



Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting

Advies

financieringslastnormen 2023

Marcel Warnaar, Jasja Bos, Marjan Verberk

Advies financieringslastnormen 2023

Auteurs

Marcel Warnaar

Jasja Bos

Marjan Verberk

Inhoud

Samenvatting	3
Adviezen Nibud	5
1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Proces	6
1.3 Leeswijzer.....	6
2. De methodiek van de hypotheeknormen	8
2.1 Criteria	8
2.1.1 Betaalbaarheid	8
2.1.2 Hanteerbaarheid	10
2.1.3 Robuustheid	11
2.1.4 Bijkomende woonlasten	11
2.1.5 Hypotheekvorm en brutering	12
2.1.6 Toetsrente	12
2.2 Specifieke uitgangspunten	12
2.2.1 Algemeen	12
2.2.2 Rente	13
2.2.3 Inkomen	13
2.2.4 Huishoudsituatie	14
2.2.5 Aparte tabellen voor AOW-gerechtigden	14
2.2.6 Specifieke uitgangspunten voor AOW- gerechtigden	14
2.2.7 Aparte tabellen voor niet-aftekbare gedeelten	15
2.2.8 Specifieke uitgangspunten voor niet-aftekbare gedeelten	15
2.2.9 Kenmerken van de woning	16
2.2.10 Stresstesten	17
3. Financieringslastpercentages 2023	20
3.1 Niet AOW-gerechtigden	20
3.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2023.....	20
3.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2022-2023	21
3.2 Resultaat AOW-gerechtigden 2023	25
3.3 Resultaat niet-aftekbare gedeelten 2023	26
3.4 Tweeverdieners	28
3.4.1 Aparte behandeling van het inkomen van de partner	28
3.4.2 Vuistregel voor tweeverdieners.....	28
3.4.3 Verschillen tweeverdieners 2022-2023	29
3.4.4 Effecten van het meer mee laten tellen van het tweede inkomen	30
3.5 Aantoonbaar niet-kwetsbare groepen	32
3.5.1 Afwijkende regeling voor aantoonbaar niet- kwetsbare groepen	32
3.6 Factoren voor studieleningen.....	33

3.6.1	Rekening houden met de actuele stand van de studieschuld	33
4.	Beschermende werking van de normen voor verschillende groepen huishoudens	38
4.1	Huishoudsamenstelling	38
4.1.1	Methode	38
4.1.2	Resultaten	39
4.2	Marges na rentestijging	42
4.2.1	De annuïteitenhypotheek	42
4.2.2	Afbouw hypotheekrenteaf trek	42
4.2.3	Renteschok	42
5.	Differentiatie naar energiezuinigheid	44
5.1	Groepering van energielabels	44
5.2	Extra dimensie	44
5.3	Wat wordt de standaard?	45
5.4	Op welk onderdeel komt de opslag?	45
5.5	Hanteerbaarheid	46
5.6	Daadwerkelijke gebruikscijfers	47
5.7	Bedenkingen en tijdstip van invoering	47
5.8	Regeling voor 2023	48
	Bijlage 1 Overzicht uitgangspunten	49
	Bijlage 2 Voorbeeldberekening financieringslastpercentages.....	51
	Bijlage 3 Voorbeeldberekening marges	54
	Bijlage 4 Minimale en voorbeeldbedragen.....	55

Samenvatting

In dit definitieve advies zijn de financieringslastpercentages berekend voor 2023. In 2022 is er sprake van een zeer hoge inflatie en stijgende rente. Dit heeft in principe grote impact op de ruimte die er is voor woonlasten en daarmee op de financieringslastpercentages. Er is daarom extra kritisch gekeken of de voorgestelde financieringslastpercentages passen bij de te verwachten situatie voor 2023.

De methode is ongewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren. Dat geldt ook voor de uitgangspunten achter de methode. Net als in de afgelopen jaren is er een middeling toegepast van de situaties van de afgelopen vier jaar. Dat heeft er voor gezorgd dat niet alle mogelijke verruiming in die jaren een-op-een is doorgevoerd. Daardoor is er ruimte ontstaan om de verkrapping vanwege de hoge inflatie niet een-op-een door te voeren.

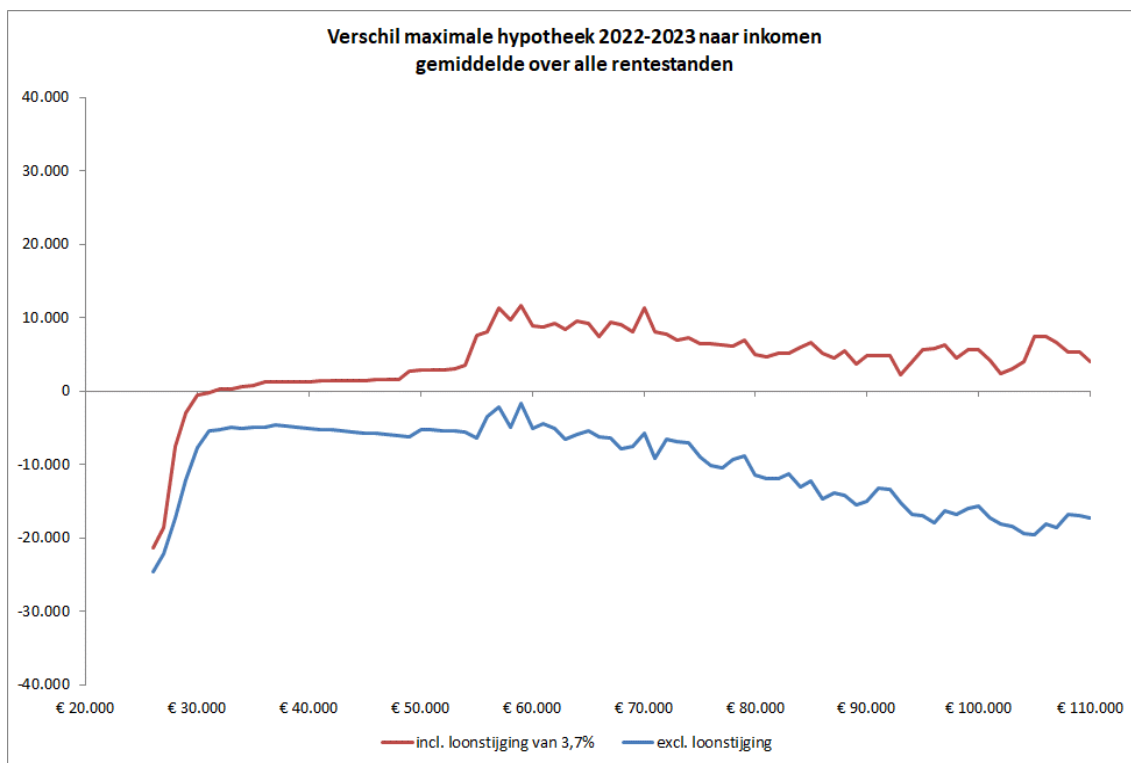
Vanwege de hoge inflatie is voor de situatie van 2022 het uitgavenniveau van juli gebruikt in plaats van januari, zoals gebruikelijk is. Ook dit keer is weer een stresstest gedaan of het standaardhuishouden, een paar zonder kinderen, en een paar met twee kinderen de minimale bedragen in 2023 kunnen betalen. Gezien de onzekerheid in de energierekening is deze stresstest verzwaard door rekening te houden met de gebouwgebonden energiecomponent. Bij de stresstest is tevens het omvangrijke pakket aan koopkrachtondersteuning betrokken dat het kabinet op Prinsjesdag heeft aangekondigd voor 2023.

De uitkomst van de (verzwaarde) stresstest leidde tot minder aanpassingen dan we eerder dit jaar verwachtten. De geplande koopkrachtondersteuning in 2023 is substantieel. Tot inkomens van 31.000 euro leidt de stresstest tot neerwaartse aanpassingen van de financieringslastpercentages. Deze aanpassing is het gevolg van de hoge inflatie die een-op-een doorwerkt en die niet geheel gecompenseerd wordt door de koopkrachtondersteuning in 2023.

Vanwege de verwachte extra stijging van het minimumloon met 10 procent, is het startinkomen van de tabellen fors hoger dan in 2022. Voor huishoudens met lage inkomens die dergelijk hoge loonstijgingen krijgen, hoeft de leencapaciteit uiteraard veel minder te dalen.

Door de flink hogere rente voldoet de huidige spreiding van de rentekolommen niet meer. We stellen voor de rentestanden met twee keer een half procentpunt op te schuiven, d.w.z. dat de tabellen starten bij een rente onder de 1,5 procent en eindigen bij een rente boven de 6,5 procent.

In onderstaande figuur staat het verschil in maximale hypotheek volgens de genoemde methode weergegeven voor 2023 ten opzichte van 2022 over alle inkomens. In hoofdstuk 4 staan meer resultaten weergegeven. De leencapaciteit daalt fors voor de laagste inkomens. Zij hebben de meeste last van de hoge inflatie. Voor 2023 wordt een loonstijging van 3,7 procent verwacht. Inclusief deze loonstijging leidt dit tot voor de meeste situaties tot een licht hogere leencapaciteit.



In dit rapport geven we weer wat de marges zijn bij een maximale hypotheek voor andere huishoudtypen dan het standaard huishoudtype (paar zonder kinderen, alleenverdiener). D.w.z. de bestedingsruimte die deze huishoudtypen overhouden bij een maximale hypotheek.

Naast de standaardregeling geven we in dit rapport varianten weer voor de regeling m.b.t. energiezuinigheid en voor het omgaan met studieleningen.

De tabellen met financieringslastpercentages voor 2023 die horen bij dit advies staan in een separaat Excelbestand.

Adviezen Nibud

1. Laat de financieringslasttabellen beginnen bij een inkomen van 26.000 euro (verwacht minimumloon en AOW in 2023)
2. Schuif de rentekolommen met twee keer een half procentpunt op, d.w.z. start met een rente onder de 1,5 procent en eindig met een rente boven de 6,5 procent.
3. Laat vanaf 2023 het tweede inkomen volledig meetellen bij het bepalen van het financieringslastpercentage, conform de volledige afbouw van de uitbetaling van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende partner per 2023.
4. Handhaaf de inkomensgrens van 31.000 euro voor alleenstaanden voor toekennen van de bijtelling van 3 procentpunt. Pas het minimale inkomen aan zodat het gelijk is aan de laagste inkomensrij. Of vervang dit minimale inkomen door "het bruto minimumloon", zodat het bedrag zelf niet jaarlijks hoeft te worden aangepast.
5. Handhaaf voor 2023 de manier waarop rekening wordt gehouden met een DUO-studielening bij de bepaling van de maximale maandlast voor een hypotheek. Werk de mogelijkheid uit om in 2024 over te gaan op toetsing van de actuele maandlast van de studielening, met een opslag voor rentestijgingen en verschil in aftrekbaarheid van de rente. Dit levert een accurater beeld op van de leenruimte dan de huidige methode wanneer er sprake is van extra aflossingen, maar vergeet wel andere waarborgen wat betreft inventarisatie en controle.
6. Handhaaf voor 2023 de bedragen voor energiezuinige maatregelen op hetzelfde niveau als nu genoemd in de Tijdelijke Regeling. Streef er naar om in 2024 de energiezuinigheid van de woning sterker te betrekken bij de hypotheeknormering. Ga daarvoor over op een methode waarbij een energie-onzuinige situatie het uitgangspunt vormt en pas voor de bepaling van de extra leencapaciteit een correctie toe op de maandlast o.b.v. een goede maatstaf voor de energiezuinigheid en het woningtype. Ga hierover tijdig met elkaar in gesprek om een verdere uitwerking te concretiseren bij het meten van de labelsprong bij verduurzaming, de robuustheid van de huidige labelsystematiek en de gevolgen voor zittende bewoners in energie-onzuinige woningen.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

De inkomenscriteria worden elk jaar aangepast aan de veranderde inkomens- en uitgavensituatie van huishoudens en mogelijke andere ontwikkelingen. Dit document geeft het definitieve advies voor deze aanpassingen voor 2023.

1.2 Proces

Dit definitieve advies is opgesteld door het Nibud. Hierin worden de verwachte financieringslastnormen voor 2023 gepresenteerd, inclusief een aantal adviezen ter verbetering.

Bij het maken van dit definitieve advies zijn een aantal partijen geconsulteerd.

Geconsulteerd zijn:

- *de Rijksoverheid*: de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Financiën;
- *hypothekeverstrekkers*: 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*.

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

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 2023. Dit hoofdstuk bevat tevens de verschillen ten opzichte van 2022. Ook wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de behandeling van de studielening bij de hypotheekaanvraag. 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 wordt dieper ingegaan op een alternatieve berekening over het omgaan met de energiezuinigheid van de woning. Ook wordt ingegaan op de huidige regeling voor energiezuinigheid.

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

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

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

Voorbeelden ervan zijn:

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

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

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

Voorbeeldbedragen

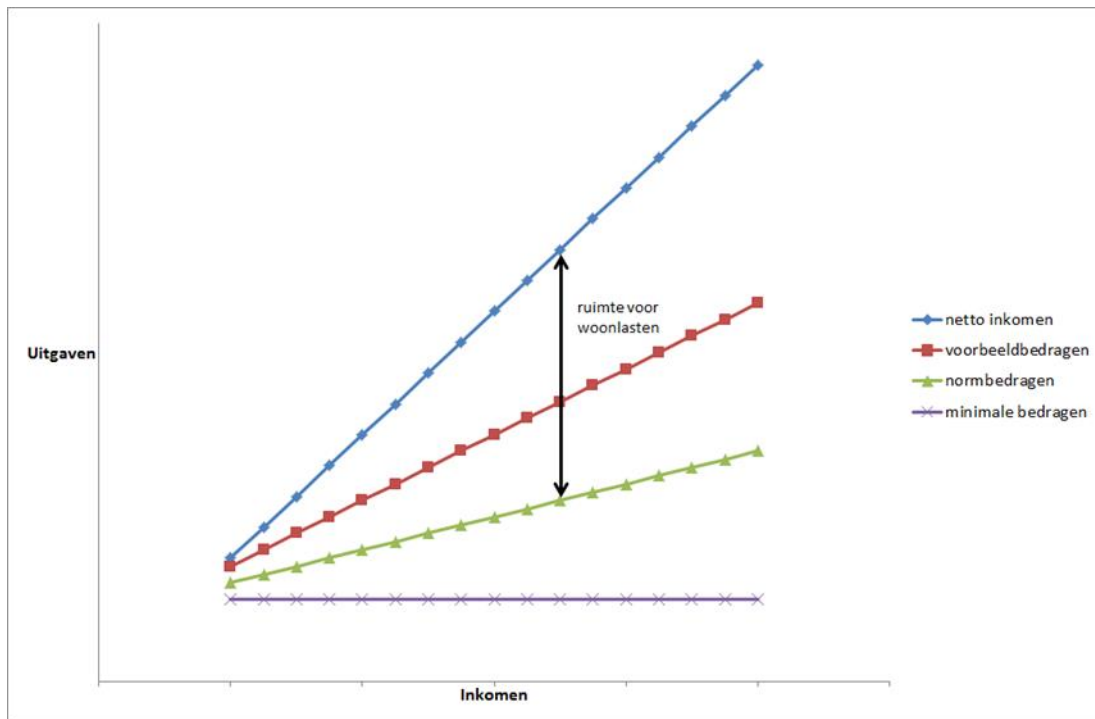
De voorbeeldbedragen zijn de uitgaven die een vergelijkbaar huishouden met een vergelijkbaar inkomen gemiddeld doet aan de verschillende uitgavenposten. Deze bedragen zijn dus afhankelijk van zowel de huishoudsamenstelling als het inkomen. De voorbeeldbedragen worden onder andere afgeleid van het Budgetonderzoek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

Normbedragen

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

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

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



Figuur 1. Uitgangspunt bij de berekening van de hypotheeknormen

Wijzigingen voor 2023

Het uitgavniveau waarmee rekening gehouden wordt, is gebaseerd op gemiddelden van de afgelopen vier jaar (zie 2.1.3). Voor 2023 zijn nu de jaren 2019-2022 gebruikt in plaats van 2018-2021. Voor de situatie van 2022 geldt dat voor alle uitgavenposten het prijspeil van juli 2022 is gehanteerd.

Belangrijkste aanpassingen in het prijspeil zijn de gestegen kosten van energie. De uitgaven aan energie voor de situatie 2022, die ten grondslag liggen aan de financieringslastpercentages gepresenteerd in dit definitieve advies, zijn gebaseerd op de tarieven zoals die golden in juli 2022. Op dit moment zijn de energiekosten zeer variabel. Hoe met de energiekosten is omgegaan staat in detail in paragraaf 2.2.9.

Specifieke persoonlijk onvermijdbare uitgaven

De methode biedt dus enige ruimte voor het doen van persoonlijk onvermijdbare uitgaven.

Met een aantal specifieke persoonlijke uitgaven houden hypotheekverstrekkers expliciet rekening bij het bepalen van de maximale hypotheek. Dit zijn onder andere:

- uitstaand consumptief krediet
- alimentatieverplichtingen
- erfpachtcanonbetalingen
- studieschuld

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

2.1.2 Hanteerbaarheid

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

financieringslastpercentages drukken de maximale bruto hypotheeklasten uit in een percentage ten opzichte van het toetsinkomen. Het toetsinkomen wordt afgeleid uit het bruto inkomen. Voor deze opzet is gekozen, omdat:

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

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

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

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

Daarnaast zijn uitzonderingen mogelijk voor:

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

Consumenten en hypotheekverstrekkingen 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 hypotheekverstrekkingen 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 2016 de tabellen gemiddeld. Dit gemiddelde betreft het voorgaande jaar en de drie daaraan voorafgaande jaren. Voor de hypotheeknormen voor 2023 worden dus de jaren 2019 tot en met 2022 gebruikt.

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

2.1.4 Bijkomende woonlasten

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

De bijkomende woonlasten zijn:

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

De hoogte van de bijkomende woonlasten is afhankelijk van de waarde van de woning.

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

2.1.5 Hypotheekvorm en brutering

De uiteindelijke tabel geeft de bruto lasten van een hypotheek weer. Daarom wordt de eerder berekende netto rentecomponent gebruteerd. Dit gebeurt via de lasten 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.

2.1.6 Toetsrente

De toegestane maandlast kan 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 hypotheekleningen met een korte rentevaste periode getoetst worden met een zogenaamde minimale toetsrente. Dat betekent dat de annuïteitenfactor gehanteerd dient te worden die hoort bij de minimale toetsrente in plaats van de annuïteitenfactor die hoort bij de lagere werkelijke rente. Hierdoor is de maximale hypotheek lager dan wanneer bij de daadwerkelijke (lagere) rente zou worden getoetst. Er ontstaat zo een buffer om toekomstige renteverhogingen te kunnen opvangen.

In de Regeling hypothecair krediet is vastgelegd dat er een minimale toetsrente geldt voor hypotheekleningen met een rentevaste periode korter dan tien jaar en voor hypotheekleningen 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 derde kwartaal van 2022.

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 2022. Een opsomming van alle uitgangspunten wordt gegeven in bijlage 1. In bijlage 2 is een voorbeeld uitgewerkt van de berekening van de financieringslastpercentages.

De uiteindelijke financieringslastpercentages voor 2023 worden berekend als gemiddelde van de financieringslastpercentages op basis van de jaren 2019, 2020, 2021 en 2022.

Voor de specifieke uitgangspunten van de jaren 2019, 2020 en 2021 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.
- De rente is het afgelopen jaar sterk gestegen. Daarom adviseert het Nibud om voor 2023 de rentekolommen met twee op te schuiven.
- De tabellen beginnen dus met een rentestand van lager dan 1,5 procent en eindigen met een rentestand hoger dan 6,5 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 1,25 procent in de linker kolom en 6,75 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 fenomeen te verminderen worden de tabellen handmatig gecorrigeerd.

Waarom stijgen financieringslastpercentages bij een hogere rente?

Bij een hogere rentestand is het financieringslastpercentage hoger dan bij een lagere rentestand. Dit lijkt op het eerste gezicht tegenstrijdig. Een hogere rentestand betekent immers minder leenruimte. Toch is dit fenomeen juist. De methodiek gaat -bij hetzelfde bruto inkomen- uit van gelijke netto woonlasten, ongeacht de rentestand. Het financieringslastpercentage geeft echter de bruto lasten weer ten opzichte van het bruto inkomen. Bij gelijke netto maandlasten is bij een hogere rentestand het bedrag aan rente hoger en het bedrag voor aflossing lager dan bij een lagere rentestand. Omdat de rente aftrekbaar is, is bij een hogere rentestand een hoger bruto bedrag aan rente mogelijk dan bij een lagere rentestand. Dit extra bruto bedrag aan rente is over het algemeen groter dan het verlies aan aflossing. Daarom stijgt bij een hogere rente het bruto bedrag dat aan hypotheeklasten kan worden uitgegeven en daarmee het percentage ten opzichte van het inkomen.

Het uiteindelijke hypotheekbedrag hangt samen met het maandelijkse bedrag aan aflossing. Dat daalt bij een hogere rente. Daarom is bij een hogere rente het te lenen bedrag uiteindelijk lager, terwijl het financieringslastpercentage hoger is.

2.2.3 Inkomen

- De tabel wordt uitgerekend vanaf een bruto jaarinkomen van 26.000 euro. Dat is ongeveer het verwachte bruto minimumloon van januari 2023. Dit is een behoorlijk hoger startinkomen dan voor 2022 (22.000 euro). Er zijn met Prinsjesdag plannen aangekondigd om het minimumloon in 2023 met tien procent extra te verhogen. Daarom zal de tabel bij een hoger inkomen beginnen.

- De tabel wordt vervolgens uitgerekend met stappen van 1.000 euro tot en met een inkomen van 110.000 euro.
- Voor inkomens boven de 110.000 euro zijn geen betrouwbare gegevens beschikbaar om tot passende financieringslastpercentages te komen.
- De financieringslastpercentages zijn bij oplopend inkomen niet-dalend. Niet-dalend wil zeggen dat het financieringslastpercentage bij een hoger inkomen niet lager mag zijn dan bij een lager inkomen.

2.2.4 Huishoudsituatie

- De berekeningen zijn gebaseerd op een tweepersoonshuishouden zonder kinderen in een alleenverdienerssituatie.
- Bij het opstellen van de tabellen zijn de fiscale gegevens van het jaar gebruikt. Een aantal maatregelen wordt stapsgewijs gedurende een periode van een groot aantal jaren ingevoerd, bijvoorbeeld de beperking van de uitbetaling van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende partner en de beperking van het tarief van de hypotheekrenteaf trek. In die gevallen is de situatie voor het jaar gebruikt waarvoor de percentages zouden gaan gelden.

2.2.5 Aparte tabellen voor AOW-gerechtigden

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

2.2.6 Specifieke uitgangspunten voor AOW-gerechtigden

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

- Er is uitgegaan van een echtpaar, waarvan beide partners AOW-gerechtigd zijn. Er wordt van uitgegaan dat partners in ieder geval volledige AOW krijgen. Eventueel aanvullend pensioen wordt slechts door één partner ontvangen.
- De tabel wordt uitgerekend vanaf een bruto jaarinkomen van 26.000 euro. Dit ligt net iets boven de verwachte bruto AOW-uitkering van januari 2023. Dit is een hoger startinkomen dan in 2022 (22.500 euro). Er zijn plannen aangekondigd om de AOW in 2023 extra te verhogen met tien procent. Daarom begint de tabel bij een hoger inkomen.
- De tabel wordt vervolgens uitgerekend 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.

2.2.7 Aparte tabellen voor niet-aftekbare gedeelten

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

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-aftekbare 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-aftekbare) lasten van consumptief krediet.

Voorbeeld:

Inkomen 50.000 euro; eigen-woningreserve (EWR) 100.000 euro.
Rente 2,75%. Financieringslastnorm 22,0% De annuïteit bij 2,75% is 0,004082.

Bruto jaarlast is $22,0\% * 50.000 = 11.000$.
Jaarlast die hoort bij een eigen woning reserve van 100.000 = $4.898 (12 * 100.000 * 0,004082)$.

Deze last moet gebruteerd worden, omdat het rentegedeelte niet aftrekbaar is.
De bruteringsfactor is te achterhalen via de financieringslastnorm in de box-3-tabel (18,5%).

$$22,0 / 18,5 = 1,189.$$

De gebruteerde jaarlast van de EWR is dan $1,189 * 4.898$ is 5.825.

Er is dan nog $11.000 - 5.825 = 5.175$ over voor een hypotheek waarvan de rente aftrekbaar is.

Dit komt neer op een hypotheek van $(5.175 / 12) / 0,004082 = 105.646$ euro.

De totale hypotheek bedraagt dan 105.646 (in box 1) + 100.000 (in box 3) is 205.646 .

2.2.8 Specifieke uitgangspunten voor niet-aftekbare 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-aftrekbare gedeelten houden we rekening met deze gedeeltelijke afschaffing.

2.2.9 Kenmerken van de woning

- De waarde van de woning is vastgesteld op 100 procent van de maximale hypotheek, conform het te verwachten maximum aan loan-to-value voor 2023.
- De onderhoudskosten zijn afhankelijk van de waarde van de woning. In de berekeningen voor 2022 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. WoON2015, WoON 2018 en WoON 2021 bevatten geen gegevens over onderhoudskosten.
- De jaarlijkse overige eigenaarslasten met betrekking tot een eigen woning bedragen in de berekening van de situatie voor 2022 0,2329 procent van de waarde van de woning. Dit bestaat uit de onroerendezaakbelasting voor eigenaren, de waterschapslasten en de opstalverzekering. Het percentage is 0,025 procentpunt lager dan vorig jaar. Het tarief gaat weliswaar naar beneden, maar door de gestegen huizenprijzen zijn mensen er in euro's vaak meer aan kwijt.
- Voor het gebouwgebonden energieverbruik wordt uitgegaan van een woning met energielabel C. Hierbij is gebruik gemaakt van gegevens van RVO over het gebouwgebonden verbruik van woningen naar type en bouwjaar. Voor de basisbedragen is dit een flatwoning. Voor de voorbeeldbedragen wordt het woningtype vastgesteld op basis van de verdeling van woningtypen naar de waarde van de woning. Deze verdeling naar waarde van de woning is afkomstig uit WoON2018 en daarna geïndexeerd met de CBS-index voor de waardeontwikkeling van woningen.

Energietarieven

Bij het berekenen van de financieringslastpercentages wordt in de benodigde overige uitgaven rekening gehouden met de hoogte van de energierekening. Hieronder lichten we toe welke tarieven gebruikt zijn en welke keuzes gemaakt zijn.

Energietarieven in de uitgaven 2022

Bij de update van de Nibud uitgavencijfers in juli is voor de uitgaven aan energie gebruik gemaakt van de tarieven die het CBS heeft gepubliceerd over de maand mei. Recentere tarieven waren op de peildatum van de begroting (1 juli 2022) niet beschikbaar. Deze tarieven zijn inclusief 21 procent btw. De begrotingen gelden echter voor de tweede helft van 2022. De tarieven van mei heeft het Nibud daarom omgerekend naar tarieven met 9 procent btw en deze vervolgens toegepast in de uitgavencijfers.

Energietarieven voor 2023

Voor de stresstest met betrekking tot de situatie in 2023 zijn de variabele tarieven van juli 2022 gebruikt zoals het CBS die gepubliceerd heeft. Deze tarieven zijn inclusief 9 procent btw. Omdat in 2023 de verlaagde btw weer wordt teruggedraaid is het niet wenselijk om deze verlaging volledig mee te laten tellen in de normen voor 2023. Daarom is voor de vaste tarieven (teruggaaf energiebelasting en vastrecht) uitgegaan van het gemiddelde tarief van januari en juli 2022. Het tarief in januari is inclusief 21 procent btw en het tarief in juli is inclusief 9 procent btw. Het tarief is verhoogd met de verwachte gemiddelde inflatie voor 2023 (2,6 procent).

Zoals genoemd gaat het Nibud voor de energietarieven uit van gepubliceerde informatie van het CBS. Het CBS baseert de gegevens op basis van enkel nieuwe contracten, omdat het niet beschikt over informatie van bestaande contracten. Informatie over aanpassingen in variabele contracten zijn wel in de gegevens meegenomen. Voor nieuwe klanten geldt echter vaak dat de tarieven hoger liggen dan voor bestaande klanten. Er dient dan ook rekening mee te worden gehouden dat de meegenomen tariefinformatie in de financieringslastpercentages voor 2023 mogelijk te hoog zijn. Met het oog op de fluctuerende prijzen en de onzekerheid op de energiemarkt vindt het Nibud het belangrijk om aan de voorzichtige kant te gaan zitten en de tarieven liever iets te hoog dan te laag in te schatten. Het CBS is momenteel bezig met een onderzoek naar de aanpassing van de methodiek om ook informatie over bestaande contracten mee te kunnen nemen. Dit onderzoek is echter te laat afgerond om mee te kunnen nemen in de hypotheeknormen voor 2023. Ook een mogelijk in te voeren prijsplafond voor (een deel van) de energierekening is niet meegenomen bij deze berekeningen. De gemeentelijke tegemoetkoming van 1300 euro voor huishoudens met een zeer laag inkomen is ook niet meegenomen bij de berekeningen in 2022 en 2023.

Aandachtspunt: zeer lage inkomens

Er zijn situaties denkbaar dat het bruto jaarinkomen van een huishouden onder de 26.000 euro ligt. Dit geldt bijvoorbeeld voor parttime werkende alleenstaanden, zelfstandig ondernemers of huishoudens met eigen vermogen. Gezien de grote spreiding van het inkomen en de omstandigheden in deze groepen is het moeilijk daar een percentage voor te vinden. Daarom start de tabel bij een bruto inkomen van 0 euro, met dezelfde financieringslastpercentages als bij 26.000 euro. Hoewel bij deze inkomens de hypotheek relatief klein zal zijn, moet in deze gevallen bedacht worden dat in sommige gevallen de overige uitgaven niet uit het lopende inkomen kunnen worden gedaan.

2.2.10 Stresstesten

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

Stresstest basisbedragen komende jaar/ paren met twee kinderen

Er is getoetst of de minimale bedragen van het komende jaar haalbaar zijn bij de voorgestelde financieringslastpercentages. Grondslag hiervoor is het prijspeil van juli 2022 vermeerderd met de verwachte inflatie voor 2023 (2,6 procent). Ook is rekening gehouden met de koopkrachtondersteuning die het kabinet voor 2023 in de Miljoenennota heeft aangekondigd.

Deze stresstest is verzawaard ten opzichte van eerdere testen door de gebouwgebonden energiekosten ook mee te tellen bij de minimale bedragen. Dat wil zeggen dat niet getoetst is of een flat met energielabel C haalbaar is, maar een bij de hypotheek passend woningtype met energielabel C.

Bij de niet-AOW-gerechtigden is er tevens getoetst of paren waarvan maar één partner inkomen heeft, met twee kinderen de voor hen minimale bedragen van het lopende jaar kunnen betalen. Deze laatste toets is zwaarder, omdat een paar met kinderen hogere

kosten heeft dan een paar zonder kinderen. Ook hier zijn de gebouwgebonden energiekosten meegeteld.

De geplande koopkrachtondersteuning voor 2023 is fors. De correcties op de financieringslastpercentages hoefden minder verder te worden doorgevoerd dan bij de berekeningen eerder dit jaar. Correcties waren nodig tot inkomens van 31.000 euro.

Renteschok

Er is getoetst of huishoudens na 10 jaar een stijging van de rente naar 5 procent redelijkerwijs kunnen opvangen. Door de afbouw van de hypotheekrenteaftrek in de hoogste schijf in de afgelopen jaren was dat een belangrijk punt.

In 2023 zal de hypotheekrenteaftrek voor huishoudens beperkt zijn tot het belastingtarief van de eerste schijf. In de afgelopen jaren is die aftrek in de hoogste belastingschijf stapsgewijs afgebouwd, wat leidde tot een extra verhoging van de netto lasten in de toekomst voor huishoudens in de hoogste schijf. Een verdere beperking staat niet op stapel en daarmee is het scenario van een renteschok ook beter draagbaar. Deze toets zorgde dit jaar niet voor neerwaartse bijstellingen van financieringslastpercentages. Zie voor de details paragraaf 4.4.

Niet-dalendheid naar inkomen

De tabellen zijn zodanig gecorrigeerd dat de financieringslastpercentages niet dalen bij hogere inkomens. Dit is niet op voorhand gegarandeerd door hoge marginale druk op sommige inkomensintervallen.

Maximale hypotheek

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

Wanneer dit nog gebeurt bij de middelste rentepercentages in een kolom zijn de financieringslastpercentages zo veel mogelijk handmatig gecorrigeerd. Dus als een rentestand van 4,25 procent bij een bepaald inkomen een hogere hypotheek oplevert dan een rentestand van 3,75 procent, dan zijn de financieringslastpercentages gecorrigeerd. In dit geval door ofwel het financieringslastpercentage bij 4,25 procent met 0,5 procent te verlagen ofwel door het financieringslastpercentage bij 3,75 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 marktrentes de percentages goed aansluiten.

Consistentie

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

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
< -1,5%	9%	4%
Tussen -1,5% -1%	3%	5%
Tussen -1% en -0,5%	4%	16%
Tussen -0,5% en +0,5%	84%	75%
Tussen +0,5% en +1%	1%	1%
> 1%	0%	0%

3. Financieringslastpercentages 2023

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

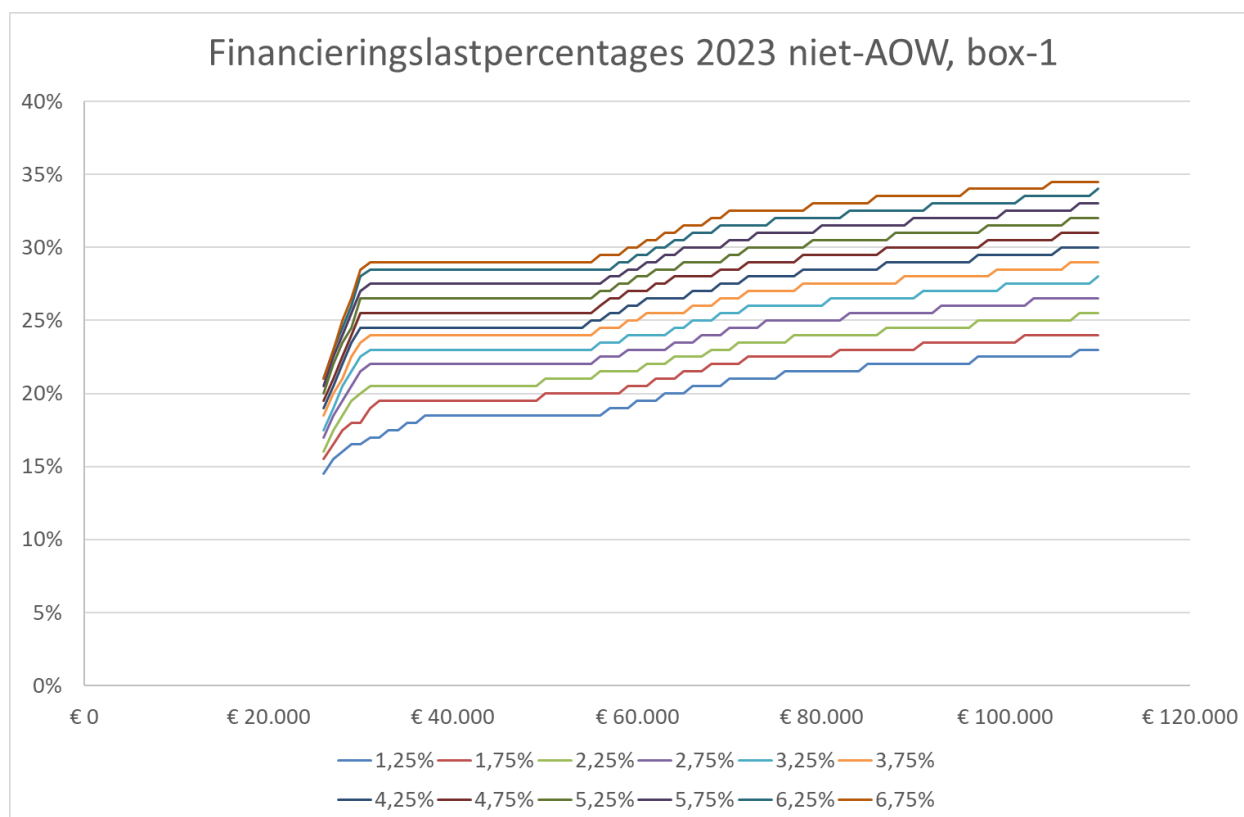
De daadwerkelijke tabellen zijn opgenomen in een apart Excel-document.

3.1 Niet AOW-gerechtigden

3.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2023

In figuur 2 staan de financieringslastpercentages voor 2023 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.



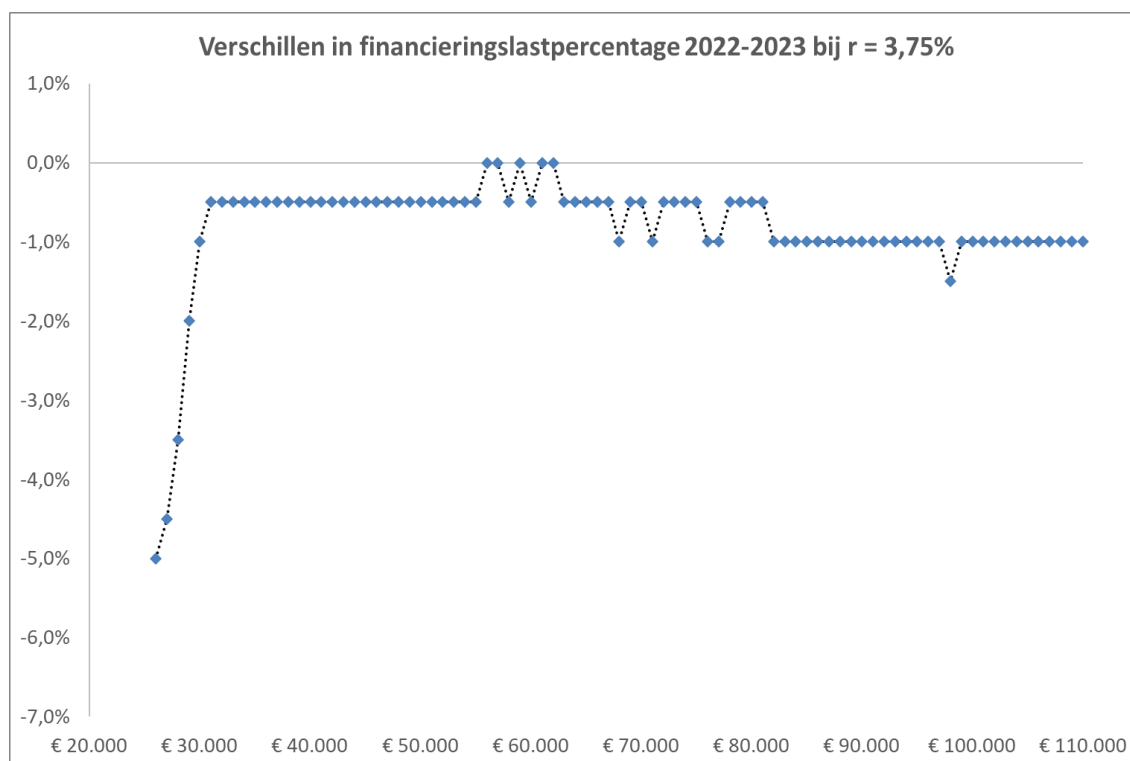
Figuur 2. Financieringslastpercentages 2023 voor niet AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

3.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2022-2023

Vershil in financieringslastpercentages

In figuur 3 zijn de verschillen in financieringslastpercentages bij een rentestand tussen de 3,501 procent en 4,000 procent weergegeven tussen 2022 en 2023.

In 2022 is er sprake van een hoge inflatie, wat leidt tot lagere financieringslastpercentages. De middeling over vier jaar van de financieringslastpercentages zorgt weliswaar voor demping van de effecten, maar dat geldt niet voor de lagere inkomens. De hoge inflatie raakt hen het hardst. De (kleine) ruimte die zij voor hypotheeklasten hadden wordt door de prijsstijgingen van andere uitgaven relatief meer verlaagd dan bij de hogere inkomens. Daarnaast is er de toets of de basisbedragen van het komende jaar (2023) haalbaar zijn, ook voor paren met 2 kinderen. Deze toets leidt er toe dat de financieringslastpercentages voor de laagste inkomens één-op-één de inflatie van 2022 volgen.



Figuur 3. Verschillen in financieringslastpercentages tussen 2022 en 2023

Vershil in maximale hypotheek

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

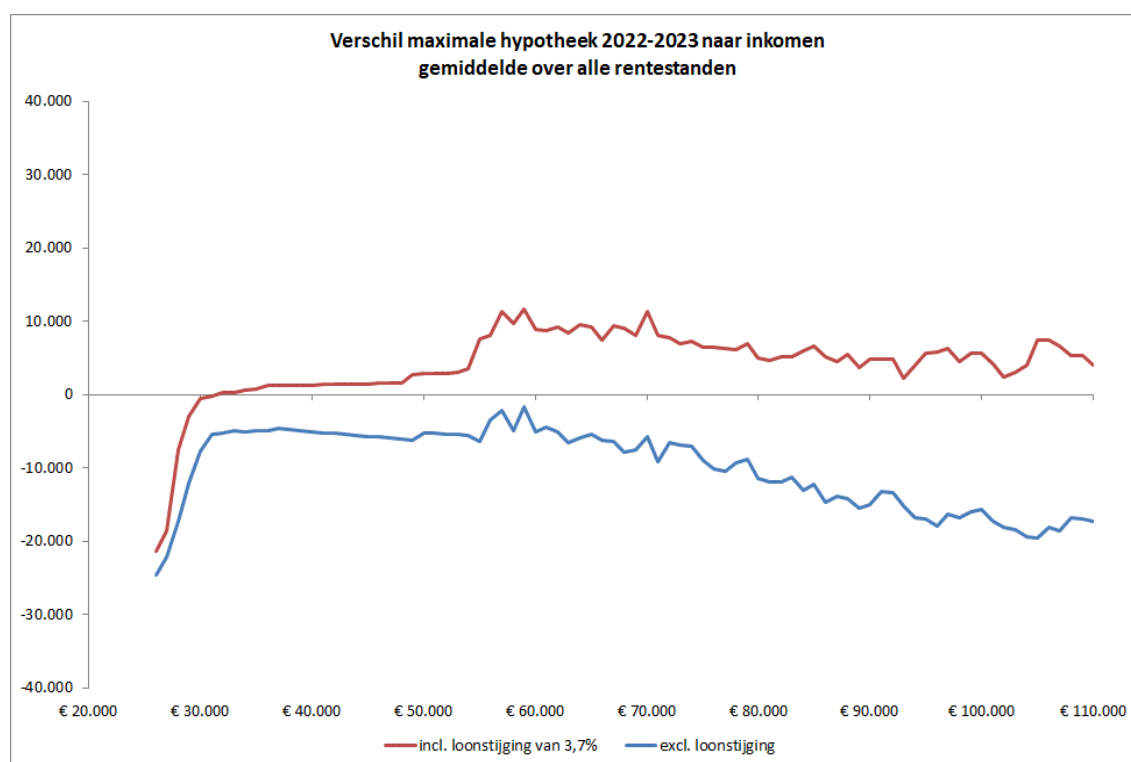
Loonstijging

In werkelijkheid hebben huishoudens ook te maken met een inkomensstijging over het jaar heen. Voor 2023 verwacht het CPB een bruto loonstijging van 3,7 procent. Deze verwachte loonstijging is fors, maar niet voldoende om de inflatie volledig te compenseren.

In figuur 4 staan de verschillen tussen 2022 en 2023 in maximale hypotheek naar inkomen. Deze verschillen worden gepresenteerd zowel met als zonder een loonstijging van 3,7 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 2022-2023 een hypotheek willen afsluiten en op dat moment geen loonsverhoging krijgen.

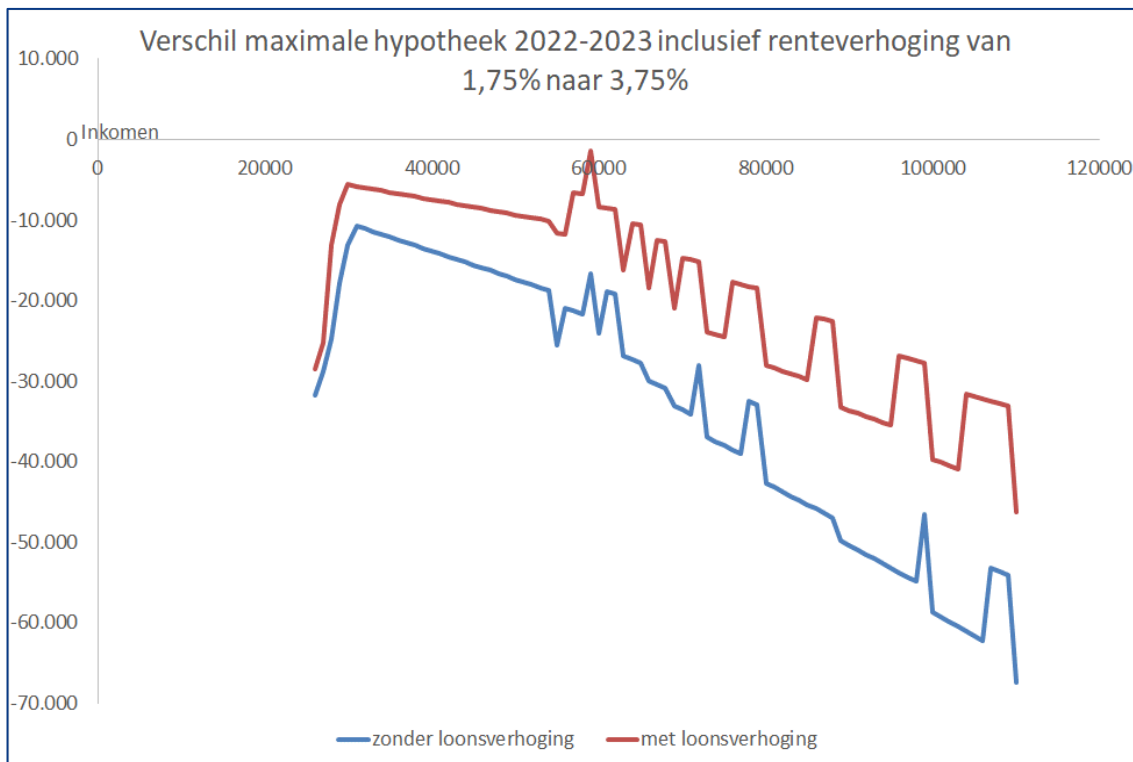


Figuur 4. Verschillen maximale hypotheek 2022-2023 naar inkomen

Zonder loonstijging daalt de maximale hypotheek voor alle huishoudens. Hij daalt sterk bij de laagste inkomens. Ook bij de hoogste inkomens zien we een teruggang. Deze wordt mede veroorzaakt door de beperking van de hypotheekrenteaftrek in de hoogste belastingschijf.

Met de loonstijging meegerekend zien we bij veel inkomens nog een lichte stijging van de maximale hypotheek.

De financieringslastnormen en het inkomen zijn niet de enige factoren die de leencapaciteit bepalen. Ook de hypotheekrente speelt daarbij een rol. In figuur 4 is deze constant gehouden, terwijl deze in de loop van 2022 fors is gestegen. De rentestijging heeft een veel grotere impact op de leencapaciteit dan de financieringslastnormen, zoals figuur 5 laat zien. Daarin staat het verschil in maximale hypotheek bij een rentestand van 3,75 procent in 2023 ten opzichte van een hypotheek bij een rentestand van 1,75 procent in 2022.



Figuur 5: Ontwikkeling maximale hypotheek bij actuele rentestand

Voorbeelden verschil

In tabel 2 staan voor een aantal inkomens de maximale hypotheek weergegeven in 2022 en 2023. Hierbij is rekening gehouden met een verwachte gemiddelde loonsstijging voor 2023 van 3,7 procent.

Tabel 2: Maximale hypotheek 2022 en 2023 (rente = 3,75%)

Bruto jaarinkomen 2022	35.000	50.000	70.000
2022	154.299	220.427	340.088
2023 zonder loonstijging	151.150	215.929	333.790
Vershil	-3.149	-4.498	-6.298
Bruto jaarinkomen 2023*	36.295	51.850	72.590
2023 met 3,7% loonstijging	156.743	223.918	352.671
Vershil	+ 2.444	+ 3.491	+12.583

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 3,7% in 2023.

In tabel 3 staat de maximale hypotheek weergegeven in 2022 en 2023 bij een rente van 5 procent. Dit is de toetsrente die gehanteerd moet worden bij een rentevaste periode korter dan 10 jaar.

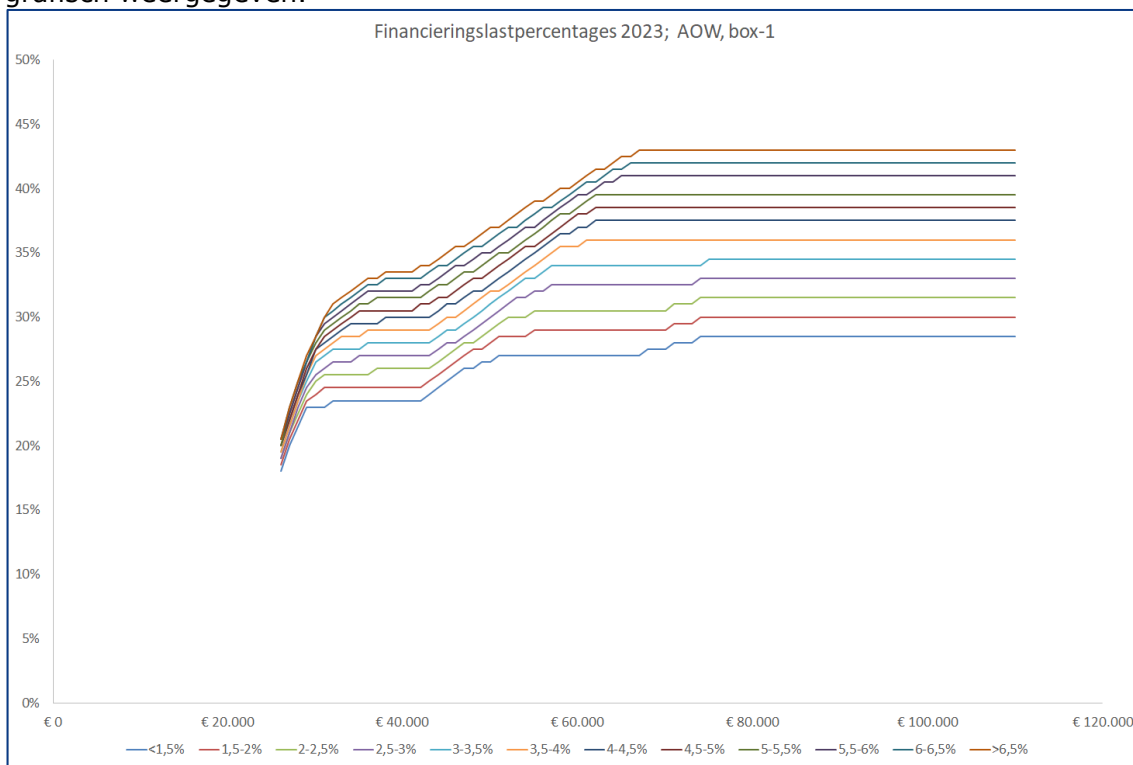
Tabel 4: Maximale hypotheek 2022 en 2023 (rente = 5%)

Bruto jaarinkomen 2022	35.000	50.000	70.000
2022	143.980	205.686	315.126
2023 zonder loonstijging	138.547	197.924	309.693
Vershil	- 5.433	-7.762	-5.433
Bruto jaarinkomen 2023*	36.295	51.850	72.590
2023 met 3,7% loonstijging	143.673	205.247	326.786
Vershil	-307	-439	+11.660

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 3,7% in 2023.

3.2 Resultaat AOW-gerechtigden 2023

In figuur 6 staan de financieringslastpercentages voor 2023 voor AOW-gerechtigden grafisch weergegeven.

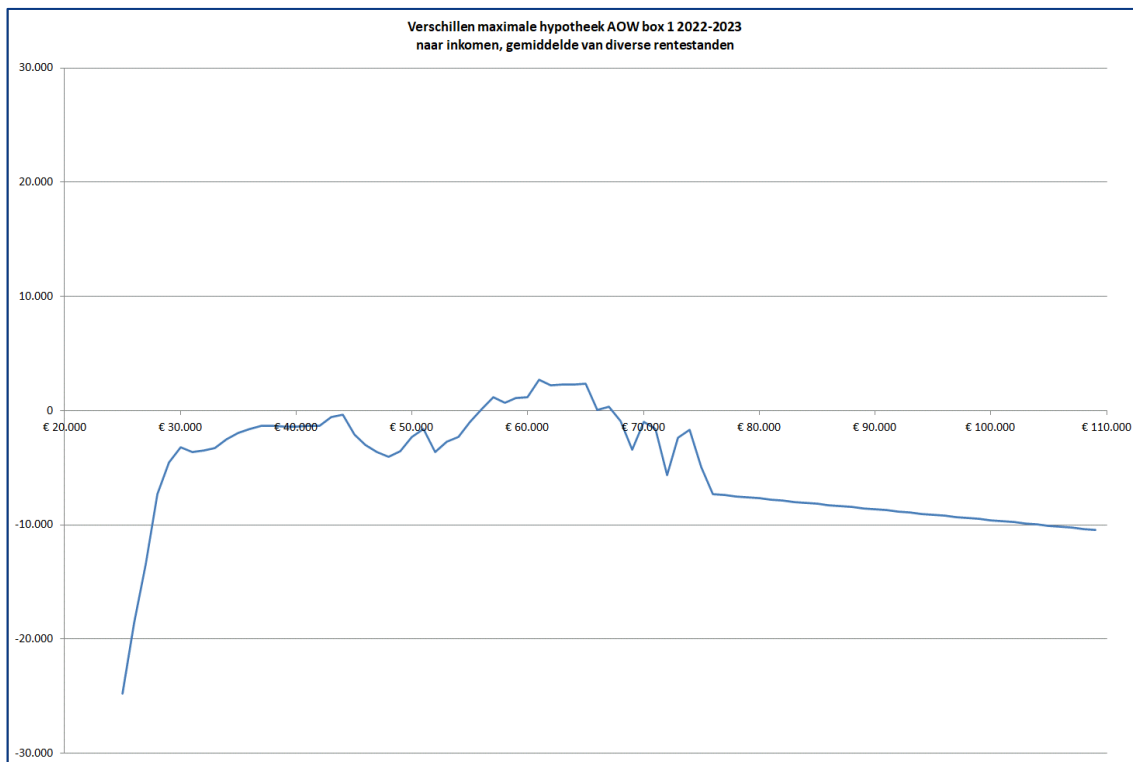


Figuur 6. Financieringslastpercentages voor 2023 voor AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

In figuur 7 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen 2022 en 2023 naar inkomen.

Ook bij AOW-gerechtigden zien we de scherpe daling van de maximale hypotheek bij de laagste inkomens.

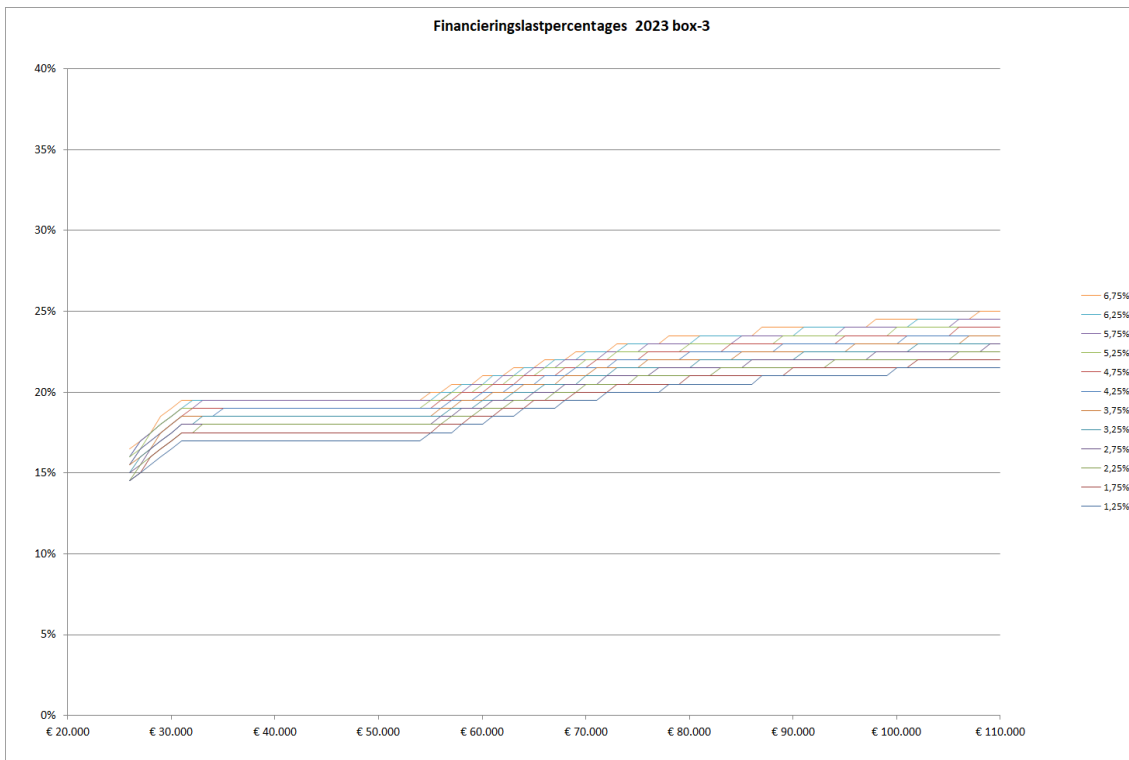
Er is een groepje middeninkomens dat een iets hogere maximale hypotheek kan krijgen. Dat komt door de sterke verhoging van de ouderenkorting voor deze groep in de afgelopen jaren. Deze stijging is een compensatiemaatregel om de achterblijvende indexering van de aanvullende pensioenen op te vangen.



Figuur 7. Verschillen maximale hypotheek 2022-2023 AOW-gerechtigden naar inkomen

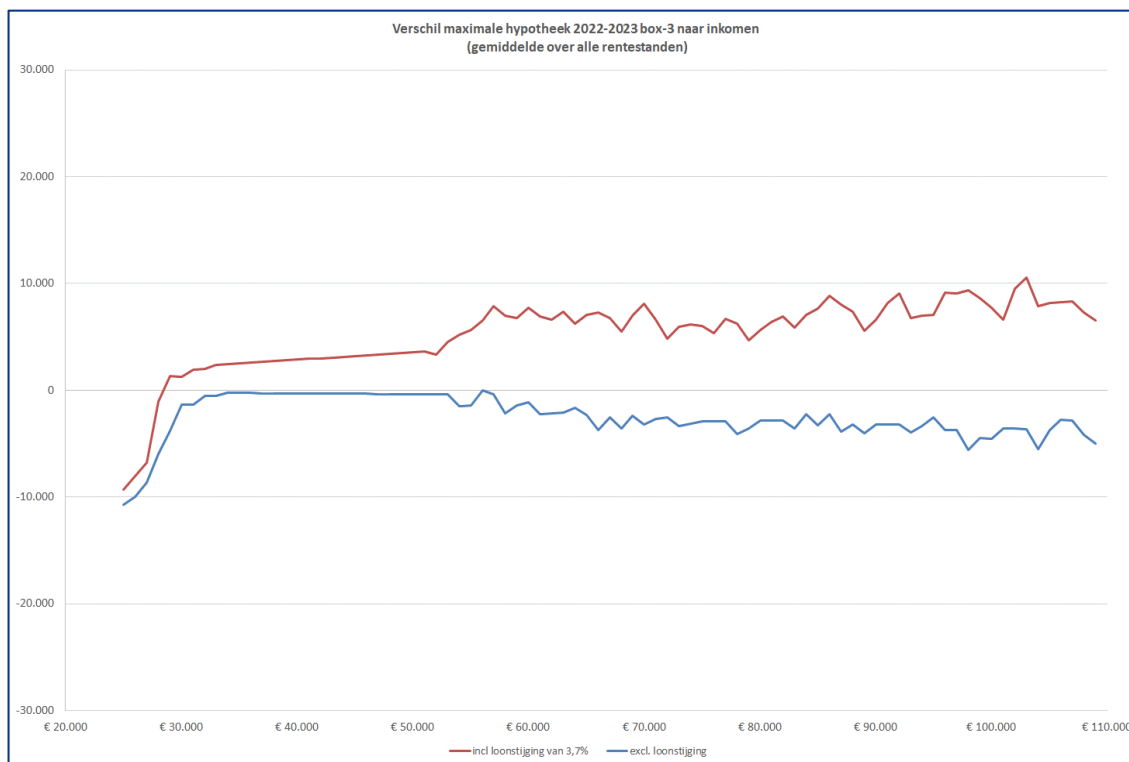
3.3 Resultaat niet-aftekbare gedeelten 2023

In figuur 8 staan de financieringslastpercentages voor niet-aftekbare gedeelten voor 2023 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 2023 voor box-3 bij verschillende rentestanden

In figuur 9 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen de box-3 tabel voor 2023 ten opzichte van 2022, zowel met als zonder loonstijging.



Figuur 9. Verschillen maximale hypotheek 2022-2023 voor niet-afrekbare 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 van de vorige eeuw was dit de meest voorkomende situatie in huishoudens. Over het algemeen stopten vrouwen met werken als zij kinderen kregen, of zelfs al als zij trouwden. Een hypotheek baseren op dat tweede inkomen was dan ook niet aan de orde. Vanaf de jaren '80 bleven vrouwen steeds vaker werken als ze trouwden of kinderen kregen. Dit gebeurde meestal parttime. In de jaren '90 besloten hypotheekverstrekkers het tweede inkomen dan ook mee te nemen. Dit deed men echter niet volledig.

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

Aan de andere kant bleef er een impliciete buffer in stand. Tweeverdieners die beiden fulltime werken gebruiken hun volledige verdien capaciteit. Zij kunnen niet extra inkomen genereren door méér te gaan werken. Wanneer bij een eenverdiener het inkomen terugvalt, zou de andere partner kunnen gaan werken en daarmee het huishoudinkomen op peil kunnen houden. Dit effect moet echter niet overschat worden: de afstand tot de arbeidsmarkt is voor een niet-werkende partner ongetwijfeld groot.

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

3.4.2 Vuistregel voor tweeverdieners

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

Voorbeeld:

Voorbeeld 2022: Partner 1 verdient 35.000 euro en partner 2 verdient 20.000 euro. Er geldt het financieringslastpercentage dat hoort bij $35.000 + 0,9 * 20.000 = 53.000$ euro. Bij een rente van 2,75% is dat 22,5% in 2022. Samen verdienen ze 55.000 euro. De maximale bruto jaarlast is dan $22,5\% \times 55.000$ euro is 12.375 euro.

Soms wordt gedacht dat het tweede inkomen maar voor 0,9 wordt meegeteld bij het bepalen van het toetsinkomen ($22,5\% \times 53.000$). Dat is dus niet zo.

Het verschil in besteedbare inkomens tussen eenverdieners en tweeverdieners is de afgelopen jaren opgelopen. De uitbetaling van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende partner is gedurende 15 jaar versoberd.

Daarom heeft het Nibud geadviseerd om voor 2016 de factor voor tweeverdieners te verhogen tot 0,5 en vervolgens de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene

heffingskorting te volgen. Voor 2022 is de factor voor tweeverdieners daarom 0,9. Tabel 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

Volgens dit schema staat in 2023 de stap op het programma om de factor naar 1,0 te brengen. Dat betekent dat er in 2023 geen onderscheid meer is hoe het bruto inkomen van het huishouden verdiend wordt.

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 ervoor gekozen is om het bestaande schema te blijven volgen.

3.4.3 Verschillen tweeverdieners 2022-2023

Onderstaande tabellen laten enige voorbeelden zien van de effecten voor tweeverdieners. In tabel 5 staan drie voorbeelden van de totale effecten op de maximale hypotheek van 2022 naar 2023 voor tweeverdieners, inclusief loonstijging. In tabel 6 staan die voorbeelden voor een hoger rentepercentage van 5 procent.

Tabel 5: Voorbeeld maximale hypotheek 2022-2023 voor drie tweeverdieners (r = 3,75%)

Bruto jaarinkomen 2022	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
2022	165.320	231.449	371.128
2023 zonder loonstijging	161.947	226.725	364.380
Verschil	-3.373	-4.724	-6.748
Bruto jaarinkomen 2023*	25.925 & 12.962	36.295 & 18.147	51.850 & 25.925
2023 met 3,7% loonstijging	167.936	235.112	377.862
Verschil	+ 2.616	+ 3.663	+ 6.734

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 3,7% in 2023.

Tabel 6: Voorbeeld maximale hypotheek 2022-2023 voor drie tweeverdieners (r = 5%)

Bruto jaarinkomen 2022	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
2022	154.264	215.970	343.457
2023 zonder loonstijging	148.443	207.820	337.635
Verschil	-5.821	-8.150	-5.822
Bruto jaarinkomen 2023*	25.925 & 12.962	36.295 & 18.147	51.850 & 25.925
2023 met 3,7% loonstijging	153.934	215.508	350.128
Verschil	-330	-462	+ 6.671

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 3,7% in 2023.

3.4.4 Effecten van het meer mee laten tellen van het tweede inkomen

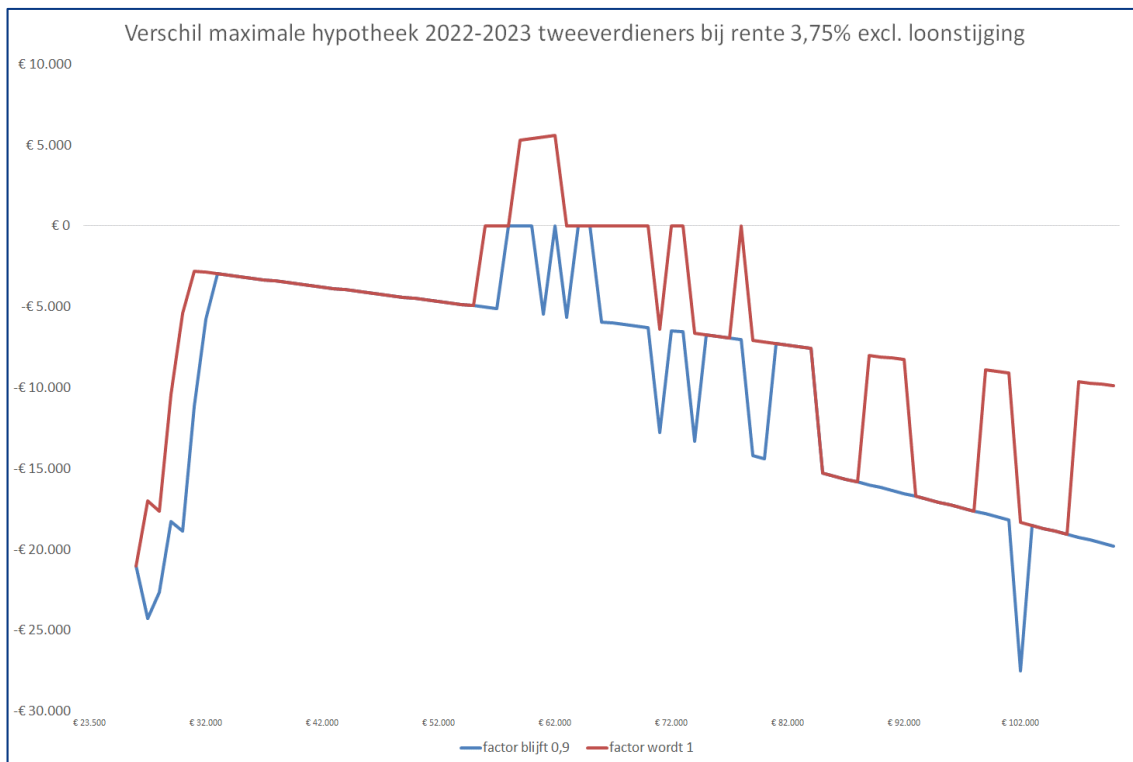
Sinds 2012 laten we het tweede inkomen in stappen meer meetellen bij het bepalen van het financieringslastpercentage, om uiteindelijk in 2023 te komen tot het volledig meetellen van het tweede inkomen. Die stap zou dan komend jaar gezet worden. In deze paragraaf laten we zien wat de effecten van deze stap zijn.

In eerste instantie laten we zien wat die stap betekent voor de hoogte van de hypotheek. In figuur 10 staat dat weergegeven. Hierbij zijn we ervan uitgegaan dat de verhouding van de inkomens van de tweeverdienende partners steeds 2:1 is. Door het tweede inkomen volledig te laten meetellen, wordt de maximale hypotheek gelijk aan het bedrag van eenverdieners.

Tot een inkomen van 32.000 euro leidt de verandering tot een verschil in maximale hypotheek. Er kan meer geleend worden.

Tussen 32.000 en 52.000 euro lopen de lijnen exact gelijk. Bij die inkomens leidt het verhogen van de factor van 0,9 naar 1 bij een rentestand van 3,75 procent dus niet tot een hogere leencapaciteit. Dit wordt verklaard doordat de financieringslastpercentages bij inkomens tussen grofweg 35.000 en 55.000 euro constant blijven (zie figuur 2). Alhoewel de verhoging van de factor er dus voor zorgt dat er naar een hoger inkomen in de tabel gekeken kan worden, resulteert dit niet in een hoger financieringslastpercentage.

Bij inkomens vanaf 54.000 euro is wel het effect van het meer kunnen lenen zichtbaar, maar de verschillen zijn beperkt. Bij eenverdieners en bij het aanhouden van de factor 0,9 is de maximale hypotheek lager dan in 2022. Bij het verhogen van de factor naar 1 neemt de maximale hypotheek in een paar gevallen toe.



Figuur 10. Verschil in maximale hypotheek tweeverdieners

Als tweede kijken we naar de marges voor beide opties. In tabellen 7 tot en met 9 is weergegeven hoe hoog de marges zijn als het tweede inkomen voor 90 of 100 procent meetelt bij het bepalen van het financieringslastpercentage. Er zijn geen of kleine verschillen zichtbaar in de marges. Daardoor denken we dat de stap naar 100 procent volgend jaar verantwoord gezet kan worden.

Tabel 7: Marges bij verschillend percentage tweede inkomen, paar zonder kinderen

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
90 procent	18000 + 9000	296	233	264
	22000 + 10000	419	88	254
	30000 + 15000	831	-5	413
	50000 + 25000	1.496	112	804
	60000 + 40000	1.948	4	976
100 procent	18000 + 9000	262	198	230
	22000 + 10000	419	88	254
	30000 + 15000	831	-5	413
	50000 + 25000	1.496	112	804
	60000 + 40000	1.908	-36	936

Tabel 8: Marges bij verschillend percentage tweede inkomen, paar met 2 kinderen

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
90 procent	18000 + 9000	325	325	325
	22000 + 10000	460	225	343
	30000 + 15000	915	175	545
	50000 + 25000	1.166	-244	461
	60000 + 40000	1.582	-156	713
100 procent	18000 + 9000	291	291	291
	22000 + 10000	460	225	343
	30000 + 15000	915	175	545
	50000 + 25000	1.166	-244	461
	60000 + 40000	1.543	-195	674

Tabel 9: Marges bij verschillend percentage tweede inkomen, paar met 3 kinderen

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
90 procent	18000 + 9000	138	138	138
	22000 + 10000	273	202	237
	30000 + 15000	728	-77	325
	50000 + 25000	1.399	-11	694
	60000 + 40000	1.815	77	946
100 procent	18000 + 9000	104	104	104
	22000 + 10000	273	202	237
	30000 + 15000	728	-77	325
	50000 + 25000	1.399	-11	694
	60000 + 40000	1.776	38	907

Advies Nibud: het Nibud adviseert het tweede inkomen vanaf 2023 volledig te laten meetellen bij het bepalen van het financieringslastpercentage.

3.5 Aantoonbaar niet-kwetsbare groepen

3.5.1 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.

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. Omdat de buffer indertijd is ingevoerd voor inkomens tot 31.000 euro, hoeft deze inkomensgrens niet geïndexeerd te worden. Zie ook hoofdstuk 6.

In het kader van mogelijke verhogingen van het minimumloon is het te overwegen het bedrag dat hoort bij het minimale inkomen waarbij de bijtelling mag worden toegepast te vervangen door de tekst "het bruto minimumloon."

Advies Nibud: handhaaf de inkomensgrens van 31.000 euro voor alleenstaanden voor toekennen van de bijtelling van 3 procentpunt.

Pas het minimale inkomen aan zodat het gelijk is aan de laagste inkomensrij. Of vervang dit minimale inkomen door "het bruto minimumloon", zodat het bedrag zelf niet jaarlijks hoeft te worden aangepast.

3.6 Factoren voor studieleningen

In 2021 is in de Ministeriële Regeling een bepaling ingevoerd die weergeeft hoe de lasten van een DUO-studielening meegenomen moeten worden bij de bepaling van de maximale maandlast voor een hypotheek.

Dit gaat aan de hand van een factor ten opzichte van de oorspronkelijke hoofdsom van de DUO-studieschuld. Deze factor hangt af van de rentestand op de DUO-schuld¹ volgens de volgende tabel.

Tabel 11: Wegingsfactoren studielening

Rentepercentage op studielening (in %)	Wegingsfactor bij aflosperiode studielening van 15 jaar (in %)	Wegingsfactor bij aflosperiode studielening van 35 jaar (in %)
<1,0	0,65	0,35
1 - <1,5	0,70	0,40
1,5 - <2,0	0,75	0,45
2,0 - <2,5	0,80	0,50
2,5 - <3,0	0,85	0,55
3,0 - <3,5	0,85	0,60
3,5 - <4,0	0,90	0,65
4,0 - <4,5	0,95	0,70
4,5 - <5,0	1,00	0,75

De rente is dit jaar fors opgelopen. Dat betekent dat de rente op de studieleningen voor volgend jaar mogelijk hoger vastgesteld zal worden, en dat daarmee met een hogere factor rekening gehouden moet worden.

3.6.1 Rekening houden met de actuele stand van de studieschuld

In het coalitieakkoord is opgenomen, dat voor starters de actuele stand van de studieschuld bepalend wordt bij het aanvragen van een hypotheek.

¹ Zie voor de achtergrond van deze factoren: Nibud (2020), Het meewegen van de studielening bij hypotheekaanvragen.

Waarschijnlijk is dit geïnspireerd op het idee dat de studieschuld direct wordt verrekend met de hoogte van de hypotheek. Dus dat 10.000 euro studieschuld leidt tot een 10.000 euro lagere hypotheek. In dat geval zou het logisch zijn om te werken met de actuele studieschuld in plaats van met de oorspronkelijke schuld.

Op deze manier schuldbedragen met elkaar vergelijken kan echter alleen als het gaat om leningen met dezelfde rentestand, dezelfde (resterende) looptijd en dezelfde fiscale behandeling. Als die leningen daarin verschillen hebben de leningen andere maandlasten en drukken ze dus verschillend op het huishoudbudget.

Het maakt in de maandlast bijvoorbeeld uit of een oorspronkelijke schuld van 10.000 euro in 15 jaar of in 35 jaar wordt afgelost. In het eerste geval zijn de maandlasten veel hoger dan in het tweede geval. De maandlast is uiteraard nog hoger als de actuele schuld 10.000 euro bedraagt en er nog een aflostermijn van bijvoorbeeld 2 jaar is.

De hypotheekschuld en de studieschuld verschillen in beide aspecten. De looptijd van de hypotheek is bij aanvang over het algemeen 30 jaar, die van de studieschuld bij aanvang 15 jaar of 35 jaar. En de actuele looptijd van de studieschuld is kleiner, als er al een tijdje daarop wordt afgelost. De kortere aflostijden van de studieschulden leiden daarmee tot een zwaardere invloed op de verrekening. Studieschulden hebben normaliter een lagere rente dan hypotheekschulden. Dit verlicht juist de invloed.

Vanwege dit verschil in de aspecten van de leningen wordt in de huidige regeling dan ook niet gekeken naar de uitstaande schuld zelf, maar naar de bijbehorende maandlasten. Bij het bepalen van de ruimte voor hypotheek wordt uitgegaan van toegestane maandlasten. Vanuit die toegestane maandlasten wordt de toegestane hypotheekhoogte uitgerekend. Dus als de toegestane maandlasten 1000 euro bedragen en de hypotheekrente is 2,75 procent, dan kun je via een rekenkundige formule berekenen dat daar een hypotheek van 245.000 euro met een looptijd van 30 jaar bij hoort.

Als er sprake is van een studielening, zijn het de maandlasten van de studielening die de toegestane maandlasten voor de hypotheek beïnvloeden. Dus wanneer de maandlasten in verband met de studielening 50 euro per maand bedragen, dan zijn de toegestane maandlasten voor de hypotheek in dit voorbeeld nog maar 950 euro. Bij een rentestand van 2,75 procent leidt dat rekenkundig tot een hypotheek van ca. 232.750 euro.

De maandlasten voor de studielening worden annuïtair bepaald. Dat betekent dat de maandlasten gelijk zijn over de gehele aflosterperiode. De maandlasten zijn te berekenen aan de hand van de oorspronkelijke schuld en de oorspronkelijke aflosterperiode (15 of 35 jaar afhankelijk van het stelsel). Daarmee kan vrij eenvoudig de maandlast van de studielening worden bepaald aan de hand van bovengenoemde wegingsfactoren. De wegingsfactoren zijn verschillend tussen de twee stelsels vanwege de verschillen in aflosterperiode. Bij een korte aflosterperiode zijn de maandlasten immers hoger dan bij een lange aflosterperiode.

Omdat de maandlasten gedurende de hele looptijd gelijk zijn, kunnen die berekend worden vanuit de oorspronkelijke schuld en de oorspronkelijke aflosterperiode. Dit is de huidige regeling.

De maandlast kan in de toekomst stijgen door een renteverhoging. De rente op studieleningen staat relatief kort, 5 jaar, vast. Gezien de huidige economische ontwikkelingen is een rentestijging op termijn denkbaar en is een buffer om een rentestijging en daardoor een hogere maandlast op te kunnen vangen actueel. In de wegingsfactor is rekening gehouden met de mogelijkheid van een rentestijging van 1,5 procentpunt.

De rente op hypotheekleningen is aftrekbaar en de rente op studieleningen niet. 1 euro extra ruimte in het budget kan leiden tot meer dan 1 euro bruto hypotheeklast vanwege de renteaftrek. Via de belastingteruggave wordt een deel van de extra last gesubsidieerd. Dat geldt omgekeerd ook: 1 euro minder ruimte in het budget leidt tot een meer dan 1 euro lagere bruto hypotheeklast.

Bij lage rentestanden is dit effect weliswaar klein, maar bij hogere rentestanden (als aftrek meer oplevert), wordt dit effect ook groter. Het verschil in aftrekbaarheid is verwerkt in de huidige wegingsfactoren.

In deze huidige regeling zijn de wegingsfactoren zodanig gekozen dat er rekening wordt gehouden met het verschil in fiscale behandeling tussen een hypothecaire lening en een studielening en met het risico op rentestijging na afloop van de vijf jaar waarin de rente op de studielening vaststaat.

Extra aflossingen boven op de standaardaflossingen kunnen meegenomen worden door die af te trekken van de oorspronkelijke schuld en de wegingsfactoren op die lagere schuld toe te passen. Dit gebeurt nu in de praktijk.

Bij extra aflossingen aan het begin van de aflosperiode leidt dit nauwelijks tot een overschatting van de daadwerkelijke maandlast. Maar bij extra aflossingen die later in de aflosperiode plaatsvinden ontstaat er een grotere overschatting van de daadwerkelijke maandlast.

We geven twee alternatieven om extra aflossingen op de studieschuld beter mee te nemen in de berekening van de toegestane maandlast voor een hypotheek.

Alternatief 1: Rekenen met de actuele studieschuld en de actuele looptijd

In plaats van via de oorspronkelijke studieschuld, kan de maandlast ook berekend worden via de actuele studieschuld, maar dan uiteraard ook tegen de actuele resterende aflosperiode en actuele rente. Als er niet extra is afgelost (bovenop de reguliere aflossingen), leidt dit tot dezelfde maandlast als bij het gebruik van de oorspronkelijke schuld en de oorspronkelijke aflosperiode. Bovengenoemde factoren kunnen bij het hanteren van de actuele studieschuld niet meer gebruikt worden; die zijn immers berekend met als basis de oorspronkelijke aflosperiode van 15 en 35 jaar.

Overgang op actuele studieschulden en actuele resterende looptijden betekent dan een uitgebreidere berekening, waarbij er rekening moet worden gehouden met een extra variabele, namelijk de resterende aflosperiode. In de huidige systematiek wordt alleen rekening gehouden met wegingsfactoren en rentestanden. Net als bij de huidige methode zal er ook rekening moeten worden gehouden met een buffer voor rentestijging en het verschil in aftrekbaarheid van de hypothecaire en studielening. Deze zal anders moeten worden vormgegeven. Dit doet afbreuk aan de hanteerbaarheid van de methode, terwijl het geen ander resultaat oplevert in situaties waarin er niet extra is afgelost.

Wanneer er wel extra is afgelost wordt er in dit alternatief beter rekening gehouden met de (standaard) aflossingen die er gedaan zijn. In de huidige methodiek leiden extra aflossingen later in de aflosperiode tot een overschatting van de maandlasten van de studielening. In dergelijke gevallen levert dit alternatief een hogere, maar nog steeds verantwoorde leencapaciteit op dan de huidige methode. Voordeel van deze methode is verder dat deze makkelijker te begrijpen is voor mensen.

Alternatief 2: Toetsen op werkelijke maandlast

Het tweede alternatief is om, in plaats van de wegingsfactoren ten opzichte van de originele schuld, te kijken naar de werkelijke maandlast van de studielening. Hierbij moet bij de inventarisatie en controle rekening gehouden worden met een aantal factoren:

1. Huishoudens hebben de mogelijkheid betalingen uit te stellen (via jokerjaren), zodat afwezigheid van betaling niet betekent dat er geen studieschuld is. De mogelijkheid tot inzet van jokerjaren hoeft geen probleem te vormen zolang de actuele stand van de studieschuld bekend is en daarmee het aflosbedrag berekend kan worden dat betaald wordt zodra er weer afgelost wordt. Dit laatste vergt een opvraag bij DUO.
2. De betaling kan beperkt zijn als gevolg van de draagkrachtmeting bij het terugbetalen van de studieschuld. De draagkrachtmeting zorgt voor uitstel van de betaling en niet tot directe kwijtschelding. Er zal dus altijd getoetst moeten worden of er sprake is van een beperking en wat het aflosbedrag zou zijn op het moment dat het niet is beperkt door de draagkrachtmeting. Ook moet rekening gehouden worden met de verlengde aflostermijn. Dit valt mogelijk bij DUO op te vragen.

Het inventariseren of controleren van de actuele maandlast via bijvoorbeeld een bankafschrijving is dan ook niet afdoende. Dit zal via DUO dienen te gebeuren.

Overgang op werkelijke maandlasten levert een viertal risico's op dat er een te laag bedrag wordt meegenomen bij het bepalen van de maximale hypotheek. Twee risico's (jokerjaren en beperking door de draagkrachtmeting) kunnen ondervangen worden door een aanvraag bij DUO te doen. Voor de andere twee risico's (rentestijging en verschil in aftrekbaarheid) zal er een extra berekening nodig zijn al dan niet gebaseerd op vuistregels. De methode wordt daarmee complexer dan de huidige, tenzij er wordt gekozen voor één grofmazige manier om rekening te houden met deze risico's. Het is waarschijnlijk minder complex dan het eerste alternatief, waarbij er rekening wordt gehouden met de actuele studieschuld en daarvoor verschillende tabellen moeten worden opgesteld met wegingsfactoren voor combinaties van rentestanden en resterende looptijd. Een voordeel ten opzichte van het rekenen met maandlasten is dat er rekening wordt gehouden met reguliere aflossingen als er extra aflossingen zijn gedaan. Dit kan ook de uitlegbaarheid ten goede komen.

Afweging alternatieven

Hierboven hebben we twee alternatieven gepresenteerd om anders om te gaan met studieleningen bij het afsluiten van een hypotheek. Overgaan op een alternatief gaat ten koste van de hanteerbaarheid en vergt mogelijk aanpassingen bij DUO, maar kan beter recht doen aan situaties waarin er extra is afgelost bovenop de reguliere aflossingen.

Deze alternatieven zijn opgesteld binnen het huidige aflossingskader van de studieleningen. Als daarin zaken wijzigen, zou dat kunnen leiden tot een lager gewicht van de studielening bij het bepalen van de hypotheek. Te denken valt aan langere rentevastperioden of langere aflostermijnen (voor de oude regeling) De buffer voor een rentestijging zou omlaag kunnen, als de rentevastperiode van studieleningen wordt verlengd, bijvoorbeeld naar 10 jaar. De buffer kan verdwijnen als de rente gedurende de hele aflosperiode van de studielening vastgezet zou kunnen worden.

De buffer zou ook kunnen vervallen gedurende de laatste rentevaste periode van aflossen, aangezien in deze situatie de rente niet meer kan stijgen. Het is de vraag hoe effectief dit

middel is, aangezien huishoudens die aan het einde van hun aflosperiode zitten, waarschijnlijk niet meer tot de groep starters behoren, zeker in het nieuwe stelsel. Deze mogelijkheid staat overigens los van dit alternatief en zou ook toegevoegd kunnen worden aan andere opties of de huidige systematiek.

Advies Nibud:

Handhaaf voor 2023 de manier waarop rekening wordt gehouden met een DUO-studielening bij de bepaling van de maximale maandlast voor een hypotheek. Werk de mogelijkheid uit om in 2024 over te gaan op toetsing van de actuele maandlast van de studielening, met een opslag voor rentestijgingen en verschil in aftrekbaarheid van de rente. Dit levert een accurater beeld op van de leenruimte dan de huidige methode wanneer er sprake is van extra aflossingen, maar vergt wel andere waarborgen wat betreft inventarisatie en controle.

4. Beschermende werking van de normen voor verschillende groepen huishoudens

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

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

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

4.1 Huishoudsamenstelling

Welke marge hebben huishoudens met een andere samenstelling nog over in hun budget? 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 2023, de voorgestelde financieringslastpercentages voor 2023 en de minimale- en voorbeeldbedragen van 2023 met inbegrip van de kabinetsplannen en de inflatieraming voor 2023. 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 situatie in 2023, wanneer de tabellen worden toegepast.

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Resultaten

In eerste instantie kwamen marges bij paren, alleenverdieners met 2 kinderen bij de laagste inkomens onder de 0 terecht. Op basis daarvan zijn voor die huishoudens de financieringslastpercentages neerwaarts bijgesteld. Onderstaande tabellen bevatten de marges na deze bijstelling.

Tabel 12 bevat de marges per huishoudtype per maand voor de huishoudens met één inkomen. Tabel 13 bevat de marges voor de tweeverdieners. Hierbij zijn we uitgegaan van het meetellen van het tweede inkomen voor 100 procent.

Tabel 12: Marges in euro's per maand, alleenverdieners (r=3,75%)

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
Paar zonder kinderen	26.000	110	110	110
Paar zonder kinderen	30.000	113	98	106
Paar zonder kinderen	35.000	195	39	117
Paar zonder kinderen	40.000	280	-32	124
Paar zonder kinderen	50.000	412	-194	109
Paar zonder kinderen	75.000	591	-505	43
alleenstaande zonder kinderen	26.000*	602	207	404
alleenstaande zonder kinderen	30.000*	654	94	374
alleenstaande zonder kinderen	35.000	748	59	404
alleenstaande zonder kinderen	40.000	833	48	441
alleenstaande zonder kinderen	50.000	973	57	515
alleenstaande zonder kinderen	75.000	1.254	-61	597
alleenstaande ouder 2 kinderen	26.000*	733	132	433
alleenstaande ouder 2 kinderen	30.000*	924	134	529
alleenstaande ouder 2 kinderen	35.000	1.102	225	663
alleenstaande ouder 2 kinderen	40.000	1.172	209	691
alleenstaande ouder 2 kinderen	50.000	1.261	174	717
alleenstaande ouder 2 kinderen	75.000	1.415	70	743
alleenstaande ouder 3 kinderen	26.000*	657	90	374
alleenstaande ouder 3 kinderen	30.000*	773	12	393
alleenstaande ouder 3 kinderen	35.000	951	44	498
alleenstaande ouder 3 kinderen	40.000	1.021	-15	503
alleenstaande ouder 3 kinderen	50.000	1.110	-85	512
alleenstaande ouder 3 kinderen	75.000	1.264	-196	534
paar 2 kinderen	26.000	109	109	109
paar 2 kinderen	30.000	112	112	112
paar 2 kinderen	35.000	194	194	194
paar 2 kinderen	40.000	278	43	161
paar 2 kinderen	50.000	392	157	275
paar 2 kinderen	75.000	445	-668	-112
paar 3 kinderen	26.000	-78	-78	-78
paar 3 kinderen	30.000	-75	-75	-75
paar 3 kinderen	35.000	7	7	7
paar 3 kinderen	40.000	91	20	56
paar 3 kinderen	50.000	205	-119	43
paar 3 kinderen	75.000	231	-575	-172

Noot: * is inclusief verhoging van 3 procentpunt.

Tabel 13: Marges in euro's per maand, tweeverdieners (r = 3,75%)

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
paar zonder kinderen	18000 + 9000	262	198	230
paar zonder kinderen	22000 + 10000	419	88	254
paar zonder kinderen	30000 + 15000	831	-5	413
paar zonder kinderen	50000 + 25000	1.496	112	804
paar zonder kinderen	60000 + 40000	1.908	-36	936
paar 2 kinderen	18000 + 9000	291	291	291
paar 2 kinderen	22000 + 10000	460	225	343
paar 2 kinderen	30000 + 15000	915	175	545
paar 2 kinderen	50000 + 25000	1.166	-244	461
paar 2 kinderen	60000 + 40000	1.543	-195	674
paar 3 kinderen	18000 + 9000	104	104	104
paar 3 kinderen	22000 + 10000	273	202	237
paar 3 kinderen	30000 + 15000	728	-77	325
paar 3 kinderen	50000 + 25000	1.399	-11	694
paar 3 kinderen	60000 + 40000	1.776	38	907

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 2023. Deze tabel is berekend op de gemiddelde inkomens en uitgaven van 2019 tot en met 2022. De marges zijn echter berekend op de inkomens- en uitgavenstructuur van alleen 2023.

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

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

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

Voor het voorbeeld van een paar met maar één inkomen en met drie kinderen is dit niet het geval. Tot een inkomen van 30.000 euro zijn de basisbedragen voor dit huishouden niet haalbaar. Het gaat hier echter om een kleine groep.

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

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
- er vindt een afbouw van de hypotheekrenteaf trek plaats
- de rente zou mogelijk fors kunnen stijgen

We bespreken deze hieronder:

4.2.1 De annuïteitenhypotheek

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

4.2.2 Afbouw hypotheekrenteaf trek

In de afgelopen jaren heeft er een afbouw plaatsgevonden van de mate van hypotheekrenteaf trek. Dit zorgt in principe voor hogere netto lasten op termijn. Er worden echter tevens compenserende maatregelen ingevoerd. Sommige daarvan zijn puur fiscaal (bijvoorbeeld verlagen hoogste tarief), andere zijn meer gericht op de eigenwoningbezitter (zoals verlaging eigenwoningforfait). In de berekeningen hieronder houden we wel rekening met de verlaging van het eigenwoningforfait, maar niet met andere fiscale compensatie.

4.2.3 Renteschok

Op het ogenblik ligt de hypotheekrente onder de minimale toetsrente. Daardoor kunnen relatief hoge hypotheekbedragen worden afgesloten. De minimale toetsrente zorgt ervoor dat deze hoge hypotheeklen 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 2,75 procent. Laat na 10 jaar de rente gestegen zijn tot 5 procent.

Omdat in 2023 de beperking van de hypotheekrenteaf trek in de hoogste schijf volledig is doorgevoerd, stijgen de netto lasten in de toekomst niet meer extra voor degenen in de hoogste schijf. Voor deze groep presenteren we dan ook geen extra berekening.

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

Bij het eerste huishouden is na 10 jaar ruim 50.000 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, 197 euro per maand meer.

De gestegen rentestand zorgt tevens voor een andere verdeling tussen rente en aflossing. De betaling aan rente stijgt en de betaling aan aflossing daalt. De renteaftrek zorgt ervoor dat de netto lasten veel minder sterk stijgen: deze gaan maar 120 euro per maand omhoog. Dit is een gemiddelde stijging van 1,5 procent per jaar. Dat is onder de 2 procent inflatiedoelstelling. Wanneer het netto inkomen nominaal per jaar met een zelfde percentage stijgt, zal dat geen betalingsproblemen opleveren.

Tabel 14: Verloop hypotheek bij inkomen € 50.000; rentestijging na 10 jaar; aftrek van 37,07%

Situatie	hypotheek	annuïteit	rente	aflossing	netto lasten
Jaar 1 (r = 2,75%)	224.540	917	515	409	765
Jaar 10 oude situatie (r=2,75%)	168.852	917	387	530	807
Jaar 10 nieuwe situatie (r=5%)	168.852	1.114	704	411	885

5. Differentiatie naar energiezuinigheid

Vanuit meerdere kanten is verzocht om een verdere differentiatie aan te brengen in de hypotheektoekenning wat betreft de kosten voor energie. Aan de ene kant zouden woningen met een lager gebruik dan de standaard een hogere hypotheek moeten kunnen opleveren, omdat er lagere lasten zijn. Aan de andere kant zouden woningen met een hoger energiegebruik juist een lagere hypotheek moeten kunnen opleveren om financiële problemen te voorkomen.

Variaties in energiezuinigheid een rol laten spelen bij hypotheektoekenning loopt in principe via de energierekening. Variatie in de energierekening leidt dan tot variatie in de beschikbare budgetruimte en daarmee tot variatie in de hypotheekhoogte.

Het Nibud pleit ervoor om een dergelijke variatie te (blijven) beperken tot het gebouwgebonden gedeelte van de energierekening en dit niet uit te breiden tot het gedragsdeel van de energierekening. Dat laatste hangt sterk samen met de huishoudsamenstelling, die in de huidige methode constant wordt verondersteld. Daarmee is de energierekening als basis voor een differentiatie niet geschikt. In de energierekening zit immers zowel een gebouwgebonden deel als een gedragsdeel.

In het ideale geval wordt er voor elke individuele woning berekend wat het gebouwgebonden energiegebruik is en/of wat het na woningaanpassingen wordt. Dit is op dit moment echter nog niet mogelijk. Dat betekent dat differentiatie van de financieringslastpercentages naar de energiezuinigheid van de woning alleen kan lopen via benaderingen. Eén van die benaderingen kan lopen via het energielabel. Voordeel van het energielabel is dat het bij de aankoop van een woning aanwezig is. Dit geldt niet altijd voor de situatie waarin een zittende eigenaar maatregelen voor verduurzaming uitvoert. Ook moeten na het uitvoeren van de maatregelen kosten worden gemaakt voor het aanschaffen van een extra label passend bij de nieuwe situatie.

5.1 Groepering van energielabels

Daarbij adviseren we om niet uit te gaan van elk energielabel afzonderlijk, maar om een aantal labels te clusteren. Dit heeft een aantal voordelen:

- in het verleden toegekende labels kunnen gebruikt blijven worden
- evenzo zal een eventuele verandering van de labelberekening minder impact hebben
- voor de extreme labels (A+, G) zijn de empirische verbruikscijfers minder betrouwbaar vanwege het kleine aantal woningen met deze labels.

5.2 Extra dimensie

Het energielabel alleen geeft echter onvoldoende informatie over de hoogte van het gebouwgebonden energieverbruik, omdat het relatief is: een groot, vrijstaand huis met energielabel B verbruikt meer energie dan een klein rijtjeshuis met energielabel E.

Er zal dus nog een andere dimensie nodig zijn om te komen tot een schatting van de energiekosten. Hiervoor zien wij verschillende mogelijkheden:

- een indeling in woningtype (appartement, rijtjeswoning, hoekwoning, vrijstaand);
- een indeling in gebruiksoppervlak;
- of een indeling in woningtype en gebruiksoppervlak.

Onderstaande tabel geeft een voorbeeld van een variatie naar woningtype. Een logische groepering zou kunnen zijn: AB, CD, EFG, A++.

Tabel 15: Maandelijkse kosten gebouwgebonden energie (prijspeil januari 2022)

	A	B	C	D	E	F	G	A++
Vrij	287	314	336	358	368	363	363	
2 onder 1	210	226	237	253	259	272	286	
Rij-hoek	179	200	215	234	243	253	258	
Rij-midden	163	177	189	204	215	220	220	110
flat	125	134	147	161	173	180	181	112

Een indeling waarin alleen rekening wordt gehouden met woningtype en niet met woonoppervlak is minder nauwkeurig voor extreme situaties dan wanneer er wel rekening zou worden gehouden met woonoppervlak, bijvoorbeeld kleine vrijstaande woningen en grote appartementen. Alleen rekening houden met woonoppervlak en niet met woningtype is onnauwkeurig, omdat de kenmerken van de woning erg bepalend zijn voor het verbruik.

5.3 Wat wordt de standaard?

De differentiatie kan worden ingevuld door te gaan werken met verschillende tabellen financieringslastpercentages voor combinaties van (clusters van) energielabels en woningtypes/oppervlakteklassen. Met bovengenoemde indeling in groepen komen we dan al op $4 \times 5 = 20$ verschillende tabellen financieringslastpercentages. Vanuit hanteerbaarheid is dat niet wenselijk.

Een andere mogelijkheid is om uit te gaan van een standaardtabel en daarbij op- en/of afslagen te doen, als mensen kunnen aantonen in een niet-standaardsituatie te zitten. Vanuit hanteerbaarheid is de laatste optie te prefereren.

Daarbij komt dan wel de vraag op welk niveau de standaardtabel zich zal bevinden. Dat kan een gemiddelde zijn, zodat op- en afslagen nodig zijn. Het is echter beter om het duurste scenario als uitgangspunt te nemen en alleen te werken met opslagen:

- Huishoudens die niet maximaal hoeven te lenen, hoeven geen extra informatie aan te leveren;
- Wanneer er geen informatie wordt aangeleverd, is het risico op overkreditering het kleinst;
- Psychologisch is het aantrekkelijker voor verstrekker en adviseur om iets extra's te kunnen doen voor energiezuinigheid dan om mensen te straffen als ze het niet doen.

5.4 Op welk onderdeel komt de opslag?

Er liggen drie manieren voor de hand om de extra ruimte voor energiezuinigheid een plek te geven:

1. als hoger percentage in de financieringslasttabel;
2. als extra bedrag aan hypotheek;
3. als lagere maandlast.

We hebben de volgende overwegingen bij deze manieren:

1. Een standaard hoger percentage in de financieringslasttabel, bijvoorbeeld 0,5% extra, heeft niet de voorkeur. Het maandelijkse energiebedrag wordt op die manier niet één-

op-één omgezet, omdat een 0,5% een heel andere uitwerking heeft bij hogere inkomens dan bij lagere inkomens. Door de afronding op een 0,5% is het weinig specifiek te maken.

2. Tot nu toe zijn energiezuinige maatregelen of situaties altijd gemodelleerd als een maximaal extra bedrag aan hypotheek dat buiten de toetsing werd gehouden. Met verdere differentiatie zal het steeds lastiger worden om hier met één of een beperkt aantal bedragen aan maximale hypotheek te kunnen blijven werken.
3. Kansrijker is het om over te stappen op een correctie op de toegestane maandlast. Daarmee gaat het qua procedure lijken op de correcties op de toegestane maandlast van bijvoorbeeld consumptief krediet. De toegestane maandlast zou bij energiezuinige woningen dan verhoogd mogen worden met een x-bedrag. Via de annuïteitenfactor wordt daar dan het extra maximale hypotheekbedrag mee uitgerekend. Dat hypotheekbedrag zal verschillen per rentestand, en is daarmee passender en robuuster dan met het werken met één hypotheekbedrag.

Wij adviseren dan ook die derde mogelijkheid verder te verkennen.

Hieronder staat een voorbeeld van zo'n toegestane maandlastentabel en de uitwerking. In dit voorbeeld is een vrijstaande woning met energielabel EFG het uitgangspunt van de standaardtabel.

Tabel 16: Extra toegestane maandlast bij combinatie energielabel en woningtype (prijsspeil januari 2022)

	AB	CD	EFG
vrij	64	18	0
2 onder 1	147	119	92
rij-eind	175	140	113
rij-tussen	195	168	146
flat	235	210	187

Voor een flat met label A is dan bovenop de (verkrapte) standaardtabel dan een extra maandlast mogelijk van 235 euro. Bij een rentestand van 2,75% (annuïteitenfactor 245) hoort daar dan een extra hypotheek bij van 57.575 euro. Bij een rentestand van 5% (annuïteitenfactor 186) is de extra hypotheek 43.710 euro.

In principe zou de extra ruimte in maandlast gebruteerd kunnen worden bij aftrekbare hypotheekrente. Wij stellen voor om die brutering niet toe te passen. Ten eerste als prudente benadering en ten tweede om de hanteerbaarheid niet te compliceren als de hypotheek of delen ervan niet volledig aftrekbaar zijn.

Gezien de turbulente ontwikkelingen op de energiemarkt, kunnen we ons voorstellen om op deze bedragen afslagen te doen en/of te middelen over vier jaar.

5.5 Hanteerbaarheid

Bij aankoop van een woning is het energielabel aanwezig en kan de tabel zonder meer gehanteerd worden. Ook als het gaat om een in het verleden afgegeven energielabel, zal dit nog voldoende betrouwbaar zijn, vooral als we een clustering van labels hanteren. Dit is anders als het gaat om verbouwingen, al of niet direct na aankoop van de woning. Vraag daarbij is hoe gegarandeerd kan worden dat de verbouwing inderdaad leidt tot een

beter label en dat de extra hypotheek daarom verantwoord is. Daar zijn grofweg twee benaderingen voor:

1. een erkend adviseur meet de uitgangssituatie op en de te nemen maatregelen die leiden tot de labelstap. Wanneer aangetoond kan worden dat de maatregelen genomen zijn, is dat voldoende om de extra hypotheek te verantwoorden;
2. een erkend adviseur neemt de situatie op na verbouwing en geeft dan een nieuw energielabel af. Nadeel hiervan is dat dus twee keer een label wordt afgegeven, voordeel is wel dat het nieuwe label dan bij de hypotheekverstrekker in de boeken staat en meetelt in het kader van de EU-taxonomie.

5.6 Daadwerkelijke gebruikscijfers

Tot op heden zijn de uitzonderingen voor energiezuinigheid berekend met een schatting van het gebouwgebonden energieverbruik die gebaseerd is op theoretische verbruikscijfers. Inmiddels hebben we de beschikking over daadwerkelijke verbruikscijfers. Uit deze empirische data blijkt dat het gemiddelde energieverbruik bij groene labels hoger en bij rode labels lager is dan volgens de theoretische benadering. Bij energie-onzuinige woningen wordt al bespaard en bij energiezuinige woningen is het gebruik juist wat hoger dan volgens het theoretische model. Dat betekent dat de veronderstelde besparing ook lager is. Bij de verdere uitwerking van de differentiatie naar energiezuinigheid gaan we uit van de empirische data. Voor de zeer energiezuinige woningen (A++ en beter) zijn nog te weinig empirische data beschikbaar om die te kunnen gebruiken. Daarvoor zal nog steeds een theoretische benadering nodig zijn.

5.7 Bedenkingen en tijdstip van invoering

Alles overwegende zien we perspectief in het differentiëren naar energiezuinigheid. Als tijdstip van invoering komt 2023 wel te vroeg. Invoeren per 2024 lijkt beter haalbaar. Er moet tijd genomen worden om discussies te voeren en praktische zaken op te lossen vanwege de impact die de nieuwe systematiek heeft. De maximale hypotheek gaat als uitgangspunt omlaag.

Er zijn drie belangrijke zorgen waarvoor een oplossing gevonden moet worden voordat overgegaan kan worden op een nieuwe systematiek:

1. De robuustheid van de systematiek:
 - Zijn energielabels en een tweede kenmerk een betrouwbare maat om de energiezuinigheid van een woning te bepalen?
 - Is dat een systematiek die de komende jaren stabiel is? Zijn eerder afgegeven energielabels bruikbaar?
 - Hoe is de aansluiting op de EU-Taxonomy?
2. Het meten van de verbetering: Hoe is objectief vast te stellen hoe groot het effect van een verbouwing is en wat zijn de consequenties van het niet halen van dat effect? Het is niet op voorhand gegarandeerd dat een labelsprong ook gehaald wordt bij het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen. Waar zitten de risico's?
3. Wat zijn de gevolgen voor zittende bewoners in onzuinige woningen en de groep die financieel enkel ruimte heeft voor een onzuinige woning. Worden zij niet teveel benadeeld? En hoe krijgen we deze groep ook mee in de energietransitie?

Het Nibud adviseert op basis van bovenstaande om tijdig met elkaar in gesprek te gaan om een verdere uitwerking te concretiseren, waarbij bovenstaande punten worden opgelost en te streven naar invoering per 2024.

5.8 Regeling voor 2023

Invoering van een nieuwe methodiek op basis van labelsystematiek per 1 januari 2023 is te vroeg. Daarom zal de huidige regeling voor energiezuinigheid worden voortgezet. 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.

De gestegen energieprijzen zorgen ervoor dat verduurzamingsmaatregelen veel rendabeler zijn geworden. De energieprijzen zijn op het ogenblik echter zeer variabel. Bovendien is er discussie over het invoeren van prijsplafonds. Het is dan ook niet mogelijk om een realistische schatting te maken van het financiële voordeel van energiezuinige maatregelen. Daarom adviseert het Nibud om voor 2023 de huidige bedragen te handhaven.

Advies Nibud:

Handhaaf voor 2023 de bedragen voor energiezuinige maatregelen op hetzelfde niveau als nu genoemd in de Tijdelijke Regeling. Streef er naar om in 2024 de energiezuinigheid van de woning sterker te betrekken bij de hypotheeknormering. Ga daarvoor over op een methode waarbij een energie-onzuinige situatie het uitgangspunt vormt en pas voor de bepaling van de extra leencapaciteit een correctie toe op de maandlast o.b.v. een goede maatstaf voor de energiezuinigheid en het woningtype. Ga hierover tijdig met elkaar in gesprek om een verdere uitwerking te concretiseren bij het meten van de labelsprong bij verduurzaming, de robuustheid van de huidige labelsystematiek en de gevolgen voor zittende bewoners in energie-onzuinige woningen.

Bijlage 1 | Overzicht uitgangspunten

Fiscale input	2022
Pensioenfranchise	14.100
Pensioenpercentage	9,4%
ZVW-percentage	0,00%
maximumloon ZVW	59.706
factor Hillen	16,67%
belastingen schijf 1	21.317
belastingen schijf 2	35.472
belastingen schijf 3	69.398
tarief 1 (65min)	37,07%
tarief 2 (65min)	37,07%
tarief 3 (65min)	37,07%
tarief 4 (65min)	49,5%
tarief 1 (65plus)	19,17%
tarief 2 (65plus)	19,17%
tarief 3 (65plus)	37,07%
tarief 4 (65plus)	49,5%
maximale aftrekpercentage	37,07%
algemene heffingskorting (65min)	2.888
algemene heffingskorting (65plus)	1.494
eerste grens alg heffingskorting	21.317
afbouwpercentage alg heffingskorting	6,007%
minimale algemene heffingskorting	0
afbouwpercentage AHK AOW	3,106%
minimale AHK AOW	0
afbouw overdraagbare heffingskorting	100%
ouderenkorting	1.726
inkomensgrens ouderenkorting	38.464
ouderenkorting boven grens	0
Ouderenkorting afbouwpercentage	0,15
arbeidskorting grens 1	10.350
arbeidskorting grens 2	22.356
arbeidskorting grens 3	36.649
arbeidskorting opbouwpercentage laag	4,541%
arbeidskorting opbouwpercentage hoog	28,461%
arbeidskorting afbouwpercentage	5,86%
arbeidskorting maximaal	4.260
arbeidskorting minimaal na afbouw	0
arbeidskorting bedrag grens 1	470
arbeidskorting bedrag grens 2	3.887
arbeidskorting bedrag grens 3	373
standaardpremie zorgtoeslag	1.749
minimumgrens zorgtoeslag	22.356
percentage normzorgkosten min mp	4,225%
percentage normzorgkosten boven min mp	13,61%
Overige eigenaarslasten	1,3019%

Onderhoud per jaar		1,069%
OZB per jaar		0,1041%
waterschapslasten per jaar		0,0308%
opstalverzekering per jaar		0,098%
bruto bedrag AOW voor 2 personen		22.600
ZVW-percentage pensioen		5,50%
belasting partner alleen AOW		0
huidig basisbedrag met buffer		1.657
tarieven gas		1,7712
Eigenwoningforfait	grens	Percentage
eigenwoningforfait grens 1	0	0
eigenwoningforfait grens 2	12500	0,0015
eigenwoningforfait grens 3	25000	0,0025
eigenwoningforfait grens 4	50000	0,0035
eigenwoningforfait grens 5	75000	0,0045
eigenwoningforfait grens 6	>1.110.000	0,0235

waarde woning	Gaskosten
0	2.455
271.950	2.683
362.600	2.830
453.250	2.984
543.900	3.176
725.200	3.298
906.500	3.269

Bijlage 2 | Voorbeeldberekening financieringslastpercentages

Hieronder staan de berekeningen van twee voorbeeldinkomens uitgewerkt. Het gaat hier om de situatie van 2022. Het rentepercentage 3,75 procent is meegenomen in deze berekeningen. In de blokken 1 en 3 wordt de netto ruimte bij een bepaald bruto inkomen uitgerekend. Via een iteratief proces wordt berekend bij welke hypotheek de netto ruimte voor woonlasten volledig gevuld is. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het belastingvoordeel en de zorgtoeslag.

Voorbeeldberekening niet AOW-gerechtigde (situatie 2022; r = 3,75%)

Berekening belasting			
bruto jaarinkomen in €	30.000	(A)	50.000
af: pensioenpremie werknemer	1.495	-	3.375
basis sociale lasten/belastbaar loon	28.505	=	46.625
1. belasting zonder eigen huis			
belastbaar loon (= belastbaar inkomen)	28.505		46.625
belasting eerste schijf	7.902	+	7.902
belasting tweede schijf	2.665	+	5.247
belasting derde schijf	0	+	4.135
heffingskortingen	6.504	-	5.043
totaal belasting	4.063	=	12.241
2. belasting met eigen huis			
belastbaar loon	28.505	=	46.625
af: hypotheekrente (*)	4.334	-	7.428
bij: eigenwoningforfait (*)	520	+	891
belastbaar inkomen	24.691	=	40.089
belasting eerste schijf	7.902	+	7.902
belasting tweede schijf	1.251	+	5.247
belasting derde schijf	0	+	1.712
heffingskortingen	6.733	-	5.436
totaal belasting	2.420	=	9.425
(*) uit iteratief proces			
3. Berekening netto jaarinkomen in €			
totaal bruto	30.000	(A)	50.000
af: pensioenpremie werknemer	1.495	-	3.375
basis sociale lasten	28.505	=	46.625
belasting zonder eigen huis	4.063	-	12.241
zorgtoeslag zonder eigen huis	1.717	+	0

netto inkomen zonder eigen huis	26.159	=(B)	34.384
vereiste overige uitgaven	20.393	-	23.754
max. netto ruimte voor woonlasten	5.766	=	10.630
4. Berekening financieringslast			
bruto hypotheeklasten	6.423	(1)	11.007
Waarvan rente	4.334	(2)	7.428
Waarvan aflossing	2.089	(3)	3.580
overige eigenaarslasten	1.505	(4)	2.579
hoogte hypotheek	115.577		198.069
bruto hypotheeklast in % van inkomen	21,41%*	=(1)/(A)	22,01%*
belasting met eigen huis	2.420		9.425
zorgtoeslag met eigen huis	2.236		140
netto inkomen met eigen huis	28.321	(C)	37.340
netto ruimte voor woonlasten	=(2)+(3)+(4)-(C-B)		
	= 7.928 - 2.162		= 13.587 - 2.956
	= 5.766		= 10.630

* 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 3,75 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 3,75 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.

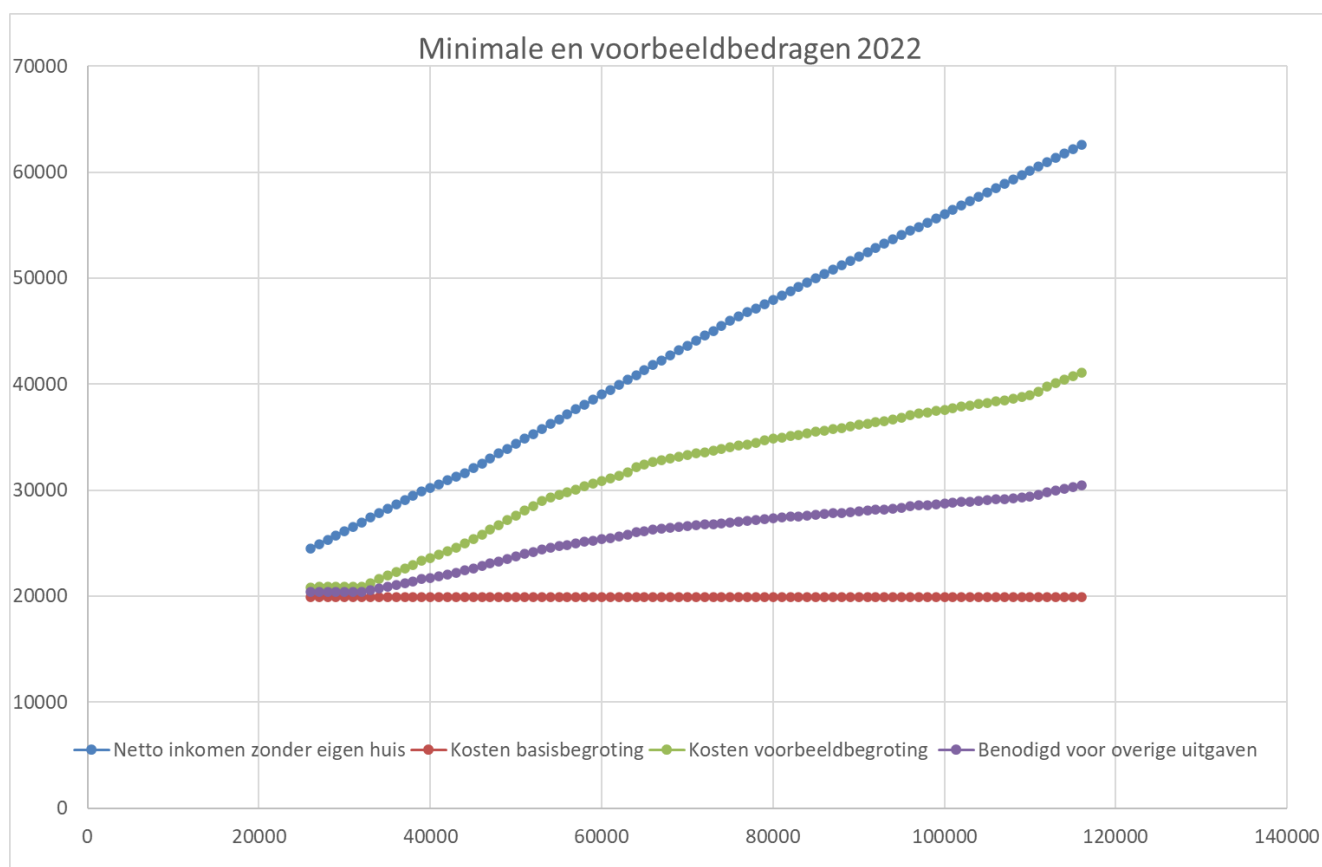
Bijlage 3 | Voorbeeldberekening marges

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

Uitwerking paar met twee kinderen, situatie 2023

Bruto inkomens		30.000+0
Netto inkomen	A	25.439
Toeslagen/subsidies	B	8.902
Besteedbaar inkomen	$C = A + B$	34.341
Maximale hypotheek waarde woning	D (bij $r=3,75\%$) E (bij $LTV=100\%$)	126.858
Bruto hypotheeklasten	F (over D)	7.050
Wv rente	G (3,75% van D)	4.757
Wv aflossing	$H = F - G$	2.293
Belasting en toeslagenvoordeel	I	2.335
Netto hypotheeklasten	$J = F - I$	4.715
Overige eigenaarslasten	K (1,302% van E)	1.652
Over voor overige uitgaven	$L = C - J - K$	27.974
Basis overige uitgaven	M	26.631
Marge t.o.v. basis	$P = L - M$	1341
Marge t.o.v. basis per maand	$Q = P / 12$	112

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 met energielabel C.

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 een mobiele telefoon. Bovendien heeft elk huishouden televisie en internet.

Zorgverzekering: basisverzekering met een gemiddelde aanvullende verzekering en een goedkope tandartsverzekering.

Overige verzekeringen:

- *Aansprakelijkheidsverzekering:* De premie is afhankelijk van de grootte van het huishouden. De premie voor de verzekering is zonder eigen risico.

- *Inboedelverzekering*: De waarde van de inboedel is vastgesteld op basis van de inboedelmeter. Er is rekening gehouden met regionale verschillen en het glas is mee verzekerd. De premie voor de verzekering is zonder eigen risico.
- *Uitvaartverzekering*: voor huishoudens onder de AOW-leeftijd is een uitvaartverzekering opgenomen. In de gemiddelde premie is rekening gehouden met de leeftijd.

Onderwijs: Alleen studiekosten voor kinderen worden gespecificeerd. Dit is bij dit huishoudtype niet aan de orde.

Kinderopvang. Dit is bij dit huishoudtype niet aan de orde.

Contributies en abonnementen: Alleen de kosten van een bankrekening zijn meegenomen.

Vervoer: Voor ieder lid van het huishouden de kosten voor de aanschaf en het onderhoud van een fiets en minimaal bedrag voor openbaar vervoer.

Kleding: Het bedrag aan kleding wordt gebaseerd op de gemiddelde aankopen van diverse kledingstukken vermenigvuldigd met de gemiddelde prijzen van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Inboedel: Deze bedragen zijn gebaseerd op het Nibud-basispakket voor inboedel. Dit betreft o.a. de stoffering, keukeninboedel en huishoudelijk apparaat.

Niet-vergoede ziektekosten: In het basispakket zitten kosten die elk huishouden heeft. Dit betreft de huisapotheek: pleisters, aspirines, corona zelftesten, mondkapjes e.d. Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat het volledige bedrag voor het verplichte eigen risico opzij wordt gezet.

Vrijtijdsduitsgaven: Hiervoor is geen bedrag opgenomen.

Voeding: De voedingspakketten zijn samengesteld door het Voedingscentrum en gaan uit van een gemiddeld dagelijks gezond voedingspatroon. Prijzen zijn afkomstig van het CBS.

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.