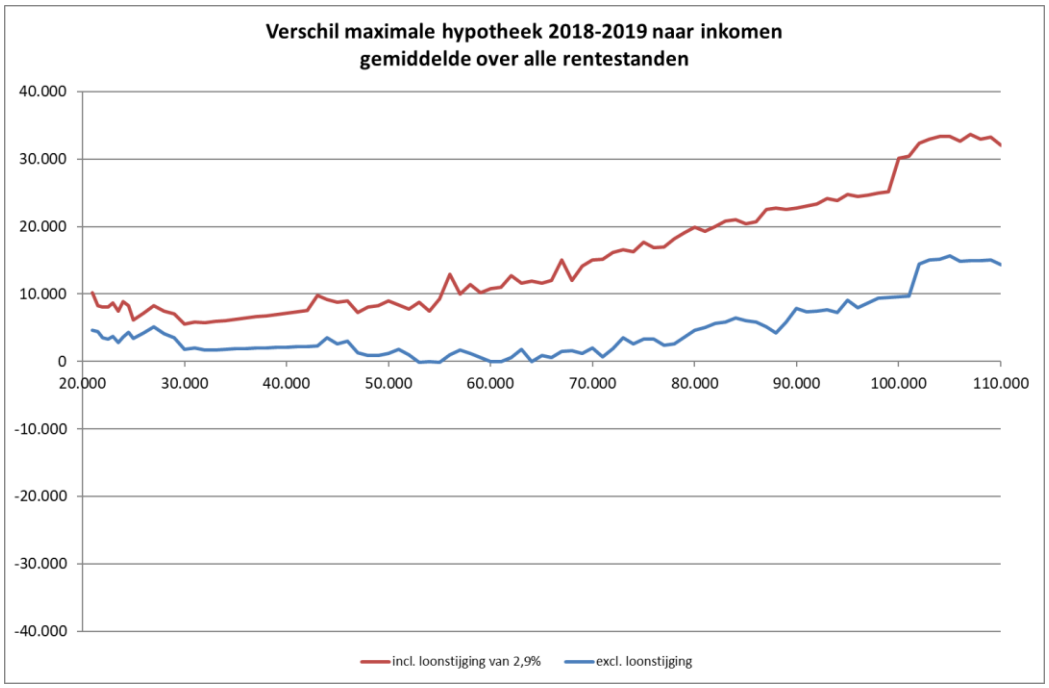
8. Het Nibud adviseert voor de Ministeriële Regeling de financieringslastpercentages voor 2019 te blijven baseren op het bruto inkomen en te streven naar het opnemen van financieringslastpercentages op basis van het SV-loon per 1-1-2020.

9. Het Nibud adviseert de huidige regeling m.b.t. de DUO-studieschuld te handhaven. Verder vindt het Nibud het belangrijk dat studenten bij het aangaan van de lening duidelijk geïnformeerd worden over de consequenties, ook wat betreft de impact op hun toekomstige hypotheekmogelijkheden.
10. Het Nibud adviseert de huidige regeling voor de minimale toetsrente te handhaven.

Verschillen 2018-2019

In onderstaande figuur staat het gemiddelde verschil in maximale hypotheek weergegeven voor 2019 ten opzichte van 2018 over alle rentestanden. Het gaat om de reguliere tabel met financieringslastpercentages voor niet-AOW gerechtigden. Het verschil wordt op twee manieren gepresenteerd, zowel op basis van de gemiddelde verwachte bruto loonstijging van 2,9 procent als op basis van geen loonstijging.

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 2018-2019 een hypotheek willen afsluiten en op dat moment geen loonsverhoging krijgen.



Met de loonstijging meegerekend zien we dat er voor alle inkomens een stijging is van de maximale hypotheek. De maximale hypotheek stijgt voor hogere inkomens meer dan voor lagere inkomens, omdat de loonstijging in euro's voor hogere inkomens hoger is dan voor lagere inkomens.

Inhoud

1. Inleiding 9

1.1 Aanleiding 9
1.2 Rol van het Nibud 9
1.3 Proces 10
1.4 Leeswijzer 10

2. De methodiek van de hypotheeknormen 11

2.1 Criteria 11
2.1.1 Betaalbaarheid 11
2.1.2 Hanteerbaarheid 13
2.1.3 Robuustheid 14
2.2 Van netto woonlasten naar maximale hypotheek 14
2.2.1 Bijkomende woonlasten 14
2.2.2 Hypotheekvorm en brutering 15
2.2.3 Minimale toetsrente 15
2.3 Specifieke uitgangspunten 15
2.3.1 Uitgangspunten voor AOW-gerechtigden 17
2.3.2 Uitgangspunten aparte tabellen voor niet-aftrekbare gedeelten 18
2.4 Toepassing van de tabel met financieringslastpercentages 18
2.4.1 Maximale hypotheek is niet altijd een goed advies 18
2.4.2 Meer verstrekken dan de tabel 19

3. Financieringslastpercentages 2019 21

3.1 Niet AOW-gerechtigden 21
3.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2019 21
3.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2018-2019 22
3.2 AOW-gerechtigden 25
3.2.1 Resultaat AOW-gerechtigden 2019 25
3.2.2 Verschillen AOW-gerechtigden 2018-2019 26
3.3 Niet-aftrekbare gedeelten 27
3.3.1 Resultaat niet-aftrekbare gedeelten 2019 27
3.3.2 Verschillen niet-aftrekbare gedeelten 2018-2019 28
3.4 Tweeverdieners 28
3.4.1 Vuistregel tweeverdieners 28
3.4.2 Verschillen tweeverdieners 2018-2019 29
3.5 Extra vrijlating bij energiezuinige maatregelen 30
3.5.1 Huidige regeling 30
3.5.2 De lijst van energiebesparende voorzieningen 31
3.5.3 Intrinsiek energiezuinige woningen 31
3.5.4 De inkomensgrens 34
3.6 Aantoonbaar niet-kwetsbare groepen 35
3.7 Overige aspecten en ontwikkelingen 35

3.7.1 Het initiatief Handig! 35
3.7.2 Berekening lasten van andere verplichtingen 36
3.7.3 DUO-studieschuld 36

4. Beschermende werking van de normen 39

4.1 Marges voor verschillende groepen huishoudens 39
4.1.1 Methode 39
4.1.2 Uitkomsten 40
4.2 Marges na grote rentestijging na afloop rentevaste periode 43

5. Gevolgen van het regeerakkoord 2017-2021 en kabinetsplannen 2019 45

5.1 Inleiding 45
5.2 Financieringslastpercentages in 2021 45
5.3 Marges gedurende de looptijd 48
5.4 Gevolgen van de kabinetsplannen voor 2019 50

Bijlage 1 | Overzicht uitgangspunten 51
Bijlage 2 | Voorbeeldberekening financieringslastpercentages 53
Bijlage 3 | Voorbeeldberekening marges 56
Bijlage 4 | Minimale en voorbeeldbedragen 57
Bijlage 5 | Koopkracht 2018-2019 60
Bijlage 6 | Effecten Regeerakkoord 63
Bijlage 7 | Veel gestelde vragen bij de tabellen 68

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit document geeft advies over de financieringslastpercentages voor 2019. De financieringslastpercentages zijn een onderdeel van de Regeling Hypothecair Krediet. Deze Regeling reguleert de hypotheekverstrekking in Nederland. Huiseigenaren, verstrekkers en de overheid hebben belang bij een veilige en verantwoorde hypotheekverstrekking.

De hypotheekmarkt is een markt waar hypotheekverstrekkers en (toekomstige) huiseigenaren een product uitwisselen. Deze markt en het product hebben echter een aantal bijzonderheden:

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

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

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

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

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

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

1.2 Rol van het Nibud

Vanaf 2000 heeft het Nibud in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen de financieringslastpercentages berekend die horen bij de normen voor een hypothecaire lening met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Deze financieringslastnormen werden in 2007 onderdeel van de Gedragscode Hypothecaire Financiering, die opgesteld werd door het Contactorgaan Hypothecair Financiers. Daardoor worden ze sinds die tijd ook gebruikt voor niet-NHG-hypotheken. Verder gebruikt de Autoriteit Financiële Markten de financieringslastnormen als richtlijn bij haar toezichthoudende 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 het advies voor aanpassingen voor 2019.

1.3 Proces

Dit advies is opgesteld door het Nibud. Hierin worden de financieringslastnormen voor 2019 gepresenteerd, inclusief een aantal adviezen ter verbetering. Dit is gedaan na consultatie van een aantal partijen.

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 juni 2018 is een eerste advies opgesteld, waarmee de Rijksoverheid een wijziging op de Regeling kon voorbereiden. Deze wijzigingen zijn via een internetconsultatie aan een breed publiek voorgelegd.

Op Prinsjesdag is de Rijksbegroting voor 2019 bekend gemaakt. Het Nibud heeft de effecten van de plannen uit die begroting meegenomen bij dit advies.

1.4 Leeswijzer

Dit document is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk twee wordt de methodiek beschreven. Vervolgens bevat hoofdstuk drie de adviezen voor 2019. Dit hoofdstuk bevat tevens de verschillen ten opzichte van 2018. In hoofdstuk vier staan de effecten van de financieringslastnormen voor verschillende groepen huishoudens en omstandigheden beschreven. Dit gebeurt aan de hand van marges die huishoudens nog hebben bij maximale financiering. In hoofdstuk vijf zijn de gevolgen van het Regeerakkoord en de kabinetsplannen voor 2019 op de financieringslastpercentages opgenomen.

In de bijlagen zijn nadere detailleringen en een uitgebreidere toelichting op de uitgevoerde berekeningen opgenomen. De daadwerkelijke tabellen zijn in aparte documenten aangeleverd.

2. De methodiek van de hypotheeknormen

2.1 Criteria

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

Betaalbaarheid

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

Hanteerbaarheid

Een dergelijke individuele aanpak is ingewikkeld. Het achterhalen van de daadwerkelijke inkomsten en uitgaven van een huishouden is een tijdrovend proces en het is de vraag of het uitgavenpatroon voortgezet wordt in de nieuwe situatie die ontstaat na aankoop van een woning.
Daarnaast zullen hypotheekverstrekker en consument zich ongemakkelijk voelen bij discussies over welke individuele uitgaven als luxe en welke als noodzakelijk gezien worden. Een dergelijke aanpak kan al snel tot subjectiviteit en willekeur leiden.
Een zekere mate van standaardisering en het werken met gemiddelde uitgavenpatronen, is dan ook wenselijk.

Robuustheid

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

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

2.1.1 Betaalbaarheid

De ruimte die een huishouden heeft voor woonuitgaven wordt bepaald door het bruto inkomen te verminderen met de verschuldigde belastingen en premies, en met de 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 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.

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

- 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.

– 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.

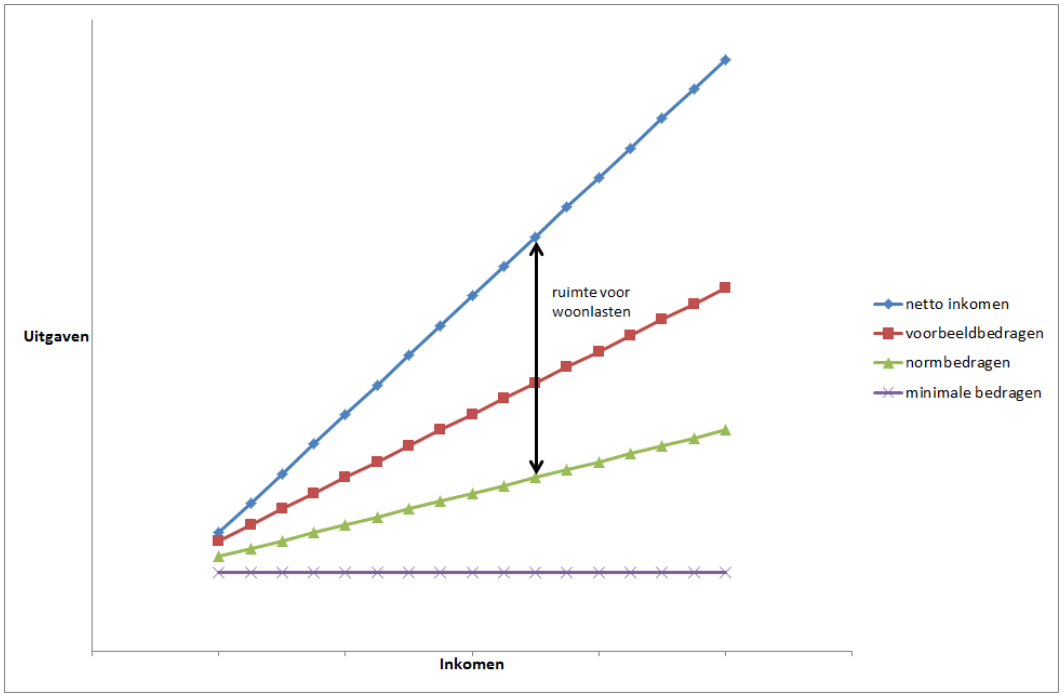
De hoogte van deze buffer is zodanig gespecificeerd dat beide elementen een rol spelen. Er moet gelden dat:
– een paar (eenverdiener) zonder kinderen de minimale bedragen moet kunnen betalen;
– een paar (eenverdiener) met twee kinderen (1 onder en 1 boven de 12 jaar) de voor hen geldende minimale bedragen 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 uit het Budgetonderzoek van het CBS.

Normbedragen

Het uitgangspunt voor de tabellen met financieringslastpercentages is dat bij een maximale hypotheeklast de overige uitgaven precies tussen de minimale bedragen en de voorbeeldbedragen uitkomen. Dit niveau zullen we verder aanduiden met de term *normuitgaven*. In figuur 2.1 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.



Figuur 2.1 Uitgangspunt bij de berekening van de hypotheeknormen

Er is 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 men moet bezuinigen en op welke posten om te komen tot het bedrag van de normuitgaven.

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

Wijzigingen voor 2019

Het uitgavenniveau waarmee rekening gehouden wordt, is gebaseerd op gemiddelden van de afgelopen vier jaar (zie 2.1.3). Voor 2019 zijn nu de jaren 2015-2018 gebruikt in plaats van 2014-2017. Voor de situatie van 2018 geldt dat voor alle uitgavenposten de hoogte is aangepast aan het prijspeil van 2018. Ook zijn voor 2018 enige wijzigingen in de samenstelling van het minimumpakket doorgevoerd en zijn sommige voorbeeldbedragen op een andere manier geschat door nieuwe cijfers uit het Budgetonderzoek van het CBS. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Het basispakket voor zelfzorgmiddelen is herijkt en iets lager vastgesteld;
- In het voorbeeldbedrag voor verzekeringen wordt beter rekening gehouden met overige verzekeringen, zoals reisverzekeringen;
- In de voorbeeldbedragen voor vervoer en vrijetijdsuitgaven kan beter onderscheid gemaakt worden tussen vervoerskosten tijdens vakanties;
- De voorbeeldbedragen voor kleding en schoenen zijn iets lager vastgesteld;
- De voorbeeldbedragen voor de overige huishoudelijke uitgaven zijn meer inkomensafhankelijk geworden.

Vanaf de situatie van 2017 wordt een buffer toegepast voor alle inkomens en niet meer alleen voor inkomens tot 31.000 euro. Dit omdat ruimte voor de niet volledig onvermijdbare uitgaven en persoonlijke uitgaven voor alle huishoudens van belang is. De systematiek wordt daarmee tevens eenduidiger. Dit jaar is het tweede jaar dat deze buffer voor alle inkomens geldt. Vanwege de middeling over vier jaar krijgt het effect van deze wijzigingen geleidelijk zijn weerslag op de financieringslastpercentages.

2.1.2 Hanteerbaarheid

Voor het bepalen van hypotheeknormen wordt niet uitgegaan van het individuele uitgavenpatroon, maar van gemiddelde uitgavenpatronen. Het resultaat wordt gepresenteerd in een tabel met financieringslastpercentages. De financieringslastpercentages drukken de maximale bruto hypotheeklasten uit in een percentage ten opzichte van het toetsinkomen. Het toetsinkomen wordt afgeleid uit het bruto inkomen[1].

Voor deze opzet is gekozen, omdat het bruto inkomen makkelijk geverifieerd kan worden aan de hand van de loonstrook of administraties. Daarnaast kan de hoogte van de hypotheek berekend worden uit de bruto maandlasten.

Uitgangspunt is een huishouden van twee volwassenen, waarvan één partner inkomsten heeft. We kiezen er uitdrukkelijk niet voor om de normen voor verschillende huishoudtypen te differentiëren. De keuze voor dit uitgangspunt is als volgt beredeneerd:

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

[1] Zie de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, artikel 2.

De tabel geldt in principe voor alle omstandigheden. 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, te weten:
- AOW-gerechtigden
- hypotheken waarvan de rente niet (volledig) aftrekbaar is
- tweeverdieners

Daarnaast zijn uitzonderingen mogelijk voor:
- het treffen van energiezuinige maatregelen;
- aantoonbaar niet-kwetsbare groepen, zoals alleenstaanden met een relatief laag inkomen.

Zie bijlage 7 voor meer veel gestelde vragen over het gebruik van de tabellen.

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 financieringslastpercentages gemiddeld. Dit gemiddelde betreft het voorgaande jaar en de drie daaraan voorafgaande jaren. Voor de hypotheeknormen voor 2019 zijn dus de jaren 2015 tot en met 2018 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.

2.2 Van netto woonlasten naar maximale hypotheek

2.2.1 Bijkomende woonlasten

Op de manier zoals beschreven in de vorige paragraaf wordt de netto ruimte voor woonlasten bepaald. Deze ruimte kan worden opgevuld met de lasten van de hypotheek en bijkomende woonlasten. De bijkomende woonlasten zijn bij een koopwoning anders dan bij een huurwoning

De bijkomende woonlasten van een koopwoning ten opzichte van een huurwoning zijn:
- de hogere kosten voor onderhoud;
- de onroerendezaakbelasting;
- de premie voor de opstalverzekering;
- de eigenaarslasten van het waterschap.

Het gaat hierbij niet om de eenmalige aankoopkosten, maar om de maandelijkse bijkomende woonlasten. De hoogte van de bijkomende woonlasten is afhankelijk van de waarde van de woning.

In bijlage 1 is aangegeven wat de hoogte van de bijkomende woonlasten is, die meegenomen is in de berekening van de standaardnormen.

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

2.2.2 Hypotheekvorm en brutering

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

Er wordt dus getoetst of de hypotheeklasten in het eerste jaar betaalbaar zijn. Daarnaast is het belangrijk om ook te kijken naar de betaalbaarheid gedurende de looptijd. Gelet op de ontwikkeling van de netto lasten tijdens de looptijd vinden we dat de betaalbaarheid daarmee voldoende gewaarborgd is.

2.2.3 Minimale toetsrente

Bij gebruik van de tabel moet de toegestane maandlast omgerekend 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 in de toekomst 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 hypotheken 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 hypotheken met een rentevaste periode korter dan tien jaar, behalve voor hypotheken die binnen tien jaar volledig zijn afgelost.

De AFM stelt elk kwartaal de minimale toetsrente vast. De minimale toetsrente is 5 procent in het vierde kwartaal van 2018.

Het is belangrijk jaarlijks te toetsen of de buffer voldoende is om een rentestijging op te kunnen vangen. Dat is uitgewerkt in paragraaf 4.2.

2.3 Specifieke uitgangspunten

In deze paragraaf staan de belangrijkste uitgangspunten voor de berekening van de financieringslastpercentages op basis van de gegevens van het jaar 2018. Een opsomming van alle gebruikte parameters staat in bijlage 1.

Een aantal maatregelen wordt stapsgewijs gedurende een periode van een groot aantal jaren ingevoerd, bijvoorbeeld de beperking van de uitbetaling van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende partner en de beperking van het tarief van de hypotheekrenteaftrek. In die gevallen is de situatie voor het jaar gebruikt waarvoor de percentages gaan gelden.

In bijlage 2 zijn voorbeelden uitgewerkt van de berekening van de financieringslastpercentages.
De uiteindelijke financieringslastpercentages voor 2019 worden berekend als gemiddelde van de financieringslastpercentages op basis van de jaren 2015, 2016, 2017 en 2018. Voor de specifieke uitgangspunten van de jaren 2015, 2016 en 2017 verwijzen we naar eerdere rapporten.

Algemeen

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

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. De tabellen beginnen, net als in 2018, met een rentestand van lager dan 1 procent en eindigen met een rentestand hoger dan 6 procent.
- De financieringslastpercentages zijn berekend bij een rentepercentage dat precies het middelste percentage is uit de betreffende kolom. Dus bij 3,75 procent in de kolom 3,501-4,000 procent. Voor de uiteinden van de tabel is gerekend met een rentestand die 0,25 procent lager, resp. hoger ligt dan de grenswaarde. Dus bij 0,75 procent in de linker kolom en 6,25 procent in de rechterkolom;
- De financieringslastpercentages zijn bij oplopende rente niet-dalend. Niet-dalend wil zeggen dat het financieringslastpercentage bij een hogere rentestand niet lager mag zijn dan bij een lagere rentestand.
- Het kan voorkomen dat de maximale hypotheek stijgt bij een hogere rentestand vanwege de oplopende financieringspercentages bij hogere rentestanden. Zeker op de grens van de kolommen komt dat voor. Wanneer dit nog gebeurt bij de middelste rentepercentages in een kolom zijn de financieringslastpercentages zo veel mogelijk handmatig gecorrigeerd. Dus als een rentestand van 3,25 procent bij een bepaald inkomen een hogere hypotheek oplevert dan een rentestand van 2,75 procent, dan zijn de financieringslastpercentages gecorrigeerd. In dit geval door ofwel het financieringslastpercentage bij 3,25 procent met 0,5 procent te verlagen ofwel door het financieringslastpercentage bij 2,75 procent met 0,5 procent 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.
- Nieuw dit jaar is dat bij de correcties prioriteit wordt gegeven om de overgangen bij de huidige gangbare marktrentes goed te laten verlopen in plaats van bij minder gangbare rentestanden.

Inkomen

- De tabel wordt uitgerekend vanaf een bruto jaarinkomen dat ongeveer overeenkomt met het verwachte bruto minimumloon van januari 2019. Dit stijgt iets ten opzichte van het bruto minimumloon van 2018. Dat betekent dat de tabel met een hoger inkomen gaat beginnen dan in 2018, namelijk 21.000 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.

Kenmerken van de woning

- De waarde van de woning is vastgesteld op 100 procent van de maximale hypotheek, conform het maximum aan loan-to-value voor 2019; in de afzonderlijke jaren is steeds het dan geldende maximum gebruikt.
- De onderhoudskosten zijn afhankelijk van de waarde van de woning. In de berekeningen voor 2018 wordt een percentage van 1,069 procent gehanteerd voor de jaarlijkse onderhoudskosten; Het is onveranderd ten opzichte van vorig jaar; Dit percentage is afkomstig uit WoON2012. In WoON2015 is geen vraag opgenomen over de kosten van onderhoud.

- De jaarlijkse overige eigenaarslasten met betrekking tot een eigen woning bedragen in de berekening van de situatie voor 2018 0,299 procent van de waarde van de woning. Dit bestaat uit de onroerendezaakbelasting voor eigenaren, de waterschapslasten en de opstalverzekering. Het percentage is 0,014 procentpunt lager dan vorig jaar.
- Voor het gebouwgebonden energieverbruik wordt uitgegaan van een woning met energielabel C. Hierbij is gebruik gemaakt van gegevens van RVO uit 2017 over het gebouwgebonden verbruik van woningen naar type en bouwjaar. Voor de basisbedragen is het woningtype een flatwoning. Voor de voorbeeldbedragen wordt het woningtype vastgesteld op basis van de verdeling van woningtypen naar de waarde van de woning. Deze verdeling naar waarde van de woning is afkomstig uit WoON2015 en daarna geïndexeerd met de CBS-index voor de waardeontwikkeling van woningen.

2.3.1 Uitgangspunten voor AOW-gerechtigden

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

De tabel voor AOW-gerechtigden kan gebruikt worden bij het bepalen van de leencapaciteit voor personen die al de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt hebben. Voor personen die de AOW-leeftijd nog niet bereikt hebben, kan hij gebruikt worden om te toetsen of de hypotheek ook na pensionering nog betaalbaar blijft. Bij tweeverdieners kan er de situatie ontstaan dat de ene verdiener de AOW-gerechtigde leeftijd heeft en de andere niet. De vraag is dan welke tabel gebruikt moet worden.

Het Nibud adviseert om in het geval dat één van beide partners wel de AOW-leeftijd heeft en de andere partner niet, de tabel te gebruiken die hoort bij de partner met het hoogste inkomen. Het zou goed zijn dit te verduidelijken.

Dit laat onverlet dat er getoetst dient te worden dat de hypotheek gedurende de gehele looptijd betaalbaar is, ook wanneer beide partners de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt hebben.

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 beide 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 21.500 euro. Dit ligt net iets boven de verwachte bruto AOW-uitkering van 2019, en is 1.000 euro hoger dan in 2018. 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.

2.3.2 Uitgangspunten 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 buitenlands 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.

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

In deze tabellen speelt het eigen-woningforfait geen rol.

2.4 Toepassing van de tabel met financieringslastpercentages

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.

2.4.1 Maximale hypotheek is niet altijd een goed advies

Hoewel de methodiek een aantal buffers bevat, zullen er altijd huishoudens met persoonlijke omstandigheden zijn waarvoor een maximale hypotheek volgens de tabel geen goed advies is. Persoonlijke omstandigheden kunnen leiden tot persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Deze persoonlijk onvermijdbare uitgaven kunnen divers zijn, zowel qua aard als qua hoogte.
Deze zaken zijn dus niet in de financieringslastpercentages verwerkt, maar worden bij de individuele advisering en acceptatie betrokken. 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 hypotheken leiden als hier geen rekening mee gehouden zou worden.

Specifieke persoonlijk onvermijdbare uitgaven

Hoewel dit niet expliciet in de Regeling staat, houden hypotheekverstrekkers met een aantal zaken expliciet rekening bij het bepalen van de maximale hypotheek. Dit zijn onder andere:
- uitstaand consumptief krediet
- alimentatieverplichtingen
- erfpachtcanonbetalingen

Dit is echter geen uitputtende lijst. Er kan ook sprake zijn van andere persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Voorbeelden daarvan zijn:
- een groot gezin
- extra kosten van chronische ziekte of handicap
- een zeer energie-onzuinige of onderhoudsgevoelige woning
- bovengemiddelde pensioenverplichtingen
- ondersteuning familieleden

Ook dit is geen uitputtende lijst.

Het Nibud adviseert hypotheekverstrekkers beducht te zijn op deze mogelijke persoonlijk onvermijdbare uitgaven bij het verstrekken van een maximale hypotheek.

De norm dekt dus niet alle gevallen af. Alleen al niet vanwege de reden dat er wordt uitgegaan van een gestandaardiseerd uitgavenpatroon van één specifiek huishouden. Om het huishoudbudget toch sluitend te krijgen, zullen huishoudens met (te) hoge woonlasten bezuinigen op andere uitgaven. Het Nibud doet hier dit jaar onderzoek naar. Op basis van het Budgetonderzoek CBS wordt onderzocht op welke uitgavenposten het meest bezuinigd wordt.

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 er in de normen met al deze aspecten rekening gehouden moet worden wanneer dat leidt tot een wellicht onnodige verkrapping voor de grootste groep huishoudens in Nederland.

Zeer lage inkomens

Er zijn situaties denkbaar dat het bruto jaarinkomen van een huishouden onder de 21.000 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 21.000 euro. Hoewel bij deze inkomens de hypotheek relatief klein zal zijn, moet in deze gevallen bedacht worden dat de overige uitgaven niet uit het lopende inkomen kunnen worden gedaan.

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 significante, structurele inkomensterugval altijd op te kunnen vangen.

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.

2.4.2 Meer verstrekken dan de tabel

De Regeling hypothecair krediet geeft een aantal afwijkingsmogelijkheden om meer hypotheek te verstrekken dan volgens de tabel:

- als er sprake is van toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen van de consument, indien die inkomsten redelijkerwijs te verwachten zijn; (artikel 2, lid 3a);
- als er sprake is van een te verwachten structurele inkomensstijging binnen een redelijke termijn (artikel 2, lid 3b);
- als het gaat om oversluiten (huiseigenaar blijft in dezelfde woning wonen en het hypotheekbedrag wordt niet verhoogd, artikel 4, lid 2).

Daarnaast mag afgeweken worden als:

- de motivering van de afwijking wordt vastgelegd, met documenten wordt onderbouwd en berekeningen bevat waaruit blijkt dat de afwijkende situatie getoetst is op de in deze regeling gestelde normen en waarin

wordt aangegeven waarom het verstrekken van het hypothecair krediet in de specifieke situatie verantwoord is;
- de aanbieder kan aantonen dat hij de juistheid van de gegevens waarop de afwijking is gebaseerd heeft gecontroleerd en;
- de aanbieder aantoonbaar heeft beoordeeld dat het aannemelijk is dat de aanleiding voor de afwijking een bestendige situatie is.

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

Soms wordt gevraagd om een nadere invulling van dit artikel. Nadere omschrijving houdt echter het risico in dat de Regeling hypothecair krediet nog gedetailleerder wordt, terwijl die nog steeds niet volledig dekkend zal zijn. Ook dan zullen er nog steeds situaties zijn die niet volledig ingevuld zijn en waarvoor individuele beoordeling gewenst is.

Gedetailleerder invullen brengt het risico met zich mee, dat hypotheekverstrekking steeds meer een mechanisch systeem wordt, grotendeels gebaseerd op de (meetbare) situatie van een huishouden op het huidige moment. Terwijl de hypotheeklasten gedurende een lange periode draagbaar moeten zijn, gebaseerd op een bestendige situatie. Maatwerk betreft dus per definitie een lange-termijnsituatie.

Het afgelopen jaar is tijdens het Platform Hypotheken een aantal situaties besproken, waarbij de mogelijkheid tot maatwerk aan de orde is gekomen. In twee situaties heeft de toezichthouder AFM verduidelijkt wanneer maatwerk verantwoord kan worden toegepast. Het gaat daarbij om:
- senioren met een aflossingsvrije hypotheek;
- senioren die willen verhuizen naar een koopwoning met lagere lasten.

3. Financieringslastpercentages 2019

In dit hoofdstuk worden de adviezen gepresenteerd. Achtereenvolgens komen aan bod:
- Niet AOW-gerechtigden
- AOW-gerechtigden
- Niet-aftrekbare gedeelten
- Tweeverdieners
- Energiebesparende maatregelen
- Alleenstaanden met een laag inkomen.

Deze percentages zijn dus gebaseerd op een middeling van zowel inkomsten- als uitgavengegevens. De daadwerkelijke tabellen zijn opgenomen in aparte documenten.

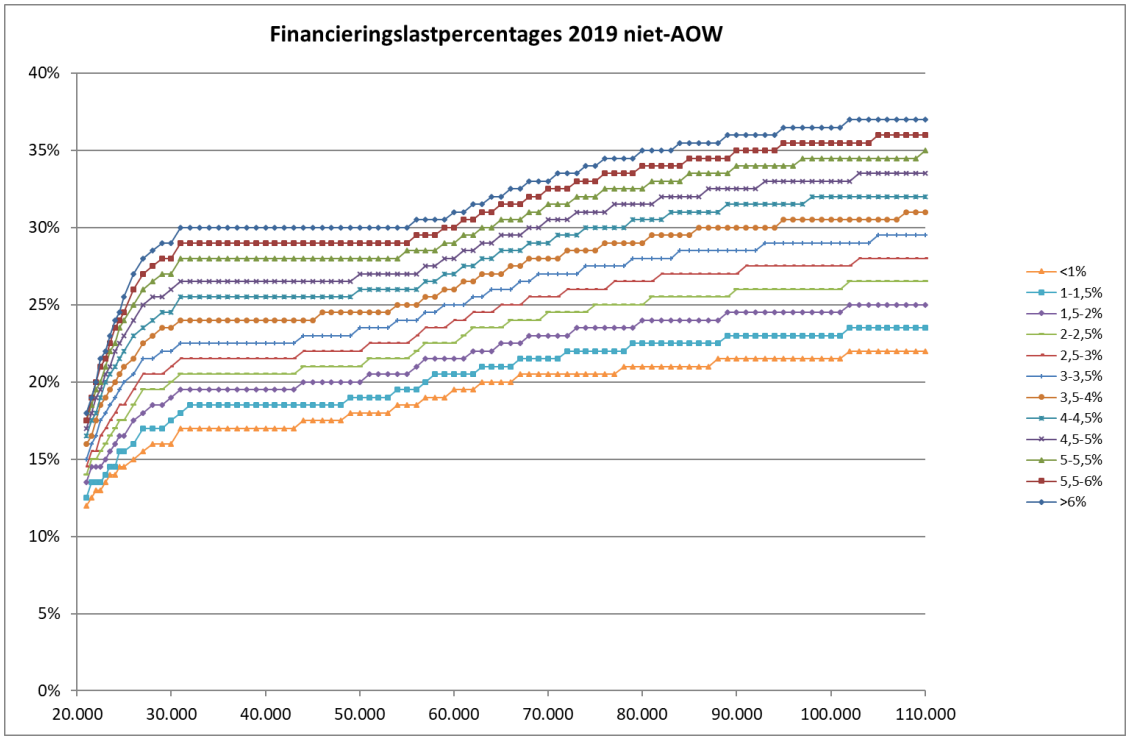
Het Nibud adviseert om de tabellen met financieringslastpercentages voor 2019, die in een separaat Excel bestand staan, op te nemen in de nieuwe Regeling. Deze tabellen bevatten dezelfde rentekolommen als in 2018.

3.1 Niet AOW-gerechtigden

3.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2019

In figuur 3.1 staan de geadviseerde financieringslastpercentages voor 2019 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.



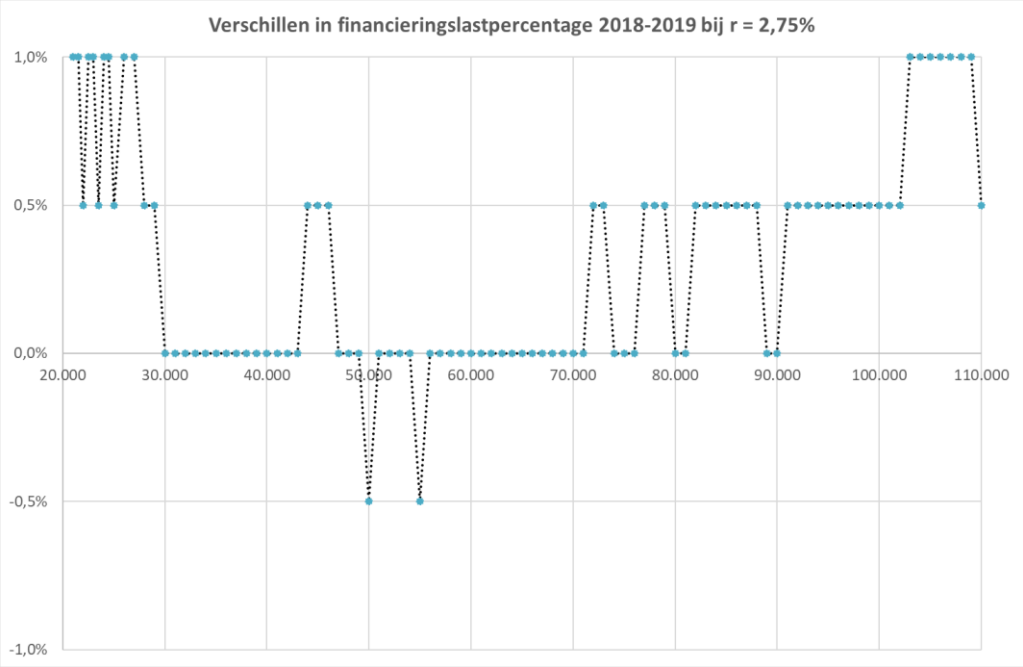
Figuur 3.1: Financieringslastpercentages 2019 voor niet AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

3.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2018-2019

Verschil in financieringslastpercentages

Omdat het minimumloon in 2019 verhoogd is, begint de tabel in 2019 bij een inkomen van 21.000 euro (dit was 20.500 euro).

In figuur 3.2 zijn de verschillen in geadviseerde financieringslastpercentages bij een rentestand tussen de 2,501 procent en 3,000 procent weergegeven tussen 2018 en 2019.
Er is over het algemeen sprake van een stijging in financieringslastpercentage bij inkomens tot 30.000 euro, relatief gelijke percentages bij inkomens tussen 30.000 en 100.000 euro, en daarboven weer een stijging.

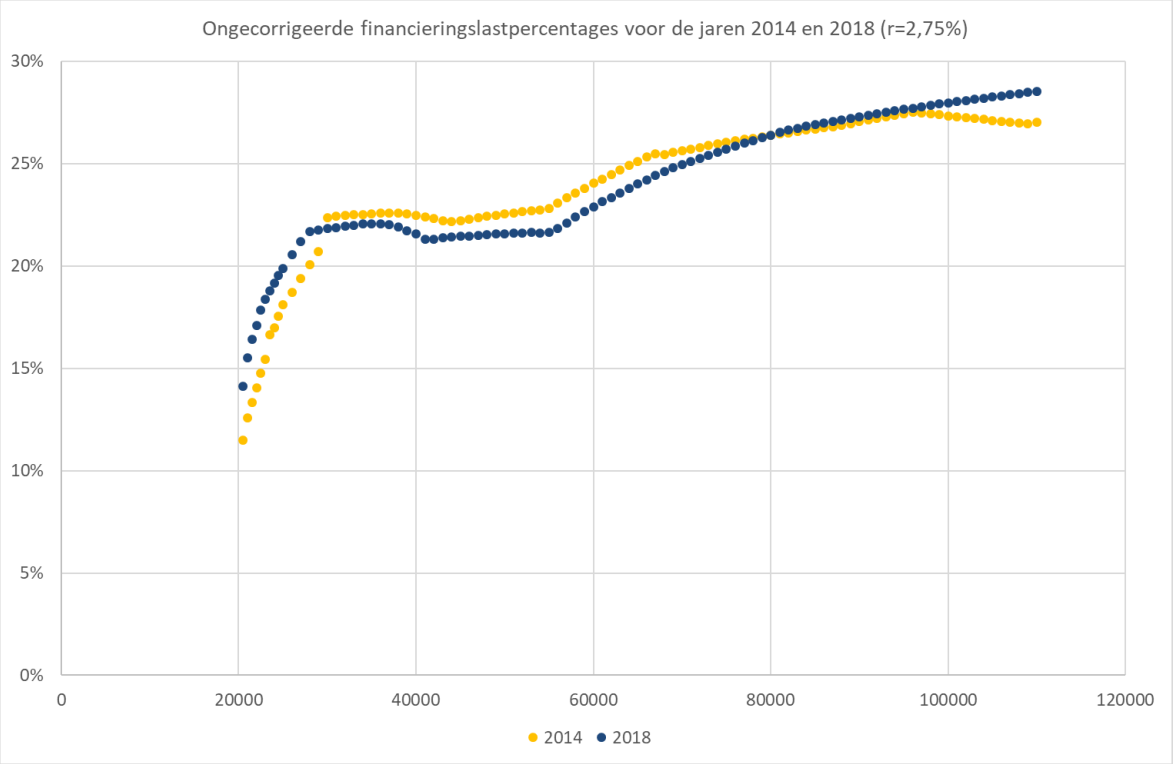


Figuur 3.2: Verschillen in financieringslastpercentages tussen 2018 en 2019

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 is van de veranderingen in financieringslastpercentages. Voor 2019 vervallen de financieringslastpercentages uit het jaar 2014 en komen die uit het jaar 2018 daarvoor in de plaats.

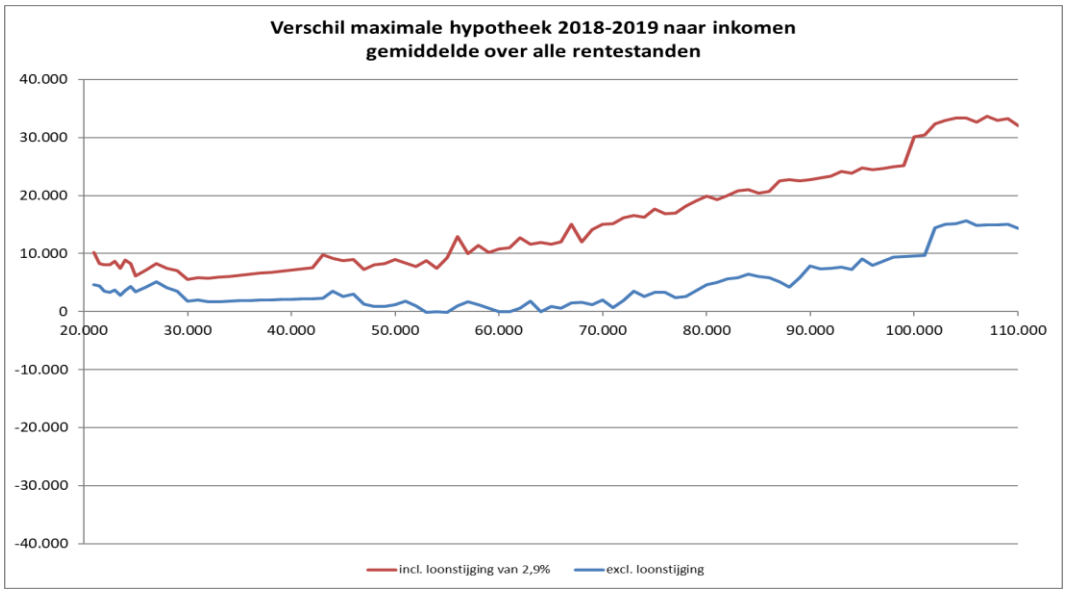
In figuur 3.3 staan de ongecorrigeerde financieringslastpercentages voor de jaren 2014 en 2018 bij een rentestand van 2,75 procent. Inderdaad is te zien dat voor inkomens tussen 30.000 en 70.000 de financieringslastpercentages voor het jaar 2018 lager liggen dan voor het jaar 2014.



Figuur 3.3: Ongecorrigeerde financieringslastpercentages voor de situaties 2014 en 2018

Maximale leencapaciteit

In figuur 3.4 staan de verschillen tussen 2018 en 2019 in maximale hypotheek naar inkomen. Voor 2019 verwacht het CPB een bruto loonstijging van 2,9 procent. Als we die inkomensstijging meenemen, leidt dat tot een hogere leencapaciteit voor alle huishoudens. Deze bruto loonstijging is fors; dit wordt mede veroorzaakt door de verwachte compensatie in de lonen van de btw-verhoging die in januari 2019 in zal gaan.



Figuur 3.4: Verschillen maximale hypotheek 2018-2019 naar inkomen

Met de loonstijging meegerekend zien we dat er voor alle inkomens een stijging is van de maximale hypotheek. De maximale hypotheek stijgt voor hogere inkomens meer dan voor lagere inkomens, omdat de loonstijging in euro's voor hogere inkomens hoger is dan voor lagere inkomens.

Voorbeelden verschil inclusief loonstijging

In tabel 3.1 staan voor een aantal inkomens de maximale hypotheken weergegeven in 2018 en 2019. Hierbij is rekening gehouden met een verwachte gemiddelde loonstijging voor 2019 van 2,9 procent.

Tabel 3.1: Maximale hypotheek 2018 en 2019 (rente = 2,75%)

Bruto jaarinkomen 2018	35.000	50.000	70.000
Bruto jaarinkomen 2019*	36.015	51.450	72.030
2018	153.606	229.644	364.368
2019	158.061	236.303	382.286
Verschil	+ 4.455	+6.659	+ 17.918

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 2,9% in 2019.

In tabel 3.2 staat de maximale hypotheek weergegeven in 2018 en 2019 bij een rente van 5 procent. Dit is de toetsrente die gehanteerd moet worden bij een rentevast periode korter dan 10 jaar.

Tabel 3.2: Maximale hypotheek 2018 en 2019 (rente = 5%)

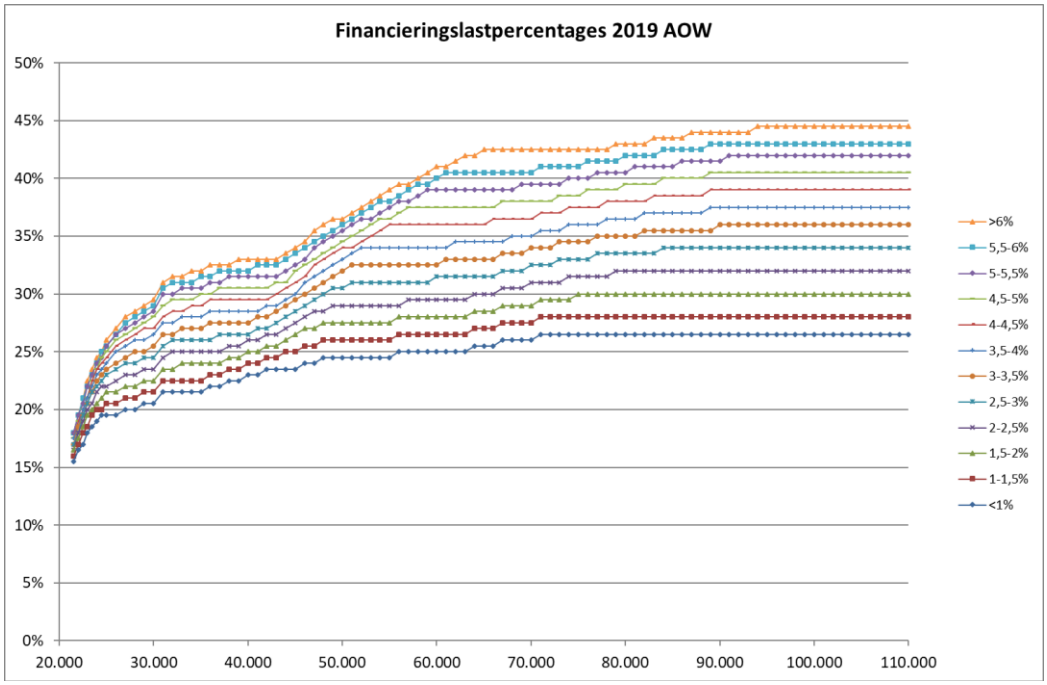
Bruto jaarinkomen 2018	35.000	50.000	70.000
Bruto jaarinkomen 2019*	36.015	51.450	72.030
2018	141.264	205.686	325.993
2019	148.156	215.644	341.037
Verschil	+ 6.892	+ 9.958	+15.044

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 2,9% in 2019.

3.2 AOW-gerechtigden

3.2.1 Resultaat AOW-gerechtigden 2019

In figuur 3.5 staan de financieringslastpercentages voor 2019 voor AOW-gerechtigden grafisch weergegeven.



Figuur 3.5: Financieringslastpercentages voor 2019 voor AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

3.2.2 Verschillen AOW-gerechtigden 2018-2019

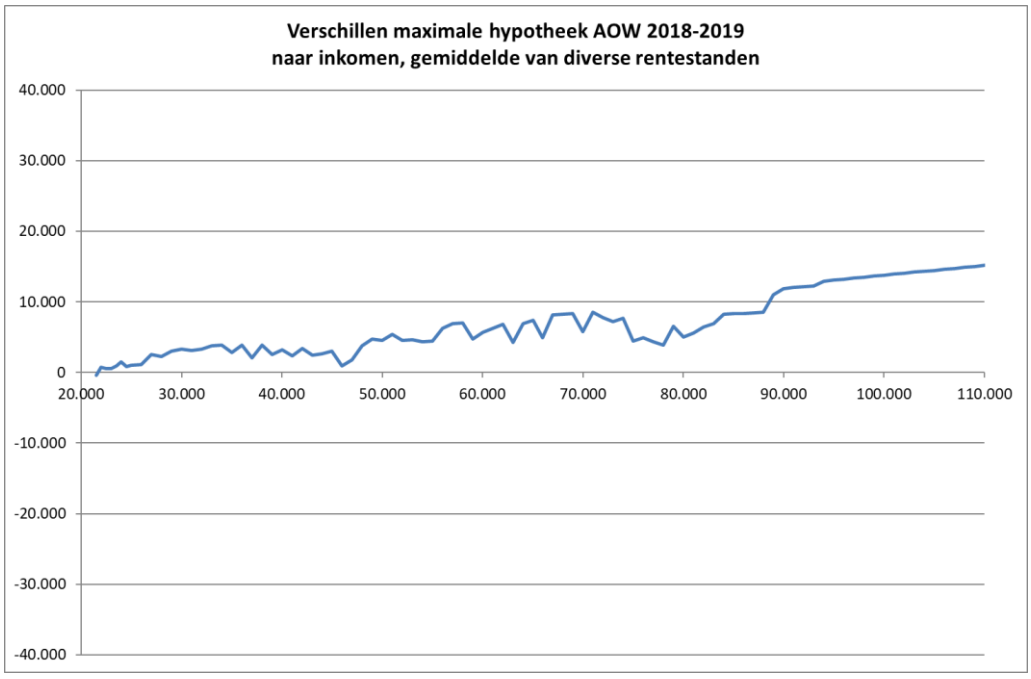
Omdat de AOW-uitkering volgend jaar stijgt, begint de tabel in 2019 met een inkomen van 21.500 euro (was 20.500 euro).

In figuur 3.6 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen 2018 en 2019 naar inkomen.

Voor niet-AOW gerechtigden hebben we voorbeelden inclusief 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.

Ook bij AOW-gerechtigden is er zonder inkomensstijging sprake van een lichte verruiming. Dit heeft er mee te maken dat de koopkracht van AOW-gerechtigden de afgelopen jaren op peil is gehouden door fiscale maatregelen en niet door inkomensstijging. De aanvullende pensioenen zijn immers niet of nauwelijks geïndexeerd. De relatieve lastenverlichting voor AOW-gerechtigden heeft daarmee zijn weerslag op de financieringslastpercentages.

Voor de tabel voor AOW-gerechtigden hebben we de percentages bij de laagste inkomens licht aangepast op grond van de koopkrachtvooruitzichten voor 2019. Zodoende blijven ook voor hen de minimale uitgaven gewaarborgd (zie paragraaf 5.4).

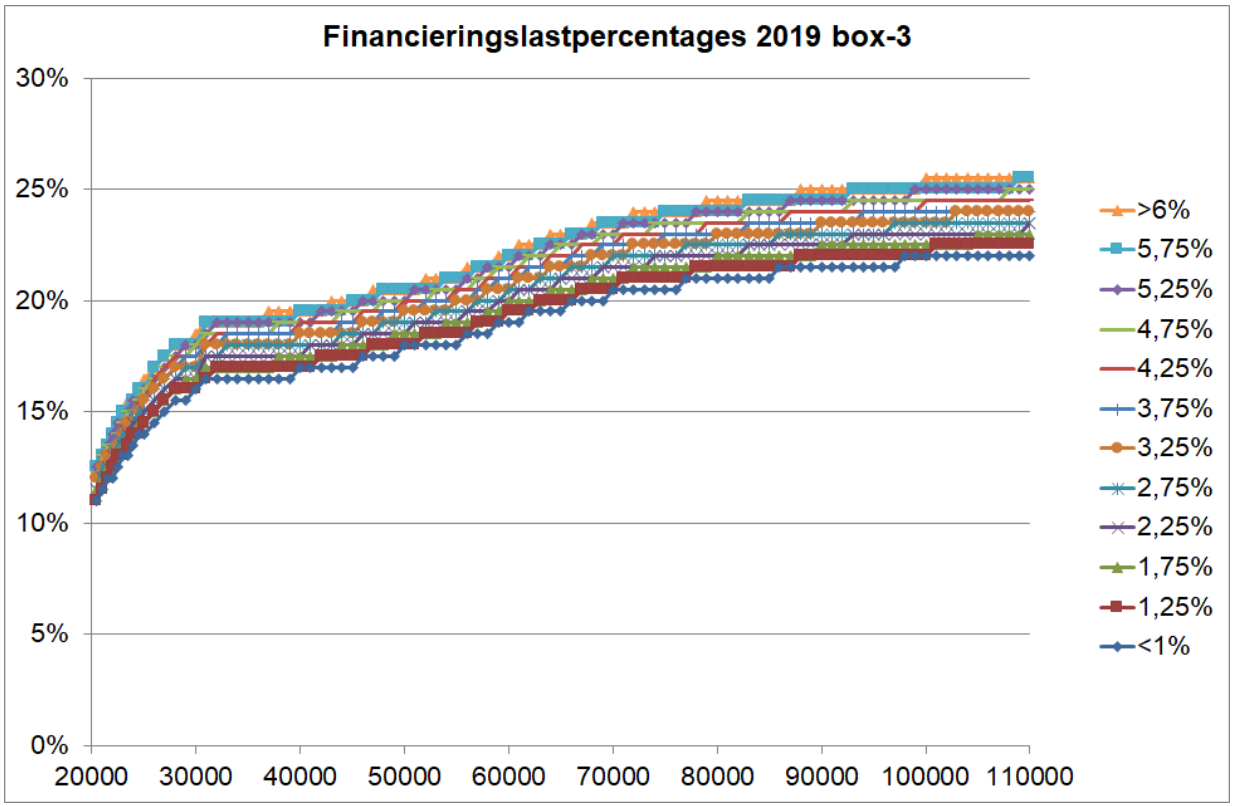


Figuur 3.6 Verschillen maximale hypotheek 2018-2019 AOW-gerechtigden naar inkomen

3.3 Niet-aftrekbare gedeelten

3.3.1 Resultaat niet-aftrekbare gedeelten 2019

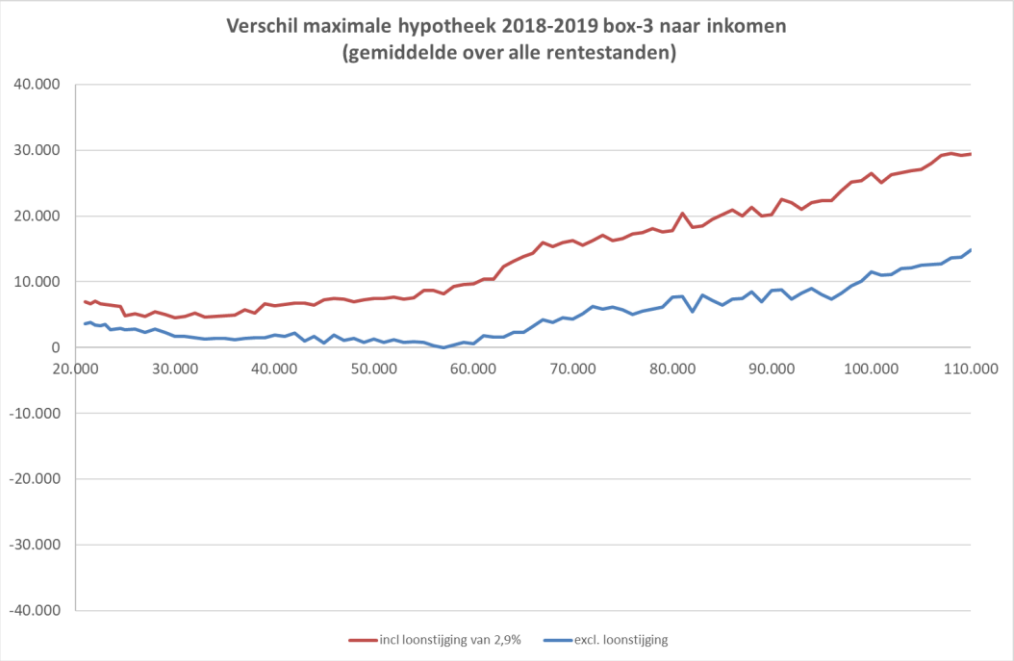
In figuur 3.7 staan de financieringslastpercentages voor niet-aftrekbare gedeelten grafisch weergegeven. Ook dit zijn de gemiddelden van de vier afzonderlijke jaren 2015, 2016, 2017 en 2018. De afwezigheid van de fiscale component zorgt voor een gelijkmatiger beeld dan bij de tabel met aftrek. Verschillen tussen rentestanden treden op, omdat een lagere rente een hogere hypotheek impliceert, en daarmee een hogere woningwaarde. Deze hogere woningwaarde leidt tot meer bijkomende kosten.



Figuur 3.7: Financieringslastpercentages 2019 voor box-3 bij verschillende rentestanden

3.3.2 Verschillen niet-aftrekbare gedeelten 2018-2019

In figuur 3.8 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen de box-3 tabel voor 2019 ten opzichte van 2018. De tabel begint voor 2019 met een inkomen van 21.000 euro (dit was 20.500 euro).



Figuur 3.8: Verschillen maximale hypotheek 2018-2019 voor niet-aftrekbare gedeelten naar inkomen

3.4 Tweeverdieners

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 verdiencapaciteit. Zij kunnen niet extra inkomen genereren door méér te gaan werken. Wanneer bij een eenverdiener het inkomen terugvalt, zou de andere partner kunnen gaan werken en daarmee het huishoudinkomen op peil kunnen houden. Dit effect moet echter niet overschat worden: de afstand tot de arbeidsmarkt is voor een niet-werkende partner ongetwijfeld groot.
Bij invoering is er niet voor gekozen om te werken met aparte tweeverdienerstabellen. Vanuit het oogpunt van hanteerbaarheid is er gewerkt met een vuistregel die werkt vanuit de bestaande tabel.

3.4.1 Vuistregel tweeverdieners

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

De factor bedroeg 0 tot 2012, van 2012 tot 2015 een derde, in 2016 een half, in 2017 0,6 en vanaf 2018 0,7. Zie bijlage 7 voor een voorbeeld van deze berekening.

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. Tabel 3.3 geeft het schema van de inperking aan.

Tabel 3.3: Inperking overdraagbaarheid algemene heffingskorting tot en met 2023

Jaartal	Factor	Afgerond
2014	0,4	
2015	0,47	
2016	0,53	0,5
2017	0,6	0,6
2018	0,67	0,7
2019	0,73	0,7
2020	0,8	0,8
2021	0,87	0,9
2022	0,93	0,9
2023 en verder	1	1

In navolging van de middeling van de inkomsten en uitgaven, zou ook de resulterende factor gemiddeld moeten worden. Dit leidt echter tot dusdanig kleine verschillen dat bij de invoering van de middeling er voor gekozen is om het bestaande schema te blijven volgen. Hieruit volgt dat de factor voor 2019 wordt gehandhaafd op 0,7.

Het Nibud adviseert de vuistregel voor 2019 te laten luiden: Pas het financieringslastpercentage toe dat hoort bij het hoogste inkomen vermeerderd met 0,7 van het laagste inkomen op het gezamenlijke inkomen van beide partners.

3.4.2 Verschillen tweeverdieners 2018-2019

In tabel 3.4 staan drie voorbeelden van de totale effecten op de maximale hypotheek van 2018 naar 2019 voor tweeverdieners, inclusief loonstijging. In tabel 3.5 staan die voorbeelden voor een hoger rentepercentage van 5 procent.

Tabel 3.4: Voorbeeld maximale hypotheek 2018-2019 voor drie tweeverdieners (r = 2,75%)

Bruto jaarinkomen 2018	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2019*	25.725 & 12.862	36.015 & 18.007	51.450 & 25.725
2018	164.578	235.767	382.739
2019	169.369	242.603	401.716
Verschil	+4.791	+6.836	+18.977

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 2,9% in 2019.

Tabel 3.5: Voorbeeld maximale hypotheek 2018-2019 voor drie tweeverdieners (r = 5%)

Bruto jaarinkomen 2018	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2019*	25.725 & 12.862	36.015 & 18.007	51.450 & 25.725
2018	151.354	215.970	343.457
2019	158.736	222.231	359.407
Verschil	+7.382	+6.261	+15.950

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 2,9% in 2019.

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 apart lid in de Regeling opgenomen. Daarnaast kan altijd gebruik gemaakt worden van de algemene explain-regeling. In de bijlage staat met welke energiebedragen rekening gehouden wordt bij het berekenen van de reguliere tabellen.

In de Ministeriële Regeling zijn in 2018 de volgende extra vrijlatingen vastgelegd (art.4 lid 3):

Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij 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.

Voorts kan een bedrag van € 25.000 buiten beschouwing worden gelaten 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.

Dit lid is enkel van toepassing op hypothecair 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, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoog-rendement-ventilatoren, hoogrendementketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan;

NulopdeMeter-woning: een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of 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;

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 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 minimaal onder de 30 jaar moet liggen.

We hebben de lijst doorgelopen. Op grond van informatie van Milieu Centraal voldoen alle maatregelen aan dit criterium, op de zonneboiler na.

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.

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

Met het huidige bedrag van 9.000 euro 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.

3.5.3 Intrinsiek energiezuinige woningen

Hierbij gaat het om woningen waarvan het gebouwgebonden energieverbruik significant lager ligt dan het standaardverbruik. 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 gelijk is, gebruiken we in principe de gasrekening als

schatting voor het gebouwgebonden energieverbruik en de elektriciteitsrekening voor schatting van het gedragsgebonden 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 vorig jaar aangepast aan de huidige verbruikscijfers. Jaarlijks wordt hij aangepast aan het prijspeil van energie.

In de reguliere berekening is de gasrekening minimaal 816 euro (basis) en gemiddeld 1011 tot 1303 euro (voorbeeld) en de elektriciteitsrekening minimaal 492 euro (basis) en gemiddeld 550 euro (voorbeeld). De elektriciteitsrekening is gebaseerd op minimaal 3005 kWh per jaar.

Verdere differentiatie?
Het Nibud is niet voor een verregaande specificatie van metingen van het energieverbruik om op basis daarvan verder gedifferentieerde maximale hypotheken te bepalen. De controleerbaarheid en betrouwbaarheid van de methodes om de energiezuinigheid van een woning te meten, blijft een probleem.

Verder is het gebouwgebonden deel van de energierekening maar een klein deel van de totale huishouduitgaven (2 à 3 procent).

Een verregaande differentiatie op dit gebied in de reguliere tabellen is dan ook niet gewenst. Dat gebeurt bij andere, grotere uitgavenposten of omstandigheden ook niet.

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. Het definitieve energielabel gaat niet verder dan label A, dus dat is geen geschikte kandidaat.

Een betere kandidaat is de E*nergie-Index (EI)* voor bestaande woningen en de *Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)* voor nieuwbouwwoningen. Hiervoor is echter een uitgebreidere inventarisatie van de woning nodig. Zo'n inventarisatie brengt de nodige kosten met zich mee.

Bij een vorige labeldefinitie bestond er een A++-label. Dit komt ongeveer overeen met een EI/EPC van 0,6. Bij een energie-index < 0,6 blijkt de besparing op grond van cijfers van RvO tussen de 540 en 727 euro per jaar. Dit omzetten naar een maximale hypotheek leidt tot een bedrag van gemiddeld 9.000 euro.

Hierbij gaan we er 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 wordt losgelaten.

Nul-op-de-Meter (NOM)

Door extra opwekkingsmogelijkheden van energie, kan (een deel) van het energieverbruik worden gehaald uit de woning zelf. Dit kan zo ver gaan, dat zowel het gebouwgebonden als gedragsgebonden energieverbruik sterk daalt. In de Regeling is een extra additionele opwekkingscapaciteit gedefinieerd voor het gedragsgebonden energieverbruik. Deze is in de meeste gevallen niet voldoende om de totale elektriciteitsrekening naar 0 te brengen, zoals tabel 3.6 laat zien.

Tabel 3.6: Elektricteitsverbruik (in kWh per jaar)

Regeling		Gemiddeld verbruik	
Appartement	1780	1 persoon	1925
Rijwoning	2700	2 personen	3005
(Half-)vrijstaand	3150	3 personen	3605
		4 personen	4155
		5 personen	4375

Bron: MilieuCentraal en RVO 2017

Daarom rekenen we voor NOM niet met een gedragsgebonden energierekening van 0 euro, maar met een bedrag van 241 euro. Dit komt overeen met het verschil tussen het gemiddelde elektriciteitsverbruik van een vierpersoonshuishouden (met gemiddeld 4155 kWh per jaar) en een tweepersoonshuishouden; de uitgangssituatie achter de reguliere tabel (met 3005 kWh per jaar).

Gebouwgebonden energiekosten 0

Aangezien het gedragsgebonden energieverbruik 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 aan additionele opwekkingscapaciteit met bijbehorende garantie dienen. Op het ogenblik is men echter terughoudend met het afgeven van garanties voor deze additionele opwekkingscapaciteit.

Daarom heeft het Nibud gekeken of het mogelijk is een categorie in de Regeling op te nemen zonder deze 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.

In principe is het gebouwgebonden energieverbruik nihil bij een EI/EPC<=0. Dat betekent in de berekeningen dat de gasrekening 0 euro is, een verschil t.o.v. de reguliere tabel van 816 tot 1293 euro. De elektriciteitsrekening is minimaal 492 euro en gemiddeld 550 euro.
Gebouwgebonden energieverbruik van 0 euro, leidt tot een besparing die overeenkomt met de lasten die horen bij een extra bedrag aan hypotheek van 20.000 euro. Zie bijlage 2 voor een voorbeeldberekening.

Er is echter twijfel of een woning met EI/EPC<=0 altijd leidt tot een gebouwgebonden energiebedrag van nul euro, bijvoorbeeld als er sprake is van een gasaansluiting of 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 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<=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<=0 dan de bovengenoemde €20.000.

Om een idee te geven over de hoogte van een dergelijke buffer hebben we berekend dat een gebouwgebonden energieverbuik 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.

Een andere mogelijkheid is, dat het gebouwgebonden energieverbruik van 0 op een andere manier moet worden aangetoond. De vraag is of een dergelijke vormvrije manier van aantonen in de Regeling moet worden opgenomen, of dat het een "explain-mogelijkheid" is.

Daarnaast speelt mee dat vanaf 2021 de energieprestatie van een woning zal worden gemeten via het instrument BENG. Tegen de tijd dat BENG van kracht wordt, is naar verwachting ook de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen van kracht. Die wet bepaalt onder meer dat de situatie bij oplevering maatgevend is voor de energieprestatie van een nieuwbouwwoning. Kwaliteitscontrole en inregeling van installaties zijn dan dus medebepalend voor de energieprestatie.

BENG lijkt alleen een gebouwgebonden component te bevatten door middel van drie indicatoren:
- BENG1 energiebehoefte (voor verwarming en koeling)
- BENG2 primair fossiel energiegebruik (voor verwarming, koeling, warmwater en installaties)
- BENG 3 aandeel hernieuwbare energie

BENG lijkt daarmee een veel betere kandidaat om aan te tonen dat de woning (bijna) energieneutraal is.

Opname van een extra categorie energiezuinige woningen zal in deze vorm dan ook slechts voor een korte termijn gelden.

Het Nibud adviseert te overwegen om aan de huidige regeling voor Nul-op-de-Meter woningen een nieuwe categorie toe te voegen die betrekking heeft op woningen met gebouwgebonden energieverbruik van nul, waarvoor een bedrag van 20.000 euro vrijgesteld zou kunnen worden. Wanneer gekozen wordt om dit te doen via de bepaling EI/EPC<=0 dient het vrijgestelde bedrag significant lager te zijn dan 20.000 euro, bij een inkomen vanaf 33.000 euro.

Daarnaast kan de categorie blijven bestaan waarbij naast het gebouwgebonden energieverbruik ook het gedragsgebonden energieverbruik gelijk of kleiner 0 is. Dit kan aangetoond worden door een garantie op de additionele opwekkingscapaciteit, zoals nu in de definitie staat. Hiervoor kan vanaf een inkomen van 33.000 euro een bedrag van 25.000 euro vrijgesteld worden.

Het Nibud adviseert te onderzoeken of BENG een betere maatstaf is dan de huidige maatstaven om de energieprestatie van zeer energiezuinige woningen vast te stellen.

3.5.4 De inkomensgrens

Veel huishoudens hebben voldoende liquide middelen om een verbouwing tot 9.000 euro te kunnen betalen. Daarnaast hebben veel huishoudens nog ruimte om hun leencapaciteit te vergroten binnen de bestaande normering.

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 van 33.000 euro. De inkomensgrens is op 33.000 euro gesteld, omdat vanaf dat inkomen het extra leenbedrag gelijkmatig is.

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 onaanvaardbare hoge lasten.

3.6 Aantoonbaar niet-kwetsbare groepen

Voor de financieringslastnormen voor 2015 is een extra buffer ingevoerd voor huishoudens met een inkomen onder de 30.000 euro. Reden hiervoor was dat huishoudens met een dergelijk inkomen ruimte dienen te hebben om *persoonlijk onvermijdbare uitgaven* te kunnen opvangen. Met persoonlijk onvermijdbare uitgaven bedoelen we uitgaven die niet voor iedereen noodzakelijk zijn, maar wel voor het individuele huishouden. Voorbeelden ervan zijn:

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

De buffer is zo vormgegeven dat de basisbedragen voor een huishouden in een eenverdienerssituatie met twee kinderen (1 boven de 12 en 1 onder de 12) betaalbaar zijn.

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 30.000 euro (bedrag 2015).

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. 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 hoge marges (zie paragraaf 4.1.2). Hoewel deze regeling tot complexiteit leidt, adviseert het Nibud vanuit robuustheid de huidige regeling te handhaven. Wel wordt het startinkomen verhoogd, om aan te sluiten bij de tabellen.

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 € 21.000 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 financierings-lastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000.

3.7 Overige aspecten en ontwikkelingen

3.7.1 Het initiatief Handig!

De afgelopen jaren liep er een pilot om hypotheken te verstrekken op basis van het SV-loon. Dit project, genaamd Handig!, maakt gebruik van de inkomensgegevens die afkomstig zijn van het UWV. Omdat het SV-loon een ander loonbegrip is dan het bruto loon voldoen de huidige tabellen met financieringspercentages niet helemaal. De financieringslastpercentages geven immers de ruimte voor hypotheek aan ten opzichte van het bruto inkomen.
Over het algemeen is het SV-loon lager dan het bruto loon, omdat de werknemersbijdrage voor het pensioenfonds al van het SV-loon afgehaald is. De financieringslastpercentages ten opzichte van het SV-loon zouden in dat geval iets hoger kunnen zijn.
Het is mogelijk financieringslastpercentages ten opzichte van het SV-loon te berekenen. Bij het gebruik daarvan dient wel met de volgende zaken rekening gehouden te worden:

Er moet gecorrigeerd worden voor de fiscale bijtelling van de auto van de zaak. Deze is immers onderdeel van het SV-loon, maar niet van het bruto loon. Het UWV kan deze correctie aanleveren;
Er moet gecontroleerd worden of daadwerkelijk pensioen wordt opgebouwd. Bij berekening van de huidige financieringslastpercentages houden we rekening met pensioenopbouw door te werken met een gemiddelde pensioenpremie. Bij gebruik van SV-loon is niet op voorhand zeker dat er pensioen wordt opgebouwd.
Er moet gelet worden op grote belaste onkostenvergoedingen.

Op dit moment is de pilot afgerond. Veel partijen geven aan dat verstrekking op basis van SV-loon veel voordelen kent en dat invoering gewenst is. Dit vergt nog een aantal stappen:
- Nog niet alle verstrekkers zijn aangesloten;
- Het veranderen van systemen vergt doorlooptijd;
- De adviseurs dienen hiermee te kunnen werken.

Het SV-loon is niet voor iedereen geschikt (bijvoorbeeld voor zelfstandig ondernemers). Het is niet wenselijk dat er twee tabellen naast elkaar fungeren, waaruit vrij gekozen kan worden. Dan zal namelijk gekozen worden voor de methode die het meest gewenste resultaat geeft. Dat betekent dat het gewenst is dat er ofwel één tabel komt op één inkomensbegrip die als standaard geldt met een uitzonderingsclausule voor bepaalde groepen, ofwel dat er een duidelijke afbakening komt welke tabel voor wie geldt.

Het Nibud adviseert voor de Ministeriële Regeling de financieringslastpercentages voor 2019 te blijven baseren op het bruto inkomen en te streven naar het opnemen van financieringslastpercentages op basis van het SV-loon per 1-1-2020.

3.7.2 Berekening lasten van andere verplichtingen

De Ministeriële Regeling bevat geen specifieke artikelen hoe persoonlijke verplichtingen precies dienen te worden meegenomen. Veel van de methoden die verstrekkers gebruiken, zijn afkomstig van de Voorwaarden en Normen van de NHG, uit de oude Gedragscode Hypothecaire Financiering of zijn eigen beleid.

Meerdere partijen geven aan dat uniformiteit op onderdelen gewenst is. De vraag is of dat een plek moet krijgen in de Regeling of in leidraden, van bijvoorbeeld de AFM. We gaan uitgebreider in op de DUO-studieschuld.

3.7.3 DUO-studieschuld

Studieschulden die bij DUO lopen, geven maandelijkse aflos- en renteverplichtingen. Het is logisch om deze verplichtingen mee te nemen bij het bepalen van de ruimte voor hypotheeklasten, net als andere verplichtingen die met al lopend krediet samenhangen. Hieronder bespreken we een aantal aspecten van de DUO-studielening, zoals deze ook uit de consultatie zijn gekomen.

Individuele benadering

De maandlasten van een DUO-studieschuld zijn geen onderdeel van het pakket aan overige uitgaven waarop de financieringslastpercentages worden berekend, omdat deze lasten individueel sterk kunnen verschillen. De hypotheekverstrekker moet daarom de individuele lasten van de (ex-)student meenemen bij de berekening van de maximale hypotheek. Het kan individueel om hoge bedragen gaan. Dat betekent dat het niet meenemen van DUO-studieschuldverplichtingen in dat soort gevallen leidt tot te hoge hypotheeklasten.

Omdat DUO-studieschulden een lange looptijd hebben, wordt niet gerekend met een maandlast van 2 procent van de hoofdsom, zoals bij consumptief krediet. Er wordt gerekend met een maandlast van 0,75 procent (oude stelsel) en 0,45 procent (nieuwe stelsel). Deze percentages zijn gebaseerd op de looptijd (15 jaar, resp. 35 jaar) en een rentestand van ca. 4,2 procent. 4,2 procent is lager dan de huidige minimale toetsrente van 5 procent.

De gegevens van de DUO-studieschuld zijn anders verifieerbaar dan consumptief krediet, wat mogelijk tot verwachtingen leidt dat de lasten van de DUO-studieschuld niet belangrijk zijn en/of niet gemeld hoeven te worden bij een hypotheekaanvraag.

Sociale terugbetaalvoorwaarden

De afbetalingsregeling voor DUO-studieschulden kent een aantal sociale terugbetaalvoorwaarden.
Eén van de bestaande sociale terugbetaalvoorwaarden is dat een draagkrachtmeting wordt gedaan. Als de draagkracht in een jaar tekort schiet, hoeft er in dat jaar minder terugbetaald te worden. Dat deel wordt echter niet kwijtgescholden, maar doorgeschoven naar latere jaren. Hierdoor nemen de maandlasten op termijn juist toe. Pas aan het eind van de looptijd (na 15, resp. 35 jaar) wordt een eventuele restschuld kwijtgescholden. Deze terugbetaalvoorwaarde is daarom op zich geen reden om de lasten van de DUO-lening minder te laten meetellen.

Een andere sociale terugbetaalvoorwaarde is het kunnen inzetten van jokerjaren, waarbij geen rente of aflossing plaats vindt. Ook dit leidt niet tot kwijtschelding, slechts tot uitstel.
Het doen van reguliere hypotheekbetalingen is geen reden voor lagere terugbetaling van de DUO-schuld. De woonlasten zijn bijvoorbeeld geen factor in het bepalen van de draagkracht voor terugbetaling. Weliswaar verlaagt hypotheekrenteaftrek het belastbaar inkomen, waardoor de draagkrachtberekening gunstiger uitvalt voor de (ex-)student, maar dit effect is gering.

Variabele rente

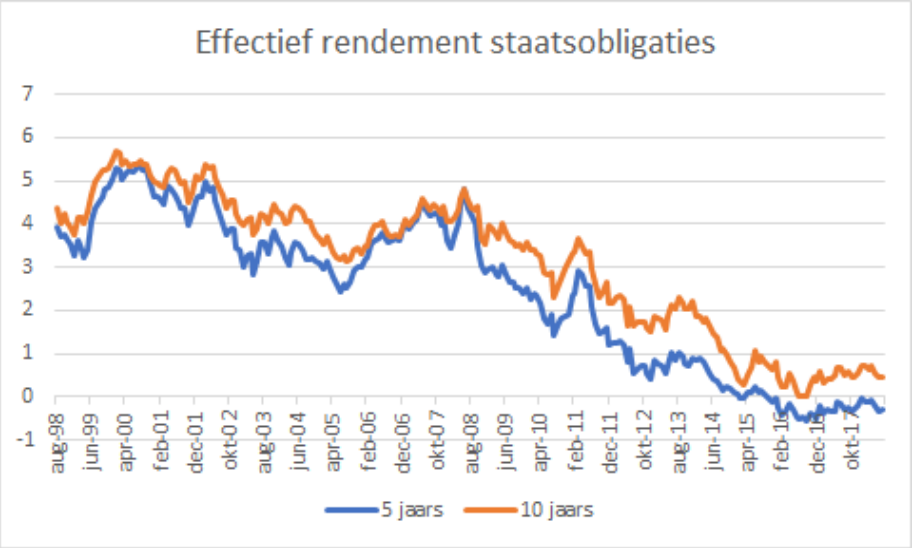
De rente op DUO-studieschulden is niet vast, maar kan wijzigen tijdens de afbetaalperiode. De rente varieert met de rente op staatsobligaties. Hierdoor is het mogelijk dat op termijn, bij een stijgende rente, de lasten van de DUO-studieschuld kunnen toenemen. Daarom worden bij de hypotheekberekening niet de werkelijke lasten meegenomen, maar een last gebaseerd op een vaste rente.

Aftrekbaarheid

De rentelasten van een studielening zijn niet aftrekbaar van het belastbaar inkomen, in tegenstelling tot de rentelasten van een hypotheek. Voor berekening van de ruimte die beschikbaar is voor de hypotheeklasten waarvan de rente aftrekbaar is, dienen de lasten van de studielening eigenlijk gebruteerd te worden. Dit gebeurt in de praktijk niet. Door echter te rekenen met een vrij hoge standaardrente kan deze omissie opgevangen worden. De 4,2 procent moet dus beschouwd worden als de gebruteerde rente. Dit komt overeen met daadwerkelijke rentes van ca. 3 procent.

De hoogte van de rentestand

Om de hoogte van de rentestand in perspectief te plaatsen staan in figuur 3.9 de rendementen op staatsobligaties met looptijden van 5 en 10 jaar van de afgelopen 20 jaar. Een rentestand van 3 á 4 procent is niet ongebruikelijk geweest in de afgelopen 20 jaar. In het Regeerakkoord is afgesproken dat de rente op de DUO-studieschuld gekoppeld gaat worden aan het rendement op een 10-jaarsstaatsobligatie in plaats van aan de 5-jaarsstaatsobligatie, zoals nu het geval is. Dit betekent normaal gesproken een hogere rentestand dan voorheen. De afgelopen 20 jaar lag dat verschil gemiddeld op ca. 0,7 procentpunt.



Figuur 3.9: Effectief rendement staatsobligaties
Bron: Investing.com

Samenhang van rentes

Rekenen met een hogere rentestand dan de huidige extreem lage rentestand is des te belangrijker, omdat de rentestand van de DUO-studielening op een toekomstig moment hoogstwaarschijnlijk samenhangt met de hypotheekrentestand op dat moment. Een stijgende rente leidt dan tot stijgende lasten zowel voor de hypotheek als voor de DUO-studieschuld.

Het Nibud adviseert de huidige regeling m.b.t. de DUO-studieschuld te handhaven. Verder vindt het Nibud het belangrijk dat studenten bij het aangaan van de lening duidelijk geïnformeerd worden over de consequenties, ook wat betreft de impact op hun toekomstige hypotheekmogelijkheden.

4. Beschermende werking van de normen

4.1 Marges 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 samenstelling. Daartoe hebben we voor een aantal voorbeeldhuishoudens hun besteedbare inkomen berekend, evenals de voor die huishoudens geldende basisbedragen, voorbeeldbedragen en de daaruit voortvloeiende normbedragen.

Het gaat hierbij om de volgende voorbeeldhuishoudens:
- alleenstaande
- alleenstaande ouder met 2 kinderen
- alleenstaande ouder met 3 kinderen
- paar zonder kinderen, eenverdiener
- paar met 2 kinderen, eenverdiener
- paar met 3 kinderen, eenverdiener
- paar zonder kinderen, tweeverdieners
- paar met 2 kinderen, tweeverdieners
- paar met 3 kinderen, tweeverdieners

Het eerste kind is tussen de 6 en 12 jaar oud, het tweede kind tussen 12 en 18, en het derde kind is ook tussen de 12 en 18 jaar oud. Er is 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 2018, de voorgestelde financieringslastpercentages voor 2019 en de basis- en voorbeeldbedragen van 2018. 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 is 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 (rente en aflossing). Met de waarde van de woning en de te betalen rente, kan het belastingvoordeel berekend worden. Ook het extra bedrag aan toeslagen kan hiermee berekend worden. Daarmee kunnen de netto hypotheeklasten berekend worden.

Wanneer de netto hypotheeklasten en de bijkomende eigenaarslasten (onderhoud, opstalverzekering, lokale heffingen) van het besteedbaar inkomen zonder eigen woning worden afgehaald, resteert een bedrag dat beschikbaar is voor de overige uitgaven. Door deze te confronteren met de hierboven gedefinieerde ondergrenzen is te zien hoe hoog de marge is. De marges worden berekend ten opzichte van drie uitgavenniveaus:

1. het minimale bedrag aan uitgaven. Dit is het basispakket voor een huishouden plus een bedrag voor niet volledig onvermijdbare uitgaven.
2. het voorbeeldbedrag. Dit is wat een vergelijkbaar huishouden aan de overige uitgaven besteedt.
3. het normbedrag. Dit is het gemiddelde van het basisbedrag en het voorbeeldbedrag.

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

4.1.2 Uitkomsten

Tabel 4.1 bevat de marges per huishoudtype per maand voor de huishoudens met één inkomen. Tabel 4.2 bevat de marges voor de tweeverdieners.

Tabel 4.1: Marges in euro's per maand, alleenverdieners (r=2,75%)

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
paar zonder kinderen	21000	66	66	66
paar zonder kinderen	25000	79	79	79
paar zonder kinderen	30000	96	8	52
paar zonder kinderen	31000	96	-15	41
paar zonder kinderen	32000	110	-25	43
paar zonder kinderen	35000	149	-54	48
paar zonder kinderen	40000	203	-138	32
paar zonder kinderen	50000	369	-343	13
paar zonder kinderen	75000	595	-518	38
alleenstaande zonder kinderen	21000*	430	203	316
alleenstaande zonder kinderen	25000*	437	100	268
alleenstaande zonder kinderen	30000*	505	17	261
alleenstaande zonder kinderen	31000	519	-9	255
alleenstaande zonder kinderen	32000	532	-33	250
alleenstaande zonder kinderen	35000	590	-70	260
alleenstaande zonder kinderen	40000	692	-74	309
alleenstaande zonder kinderen	50000	873	6	439
alleenstaande zonder kinderen	75000	1099	-19	540
alleenstaande ouder 2 kinderen	21000*	642	220	431
alleenstaande ouder 2 kinderen	25000*	697	143	420

alleenstaande ouder 2 kinderen	30000*	760	58	409
alleenstaande ouder 2 kinderen	31000	773	31	402
alleenstaande ouder 2 kinderen	32000	786	4	395
alleenstaande ouder 2 kinderen	35000	841	-56	393
alleenstaande ouder 2 kinderen	40000	931	-56	437
alleenstaande ouder 2 kinderen	50000	1059	-9	525
alleenstaande ouder 2 kinderen	75000	1152	-118	517
alleenstaande ouder 3 kinderen	21000*	471	219	345
alleenstaande ouder 3 kinderen	25000*	526	143	335
alleenstaande ouder 3 kinderen	30000*	590	55	322
alleenstaande ouder 3 kinderen	31000	603	27	315
alleenstaande ouder 3 kinderen	32000	615	0	308
alleenstaande ouder 3 kinderen	35000	670	-59	306
alleenstaande ouder 3 kinderen	40000	760	-121	320
alleenstaande ouder 3 kinderen	50000	888	-259	315
alleenstaande ouder 3 kinderen	75000	982	-361	310
paar 2 kinderen	21000	33	33	33
paar 2 kinderen	25000	24	24	24
paar 2 kinderen	30000	14	14	14
paar 2 kinderen	31000	10	10	10
paar 2 kinderen	32000	18	-4	7
paar 2 kinderen	35000	41	-51	-5
paar 2 kinderen	40000	69	-154	-43
paar 2 kinderen	50000	182	-366	-92
paar 2 kinderen	75000	365	-854	-245
paar 3 kinderen	21000	-179	-198	-189
paar 3 kinderen	25000	-188	-235	-211
paar 3 kinderen	30000	-198	-281	-239
paar 3 kinderen	31000	-202	-293	-247
paar 3 kinderen	32000	-194	-292	-243
paar 3 kinderen	35000	-171	-289	-230
paar 3 kinderen	40000	-143	-301	-222
paar 3 kinderen	50000	-30	-367	-199
paar 3 kinderen	75000	129	-1067	-469

Noot: * is inclusief verhoging van 3 procentpunt.

Tabel 4.2: Marges in euro's per maand, tweeverdieners (r = 2,75%)

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
paar zonder kinderen	30000 + 15000	709	-202	254
paar zonder kinderen	50000 + 25000	1302	35	668
paar zonder kinderen	60000 + 40000	1584	-87	749
paar 2 kinderen	30000 + 15000	706	-209	248
paar 2 kinderen	50000 + 25000	1257	-183	537
paar 2 kinderen	60000 + 40000	1588	-269	659

paar 3 kinderen	30000 + 15000	494	-211	142
paar 3 kinderen	50000 + 25000	1021	-457	282
paar 3 kinderen	60000 + 40000	1352	-379	486

Het paar zonder kinderen, eenverdiener, is de situatie waarop de reguliere tabellen met financieringslastpercentages geënt zijn. Omdat dit de standaardsituatie 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 hypotheken zijn uitgerekend met de tabel voor 2019. Die tabel is berekend op de gemiddelde inkomsten en uitgaven van 2015 tot en met 2018. De marges zijn echter berekend op de inkomens- en uitgavenstructuur van alleen 2018;

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.

Voor de grotere voorbeeldhuishoudens met maar één inkomen (paren met kinderen) zijn de marges kleiner. Voor eenverdienende paren met twee kinderen, zijn bij hogere inkomens de normbedragen niet haalbaar. 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 minimale bedragen voor dit voorbeeldhuishouden zijn bij een minimuminkomen wel haalbaar.

Omdat het kindgebonden budget vanaf het minimumloon wordt afgebouwd, stijgt het besteedbaar inkomen voor een paar, eenverdiener, met kinderen minder hard dan voor een paar, eenverdiener, zonder kinderen naarmate het bruto inkomen hoger is. Daardoor blijft de marge ten opzichte van de minimale bedragen maar net boven nul, ook bij inkomens tot 40.000 euro.

Voor het voorbeeld van een paar met drie kinderen met maar één inkomen is dit niet het geval. Tot een inkomen van 50.000 euro zijn de minimale bedragen voor dit huishouden niet haalbaar. Het gaat hier echter om een kleine groep. Zie tabel 4.3. Bij paren met 3 of meer kinderen met een inkomen tot 50.000 euro gaat het om ongeveer 100 duizend huishoudens. Ongeveer 40 duizend hiervan zijn eenverdiener.
Bij de laagste inkomens kan tevens de vraag gesteld worden of er woningen in die prijsklasse beschikbaar zijn die passend zijn voor een groot gezin: Dit jaar is de maximale hypotheek bij een inkomen van 30.000 euro nog geen 130.000 euro.

Tabel 4.3: Aantal huishoudens naar inkomen

Aantal huishoudens naar inkomen (x 1.000)	tot 20.000	20.000 tot 30.000	30.000 tot 40.000	40.000 tot 50.000	vanaf 50.000	totaal
alleenstaande	1127	792	443	241	252	2855
eenouder gezin	70	190	100	61	102	524
- 1 kind	45	113	59	37	66	321
- 2 kinderen	17	58	33	18	28	154
- 3 kinderen	6	17	7	5	6	42
- 4 kinderen of meer	1	2	1	0	0	5
paar zonder kinderen	52	344	375	348	1078	2197
paar met kinderen	32	105	158	246	1426	1967
- 1 kind	13	42	67	91	488	701
- 2 kinderen	12	40	62	114	669	896
- 3 kinderen	6	15	20	33	222	297
- 4 kinderen of meer	2	8	9	9	46	74
waarvan werkende eenverdieners*						
paar zonder kinderen	13	38	62	63	131	307
paar met kinderen	13	39	61	72	205	390
- 1 kind	4	16	23	26	75	145
- 2 kinderen	5	14	23	33	80	155
- 3 kinderen	3	5	9	9	37	62
- 4 kinderen of meer	1	3	6	5	13	27

Bron: WoON2015, CBS; bewerking: Nibud, 2018.

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

4.2 Marges na grote rentestijging na afloop rentevaste periode

Op het ogenblik is de hypotheekrente historisch laag. Daardoor kunnen relatief hoge hypotheekbedragen worden afgesloten. De minimale toetsrente zorgt er voor dat deze hoge hypotheken alleen afgesloten kunnen worden, wanneer de rente minimaal 10 jaar vast staat (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 1,75 procent.
- Laat na 10 jaar de rente gestegen zijn tot 5 procent.

In tabel 4.4 zien we de effecten hiervan bij constante belastingdruk van 40,85 procent (huidige derde schijf) en een constant eigen-woningforfaitpercentage.

Tabel 4.4: Verloop hypotheek bij rentestijging na 10 jaar, constante belastingdruk

Situatie	hypotheek	annuïteit	rente	aflossing	netto lasten
Jaar 1 (r = 1,75%)	227.436	813	332	481	760
Jaar 10 oude situatie (r = 1,75%)	164.333	813	240	573	798
Jaar 10 nieuwe situatie (r = 5%)	164.333	1085	685	400	884

In de eerste 10 jaar is de annuïteit per maand gelijk. Wel verandert de verhouding tussen rente en aflossing in die 10 jaar. Er wordt steeds minder rente betaald en steeds meer aflossing. Door de aftrek van de hypotheekrente, stijgen de netto hypotheeklasten.

Na 10 jaar is ruim 60.000 euro afgelost en moet een nieuwe rentevaste periode worden afgesproken. Als op dat moment de rente 5 procent is, betekent dat een fors hogere annuïteit, ongeveer 270 euro per maand meer.

De gestegen rentestand zorgt tevens voor een andere verdeling tussen rente en aflossing. De betaling aan rente stijgt en de betaling aan aflossing daalt. De renteaftrek zorgt er voor dat de netto lasten veel minder sterk stijgen: deze gaan maar 120 euro per maand omhoog.

De verhoging in netto lasten tussen jaar 1 en jaar 10 bedraagt dan in totaal 120 euro per maand. Dit is een gemiddelde stijging van 1,6 procent per jaar. Wanneer het netto inkomen nominaal per jaar met een zelfde percentage stijgt, zou dat geen betalingsproblemen opleveren.

Het Nibud adviseert de huidige regeling voor de minimale toetsrente te handhaven.

5. Gevolgen van het regeerakkoord 2017-2021 en kabinetsplannen 2019

5.1 Inleiding

Het regeerakkoord dat het kabinet Rutte-III heeft opgesteld bevat tal van maatregelen die invloed hebben op de financiële positie van woningeigenaren met een (maximale) hypotheek. Dit zijn niet alleen maatregelen die direct invloed hebben, zoals de verlaging van het eigen-woningforfait en de snellere afbouw van de hypotheekrenteaftrek, maar ook maatregelen met indirecte invloed zoals een btw-verhoging.
Een aantal van deze maatregelen wordt geleidelijk en stapsgewijs ingevoerd.

In dit hoofdstuk wordt een beeld gegeven van de gevolgen van deze plannen voor woningbezitters. Wanneer deze negatief zouden zijn, zou dat tot aanpassing van de financieringslastpercentages kunnen leiden.

5.2 Financieringslastpercentages in 2021

Op basis van de plannen van het regeerakkoord heeft het CPB verwachtingen gemaakt omtrent loonstijgingen, prijsstijgingen en fiscale parameters voor de situatie in 2021. Deze verwachtingen hebben we gebruikt om de financieringslastpercentages te berekenen voor de situatie van 2021. Deze vergelijken we met de situatie van 2018. Door de middeling over vier jaar zullen dit niet de feitelijke financieringslastpercentages zijn voor deze jaren.

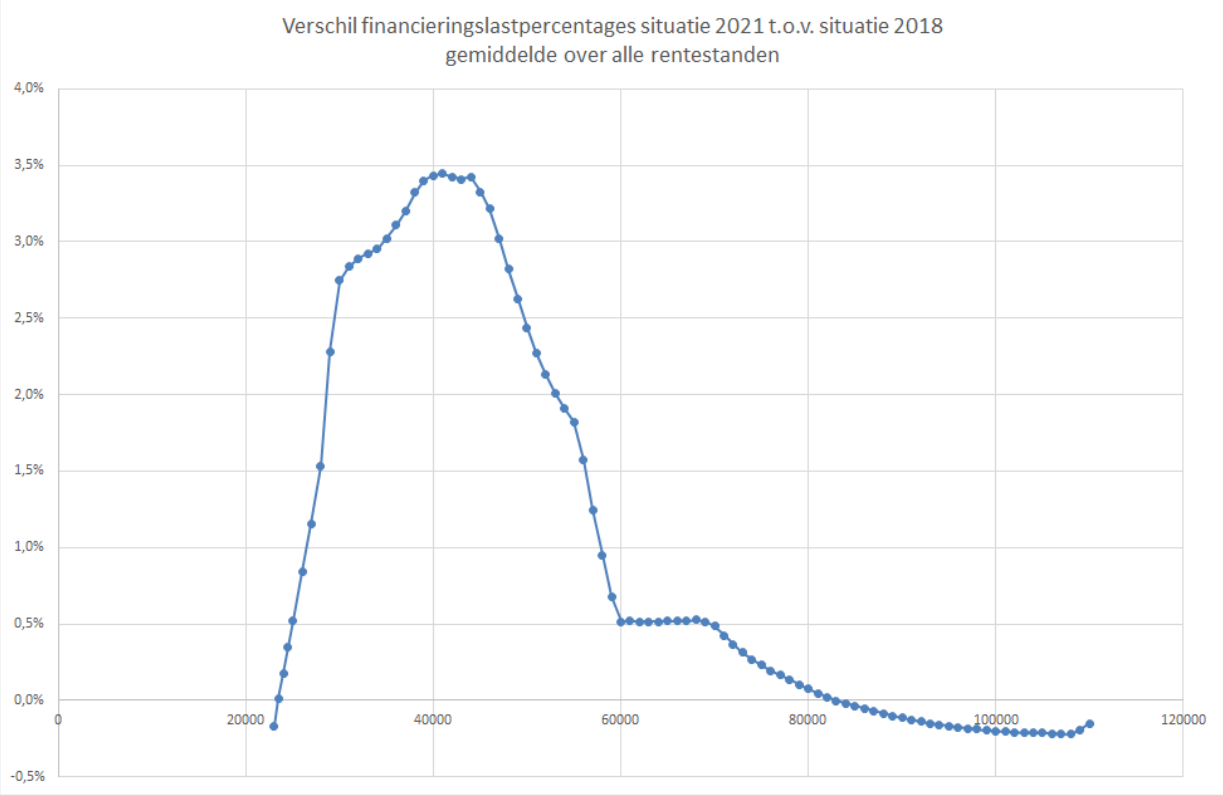
In bijlage 5 staat een korte beschrijving van de maatregelen uit het Regeerakkoord die we mee hebben genomen bij de berekeningen. Meegenomen zijn dus algemene veranderingen in het bruto-nettotraject, en specifieke veranderingen voor de eigen-woningbezitter, waaronder de verlaging van de hypotheekrenteaftrek en het lagere eigen-woningforfait. Verder zijn we er van uitgegaan dat zowel de minimale bedragen als de voorbeeldbedragen stijgen met het inflatiepeil.

In bijlage 5 staat ook een beschouwing over de gevolgen van de voorgenomen btw-verhoging.

NB: Dit zijn verschillen exclusief loonstijging: het zijn de percentages die gelden bij een gelijkblijvend bruto inkomen. Wel is het beginpunt van de grafiek opgehoogd: het verwachte bruto minimumloon in 2021 is ca. 23.000 euro.

De verschillen in financieringspercentages zijn weergegeven in figuur 5.1. Te zien is dat voor de meeste inkomens de financieringslastpercentages gebaseerd op de situatie van 2021 hoger zullen liggen dan die van 2018. De aangekondigde lastenverlichting in de vorm van lagere tarieven en hogere heffingskortingen bedraagt meer dan de prijsstijging op overige uitgaven. Daardoor is er in principe meer ruimte voor hypotheeklasten. De verandering in fiscale behandeling van de eigen woning en hypotheek beperkt daarbij de ruimte voor hypotheek maar gering. Weliswaar is er een verlaging van de aftrek, maar daar staat een verlaging van het eigenwoningforfait tegenover.

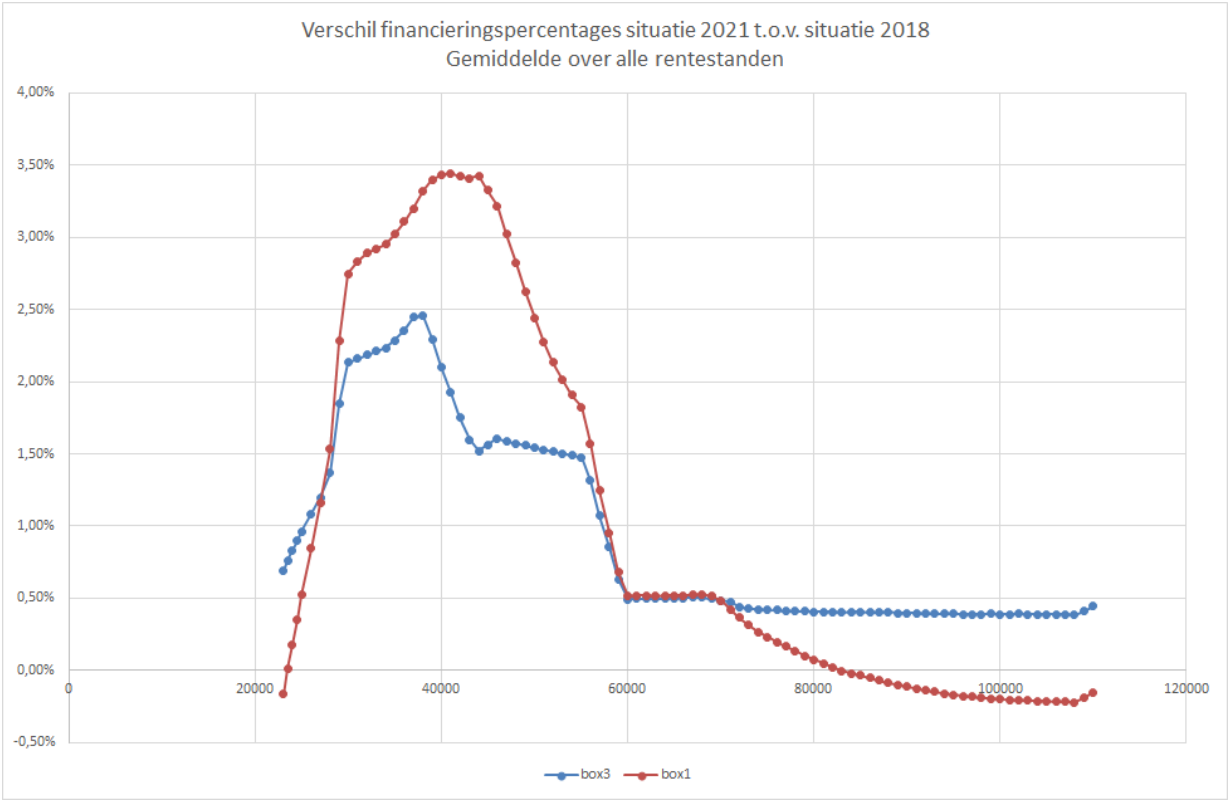
De grootste stijging is te vinden bij inkomens van ca. 40.000 euro. De stijging is daar groot, omdat daar de meeste lastenverlichting wordt verwacht.



Figuur 5.1 Verandering in financieringslastpercentages niet-AOW, box1: situatie 2021 t.o.v. 2018

De effecten van de veranderingen in de fiscale behandeling van eigen woning en hypotheek illustreren we aan de hand van figuur 5.2. Daarin staan ook de veranderingen van de financieringslastpercentages voor box-3 berekend.
In figuur 5.2 is te zien dat de piek voor box-1-hypotheken bij wat hogere inkomens ligt dan voor box-3-hypotheken. Dit komt doordat de hypotheekrenteaftrek zorgt voor lagere belastbare inkomens bij gelijke bruto inkomens.

De geleidelijke beperking van de hypotheekrenteaftrek in de hoogste schijven is te zien doordat de box-1 percentages bij een hoger inkomen sterker dalen dan de box-3-percentages.

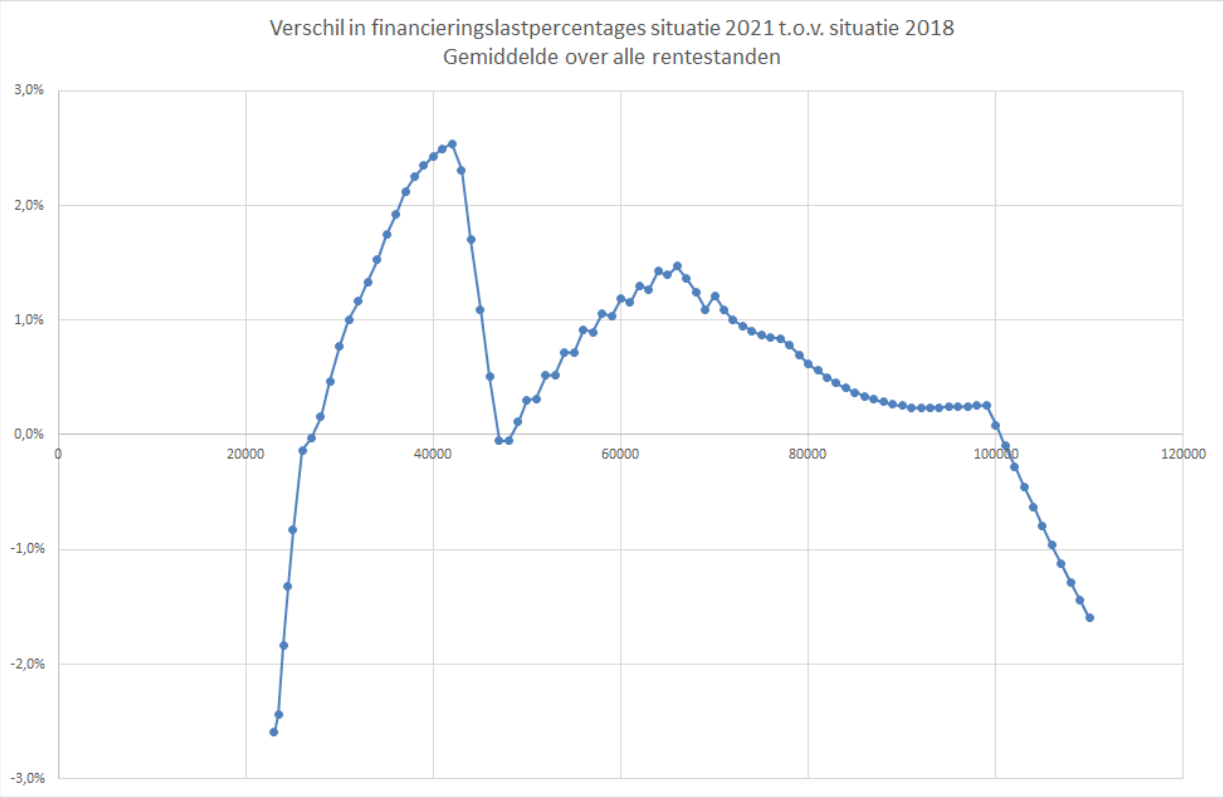


Figuur 5.2 Verandering in financieringslastpercentages niet-AOW, box-1 en box-3; situatie 2021 t.o.v. situatie 2018

In figuur 5.3 staan de verschillen in financieringslastpercentages van 2021 ten opzichte van 2018 voor AOW-gerechtigden. Hier zien we een wat wisselender beeld. Over het algemeen is de stijging lager dan bij niet-AOW huishoudens. Dat komt, omdat AOW-huishoudens niet kunnen profiteren van de hogere arbeidskorting. Omdat de aanvullende pensioenen nauwelijks stijgen, zullen AOW-huishoudens relatief meer getroffen worden door de inflatie. Bij het berekenen van de voorbeeldbedragen gaan we uit van indexering van zowel besteedbare inkomens als uitgaven. Dit geldt des te sterker voor AOW-gerechtigden met een hoog inkomen. Zij zijn daarmee duidelijk slechter af, zoals figuur 5.3 laat zien.

De allerlaagste inkomens hebben te maken met een stijgend belastingtarief in de eerste schijf.

Het vreemde patroon rond inkomens van 50.000 euro heeft te maken met de introductie van een geleidelijke afbouw van de aanvullende ouderenkorting bij een stijgend inkomen. Nu is dat nog een harde grens.



Figuur 5.3 Verandering in financieringslastpercentages AOW, box1: situatie 2021 t.o.v. 2018

Net als voor 2019 zijn ook voor 2021 de marges berekend voor verschillende typen huishoudens. De resultaten staan in bijlage 6. De marges vertonen hetzelfde beeld als voor 2019, namelijk dat kleine huishoudens voldoende marges hebben en grote huishoudens lagere marges.

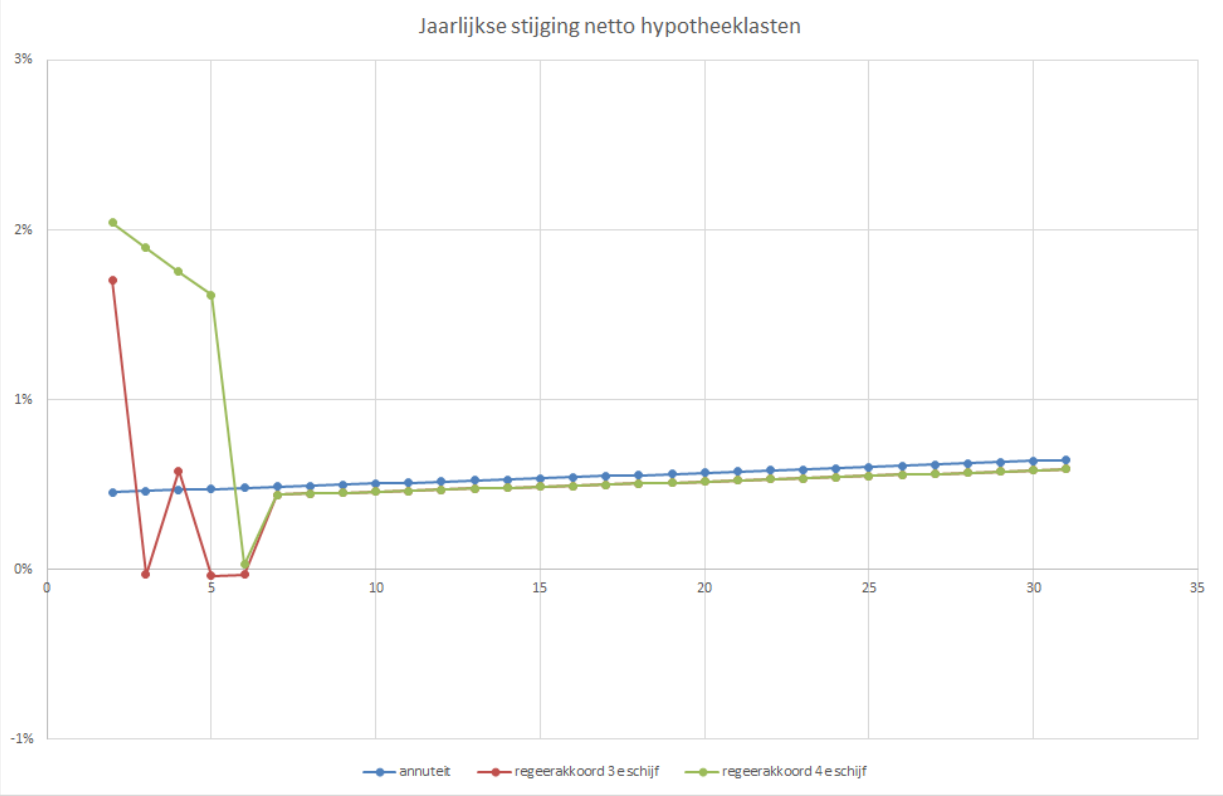
5.3 Marges gedurende de looptijd

Zoals uit paragraaf 4.2 blijkt, is een renteverhoging van 1,75 procent naar 5 procent na tien jaar over het algemeen op te vangen. Bij hogere rentestijgingen zullen de maandlasten ook reëel gaan stijgen. De enige uitzondering hierop zijn de huishoudens die de hypotheekrente volledig in de hoogste belastingschijf aftrekken. Zij krijgen de komende jaren volgens het regeerakkoord immers te maken met een versnelde afbouw van de hypotheekrenteaftrek.

Afbouw hypotheekrenteaftrek

We hebben twee scenario's berekend (rente 1,75 procent) waarbij de afbouw van de hypotheekrenteaftrek wordt meegenomen. De eerste is een huishouden met een inkomen van 50.000 euro. Hun aftrek zal dalen van 40,85 procent naar 36,89 procent 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 49,5 procent naar op termijn 36,89 procent. Aan de andere kant wordt ook het eigenwoningforfait geleidelijk verlaagd.

Figuur 5.4 bevat de jaarlijkse stijgingen voor deze scenario's. De maatregelen leiden tot een hogere jaarlijkse stijging in de eerste jaren, vooral voor de groep die nu in de hoogste schijf aftrek heeft. De timing van de maatregelen leidt tot een wisselender beeld voor de groep met aftrek in de derde schijf. Dit komt door de geleidelijke daling van het eigenwoningforfait die in de komende jaren leidt tot af en toe een verlaging van de netto last.



Figuur 5.4 Jaarlijkse stijging netto hypotheeklasten hoogste schijf

Renteschok bij grote rentestijging na afloop rentevaste periode

In het regeerakkoord is aangekondigd dat het belastingtarief in de derde schijf (en daarmee het aftrekpercentage) vanaf 2019 zal dalen tot 36,89 procent. Dat gaat vergezeld van een daling van het eigenwoningforfait. In dat geval stijgt de benodigde nominale loonstijging licht, naar 1,7 procent per jaar. Dit is geen onrealistische gemiddelde loonstijging.

Tabel 5.1: Verloop hypotheek bij rentestijging na 10 jaar; daling aftrek van 40,85% naar 36,89%; ewf naar 0,55%

Situatie	hypotheek	annuïteit	rente	aflossing	netto lasten
Jaar 1 (r = 1,75%)	227.436	813	332	481	760
Jaar 10 oude situatie (r = 1,75%)	164.333	813	240	573	791
Jaar 10 nieuwe situatie (r = 5%)	164.333	1085	685	400	898

Voor huishoudens in de hoogste belastingschijf zal de belastingaftrek sneller dalen. Tabel 5.2 geeft weer wat de gevolgen van een renteschok voor deze groep zijn.

Tabel 5.2: Verloop hypotheek bij rentestijging na 10 jaar; daling aftrek van 50% naar 36,89%; ewf naar 0,55%

Situatie	hypotheek	annuïteit	rente	aflossing	netto lasten
Jaar 1 (r = 1,75%)	571.506	2.054	833	1.221	1.816
Jaar 10 oude situatie (r = 1,75%)	412.940	2.054	602	1.452	1.997
Jaar 10 nieuwe situatie (r = 5%)	412.940	2.725	1.721	1.004	2.256

Dit zou een jaarlijkse stijging in netto hypotheeklast betekenen van 2,2 procent. Dat is boven de 2 procent inflatiedoelstelling. Hoewel er ook andere koopkrachtverbeteringen zijn aangekondigd, zien we dat die bij de hoogste inkomensgroep gering is (zie figuur 5.1).

Uit de toetsing van de financieringslastpercentages op het regeerakkoord blijkt dat huishoudens bij een lage rentestand met een inkomen hoger dan 77.000 euro te maken krijgen met netto lasten die meer dan twee procent per jaar stijgen bij onverkorte toepassing van de methodiek. Daarom zijn op basis van deze toetsing enkele financieringslastpercentages met een 0,5 procentpunt naar beneden aangepast. Het betreft hier de percentages bij een inkomen boven de 77.000 euro en bij rentestanden tot drie procent.

Dat is afdoende om de jaarlijkse stijging van de netto last onder de 2 procent te houden.
Dit betekent overigens niet dat er voor deze huishoudens een verkrapping plaatsvindt ten opzichte van 2018, maar dat er minder verruiming plaatsvindt.

5.4 Gevolgen van de kabinetsplannen voor 2019

Het Nibud toetst elk jaar of de kabinetsplannen voor het komende jaar nog invloed hebben op de financieringslastpercentages. Wanneer er plannen zijn die een duidelijk negatieve invloed hebben op de betaalbaarheid van de maximale hypotheek, zou dat aanleiding kunnen geven om de financieringslastpercentages neerwaarts bij te stellen.

Voor vrijwel alle huishoudens stijgt de koopkracht in 2019 (zie bijlage 5).

Een stijgende koopkracht betekent echter nog niet dat dit geen negatieve invloed zou kunnen hebben op de financieringslastpercentages. Een belangrijk deel van de koopkrachtstijging voor 2019 wordt veroorzaakt door een relatief forse loonstijging. Deze loonstijging wordt echter niet doorberekend in de percentages zelf, maar veroorzaakt dat het percentage horend bij een hoger inkomen wordt gebruikt.
Ook het minimumloon stijgt fors. Omdat het minimumloon het beginpunt is van de tabel, begint de tabel voor 2019 (21.000 euro) bij een hoger inkomen dan in 2018 (20.500 euro).

Veranderingen in de financieringslastpercentages worden veroorzaakt door veranderingen in de bruto-netto berekeningen en door inflatie. Omdat de verwachte inflatie in 2019 ook vrij fors is, leidt dat in sommige gevallen tot een iets lager (ongecorrigeerd) financieringslastpercentage.

Voor de niet-AOW-gerechtigden zijn die verschillen echter klein (minder dan 0,25 procent), waardoor aanpassing niet nodig is. Ook het berekenen van de marges voor de situatie van 2019 leidde niet tot neerwaartse aanpassingen.

Bij AOW-gerechtigden is de hoogte van de AOW het beginpunt van de tabel. Omdat de bruto AOW stijgt, verandert ook het beginpunt van de tabel. In 2019 zal deze beginnen bij 21.500 euro in plaats van 20.500 euro.

De koopkracht voor AOW-gerechtigden stijgt minder dan die voor jongere huishoudens. De koopkrachtstijging wordt bovendien vooral veroorzaakt door de hogere AOW. De relatief hoge prijsstijgingen die in 2019 worden verwacht, zorgen er voor dat bij de lagere inkomens (tot 24.000 euro) de basisbedragen voor de overige uitgaven dan niet meer haalbaar zijn bij een maximale hypotheek volgens de voorgestelde financieringslastpercentages. In die gevallen zijn de financieringslastpercentages met 0,5 procentpunt naar beneden aangepast.

Bijlage 1 | Overzicht uitgangspunten

Tabel B1.1: Fiscale parameters

	2018
pensioenfranchise	13.076
pensioenpercentage	5,91%
ZVW-percentage	0,00%
maximumloon ZVW	54.614
factor Hillen	0%
belastingschijf 1	20.142
belastingschijf 2	33.994
belastingschijf 3	68.507
tarief 1 (65min)	36,55%
tarief 2 (65min)	40,85%
tarief 3 (65min)	40,85%
tarief 4 (65min)	51,95%
tarief 1 (65plus)	18,65%
tarief 2 (65plus)	22,95%
tarief 3 (65plus)	40,85%
tarief 4 (65plus)	51,95%
maximale aftrekpercentage	49,0%
algemene heffingskorting (65min)	2.265
algemene heffingskorting (65plus)	1.157
eerste grens algemene heffingskorting	20.142
afbouwpercentage algemene heffingskorting	4,683%
minimale algemene heffingskorting	0
afbouwperc algemene heffingskorting AOW	2,389%
minimale algemene heffingskorting AOW	0
afbouw overdraagbare heffingskorting	73,33%
ouderenkorting	1.418
inkomensgrens ouderenkorting	36.346
ouderenkorting boven grens	72
arbeidskorting grens 1	9.468
arbeidskorting grens 2	20.450
arbeidskorting grens 3	33.112
arbeidskorting grens 4	123.362
arbeidskorting opbouwpercentage laag	1,764%
arbeidskorting opbouwpercentage hoog	28,064%
arbeidskorting afbouwpercentage	3,60%
arbeidskorting maximaal	3.249
arbeidskorting minimaal na afbouw	0
arbeidskorting bedrag grens 1	167
arbeidskorting bedrag grens 2	3.082
standaardpremie zorgtoeslag	1.546
minimumgrens zorgtoeslag	20.451
minimale normpremie zorgtoeslag	4,750%
bijtelling normpremie zorgtoeslag	13,49%
bruto bedrag AOW voor 2 personen	20.613
ZVW-percentage pensioen	5,65%

Eigenwoningforfait	Grens	Percentage
eigenwoningforfait grens 1	0	0%
eigenwoningforfait grens 2	12.500	0,25%
eigenwoningforfait grens 3	25.000	0,4%
eigenwoningforfait grens 4	50.000	0,55%
eigenwoningforfait grens 5	75.000	0,7%
eigenwoningforfait grens 6	>1.060.000	2,35%

Tabel B1.2: Bijkomende woonlasten koopwoning t.o.v. huurwoning

	2018
huidig bedrag minimale uitgaven per maand	1.461
Onderhoud per jaar in % van waarde woning	1,069%
OZB per jaar in % van waarde woning	0,1237%
waterschapslasten per jaar in % van waarde woning	0,0343%
opstalverzekering per jaar in % van waarde woning	0,141%
Totaal overige eigenaarslasten in % van waarde woning	**1,368%**

Tabel B1.3: Gebouwgebonden energieverbruik

			2018
gastarief per m3	0,6666		
Basisbedrag (flat label C) per jaar			816
Voorbeeldbedrag per jaar	Waarde woning		
	van	Tot	
	0	176.451	1.011
	176.451	235.267	1.091
	235.267	294.084	1.142
	294.084	352.901	1.195
	352.901	470.535	1.261
	470.535	588.168	1.303
	588.168		1.293

Bijlage 2 | Voorbeeldberekening financieringslastpercentages

Hieronder staan de berekeningen van twee voorbeeldinkomens uitgewerkt. Het gaat hier om de situatie van 2018. Het rentepercentage 2,75 procent 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.

Niet-AOW gerechtigde

Tabel B2.1 Voorbeeldberekening niet AOW-gerechtigde (situatie 2018; r = 2,75%)

Berekening belasting			
bruto jaarinkomen in €	30000	(A)	50000
af: pensioenpremie werknemer	1000	-	2182
basis sociale lasten/belastbaar loon	29000	=	47818
1. belasting zonder eigen huis			
belastbaar loon (= belastbaar inkomen)	29000		47818
belasting eerste schijf	7362	+	7362
belasting tweede schijf	3618	+	5659
belasting derde schijf	0	+	5647
belasting vierde schijf	0	+	0
heffingskortingen	5703	-	4293
totaal belasting	5277	=	14375
2. belasting met eigen huis			
belastbaar loon	29000	=	47818
af: hypotheekrente (*)	3675	-	6057
bij: eigenwoningforfait (*)	935	+	1542
belastbaar inkomen	26260	=	43303
belasting eerste schijf	7362	+	7362
belasting tweede schijf	2499	+	5659
belasting derde schijf	0	+	3803
belasting vierde schijf	0	+	0
heffingskortingen	5832	-	4504
totaal belasting	4030	=	12319
(*) uit iteratief proces			
3. Berekening netto jaarinkomen in €			
totaal bruto	30000	(A)	50000
af: pensioenpremie werknemer	1000	-	2182
basis sociale lasten	29000	=	47818
belasting zonder eigen huis	5277	-	14375
zorgtoeslag zonder eigen huis	967	+	0
netto inkomen zonder eigen huis	24690	=(B)	33443
vereiste overige uitgaven	17932	-	21696

max. netto ruimte voor woonlasten	6758	=	11747
4. Berekening financieringslast			
bruto hypotheeklasten	6547	(1)	10789
Waarvan rente	3675	(2)	6057
Waarvan aflossing	2872	(3)	4733
overige eigenaarslasten	1828	(4)	3013
hoogte hypotheek	133641		220242
bruto hypotheeklast in % van inkomen	21,8%*	=(1)/(A)	21,6%*
belasting met eigen huis	4030		12319
zorgtoeslag met eigen huis	1337		0
netto inkomen met eigen huis	26307	(C)	35499
netto ruimte voor woonlasten	=(2)+(3)+(4)-(C-B)		
	= 8375 – 1617		= 13.803 – 2056
	= 6758		= 11.747

* 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 2,75 procent van de theoretische hypotheek.

Het eigenwoningforfait wordt berekend over de WOZ-waarde van de woning. Deze wordt berekend als 100 procent 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 procent.

De heffingskorting is in het geval van een alleenverdienerssituatie: één keer de algemene heffingskorting, één keer de afgetopte overdraagbare algemene heffingskorting en één 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 financieringslastpercentage is de bruto hypotheeklast op jaarbasis als percentage van het bruto jaarinkomen.

Voorbeeldberekening EI/EPC<=0

Tabel B2.2 Voorbeeldberekening EI/EPC<=0 (situatie 2018; r = 2,75%)

	Gemiddelde woning label C		EI/EPC<=0	
bruto jaarinkomen in €	50000	(A)	5000	(A)
netto inkomen zonder eigen huis	33443	=(B)	33443	=(B)
vereiste overige uitgaven (gemiddelde label C)	21696	-	21696	
besparing energiezuinige woning			1078	-
vereiste overige uitgaven (energiezuinige woning)			20618	
max. netto ruimte voor woonlasten	11747	=	12.825	=
4. Berekening financieringslast				
bruto hypotheeklasten	10789	(1)	11780	(1)
Waarvan rente	6057	(2)	6613	(2)
Waarvan aflossing	4733	(3)	5167	(3)
overige eigenaarslasten	3013	(4)	3290	(4)
hoogte hypotheek	220242		240466	
bruto hypotheeklast in % van inkomen	21,6%*	=(1)/(A)	23,6%*	=(1)/(A)
belasting met eigen huis	12319		12130	
zorgtoeslag met eigen huis	0		0	
netto inkomen met eigen huis	35499	(C)	35688	(C)
netto ruimte voor woonlasten	=(2)+(3)+(4)-(C-B)			
	= 13.803 – 2056		= 15070 – 2245	
	= 11.747		= 12825	

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

De bruto-netto berekening is grotendeels gelijk aan de reguliere berekening in tabel B2.1. Het verschil zit hem in de besparing van een energiezuinige woning ten opzichte van een gemiddelde woning met label C. Die is in dit geval 1078 euro. Daarmee is de netto ruimte voor woonlasten ook hoger (12.825-11.747 = 1.078). Dit kan opgevuld worden met een 20.224 euro hogere hypotheek (240.466- 220.242). Deze verhoging leidt namelijk tot een hogere bruto hypotheeklasten (11780-10789 = 991) en hogere overige eigenaarslasten (3290-3013 = 277) die samenhangen met de hogere waarde van de woning. Het belastingvoordeel van 189 euro (35.688-35.499) betekent dat de netto lasten stijgen met 991+277-189 = 1079 euro, wat precies de besparing is op de energierekening.

Dit hogere bedrag verschilt per inkomensniveau en rentestand. Gemiddeld over alle rentestanden in de tabel en inkomens vanaf 33.000 euro, bedraagt de extra hypotheek 20.709 euro, afgerond 20.000 euro.

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.

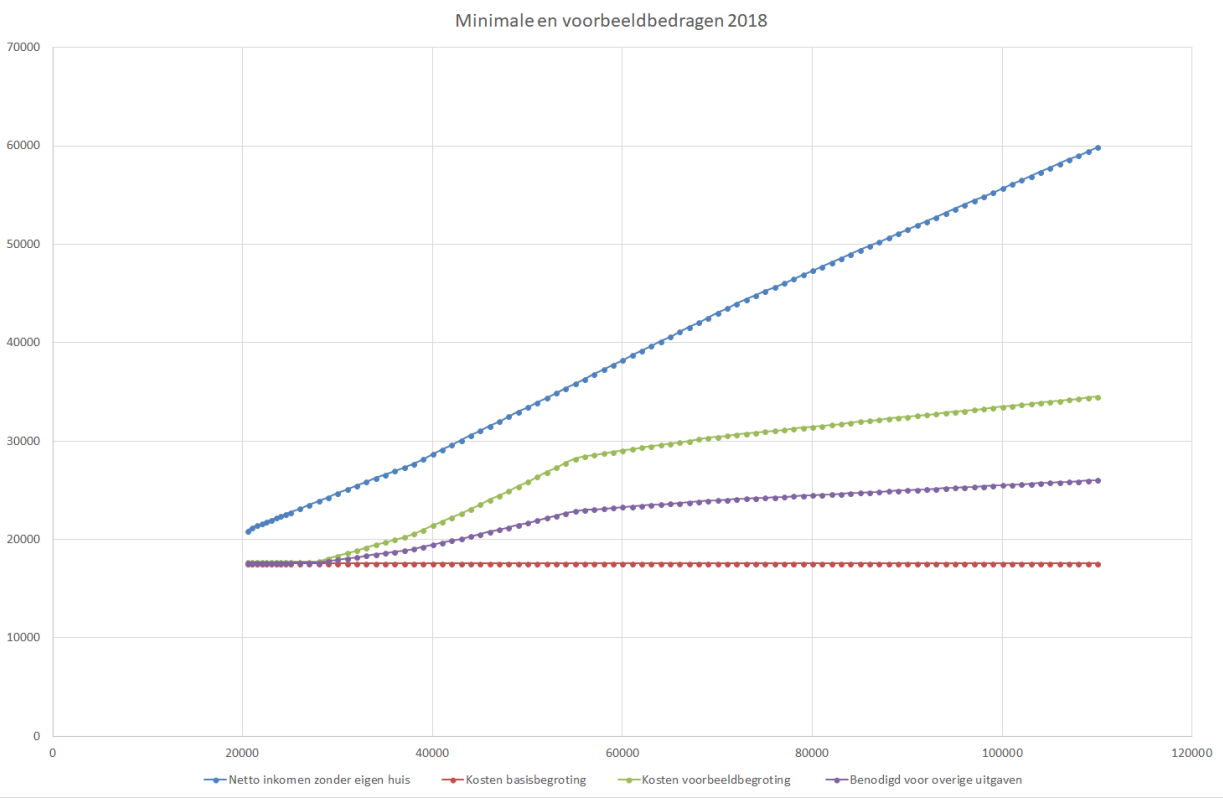
Tabel B3.1: Uitwerking paar met twee kinderen

Bruto inkomens		25000+0	30000+0
Netto inkomen	A	22193	25074
Toeslagen/subsidies	B	6094	5236
Besteedbaar inkomen	C = A + B	28286	30310
Maximale hypotheek	D (bij r=2,75%)	94409	128600
waarde woning	E (bij ltv=100%)	94409	128600
Bruto hypotheeklasten	F (over D)	4625	6300
Wv rente	G (2,75% van D)	2596	3537
Wv aflossing	H = F – G	2029	2763
Belasting en toeslagenvoordeel	I	1142	1556
Netto hypotheeklasten	J = F – I	3483	4744
Overige eigenaarslasten	K (1,368% van E)	1292	1759
Over voor overige uitgaven	L = C – I – J – K	22370	22251
Basis overige uitgaven	M	22080	22080
Marge t.o.v. minimum	P = L – M	290	171
Marge t.o.v. basis per maand	Q = P / 12	24	14

Bijlage 4 | Minimale en voorbeeldbedragen

De financieringslastnormen zijn normen voor veilig en verantwoord lenen. Bij een maximale lening volgens deze normen is er nog voldoende inkomen over voor het doen van overige uitgaven van levensonderhoud. Voor het vaststellen van de omvang van de overige uitgaven maakt het Nibud een onderscheid in minimale bedragen en voorbeeldbedragen. De minimale bedragen zijn de uitgaven die minimaal beschikbaar dienen te blijven. Deze minimale bedragen zijn afhankelijk van de huishoudsamenstelling, maar onafhankelijk van het inkomen. De voorbeeldbedragen zijn de uitgaven die een vergelijkbaar huishouden met een vergelijkbaar inkomen gemiddeld heeft aan de verschillende uitgavenposten. Deze bedragen zijn dus zowel afhankelijk van de huishoudsamenstelling als van het inkomen.

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



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 procent van de kosten van gemiddeld gebruik naar huishoudtype in een flatwoning.
- *Lokale lasten*: gemeentelijke en waterschapsheffingen.
- *Telefoon, televisie en internet*: Deze bedragen zijn gebaseerd op het bellen met een mobiele telefoon met een sim-only abonnement voor 100 tot 150 belminuten per maand, een basisabonnement voor internet en een basis digitaal televisie abonnement. De afschrijvingskosten van de mobiele telefoon zijn opgenomen onder de post inventaris. Een mobiele telefoon kent een afschrijvingsperiode van 3 jaar. We gaan er van uit dat iedereen in het huishouden van 12 jaar en ouder een eigen mobiele telefoon heeft.
- *Zorgverzekering*: basisverzekering met een gemiddelde aanvullende verzekering en een goedkope tandartsverzekering.
- *Overige verzekeringen*:
  - *Aansprakelijkheidsverzekering*: De premie is afhankelijk van de grootte van het huishouden. De premie voor de verzekering is zonder eigen risico.
  - *Inboedelverzekering*: De waarde van de inboedel is vastgesteld op basis van de inboedelmeter. Er is rekening gehouden met regionale verschillen en het glas is mee verzekerd. De premie voor de verzekering is zonder eigen risico.
  - *Uitvaartverzekering*: voor huishoudens onder de 65 jaar is een uitvaartverzekering opgenomen. In de gemiddelde premie is rekening gehouden met de 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-kwartielprijzen van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
- *Inventaris*: Deze bedragen zijn gebaseerd op het Nibud-basispakket voor inventaris. Dit betreft o.a. de stoffering, keukeninventaris en huishoudelijke apparatuur.
- *Niet-vergoede ziektekosten*: In het basispakket zitten kosten die elk huishouden heeft. Deze zelfzorgmiddelen zijn bijvoorbeeld pleisters, aspirines e.d. Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat het volledige bedrag voor het verplichte eigen risico opzij wordt gezet.
- *Vrijetijdsduitgaven*: Hiervoor is geen bedrag opgenomen.
- *Voeding*: De voedingspakketten zijn samengesteld door het Voedingscentrum en gaan uit van een gemiddeld dagelijks gezond voedingspatroon.
- *Reiniging*: Een bedrag per huishouden en een bedrag per persoon op basis van Nibud-onderzoek.
- *Persoonlijke verzorging*: Bedrag per persoon op basis van Nibud-onderzoek.
- *Diversen:* Hieronder vallen bijvoorbeeld een 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.

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 | Koopkracht 2018-2019

Het Nibud heeft voor 100 huishoudtypen berekend hoe hun koopkracht zich ontwikkelt tussen 2018 en 2019 op basis van de kabinetsplannen die op Prinsjesdag gepresenteerd zijn. In de tabel hieronder staan de verschillen in koopkracht voor 2019 ten opzichte van 2018 volgens die verwachtingen. Koopkracht is het verschil tussen inkomen en uitgaven. Een positief koopkrachteffect wil zeggen dat de inkomsten komend jaar harder zullen stijgen dan de uitgaven.

De genoemde bedragen zijn in euro's per maand. Alle inkomsten en uitgaven zijn omgerekend naar gemiddelde maandbedragen. Het percentage is ten opzichte van het besteedbaar inkomen in 2018 van het voorbeeldhuishouden.

Op basis van de op Prinsjesdag gepresenteerde prognoses voor 2019 hebben we de financieringslastpercentages uitgerekend op basis van de kenmerken van het jaar 2019 en deze vergeleken met de in eerste instantie berekende financieringslastpercentages voor 2018.
Deze voorgestelde financieringslastpercentages worden berekend als middeling van de financieringslastpercentages op basis van de kenmerken van de jaren 2015 tot en met 2018. Een verschuiving in percentages tussen 2018 en 2019 leidt dus maar voor een kwart tot aanpassing in de voor 2018 geldende percentages.

Als we deze middeling meenemen, dan wijkt voor de huishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd geen van de 1140 berekende financieringslastpercentages meer dan 0,25 procentpunt af van de oorspronkelijk berekende financieringslastpercentages. Dit is ruim binnen de afrondingsmarge van 0,5 procentpunt.
Verder hebben we de marges berekend op de verwachte situatie van 2019. Dit hebben we op dezelfde manier gedaan als in paragraaf 4.1.

Voor de AOW-gerechtigde huishoudens ziet de koopkrachtontwikkeling er voor 2019 minder positief uit dan voor huishoudens onder de AOW-leeftijd. De voorgestelde financieringslastpercentages zouden er voor zorgen dat in een aantal gevallen AOW-gerechtige huishoudens met de laagste inkomens de basisbedragen voor de overige uitgaven in 2019 niet zouden halen. Dit heeft er toe geleid enige financieringslastpercentages met een 0,5% neerwaarts bij te stellen.
De koopkrachtontwikkeling is weliswaar licht positief is voor deze groep, maar dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een stijging van de AOW. Een AOW-stijging heeft geen invloed op de financieringslastpercentages zelf, alleen op het individuele inkomen dat men gebruikt om het individuele financieringslastpercentage te bepalen. De slechts lichte lastenverlichting en de relatief hoge inflatie zorgen voor deze groep voor minder ruimte voor hypotheeklasten.

Tabel D1: Koopkrachtontwikkeling van 100 huishoudens 2018-2019

Huishouden	Percentage	Bedrag per maand
Alleenstaand, bijstand	0,7%	€ 9
Alleenstaande ouder 1 kind, bijstand	0,6%	€ 11
Alleenstaande ouder 2 kinderen, bijstand	0,8%	€ 16
Paar zonder kinderen, bijstand	1,1%	€ 20
Paar 2 kinderen, bijstand	1,3%	€ 30
Alleenstaande, werkend € 10000	1,6%	€ 16
Alleenstaande, werkend € 20000	1,2%	€ 21
Alleenstaande, werkend € 25000	1,6%	€ 27
Alleenstaande, werkend € 30000	1,9%	€ 36

Alleenstaande, werkend € 35000	2,0%	€ 43
Alleenstaande, werkend € 45000	1,2%	€ 31
Alleenstaande, werkend € 60000	0,9%	€ 31
Alleenstaande ouder 1 kind, werkend € 25000	0,9%	€ 23
Alleenstaande ouder 1 kind, werkend € 40000	1,6%	€ 44
Alleenstaande ouder 1 kind, werkend € 60000	0,9%	€ 33
Alleenstaande ouder 2 kinderen, werkend € 30000	2,0%	€ 59
Alleenstaande ouder 2 kinderen, werkend € 50000	1,0%	€ 34
Alleenstaande ouder 3 kinderen, werkend € 30000	1,1%	€ 35
Paar zonder kinderen, alleenverdiener € 35000	2,8%	€ 65
Paar zonder kinderen, alleenverdiener € 60000	1,2%	€ 41
Paar 1 kind, alleenverdiener € 40000	1,2%	€ 30
Paar 1 kind, alleenverdiener € 65000	0,8%	€ 27
Paar 2 kinderen, alleenverdiener € 30000	1,1%	€ 28
Paar 2 kinderen, alleenverdiener € 75000	0,5%	€ 22
Paar 3 kinderen, alleenverdiener € 50000	0,8%	€ 27
Paar 4 kinderen, alleenverdiener € 40000	1,5%	€ 45
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 25000 & € 10000	1,4%	€ 38
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 25000 & € 20000	1,0%	€ 32
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 30000 & € 25000	1,1%	€ 43
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 35000 & € 25000	1,3%	€ 52
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 35000 & € 35000	1,6%	€ 73
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 40000 & € 35000	1,5%	€ 71
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 50000 & € 35000	1,4%	€ 73
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 60000 & € 40000	1,3%	€ 74
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 75000 & € 65000	1,0%	€ 71
Paar 1 kind, tweeverdiener € 25000 & € 10000	-0,9%	€ -26
Paar 1 kind, tweeverdiener € 25000 & € 20000	0,4%	€ 13
Paar 1 kind, tweeverdiener € 25000 & € 25000	1,0%	€ 38
Paar 1 kind, tweeverdiener € 35000 & € 25000	1,2%	€ 50
Paar 1 kind, tweeverdiener € 40000 & € 25000	1,1%	€ 52
Paar 1 kind, tweeverdiener € 40000 & € 35000	1,6%	€ 75
Paar 1 kind, tweeverdiener € 55000 & € 25000	1,1%	€ 57
Paar 1 kind, tweeverdiener € 60000 & € 30000	1,3%	€ 71
Paar 1 kind, tweeverdiener € 70000 & € 40000	1,2%	€ 76
Paar 1 kind, tweeverdiener € 75000 & € 75000	0,7%	€ 55
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 20000 & € 10000	-0,3%	€ -8
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 25000 & € 15000	0,1%	€ 3
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 30000 & € 15000	-0,2%	€ -7
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 30000 & € 20000	0,4%	€ 18
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 30000 & € 25000	1,0%	€ 44
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 40000 & € 20000	0,6%	€ 25
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 45000 & € 20000	0,6%	€ 30
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 45000 & € 25000	1,2%	€ 59
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 50000 & € 25000	1,2%	€ 58

Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 50000 & € 30000	1,7%	€ 91
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 65000 & € 20000	0,7%	€ 36
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 65000 & € 25000	1,1%	€ 60
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 70000 & € 25000	0,9%	€ 56
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 75000 & € 30000	1,4%	€ 86
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 80000 & € 40000	0,9%	€ 63
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 80000 & € 60000	0,9%	€ 69
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 120000 & € 70000	1,3%	€ 128
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 30000 & € 10000	-0,3%	€ -11
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 35000 & € 20000	0,7%	€ 30
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 40000 & € 25000	1,3%	€ 60
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 50000 & € 25000	1,3%	€ 65
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 60000 & € 30000	1,6%	€ 95
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 75000 & € 35000	1,2%	€ 78
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 100000 & € 60000	0,8%	€ 66
Paar 4 kinderen, tweeverdiener € 60000 & € 20000	0,7%	€ 38
Alleenstaande 65+, AOW € 0	0,9%	€ 13
Alleenstaande 65+, AOW € 5000	1,3%	€ 23
Alleenstaande 65+, AOW € 7500	1,1%	€ 19
Alleenstaande 65+, AOW € 10000	1,2%	€ 22
Alleenstaande 65+, AOW € 15000	0,9%	€ 20
Alleenstaande 65+, AOW € 30000	1,4%	€ 36
Echtpaar 65+, AOW, € 0 & € 0	1,0%	€ 21
Echtpaar 65+, AOW, € 7500 & € 0	1,3%	€ 30
Echtpaar 65+, AOW, € 10000 & € 0	0,9%	€ 21
Echtpaar 65+, AOW, € 15000 & € 0	1,0%	€ 26
Echtpaar 65+, AOW, € 10000 & € 5000	1,2%	€ 31
Echtpaar 65+, AOW, € 15000 & € 5000	0,4%	€ 13
Echtpaar 65+, AOW, € 15000 & € 10000	0,2%	€ 5
Echtpaar 65+, AOW, € 20000 & € 10000	0,3%	€ 11
Echtpaar 65+, AOW, € 30000 & € 10000	2,3%	€ 89
Echtpaar 65+, AOW, € 50000 & € 15000	0,4%	€ 23
Alleenstaande uitkering € 20000	0,7%	€ 10
Alleenstaande vervroegd pensioen € 30000	-0,4%	€ -7
Paar zonder kinderen, uitkering € 30000	2,4%	€ 48
Paar zonder kinderen, alleenverdiener vervroegd pensioen € 35000	1,4%	€ 28
Paar zonder kinderen, werk & vervroegd pensioen, € 35000 & € 25000	0,7%	€ 24
Paar zonder kinderen, werk & pensioen, € 35000 & € 15000	1,1%	€ 45
Paar zonder kinderen, werk & uitkering, € 20000 & € 10000	1,7%	€ 40
Paar zonder kinderen, werk & uitkering, € 30000 & € 15000	1,0%	€ 29
Paar zonder kinderen, werk & uitkering, € 50000 & € 20000	0,9%	€ 39
Paar 1 kind, werkend & uitkering, € 25000 & € 10000	2,0%	€ 50
Paar 1 kind, werkend & uitkering, € 45000 & € 25000	1,2%	€ 50
Paar 2 kinderen, werkend & uitkering, € 25000 & € 15000	1,3%	€ 42
Paar 2 kinderen, werkend & uitkering, € 45000 & € 25000	1,2%	€ 53
Paar 3 kinderen, werkend & uitkering, € 30000 & € 20000	0,9%	€ 34

Bijlage 6 | Effecten Regeerakkoord

Er is rekening gehouden met maatregelen waar elk huishouden met een bepaalde specificatie mee te maken krijgt. Zo ontvangen bijvoorbeeld huishoudens met kinderen altijd kinderbijslag. Meegenomen maatregelen zijn:

Prijs- en inkomensontwikkelingen

- De loon- en prijsstijgingen tot 2021 zoals die door het CPB zijn geraamd. Dit betreft een loonstijging van 13,2 procent over de periode 2017-2021 en een inflatie van 9,3 procent over diezelfde periode. In deze ramingen is het effect van het hogere btw-tarief en andere kostprijsverhogende belastingen meegerekend.
- De verwachte ontwikkeling van de bijstands- en AOW-uitkering;
- De verwachte gemiddelde ontwikkeling van aanvullende pensioenen;
- De verwachte gemiddelde pensioenpremie.

De volgende maatregelen zijn meegenomen in de verwachte inflatie tot 2021:

- Verhoging btw van 6 naar 9 procent;
- Verlaging vaste vermindering energierekening;
- Verhoging energiebelasting op gas en verlaging energiebelasting op elektriciteit;
- Verhoging tabaksaccijns.

Fiscale ontwikkelingen

- Invoering van een tweeschijvenstelsel in box 1, met handhaving van een aparte schijf voor AOW-gerechtigden;
- Het niet-indexeren van het inkomen waarop de hoogste belastingschijf begint;
- Afbouw van het tarief waartegen aftrekposten, waaronder hypotheekrente, afgetrokken mogen worden. Dit tarief bedraagt in 2021 43 procent;
- De verlaging van het eigenwoningforfait;
- Begin van de afbouw wet-Hillen;
- De verdere afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting van de minstverdienende partner;
- De lagere afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting voor het berekenen van het bijstandsbedrag;
- Verhoging van de maximale algemene heffingskorting, met steilere afbouw;
- Veranderingen in de arbeidskorting: de maximale arbeidskorting wordt hoger en de inkomensafhankelijkheid verandert;
- Veranderingen in de ouderenkorting: de maximale ouderenkorting wordt hoger en de inkomensafhankelijkheid verandert;
- Veranderingen in de inkomensafhankelijke combinatiekorting: de opbouw begint bij een hoger inkomen, de vaste minimale korting verdwijnt en het opbouwpercentage wordt groter.

Zorgkosten

- Bevriezing van het maximale verplichte eigen risico op 385 euro per jaar;
- Alle maatregelen die de premie voor de basiszorgverzekering beïnvloeden en daarmee de hoogte van de zorgtoeslag.

Toeslagen en tegemoetkomingen

- De verhoging van de kinderbijslag;
- De verhoging van de inkomensgrens tot waar paren het maximale bedrag aan kindgebonden budget krijgen;
- De stijging van het kindgebonden budget voor het tweede kind;

– De verhoging van de zorgtoeslag - vooral voor paren - door aanpassing van de normpercentages;
– De lagere inkomensondersteuning voor AOW-gerechtigden.

We gaan ervan uit dat huishoudens alle toeslagen en inkomensondersteuning aanvragen.

Niet meegenomen maatregelen

In de berekeningen nemen we alleen maatregelen mee die op alle huishoudens met de specificaties van dat voorbeeld (huishoudsamenstelling, inkomen en uitkering/werk/gepensioneerd), van toepassing zijn. Wanneer een maatregel niet op iedereen binnen een groep van toepassing is, nemen we deze niet mee. Dit betreft tal van maatregelen:

– De vervanging van de eigen bijdrage Wmo door een abonnementstarief. Deze wijziging is voordelig voor huishoudens met een hoger inkomen die alleen Wmo-zorg nodig hebben en geen extramurale Wlz-zorg;
– De veranderingen in de eigen bijdrage Wlz (lagere vermogensbijtelling, lager marginaal tarief, verkorting duur lage eigen bijdrage);
– De verandering in de systematiek om de rente op DUO-studieleningen vast te stellen;
– De extra eigen betaling van bepaalde medicijnen in combinatie met een maximum aan eigen betalingen;
– De verhoging van de kinderopvangtoeslag;
– De veranderingen in WIA en IOW;
– De veranderingen in transitievergoedingen;
– Het toekennen van een extra bedrag voor de bestrijding van schulden en armoede;
– De voorgestelde wijzigingen in de bijzondere bijstand;
– De verhoging van de maximale onbelaste vrijwilligersvergoeding;
– De verhoging van het heffingsvrij vermogen in box 3 en de verandering in de berekening van het spaarrendement.

Verhoging btw-tarief

Eén van de maatregelen uit het Regeerakkoord is de verhoging van het verlaagde btw-tarief van 6 procent naar 9 procent. Dit verlaagde btw-tarief geldt voor een aantal producten en diensten die als noodzakelijk worden gezien of waarvan de overheid het gebruik wil aanmoedigen.

De grootte van het effect van deze btw-verhoging op het huishoudbudget is afhankelijk van twee factoren:
– in hoeverre winkeliers deze btw-verhoging doorrekenen in hun prijzen;
– welk deel van het huishoudbudget wordt besteed aan goederen die vallen onder dit lage btw-tarief.

Eerder onderzoek[2] laat zien dat de doorrekening van een btw-verhoging in de prijzen sterk kan wisselen. Wanneer veel goederen vallen onder de btw-stijging zal de btw-verhoging eerder worden doorberekend, omdat huishoudens minder alternatieven hebben om de prijsstijgingen te ontlopen. Omdat alle voedingsmiddelen onder dit btw-tarief vallen, zal doorberekening in de prijzen waarschijnlijk zijn. Het CPB gaat daarom uit van een volledige doorberekening van de btw-verhoging in de prijzen.

Hetzelfde onderzoek geeft inzicht in het budgetaandeel van de goederen en diensten die in het lage tarief vallen. Dit bedraagt rond de 20 procent van de bestedingen. Andere bestedingen vallen onder het btw-tarief van 21 procent, zoals kleding, recreatie, communicatie. Ook zijn er bestedingen vrijgesteld van btw, zoals huur/hypotheek en ziektekostenverzekeringen.

[2] CPB (2014), Bouwstenen voor een moderne btw.

De btw-verhoging veroorzaakt een directe extra prijsstijging ten opzichte van alle uitgaven van ongeveer 0,6 procent[3]. (=1,09/1,06 * 20 procent). Dat is maar een klein deel van de totale prijsstijging die tussen 2017 en 2021 wordt geraamd op 9,3 procent.

Een ander uitgavenpatroon kan ervoor zorgen dat het effect van de btw-verhoging anders is. Bij een budgetaandeel hoger dan 20 procent, zal het effect groter zijn. De eerder genoemde CPB-studie laat zien dat de gemiddelde budgetaandelen aan producten en diensten uit het lage en hogere btw-tarief per inkomenskwartiel maar weinig variëren. Huishoudens met hoge inkomens kopen immers vaak duurdere voedingsmiddelen in duurdere winkels (of in restaurants) en daarnaast vallen sommige artikelen die meer door huishoudens met hogere inkomens gekocht worden (boeken, theatervoorstellingen) ook in het lage btw-tarief.

Gezien de uitgavenposten die ofwel vrijgesteld zijn ofwel onder het hogere tarief vallen, is het niet realistisch te veronderstellen dat het budgetaandeel aan producten uit het lage tarief voor individuele huishoudens heel veel hoger zal zijn dan 20 procent.
De voorbeeldbegrotingen van het Nibud geven als maximum een huishouden met een budgetaandeel van circa 27 procent. Dit is bij het paar in de bijstand met twee kinderen.
De prijsstijging als gevolg van de btw-verhoging waarmee een dergelijk huishouden geconfronteerd wordt, is dan circa 0,8 procent (1,09/1,06 * 27 procent).

Marges voor verschillende huishoudtypen in 2021

Gelijk aan de methode uit hoofdstuk 4 is voor 2021 gekeken hoe de marges eruit zien voor verschillende huishoudtypen. Tabel B6.1 bevat de marges per huishoudtype per maand voor de huishoudens met één inkomen. Tabel B6.2 bevat de marges voor de tweeverdieners.

Tabel B6.1: Marges in euro's per maand, alleenverdieners (r=2,75%)

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
paar zonder kinderen	25000	9	9	9
paar zonder kinderen	30000	14	4	9
paar zonder kinderen	31000	26	-9	9
paar zonder kinderen	32000	39	-21	9
paar zonder kinderen	35000	78	-60	9
paar zonder kinderen	40000	145	-120	13
paar zonder kinderen	50000	301	-276	13
paar zonder kinderen	75000	602	-504	49
alleenstaande zonder kinderen	25000*	422	131	276
alleenstaande zonder kinderen	30000*	492	40	266
alleenstaande zonder kinderen	31000	507	22	265
alleenstaande zonder kinderen	32000	520	2	261
alleenstaande zonder kinderen	35000	559	-61	249
alleenstaande zonder kinderen	40000	643	-138	253
alleenstaande zonder kinderen	50000	892	10	451
alleenstaande zonder kinderen	75000	1193	65	629
alleenstaande ouder 2 kinderen	25000*	657	185	421

[3] Daarnaast is er nog een indirect effect van 0,1 procent, doordat de prijsstijging naar verwachting zorgt voor een extra loonstijging en dat weer voor een extra prijsstijging.

alleenstaande ouder 2 kinderen	30000*	766	110	438
alleenstaande ouder 2 kinderen	31000	784	93	438
alleenstaande ouder 2 kinderen	32000	800	74	437
alleenstaande ouder 2 kinderen	35000	848	25	436
alleenstaande ouder 2 kinderen	40000	918	-80	419
alleenstaande ouder 2 kinderen	50000	1117	39	578
alleenstaande ouder 2 kinderen	75000	1305	29	667
alleenstaande ouder 3 kinderen	25000*	444	189	316
alleenstaande ouder 3 kinderen	30000*	553	112	332
alleenstaande ouder 3 kinderen	31000	571	93	332
alleenstaande ouder 3 kinderen	32000	587	74	331
alleenstaande ouder 3 kinderen	35000	636	23	329
alleenstaande ouder 3 kinderen	40000	705	-81	312
alleenstaande ouder 3 kinderen	50000	904	-180	362
alleenstaande ouder 3 kinderen	75000	1092	-229	432
paar 2 kinderen	25000	-43	-43	-43
paar 2 kinderen	30000	-38	-38	-38
paar 2 kinderen	31000	-25	-25	-25
paar 2 kinderen	32000	-12	-21	-17
paar 2 kinderen	35000	26	-61	-17
paar 2 kinderen	40000	94	-117	-12
paar 2 kinderen	50000	229	-258	-14
paar 2 kinderen	75000	417	-737	-160
paar 3 kinderen	25000	-291	-315	-303
paar 3 kinderen	30000	-286	-341	-314
paar 3 kinderen	31000	-273	-334	-304
paar 3 kinderen	32000	-261	-328	-294
paar 3 kinderen	35000	-222	-308	-265
paar 3 kinderen	40000	-155	-270	-212
paar 3 kinderen	50000	-19	-255	-137
paar 3 kinderen	75000	169	-870	-351

Noot: * inclusief verhoging van 3 procentpunt. Ervan uitgaande dat de inkomensgrens in 2021 nog steeds 31.000 is.

Tabel B6.2: Marges in euro's per maand, tweeverdieners (r = 2,75%)

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
paar zonder kinderen	30000 + 15000	613	-168	222
paar zonder kinderen	50000 + 25000	1365	84	725
paar zonder kinderen	60000 + 40000	1708	83	895
paar 2 kinderen	30000 + 15000	652	-145	253
paar 2 kinderen	50000 + 25000	1357	-83	637
paar 2 kinderen	60000 + 40000	1694	-87	803

paar 3 kinderen	30000 + 15000	404	-143	130
paar 3 kinderen	50000 + 25000	1109	-361	374
paar 3 kinderen	60000 + 40000	1420	-303	559

Bijlage 7 | Veel gestelde vragen bij de tabellen

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.

Op welke manier mag er rekening gehouden worden met het tweede inkomen van tweeverdieners?

Voor het tweede inkomen geldt de volgende vuistregel:

Pas het financieringslastpercentage toe dat hoort bij het hoogste inkomen vermeerderd met 0,7 van het laagste inkomen op het gezamenlijke inkomen van beide partners.

Voorbeeld: Partner 1 verdient 35.000 euro en partner 2 verdient 20.000 euro. Er geldt het financieringslastpercentage dat hoort bij 35.000 + 0,7 * 20.000 = 49.000 euro. Bij een rente van 2,75 procent is dat 22,0 procent in 2019. Samen verdienen ze 55.000 euro. De maximale bruto jaarlast is dan 22 procent x 55.000 euro is 12.100 euro.

Soms wordt gedacht dat het tweede inkomen maar voor 0,7 wordt meegeteld bij het bepalen van het toetsinkomen (22,0 procent x 49.000). Dat is dus niet zo.

Hoe kan de maximale hypotheek berekend worden als er sprake is van een niet-aftrekbaar gedeelte?

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

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

Financieringslastpercentage reguliere tabel / financieringslastpercentage box 3 tabel

Deze factor dient ook gebruikt te worden voor de brutering van de (niet-aftrekbare) lasten van consumptief krediet. We merken dat dit in de praktijk niet altijd gebeurt.

Voorbeeld:

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

Bruto jaarlast is 22,0% * 50.000 = 11.000.
Jaarlast die hoort bij een eigen woning reserve van 100.000 = 4.896 (12 * 100.000 * 0,00408).

Deze last moet gebruteerd worden, omdat het rentegedeelte niet aftrekbaar is.
De bruteringsfactor is te achterhalen via de financieringslastnorm in de box-3-tabel (19,0%).
22,0 / 19,0 = 1,158.
De gebruteerde jaarlast van de EWR is dan 1,158 * 4.896 is 5.670.

Er is dan nog 11.000 – 5.670 = 5.330 over voor een hypotheek waarvan de rente aftrekbaar is.
Dit komt neer op een hypotheek van (5.330/ 12) / 0,00408 = 108.864 euro.

De totale hypotheek bedraagt dan 108.864 (in box 1) + 100.000 (in box 3) is 208.164.

Met welk bedrag moet ik rekening houden voor extra eigenaarslasten in vergelijking met een huurder?

De extra eigenaarslasten hangen voor een groot deel samen met de waarde van de woning. Het Nibud gebruikt de onderstaande lasten bij het berekenen van de financieringslastpercentages. Het percentage dat voor onderhoud gereserveerd dient te worden, is natuurlijk sterk afhankelijk van de staat van de individuele woning.

Tabel B7.1: Bijkomende woonlasten koopwoning t.o.v. huurwoning

	2018
Onderhoud per jaar in % van waarde woning	1,069%
OZB per jaar in % van waarde woning	0,1237%
Waterschapslasten per jaar in % van waarde woning	0,0343%
Opstalverzekering per jaar in % van waarde woning	0,141%
Totaal overige eigenaarslasten in % van waarde woning	**1,368%**

Als een van de partners de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt, en de andere niet: welke tabel moet ik dan gebruiken?

Het is het beste om de tabel te gebruiken die hoort bij het hoogste inkomen van de twee. Die heeft namelijk het meeste impact.