



Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting

# Financieringslastnormen 2020

Advies voor de financieringslastnormen 2020

Marcel Warnaar, Jasja Bos, Marjan Verberk

# **Financieringslastnormen 2020**

## **Advies voor de financieringslastnormen 2020**

*Auteurs*

*Marcel Warnaar*

*Jasja Bos*

*Marjan Verberk*





## Samenvatting

### Adviezen

In dit advies heeft het Nibud gekeken in hoeverre de Ministeriële regeling hypothecair krediet nog voldoet en aanpassingen behoeft voor 2020. Daartoe zijn een aantal adviezen geformuleerd. Die staan hieronder opgesomd.

- Het Nibud adviseert geen voorschot te nemen op mogelijke koopkrachtverbeteringen op de langere termijn en daarom de huidige methodiek te blijven volgen.
- Het Nibud adviseert de middeling over een periode van 4 jaar te handhaven.
- Gezien de huidige marktrentes adviseert het Nibud om voor 2020 de huidige indeling van de rentekolommen te handhaven.
- Het Nibud adviseert bijgaande tabellen te gebruiken voor de Ministeriële Regeling Hypothecair Krediet 2020. De tabellen beginnen in 2020 bij een inkomen van 21.500 euro.
- 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.
- Het Nibud adviseert de huidige regeling voor de minimale toetsrente te handhaven.
- Het Nibud adviseert om label C te handhaven als uitgangspunt in de methodiek.
- Het Nibud adviseert de vuistregel voor tweeverdieners in 2020 te laten luiden: Pas het financieringslastpercentage toe dat hoort bij het hoogste inkomen vermeerderd met 0,8 van het laagste inkomen op het gezamenlijke inkomen van beide partners.
- Het Nibud adviseert om van de lijst van energiezuinige maatregelen die maatregelen te verwijderen waar het financiële rendement marginaal is in verhouding tot de lasten van de hypothecaire financiering. Dat gaat met name om de zonneboiler.
- Het Nibud adviseert het vrijlatingsbedrag van 9.000 euro voor energiebesparende maatregelen te handhaven in de Ministeriële regeling hypothecair krediet voor 2020.
- Het Nibud adviseert het vrijlatingsbedrag van 25.000 euro voor een Nul-op-de-Meter woning te handhaven in de Ministeriële regeling hypothecair krediet voor 2020.
- Het Nibud adviseert het vrijlatingsbedrag van 15.000 euro (voor een woning met gebouwgebonden energiegebruik van 0 aangetoond met een EI/EPC<0) te handhaven in de Ministeriële regeling hypothecair krediet voor 2020.
- Het Nibud adviseert om bij de toepassing van de vrijlatingsbedragen voor energiezuinigheid uit te gaan van een minimuminkomen van 33.000 euro.
- Het Nibud adviseert om de regeling voor energiezuinigheid aan te passen, zodra de regeling voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) ingaat. Aan de clause epc < 0

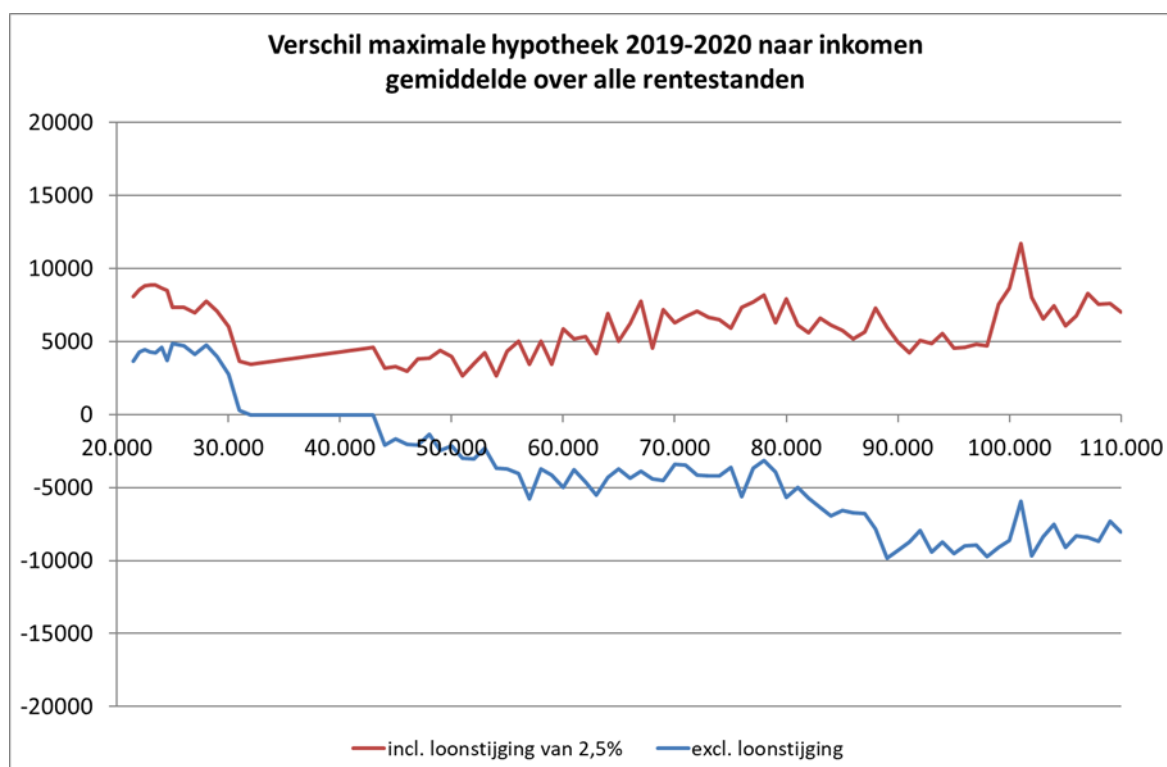
kan toegevoegd worden een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk of lager is dan 0 kWh/m<sup>2</sup>.

- 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 21.500 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 financierings-lastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van 31.000 euro.
- Het Nibud adviseert om, zodra er een uitgewerkt en voldragen plan is voor gebruik van het SV-loon als standaard, te onderzoeken of de Ministeriële Regeling hypothecair krediet hierop aangepast dient te worden voor invoering in de toekomst.

### Verschillen 2019-2020

In onderstaande figuur staat het gemiddelde verschil in maximale hypotheek weergegeven voor 2020 ten opzichte van 2019 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 2,5 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 2019-2020 een hypotheek willen afsluiten en op dat moment geen loonsverhoging krijgen.



# Inhoud

Samenvatting .....	3
Adviezen .....	3
Verschillen 2019-2020 .....	4
1. Inleiding .....	8
1.1 Aanleiding .....	8
1.2 Proces .....	8
1.3 Leeswijzer .....	8
2. De methodiek van de hypotheeknormen .....	10
2.1 Criteria .....	10
2.1.1 Betaalbaarheid .....	10
2.1.2 Hanteerbaarheid .....	13
2.1.3 Robuustheid .....	14
2.1.4 Bijkomende woonlasten .....	14
2.1.5 Hypotheekvorm en brutering .....	15
2.1.6 Minimale toetsrente .....	15
2.2 Specifieke uitgangspunten .....	16
2.2.1 Algemeen .....	16
2.2.2 Rente .....	16
2.2.3 Inkomen .....	17
2.2.4 Huishoudsituatie .....	17
2.2.5 Specifieke uitgangspunten voor AOW- gerechtigden .....	17
2.2.6 Kenmerken van de woning .....	18
2.2.7 Uitgangspunten aparte tabellen voor niet- aftrekbare gedeelten .....	20
2.2.8 Verdere correcties .....	20
2.3 Toepassing van de tabel met financieringslastpercentages .....	21
2.3.1 Maximale hypotheek is niet altijd een goed advies .....	21
2.3.2 Meer verstrekken dan de tabel .....	23
3. Financieringslastpercentages 2020 .....	24
3.1 Niet AOW-gerechtigden .....	24
3.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2020 .....	24
3.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2019-2020 .....	25
3.2 AOW-gerechtigden .....	28
3.2.1 Aparte tabellen voor AOW-gerechtigden .....	28
3.2.2 Resultaat AOW-gerechtigden 2020 .....	28
3.2.3 Verschillen AOW-gerechtigden 2019-2020 .....	29
3.3 Niet-aftrekbare gedeelten .....	30
3.3.1 Aparte tabellen voor niet-aftrekbare gedeelten .....	30
3.3.2 Berekening hypotheek voor niet-aftrekbare gedeelten .....	30
3.3.3 Specifieke uitgangspunten voor niet-aftrekbare gedeelten .....	30

3.3.4	Resultaat niet-aftrekbare gedeelten 2020 .....	31
3.3.5	Verschillen niet-aftrekbare gedeelten 2019-2020 .....	31
3.4	Tweeverdieners .....	32
3.4.1	Aparte behandeling van het inkomen van de partner .....	32
3.4.2	Vuistregel voor tweeverdieners .....	33
3.4.3	Verschillen tweeverdieners 2019-2020 .....	34
3.4.4	Marges .....	36
3.5	Extra vrijlating bij energiezuinige maatregelen .....	37
3.5.1	Huidige regeling .....	37
3.5.2	De lijst van energiebesparende voorzieningen .....	39
3.5.3	Intrinsiek energiezuinige woningen .....	40
3.5.4	De inkomensgrens .....	44
3.5.5	Mogelijkheid tot maatwerk .....	44
3.5.6	Alternatieven voor het aantonen van energiezuinigheid .....	45
3.6	Aantoonbaar niet-kwetsbare groepen .....	47
3.6.1	Afwijkende regeling voor aantoonbaar niet-kwetsbare groepen .....	47
3.6.2	Advies voor 2020 .....	47
4.	Beschermende werking van de normen voor verschillende groepen huishoudens .....	48
4.1	Huishoudsamenstelling .....	48
4.1.1	Methode .....	48
4.1.2	Resultaten .....	49
4.2	Marges na rentestijging .....	52
4.2.1	De annuïteitenhypothek .....	52
4.2.2	Afbouw hypotheekrenteaf trek .....	53
4.2.3	Renteschok .....	53
4.3	Gevolgen van de kabinetsplannen voor 2020 .....	54
5.	Overige aspecten en ontwikkelingen .....	56
5.1	Overgaan naar tabellen op SV-loon .....	56
5.1.1	Inleiding .....	56
5.1.2	Pensioenpremie .....	56
5.1.3	Voorwaarden .....	57
5.1.4	Invoering .....	58
5.2	Evaluatie van de middeling .....	59
5.3	Hanteren één toetsrente en absoluut maximum .....	60
5.4	Energiebesparing bij zittende woningeigenaren .....	60
	Bijlage 1   Overzicht uitgangspunten .....	63
	Bijlage 2   Voorbeeldberekening financieringslastpercentages .....	65
	Bijlage 3   Voorbeeldberekening marges .....	68
	Bijlage 4   Minimale en voorbeeldbedragen .....	69
	Bijlage 5   Scenario één toetsrente en absoluut maximum .....	72
	Bijlage 6   Veel gestelde vragen bij de tabellen .....	76
	Bijlage 7   Koopkracht 2019-2020 .....	78





# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

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

Sinds 1 januari 2013 is er een Ministeriële Regeling van kracht (Ministeriële 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 2020.

## 1.2 Proces

Dit conceptadvies is opgesteld door het Nibud. Hierin worden de verwachte financieringslastnormen voor 2020 gepresenteerd, inclusief een aantal keuzes ter verbetering.

Geconsulteerd werden:

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

Op basis van de consultatie is een advies samengesteld. Met dit advies heeft de Rijksoverheid een wijziging op de Regeling voorbereid en deze via een internetconsultatie aan de maatschappij voorgelegd.

Op Prinsjesdag is de Rijksbegroting voor 2020 bekend gemaakt. Op basis van de plannen voor 2020 is gekeken of die leiden tot een duidelijk andere koopkrachtsituatie voor 2020, en of dat aanleiding is om het advies aan te passen.

## 1.3 Leeswijzer

Dit document is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk twee worden de hoofdlijnen van de methodiek beschreven. Vervolgens bevat hoofdstuk drie de berekende normen voor 2020. Dit hoofdstuk bevat tevens de verschillen ten opzichte van 2019. In hoofdstuk vier staan de effecten van de financieringslastnormen voor verschillende groepen huishoudens beschreven. Dit gebeurt aan de hand van marges die deze groepen huishoudens hebben bij maximale financiering. In hoofdstuk 5 staan de resultaten van een aantal onderzochte varianten.

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:

#### 1. Betaalbaarheid

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

#### 2. Hanteerbaarheid

Een dergelijke individuele aanpak is ingewikkeld. Het achterhalen van de daadwerkelijke inkomsten en uitgaven van een huishouden is een tijdrovend proces en het is de vraag of het uitgavenpatroon voortgezet wordt in de nieuwe situatie die ontstaat na aankoop van een woning.

Daarnaast zullen hypotheekverstrekker en consument zich ongemakkelijk voelen bij discussies over welke individuele uitgaven als luxe en welke als noodzakelijk gezien worden. Een dergelijke aanpak kan al snel tot subjectiviteit en willekeur leiden.

Een zekere mate van standaardisering en het werken met gemiddelde uitgavenpatronen is dan ook wenselijk.

#### 3. Robuustheid

Abrupte veranderingen in de leencapaciteit kunnen leiden tot meer of minder mogelijkheden op de woningmarkt voor bepaalde groepen. Het is daarom belangrijk om veranderingen geleidelijk door te voeren. Robuustheid is daarmee een derde criterium bij het opstellen van de financieringslastnormen.

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

##### 2.1.1 Betaalbaarheid

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

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

#### Minimale bedragen/Basispakket

De minimale bedragen zijn de bedragen die minimaal voor een huishouden beschikbaar moeten blijven. De minimale bedragen zijn afhankelijk van de huishoudsamenstelling, maar onafhankelijk van het inkomen. De minimale bedragen zijn de kosten van het basispakket, aangevuld met een buffer. Het basispakket is een pakket aan goederen en diensten die voor vrijwel elk huishouden vrijwel onvermijdbaar zijn. Het Nibud heeft dit basispakket samengesteld en bekijkt jaarlijks of het pakket nog alle goederen en diensten bevat die voor een huishouden moeilijk vermijdbaar zijn en past dat zo nodig aan.

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

1. Een aantal uitgavenposten die niet volledig onvermijdbaar zijn, maar waarvan het niet realistisch is te veronderstellen dat huishoudens gedurende de gehele looptijd van de hypotheek daarvan af zullen zien, zoals de contributie van een vereniging of het op bezoek gaan bij familie.
2. Ruimte om enige persoonlijk onvermijdbare uitgaven op te vangen. Met persoonlijk onvermijdbare uitgaven bedoelen we uitgaven die niet voor iedereen noodzakelijk zijn, maar wel voor het individuele huishouden. Voorbeelden ervan zijn:
  - de extra kosten die kinderen met zich meebrengen
  - extra kosten van chronische ziekte of handicap
  - een zeer energie-onzuinige of onderhoudsgevoelige woning
  - bovengemiddelde pensioenverplichtingen
  - ondersteuning familieleden
  - een studieschuld

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

- een paar (eenverdiener) zonder kinderen een bedrag aan niet volledig onvermijdbare uitgaven kan besteden, waardoor ze boven de niet-veel-maar-toereikend armoedegrens van het SCP komen;
- een paar (eenverdiener) met twee kinderen (1 onder en 1 boven de 12 jaar) het voor hen geldende basispakket voor de overige uitgaven kan betalen.

### **Voorbeeldbedragen**

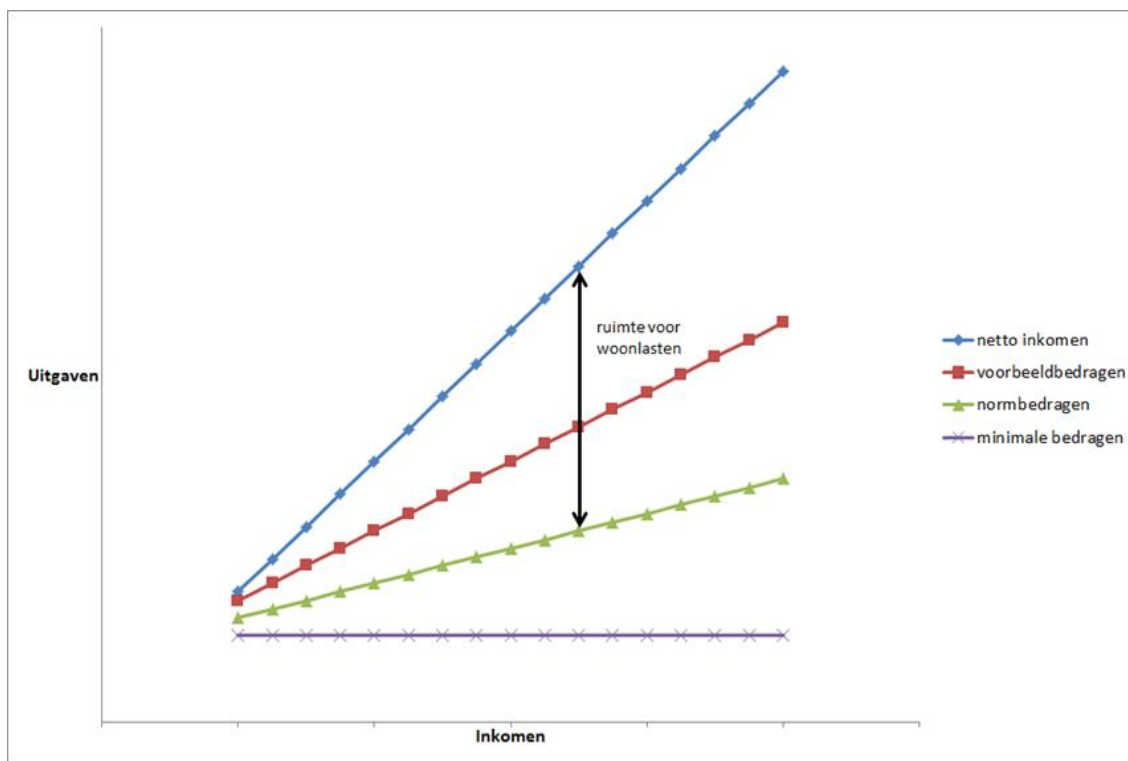
De voorbeeldbedragen zijn de uitgaven die een vergelijkbaar huishouden met een vergelijkbaar inkomen gemiddeld doet aan de verschillende uitgavenposten. Deze bedragen zijn dus afhankelijk van zowel de huishoudsamenstelling als het inkomen. De voorbeeldbedragen worden onder andere afgeleid van het Budgetonderzoek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

### **Normbedragen**

Het uitgangspunt voor de tabellen met financieringslastpercentages is dat bij een maximale hypotheeklast de overige uitgaven precies tussen de minimale bedragen en de voorbeeldbedragen uitkomen. Dit niveau zullen we verder aanduiden met de term *normuitgaven*. In figuur 1 wordt dit uitgangspunt schematisch weergegeven. Soms betekent dit dat voor de laagste inkomens alleen de minimale bedragen overblijven, omdat daar minimum- en voorbeeldbedragen gelijk zijn.

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

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



Figuur 1: Uitgangspunt bij de berekening van de hypotheeknormen

Vorig jaar zijn de effecten van het regeerakkoord op de financieringslastnormen doorgerekend. Hieruit bleek, dat voor inkomens tot 40.000 euro een forse koopkrachtstijging verwacht wordt. Dit jaar hebben we gekeken in hoeverre dit akkoord nog op schema ligt. Hieruit blijkt dat voor de inkomens tot ongeveer 40.000 euro de forse koopkrachtstijging nog moet komen door een flinke verhoging van de arbeidskorting bij die inkomens in 2020. De effecten zijn door de middeling nog niet zichtbaar in de normen voor 2020, maar zullen – bij daadwerkelijke invoering – pas gedeeltelijk zichtbaar worden in de normen voor 2021.

De plannen uit het regeerakkoord leiden op termijn tot een koopkrachtverbetering voor groepen huishoudens. AFM en DNB hebben vorig jaar aangegeven deze koopkrachtverbetering liever te gebruiken voor het versterken van de buffers van huishoudens dan voor verhoging van de maximale ruimte voor hypotheek. In bijlage 5 is uitgewerkt of een absoluut maximum voor de financieringslastpercentages hierbij behulpzaam kan zijn.

Daarnaast zijn er ook partijen die de koopkrachtverbetering wel willen inzetten voor verruiming. Het Nibud adviseert hier de huidige methodiek te blijven volgen. Dit betekent enerzijds het niet zonder meer inbouwen van extra buffers en anderzijds het niet vooruitlopen op mogelijke koopkrachtverbeteringen in de toekomst.

*Het Nibud adviseert geen voorschot te nemen op mogelijke koopkrachtverbeteringen op de langere termijn en daarom de huidige methodiek te blijven volgen.*

## Wijzigingen voor 2020

Het uitgavenniveau waarmee rekening gehouden wordt, is gebaseerd op gemiddelden van de afgelopen vier jaar (zie 2.1.3). Voor 2020 zijn nu de jaren 2016-2019 gebruikt in plaats van 2015-2018. Voor de situatie van 2019 geldt dat voor alle uitgavenposten de hoogte is aangepast aan het prijspeil van 2019. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de effecten van de verhoging van het lage btw-tarief van zes naar negen procent en de gestegen energierekening.

In het bruto-nettotraject is voor de situatie van 2019 rekening gehouden met een hoger werknemersdeel voor de pensioenpremie dan voorheen. In de nieuwe situatie gaat het om een gewogen gemiddelde premie van degenen die daadwerkelijk pensioenpremie afdragen in plaats van de gemiddelde pensioenpremie in de marktsector. Dit leidt tot iets (maximaal 0,5%) lagere financieringslastpercentages dan tijdens de consultatie.

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 derde jaar dat deze buffer voor alle inkomens geldt. Vanwege de middeling over vier jaar zal het effect van deze wijzigingen geleidelijk zijn weerslag krijgen 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. Voor deze opzet is gekozen, omdat:

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

In paragraaf 5.1. geven we weer wat de consequenties zijn als het toetsinkomen op een andere manier wordt bepaald, namelijk met het inkomensbegrip van het UWV als uitgangspunt (SV-loon).

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 samenwonen, zwangerschap of kindwens leidt dan tot een hogere hypotheek.
- Het leidt tot vreemde situaties dat een paar zonder kinderen wel eerst een bepaalde hypotheek zou kunnen krijgen en vervolgens kinderen, maar dat dat andersom (eerst kinderen en vervolgens een hypotheek) niet zou kunnen.

- Er zijn meer kenmerken dan alleen de huishoudsamenstelling, die een verschillend uitgavenpatroon veroorzaken. Bijvoorbeeld wel/geen auto (van de zaak), chronische ziekte, etc.

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. Dit geldt voor:

- AOW-gerechtigden;
- hypotheek waarvan de rente niet (volledig) aftrekbaar is;
- tweeverdieners.

Daarnaast zijn uitzonderingen mogelijk voor:

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

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

### 2.1.3 Robuustheid

Elk jaar worden de minimale bedragen en de voorbeeldbedragen aangepast. Om relatief grote wijzigingen in de tabellen met financieringslastpercentages van jaar tot jaar te voorkomen, worden sinds 2017 de tabellen gemiddeld. Dit gemiddelde betreft het voorgaande jaar en de drie daaraan voorafgaande jaren. Voor de hypotheeknormen voor 2020 worden dus de jaren 2016 tot en met 2019 gebruikt. Tot en met 2016 werden alleen de overige uitgaven van de laatste vier jaren gemiddeld, niet de bruto-nettotrajecten. In paragraaf 5.4 staan we uitgebreider stil bij de middeling.

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

### 2.1.4 Bijkomende woonlasten

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

De bijkomende woonlasten zijn:

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

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.

### 2.1.5 Hypotheekvorm en bruterings

De uiteindelijke tabel geeft de bruto lasten van een hypotheek weer. Daarom wordt de eerder berekende netto rentecomponent gebruteerd. Dit gebeurt via de lasten in het eerste jaar van een 30-jarige annuïteitenhypotheek. 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.

#### **Vroeger lagere netto maandlasten in de praktijk**

Tot 2013 was het mogelijk om nieuwe aflossingsvrije hypotheek af te sluiten met fiscale aftrek. In de praktijk hadden veel huiseigenaren dan ook lagere netto maandlasten dan de lasten die volgens deze methodiek worden bepaald.

De keuze van de hypotheekvorm voor het berekenen van de financieringslast is sinds het ontstaan van deze methodiek niet gewijzigd. De methodiek is oorspronkelijk bedoeld geweest voor de NHG, die een annuïtair aflopende borgstelling heeft.

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

### 2.1.6 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 nemen de netto maandlasten toe. Daardoor kan de betaalbaarheid van de hypotheek op termijn onder druk komen te staan. Om dit risico te verminderen moet voor hypotheek met een korte rentevaste periode getoetst worden met een zogenaamde minimale toetsrente. Dat betekent dat de annuïteitenfactor gehanteerd dient te worden die hoort bij de minimale toetsrente in plaats van de annuïteitenfactor die hoort bij de lagere werkelijke rente. Hierdoor is de maximale hypotheek lager dan wanneer bij de daadwerkelijke (lagere) rente zou worden getoetst. Er ontstaat zo een buffer om toekomstige renteverhogingen te kunnen opvangen.

In de Ministeriële regeling hypothecair krediet is vastgelegd dat er een minimale toetsrente geldt voor hypotheeklen met een rentevaste periode korter dan tien jaar en voor hypotheeklen die nog minder dan tien jaar lopen en binnen die tijd volledig zijn afgelost. De AFM stelt elk kwartaal de minimale toetsrente vast. De minimale toetsrente is 5 procent in het vierde kwartaal van 2019.

Het Nibud heeft een aantal mogelijkheden tot verandering van de methodiek van de minimale toetsrente verkend, maar ziet geen noodzaak om de huidige regeling te veranderen. Zie hiervoor bijlage 5.

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

## **2.2 Specifieke uitgangspunten**

In deze paragraaf staan de belangrijkste uitgangspunten voor de berekening van de financieringslastpercentages op basis van de gegevens van het jaar 2019. Een opsomming van alle uitgangspunten wordt gegeven 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 hypotheekrenteaf trek. In die gevallen is de situatie voor het jaar gebruikt waarvoor de percentages gaan gelden.

In bijlage 2 is een voorbeeld uitgewerkt van de berekening van de financieringslastpercentages. De uiteindelijke financieringslastpercentages voor 2020 worden berekend als gemiddelde van de financieringslastpercentages op basis van de jaren 2016, 2017, 2018 en 2019. Voor de specifieke uitgangspunten van de jaren 2016, 2017 en 2018 verwijzen we naar eerdere rapporten.

### **2.2.1 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.

### **2.2.2 Rente**

- Sinds 2015 is er bij het opstellen van de kolomrentes voor gekozen om de tabel op te stellen in twaalf kolommen met verschillende rentestanden. Voor die tijd waren er vijf kolommen. Dit ondervangt het "schuiven" met kolomrentes om de tabel elk jaar aan te laten sluiten bij de werkelijke rentestanden van dat moment.
- Gezien de huidige marktrentes adviseert het Nibud om voor 2020 de huidige indeling van de rentekolommen te handhaven. De tabellen beginnen dus 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. Om dit te verminderen worden de tabellen 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.
- Er is de nadruk op gelegd dat bij de actuele markttrentes (tussen 1,5% en 2,5%) de percentages goed aansluiten.

*Gezien de huidige markttrentes adviseert het Nibud om voor 2020 de huidige indeling van de rentekolommen te handhaven.*

### **2.2.3 Inkomen**

- De tabel wordt uitgerekend vanaf een bruto jaarinkomen van 21.500 euro. Dat is ongeveer het verwachte bruto minimumloon van januari 2020. Dit is een hoger startinkomen dan voor 2019 (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.

### **2.2.4 Huishoudsituatie**

- De berekeningen zijn gebaseerd op een tweepersoonshuishouden zonder kinderen in een alleenverdienerssituatie.

### **2.2.5 Specifieke 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 (IAB, bijdrage Zvw). Om deze redenen wordt er 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 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 januari 2020. De tabel wordt vervolgens uitgerekend met stappen van 500 euro tot een inkomen van 25.000 euro en daarna met stappen van 1.000 euro tot en met een inkomen van 110.000 euro.
- De basisbedragen en de voorbeeldbedragen voor de overige uitgaven zijn gelijk gehouden aan die voor huishoudens jonger dan de AOW-gerechtigde leeftijd.
- Er is geen rekening gehouden met de mogelijke belastingaftrek van specifieke zorgkosten of gemeentelijke ondersteuning. Er is namelijk ook niet uitgegaan van mogelijk hogere (niet-vergoede) ziektekosten voor deze groep in vergelijking met niet AOW-gerechtigden. Daarvoor zouden specifieke aannames nodig zijn over de extra ziektekosten van deze groep.
- Er is voor AOW-gerechtigden uitgegaan van de houdbaarheidsbijdrage, dat wil zeggen een lagere indexering van de bovengrens van de tweede belastingschijf voor belastingplichtigen die zijn geboren na 1945.

### **2.2.6 Kenmerken van de woning**

- De waarde van de woning is vastgesteld op 100% van de maximale hypotheek, conform het te verwachten maximum aan loan-to-value voor 2020; 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 2019 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 en WoON2018 zijn geen geschikte vragen opgenomen over het bedrag aan onderhoudskosten. Om die reden hanteren we in de berekeningen opnieuw een percentage van 1,069 procent.
- De jaarlijkse overige eigenaarslasten met betrekking tot een eigen woning bedragen in de berekening van de situatie voor 2019 0,280 procent van de waarde van de woning. Dit bestaat uit de onroerendezaakbelasting voor eigenaren, de waterschapslasten en de opstalverzekering. Het percentage is 0,019 procentpunt lager dan vorig jaar.
- Voor het gebouwgebonden energiegebruik wordt uitgegaan van een woning met energielabel C. Hierbij is gebruik gemaakt van gegevens van RVO over het gebouwgebonden gebruik van woningen naar type en bouwjaar. Voor de basisbedragen is dit een flatwoning. Voor de voorbeeldbedragen wordt het woningtype vastgesteld op

basis van de verdeling van woningtypen naar de waarde van de woning. Deze verdeling naar waarde van de woning is afkomstig uit WoON2015 en daarna geïndexeerd met de CBS-index voor de waardeontwikkeling van woningen.

Op basis van WoON2018 hebben we gekeken in hoeverre label C nog passend is in de uitgangspunten voor de woning. Dit geeft de volgende resultaten:

#### **Verdeling voorlopige energielabels voor koopwoningen (N = 4.331.360)**

A	B	C	D	E	F	G
9,1%	18,0%	29,6%	8,4%	7,2%	12,3%	15,3%

*Woon 2018*

#### **Verdeling definitieve energielabels voor koopwoningen (N=1.012.821)**

A	B	C	D	E	F	G
20,3%	14,3%	27,3%	15,3%	9,8%	7,2%	5,8%

*Woon 2018*

Label C is het meest voorkomende label, en het mediane label.

*Het Nibud adviseert om label C te handhaven als uitgangspunt in de methodiek.*

#### **Verdere differentiatie financieringslastpercentages**

Er zou verder gedifferentieerd kunnen worden in deze systematiek. Door veel gedetailleerder het huidige energieverbruik van een huishouden en de (theoretische) energiebesparing van maatregelen te specificeren, kan ook gedifferentieerder een bedrag voor (extra) hypotheek berekend worden.

Hierbij vindt het Nibud het belangrijk dat huishoudens het voordeel van de maatregelen in combinatie met de financiering elke maand krijgen. Dat betekent dat het financiële voordeel niet afhankelijk moet zijn van een contante-waardeberekening of van toekomstige prijsstijgingen en -dalingen.

Het Nibud is echter terughoudend hierin:

- manieren om energiezuinigheid van een woning op een simpele maar zekere manier vast te leggen, zijn er (nog) niet.
- Het gebouwgebonden deel van de energierekening is maar een klein deel van de totale huishouduitgaven (minder dan 5 procent). Verdere differentiatie in hypotheekbedragen zal dan een verfijning geven die niet opweegt tegen de moeite die het verzamelen van de gegevens kost;
- Een verregaande differentiatie op dit gebied in de reguliere tabellen is dan ook op dit moment niet gewenst. Dat gebeurt bij andere, grotere uitgavenposten of omstandigheden ook niet.

### **Bijdrage Verenigingen van Eigenaren (VvE's)**

We hebben onderzocht of het percentage onderhoudskosten van 1,069 procent toereikend is voor huiseigenaren die aangesloten zijn bij een VvE. In WoON2018 is informatie over VvE's opgenomen. Ook het Budgetonderzoek van het CBS bevat informatie over de bijdragen aan een VvE.

Uit het Budgetonderzoek komt naar voren dat eigenaren van een appartement gemiddeld 115 euro per maand aan de VvE betalen voor onderhoud. In WoON2018 heeft 7 procent van de respondenten aangegeven een bijdrage te betalen aan de VvE voor onderhoudskosten. Van deze groep heeft 35 procent een maandelijkse kostenpost van 100 tot 150 euro.

Uit WoON2018 komt verder naar voren dat de mediane WOZ waarde voor appartementen 139.000 euro is (peildatum 1 januari 2016). De gemiddelde WOZ waarde is 162.000 euro. Als we uitgaan van het onderhoudspercentage van 1,069% dan schatten we de kosten voor onderhoud op 124 tot 144 euro per maand. Op basis van deze maandelijkse bedragen gecombineerd met de bedragen voor de VvE uit WoON2018 en het Budgetonderzoek concluderen we dat het percentage onderhoud van 1,069% accuraat is, ook voor eigenaar-bewoners die lid zijn van een VvE.

### **2.2.7 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 Ministeriële regeling hypothecair krediet.

### **2.2.8 Verdere correcties**

#### **Basisbedragen huidige jaar**

Er is getoetst of de basisbedragen van het lopende jaar haalbaar zijn bij de voorgestelde financieringslastpercentages. Deze correctie hoefden we voor 2020 niet toe te passen bij de tabel voor niet AOW-gerechtigden, wel voor de tabel voor wel AOW-gerechtigden tot een inkomen van 23.500 euro. Dit zorgde voor een neerwaartse bijstelling van de financieringslastpercentages van maximaal 0,5%.

#### **Paren met twee kinderen**

Er is getoetst of paren waarvan maar één partner inkomen heeft, met twee kinderen de basisbedragen kan betalen. Dit was bij elk inkomen het geval. Hiervoor hoefde niet gecorrigeerd te worden.

#### **Renteschok**

Er is getoetst of huishoudens na 10 jaar een stijging van de rente naar 5 procent redelijkerwijs kunnen opvangen. Dit gold niet voor de huishoudens met inkomens in de hoogste belastingschijf die nu een hypotheek met een lage rente afsluiten. Belangrijke oorzaak hiervan is de afbouw van de hypotheekrenteaf trek. Zie voor de details paragraaf 4.3.

Dit zorgde voor neerwaartse bijstellingen van financieringslastpercentages van maximaal 1,0% voor huishoudens met een inkomen boven 78.000 euro en een rentestand tot 4,5%. Dit gold voor de box-1 tabellen van zowel de niet-AOW-gerechtigden als wel AOW-gerechtigden. Voor de box-3-tabellen geldt dit niet.

### Niet-dalendheid naar inkomen

De tabellen zijn zodanig gecorrigeerd dat de financieringslastpercentages niet dalen bij hogere inkomens. Dit is niet op voorhand gegarandeerd. Dalendheid komt specifiek voor bij AOW-gerechtigden die net geen recht meer hebben op de aanvullende ouderenkorting. Vanaf 2019 wordt deze heffingskorting niet meer hard afgebouwd, maar vloeiend, zodat deze correcties in de toekomst waarschijnlijk minder nodig zullen zijn.

### Maximale hypotheek

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

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

Tabel 1: Afwijkingen ten opzichte van oorspronkelijk percentage na correcties

Afwijking t.o.v. oorspronkelijk percentage	Niet-AOW-tabel	AOW-tabel
< -1%	2%	1%
Tussen -1% en -0,5%	21%	17%
Tussen -0,5% en +0,5%	74%	81%
Tussen +0,5% en +1%	3%	1%
> 1%	0%	0%

## 2.3 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.

### 2.3.1 Maximale hypotheek is niet altijd een goed advies

Hoewel de methode 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 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 hypotheeklen leiden als hier geen rekening mee gehouden zou worden.

### **Specifieke persoonlijk onvermijdbare uitgaven**

Hoewel dit niet expliciet in de Ministeriële regeling hypothecair krediet 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
- een studieschuld

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.

Er zijn dus risicogroepen. De norm dekt niet alle gevallen af. Alleen al niet vanwege de reden dat er wordt uitgegaan van een gestandaardiseerd uitgavenpatroon van één specifiek huishouden. Om het huishoudbudget toch sluitend te krijgen, zullen huishoudens met (te) hoge woonlasten bezuinigen op andere uitgaven.

Uit onderzoek<sup>1</sup> blijkt dat woningeigenaren met een hoge hypotheek voor het overgrote deel bezuinigen op niet-noodzakelijke uitgaven en maar zeer beperkt op noodzakelijke uitgaven. Dit in tegenstelling tot huurders. Wanneer die hoge woonlasten hebben, bezuinigen ze ook op noodzakelijke uitgaven.

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 standaardnormen 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 21.500 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 21.500 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.

---

<sup>1</sup> Nibud (2019), "Hoe gaan mensen om met hoge woonlasten?"



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 op te vangen.

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

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

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

### **2.3.2 Meer verstrekken dan de tabel**

De Ministeriële 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:

*b. de motivering van de afwijking wordt vastgelegd, met documenten wordt onderbouwd en berekeningen bevat waaruit blijkt dat de afwijkende situatie getoetst is op de in deze regeling gestelde normen en waarin wordt aangegeven waarom het verstrekken van het hypothecair krediet in de specifieke situatie verantwoord is;*

*c. de aanbieder kan aantonen dat hij de juistheid van de gegevens waarop de afwijking is gebaseerd heeft gecontroleerd en;*

*d. de aanbieder aantoonbaar heeft beoordeeld dat het aannemelijk is dat de aanleiding voor de afwijking een bestendige situatie is.*

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

Soms wordt gevraagd om een nadere invulling van dit artikel. Nadere omschrijving houdt echter het risico in dat de Ministeriële 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 het bekijken van een lange-termijnsituatie.

### 3. Financieringslastpercentages 2020

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

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

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

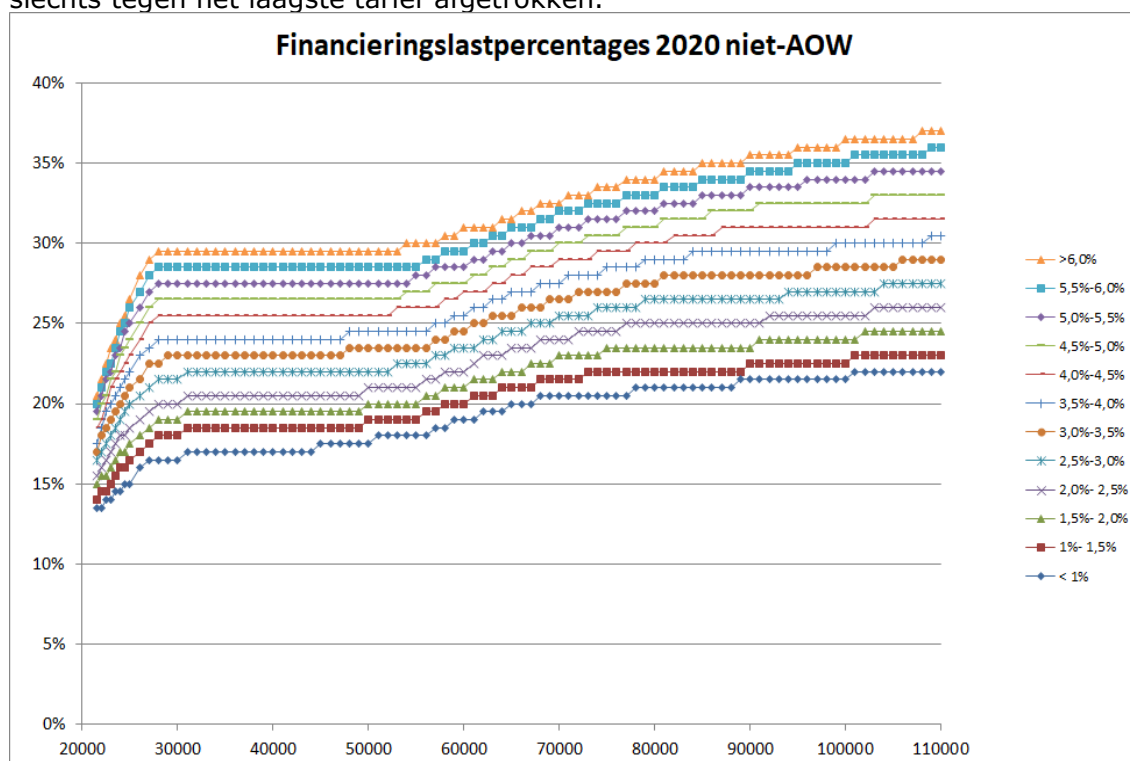
*Het Nibud adviseert de bijgaande tabellen te gebruiken voor de Ministeriële Regeling Hypothecair Krediet 2020*

#### 3.1 Niet AOW-gerechtigden

##### 3.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2020

In figuur 2 staan de financieringslastpercentages voor 2020 voor niet AOW-gerechtigden grafisch weergegeven.

De lijnen in de figuur lopen in eerste instantie steil op. Dit wordt veroorzaakt doordat huishoudens met een laag inkomen weinig belasting betalen. Hypotheekrente wordt dan slechts tegen het laagste tarief afgetrokken.



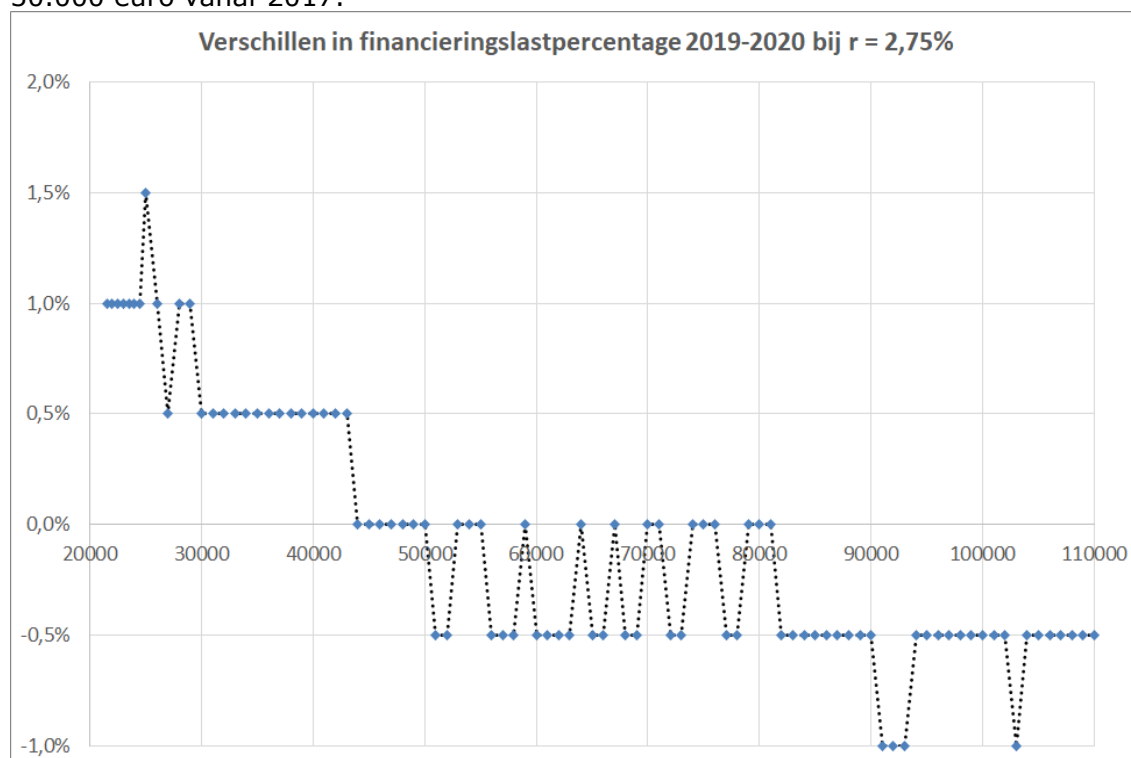
Figuur 2: Financieringslastpercentages 2020 voor niet AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

### 3.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2019-2020

#### Vershil in financieringslastpercentages

In figuur 3 zijn de verschillen in financieringslastpercentages bij een rentestand tussen de 2,501 procent en 3,000 procent weergegeven tussen 2019 en 2020.

Er is over het algemeen sprake van een stijging in financieringslastpercentage bij inkomens tot 30.000 euro en relatief gelijke percentages bij inkomens daarboven. Dit heeft te maken met het geleidelijk invoeren van een buffer voor de inkomens boven de 30.000 euro vanaf 2017.

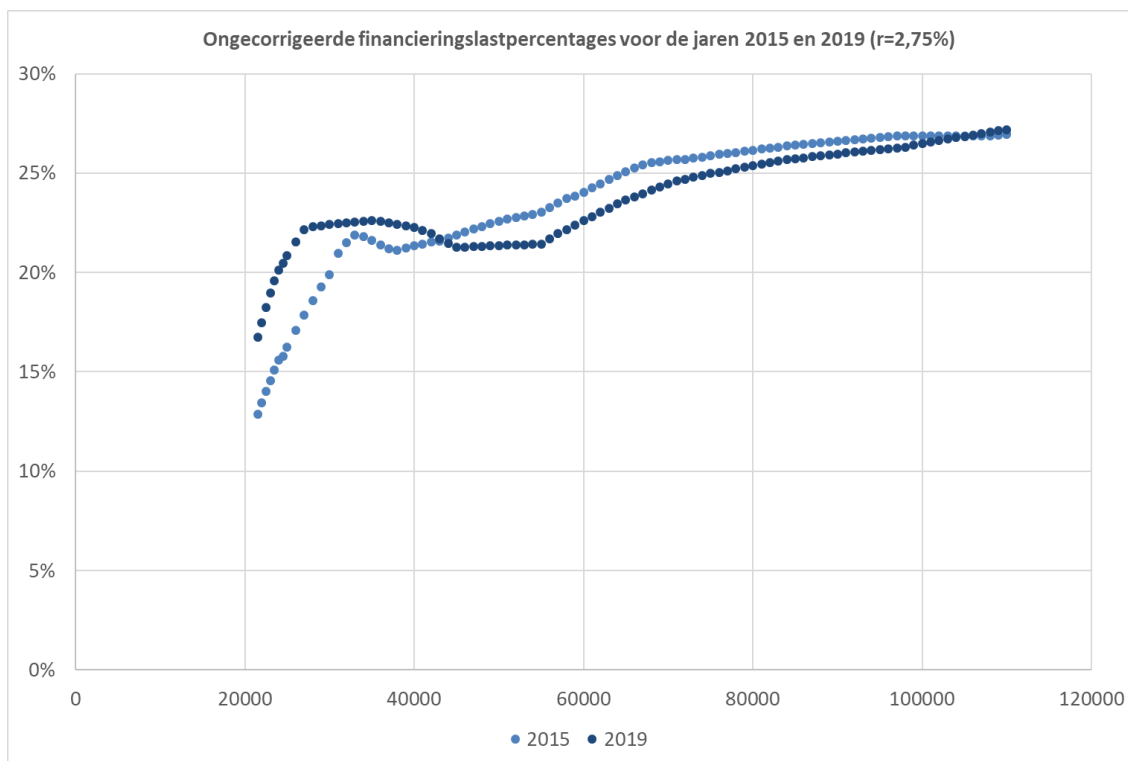


Figuur 3: Verschillen in financieringslastpercentages tussen 2019 en 2020

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

Door de middeling over vier jaar is het lastiger dan voorheen om aan te geven wat de oorzaak van de veranderingen in financieringslastpercentage is. Voor 2020 vervallen de financieringslastpercentages uit het jaar 2015 en komen die uit het jaar 2019 daarvoor in de plaats.

In figuur 4 staan de ongecorrigeerde financieringslastpercentages voor de jaren 2015 en 2019 bij een rentestand van 2,75 procent. Inderdaad is te zien dat voor inkomens onder de 45.000 euro de financieringslastpercentages voor het jaar 2019 hoger liggen dan voor het jaar 2015.



Figuur 4: Ongecorrigeerde financieringslastpercentages voor de situaties 2015 en 2019

### Verschil in maximale hypotheek

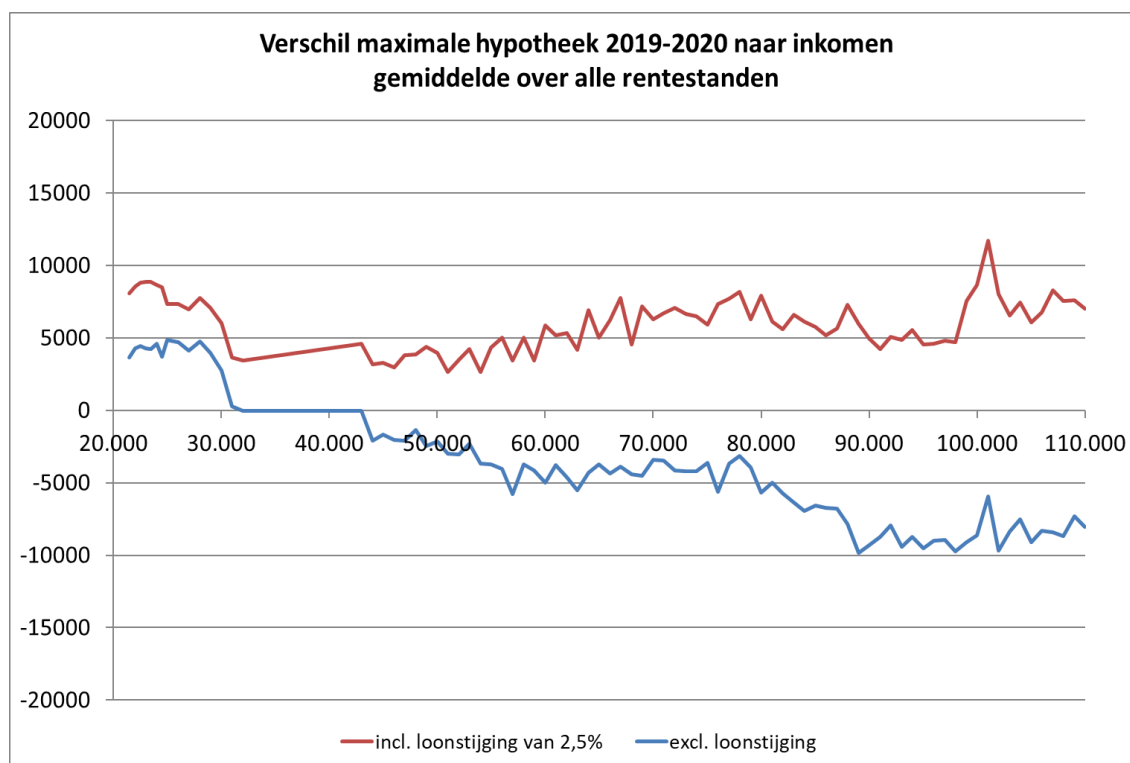
Met behulp van de financieringspercentages kunnen we de maximale hypotheek uitrekenen. De verandering in financieringspercentages leidt bij een gelijkblijvend inkomen tot een vergelijkbare verandering in de maximale hypotheek.

### Loonstijging

In werkelijkheid hebben huishoudens ook te maken met een inkomensstijging over het jaar heen. Voor 2020 verwacht het CPB een bruto loonstijging van 2,5 procent. Als we die inkomensstijging meenemen, leidt dat tot een hogere leencapaciteit voor alle huishoudens.

In figuur 5 staan de verschillen tussen 2019 en 2020 in maximale hypotheek naar inkomen. Deze verschillen worden gepresenteerd zowel met als zonder een loonstijging van 2,5 procent.

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 2019-2020 een hypotheek willen afsluiten en op dat moment geen loonsverhoging krijgen.



Figuur 5: Verschillen maximale hypotheek 2019-2020 naar inkomen

Met de loonstijging meegerekend zien we dat er voor alle inkomens een stijging is van de maximale hypotheek. De stijging in maximale hypotheek bij loonstijging is gelijkmatig verdeeld over de inkomens. Wanneer we de loonstijging niet meerekenen, zien we een daling bij de hoogste inkomens.

### Voorbeelden verschil

In tabel 2 staan voor een aantal inkomens de maximale hypotheek weergegeven in 2019 en 2020. Hierbij is rekening gehouden met een verwachte gemiddelde loonstijging voor 2020 van 2,5 procent.

Tabel 2: Maximale hypotheek 2019 en 2020 (rente = 2,75%), incl. loonstijging

Bruto jaarinkomen 2019	35.000	50.000	70.000
Bruto jaarinkomen 2020*	35.875	51.250	71.750
2019	153.606	224.540	364.368
2020	161.108	230.154	373.477
<b>Vershil</b>	<b>+ 7.502</b>	<b>+ 5.614</b>	<b>+ 9.109</b>

\* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 2,5% in 2020.

In tabel 3 staat de maximale hypotheek weergegeven in 2019 en 2020 bij een rente van 5 procent. Dit is de toetsrente die gehanteerd moet worden bij een rentevaste periode korter dan 10 jaar.

Tabel 3: Maximale hypotheek 2019 en 2020 (rente = 5%), incl. loonstijging

Bruto jaarinkomen 2019	35.000	50.000	70.000
Bruto jaarinkomen 2020*	35.875	51.250	71.750
2019	143.980	209.567	331.426
2020	147.580	210.828	334.134
Vershil	+ 3.600	+ 1.261	+ 2.708

\* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 2,5% in 2020.

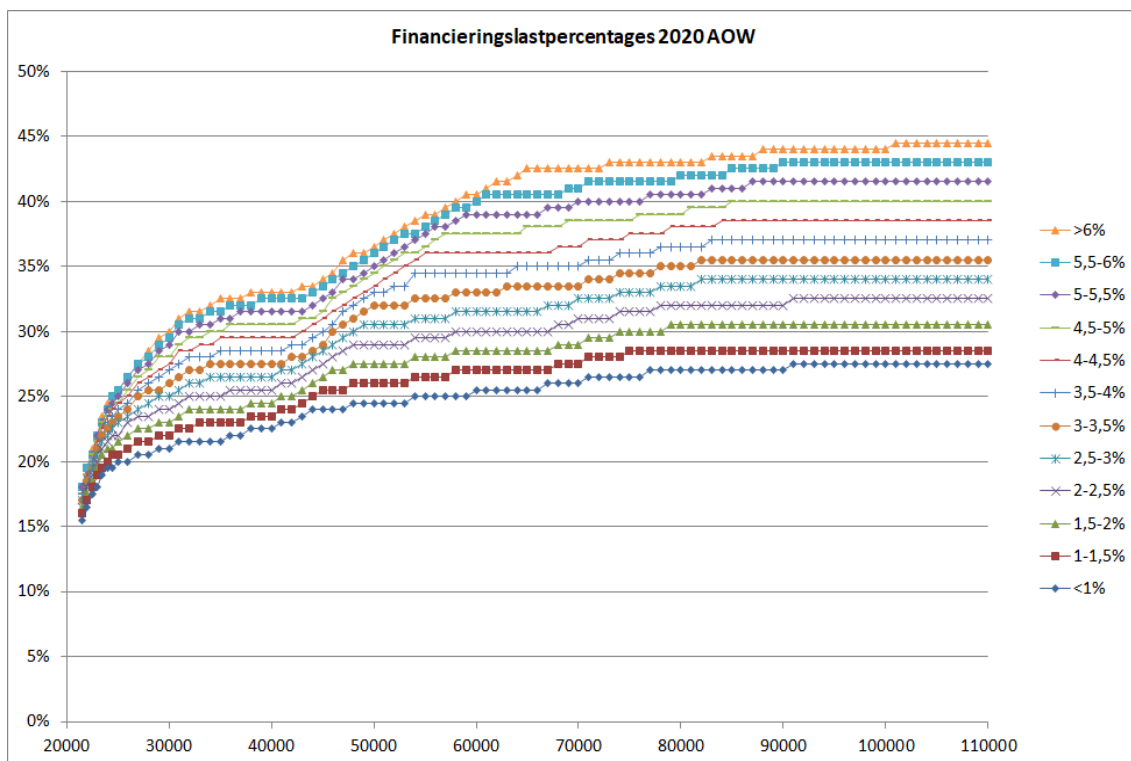
## 3.2 AOW-gerechtigden

### 3.2.1 Aparte tabellen voor AOW-gerechtigden

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

### 3.2.2 Resultaat AOW-gerechtigden 2020

In figuur 6 staan de financieringslastpercentages voor 2020 voor AOW-gerechtigden grafisch weergegeven.



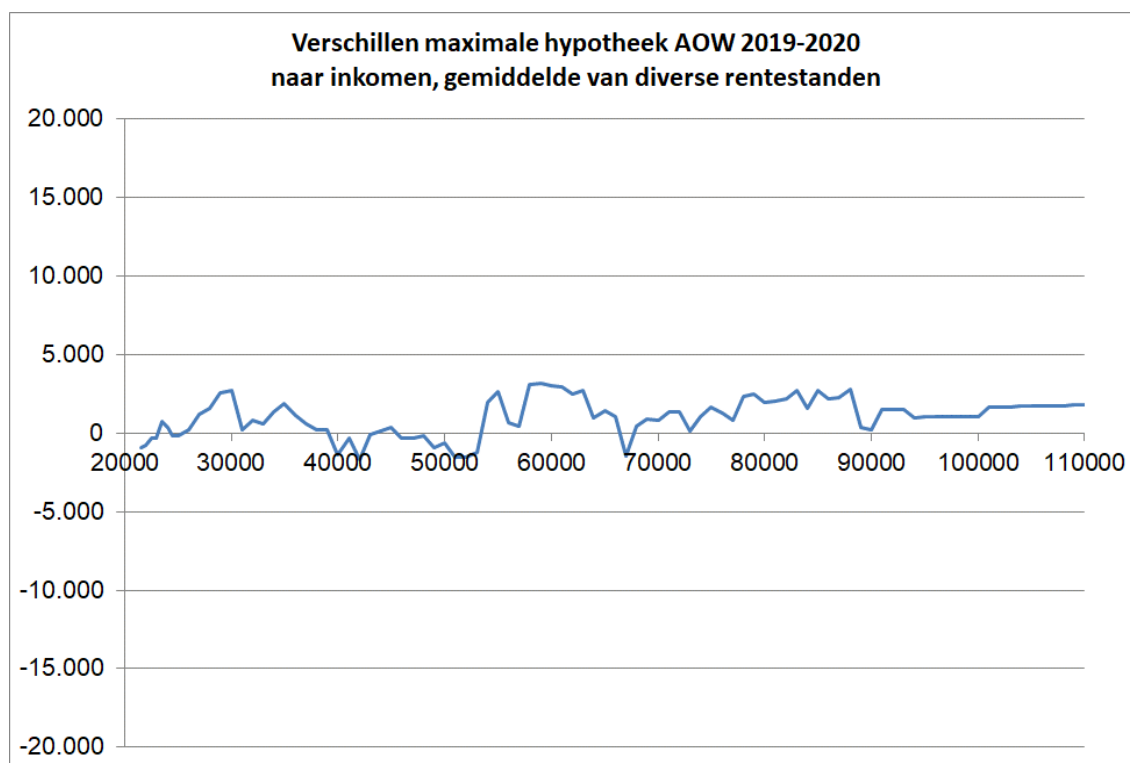
Figuur 6: Financieringslastpercentages voor 2020 voor AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

### 3.2.3 Verschillen AOW-gerechtigden 2019-2020

In figuur 7 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen 2019 en 2020 naar inkomen.

Voor niet-AOW gerechtigden rekenen we in de voorbeelden met een gemiddelde loonstijging. Bij AOW-gerechtigden doen we dat niet. De verwachting is dat het aanvullend pensioen voor AOW-gerechtigden niet of nauwelijks geïndexeerd zal worden.

De maximale hypotheek bij AOW-gerechtigden verandert niet of nauwelijks in 2020.



Figuur 7: Verschillen maximale hypotheek 2019-2020 AOW-gerechtigden naar inkomen

### 3.3 Niet-afrekbare gedeelten

#### 3.3.1 Aparte tabellen voor niet-afrekbare gedeelten

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 Ministeriële regeling hypothecair krediet.

#### 3.3.2 Berekening hypotheek voor niet-afrekbare gedeelten

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

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

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

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

#### 3.3.3 Specifieke uitgangspunten voor niet-afrekbare gedeelten

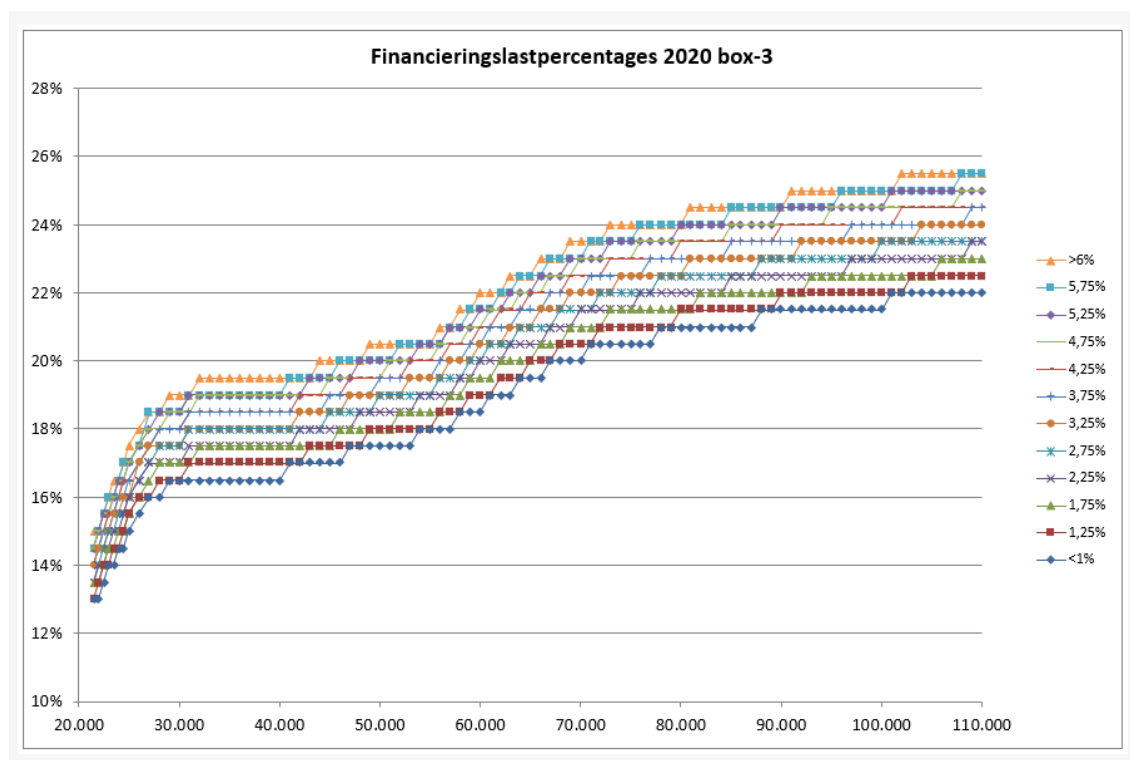
Sinds 2005 is de bijtelling van het eigenwoningforfait nooit hoger dan de aftrek aan hypotheekrente. Als de bijtelling van het eigenwoningforfait hoger is dan de aftrek, dan wordt een extra aftrek gecreëerd zodat de totale aftrek gelijk wordt aan de resterende bijtelling (wet-Hillen). Daarom werd de tabel zonder fiscaal voordeel berekend zonder



rekening te houden met het eigenwoningforfait. Deze wet-Hillen wordt geleidelijk afgeschaft. Bij de berekening voor de niet-aftekbare gedeelten houden we vanaf dit jaar rekening met deze gedeeltelijke afschaffing.

### 3.3.4 Resultaat niet-aftekbare gedeelten 2020

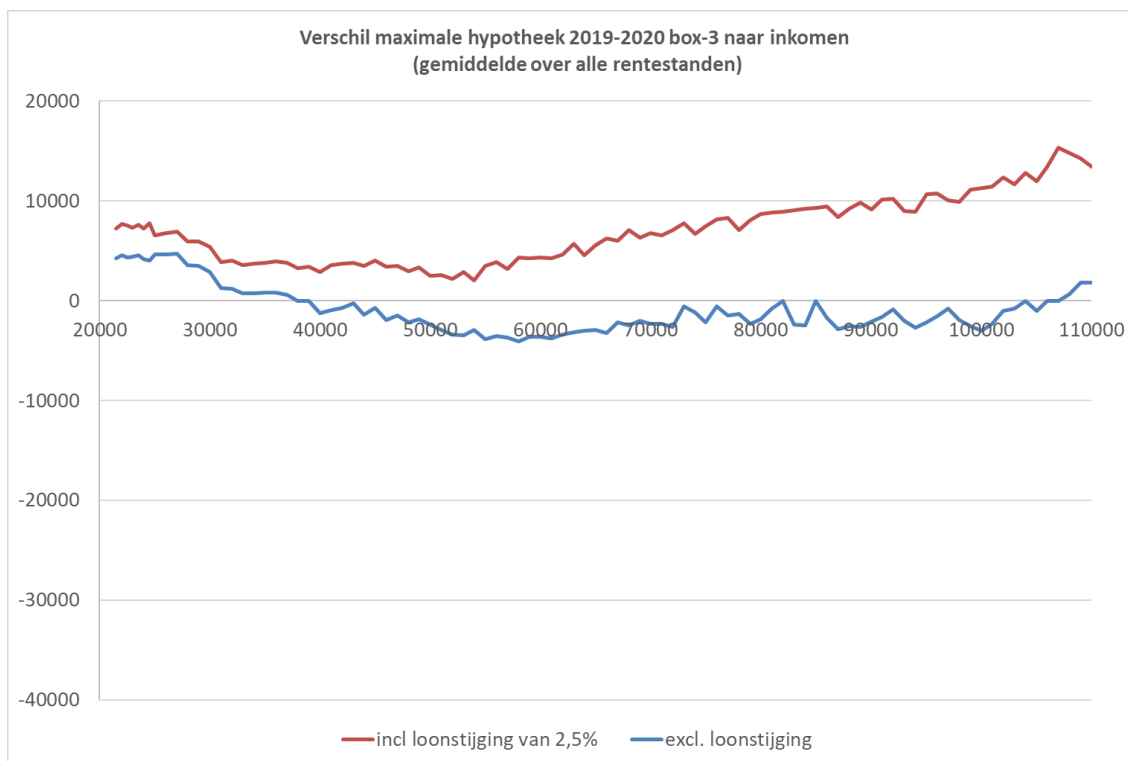
In figuur 8 staan de financieringslastpercentages voor niet-aftekbare gedeelten voor 2020 grafisch weergegeven. De afwezigheid van de fiscale component zorgt voor een gelijkmatiger beeld dan bij de tabel met aftrek. Verschillen tussen rentestanden zijn gering. De enige oorzaak is dat een lagere rente een hogere hypotheek impliceert, en daarmee een hogere woningwaarde. Deze hogere woningwaarde leidt tot meer bijkomende kosten.



Figuur 8: Financieringslastpercentages 2020 voor box-3 bij verschillende rentestanden

### 3.3.5 Verschillen niet-aftekbare gedeelten 2019-2020

In figuur 9 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen de box-3 tabel voor 2020 ten opzichte van 2019, zowel met als zonder loonstijging.



Figuur 9: Verschillen maximale hypotheek 2019-2020 voor niet-aftrekbare gedeelten naar inkomen

### 3.4 Tweeverdieners

#### 3.4.1 Aparte behandeling van het inkomen van de partner

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

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

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

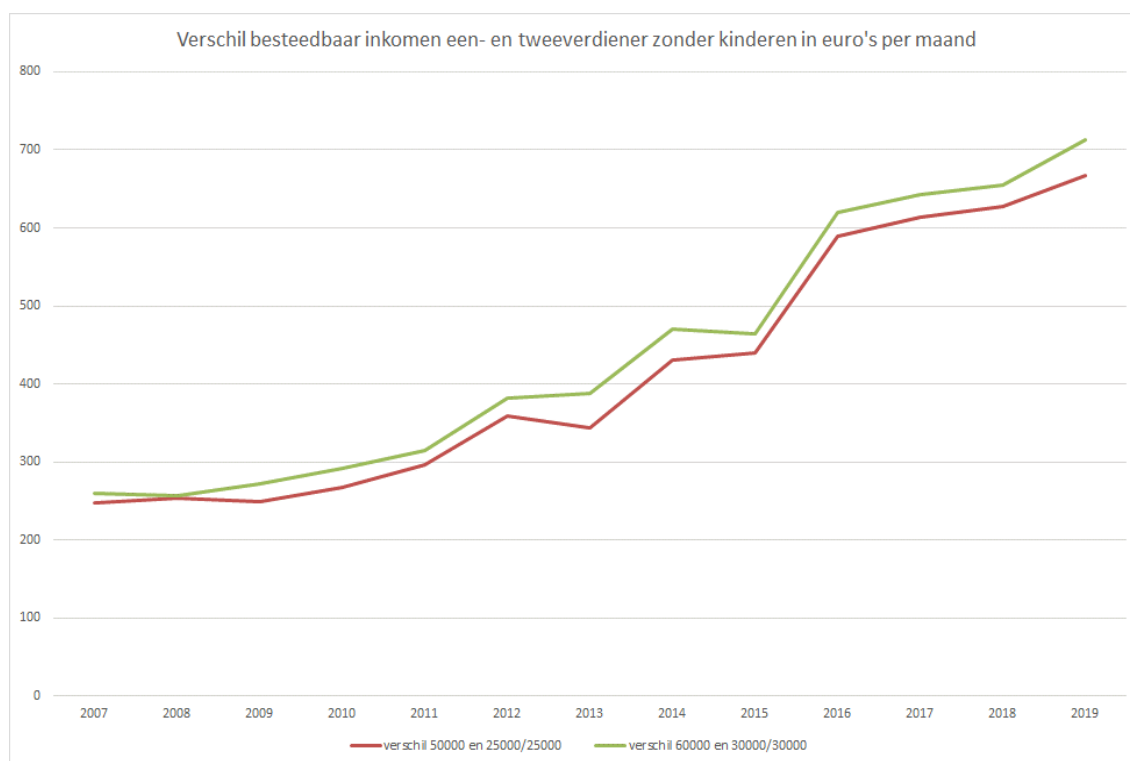
### 3.4.2 Vuistregel voor tweeverdieners

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. Zie bijlage 6 voor een voorbeeld.

De factor bedroeg 0 tot 2012, van 2012 tot 2015 een derde, in 2016 een half, in 2017 0,6 en in 2018 en 2019 0,7. Sinds 2016 loopt dit analoog aan de verwachte korting op de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting.

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.

Figuur 10 laat zien hoe groot het verschil is in de besteedbare inkomens van een- en tweeverdieners, en dat dit verschil in de afgelopen jaren groter is geworden.



Figuur 10: Verschil besteedbaar inkomen in euro's per maand voor een- en tweeverdiener zonder kinderen

Daarom heeft het Nibud geadviseerd om voor 2016 de factor voor tweeverdieners te verhogen tot 0,5 en vervolgens de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting te volgen. Voor 2020 wordt de factor voor tweeverdieners daarom verhoogd naar 0,8. Tabel 4 geeft het schema van de inperking aan.

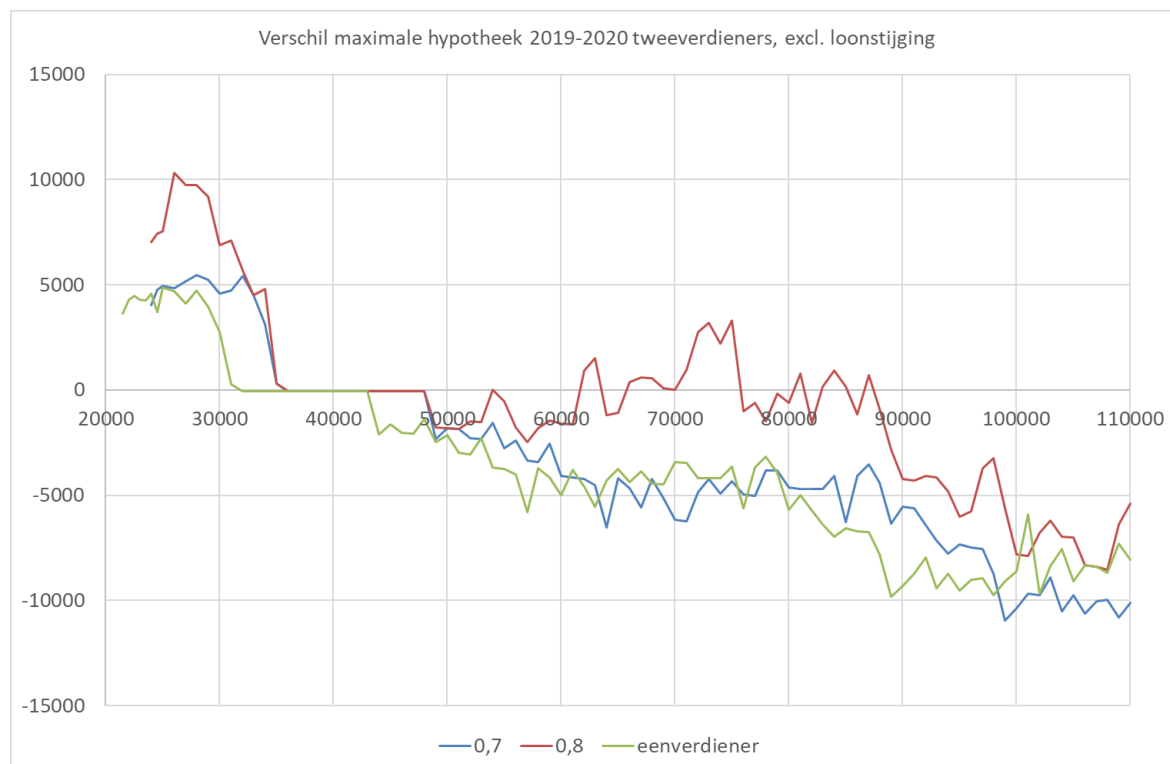
Tabel 4: Inperking overdraagbaarheid algemene heffingskorting tot en met 2023

Jaartal	Factor	Afgerond
2014	0,40	
2015	0,47	
2016	0,53	0,5
2017	0,60	0,6
2018	0,67	0,7
2019	0,73	0,7
2020	0,80	0,8
2021	0,87	0,9
2022	0,93	0,9
2023 en verder	1,00	1,0

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.

### 3.4.3 Verschillen tweeverdieners 2019-2020

Figuur 11 maakt de verandering in leencapaciteit inzichtelijk. Hierbij is voor de tweeverdieners het totale bruto inkomen gelijk aan dat van de eenverdiener, en verdienen beide partners het bruto inkomen in een verhouding 2:1. Er is daarbij niet uitgegaan van een loonstijging. In de grafiek is de situatie opgenomen voor de factoren 0,7 en 0,8 evenals de situatie voor eenverdieners.



Figuur 11: Verschil maximale hypotheek 2019-2020 tweeverdieners, exclusief loonstijging

Onderstaande tabellen laten enige voorbeelden zien. In tabel 5 staan voorbeelden van de totale effecten op de maximale hypotheek van 2019 naar 2020 voor tweeverdieners, exclusief loonstijging. In tabel 6 staan die voorbeelden nogmaals, maar dan inclusief loonstijging. Tabel 7 en 8 laten de voorbeelden zien voor een hoger rentepercentage van 5 procent. In tabel 7 zijn de resultaten exclusief loonstijging en in tabel 8 inclusief loonstijging.

Tabel 5: Voorbeeld maximale hypotheek 2019-2020 voor tweeverdieners (r = 2,75%), excl. loonstijging

Bruto jaarinkomen 2019	25.000 & 12.500	25.000 & 25.000	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2020	25.000 & 12.500	25.000 & 25.000	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
2019	164.578	219.437	235.767	382.739
2020	168.405	224.540	235.767	390.394
Vershil	+3.827	+5.103	0	+ 7.655

Tabel 6: Voorbeeld maximale hypotheek 2019-2020 voor tweeverdieners (r = 2,75%), incl. loonstijging

Bruto jaarinkomen 2019	25.000 & 12.500	25.000 & 25.000	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2020*	25.625 & 12.812	25.625 & 25.625	35.875 & 17.937	51.250 & 25.625
2019	164.578	219.437	235.767	382.739
2020	172.613	230.154	241.659	400.154
Vershil	+ 8.035	+10.717	+ 5.892	+ 17.415

\* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 2,5% in 2020.

Tabel 7: Voorbeeld maximale hypotheek 2019-2020 voor tweeverdieners (r = 5%), excl. loonstijging

Bruto jaarinkomen 2019	25.000 & 12.500	25.000 & 25.000	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2020	25.000 & 12.500	25.000 & 25.000	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
2019	154.264	205.686	215.970	343.457
2020	154.264	205.686	215.970	349.278
Vershil	0	0	0	+ 5.821

Tabel 8: Voorbeeld maximale hypotheek 2019-2020 voor tweeverdieners (r = 5%), incl. loonstijging

Bruto jaarinkomen 2019	25.000 & 12.500	25.000 & 25.000	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2020*	25.625 & 12.812	25.625 & 25.625	35.875 & 17.937	51.250 & 25.625
2019	154.264	205.686	215.970	343.457
2020	158.119	210.828	221.367	358.010
Vershil	+ 3.855	+ 5.142	+ 5.397	+ 14.553

\* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 2,5% in 2020.

### 3.4.4 Marges

In onderstaande tabellen zijn voorbeelden weergegeven hoe hoog de marges zijn als het tweede inkomen voor 70, 80 of 100 procent meetelt bij het bepalen van het financieringslastpercentage. Er zijn verschillen zichtbaar bij de twee hoogste inkomensgroepen, waar de marges al ruim zijn en bij het laagste inkomen. Bij dat laagste inkomen moet bedacht worden dat beide partners minder dan het minimumloon verdienen. De maximale hypotheek ligt tussen de 105.000 en 115.000 euro bij deze varianten.

Tabel 9: Marges bij verschillend percentage tweede inkomen, paar zonder kinderen (r=2,75%)

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
70 procent	18000 + 9000	236	116	176
	22000 + 10000	379	16	198
	25000 + 25000	1027	-28	500
	30000 + 15000	707	-211	248
	50000 + 25000	1342	-37	653
	60000 + 40000	1663	-190	737
80 procent	18000 + 9000	212	92	152
	22000 + 10000	379	16	198
	25000 + 25000	1027	-28	500
	30000 + 15000	707	-211	248
	50000 + 25000	1308	-71	619
	60000 + 40000	1663	-190	737
100 procent	18000 + 9000	188	68	128
	22000 + 10000	365	2	183
	25000 + 25000	1027	-28	500
	30000 + 15000	707	-211	248
	50000 + 25000	1274	-105	584
	60000 + 40000	1618	-236	691

Tabel 10: Marges bij verschillend percentage tweede inkomen, paar met 2 kinderen (r=2,75%)

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
70 procent	18000 + 9000	223	155	189
	22000 + 10000	353	20	186
	25000 + 25000	1040	-136	452
	30000 + 15000	664	-259	203
	50000 + 25000	983	-445	269
	60000 + 40000	1369	-579	395
80 procent	18000 + 9000	200	132	166
	22000 + 10000	353	20	186
	25000 + 25000	1040	-136	452
	30000 + 15000	664	-259	203
	50000 + 25000	949	-479	235
	60000 + 40000	1369	-579	395
100 procent	18000 + 9000	176	109	142
	22000 + 10000	339	6	173
	25000 + 25000	1040	-136	452

	30000 + 15000	664	-259	203
	50000 + 25000	915	-513	201
	60000 + 40000	1323	-625	349

Tabel 11: Marges bij verschillend percentage tweede inkomen, paar met 3 kinderen (r=2,75%)

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
70 procent	18000 + 9000	28	-96	-34
	22000 + 10000	158	-35	62
	25000 + 25000	845	-307	269
	30000 + 15000	469	-257	106
	50000 + 25000	1072	-384	344
	60000 + 40000	1458	-552	453
80 procent	18000 + 9000	4	-119	-57
	22000 + 10000	158	-35	62
	25000 + 25000	845	-307	269
	30000 + 15000	469	-257	106
	50000 + 25000	1038	-418	310
	60000 + 40000	1458	-552	453
100 procent	18000 + 9000	-19	-142	-80
	22000 + 10000	144	-48	48
	25000 + 25000	845	-307	269
	30000 + 15000	469	-257	106
	50000 + 25000	1004	-453	276
	60000 + 40000	1412	-597	407

De lagere marges bij 100 procent zullen mogelijk wat gedempt worden doordat de financieringslastpercentages ceteris paribus over een paar jaar wat zullen dalen doordat de afbouw van de uitbetaling van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende partner verdwijnt.

De verschillen in het meer meetellen van het tweede inkomen zijn volgens ons beperkt. We zien alleen een negatieve marge ten opzichte van het minimum van 19 euro bij het paar met 3 kinderen met een totaal bruto inkomen van 27.000 euro. Bij een paar zonder kinderen en een paar met 2 kinderen en een bruto inkomen van 27.000 euro zijn de marges ten opzichte van het minimum wel positief. Daardoor denken we dat de stap naar 80 procent volgend jaar verantwoord gezet kan worden.

*Het Nibud adviseert de vuistregel voor 2020 te laten luiden: Pas het financieringslastpercentage toe dat hoort bij het hoogste inkomen vermeerderd met 0,8 van het laagste inkomen op het gezamenlijke inkomen van beide partners.*

### 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 Ministeriële regeling hypothecair krediet opgenomen.

In de Ministeriële Regeling zijn in 2019 de volgende extra vrijlatingen vastgelegd (art.4 lid 3 t/m 6):

*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. Dit lid is enkel van toepassing op hypothecair kredieten die worden verstrekt aan consumenten met een toetsinkomen van ten minste € 33.000.*

4

*Indien een hypothecair krediet wordt verstrekt voor de financiering van een NulopdeMeter-woning en ten aanzien van die woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar kan een bedrag van € 25.000 euro buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast.*

5

*Indien een hypothecair krediet wordt verstrekt voor de financiering van een woning met een energie-index of een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul, kan een bedrag van € 15.000 buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast.*

6

*Het vierde en vijfde lid zijn uitsluitend van toepassing op hypothecaire kredieten die worden verstrekt aan consumenten met een toetsinkomen van ten minste € 33.000.*

Waarbij de volgende definities worden gehanteerd:

Energiebesparende voorzieningen: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, 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 van de Ministeriële regeling hypothecair krediet 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 onder de 30 jaar moet liggen.

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

*Het Nibud adviseert om van de lijst de maatregelen te verwijderen waar het financiële rendement marginaal is in verhouding tot de lasten van de hypothecaire financiering. Dat gaat met name om de zonneboiler.*

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

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

De gemiddelde extra energiebesparing als gevolg van het verschil in energiegebruik tussen woningen met label CDEFG en woningen met labels AB, omgezet naar een 30-jarige hypotheek, berekend voor de jaren 2016 tot en met 2019 en over alle inkomens en rentestanden, leidt tot een gemiddelde extra hypotheek van 9.478 euro.

Daarmee kan het bedrag van 9.000 euro in de Ministeriële regeling hypothecair krediet voor 2020 gehandhaafd blijven.

*Het Nibud adviseert het vrijlatingsbedrag van 9.000 euro voor energiebesparende maatregelen te handhaven in de Ministeriële regeling hypothecair krediet voor 2020.*

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

### **3.5.3 Intrinsiek energiezuinige woningen**

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

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

In de reguliere berekening wordt voor de situatie in 2019 voor de gasrekening minimaal 936 euro (basis) en gemiddeld 1162 tot 1506 euro (voorbeeld) per jaar aangehouden en voor de elektriciteitsrekening minimaal 612 euro (basis) en gemiddeld 684 euro (voorbeeld) per jaar. De elektriciteitsrekening is gebaseerd op minimaal 3005 kWh per jaar.

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

Een betere kandidaat is de *Energie-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 EI/EPC < 0,6 blijkt de besparing op grond van cijfers van RvO tussen de 562 en 843 euro per jaar. Dit omzetten naar een maximale hypotheek leidt tot een bedrag van gemiddeld 10.074 euro. Daarmee kan het huidige bedrag van 9.000 euro gehandhaafd blijven.

### **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 Ministeriële regeling hypothecair krediet is een extra additionele opwekkingscapaciteit gedefinieerd voor het gedragsgebonden energieverbruik. Deze is in veel gevallen niet voldoende om de totale elektriciteitsrekening naar 0 te brengen. In tabel 12 is te zien dat dat bijvoorbeeld niet opgaat voor grotere huishoudens.

Tabel 12: Gemiddeld elektriciteitsverbruik (in kWh per jaar)

Woningtype	kWh	gemiddeld verbruik	kWh
Appartement	1.780	1 persoon	1.925
Rijwoning	2.700	2 personen	3.005
(Half-)vrijstaand	3.150	3 personen	3.605
		4 personen	4.155
		5 personen	4.375

Bron: Milieu Centraal en RVO 2017

Daarom rekenen we voor NOM niet met een gedragsgebonden energierekening van 0 euro, maar met een jaarbedrag van 259 euro. Dit komt overeen met het verschil tussen het gemiddelde elektriciteitsverbruik van een vierpersoonshuishouden (met gemiddeld 4.155 kWh per jaar) en een tweepersoonshuishouden; de uitgangssituatie achter de reguliere tabel (met 3005 kWh per jaar).

Voor de situatie van 2019 levert dat een gemiddeld extra bedrag aan hypotheek op van 27.393 euro, bij inkomens boven 33.000 euro. Over vier jaar gemiddeld, is het extra bedrag aan hypotheek 23.792 euro voor die inkomensgroep.

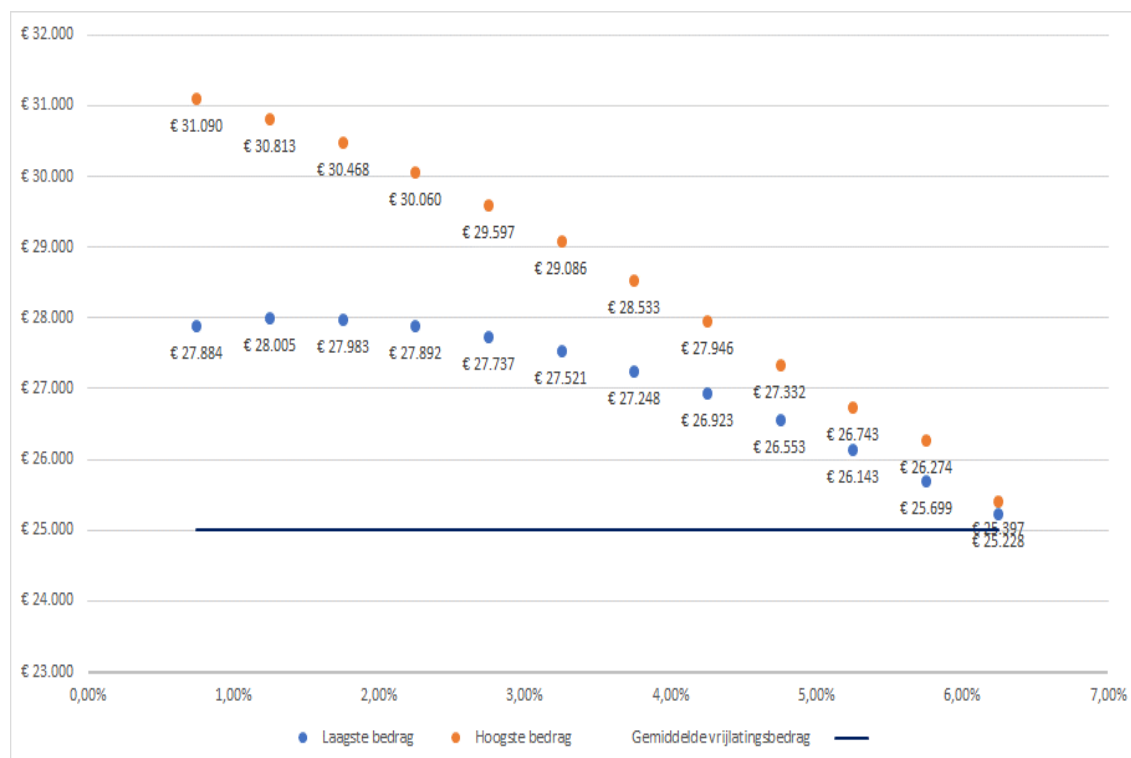
Het extra bedrag varieert met de jaren. Vanuit robuustheid willen we het bedrag niet elk jaar marginaal wijzigen.

Het bedrag van 25.000 euro in de Ministeriële regeling hypothecair krediet kan daarmee gehandhaafd blijven.

*Het Nibud adviseert het vrijlatingsbedrag van 25.000 euro voor een Nul-op-de-Meter woning te handhaven in de Ministeriële regeling hypothecair krediet voor 2020.*

Het gemiddelde bedrag van 27.393 euro is berekend over alle rentes en alle inkomens. Bij hogere inkomens is het bedrag doorgaans hoger dan bij lagere inkomens, en ook de rente heeft invloed. Dit betekent dat er ten opzichte van het bedrag van 25.000 euro wel enige spreiding is. Het zou niet zo moeten zijn dat de besparing bij lage inkomens fors onder het gemiddelde ligt. En dat is de reden dat er ook een ondergrens in het advies is opgenomen qua inkomen.

Figuur 12 geeft een beeld van de spreiding van het extra bedrag voor de situatie van 2019 (met een gemiddelde van 27.393 euro vanaf een inkomen van 33.000 euro).



Figuur 12: Spreiding rond het vrijlatingsbedrag

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

### Lease van energiebesparende installaties

Soms worden installaties in nieuwbouwwoningen met lease contracten gefinancierd. Deze contracten zijn in abonnementsvorm en zitten niet verwerkt in de vrij op naam prijs. De vrijlatingen kunnen mogelijk oneigenlijk ingezet worden.

Het Nibud is van mening dat de opbrengsten uit energiebesparing niet dubbel ingezet worden. Door het leasen van bijvoorbeeld de warmtepomp gaat de energierekening omlaag, maar daar komen abonnementskosten voor terug. De extra vrijlating voor een hogere hypotheek is gebaseerd op lagere energiekosten. Als de kosten in de vrij op naam prijs zitten en er dus geen sprake is van lease dan mag de vrijlating wel gebruikt worden.

Dit pleit voor een duidelijke controle van mogelijke leasekosten voor dit soort installaties.

### **EI/EPC < 0**

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

In principe is het gebouwgebonden energieverbruik nihil bij een  $EI/EPC \leq 0$ . Dat betekent in de berekeningen dat de gasrekening 0 euro is, een verschil t.o.v. de reguliere tabel van 936 tot 1506 euro per jaar. De elektriciteitsrekening is minimaal 612 euro en gemiddeld 672 euro per jaar.

Gebouwgebonden energieverbruik van 0 euro, leidt tot een besparing die overeenkomt met de lasten die horen bij een extra bedrag aan hypotheek van 21.468 euro.

Er is echter twijfel of een woning met  $EI/EPC \leq 0$  altijd leidt tot een gebouwgebonden energiebedrag van 0 euro, bijvoorbeeld als er sprake is van een gasaansluiting of een warmtenetaansluiting. Een  $EI/EPC$ -bepaling  $\leq 0$  in de Regeling is dus niet voldoende om een gebouwgebonden energiegebruik van 0 te garanderen, en daarmee een extra hypotheekbedrag van (afgerond) 20.000 te rechtvaardigen.

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

We hanteren hierbij een afslag van 25 procent, d.w.z. 5.000 euro. Dat betekent dat de vrijstelling in dat geval niet 20.000 euro maar 15.000 euro bedraagt. Om een idee te geven over de hoogte van een dergelijke buffer hebben we berekend dat een gebouwgebonden energieverbruik van 50 euro per maand resulteert in een lagere vrijstelling van 5.000 euro.

*Het Nibud adviseert het vrijlatingsbedrag van 15.000 euro (voor een woning met gebouwgebonden energiegebruik van 0 aangetoond met een EI/EPC<0) te handhaven in de Ministeriële regeling hypothecair krediet voor 2020.*

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

Op grond van de huidige situatie zou een lichte daling van de inkomensgrens mogelijk zijn (tot 31.000 euro). Vanwege de robuustheid willen we de inkomensgrens handhaven op 33.000 euro.

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

*Het Nibud adviseert om bij de toepassing van de vrijstellingen uit te gaan van een minimuminkomen van 33.000 euro.*

### **3.5.5 Mogelijkheid tot maatwerk**

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

Een ander alternatief is om het energieverbruik op een andere manier aan te tonen. De vraag is of een dergelijke vormvrije manier van aantonen in de Ministeriële regeling hypothecair krediet moet worden opgenomen, of dat het een "explain-mogelijkheid" is. Probleem hierbij is dat een niet-eenduidige methode moeilijk hanteerbaar is voor verstrekkers en adviseurs.

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

### 3.5.6 Alternatieven voor het aantonen van energiezuinigheid

Op het ogenblik wordt voor nieuwbouw de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) gehanteerd als maat voor de energiezuinigheid van de woning. Deze gaat echter verdwijnen. Vanaf 1 juli 2020 zal de energieprestatie van een nieuwbouwwoning worden gemeten via het instrument Bijna Energie Neutrale Gebouwen (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 meet door middel van drie indicatoren<sup>2</sup>:

#### 1. de maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar

Voor het bepalen van de energiebehoefte wordt de energiebehoefte voor verwarming en koeling opgeteld. Deze kijkt naar een optimale kwaliteit van de gebouwschil waarbij zowel de verhouding glas ten opzichte van dichte gevel, de mate van isolatie, de mate van kierdichting als de aanwezigheid van koudebruggen een rol speelt. Niet alleen isolatie, maar juist het samenspel van bovenstaande factoren, de vorm (geometrie) en de ligging van een gebouw zijn van belang om de energiebehoefte van een gebouw zo veel mogelijk te beperken. BENG 1 gaat over al deze factoren. Hierbij wordt gerekend met een vastgesteld 'neutraal' ventilatiesysteem. De energiebehoefte invullen kan met hernieuwbare of fossiele energie.

#### 2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar

Het primair fossiel energiegebruik is een optelsom van het primair energiegebruik voor verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatoren. Voor utiliteitsgebouwen telt ook het primair energiegebruik voor verlichting en voor bevochtiging (indien aanwezig) mee. Voor zowel woningen en utiliteitsgebouwen geldt dat, als er PV-panelen of andere hernieuwbare energiebronnen aanwezig zijn, de opgewekte energie van het primair energiegebruik wordt afgetrokken.

#### *Verskil tussen energiebehoefte en het primair fossiel energiegebruik*

Bij primair fossiel energiegebruik worden de systeemverliezen (zoals leidingverliezen bij verwarming), hulpenergie (zoals pompen) en het rendement van de opwekkers (zoals de CV-ketel) meegenomen. Bij energiebehoefte is dat niet het geval.

#### 3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten

Deze is voor de energierekening niet relevant.

Bij het verdwijnen van de energieprestatiecoëfficiënt is het nodig een vervangend artikel op te stellen voor extra hypotheek bij nieuwbouwwoningen. Hierbij kan het best aangesloten worden bij de tweede indicator. Deze komt het meest overeen met het gebouwgebonden gebruik.

---

<sup>2</sup> Afkomstig van: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/nieuwbouw/beng-indicatoren>

*Het Nibud adviseert om de regeling voor energiezuinigheid aan te passen, zodra de regeling voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) ingaat. Aan de clausele  $epc < 0$  kan toegevoegd worden een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk of lager is dan  $0 \text{ kWh/m}^2$ .*

### **Verschil tussen theoretische energiebesparing en besparing in de praktijk**

Bij het treffen van energiezuinige maatregelen is er vooraf alleen een inschatting te maken van de resulterende energiebesparing. Deze inschatting zal plaats vinden vanuit ervaringen uit het verleden en/of vanuit theoretische, modelmatige berekeningen.

In de praktijk hoeft deze inschatting niet altijd uit te komen. Het theoretische model zal niet perfect zijn, de situatie kan net iets anders zijn, de maatregel wordt op een iets andere manier uitgevoerd etc. Aan de andere kant kan de maatregel ook leiden tot gedragseffecten. Waar vroeger een slaapkamer zonder dubbel glas niet verwarmd werd, is dat met dubbel glas wel het geval.

Eerdere studies lieten zien dat deze afwijking van de theorie zich vooral in extremere situaties voordoen, d.w.z. in zeer energiezuinige woningen wordt relatief meer energie verbruikt, en in zeer energie onzuinige woningen wordt relatief minder energie verbruikt dan theoretisch voorspeld.

Om het risico op tegenvallende energiebesparing en daardoor mogelijk financieel nadeel van een energiezuinige maatregel in combinatie met een financiering te verkleinen, is het daarom verstandig om niet uit te gaan van de gemiddelde theoretische besparing, maar om daar een buffer voor in te bouwen. Zodat tegenvallers, van welke aard dan ook, niet leiden tot financieel nadeel.

In de systematiek om te komen tot de extra bedragen in de Ministeriële regeling hypothecair krediet zijn al buffers ingebouwd. We laten bijvoorbeeld alleen de voorbeeldbedragen variëren, en niet de basisbedragen. Dit betekent dat het normbedrag voor energie een bezuiniging maar voor de helft meeneemt. Aan de andere kant betekent een maximale hypotheek, dat huishoudens al bezuinigen op overige uitgaven, waaronder mogelijk op de energiekosten.

Voor de Nul-op-de-Meter woning wordt een garantie verplicht gesteld op additionele opwekking. Deze additionele capaciteit is echter niet zodanig, dat de energierekening altijd naar 0 gaat. We houden daarbij een buffer aan.

Voor  $EI/EPC = < 0$  houden we een afslag van 25% aan op de theoretische besparing.



## 3.6 Aantoonbaar niet-kwetsbare groepen

### 3.6.1 Afwijkende regeling voor aantoonbaar niet-kwetsbare groepen

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

Invoering van deze buffer leidde over de hele breedte tot een verkrapping van de normen, ook voor huishoudens waarvoor al aparte buffers bestonden. Om die reden heeft het Nibud geadviseerd om verruiming toe te staan voor aantoonbaar niet-kwetsbare huishoudens met een inkomen onder de 31.000 euro.

### 3.6.2 Advies voor 2020

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 4.2). Hoewel deze regeling tot complexiteit leidt, adviseert het Nibud vanuit robuustheid de huidige regeling te handhaven met als enige wijziging ten opzichte van 2019 een verhoging van de ondergrens van het toetsinkomen naar 21.500 euro. Omdat de buffer indertijd is ingevoerd voor inkomens tot 31.000 euro, hoeft deze inkomensgrens niet geïndexeerd te worden.

*Het Nibud adviseert de volgende regeling voor niet-kwetsbare groepen: Indien het hypothecair krediet bedoeld is voor een consument die alleenstaand is en een toetsinkomen heeft dat hoger is dan € 21.500 en lager is dan € 31.000, kan de aanbieder van hypothecair krediet bij het financieringslastpercentage ten hoogste drie procentpunten optellen, met dien verstande dat het aldus berekende financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000.*

## 4. Beschermende werking van de normen voor verschillende groepen huishoudens

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

De vraag is nu hoe een op deze manier vastgestelde maximale hypotheek past in het budget van huishoudens met een andere 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.

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

### 4.1 Huishoudsamenstelling

Welke marge hebben huishoudens met een andere samenstelling nog over in hun budget? Daartoe hebben we voor een aantal voorbeeldhuishoudens hun netto inkomenspositie berekend, evenals de voor die huishoudens geldende basisbedragen, voorbeeldbedragen en de daaruit voortvloeiende normbedragen.

Het gaat hierbij om de volgende voorbeeldhuishoudens:

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

Het eerste kind is tussen de 6 en 12 jaar oud, het tweede kind tussen 12 en 18, en het derde kind is ook tussen de 12 en 18 jaar oud. Er is dus geen rekening gehouden met de kosten van kinderopvang. Oudere kinderen zijn duurder dan jongere kinderen, bijvoorbeeld omdat ze meer kosten aan voeding en kleding met zich meebrengen. Deze extra kosten zijn over het algemeen hoger dan de netto kosten van kinderopvang (na aftrek van de kinderopvangtoeslag). Voor huishoudens met jongere kinderen zijn de 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 2019, de voorgestelde financieringslastpercentages voor

2020 en de basis- en voorbeeldbedragen van 2019. 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.

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

De hoogte van een aantal van de toeslagen hangt af van het verzamelinkomen. Hoe lager het verzamelinkomen, hoe hoger de toeslagen. Door hypotheekrenteaf trek 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 hypotheekrenteaf trek en het eigenwoningforfait.

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

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

1. het minimale bedrag aan uitgaven. Dit is het basispakket voor het betreffende huishouden plus een bedrag voor niet volledig onvermijdbare uitgaven.
2. het voorbeeldbedrag. Dit is wat een vergelijkbaar huishouden met die samenstelling en dat inkomen 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 Resultaten

Tabel 13 bevat de marges per huishoudtype per maand voor de huishoudens met één inkomen.

Tabel 13: 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	22000	51	51	51
paar zonder kinderen	25000	60	60	60
paar zonder kinderen	30000	101	10	55
paar zonder kinderen	31000	102	-17	42
paar zonder kinderen	32000	116	-31	43
paar zonder kinderen	35000	159	-72	43
paar zonder kinderen	40000	211	-141	35
paar zonder kinderen	50000	357	-357	0
paar zonder kinderen	75000	558	-588	-15

alleenstaande zonder kinderen	22000*	427	169	298
alleenstaande zonder kinderen	25000*	454	103	279
alleenstaande zonder kinderen	30000*	525	13	269
alleenstaande zonder kinderen	31000	539	-5	267
alleenstaande zonder kinderen	32000	554	-26	264
alleenstaande zonder kinderen	35000	599	-90	255
alleenstaande zonder kinderen	40000	698	-96	301
alleenstaande zonder kinderen	50000	888	-42	423
alleenstaande zonder kinderen	75000	1089	-230	430
alleenstaande ouder 2 kinderen	22000*	630	147	388
alleenstaande ouder 2 kinderen	25000*	714	114	414
alleenstaande ouder 2 kinderen	30000*	799	19	409
alleenstaande ouder 2 kinderen	31000	816	0	408
alleenstaande ouder 2 kinderen	32000	833	-20	406
alleenstaande ouder 2 kinderen	35000	884	-81	401
alleenstaande ouder 2 kinderen	40000	957	-65	446
alleenstaande ouder 2 kinderen	50000	1095	-35	530
alleenstaande ouder 2 kinderen	75000	1167	-234	467
alleenstaande ouder 3 kinderen	22000*	446	145	296
alleenstaande ouder 3 kinderen	25000*	530	111	321
alleenstaande ouder 3 kinderen	30000*	615	14	315
alleenstaande ouder 3 kinderen	31000	632	-5	313
alleenstaande ouder 3 kinderen	32000	649	-26	311
alleenstaande ouder 3 kinderen	35000	700	-80	310
alleenstaande ouder 3 kinderen	40000	773	-165	304
alleenstaande ouder 3 kinderen	50000	911	-265	323
alleenstaande ouder 3 kinderen	75000	983	-465	259
paar 2 kinderen	22000	17	17	17
paar 2 kinderen	25000	10	10	10
paar 2 kinderen	30000	25	25	25
paar 2 kinderen	31000	22	7	14
paar 2 kinderen	32000	31	-11	10
paar 2 kinderen	35000	58	-64	-3
paar 2 kinderen	40000	84	-153	-35
paar 2 kinderen	50000	178	-389	-106
paar 2 kinderen	75000	327	-878	-276
paar 3 kinderen	22000	-178	-224	-201
paar 3 kinderen	25000	-185	-252	-219
paar 3 kinderen	30000	-170	-272	-221
paar 3 kinderen	31000	-173	-283	-228
paar 3 kinderen	32000	-164	-281	-223
paar 3 kinderen	35000	-137	-275	-206
paar 3 kinderen	40000	-111	-279	-195
paar 3 kinderen	50000	-17	-390	-204
paar 3 kinderen	75000	63	-968	-453

Noot: \* is inclusief verhoging van 3 procentpunt.

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 hypotheek zijn uitgerekend met de tabel voor 2020. Deze tabel is berekend op de gemiddelde inkomens en uitgaven van 2016 tot en met 2019. De marges zijn echter berekend op de inkomens- en uitgavenstructuur van alleen 2019;
- Er in een aantal jaren een extra buffer is ingebouwd voor inkomens tot 31.000.

Te zien is dat de marge voor dit huishouden ten opzichte van de normbedragen inderdaad iets boven de nul uitkomt bij de verschillende inkomens. De marge ten opzichte van de basisbedragen neemt natuurlijk sterk toe naarmate het inkomen stijgt.

Voor de kleinere voorbeeldhuishoudens met maar één inkomen (alleenstaanden en alleenstaande ouders) zijn de marges duidelijk groter. Ook de alleenstaande ouder met drie kinderen heeft nog een marge ten opzichte van de normbedragen door de inkomensondersteuning die deze groep krijgt.

Voor de grotere voorbeeldhuishoudens met maar één inkomen (paren met kinderen) zijn de marges kleiner. 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 basisbedragen 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 basisbedragen 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 40.000 euro zijn de basisbedragen voor dit huishouden niet haalbaar. Het gaat hier echter om een zeer kleine groep, zoals te zien in tabel 14. Daar staan de aantallen huishoudens naar inkomen en gezinssamenstelling. Het gaat hierbij om alle huishoudens, niet alleen woningbezitters, om ook potentiële kopers in beeld te hebben.

### **Hoger kindgebonden budget in 2020**

Volgens de plannen die op Prinsjesdag zijn bekendgemaakt, wordt het kindgebonden budget voor paren met kinderen in 2020 vanaf een hoger inkomen afgebouwd dan in 2019, namelijk vanaf 37.922 euro in plaats van 20.941 euro. Door alleen die maatregel vallen de marges t.o.v. minimum voor een paar met dergelijke inkomens en twee of drie kinderen (eenverdiener) tot 96 euro per maand positiever uit. De resultaten staan weergegeven in bijlage 7.

Tabel 14: Aantal huishoudens naar inkomen en gezinssamenstelling

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	965	848	483	306	407	3010
eenouder gezin						
- 1 kind	25	101	70	50	81	328
- 2 kinderen	10	48	33	25	58	175
- 3 kinderen of meer	5	16	12	6	10	49
paar zonder kinderen	30	207	347	327	1330	2240
paar met kinderen						
- 1 kind	6	26	40	69	562	703
- 2 kinderen	7	25	36	57	756	881
- 3 kinderen of meer	1	11	25	26	305	367
waarvan werkende eenverdieners						
paar zonder kinderen	7	20	43	50	164	284
paar met kinderen						
- 1 kind	2	8	14	23	92	140
- 2 kinderen	3	8	16	20	97	145
- 3 kinderen of meer	<1	3	11	11	51	76

Bron: WoON2018, berekeningen Nibud 2019.

De marges voor tweeverdieners staan vermeld in paragraaf 3.4.4.

## 4.2 Marges na rentestijging

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

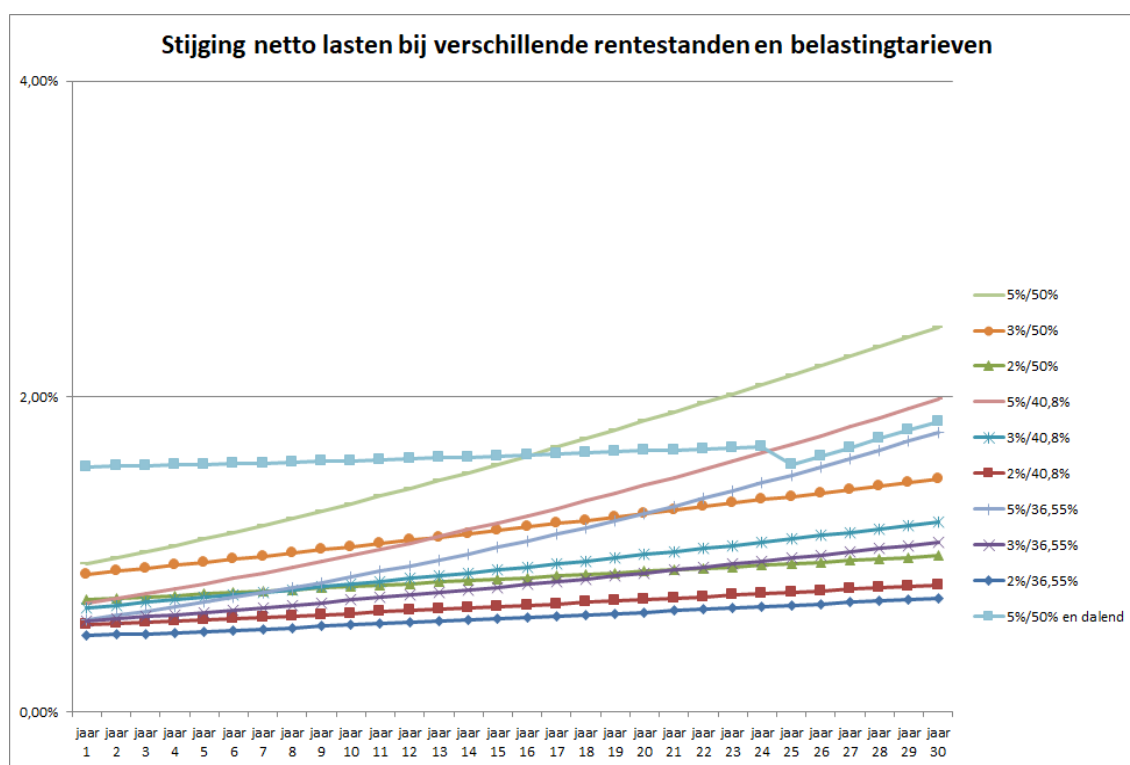
- de annuïteitenhypotheek zorgt voor netto lastenstijging door de verandering in verdeling van rente en aflossing
- het regeerakkoord bevat een snellere afbouw van de hypotheekrenteaftrek
- de rente zou mogelijk fors kunnen stijgen

We bespreken deze hieronder.

### 4.2.1 De annuïteitenhypotheek

De fiscale aftrek is sinds 2013 voor nieuwe hypotheek alleen nog toegestaan bij een minimaal annuïtair aflosschema. Daarom worden sinds die tijd bijna uitsluitend nog nieuwe lineaire en annuïtaire hypotheek verstrekt.

Een annuïteitenhypotheek heeft een jaarlijks stijgende netto last. De hoogte van de stijging hangt af van de rentestand en van het belastingvoordeel.



Figuur 13: Schematische voorstelling van stijging netto lasten bij een annuïteitenhypothec

#### 4.2.2 Afbouw hypotheekrenteaf trek

In de komende jaren vindt er een afbouw plaats van de mate van hypotheekrenteaf trek. Dit zorgt voor hogere netto lasten op termijn.

#### 4.2.3 Renteschok

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

Dit hebben we als volgt gesimuleerd:

- Sluit nu een maximale hypotheek af met een 10 jaar vaste rentestand van 1,75 procent.
- Laat na 10 jaar de rente gestegen zijn tot 5 procent (huidige minimale toetsrente).

We hebben twee scenario's berekend (rente 1,75 procent) waarbij de afbouw van de hypotheekrenteaf trek wordt meegenomen. De eerste is een huishouden met een inkomen van 50.000 euro. Hun aftrek zal dalen tot 36,65% 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% naar op termijn 36,65%. Aan de andere kant wordt ook het eigenwoningforfait geleidelijk verlaagd.

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 280 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 113 euro per maand omhoog. 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.

Tabel 14: Verloop hypotheek bij inkomen 50.000; rentestijging na 10 jaar; daling aftrek van 38,10% naar 36,65%; ewf naar 0,55%

Situatie	hypotheek	annuïteit	rente	aflossing	netto lasten
Jaar 1 (r = 1,75%)	223.268	833	340	498	787
Jaar 10 oude situatie (r=1,75%)	168.547	833	246	588	810
Jaar 10 nieuwe situatie (r=5%)	168.547	1.112	702	410	923

Voor huishoudens in de hoogste belastingschijf zal de belastingaftrek sneller dalen. Tabel 15 geeft weer wat de gevolgen van een renteschok voor deze groep zijn.

Tabel 15: Verloop hypotheek bij inkomen 100.000 euro rentestijging na 10 jaar; daling aftrek van 46% naar 36,65%; ewf naar 0,55%

Situatie	hypotheek	annuïteit	rente	aflossing	netto lasten
Jaar 1 (r = 1,75%)	583.169	2.083	850	1.246	1.875
Jaar 10 oude situatie (r = 1,75%)	421.367	2.083	614	1.469	2.026
Jaar 10 nieuwe situatie (r = 5%)	421.367	2.781	1.756	1.025	2.307

Dit zou een jaarlijkse stijging in netto hypotheeklast betekenen van 2,1 procent. Dat is boven de 2 procent inflatiedoelstelling. Hoewel er ook andere koopkrachtverbeteringen zijn aangekondigd, zien we dat die bij de hoogste inkomensgroep gering zijn.

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 tussen de 1 en 3 procent.

Dat is afdoende om de jaarlijkse stijging van de netto last onder de 2 procent te houden.

### 4.3 Gevolgen van de kabinetsplannen voor 2020

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 2020 (zie bijlage 7).



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 2020 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.

Veranderingen in de financieringslastpercentages worden veroorzaakt door veranderingen in het bruto-nettotraject en door inflatie. Bij niet-AOW-gerechtigden is er over het algemeen in 2020 sprake van lastenverlichting en een duidelijk lagere inflatie dan in 2019. Dat betekent dat voor hen een neerwaartse aanpassing van de financieringslastpercentages niet nodig is.

De AOW-gerechtigden gaan er minder op vooruit dan degenen onder de AOW-leeftijd. In een aantal gevallen zou dit leiden tot lagere financieringspercentages dan uit de middeling van 2016 tot 2019 komt. De verschillen zijn echter klein, maximaal 1%. Deze komen alleen voor bij een aantal inkomens rond de inkomensgrens van de ouderenkorting en hoge rentestanden. Bij de lagere inkomens was geen sprake van mogelijke verkrapping.

## 5. Overige aspecten en ontwikkelingen

### 5.1 Overgaan naar tabellen op SV-loon

#### 5.1.1 Inleiding

Op het ogenblik gebruikt een aantal hypotheekverstrekkers het SV-loon om het toetsinkomen te bepalen. Dit gebeurt via de Inkomensbepaling Loondienst (IBL). De NHG heeft de IBL opgenomen in de Voorwaarden en Normen. Dankzij het initiatief Handig! (Hypotheek Aanvraag Na Digitaal Inwinnen Gegevens) kan dit SV-loon digitaal opgehaald worden bij het UWV.

Het SV-loon betekent het Sociale Verzekeringsloon. SV-loon is het loon waarover de premies op grond van de sociale verzekeringen worden berekend en waarop de uitkeringen worden gebaseerd. Alle vaste onderdelen van het loon tellen mee. Dit zijn vakantiegeld, eindejaarsuitkering, 13<sup>e</sup> maand en ploegentoeslag. Pensioenpremie telt niet mee.

Het gebruik van het SV-loon van het UWV levert een betrouwbaarder en zuiverder beeld op van het inkomensverloop van werknemers dan de werkgeversverklaring en de loonstrook. De UWV-gegevens zijn relatief makkelijk te verkrijgen en minder fout- en fraudegevoelig dan werkgeversverklaringen.

Om het hypotheekproces verder te vereenvoudigen en betrouwbaarder te maken willen verstrekkers en adviseurs overgaan op het SV-loon als de standaardmanier om het toetsinkomen te bepalen. 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 en niet ten opzichte van het SV-loon.

Vanuit het Hypotheken Data Netwerk (HDN) is een werkgroep van verstrekkers en adviseurs op het ogenblik bezig deze mogelijkheid verder uit te werken.

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 levert deze correctie aan; als we in het navolgende spreken over SV-loon, dan bedoelen we daarmee het voor de auto-van de zaak-gecorrigeerde SV-loon.
- Er moet gelet worden op grote onkostenvergoedingen.
- Er moet op gelet worden dat huishoudens ruimte in hun budget hebben om pensioen op te bouwen. Dit werken we verder uit in 5.1.2.

#### 5.1.2 Pensioenpremie

Belangrijk verschil tussen het SV-loon en het bruto loon is de werknemersbijdrage voor de pensioenpremie. Deze is er bij het SV-loon al afgehaald. Bij de Inkomensbepaling Loondienst dient op dit moment de individuele werknemersbijdrage voor de pensioenpremie opgeteld te worden bij het SV-loon om te komen tot het bruto inkomen om dat vervolgens te gebruiken in de tabel. De werknemersbijdrage voor het pensioen

wordt afgelezen uit de loonstrook. Daardoor dient de consument dit document aan te leveren bij de hypotheekaanvraag.

Bij het berekenen van de financieringslastnormen op basis van bruto inkomen gaat het Nibud uit van een gemiddeld werknemerspremie voor het pensioen.

De huidige werkwijze leidt daarmee tot een vreemde twist. Eerst wordt een individuele premie bij het SV-loon opgeteld om er vervolgens (binnen de normen) een gemiddelde premie er af te halen.

Het zou eenvoudiger zijn om een financieringslastpercentage direct te bepalen op het SV-loon. Bovendien is het zuiverder, omdat van de daadwerkelijke premie wordt uitgegaan in plaats van een gemiddelde.

De financieringslastpercentages ten opzichte van het SV-loon zullen hoger zijn dan op het bruto loon, omdat het SV-loon over het algemeen een lager bedrag is dan het bruto inkomen.

### 5.1.3 Voorwaarden

Om over te stappen naar het SV-loon als basis voor de financieringslastpercentages moet o.i. wel aan een aantal voorwaarden voldaan worden.

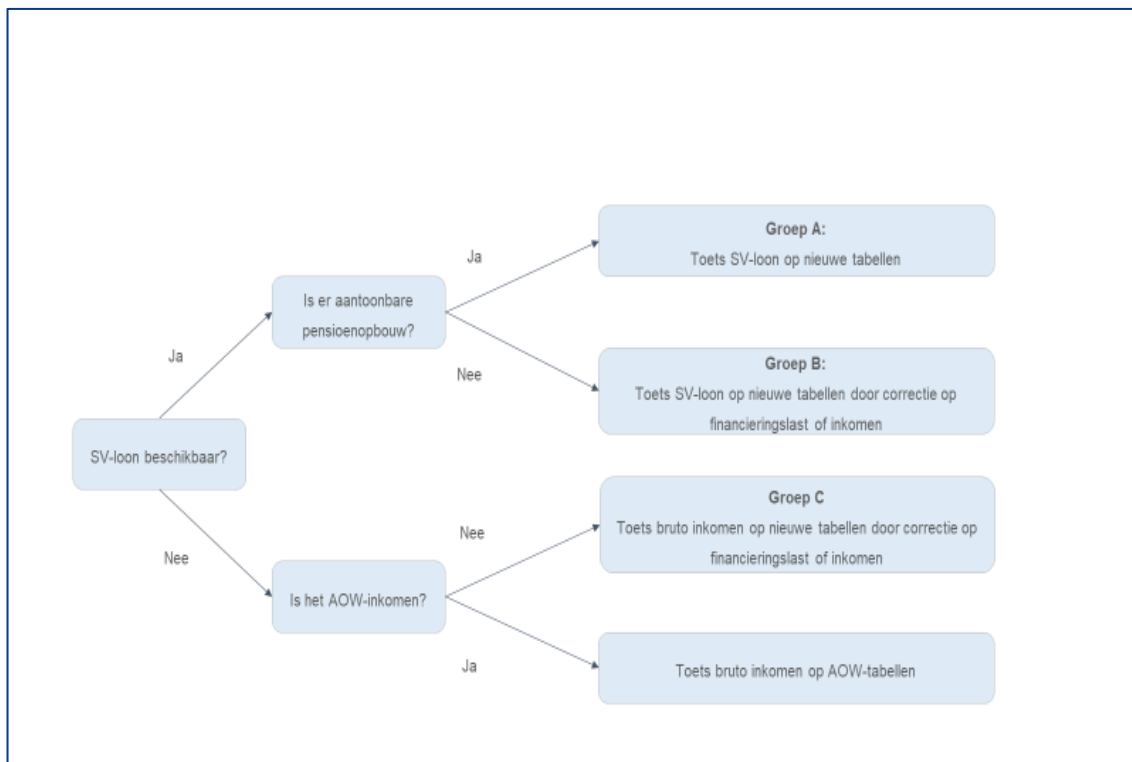
1. We zien pensioenopbouw als een noodzakelijke uitgave. In de financieringslastpercentages ten opzichte van het bruto inkomen hebben huishoudens ruimte om pensioen op te bouwen. Dit gebeurt door een gemiddelde werknemerspremie van het bruto inkomen af te halen. Ook als huishoudens niet verplicht pensioen op te bouwen (omdat de werkgever het niet aanbiedt of omdat men zelfstandige is) is er in de huidige systematiek ruimte in het budget om pensioen op te kunnen bouwen. Bij gebruik van SV-loon is niet op voorhand duidelijk dat er pensioen wordt opgebouwd. Dit zal dus op een andere manier moeten worden aangetoond.

2. Voor een aantal huishoudens zal het SV-loon niet voldoen als inkomensbegrip, omdat het SV-loon voor hen niet bekend is. Dit geldt in ieder geval voor zelfstandigen en gepensioneerden. Voor die groepen zal een alternatief moeten worden geboden.

Figuur 14 geeft weer hoe die toetsing er onder deze voorwaarden uit kan zien.

Indien het SV-loon beschikbaar is en er aangetoond kan worden dat iemand pensioen opbouwt, wordt dit huishouden getoetst aan de hand van de nieuwe SV-loontabellen. Als niet aangetoond kan worden dat er pensioen wordt opgebouwd, wordt een correctie toegepast op het inkomen van de aanvrager. Het aantonen van pensioenopbouw zou kunnen gebeuren door een koppeling met Mijn Pensioenoverzicht. Op dit ogenblik lopen er via HDN gesprekken met de Stichting Pensioenregister om deze digitale koppeling te realiseren.

Als het SV-loon van de aanvrager niet bekend is zijn er opnieuw twee opties. In het eerste geval is iemand al met pensioen en wordt het toetsinkomen bepaald aan de hand van de AOW-tabellen (zie paragraaf 3.2). Deze methode blijft dus hetzelfde.



Figuur 14: Toetsen met SV-loon.

Voor de overige groepen (waaronder zelfstandigen) zal dan nog steeds worden uitgegaan van een bruto inkomen. Bij gebruik van een SV-loontabel zal dan een correctie moeten worden toegepast om rekening te houden met de pensioenpremie. Dit zou kunnen aan de hand van een correctie op het bruto inkomen.

Als de individuele pensioenpremie bekend is, dient uiteraard die gebruikt te worden. Is die niet bekend of niet aanwezig, dan zal met een gemiddelde pensioenpremie gerekend dienen te worden. Deze correctie van het inkomen dient ook te worden toegepast op huishoudens met een SV-loon die niet kunnen aantonen dat zij pensioen opbouwen. Op deze manier blijft gewaarborgd dat er met een maximale hypotheek ruimte in het budget blijft om individueel een pensioenvoorziening op te bouwen.

3. Het is niet wenselijk dat er twee tabellen naast elkaar fungeren, waaruit vrij gekozen kan worden. Dan zal gekozen worden voor de methode die het meest gewenste resultaat geeft. Dat betekent ofwel één tabel op één inkomensbegrip die als standaard geldt met een uitzonderingsclausule voor bepaalde groepen, ofwel een duidelijke afbakening welke tabel voor wie geldt.

#### 5.1.4 Invoering

Op dit moment ligt er nog geen uitgewerkt en voldragen plan. Invoering per 1-1-2020 is dan ook niet aan de orde. Wel is het raadzaam om, zodra er een voldragen plan is, te onderzoeken of en zo ja, de Ministeriële Regeling hierop aangepast dient te worden voor invoering in de toekomst.

*Het Nibud adviseert om, zodra er een uitgewerkt en voldragen plan is voor gebruik van het SV-loon als standaard, te onderzoeken of de Ministeriële regeling hypothecair krediet hierop aangepast dient te worden voor invoering in de toekomst.*

## **5.2 Evaluatie van de middeling**

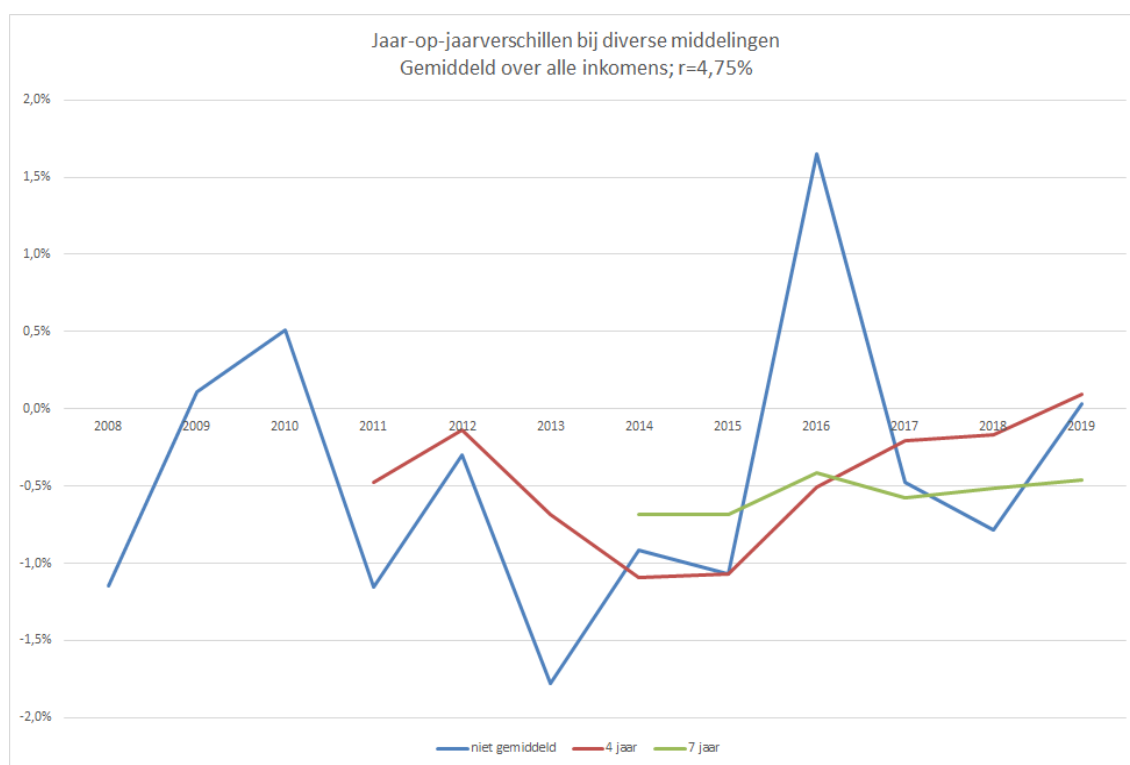
Vanaf 2017 worden voor elk jaar t de financieringslastpercentages gebruikt die de gemiddelden zijn van de jaren t-1, t-2, t-3 en t-4. Dit om er voor te zorgen dat veranderingen in de ruimte in het budget als gevolg van veranderingen in het bruto-nettotraject of in de uitgaven van huishoudens geleidelijk doorwerken in de financieringslastnormen. Daarmee kan ook het procyclische karakter van de normen in relatie tot koopkrachtontwikkeling verlaagd worden. Een stijgende reële koopkracht wordt door de middeling niet meteen meegenomen in een ruimere hypotheek en een reëel dalende koopkracht leidt niet meteen tot verkrapping.

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

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

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

In figuur 15 staan de jaar-op-jaarverschillen in financieringslastpercentages, zowel met als zonder middeling. Te zien is dat het middelen duidelijk tot een stabielere verloop geleid heeft in financieringslastpercentages.



Figuur 15: Effect van een vier-jaarsmiddeling op de jaar-op-jaar-verschillen in financieringslastpercentages

Middeling over een periode van 7 jaar levert minder schommelingen op. Het nadeel van de middeling over een langere periode is wel dat het zo berekende financieringslastpercentage verder afwijkt van het actuele percentage, zoals de figuur laat zien.

*Het Nibud adviseert de middeling over een periode van 4 jaar te handhaven.*

### 5.3 Hanteren één toetsrente en absoluut maximum

Op verzoek van DNB heeft het Nibud het scenario uitgewerkt waarin uitgegaan wordt van een absoluut maximum voor de financieringslastpercentages. Het blijkt dat dit met name bij de hoogste inkomens tot aanpassingen leidt. Daarnaast heeft het Nibud op verzoek van de NVB drie scenario's uitgewerkt voor het hanteren van 1 toetsrente.

De meeste partijen hebben aangegeven geen behoefte te hebben aan een nadere uitwerking van beide punten. Het Nibud zal hier dan ook in het verdere advies niet gedetailleerder op ingaan. Voor de volledigheid zijn in bijlage 5 wel de reeds uitgewerkte scenario's van zowel het absoluut maximum als het hanteren van één toetsrente opgenomen.

### 5.4 Energiebesparing bij zittende woningeigenaren

Huiseigenaren die hun woning willen verbouwen hebben een aantal mogelijkheden om de verbouwing te financieren. Ze kunnen spaargeld gebruiken of een lening afsluiten binnen de huidige mogelijkheden, al dan niet hypothecair. Daar biedt de huidige regeling voldoende mogelijkheden voor.

De vraag is of er extra hypotheek verstrekt kan worden als het gaat om een verbouwing die leidt tot een lager gebouwgebonden energieverbruik.

Als de lagere energierekening in combinatie met de maandlasten van de financiering tot een voordeel leidt, zal een huiseigenaar zijn financiële situatie kunnen verbeteren.

Vanuit het oogpunt van de betaalbaarheid van de hypotheeklasten leidt dat dus altijd tot een vooruitgang. Overigens verbetert dan niet alleen de betaalbaarheid van de hypotheeklasten, maar ook die van overige uitgaven.

Daarmee lijkt het erop dat er zonder meer een hypotheekbedrag ter beschikking kan worden gesteld. Toch lijkt het Nibud het verstandig om hierbij waarborgen in te voeren in lijn met zoals die gelden voor de Ministeriële Regeling Hypothecair Krediet, bijvoorbeeld als het gaat om de lijst met energiebesparende maatregelen, inkomensgrenzen e.d.

*Op het ogenblik wordt beleid ontwikkeld dat gebouwgebonden financiering mogelijk maakt. Het Nibud adviseert om bij de kredietwaardigheidstoets daarvoor deze aan te laten sluiten bij de Regeling, bijvoorbeeld als het gaat om de lijst met energiebesparende maatregelen.*

1. Het moet zeker zijn dat de financiering daadwerkelijk gebruikt wordt voor het treffen van de energiezuinige maatregelen. Dit kan bijvoorbeeld via een depotconstructie.
2. Het moet vrijwel zeker zijn dat de maatregel daadwerkelijk leidt tot een zodanig lagere energierekening dat de extra financieringslasten kunnen worden opgevangen. Dit kan aan de ene kant door garanties te eisen van de bouwer/aannemer en aan de andere kant door alleen maatregelen te financieren die vrijwel zeker leiden tot financieel voordeel. Dat betekent dat er een lijst met maatregelen gehanteerd moet worden waarvan de energiebesparing boven alle twijfel verheven is. Door te werken met een maximaal bedrag worden de consequenties van dure varianten van bepaalde maatregelen beperkt.
3. Huishoudens die nu al moeite hebben met het betalen van hun lasten kunnen waarschijnlijk hun situatie verbeteren door het treffen van energiezuinige maatregelen. Dat wil echter nog niet zeggen dat zij de verplichtingen van de hogere lening kunnen nakomen. Voor huishoudens met een laag inkomen is daarom extra voorzichtigheid geboden. In de huidige regeling voor energiezuinige maatregelen is daarom een inkomensgrens opgenomen van 33.000 euro. Voor huishoudens boven dit inkomen is een bedrag vrijgesteld; voor huishoudens onder die grens dient de situatie uitgebreider bekeken te worden om extra hypotheek te verstrekken. Het gaat in die gevallen om maatwerk. Ook huishoudens in een (problematische) schuldsituatie zullen moeite hebben om deze extra hypotheek te kunnen betalen. Een check bij het BKR is dan ook noodzakelijk.
4. Bij een dalend inkomen kunnen er financiële problemen ontstaan. Als een daling van inkomen voorzienbaar is, zal dit ook moeten worden meegewogen in de uiteindelijke beslissing.

5. De bedragen in de Ministeriële Regeling zijn berekend op grond van het terugbetalen van de lening in 30 jaar. Bij kortere looptijden zullen de maandlasten hoger zijn. Bij een vergelijking tussen de besparing op de energierekening en de lasten van de financiering dient hier rekening mee gehouden te worden.

Sommige energiebesparende maatregelen kennen een kortere levensduur dan 30 jaar en zullen tijdens de looptijd van de hypotheek vervangen worden. Hierover willen we opmerken dat de financieringslastnormen rekening houden met een bedrag voor onderhoud van de woning. Dit bedrag is afhankelijk van de waarde van de woning. Normaliter zou er dan ook voldoende ruimte in het budget moeten zijn om installaties zoals een CV-ketel te kunnen vervangen.



## Bijlage 1 | Overzicht uitgangspunten

Fiscale input	2019
Pensioenfranchise	13442
Pensioenpercentage	7,9%
ZVW-percentage	0,00%
maximumloon ZVW	55927
factor Hillen	3,33%
belastingen schijf 1	20384
belastingen schijf 2	34300
belastingen schijf 3	68507
tarief 1 (65min)	36,65%
tarief 2 (65min)	38,10%
tarief 3 (65min)	38,10%
tarief 4 (65min)	51,75%
tarief 1 (65plus)	18,75%
tarief 2 (65plus)	20,20%
tarief 3 (65plus)	38,10%
tarief 4 (65plus)	51,75%
maximale aftrekpercentage	46,0%
algemene heffingskorting (65min)	2477
algemene heffingskorting (65plus)	1268
eerste grens alg heffingskorting	20384
afbouwpercentage alg heffingskorting	5,147%
minimale algemene heffingskorting	0
afbouwperc AHK AOW	2,633%
minimale AHK AOW	0
afbouw overdraagbare heffingskorting	80,00%
ouderenkorting	1596
inkomensgrens ouderenkorting	36783
ouderenkorting boven grens	0
Ouderenkorting afbouwpercentage	0,15
arbeidskorting grens 1	9694
arbeidskorting grens 2	20940
arbeidskorting grens 3	34060
arbeidskorting grens 4	123362
arbeidskorting opbouwpercentage laag	1,754%
arbeidskorting opbouwpercentage hoog	28,712%
arbeidskorting afbouwpercentage	6,00%
arbeidskorting maximaal	3399
arbeidskorting minimaal na afbouw	0
arbeidskorting bedrag grens 1	170
arbeidskorting bedrag grens 2	3229
standaardpremie zorgtoeslag	1609
minimumgrens zorgtoeslag	20941
percentage normzorgkosten min mp	4,315%
percentage normzorgkosten boven min mp	13,52%
Overige eigenaarslasten waarvan:	1,349%
- Onderhoud per jaar	1,069%

- OZB per jaar		0,1180%
waterschapslasten per jaar		0,0413%
opstalverzekering per jaar		0,121%
bruto bedrag AOW voor 2 personen		21370
ZVW-percentage pensioen		5,70%
belasting partner alleen AOW		0
huidig basisbedrag met buffer		1482
tarieven gas		0,7856
Eigenwoningforfait	grens	Percentage
eigenwoningforfait grens 1	0	0
eigenwoningforfait grens 2	12500	0,0025
eigenwoningforfait grens 3	25000	0,0035
eigenwoningforfait grens 4	50000	0,005
eigenwoningforfait grens 5	75000	0,0065
eigenwoningforfait grens 6	>1.060.000	0,0235

waarde woning	gaskosten
0	1162
193200	1256
257600	1317
322000	1379
386400	1457
515200	1502
644000	1494

## Bijlage 2 | Voorbeeldberekening financieringslastpercentages

Hieronder staan de berekeningen van twee voorbeeldinkomens uitgewerkt. Het gaat hier om de situatie van 2019. Het rentepercentage 2,75% is meegenomen in deze berekeningen. In de blokken 1 en 3 wordt de netto ruimte bij een bepaald bruto inkomen uitgerekend. Via een iteratief proces wordt berekend bij welke hypotheek de netto ruimte voor woonlasten volledig gevuld is. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het belastingvoordeel en de zorgtoeslag.

Tabel B2.1: Voorbeeldberekening niet AOW-gerechtigde (situatie 2019; r = 2,75%)

<b>Berekening belasting</b>			
bruto jaarinkomen in €	30000	(A)	50000
af: pensioenpremie werknemer	1308	-	2888
basis sociale lasten/belastbaar loon	28692	=	47112
<b>1. belasting zonder eigen huis</b>			
belastbaar loon (= belastbaar inkomen)	28692		47112
belasting eerste schijf	7471	+	7471
belasting tweede schijf	3165	+	5302
belasting derde schijf	0	+	4881
belasting vierde schijf	0	+	0
heffingskortingen	5944	-	4213
totaal belasting	4692	=	13441
<b>2. belasting met eigen huis</b>			
belastbaar loon	28692	=	47112
af: hypotheekrente (*)	3773	-	5994
bij: eigenwoningforfait (*)	892	+	1417
belastbaar inkomen	25811	=	42535
belasting eerste schijf	7471	+	7471
belasting tweede schijf	2068	+	5302
belasting derde schijf	0	+	3137
belasting vierde schijf	0	+	0
heffingskortingen	6092	-	4448
totaal belasting	3446	=	11462
(*) uit iteratief proces			
<b>3. Berekening netto jaarinkomen in €</b>			
totaal bruto	30000	(A)	50000
af: pensioenpremie werknemer	1308	-	2888
basis sociale lasten	28692	=	47112

belasting zonder eigen huis	4692	-	13441
zorgtoeslag zonder eigen huis	1266	+	0
netto inkomen zonder eigen huis	25266	=(B)	33670
vereiste overige uitgaven	18329	-	22032
max. netto ruimte voor woonlasten	6937	=	11638
<b>4. Berekening financieringslast</b>			
bruto hypotheeklasten	6721	(1)	10677
Waarvan rente	3773	(2)	5994
Waarvan aflossing	2948	(3)	4684
overige eigenaarslasten	1851	(4)	2941
hoogte hypotheek	137203		217955
bruto hypotheeklast in % van inkomen	22,4%*	=(1)/(A)	21,4%*
belasting met eigen huis	3446		11462
zorgtoeslag met eigen huis	1656		0
netto inkomen met eigen huis	26902	(C)	35650
netto ruimte voor woonlasten	=(2)+(3)+(4)- (C-B)		
	= 8572 - 1636		= 13.619 - 1980
	= 6936		= 11.639

\* 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 een keer de arbeidskorting.

### **3. Berekening netto inkomen**

Het uitgangspunt is dat bij een maximale hypotheek er voor de overige uitgaven nog voldoende inkomen beschikbaar is. De vereiste overige uitgaven is het bedrag dat bij dat inkomen benodigd is voor uitgaven naast woonlasten.

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

### **4. Berekening financieringslast**

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

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

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

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

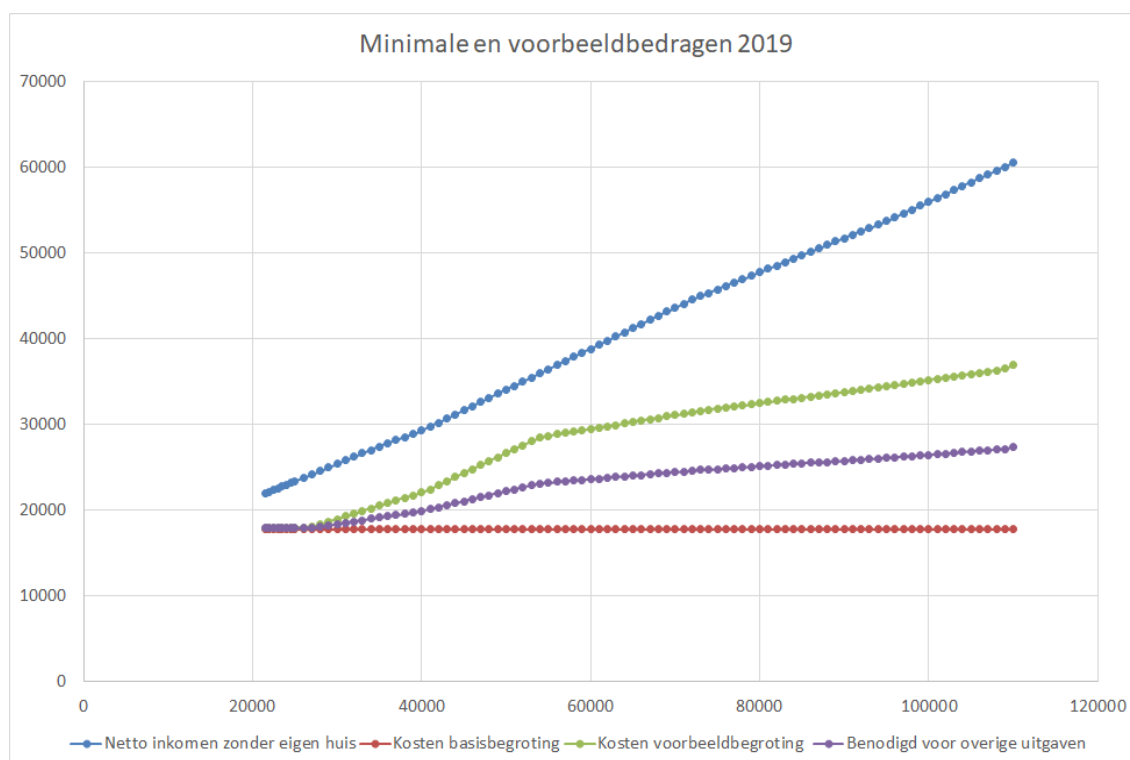
## Bijlage 3 | Voorbeeldberekening marges

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

Tabel B3.1: Uitwerking paar met twee kinderen

Bruto inkomens		25000+0	30000+0
Netto inkomen	A	21386	24000
Toeslagen/subsidies	B	6396	5463
Besteedbaar inkomen	$C = A + B$	27782	29463
Maximale hypotheek waarde woning	D (bij $r=2,75\%$ ) E (bij $ltv=100\%$ )	102064	131662
Bruto hypotheeklasten	F (over D)	5000	6450
Wv rente	G (2,75% van D)	2807	3621
Wv aflossing	$H = F - G$	2193	2829
Belasting en toeslagenvoordeel	I	1217	1570
Netto hypotheeklasten	$J = F - I$	3783	4880
Overige eigenaarslasten	K (1,349% van E)	1377	1776
Over voor overige uitgaven	$L = C - I - J - K$	22622	22806
Basis overige uitgaven	M	22500	22500
Marge t.o.v. basis	$P = L - M$	122	307
Marge t.o.v. basis per maand	$Q = P / 12$	10	25

## Bijlage 4 | Minimale en voorbeeldbedragen



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

### Minimale bedragen

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

Het basispakket is als volgt samengesteld.

- *Energie en water*: dit is 90 procent van de kosten van gemiddeld gebruik naar huishoudtype in een flatwoning.
- *Lokale lasten*: gemeentelijke en waterschapsheffingen.
- *Telefoon, televisie en internet*. Voor elke persoon vanaf 12 jaar is er een bedrag opgenomen voor het beperkt gebruiken van één mobiele telefoon. Bovendien heeft elk huishouden televisie en internet.
- *Zorgverzekering*: basisverzekering met een gemiddelde aanvullende verzekering en een goedkope tandartsverzekering.
- *Overige verzekeringen*:
- *Aansprakelijkheidsverzekering*: De premie is afhankelijk van de grootte van het huishouden. De premie voor de verzekering is zonder eigen risico.
- *Inboedelverzekering*: De waarde van de inboedel is vastgesteld op basis van de inboedelmeter. Er is rekening gehouden met regionale verschillen en het glas is mee verzekerd. De premie voor de verzekering is zonder eigen risico.
- *Uitvaartverzekering*: voor huishoudens onder de 65 jaar is een uitvaartverzekering opgenomen. In de gemiddelde premie is rekening gehouden met leeftijd.

- *Onderwijs*: Alleen studiekosten voor kinderen worden gespecificeerd. Dit is bij dit huishoudtype niet aan de orde,
- *Kinderopvang*. Dit is bij dit huishoudtype niet aan de orde.
- *Contributies en abonnementen*: Alleen de kosten van een bankrekening zijn meegenomen.
- *Vervoer*: Voor ieder lid van het huishouden de kosten voor de aanschaf en het onderhoud van een fiets en minimaal bedrag voor openbaar vervoer.
- *Kleding*: Het bedrag aan kleding wordt gebaseerd op de gemiddelde aankopen van diverse kledingstukken vermenigvuldigd met de eerste-kwartielprijzen van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
- *Inventaris*: Deze bedragen zijn gebaseerd op het Nibud-basispakket voor inventaris. Dit betreft o.a. de stoffering, keukeninventaris en huishoudelijk apparaat.
- *Niet-vergoede ziektekosten*: In het basispakket zitten kosten die elk huishouden heeft. Dit betreft de huisapotheek: pleisters, aspirines e.d. Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat het volledige bedrag voor het verplichte eigen risico opzij wordt gezet.
- *Vrijtijdsuitgaven*: Hiervoor is geen bedrag opgenomen.
- *Voeding*: De voedingspakketten zijn samengesteld door het Voedingscentrum en gaan uit van een gemiddeld dagelijks gezond voedingspatroon.
- *Reiniging*: Een bedrag per huishouden en een bedrag per persoon op basis van Nibud-onderzoek.
- *Persoonlijke verzorging*: Bedrag per persoon op basis van Nibud-onderzoek.
- *Diversen*: Hieronder vallen bijvoorbeeld, identiteitskaart, cadeaus, speelgoed. Het gaat om een bedrag per huishouden en een bedrag per persoon voor diverse uitgaven.
- *Niet volledig onvermijdbare kosten*: Het Nibud hanteert hiervoor een bedrag gebaseerd op de volgende activiteiten:
  - Contributies/abonnementen
  - Bezoek ontvangen
  - Op bezoek gaan
  - Vakantie/uitgaan
  - (Extra) vervoer

### **Voorbeeldbedragen**

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

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

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



Om een beeld te geven, de factor tussen maandlasten en maximale hypotheek bedraagt bij een rente van 1,75% ongeveer 280. Een bruto maandlast van 1000 euro vertaalt zich in een maximale hypotheek van 280.000 euro. Bij een rente van 5% bedraagt deze ongeveer 186. Een bruto maandlast van 1000 euro betekent dan een maximale hypotheek van 186.000 euro.

De effecten van de invoering van een maximale factor ter hoogte van de huidige factor van 5 procent kunnen fors zijn. Ze zijn vergelijkbaar het verschil tussen de oranje en blauwe lijn in bovenstaande grafiek.

Nadeel van een vaste maximale factor is dat dan een hogere rente leidt tot een hogere maximale hypotheek (omdat de financieringslastpercentages bij een hogere rente hoger zijn).

Een derde mogelijkheid is om te werken met een maximale factor tussen inkomen en maximale hypotheek. Bijvoorbeeld dat deze nooit meer dan 6 mag bedragen. In dat geval moet wel een oplossing bedacht worden voor de correcties op de maandlasten van bijvoorbeeld consumptief krediet.

## Bijlage 5 | Scenario één toetsrente en absoluut maximum

### Scenario: invoeren van één toetsrente

Een hogere rente op termijn is een risico voor huishoudens. Bij een lage rente een maximale hypotheek bepalen houdt het risico in dat huishoudens geconfronteerd worden met een lastenstijging wanneer de rente stijgt.

De methode bevat elementen om deze mogelijke lastenstijging te verzachten. We zullen deze langslopen.

### Lagere financieringslastpercentages bij lagere rentestanden

Allereerst zijn de financieringslastpercentages lager bij lagere rentestanden. Dit is een gevolg van de hypotheekrenteaf trek. Een lagere rente geeft immers minder aftrek, en dit fenomeen wordt doorvertaald in de financieringslastpercentages.

Het verschil in maximale hypotheek bij een lagere rentestand is dan ook niet zo groot.

Figuur 16 geeft weer hoe de maximale hypotheek varieert met de rentestand.

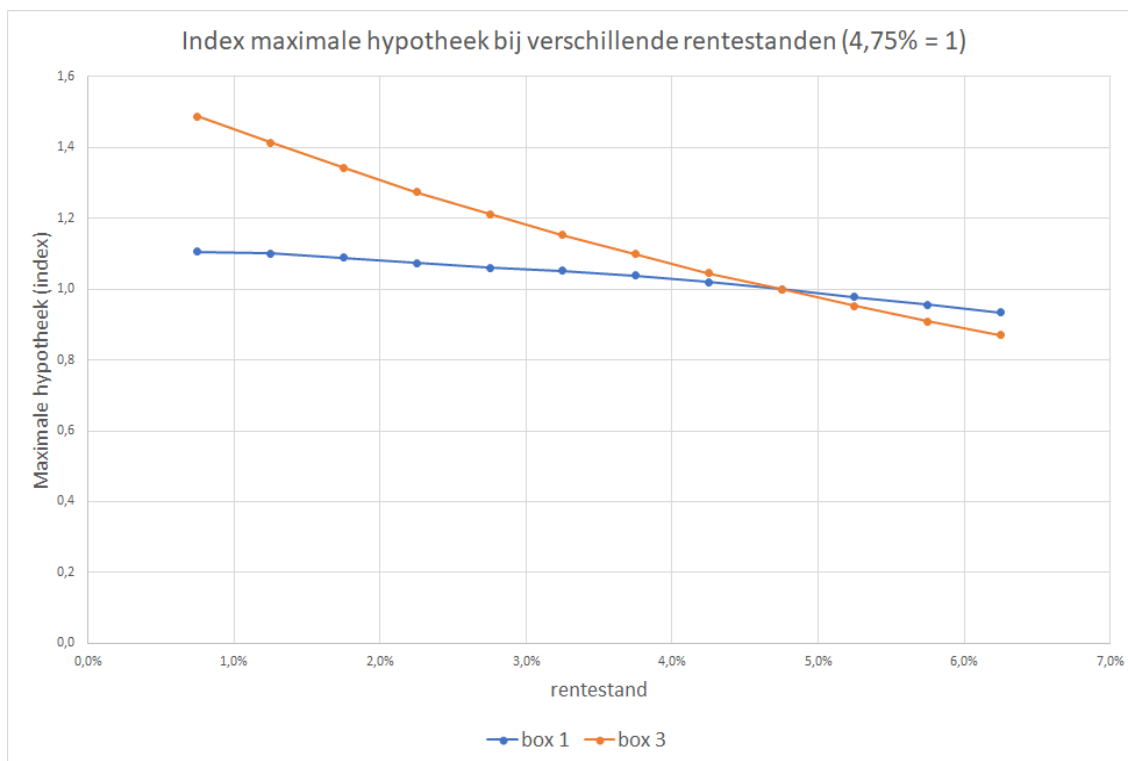
Hierbij is de maximale hypotheek bij 4,75% als uitgangspunt genomen (index = 1).

Vervolgens is gekeken hoe de maximale hypotheek varieert bij andere rentepercentages. De grafiek laat het gemiddelde zien over alle inkomens.

De maximale box-1-hypotheek ligt bij een rentestand van 0,75% bijvoorbeeld maar 12 procent hoger dan bij een rentestand van 4,75%.

De aftrekbaarheid en de consequenties daarvan in de financieringslasttabellen hebben een groot effect. In figuur 16 staan ook dezelfde verhoudingen van de box-3-hypotheeken. Daar geldt dat een maximale hypotheek bij een rente van 0,75% ongeveer 50 procent hoger ligt dan bij 4,75%.

De afbouw van de hypotheekrenteaf trek zorgt er voor dat huishoudens gevoeliger worden voor renteschommelingen. Daarom is het goed om te verkennen of de huidige regeling ook dan blijft voldoen.



Figuur 16: Index maximale hypotheek naar rentestand

### Minimale toetsrente bij een rentevastperiode korter dan 10 jaar

Een tweede regeling is het feit dat er bij een kortere rentevastperiode dan 10 jaar getoetst wordt met een minimale toetsrente van nu 5 procent. Dat betekent in de praktijk dat de hypotheeklast niet berekend wordt met de kolom van het daadwerkelijke rentepercentage, maar met de kolom van de minimale toetsrente.

Door het zo te doen leidt dit tot een lagere hypotheek vanwege de lagere annuïteiten/ophoogfactor die hoort bij een rente 5 procent. Maar het effect is niet volledig: er wordt ook gewerkt met een hoger financieringslastpercentage dan past bij de geoffreerde rente. Dat betekent dat er met meer hypotheekrenteaf trek rekening wordt gehouden dan er daadwerkelijk is.

### Scenario's

Overgang naar een tabel met nog maar één rentekolom betekent ook een keus op welk rentepercentage deze dan gestoeld is. Waarbij geaccepteerd dient te worden dat op dat moment ook de renteaftrek niet perfect meegenomen wordt.

Een andere mogelijkheid is niet te werken met een minimale toetsrente, maar direct met een maximale annuïteiten/ophoogfactor. Bijvoorbeeld dat de berekende maandlast niet omgerekend mag worden tot een maximale hypotheek met de annuïteiten/ophoogfactor die hoort bij de geoffreerde rentestand, maar met een lagere factor.

Om een beeld te geven, de factor tussen maandlasten en maximale hypotheek bedraagt bij een rente van 1,75% ongeveer 280. Een bruto maandlast van 1000 euro vertaalt zich in een maximale hypotheek van 280.000 euro. Bij een rente van 5% bedraagt deze ongeveer 186. Een bruto maandlast van 1000 euro betekent dan een maximale hypotheek van 186.000 euro.

De effecten van de invoering van een maximale factor ter hoogte van de huidige factor van 5 procent kunnen fors zijn. Ze zijn vergelijkbaar het verschil tussen de oranje en blauwe lijn in bovenstaande grafiek.

Nadeel van een vaste maximale factor is dat dan een hogere rente leidt tot een hogere maximale hypotheek (omdat de financieringslastpercentages bij een hogere rente hoger zijn).

Een derde mogelijkheid is om te werken met een maximale factor tussen inkomen en maximale hypotheek. Bijvoorbeeld dat deze nooit meer dan 6 mag bedragen. In dat geval moet wel een oplossing bedacht worden voor de correcties op de maandlasten van bijvoorbeeld consumptief krediet.

### **Scenario: invoering van een absoluut maximum**

Het Internationaal Monetair Fonds heeft in zijn evaluatie<sup>3</sup> van de Nederlandse economie de suggestie gedaan om te werken met een absoluut maximum voor de financieringslastpercentages. Dit om er voor te zorgen dat de hypotheeklasten op de lange termijn niet de overige uitgaven wegdrücken, wat de gevoeligheid van de Nederlandse economie voor de woningmarkt zou versterken.

Hoge financieringslastpercentages zijn te vinden bij hoge inkomens. Een absoluut maximum zal dus voor die groepen een rem zetten op de hypotheekmogelijkheden.

Een grens op de financieringslastpercentages zelf is qua hanteerbaarheid het gemakkelijkst. Omdat dit echter bruto hypotheeklasten betreffen, zijn deze percentages gevoelig voor fiscale ontwikkelingen. Daarom kijken we eerder naar een grens met betrekking tot het besteedbaar inkomen.

*Stel maximum als volgt vast: de netto woonlasten (hypotheeklasten plus overige eigenaarslasten) bedragen niet meer dan 50% van het besteedbaar inkomen.*

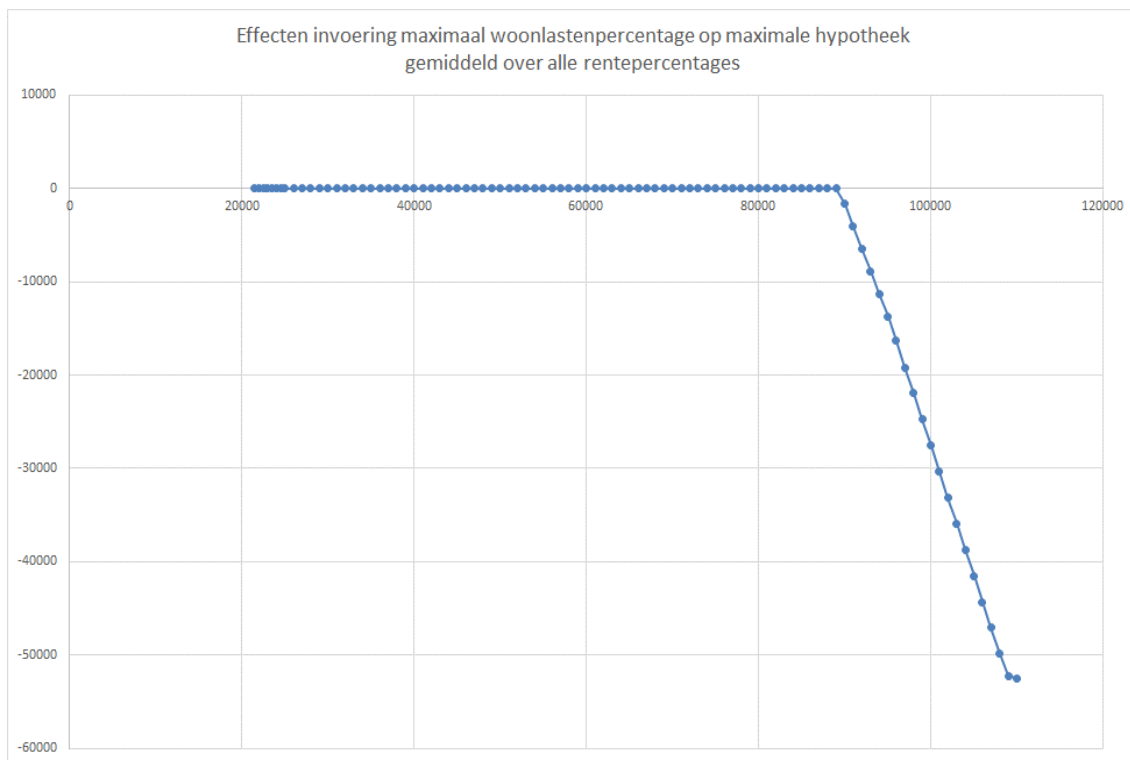
Op deze manier geformuleerd wordt dit maximum in de niet-AOW-tabel bereikt bij een bruto inkomen van 90.000 euro (situatie van 2019). Huishoudens met bruto inkomens daarboven besteden meer dan 50 procent van hun netto inkomen aan netto woonlasten, oplopend tot 54,8 procent bij een inkomen van 110.000 euro. De netto hypotheeklast (dus zonder kosten voor onderhoud e.d.) bedraagt bij dat inkomen 40,3 procent van het netto inkomen. Bij die inkomens en de bijbehorende hypotheek en waarden van de woning wordt dus een relatief hoog percentage van het inkomen in aanmerking genomen voor de onderhoud e.d. van de woning.

De effecten op de maximale hypotheek bij invoering van deze regel staan in onderstaande grafiek. Dit is het structurele, ongecorrigeerde effect. Door de middeling zal deze zich verspreiden over vier jaar voordoen. Het effect loopt op met het inkomen. Voor het hoogste inkomen is het effect op de maximale hypotheek meer dan 50.000 euro. Dat is een daling van circa 10%.

Het is onze inschatting dat huishoudens met dergelijke inkomens niet vaak tot hun maximum lenen.

---

<sup>3</sup> IMF Country Report No. 17/79, april 2017



Figuur 17: Effecten invoering maximaal woonlastenpercentage op maximale hypotheek

## Bijlage 6 | 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 maandelijks 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 0,8 van het laagste inkomen op het gezamenlijke inkomen van beide partners.*

#### **Voorbeeld:**

Voorbeeld 2020: Partner 1 verdient 35.000 euro en partner 2 verdient 20.000 euro. Er geldt het financieringslastpercentage dat hoort bij  $35.000 + 0,8 * 20.000 = 51.000$  euro. Bij een rente van 2,75% is dat 22,0% in 2020. Samen verdienen ze 55.000 euro. De maximale bruto jaarlast is dan  $22\% \times 55.000$  euro is 12.100 euro.

Soms wordt gedacht dat het tweede inkomen maar voor 0,8 wordt meegeteld bij het bepalen van het toetsinkomen ( $22,0\% \times 51.000$ ). 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-aftekbare) 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 B5.1: Bijkomende woonlasten koopwoning t.o.v. huurwoning

	2019
Onderhoud per jaar in % van waarde woning	1,069%
OZB per jaar in % van waarde woning	0,1180%
Waterschapslasten per jaar in % van waarde woning	0,0413%
Opstalverzekering per jaar in % van waarde woning	0,121%
<b>Totaal overige eigenaarslasten in % van waarde woning</b>	<b>1,349%</b>

### 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.

## Bijlage 7 | Koopkracht 2019-2020

Het Nibud heeft voor 117 huishoudtypen berekend hoe hun koopkracht zich ontwikkelt tussen 2019 en 2020 op basis van de kabinetsplannen die op Prinsjesdag gepresenteerd zijn. In de tabel hieronder staan de verschillen in koopkracht voor 2020 ten opzichte van 2019 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 2019 van het voorbeeldhuishouden.

Op basis van de op Prinsjesdag gepresenteerde prognoses voor 2020 hebben we de financieringslastpercentages uitgerekend op basis van de kenmerken van het jaar 2020 en deze vergeleken met de in eerste instantie berekende financieringslastpercentages voor 2020.

Deze voorgestelde financieringslastpercentages worden berekend als middeling van de financieringslastpercentages op basis van de kenmerken van de jaren 2016 tot en met 2019. Een verschuiving in percentages tussen 2019 en 2020 leidt dus maar voor een kwart tot aanpassing in de voor 2020 geldende percentages.

Geen van de 1.140 berekende financieringslastpercentages op basis van de kenmerken van het jaar 2020 zijn voor de huishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd meer dan 0,25 procentpunt lager dan de berekende financieringslastpercentages voor het jaar 2019. 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 2020 minder positief uit dan voor huishoudens onder de AOW-leeftijd. De voorgestelde financieringslastpercentages zouden er voor zorgen dat in een aantal gevallen AOW-gerechtigde huishoudens met de laagste inkomens de basisbedragen voor de overige uitgaven in 2020 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 verwachte inflatie van 1,5 procent zorgen voor deze groep voor minder ruimte voor hypotheeklasten.



Tabel B6.1: Koopkrachtontwikkeling van 117 huishoudens 2019-2020

	koopkracht	bedrag per maand	koopkracht zonder prijsstijging zonder loonstijging	koopkracht met prijsstijging zonder loonstijging
<b>BIJSTAND</b>				
Alleenstaand bijstand	 1,0%	€ 14	2,4%	1,0%
Eenouder 1 kind bijstand	 0,8%	€ 15	2,2%	0,8%
Eenouder 2 kinderen bijstand	 0,7%	€ 15	2,1%	0,7%
Paar met 2 kinderen bijstand	 0,9%	€ 20	2,2%	0,9%
<b>UITKERING</b>				
Alleenstaand uitkering, 20.000	 0,8%	€ 12	2,1%	0,8%
Alleenstaand uitkering, 25.000	 3,5%	€ 54	4,9%	3,5%
Paar zonder kinderen beiden uitkering, 20.000	 1,3%	€ 28	2,6%	1,3%
Eenouder met 1 kind uitkering, 15.000	 0,9%	€ 17	2,3%	0,9%
<b>PENSGOEDEN</b>				
Alleenstaand AOW + € 0	 1,5%	€ 24	2,9%	1,5%
Alleenstaand AOW + € 1250	 1,3%	€ 23	2,7%	1,3%
Alleenstaand AOW + € 2500	 1,0%	€ 18	2,4%	1,0%
Alleenstaand AOW + € 5000	 0,9%	€ 17	2,3%	0,9%
Alleenstaand AOW + € 10000	 2,8%	€ 54	4,2%	2,8%
Alleenstaand AOW + € 15000	 0,8%	€ 18	2,2%	0,8%
Alleenstaand AOW + € 30000	 0,6%	€ 16	2,0%	0,6%
Paar AOW + € 0 & AOW + € 0	 1,3%	€ 28	2,6%	1,3%
Paar AOW + € 2500 & AOW + € 0	 1,1%	€ 25	2,4%	1,1%
Paar AOW + € 5000 & AOW + € 0	 1,0%	€ 24	2,3%	1,0%
Paar AOW + € 7500 & AOW + € 0	 0,9%	€ 22	2,2%	0,9%
Paar AOW + € 10000 & AOW + € 0	 0,9%	€ 23	2,2%	0,9%
Paar AOW + € 15000 & AOW + € 0	 0,8%	€ 22	2,1%	0,8%
Paar AOW + € 5000 & AOW + € 2500	 0,9%	€ 22	2,2%	0,9%
Paar AOW + € 7500 & AOW + € 5000	 0,8%	€ 21	2,1%	0,8%
Paar AOW + € 15000 & AOW + € 2500	 0,7%	€ 21	2,0%	0,7%
Paar AOW + € 17500 & AOW + € 7500	 0,2%	€ 6	1,5%	0,2%
Paar AOW + € 35000 & AOW + € 2500	 0,5%	€ 21	1,9%	0,5%
Paar AOW + € 35000 & AOW + € 10000	 0,3%	€ 13	1,7%	0,3%
<b>WERKNEMER</b>				
Alleenstaand werkend € 15000	 1,7%	€ 26	1,3%	0,0%
Alleenstaand werkend € 20000	 1,4%	€ 24	1,5%	0,1%
Alleenstaand werkend € 25000	 3,1%	€ 56	4,0%	2,6%
Alleenstaand werkend € 30000	 2,1%	€ 41	2,1%	0,7%
Alleenstaand werkend € 35000	 2,1%	€ 47	1,7%	0,3%
Alleenstaand werkend € 40000	 2,1%	€ 50	1,8%	0,4%
Alleenstaand werkend € 45000	 1,8%	€ 51	1,7%	0,2%
Alleenstaand werkend € 55000	 1,7%	€ 55	1,4%	0,0%
Alleenstaand werkend € 75000	 1,4%	€ 56	1,1%	-0,3%
Paar zonder kinderen werkend eenverdiener € 45000	 2,3%	€ 68	2,2%	0,8%
Eenouder 1 kind werkend € 15000	 1,4%	€ 30	1,4%	0,0%
Eenouder 1 kind werkend € 30000	 1,6%	€ 40	2,8%	1,3%
Eenouder 1 kind werkend € 55000	 1,6%	€ 55	1,6%	0,2%
Eenouder 2 kinderen werkend € 17500	 1,2%	€ 29	1,3%	-0,1%
Eenouder 2 kinderen werkend € 27500	 1,3%	€ 37	2,6%	1,1%
Eenouder 2 kinderen werkend € 50000	 1,5%	€ 54	1,8%	0,3%
Paar 1 kind eenverdiener € 45000	 4,6%	€ 134	5,0%	3,6%
Paar 2 kinderen eenverdiener € 35000	 3,1%	€ 87	3,4%	2,0%
Paar 2 kinderen eenverdiener € 70000	 2,5%	€ 100	2,4%	1,0%
Paar 3 kinderen eenverdiener € 45000	 4,1%	€ 136	4,5%	3,1%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €25000 & € 12500	 1,9%	€ 55	1,8%	0,4%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €30000 & € 15000	 1,8%	€ 59	1,6%	0,3%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €30000 & € 25000	 1,7%	€ 67	1,5%	0,1%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €35000 & € 35000	 2,0%	€ 92	1,7%	0,3%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €45000 & € 15000	 1,9%	€ 73	1,4%	0,1%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €45000 & € 25000	 1,8%	€ 81	1,6%	0,2%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €45000 & € 35000	 1,9%	€ 97	1,7%	0,3%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €65000 & € 25000	 1,7%	€ 89	1,3%	-0,1%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €70000 & € 15000	 1,7%	€ 81	1,1%	-0,3%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €70000 & € 45000	 1,7%	€ 109	1,4%	0,0%
Paar 1 kind tweeverdiener €30000 & € 20000	 3,4%	€ 130	3,0%	1,6%
Paar 1 kind tweeverdiener €35000 & € 30000	 1,8%	€ 86	1,5%	0,1%
Paar 1 kind tweeverdiener €45000 & € 10000	 3,2%	€ 116	3,1%	1,7%
Paar 1 kind tweeverdiener €45000 & € 20000	 1,7%	€ 76	1,2%	-0,2%
Paar 1 kind tweeverdiener €45000 & € 35000	 1,8%	€ 98	1,7%	0,3%
Paar 1 kind tweeverdiener €70000 & € 10000	 1,8%	€ 82	1,4%	0,0%
Paar 1 kind tweeverdiener €70000 & € 20000	 1,5%	€ 83	1,0%	-0,4%
Paar 1 kind tweeverdiener €75000 & € 45000	 1,5%	€ 108	1,4%	-0,1%

	koopkracht	bedrag per maand	koopkracht zonder prijsstijging zonder loonstijging	koopkracht met prijsstijging zonder loonstijging
Paar 2 kinderen tweeverdiener €30000 & € 5000	3,5%	€ 106	3,8%	2,4%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €30000 & € 10000	4,2%	€ 137	4,4%	3,0%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €30000 & € 20000	3,8%	€ 154	3,5%	2,1%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €35000 & € 25000	3,7%	€ 170	3,7%	2,3%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €45000 & € 10000	4,4%	€ 167	4,4%	3,1%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €45000 & € 20000	3,3%	€ 151	3,0%	1,6%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €45000 & € 30000	2,2%	€ 114	2,2%	0,7%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €45000 & € 40000	1,8%	€ 101	1,7%	0,3%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €60000 & € 10000	2,9%	€ 128	2,9%	1,5%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €60000 & € 20000	1,6%	€ 81	1,2%	-0,2%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €60000 & € 35000	1,7%	€ 104	1,5%	0,1%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €60000 & € 50000	1,6%	€ 110	1,5%	0,0%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €65000 & € 30000	1,6%	€ 99	1,3%	-0,1%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €85000 & € 20000	1,3%	€ 83	0,9%	-0,5%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €85000 & € 25000	1,3%	€ 88	1,1%	-0,3%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €85000 & € 40000	1,4%	€ 104	1,3%	-0,1%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €90000 & € 7500	1,7%	€ 90	1,4%	0,0%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €95000 & € 65000	1,5%	€ 128	1,2%	-0,2%
Paar 3 kinderen tweeverdiener €35000 & € 10000	4,6%	€ 166	4,9%	3,5%
Paar 3 kinderen tweeverdiener €35000 & € 25000	3,6%	€ 171	3,6%	2,2%
Paar 3 kinderen tweeverdiener €55000 & € 10000	4,0%	€ 172	4,0%	2,6%
Paar 3 kinderen tweeverdiener €55000 & € 25000	2,4%	€ 129	2,4%	1,0%
Paar 3 kinderen tweeverdiener €55000 & € 40000	1,7%	€ 106	1,6%	0,2%
Paar 3 kinderen tweeverdiener €80000 & € 25000	1,3%	€ 87	1,1%	-0,3%
Paar 3 kinderen tweeverdiener €85000 & € 10000	1,5%	€ 82	1,3%	-0,1%
Paar 3 kinderen tweeverdiener €90000 & € 45000	1,5%	€ 114	1,3%	-0,1%
<b>VERVROEGD PENSIOEN EN UITKERING</b>				
Alleenstaand vervroegd pensioen € 17500	0,4%	€ 4	1,7%	0,4%
Paar beide vervroegd pensioen	0,4%	€ 7	1,7%	0,4%
Paar zonder kinderen werk en uitkering € 30000 & € 15000	1,6%	€ 51	1,9%	0,5%
Paar zonder kinderen werk en uitkering € 45000 & € 15000	1,7%	€ 64	1,9%	0,5%
Paar zonder kinderen werk en vervroegd pensioen € 20000 & € 10000	1,7%	€ 40	1,7%	0,4%
Paar 1 kind werk en uitkering € 40000 & € 15000	2,7%	€ 97	3,1%	1,7%
Paar 2 kinderen werk en uitkering € 35000 & € 10000	4,5%	€ 156	5,1%	3,7%
Paar 2 kinderen werk en uitkering € 35000 & € 10000	4,4%	€ 157	4,9%	3,5%
Ouder paar pensioen en werk € 12500 & € 15000	1,1%	€ 31		
<b>ZELFSTANDIG</b>				
alleenstaand zelfstandig € 12500	1,1%	€ 15	0,6%	-0,7%
alleenstaand zelfstandig € 25000	1,2%	€ 27	0,5%	-0,9%
alleenstaand zelfstandig € 40000	1,8%	€ 51	2,1%	0,6%
alleenstaand zelfstandig € 65000	1,8%	€ 72	1,3%	-0,1%
eenoudergezin 1 kindzelfstandig € 25000	1,2%	€ 33	0,9%	-0,6%
eenoudergezin 2 kinderen of meer	1,0%	€ 24	0,8%	-0,6%
paar zonder kinderen beide zelfstandig € 55000 & € 40000	1,9%	€ 118	1,7%	0,3%
paar 1 kind beide zelfstandig € 40000 & € 15000	2,9%	€ 129	2,8%	1,4%
paar 2 kinderen beide zelfstandig € 65000 & € 45000	1,8%	€ 129	1,5%	0,0%
paar 3 kinderen beide zelfstandig € 45000 & € 15000	3,1%	€ 156	3,2%	1,8%
paar zonder kinderen zelfstandig en werk € 30000 & € 15000	1,8%	€ 66	1,7%	0,3%
paar zonder kinderen zelfstandig en werk € 35000 & € 70000	1,8%	€ 114	1,4%	-0,1%
paar 1 kind zelfstandig en werk € 12500 & € 30000	1,8%	€ 66	1,2%	-0,2%
paar 1 kind zelfstandig en werk € 35000 & € 70000	1,7%	€ 115	1,4%	0,0%
paar 2 kinderen zelfstandig en werk € 15000 & € 35000	3,4%	€ 144	3,4%	2,0%
paar 2 kinderen zelfstandig en werk € 35000 & € 75000	1,6%	€ 115	1,3%	-0,1%
paar 3 kinderen zelfstandig en werk € 20000 & € 50000	3,3%	€ 175	3,1%	1,7%

Tabel B6.2: Marges situatie 2019 en 2020 met verhoogde inkomensgrens kindgebonden budget (in euro per maand)

eenverdiener	Inkomen	t.o.v. minimum		t.o.v. voorbeeld		t.o.v. norm	
		2019	2020	2019	2020	2019	2020
	<u>Inkomensgrens KGB*</u>						
paar 2 kinderen	22000	17	19	17	19	17	19
paar 2 kinderen	25000	10	28	10	28	10	28
paar 2 kinderen	30000	25	69	25	40	25	54
paar 2 kinderen	31000	22	70	7	9	14	40
paar 2 kinderen	32000	31	85	-11	-8	10	38
paar 2 kinderen	35000	58	127	-64	-61	-3	33
paar 2 kinderen	40000	84	180	-153	-151	-35	14
paar 2 kinderen	50000	178	273	-389	-387	-106	-57
paar 2 kinderen	75000	327	346	-878	-868	-276	-261
paar 3 kinderen	22000	-178	-176	-224	-223	-201	-199
paar 3 kinderen	25000	-185	-167	-252	-239	-219	-203
paar 3 kinderen	30000	-170	-126	-272	-239	-221	-183
paar 3 kinderen	31000	-173	-125	-283	-246	-228	-186
paar 3 kinderen	32000	-164	-110	-281	-240	-223	-175
paar 3 kinderen	35000	-137	-68	-275	-223	-206	-145
paar 3 kinderen	40000	-111	-16	-279	-207	-195	-111
paar 3 kinderen	50000	-17	78	-390	-388	-204	-155
paar 3 kinderen	75000	63	131	-968	-961	-453	-415

\* marges bij de lage afbouwgrens voor het kindgebonden budget (20.941 euro in 2019) en de hoge afbouwgrens (37.922 in 2020).