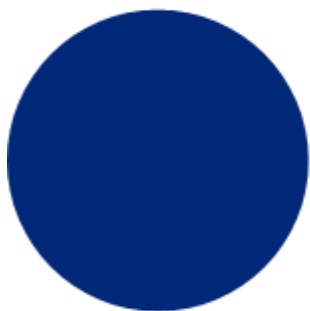
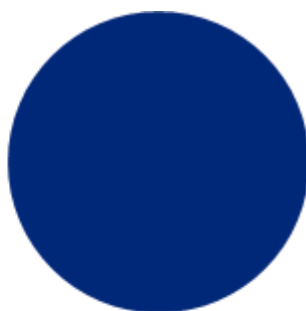
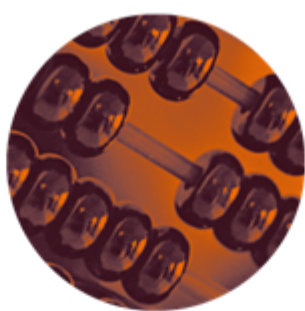


Financieringslastnormen 2018

Advies voor de financieringslastnormen 2018

Marcel Warnaar

Jasja Bos



Financieringslastnormen 2018

Advies voor de financieringslastnormen 2018

Nibud, oktober 2017

Voorwoord

Dit document betreft het advies voor de financieringslastnormen voor hypothecaire financiering voor 2018.

Dit document is opgesteld voor de wijziging van de Regeling Hypothecair Krediet. In het document staan de door het Nibud geadviseerde wijzigingen van de financieringslastnormen, met daarbij de achtergrond van deze adviezen.

Dit advies bevat ook achtergrondinformatie over het gebruik van de financieringslastnormen, zodat het gebruikt kan worden als algemene beschrijving van de gehanteerde methode.

Utrecht, oktober 2017

Samenvatting

Het Nibud adviseert voor de Regeling Hypothecair Krediet de volgende aanpassingen.

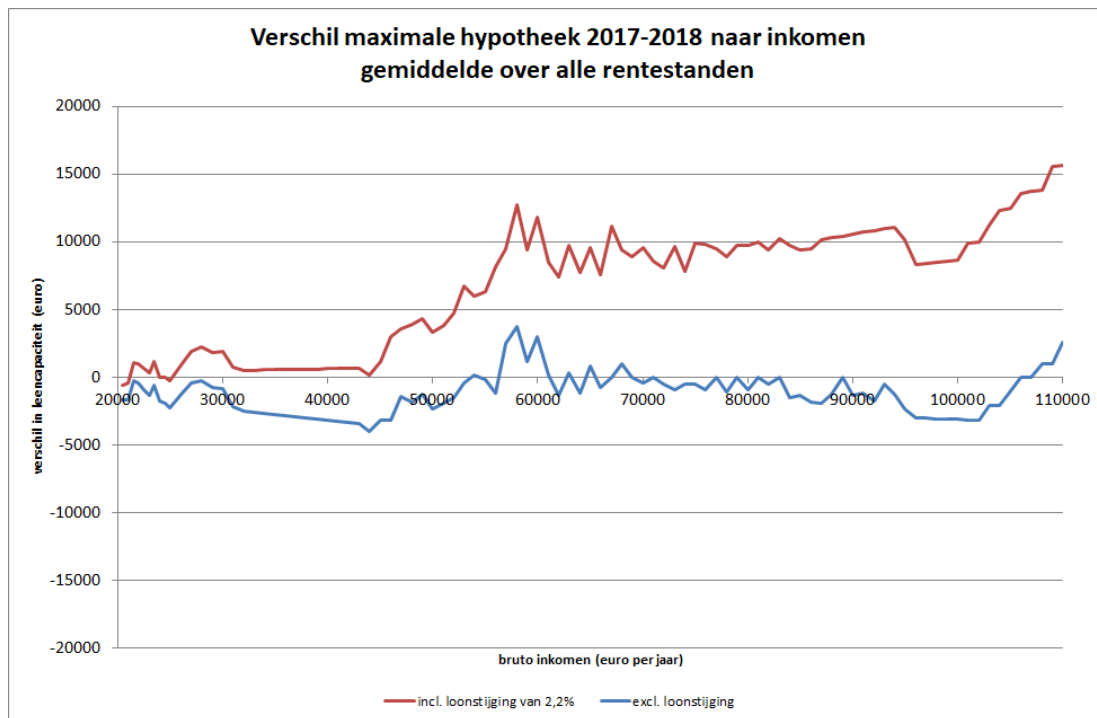
- In een separaat Excel bestand staan tabellen met financieringslastpercentages voor 2018. Wij adviseren deze tabellen op te nemen in de nieuwe Regeling. Deze tabellen bevatten dezelfde rentekolommen als in 2017. Wel is het startinkomen voor niet-AOW-gerechtigden verhoogd van 20.000 naar 20.500 euro.
- Het Nibud adviseert om de vuistregel voor tweeverdieners voor 2018 als volgt te laten luiden:

Pas het financieringslastpercentage toe dat hoort bij het hoogste inkomen vermeerderd met 0,7 van het laagste inkomen op het gezamenlijke inkomen van beide partners.
- Het Nibud adviseert de huidige regeling voor alleenstaanden te handhaven, met verhoging van het laagste inkomen tot 20.500 euro.
- Het Nibud adviseert de huidige regeling voor de minimale toetsrente te handhaven.
- Het Nibud zal aangeven welke bedragen het gebruikt als extra woonlasten die een koopwoning met zich meebrengen ten opzichte van een huurwoning.
- Het Nibud adviseert met betrekking tot de extra ruimte voor energiezuinige woningen:
 - o Handhaaf de uitzondering van 9.000 euro voor een lijst van maatregelen, de voormalige A++-woningen en woningen met een EI/EPC $\leq 0,6$;
 - o Maak één uitzondering voor woningen die gegarandeerd geen gebouwgebonden energieverbruik meer hebben. Het extra bedrag voor 2018 zal op 25.000 euro gehandhaafd blijven. Dit moet worden aangetoond via een EI/EPC ≤ 0 . Ook de huidige Nul-op-de-meterwoningen kunnen hieronder blijven vallen;
 - o Voor verstrekkers die van de algemene explain-maatregel gebruik willen maken, zullen we aangeven met welke energiebedragen wij rekenen voor de standaardtabellen.

In onderstaande figuur staat het gemiddelde verschil in maximale hypotheek weergegeven voor 2018 ten opzichte van 2017 over alle rentestanden. Het verschil wordt op twee manieren gepresenteerd, zowel op basis van de gemiddelde verwachte bruto loonstijging van 2,2 procent als op basis van geen loonstijging.

De eerste benadering doet het meeste recht aan het feit dat de financieringslastpercentages gelden voor een heel jaar en geven de algemene ontwikkeling van de leencapaciteit in Nederland weer, bij gelijkblijvende rentestand.

De tweede benadering sluit aan bij individuele huishoudens die net voor of net na de jaarwisseling 2017-2018 een hypotheek willen afsluiten en op dat moment geen loonsverhoging krijgen.



Inhoud

VOORWOORD	3
SAMENVATTING	4
1 INLEIDING	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 De rol van het Nibud.....	9
1.3 Proces	9
1.4 Leeswijzer.....	10
2 DE METHODIEK VAN DE HYPOTHEEKNORMEN	11
2.1 Criteria	11
2.1.1 Betaalbaarheid	11
2.1.2 Hanteerbaarheid.....	14
2.1.3 Robuustheid	16
2.2 Van netto woonlasten naar maximale hypotheek	17
2.2.1 Bijkomende woonlasten	17
2.2.2 Hypotheekvorm en brutering.....	17
2.2.3 Stijgende hypotheeklasten tijdens de looptijd.....	18
2.2.4 Minimale toetsrente	19
2.3 Specifieke uitgangspunten	19
2.3.1 Belangrijkste uitgangspunten	19
3 FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES 2018	23
3.1 Niet AOW-gerechtigden	24
3.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2018	24
3.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2017-2018	25
3.2 AOW-gerechtigden	29
3.2.1 Aparte tabellen voor AOW-gerechtigden	29
3.2.2 Specifieke uitgangspunten voor AOW-gerechtigden	29
3.2.3 Resultaat AOW-gerechtigden 2018.....	30
3.2.4 Verschillen AOW-gerechtigden 2017-2018.....	30
3.3 Niet-aftekbare gedeelten	31
3.3.1 Aparte tabellen voor niet-aftekbare gedeelten.....	31
3.3.2 Berekening hypotheek voor niet-aftekbare gedeelten.....	31
3.3.3 Specifieke uitgangspunten voor niet-aftekbare gedeelten.....	32
3.3.4 Resultaat niet-aftekbare gedeelten 2018.....	32
3.3.5 Verschillen niet-aftekbare gedeelten 2017-2018	33
3.4 Tweeverdieners	34
3.4.1 Vuistregel tweeverdieners.....	34
3.4.2 Waarom aparte behandeling van het inkomen van de partner	35

3.4.3	Effecten.....	36
3.5	Vrijlating bij energiezuinige maatregelen	38
3.5.1	Huidige regeling	38
3.5.2	Aanleiding tot herziening	39
3.5.3	De reguliere tabellen	39
3.5.4	Advies vrijlating 9.000 euro voor specifieke energiebesparende maatregelen	40
3.5.5	Advies vrijlating 9.000 euro voormalige A++-woningen en woningen met EI/EPC <= 0,6.....	41
3.5.6	Advies vrijlating Nul-op-de-meterwoningen	42
3.5.7	Mogelijkheid tot maatwerk	43
3.5.8	Samenvatting	43
3.6	Aantoonbaar niet-kwetsbare groepen.....	44
3.6.1	Afwijkende regeling voor aantoonbaar niet-kwetsbare groepen	44
3.6.2	Advies voor 2018.....	44
3.7	Overige aspecten en ontwikkelingen	45
3.7.1	Minimale toetsrente	45
3.7.2	Verskil tussen huur en koop.....	45
3.7.3	Het initiatief Handig!	45
3.7.4	Aansluiting normen Consumptief Krediet en Hypothecair Krediet	46
4	BESCHERMENDE WERKING VAN DE NORMEN VOOR VERSCHILLENDE GROEPEN HUISHOUDENS.....	47
4.1	Methode.....	47
4.2	Uitkomsten	49
4.2.1	Marges voor verschillende huishoudtypen.....	49
4.2.2	Marges na rentestijging	52
4.3	Kanttelingen	54
	BIJLAGE A: OVERZICHT UITGANGSPUNTEN	55
	BIJLAGE B: UITWERKING VOORBEELDBEREKENING	58
	B1 Niet-AOW gerechtigde	58
	B2: AOW-gerechtigden.....	61
	B3 Berekening van de marge voor andere huishoudtypen	62
	BIJLAGE C: MINIMALE EN VOORBEELDBEDRAGEN	63
C1	Minimale bedragen	64
C2	Voorbeeldbedragen	66
	BIJLAGE D: KOOPKRACHT 2017-2018	67
	BEGRIPPENLIJST.....	70

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit document geeft advies over de financieringslastpercentages voor 2018. De financieringslastpercentages zijn een onderdeel van de Regeling Hypothecair Krediet. Deze Regeling reguleert de hypotheekverstrekking in Nederland. Huiseigenaren, verstrekkers en de overheid hebben belang bij een veilige en verantwoorde hypotheekverstrekking.

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

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

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

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

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

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

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

1.2 De rol van het Nibud

Sinds 2000 berekent het Nibud in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen de financieringslastpercentages 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 toezichthoudende functie.

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

De inkomenscriteria worden elk jaar aangepast aan de veranderde inkomens- en uitgavensituatie van huishoudens, en mogelijke andere ontwikkelingen. Dit document geeft het advies voor aanpassingen voor 2018.

1.3 Proces

Dit advies is opgesteld door het Nibud. Hierin worden de financieringslastnormen voor 2018 gepresenteerd, inclusief een aantal adviezen ter verbetering. Dit is gedaan na consultatie van een aantal partijen.

Geconsulteerd zijn:

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

De Rijksoverheid kan dit advies gebruiken om een wijziging van de Regeling hypothecair krediet voor te bereiden.

Op Prinsjesdag is de Rijksbegroting voor 2018 bekend gemaakt. De gepresenteerde koopkrachtverwachting voor 2018 is geen aanleiding geweest om aanpassingen te maken, zoals in bijlage D te zien is.

1.4 Leeswijzer

Dit document is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk twee worden de hoofdlijnen van de methodiek beschreven.

Hoofdstuk drie bevat de adviezen voor 2018. Dit hoofdstuk bevat tevens de verschillen ten opzichte van 2017.

In hoofdstuk vier staan de effecten van de financieringslastnormen voor verschillende groepen huishoudens en omstandigheden beschreven. Dit gebeurt aan de hand van marges die huishoudens nog hebben bij maximale financiering.

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

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

2.1.1 Betaalbaarheid

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

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

Minimale bedragen/Basispakket

De minimale bedragen zijn de bedragen die minimaal voor een huishouden beschikbaar moeten blijven. De minimale bedragen zijn afhankelijk van de huishoudsamenstelling maar onafhankelijk van het inkomen. De minimale bedragen zijn de kosten van het

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

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

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

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

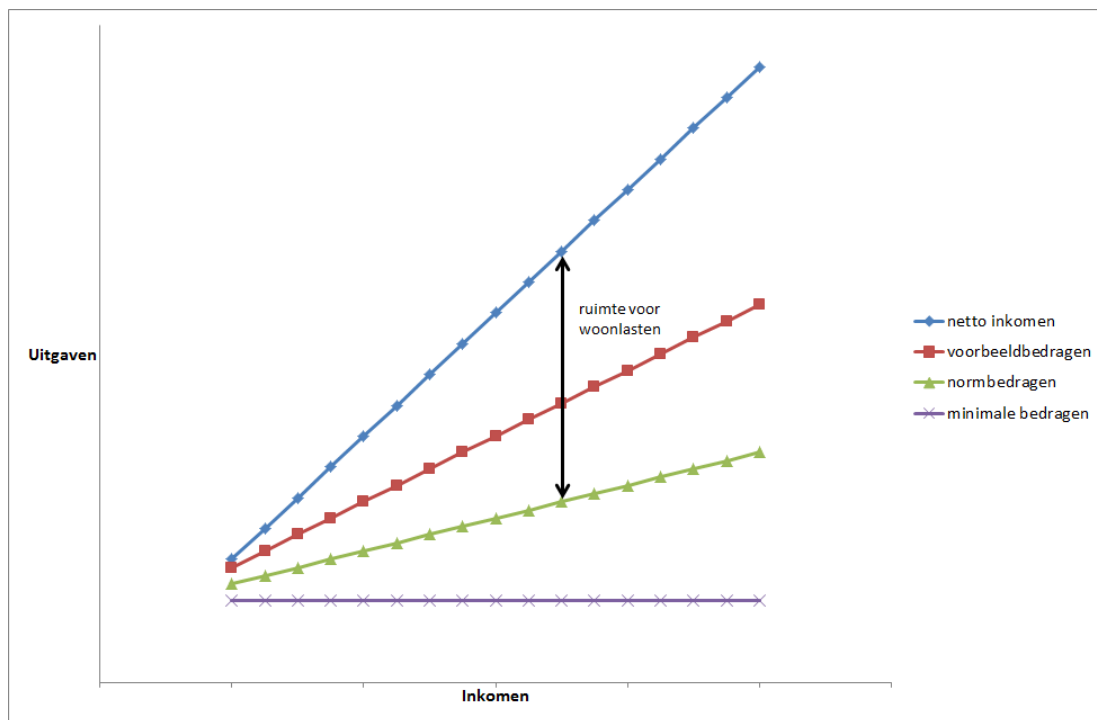
- een paar (eenverdiener) zonder kinderen een bedrag aan niet volledig onvermijdbare uitgaven kan besteden, waardoor ze boven de niet-veel-maar-toereikend armoedegrens van het SCP komen;
- een paar (eenverdiener) met twee kinderen (1 onder en 1 boven de 12 jaar) het voor hen geldende basispakket voor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



Figuur 1: Uitgangspunt bij de berekening van de hypotheeknormen

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

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

Wijzigingen voor 2018

Het uitgavenniveau waarmee rekening gehouden wordt, is gebaseerd op gemiddelden van de afgelopen vier jaar (zie 2.1.3). Voor 2018 zijn nu de jaren 2014-2017 gebruikt in plaats van 2013-2016. Voor alle uitgavenposten geldt dat de hoogte is aangepast aan het prijspeil van 2017. Ook zijn voor 2017 enige wijzigingen in de samenstelling van het minimumpakket doorgevoerd. De belangrijkste daarvan zijn:

- er is aansluiting gezocht bij de nieuwe richtlijnen voor voeding, zoals het Voedingscentrum die hanteert (de nieuwe Schijf van Vijf). Dit resulteert in iets lagere uitgaven voor het jaar 2017.
- er is overgestapt op een nieuwe berekening voor de minimale kosten van de niet volledig onvermijdbare uitgavenposten. Deze nieuwe berekening doet meer recht aan de verschillen in kosten tussen huishoudtypen. Dit resulteert in iets hogere overige uitgaven voor het jaar 2017.

Daarnaast wordt de buffer nu toegepast voor alle inkomens en niet meer alleen voor inkomens tot 31.000 euro. Dit omdat ruimte voor de niet volledig onvermijdbare

uitgaven en persoonlijke uitgaven voor alle huishoudens van belang is. De systematiek wordt daarmee tevens eenduidiger.

Vanwege de middeling over vier jaar zal het effect van deze wijzigingen geleidelijk zijn weerslag krijgen op de financieringslastpercentages.

Specifieke 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

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 inkomen¹.

Voor deze opzet is gekozen, omdat:

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

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

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

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

¹ Zie de Tijdelijke Regeling, artikel 2.

Daarnaast zijn uitzonderingen mogelijk voor:

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

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

Maatwerk mogelijk

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

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

Daarnaast mag afgeweken worden als:

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

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

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

Bijkomend risico van het gedetailleerder invullen is dat hypotheekverstrekking steeds meer gebaseerd gaat worden op de situatie van een huishouden op het huidige

moment, terwijl de hypotheeklasten gedurende een lange periode draagbaar moeten zijn.

Het afgelopen jaar is tijdens het Platform Maatwerk² een aantal situaties besproken, waarbij de mogelijkheid tot maatwerk aan de orde is gekomen. In twee situaties heeft de toezichthouder AFM verduidelijkt wanneer maatwerk verantwoord kan worden toegepast. Het gaat daarbij om:

- senioren met een aflossingsvrije hypotheek
- senioren die willen verhuizen naar een goedkopere koopwoning

2.1.3 Robuustheid

Elk jaar worden de minimale bedragen en de voorbeeldbedragen aangepast. Om relatief grote wijzigingen in de tabellen met financieringslastpercentages van jaar tot jaar te voorkomen, worden sinds 2017 de tabellen gemiddeld. Dit gemiddelde betreft het voorgaande jaar en de drie daaraan voorafgaande jaren. Voor de hypotheeknormen voor 2018 zijn dus de jaren 2014 tot en met 2017 gebruikt. Tot en met 2016 werden alleen de overige uitgaven van de laatste vier jaren gemiddeld, niet de bruto-nettotrajecten.

Bij het middelen van de overige uitgaven wordt gecontroleerd of de minimale bedragen van het voorafgaande jaar gewaarborgd zijn bij de berekende financieringslastpercentages. Iemand die nu een hypotheek afsluit, doet immers nú zijn uitgaven en geen gemiddelde uitgaven van de afgelopen vier jaar. Zo nodig worden de financieringslastpercentages aangepast om hieraan te voldoen. Deze correctie hoefden we voor 2018 niet toe te passen.

² Kamerstukken 2016/2017, 32 847, nr. 303

2.2 Van netto woonlasten naar maximale hypotheek

2.2.1 Bijkomende woonlasten

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

De bijkomende woonlasten zijn:

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

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

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

2.2.2 Hypotheekvorm en brutering

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

Vroeger lagere netto maandlasten in de praktijk

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

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

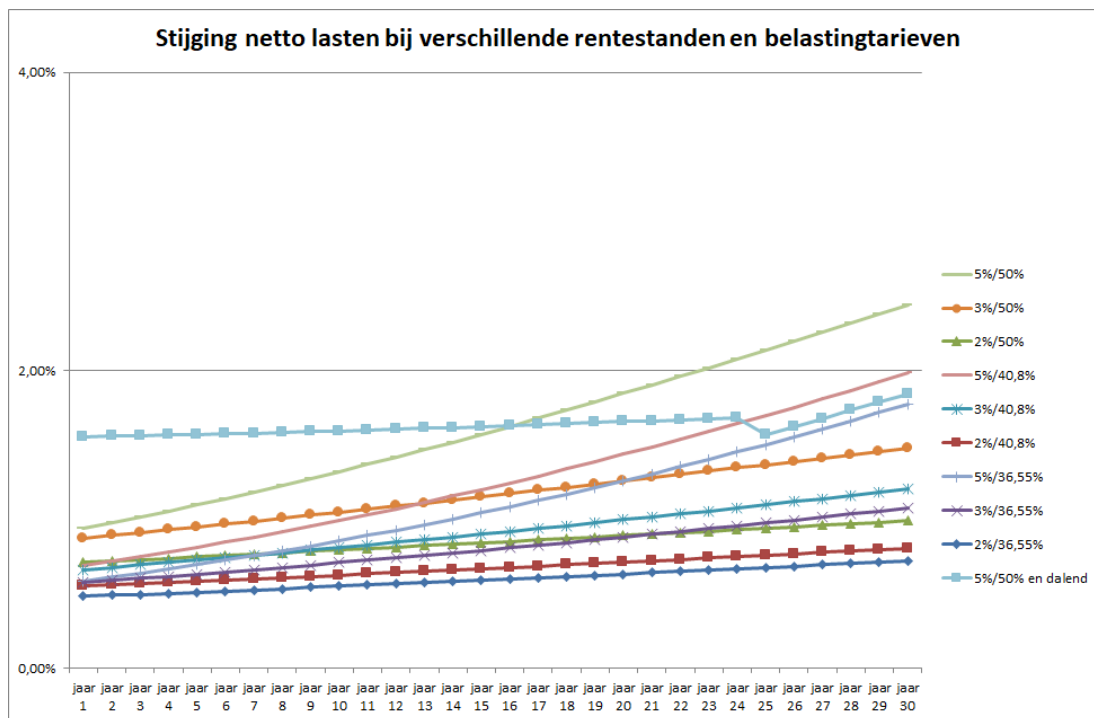
Ook in de periode dat spaar- en aflossingsvrije hypotheeklen in zwang waren, is het uitgangspunt altijd de annuïteitenhypotheek geweest. Daarmee hebben huizenkopers altijd de mogelijkheid gehad om volledig af te lossen en is er geen differentiatie ontstaan in leencapaciteit bij verschillende soorten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

2.2.3 Stijgende hypotheeklasten tijdens de looptijd

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

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

We hebben ook een scenario berekend (rente 5 procent) waarbij de afbouw van de hypotheekrenteaftrek wordt meegenomen van de huidige 50 procent naar 38 procent met stappen van 0,5 procentpunt³. Dit is in figuur 2 de lijn met de lichtblauwe vierkanten. In dit scenario is vanaf het eerste jaar de stijging hoger (rond de 1,5 procent) dan zonder deze afbouw. De stijging is in de verdere jaren vrijwel constant. Op jaar 24 is de afbouw van de hypotheekrenteaftrek voltooid, en volgt de lijn de jaarlijkse stijging van vergelijkbare hypotheeklen.



Figuur 2: Jaarlijkse stijging netto hypotheeklasten bij annuïtaire aflossing

³ Er is hierbij geen rekening gehouden met de compensatie van de verlaagde hypotheekrenteaftrek via belastingstijven en -tarieven.

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

2.2.4 Minimale toetsrente

Bij gebruik van de tabel moet de toegestane maandlast omgerekend worden naar een hypotheekbedrag. Dit gebeurt met zogenaamde *annuïteitenfactoren*. Deze factoren hangen af van de rentestand: hoe lager de rentestand, hoe hoger de annuïteitenfactor. In principe wordt de annuïteitenfactor gehanteerd die hoort bij de aangeboden rentestand.

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

In de Regeling hypothecair krediet is vastgelegd dat er een minimale toetsrente geldt voor hypotheek met een rentevaste periode korter dan tien jaar. In de Regeling voor 2018 wordt hier aan toegevoegd dat de minimale toetsrente niet geldt voor hypotheek die nog minder dan tien jaar lopen en binnen die tijd volledig zijn afgelost.

De AFM stelt elk kwartaal de minimale toetsrente vast. De minimale toetsrente is 5 procent in het vierde kwartaal van 2017.

2.3 Specifieke uitgangspunten

2.3.1 Belangrijkste uitgangspunten

In deze paragraaf staan de belangrijkste uitgangspunten voor de berekening van de financieringslastpercentages op basis van de gegevens van het jaar 2017. Een opsomming van alle uitgangspunten wordt gegeven in bijlage A. In bijlage B zijn voorbeelden uitgewerkt van de berekening van de financieringslastpercentages. De uiteindelijke financieringslastpercentages voor 2018 worden berekend als gemiddelde van de financieringslastpercentages op basis van de jaren 2014, 2015, 2016 en 2017. Voor de specifieke uitgangspunten van de jaren 2014, 2015 en 2016 verwijzen we naar eerdere rapporten.

Algemeen

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

Rente

- Sinds 2015 is er bij het opstellen van de kolomrentes voor gekozen om de tabel op te stellen in twaalf kolommen met verschillende rentestanden. Voor die tijd waren er vijf kolommen. Dit ondervangt het “schuiven” met kolomrentes om de tabel elk jaar aan te laten sluiten bij de werkelijke rentestanden van dat moment.

Gezien de huidige marktrentes adviseert het Nibud om voor 2018 de huidige indeling van de rentekolommen te handhaven.

De tabellen beginnen dus met een rentestand van lager dan 1 procent en eindigen met een rentestand hoger dan 6 procent.

- De financieringslastpercentages zijn berekend bij een rentepercentage dat precies het middelste percentage is uit de betreffende kolom. Dus bij 3,75 procent in de kolom 3,501-4,000 procent. Voor de uiteinden van de tabel is gerekend met een rentestand die 0,25 procent lager, resp. hoger ligt dan de grenswaarde. Dus bij 0,75 procent in de linkerkolom en 6,25 procent in de rechterkolom;
- De financieringslastpercentages zijn bij oplopende rente niet-dalend. Niet-dalend wil zeggen dat het financieringslastpercentage bij een hogere rentestand niet lager mag zijn dan bij een lagere rentestand.
- Het kan voorkomen dat de maximale hypotheek stijgt bij een hogere rentestand vanwege de oplopende financieringspercentages bij hogere rentestanden. Zeker op de grens van de kolommen komt dat voor. Wanneer dit nog gebeurt bij de middelste rentepercentages in een kolom, zijn de financieringslastpercentages zo veel mogelijk handmatig gecorrigeerd. Dus als een rentestand van 3,25 procent bij een bepaald inkomen een hogere hypotheek oplevert dan een rentestand van 2,75 procent, dan zijn de financieringslastpercentages gecorrigeerd. In dit geval door ofwel het financieringslastpercentage bij 3,25 procent met 0,5 procent te verlagen ofwel door het financieringslastpercentage bij 2,75 procent met 0,5 procent te verhogen. Daarbij dient de eis van niet-dalendheid van kracht te blijven. We streven er naar zo weinig mogelijk handmatige correcties te doen: liever één financieringslastpercentage handmatig wijzigen dan tien.

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.

Inkomen

- De tabel wordt uitgerekend vanaf een bruto jaarinkomen dat ongeveer overeenkomt met het verwachte bruto minimumloon van januari 2018. Dit is iets gestegen ten opzichte van het bruto minimumloon van 2017.

Het Nibud adviseert om de tabel voor niet-AOW-gerechtigden te laten beginnen bij een inkomen van 20.500 euro in plaats van 20.000 euro.

De tabel wordt vervolgens uitgerekend met stappen van 500 euro tot een inkomen van 25.000 euro en daarna met stappen van 1.000 euro tot en met een inkomen van 110.000 euro. Inkomens waarbij de financieringslastpercentages gelijk blijven, worden niet in de tabel opgenomen;

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

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 hypotheekrenteaftrek. In die gevallen is de situatie voor het jaar gebruikt waarvoor de percentages zouden gaan gelden.

Kenmerken van de woning

- De waarde van de woning wordt in de tabel van 2017 vastgesteld op 100% van de maximale hypotheek, conform het te verwachten maximum aan loan-to-value voor 2018; in de afzonderlijke jaren is steeds het dan geldende maximum gebruikt.
- De onderhoudskosten zijn afhankelijk van de waarde van de woning. In de berekeningen voor 2017 wordt een percentage van 1,069 procent gehanteerd voor de jaarlijkse onderhoudskosten; Dit percentage is afkomstig uit WoON2012. Het is onveranderd ten opzichte van vorig jaar.
- De jaarlijkse overige eigenaarslasten met betrekking tot een eigen woning bedragen voor 2017 0,313 procent van de waarde van de woning. Dit bestaat uit de onroerendezaakbelasting voor eigenaren, de waterschapslasten en de opstalverzekering. Het percentage is afkomstig van COELO en is 0,0023 procentpunt hoger dan vorig jaar.

- Voor het gebouwgebonden energieverbruik wordt uitgegaan van een woning met energielabel C. Hierbij is gebruik gemaakt van nieuwe gegevens van RVO over het gebouwgebonden verbruik van woningen naar type en bouwjaar. Voor de basisbedragen is dit een flatwoning. Voor de voorbeeldbedragen wordt het woningtype vastgesteld op basis van de verdeling van woningtypen naar de waarde van de woning. Deze verdeling naar waarde van de woning is afkomstig uit WoON2015 en daarna geïndexeerd met de CBS-index voor de waardeontwikkeling van woningen.

Aandachtspunt: zeer lage inkomens

Er zijn situaties denkbaar dat het bruto jaarinkomen van een huishouden onder de 20.500 euro ligt. Dit geldt bijvoorbeeld voor parttime werkende alleenstaanden, zelfstandig ondernemers of huishoudens met eigen vermogen. Gezien de grote spreiding van het inkomen en de omstandigheden in deze groepen is het moeilijk daar een percentage voor te vinden. Daarom start de tabel bij een bruto inkomen van 0 euro, met dezelfde financieringslastpercentages als bij 20.500 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.

3 Financieringslastpercentages 2018

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

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

De daadwerkelijke tabellen zijn opgenomen in aparte documenten.

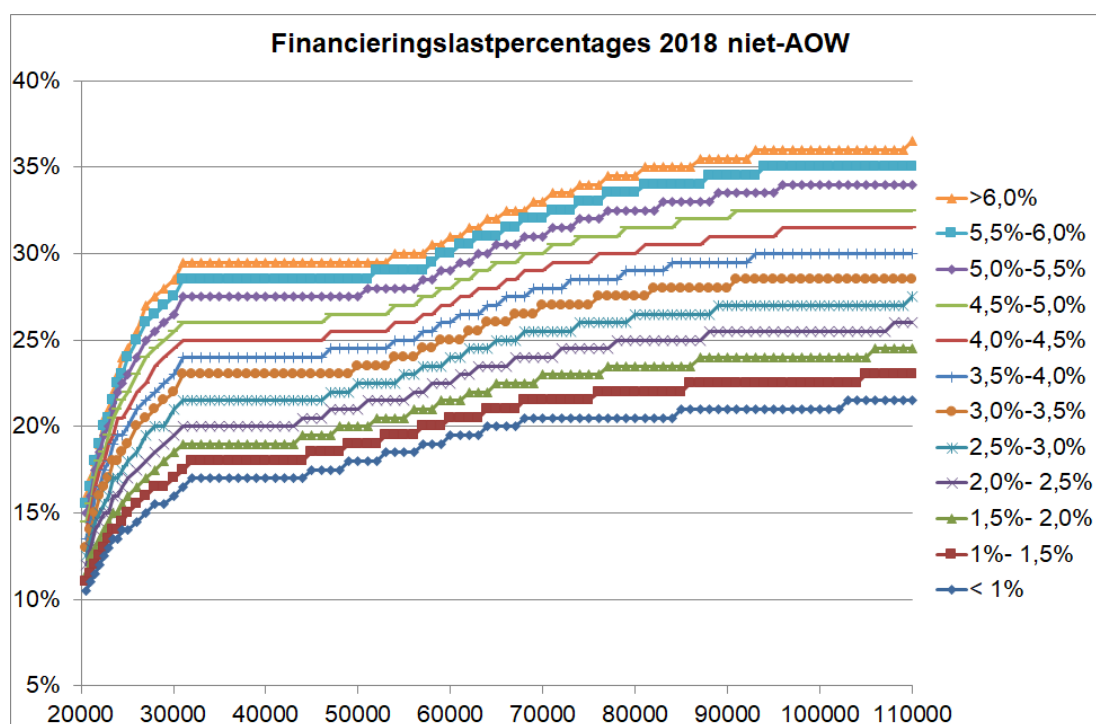
Het Nibud adviseert deze tabellen te gebruiken voor de Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2018.

3.1 Niet AOW-gerechtigden

3.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2018

In figuur 3 staan de financieringslastpercentages voor 2018 voor niet AOW-gerechtigden grafisch weergegeven.

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

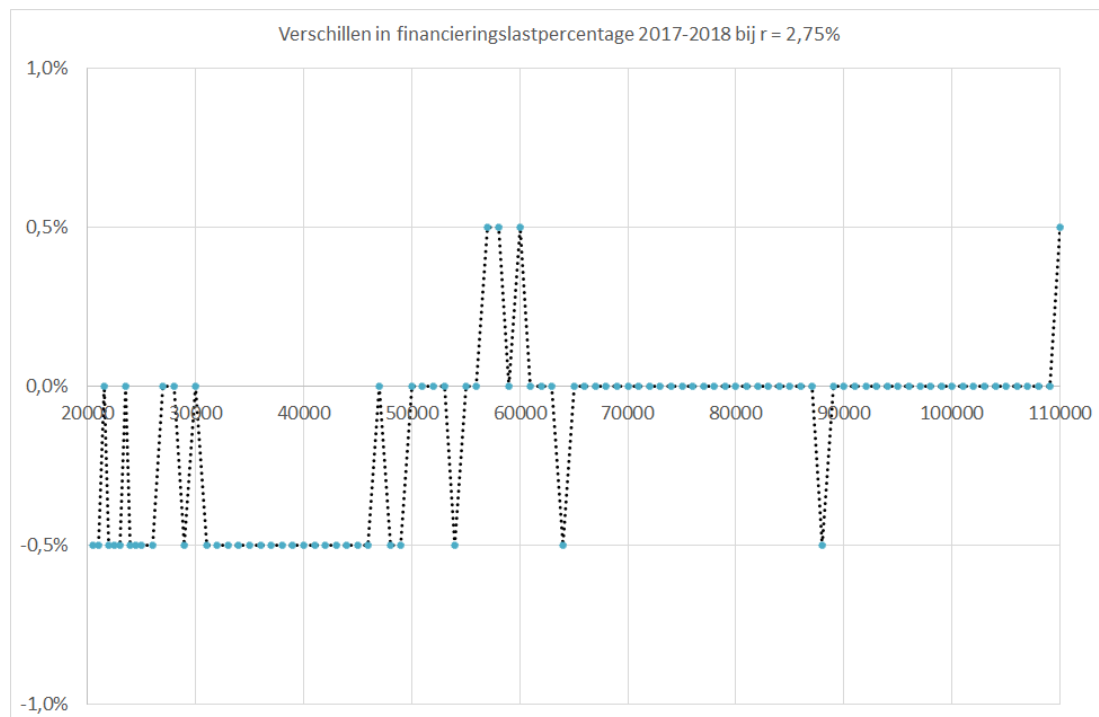


Figuur 3: Financieringslastpercentages 2018 voor niet AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

3.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2017-2018

In figuur 4 zijn de verschillen in financieringslastpercentages bij een rentestand tussen de 2,501 procent en 3,000 procent weergegeven tussen 2017 en 2018.

Er is over het algemeen sprake van een afwisseling van gelijkblijvende financieringslastpercentages of van een daling met 0,5 procent bij de diverse rentestanden.

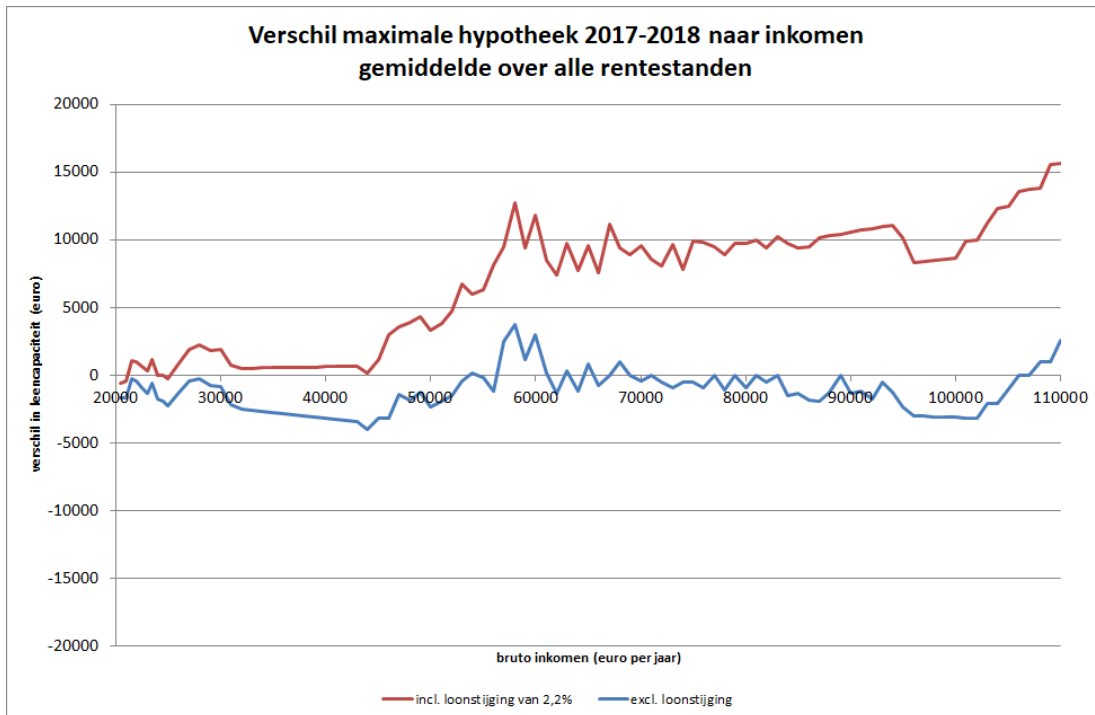


Figuur 4: Verschillen in financieringslastpercentages tussen 2017 en 2018

Bij gelijkblijvend inkomen leidt dat over het algemeen tot een lichte daling van de maximale hypotheek. Dit is een normaal patroon. De financieringslastpercentages dalen normaal gesproken wanneer er sprake is van inflatie van de overige (niet-woon)uitgaven. Er is dan bij gelijkblijvend inkomen immers minder ruimte over voor de woonuitgaven.

In werkelijkheid hebben huishoudens ook te maken met een inkomensstijging over het jaar heen. Voor 2018 verwacht het CPB een bruto-loonstijging van 2,2 procent. Als we die inkomensstijging meenemen, leidt dat tot een vrijwel gelijkblijvende leencapaciteit bij de lagere inkomens. In figuur 5 staan de verschillen tussen 2017 en 2018 in maximale hypotheek naar inkomen. Deze verschillen worden gepresenteerd zowel met als zonder een loonstijging van 2,2 procent.

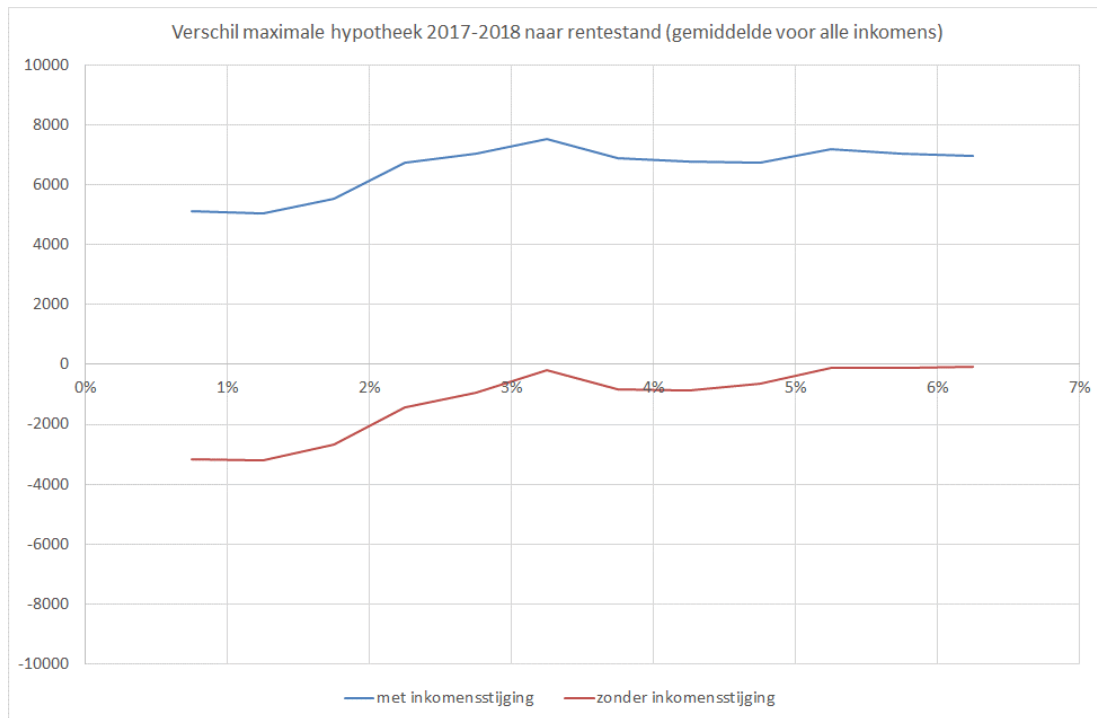
De eerste benadering doet het meeste recht aan het feit dat de financieringslastpercentages gelden voor een heel jaar en geven de algemene ontwikkeling van de leencapaciteit in Nederland weer, bij gelijkblijvende rentestand. De tweede benadering sluit aan bij individuele huishoudens die net voor of net na de jaarwisseling 2017-2018 een hypotheek willen afsluiten en op dat moment geen loonsverhoging krijgen.



Figuur 5: Verschillen maximale hypotheek 2017-2018 naar inkomen

Vanaf inkomens van 46.000 euro is er sprake van een grotere stijging. Dit heeft er deels mee te maken dat de inkomensstijging zorgt voor overschrijding van een inkomensgrens. 2,2procent van 46.000 is namelijk meer dan 1.000 euro, zodat in 2018 bij 47.000 getoetst wordt. Meestal betekent dit een hoger financieringslastpercentage.

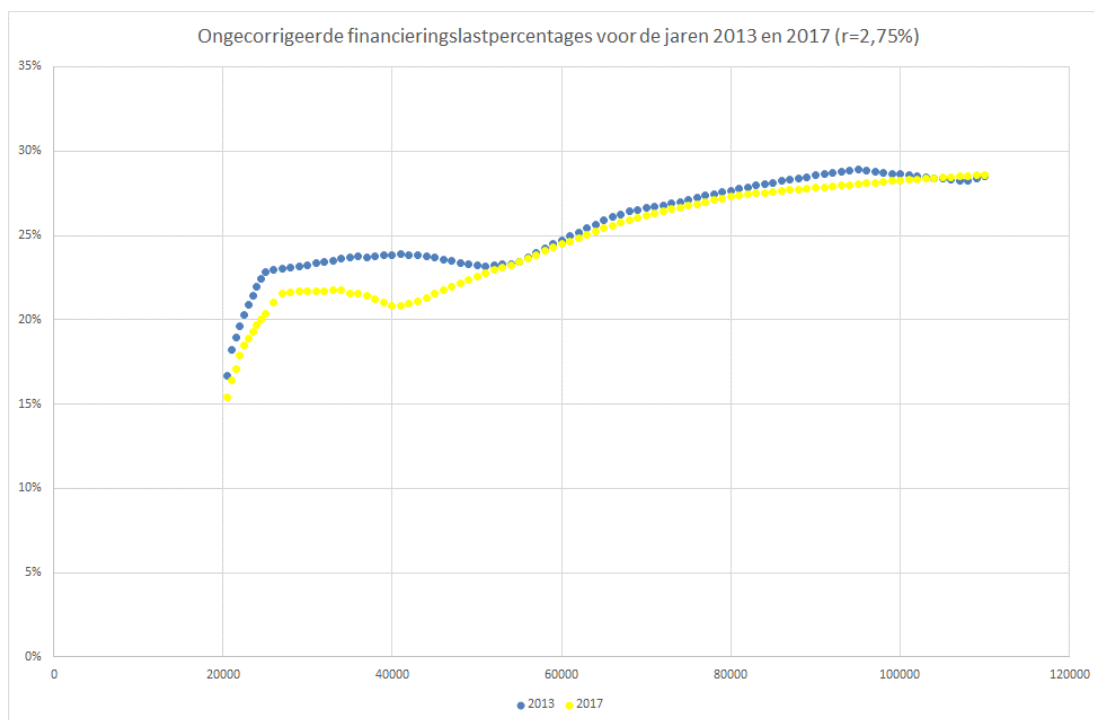
In figuur 6 staan de verschillen tussen 2017 en 2018 in maximale hypotheek naar rentestand, zowel met als zonder de inkomensstijging van 2,2 procent. Te zien is dat bij lagere rentestanden de verandering in leencapaciteit lager uitvalt dan bij hogere rentes. Dit komt doordat bij de laagste rentes de aftrek van hypotheekrente veel kleiner is.



Figuur 6: Verschillen maximale hypotheek 2017-2018 naar rentestand

Bij de meeste inkomens ligt het financieringslastpercentage voor 2018 gelijk aan dat van 2017 of 0,5 procent daaronder. Door de middeling over vier jaar is het lastiger dan voorheen om aan te geven wat hiervan de oorzaak is. Voor 2018 vervalt de situatie van 2013 en komt die van 2017 daarvoor in de plaats.

In figuur 7 staan de ongecorrigeerde financieringslastpercentages voor de jaren 2013 en 2017 bij een rentestand van 2,75 procent. Te zien is dat voor inkomens tot 50.000 euro de percentages voor 2017 lager uitvallen dan voor 2013. Dit wordt voor een gedeelte veroorzaakt door de introductie van de buffer in 2015.



Figuur 7: Verschillen in ongecorrigeerde financieringslastpercentages tussen 2013 en 2017

Voorbeelden verschil inclusief loonstijging

In tabel 2 staan voor een aantal inkomens de maximale hypotheek weergegeven in 2017 en 2018. Hierbij is rekening gehouden met een verwachte gemiddelde loonstijging voor 2018 van 2,2 procent.

Tabel 2: Maximale hypotheek 2017 en 2018 (rente = 2,75%)

Bruto jaarinkomen 2017	35.000	50.000	70.000
Bruto jaarinkomen 2018*	35.770	51.100	71.540
2017	157.178	229.644	364.368
2018	156.985	234.696	372.384
Vershil	-193	5.052	8.016

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 2,2% in 2018.

In tabel 3 staat de maximale hypotheek weergegeven in 2017 en 2018 bij een rente van 5 procent. Dit is de toetsrente die gehanteerd moet worden bij een rentevaste periode korter dan 10 jaar.

Tabel 3: Maximale hypotheek 2017 en 2018 (rente = 5%)

Bruto jaarinkomen 2017	35.000	50.000	70.000
Bruto jaarinkomen 2018*	35.770	51.100	71.540
2017	143.980	205.686	325.993
2018	144.371	210.211	338.717
Vershil	391	4.525	12.724

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 2,2% in 2018.

3.2 AOW-gerechtigden

3.2.1 Aparte tabellen voor AOW-gerechtigden

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

3.2.2 Specifieke uitgangspunten voor AOW-gerechtigden

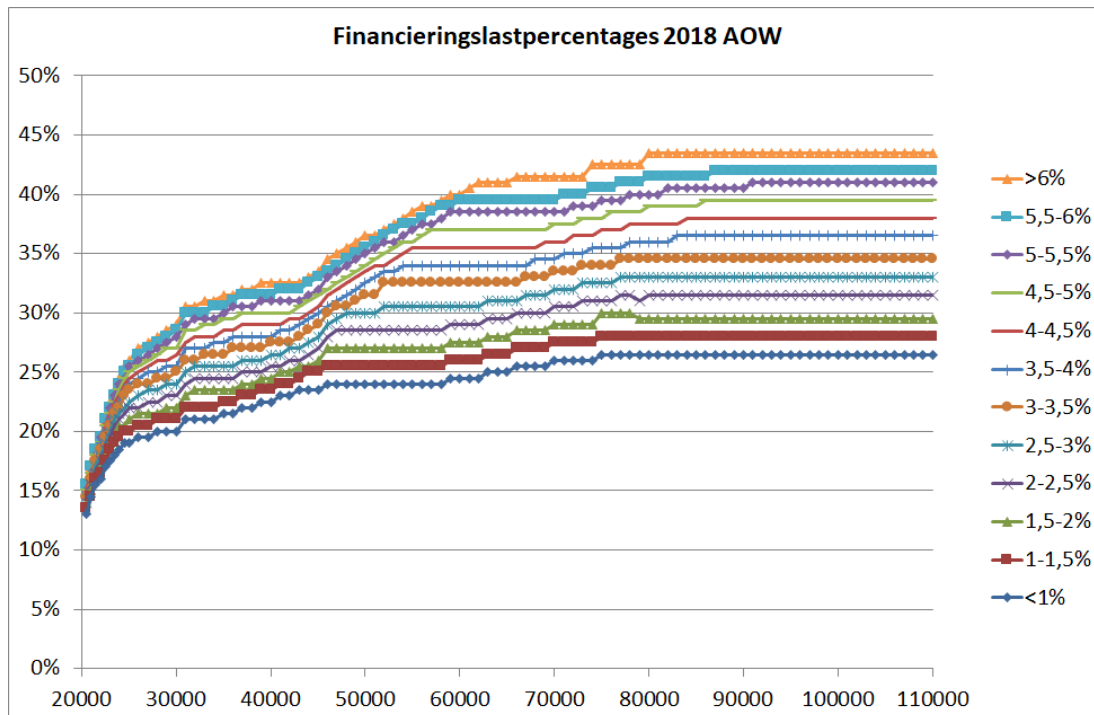
De tabel met financieringslastpercentages voor AOW-gerechtigden heeft de volgende specifieke uitgangspunten:

- Er is uitgegaan van een echtpaar, waarvan beide partners AOW-gerechtigd zijn. Er wordt van uitgegaan dat partners in ieder geval volledige AOW krijgen. Eventueel aanvullend pensioen wordt slechts door één partner ontvangen.
- De tabel wordt uitgerekend vanaf een bruto jaarinkomen van 20.500 euro. Dit ligt net iets boven de verwachte bruto AOW-uitkering van januari 2018. De tabel wordt vervolgens uitgerekend met stappen van 500 euro tot een inkomen van 25.000 euro en daarna met stappen van 1.000 euro tot en met een inkomen van 110.000 euro.
- De basisbedragen en de voorbeeldbedragen voor de overige uitgaven zijn gelijk gehouden aan die voor huishoudens jonger dan de AOW-gerechtigde leeftijd.
- Er is geen rekening gehouden met de mogelijke belastingaftrek van specifieke zorgkosten of gemeentelijke ondersteuning. Er is namelijk ook niet uitgegaan van mogelijk hogere (niet-vergoede) ziektekosten voor deze groep in vergelijking met niet AOW-gerechtigden. Daarvoor zouden specifieke aannames nodig zijn over de extra ziektekosten van deze groep.

- Er is voor AOW-gerechtigden uitgegaan van de houdbaarheidsbijdrage, dat wil zeggen een lagere indexering van de bovengrens van de tweede belastingschijf voor belastingplichtigen die zijn geboren na 1945.

3.2.3 Resultaat AOW-gerechtigden 2018

De financieringslastpercentages voor 2018 zijn hieronder grafisch weergegeven.



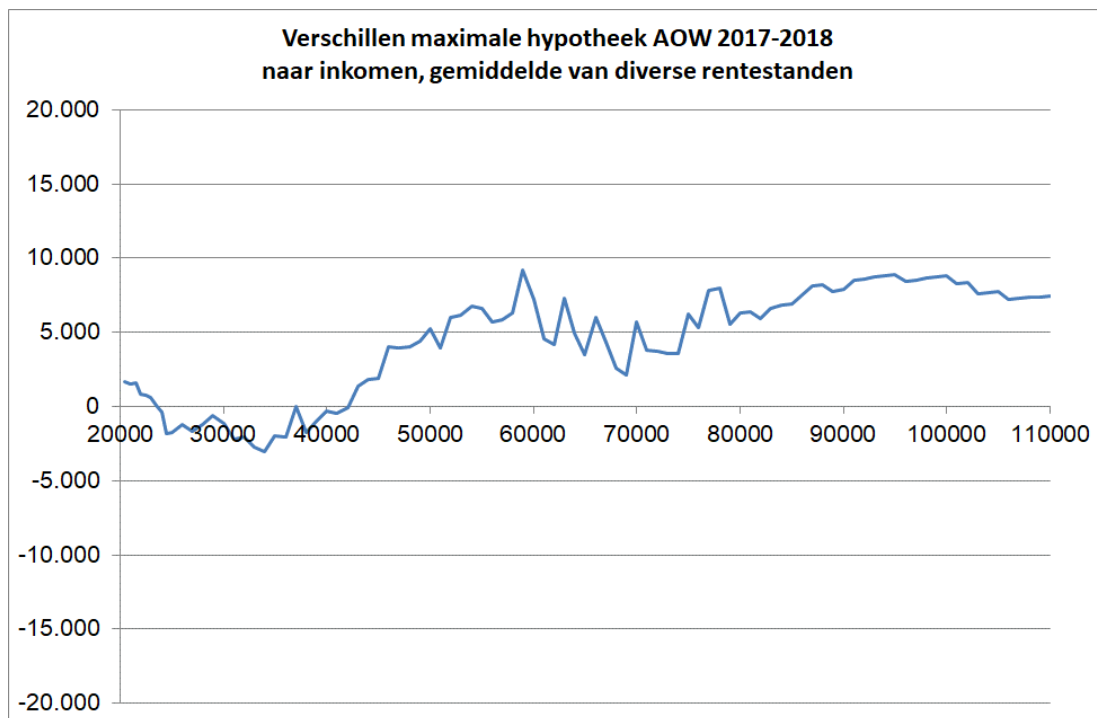
Figuur 8: Financieringslastpercentages voor 2018 voor AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

3.2.4 Verschillen AOW-gerechtigden 2017-2018

In figuur 9 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen 2017 en 2018 naar inkomen. Bij AOW-gerechtigden is er een iets ander beeld dan bij de niet AOW-gerechtigden. Bij de hogere inkomens is er ook zonder inkomensstijging sprake van verruiming. Dit heeft er mee te maken dat de koopkracht van AOW-gerechtigden de afgelopen jaren op peil is gehouden door fiscale maatregelen en niet door inkomensstijging. De aanvullende pensioenen zijn immers niet of nauwelijks geïndexeerd.

De relatieve lastenverlichting voor AOW-gerechtigden heeft daarmee zijn weerslag op de financieringslastpercentages.

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



Figuur 9: Verschillen maximale hypotheek 2017-2018 AOW-gerechtigden naar inkomen

3.3 Niet-aftekbare gedeelten

3.3.1 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 buitenlands belastingplichtigen, voor huishoudens die te maken hebben met de bijleenregeling of voor mensen die een niet-lineaire of niet-annuitaire hypotheek afsluiten, terwijl ze niet onder de overgangsregeling vallen.

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

3.3.2 Berekening hypotheek voor niet-aftekbare gedeelten

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

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

Financieringslastpercentage reguliere tabel / financieringslastpercentage box 3 tabel

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

Voorbeeld:

Inkomen 50.000 euro; eigen-woningreserve (EWR) 100.000 euro.

Rente 2,75%. Financieringslastnorm 22,5% De annuïteit bij 2,75% is 0,00408.

*Bruto jaarlast is $22,5\% * 50.000 = 11.250$.*

*Jaarlast die hoort bij een eigen woning reserve van 100.000 = $4.896 (12 * 100.000 * 0,00408)$.*

Deze last moet gebruteerd worden, omdat het rentegedeelte niet aftrekbaar is.

De bruteringsfactor is te achterhalen via de financieringslastnorm in de box-3-tabel (19,0%).

$22,5 / 19,0 = 1,184$.

*De gebruteerde jaarlast van de EWR is dan $1,184 * 4.896$ is 5.797.*

Er is dan nog $11.250 - 5.797 = 5.453$ over voor een hypotheek waarvan de rente aftrekbaar is.

Dit komt neer op een hypotheek van $(5.453 / 12) / 0,00408 = 111.376$ euro.

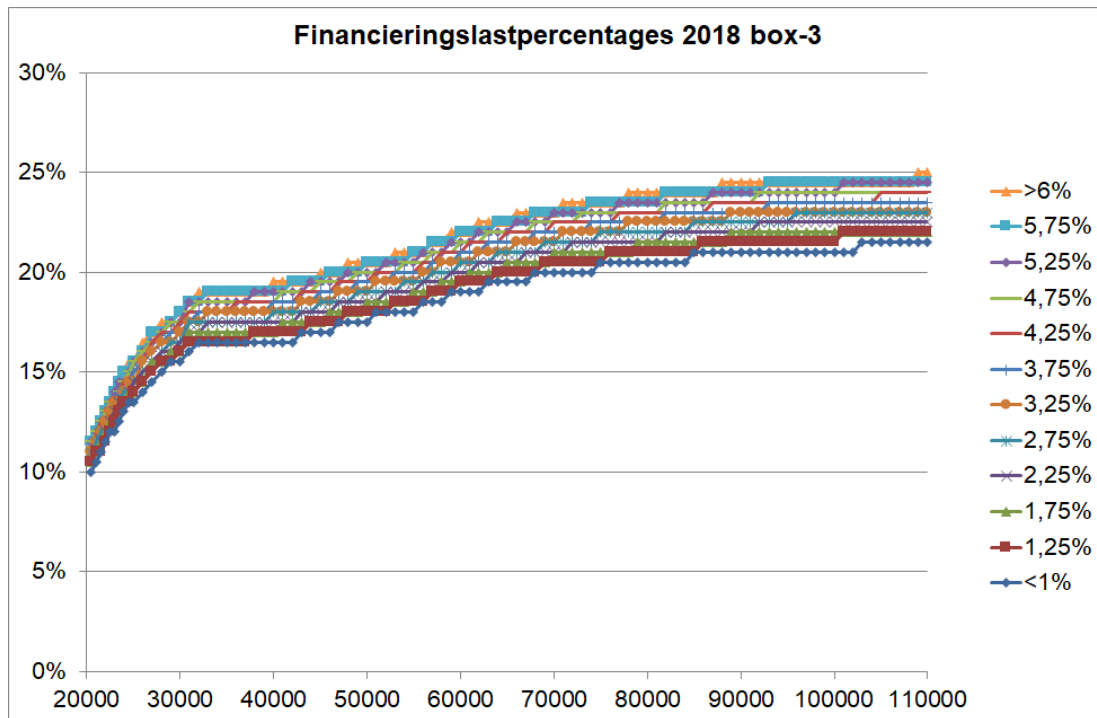
De totale hypotheek bedraagt dan 111.376 (in box 1) + 100.000 (in box 3) is 211.376 .

3.3.3 Specifieke uitgangspunten voor niet-aftrekbare gedeelten

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

3.3.4 Resultaat niet-aftrekbare gedeelten 2018

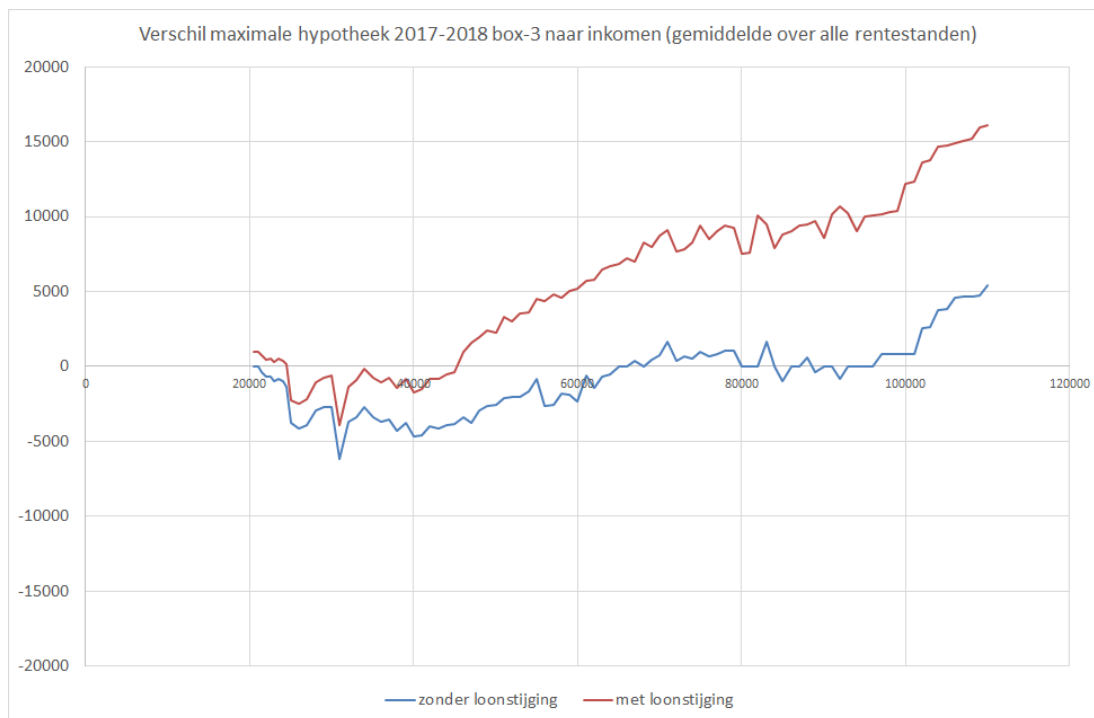
In figuur 10 staan de financieringslastpercentages voor niet-aftrekbare gedeelten voor 2018 grafisch weergegeven. De afwezigheid van de fiscale component zorgt voor een gelijkmatiger beeld dan bij de tabel met aftrek. Verschillen tussen rentestanden treden op, omdat een lagere rente een hogere hypotheek impliceert, en daarmee een hogere woningwaarde. Deze hogere woningwaarde leidt tot meer bijkomende kosten.



Figuur 10: Financieringslastpercentages 2018 voor box-3 bij verschillende rentestanden

3.3.5 Verschillen niet-aftekbare gedeelten 2017-2018

In figuur 11 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen de box-3 tabel voor 2018 ten opzichte van 2017, zowel met als zonder loonstijging.



Figuur 11: Verschillen maximale hypotheek 2017-2018 voor niet-afrekbare gedeelten naar inkomen

3.4 Tweeverdieners

3.4.1 Vuistregel tweeverdieners

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

De factor bedroeg 0 tot 2012, van 2012 tot 2015 een-derde, in 2016 een half en in 2017 0,6.

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

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

Het verschil in besteedbare inkomens tussen eenverdieners en tweeverdieners is de afgelopen jaren opgelopen en zal de komende jaren nog verder oplopen. De uitbetaling

van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende partner wordt gedurende 15 jaar versoberd.

Daarom heeft het Nibud geadviseerd om voor 2016 de factor voor tweeverdieners te verhogen tot 0,5 en vervolgens de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting te volgen. Voor 2017 is de factor voor tweeverdieners daarom verhoogd naar 0,6. Tabel 4 geeft het schema van de inperking aan.

Tabel 4: Inperking overdraagbaarheid algemene heffingskorting tot en met 2023

Jaartal	Factor van het tweede inkomen voor bepaling financieringslastpercentage	Afgerond
2014	0,4	
2015	0,47	
2016	0,53	0,5
2017	0,6	0,6
2018	0,67	0,7
2019	0,73	0,7
2020	0,8	0,8
2021	0,87	0,9
2022	0,93	0,9
2023	1	1
2024	1	1

In navolging van de middeling van de inkomsten en uitgaven, zou ook de resulterende factor gemiddeld moeten worden. Dit leidt echter tot dusdanig kleine verschillen dat bij de invoering van de middeling vorig jaar er voor gekozen is om het bestaande schema te blijven volgen. Hieruit volgt dat de factor voor 2018 wordt verhoogd van 0,6 naar 0,7.

Het Nibud adviseert de vuistregel voor 2018 te laten luiden:

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

3.4.2 Waarom aparte behandeling van het inkomen van de partner

De tabellen met financieringslastpercentages zijn gebaseerd op een eenverdiener-situatie. Tot de jaren '80 was dit de meest voorkomende situatie in huishoudens. Over het algemeen stopten vrouwen met werken als zij kinderen kregen, of zelfs al als zij trouwden. Een hypotheek baseren op dat tweede inkomen was dan ook niet aan de orde.

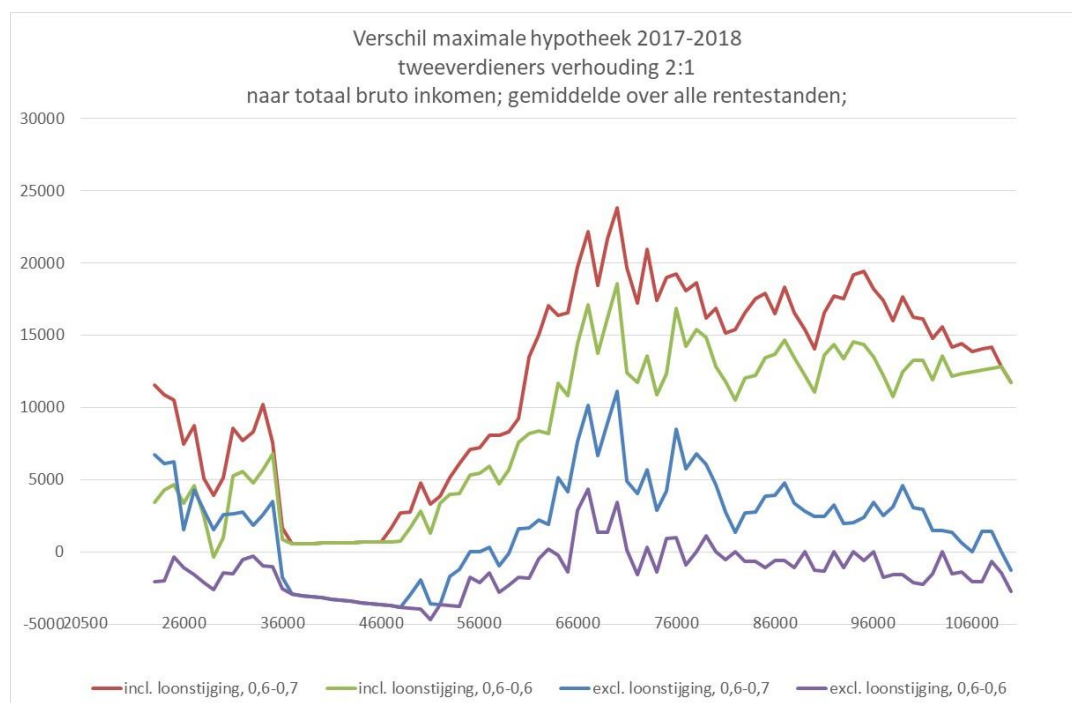
Vanaf de jaren '80 bleven vrouwen steeds vaker werken als ze trouwden of kinderen kregen. Dit gebeurde meestal parttime. In de jaren '90 besloten hypotheekverstrekkers het tweede inkomen dan ook mee te nemen. Dit deed men echter niet volledig.

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

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

3.4.3 Effecten

Figuur 12 bevat de effecten op de maximale hypotheek voor tweeverdieners, waarbij de bruto inkomens tussen de partners zich verhouden als 2:1. In de figuur staan zowel de effecten zonder en met loonstijging en de effecten van de verhoging van de factor van 0,6 naar 0,7. Te zien is dat het effect van de loonstijging groter is dan het effect van het verhogen van de factor.



Figuur 12: Verschil in maximale hypotheek 2017-2018 voor tweeverdieners

In tabel 5 staan drie voorbeelden van de totale effecten op de maximale hypotheek van 2017 naar 2018 voor tweeverdieners, inclusief loonstijging. In tabel 6 staan die voorbeelden voor een hoger rentepercentage van 5 procent.

Tabel 5: Voorbeeld maximale hypotheek 2017-2018 voor drie tweeverdieners (r = 2,75%)

Bruto jaarinkomen 2017	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2018*	25.550 & 12.775	35.770 & 17.885	51.100 & 25.550
2017	168.405	235.767	382.739
2018	168.199	240.954	398.983
Vershil	-206	5.187	16.245

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 2,2% in 2018.

Tabel 6: Voorbeeld maximale hypotheek 2017-2018 voor drie tweeverdieners (r = 5%)

Bruto jaarinkomen 2017	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2018*	25.550 & 12.775	35.770 & 17.885	51.100 & 25.550
2017	154.264	215.970	337.635
2018	154.684	220.722	356.962
Vershil	440	4.752	19.327

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 2,2% in 2018.

3.5 Vrijlating bij energiezuinige maatregelen

3.5.1 Huidige regeling

Het is mogelijk een extra vrijlating in het maximale hypotheekbedrag te verkrijgen wanneer energiezuinige maatregelen worden genomen. Dit advies richt zich alleen op de vrijlating met betrekking tot het inkomen van het huishouden⁴.

Bij een lager energieverbruik dan gemiddeld is de energierekening lager en is er daarmee meer ruimte in het budget voor woonlasten. De energierekening wordt bepaald door zowel kenmerken van de woning als kenmerken van de bewoners. Voor de vaststelling van de extra ruimte in het budget is alleen gekeken naar de energiebesparing als gevolg van kenmerken van de woning zelf en niet naar mogelijke gedragseffecten van de bewoners. Gedragseffecten van de bewoners wat betreft energiegebruik zijn van dezelfde orde als gedragseffecten op andere uitgavenposten, zoals vakanties of roken. Ook voor deze gedragseffecten wordt geen onderscheid gemaakt in de financieringslastpercentages. De berekende vrijlatingen zijn dus alleen gebaseerd op gebouwgebonden energiebesparing.

In de ministeriële regeling zijn de volgende extra vrijlatingen vastgelegd (art.4 lid 3):

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

⁴ Daarnaast bestaat nog een vrijstelling voor energiezuinigheid ten opzichte van de waarde van de woning. Het betreft hier de mogelijkheid voor een hypotheek tot 106 procent van de waarde van de woning (in afwijking van de 100 procent in 2018) als daarmee energiebesparende maatregelen worden gefinancierd. Deze regeling is geen onderdeel van dit advies, omdat het niet direct de betaalbaarheid van de hypotheek raakt.

3.5.2 Aanleiding tot herziening

De motie-Ronnes (Kamerstukken II, 2015/16, 34 550, nr. 10) vraagt de Regering om de Regeling hypothecair krediet te actualiseren voor wat betreft de vrijlatingen in verband met energiebesparende maatregelen. Redenen die daartoe in de praktijk zijn geconstateerd:

- De introductie van een vernieuwd energielabel vanaf 2015;
- De regelingen worden weinig benut. Een onderzoek in het kader van het Platform Maatwerk toonde aan dat geldverstrekkers de regeling als complex ervaren.

In de consultatieronde voor dit advies kwamen de volgende algemene opmerkingen naar voren:

- De leennormen zijn waarschijnlijk niet de beste manier om verduurzaming te bewerkstelligen. Mensen die al maximaal lenen hebben vaak niet de wens en de middelen om de woning te verduurzamen. En het is de vraag of je mensen die al maximaal lenen nog meer wilt verstrekken.
- De daadwerkelijke energiebesparing is moeilijk in te schatten en te controleren. Het energielabel biedt onvoldoende zekerheid. Mogelijk dat het werken met een energie-index, die is gebaseerd op een uitgebreide inventarisatie, beter werkt.
- De reguliere tabel is gebaseerd op het gemiddelde energieverbruik van een woning met energielabel C. Om verduurzaming te stimuleren zou het uitgangspunt eigenlijk een energie onzuinige woning moeten zijn met een opslag voor meer energie zuinige woningen.
- Er is verschil in aanpak tussen het treffen van energiebesparende maatregelen bij aankoop van de woning en bij bestaande eigenaren

Deze overwegingen hebben geleid tot een aantal voorstellen voor aanpassing van de regeling. Het Nibud hanteert hierbij dezelfde drie criteria als in de rest van het advies: betaalbaarheid, hanteerbaarheid en robuustheid.

3.5.3 De reguliere tabellen

Een van de mogelijkheden is om de reguliere tabellen verder te differentiëren naar de energiekwaliteit van de woning. Wij adviseren dat om de volgende redenen niet te doen:

Betaalbaarheid

De energierekening wordt bepaald door zowel kenmerken van de woning als kenmerken van de bewoners. Voor de vaststelling van de extra ruimte in het budget is alleen gekeken naar de energiebesparing als gevolg van kenmerken van de woning zelf en niet naar mogelijke gedragseffecten van de bewoners. Gedragseffecten van de bewoners wat betreft energiegebruik zijn van dezelfde orde als gedragseffecten op andere uitgavenposten, zoals vakanties of roken. Ook voor deze gedragseffecten wordt geen onderscheid gemaakt in de financieringslastpercentages.

Het gebouwgebonden deel van de energierekening is maar een klein deel van de totale huishouduitgaven (2 à 3%). Een verregerende differentiatie op dit gebied in de reguliere tabellen leidt daarmee tot relatief kleine verschillen in de maximale leencapaciteit.

Op dit moment wordt voor de standaardtabellen de gemiddelde energieprestatie meegenomen. Dit is gespecificeerd als het verbruik bij energielabel C per woningtype. Deze verbruiken worden aangeleverd door RvO. Ze zijn dit jaar aangepast aan de huidige verbruikscijfers. Jaarlijks worden ze aangepast aan het prijspeil van energie.

De gebouwgebonden energiekosten hangen af van het type woning, waarbij er een koppeling is tussen de waarde van de woning en het type woning. In deze methodiek stijgen daarmee de gebouwgebonden energiekosten naarmate de woning duurder is. Goedkopere woningen zijn over het algemeen appartementen, duurdere woningen zijn over het algemeen vrijstaande woningen.

Hanteerbaarheid

De huidige regelingen worden door geldverstrekkers als complex in uitvoering en administratie ervaren. Dit gegeven pleit eerder voor vereenvoudiging van de regeling dan voor verdergaande differentiatie. Daarnaast zou differentiatie betekenen dat van alle verkochte woningen de energiezuinigheid op een precieze manier bepaald dient te worden, bijvoorbeeld met de methodiek van de Energie-index (EI). De EI is een uitgebreide methode, waarvan het Vereenvoudigde Energielabel (VEL) zoals dat per 1 januari 2015 is ingevoerd, een afgeleide is. Zo'n precieze bepaling met een EI is echter weer duur voor de woningeigenaar/koper en kan leiden tot afwijkingen ten opzichte van het VEL.

Robuustheid

Het introduceren van extra reguliere tabellen voor alle woningtypen met verschillende mate van energiezuinigheid zou leiden tot invoeringskosten. Verder zouden huishoudens niet op voorhand kunnen weten welke hypotheek ze kunnen krijgen. Dat gaat immers afhangen van de energiezuinigheid van de te kopen woning.

Het Nibud adviseert daarom in de reguliere tabellen geen verdergaande differentiatie naar energiezuinigheid toe te passen en te onderzoeken of de uitzonderingen en vrijlatingen in de toekomst beperkt kunnen worden tot maatregelen die een significante invloed hebben op de energierekening en daarmee de mogelijkheid bieden tot een significante verhoging van de leencapaciteit.

3.5.4 Advies vrijlating 9.000 euro voor specifieke energiebesparende maatregelen

Het werken met een lijst met maatregelen is in de praktijk lastig. Geldverstrekkers geven aan dat controle er op tijdrovend en complex is. Gezien het feit dat het gaat om

relatief kleine bedragen zijn hypotheekverstrekkers zeer terughoudend om hier tijd en moeite in te steken.

Betaalbaarheid

Onderzoek laat zien dat de lagere energiekosten en de relatief korte terugverdientijd van de maatregelen het interessant maken om hierin te investeren⁵. Voor bestaande woningeigenaren gaat een verhoging van de hypotheek echter met extra kosten gepaard, zoals notariskosten en extra advieskosten, waardoor het voordeel duidelijk kleiner wordt. In dat geval is financiering via een andere manier (buiten een hypotheek) waarschijnlijk interessanter.

Deze vrijlating zal in de praktijk vooral gebruikt worden als het gaat om maatregelen die getroffen worden bij de aankoop van de woning en waarbij financiering direct wordt meegenomen bij het sluiten van de hypotheek.

Hanteerbaarheid

Vanuit het oogpunt van hanteerbaarheid is het wenselijk om niet voor elke maatregel een apart vrijlatingsbedrag te specificeren, maar om met één vast bedrag te werken. Specificatie van dit ene bedrag is ingewikkeld, gezien het grote aantal mogelijke maatregelen dat op de lijst staat. Wanneer op deze lijst alleen kosten-efficiënte maatregelen staan (in verhouding tot de investering leveren ze een duidelijke energiebesparing op) en er een depotverplichting is (de hypotheek kan slechts verhoogd worden ter hoogte van het bedrag van de investering) is dat een afdoende toets om het maximale bedrag van 9.000 euro te blijven hanteren zoals die nu al geldig is.

Deze aanpak vergt echter het nodige van de geldverstrekker. Het Nibud adviseert om te onderzoeken of andere ondersteuningsmogelijkheden (zoals subsidies) effectiever en efficiënter zijn om energiebesparing te realiseren dan verhoging van de hypothecaire leencapaciteit, zeker voor bestaande woning-eigenaren.

Robuustheid

Vanuit robuustheid adviseert het Nibud de huidige regeling voorlopig te laten bestaan tot het onderzoek naar andere ondersteuningsmaatregelen is afgerond.

3.5.5 Advies vrijlating 9.000 euro voormalige A++-woningen en woningen met EI/EPC <= 0,6

Betaalbaarheid

Vanuit betaalbaarheid is het mogelijk om voor significant energiezuiniger woningen een significant bedrag aan extra hypotheek te verstrekken, omdat de energierekening (bij

⁵ Bijvoorbeeld Koumans en Partners (2014)

gelijkblijvend gedrag) duidelijk lager ligt dan wat bepaald is bij samenstelling van de reguliere tabel (een woning met energielabel C).

Hanteerbaarheid

De energie-index (EI voor bestaande woningen) of de energieprestatiecoëfficiënt (EPC, voor nieuwbouwwoningen) zijn nu gangbare maten om de energiezuinigheid van een woning precies in beeld te brengen. Zoals hiervoor al is toegelicht, vergt dat een uitgebreide inventarisatie van de woning tegen extra kosten. Voor kleine aanpassingen zullen de kosten van een dergelijke inventarisatie mogelijk niet opwegen tegen de mogelijke besparing en de daaruit voortvloeiende extra leenruimte. Dit pleit op zich om alleen een standaarduitzondering te bieden voor woningen die significant energiezuinig zijn.

Robuustheid

Vanuit robuustheid adviseert het Nibud om de EI/EPC-grens van 0,6 te blijven hanteren. Hiervoor is het bedrag van 9.000 euro verantwoord. Het Nibud adviseert tevens om de woningen die voor 1 januari 2015 ten minste een A++-label hebben gekregen, ook onder deze regeling te houden.

3.5.6 Advies vrijlating Nul-op-de-meterwoningen

Vanuit de consultatieronde kwamen twee bezwaren over deze regeling naar voren:

- Het bedrag is te laag om een woning echt te kunnen verduurzamen naar het niveau van Nul-op-de-meter;
- De huidige regeling voor Nul-op-de-meterwoningen is soms te beperkend voor andere alternatieven die hetzelfde doel bereiken.

Betaalbaarheid

Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid adviseert het Nibud om de bestedingsruimte van het huishouden als uitgangspunt te houden voor de extra vrijlating en niet de kosten van de aanpassingen. Wanneer de investering niet opweegt tegen de te realiseren energiebesparing is het onverstandig om een extra hypotheek hiervoor af te sluiten.

Voor toepassing van deze vrijlating is het op dit moment belangrijk dat er een energieprestatiegarantie moet zijn afgegeven waarmee de nodige zekerheid wordt verkregen dat bij gemiddeld en/of verwacht bewonersgedrag de besparing daadwerkelijk zal optreden.

Hanteerbaarheid

Vanwege de hanteerbaarheid adviseert het Nibud om het aantonen van de energiezuinigheid voor deze categorieën woningen uit te breiden met de EI/EPC. Daarmee kunnen alle bouwmethoden die hetzelfde doel bereiken onder deze vrijlating komen te vallen. Daarbij wil het Nibud uitgaan van een vrijlating voor woningen die per saldo gegarandeerd geen gebouwgebonden energiekosten meer hebben. Dit is immers

een nauwkeurig te berekenen voordeel in termen van maandlasten. Het gaat hierbij om een EI/EPC ≤ 0 . Het vrij te laten bedrag is voor 2018 dan gelijk aan 25.000 euro.

Bij het berekenen van dat bedrag houden we een marge aan: het gaat om theoretische inschattingen van het gebouwgebonden verbruik en de theoretisch veronderstelde energiebesparing hoeft in de praktijk niet altijd op te gaan. Bij overgang op EI/EPC zou het begrip “Nul-op-de-meter” en het hanteren van een energieprestatiegarantie in een toekomstige wijziging van de Regeling hypothecair krediet kunnen vervallen.

Robuustheid

Vanuit robuustheid adviseert het Nibud om te onderzoeken of de huidige NulopdeMeter-woningen ook aan dit criterium voldoen en de uitzonderingsregeling tot die tijd te handhaven.

3.5.7 Mogelijkheid tot maatwerk

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

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

3.5.8 Samenvatting

Deze overwegingen hebben geleid tot een aantal voorstellen voor aanpassing van de regeling. Hieronder beschrijven we deze voorstellen in het kort:

- Maak geen onderscheid in de reguliere tabellen naar energiezuinigheid van de woning;
- De groep die niet of nauwelijks spaargeld heeft en zijn standaardleenmogelijkheden heeft benut, is een kwetsbare groep. Onderzoek of voor deze groep alternatieven effectiever en efficiënter zijn om energiebesparing te realiseren dan een verruiming van de leencapaciteit. Laat tot die tijd de huidige vrijlating van 9.000 euro met betrekking tot een lijst van maatregelen bestaan.
- Handhaaf de regeling voor een extra bedrag van 9.000 euro voor woningen met een EI/EPC $\leq 0,6$. Laat woningen met een voormalig A++-label hier automatisch ook onder vallen;
- Maak een vrijlating voor woningen die gegarandeerd geen gebouwgebonden energieverbruik hebben, d.w.z. met een EI/EPC ≤ 0 . Het bedrag voor 2018 zal 25.000 euro bedragen. Onderzoek of de huidige Nul-op-de-meterwoningen hier automatisch ook onder vallen;

- In bijlage A staan de energiebedragen die gebruikt zijn voor berekening van de reguliere tabel. Dit kunnen hypotheekverstrekkers gebruiken om van de algemene explain-maatregel gebruik te maken.

3.6 Aantoonbaar niet-kwetsbare groepen

3.6.1 Afwijkende regeling voor aantoonbaar niet-kwetsbare groepen

Voor de financieringslastnormen voor 2015 is een extra buffer ingevoerd voor huishoudens met een inkomen onder de 30.000 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 30.000 euro.

Deze verruiming is voor 2017 als volgt in de Regeling hypothecair krediet ingevuld:

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

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.

3.6.2 Advies voor 2018

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 4.2.1). Hoewel deze regeling tot complexiteit leidt, adviseert het Nibud vanuit robuustheid de huidige regeling te handhaven. Alleen het minimuminkomen wordt opgehoogd om aan te sluiten bij de tabel voor 2018.

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

Indien het hypothecair krediet bedoeld is voor een consument die alleenstaand is en een toetsinkomen heeft dat hoger is dan € 20.500 en lager is dan € 31.000, kan de aanbieder van hypothecair krediet bij het financieringslastpercentage ten hoogste drie procentpunten optellen, met dien verstande dat het aldus berekende financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000.

3.7 Overige aspecten en ontwikkelingen

3.7.1 Minimale toetsrente

De minimale toetsrente moet nu gehanteerd worden bij hypotheeklen met een rentevaste periode tot 10 jaar. Deze bedraagt nu 5 procent. Omdat de marktrente voor hypotheeklen met een rentevaste periode van 10 jaar nu een stuk lager ligt dan 5 procent, zullen veel mensen kiezen voor een langere rentevaste periode en daardoor een hoger bedrag lenen. Zoals uit paragraaf 4.2.2 blijkt, is een renteverhoging van 1,75 procent tot 5 procent na 10 jaar op te vangen. Bij hogere rentestijgingen zullen de maandlasten ook reëel gaan stijgen.

Een verlenging van de minimale rentevastperiode of verhoging van de minimale toetsrente geeft meer zekerheid, maar lijkt bij de huidige markttrentes en de voorgestelde financieringslastpercentages niet noodzakelijk, gezien het voorbeeld in paragraaf 4.2.2.

Wel is het belangrijk dit jaarlijks te toetsen.

In het Platform Maatwerk is voorgesteld om de minimale toetsrente niet meer te laten gelden voor hypotheeklen of hypotheekdelen die binnen 10 jaar volledig zijn afgelost, omdat daar het risico van een stijgende rente gering is.

Het Nibud adviseert het voorstel uit het Platform Maatwerk voor hypotheeklen die binnen 10 jaar volledig zijn afgelost over te nemen en verder de huidige regeling voor de minimale toetsrente te handhaven.

3.7.2 Verschil tussen huur en koop

Een van de aspecten die in het Platform Maatwerk aan de orde is gekomen is het verschil in woonlasten tussen huur en koop, zodat dit een rol kan spelen bij mogelijke explain-situaties.

Het Nibud zal aangeven welke bedragen het gebruikt als extra woonlasten die een koopwoning met zich meebrengen ten opzichte van een huurwoning. Deze staan in bijlage A.

3.7.3 Het initiatief Handig!

Op het ogenblik loopt er een pilot om hypotheeklen te verstrekken op basis van het SV-loon. Dit project, genaamd Handig!, maakt gebruik van de inkomensgegevens die afkomstig zijn van het UWV. Omdat het SV-loon een ander loonbegrip is dan het bruto loon voldoen de huidige tabellen met financieringspercentages niet helemaal. De

financieringslastpercentages geven immers de ruimte voor hypotheek aan ten opzichte van het bruto inkomen.

Over het algemeen is het SV-loon lager dan het bruto loon, omdat de werknemersbijdrage voor het pensioenfonds al bij het SV-loon er afgehaald is. De financieringslastpercentages ten opzichte van het SV-loon zouden in dat geval iets hoger kunnen zijn.

Het is mogelijk financieringslastpercentages ten opzichte van het SV-loon te berekenen. Bij het gebruik daarvan dient wel met de volgende zaken rekening gehouden te worden:

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

Op het ogenblik loopt een proef hiermee. Zolang deze niet afgerond en geëvalueerd is, adviseert het Nibud voorlopig geen nieuwe tabel op basis van SV-loon in de Regeling hypothecair krediet op te nemen.

3.7.4 Aansluiting normen Consumptief Krediet en Hypothecair Krediet

Op het ogenblik zijn hypotheekverstrekkingen en verstrekkingen van consumptief krediet aan het onderzoeken of de normenkaders voor beide kredietsoorten beter op elkaar afgestemd kunnen worden. Hierbij wordt onder meer gekeken of de looptijd van een lening een grotere rol zou dienen te krijgen bij de acceptatie van een lening. Waarbij de normen voor langlopende leningen strenger dienen te zijn dan voor kortlopende leningen.

Op het ogenblik is dit onderzoek nog niet afgerond. Daarom adviseert het Nibud om voor 2018 de voorgestelde financieringslastpercentages te gebruiken.

4 Beschermende werking van de normen voor verschillende groepen huishoudens

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

De vraag is nu hoe een op deze manier vastgestelde maximale hypotheek past in het budget van huishoudens met een andere samenstelling. Welke marge hebben zij 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 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 2017, de voorgestelde financieringslastpercentages voor 2018 en de basis- en voorbeeldbedragen van 2017. Deze laatste zijn dus niet over vier jaren gemiddeld, zoals bij het opstellen van de tabel met financieringslastpercentages wel gebeurt.

Daarmee geven ze een beeld van de huidige situatie, waarbij de normen gebaseerd zijn op de actuele situatie.

Berekeningswijze

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

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

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

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

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

1. het minimale bedrag aan uitgaven. Dit is het basispakket voor een huishouden plus een bedrag voor niet volledig onvermijdbare uitgaven⁶.
2. het voorbeeldbedrag. Dit is wat een vergelijkbaar huishouden aan de overige uitgaven besteedt.
3. het normbedrag. Dit is het gemiddelde van het basisbedrag en het voorbeeldbedrag.

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

⁶ Bij het berekenen van de marges hebben we gedeeltelijk rekening gehouden met de nieuwe manier van berekening van de niet volledig onvermijdbare kosten. Als bedrag hebben we voor 3/4 het bedrag volgens de oude methode gehanteerd en voor 1/4 het bedrag volgens de nieuwe methode. Op deze manier berekend, geeft het aan dat de buffer voldoende is om het paar met twee kinderen boven de minimale bedragen te houden. De nieuwe berekening heeft echter in euro's meer invloed op grotere huishoudens dan op kleinere huishoudens. Het is daarom niet onwaarschijnlijk dat in de toekomst de buffer verhoogd wordt om ook voor paren met 2 kinderen een reëel bedrag aan niet volledig onvermijdbare uitgaven mee te rekenen.

4.2 Uitkomsten

4.2.1 Marges voor verschillende huishoudtypen

Tabel 7 bevat de marges per huishoudtype per maand voor de huishoudens met één inkomen. Tabel 8 bevat de marges voor de tweeverdieners.

Tabel 7: Marges in euro's per maand, alleenverdieners (r=2,75%)

	inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
paar zonder kinderen	20500	99	68	83
paar zonder kinderen	25000	96	-2	47
paar zonder kinderen	30000	100	-71	15
paar zonder kinderen	31000	101	-85	8
paar zonder kinderen	32000	114	-86	14
paar zonder kinderen	35000	151	-92	29
paar zonder kinderen	40000	204	-187	8
paar zonder kinderen	50000	355	-279	38
paar zonder kinderen	75000	597	-376	111
alleenstaande zonder kinderen	20500*	447	194	321
alleenstaande zonder kinderen	25000*	437	42	239
alleenstaande zonder kinderen	30000*	493	32	263
alleenstaande zonder kinderen	31000	507	28	268
alleenstaande zonder kinderen	32000	521	26	273
alleenstaande zonder kinderen	35000	586	49	317
alleenstaande zonder kinderen	40000	687	82	385
alleenstaande zonder kinderen	50000	843	107	475
alleenstaande zonder kinderen	75000	1084	27	556
alleenstaande ouder 2 kinderen	20500*	654	251	453
alleenstaande ouder 2 kinderen	25000*	693	160	427
alleenstaande ouder 2 kinderen	30000*	745	139	442
alleenstaande ouder 2 kinderen	31000	757	134	445
alleenstaande ouder 2 kinderen	32000	770	128	449
alleenstaande ouder 2 kinderen	35000	833	140	486
alleenstaande ouder 2 kinderen	40000	920	162	541
alleenstaande ouder 2 kinderen	50000	1023	157	590
alleenstaande ouder 2 kinderen	75000	1132	3	568

alleenstaande ouder 3 kinderen	20500*	498	246	372
alleenstaande ouder 3 kinderen	25000*	537	141	339
alleenstaande ouder 3 kinderen	30000*	588	34	311
alleenstaande ouder 3 kinderen	31000	601	7	304
alleenstaande ouder 3 kinderen	32000	614	-20	297
alleenstaande ouder 3 kinderen	35000	676	-63	307
alleenstaande ouder 3 kinderen	40000	763	-27	368
alleenstaande ouder 3 kinderen	50000	866	-28	419
alleenstaande ouder 3 kinderen	75000	976	-170	403
paar 2 kinderen	20500	68	68	68
paar 2 kinderen	25000	41	-21	10
paar 2 kinderen	30000	19	-115	-48
paar 2 kinderen	31000	14	-134	-60
paar 2 kinderen	32000	22	-140	-59
paar 2 kinderen	35000	43	-161	-59
paar 2 kinderen	40000	70	-217	-74
paar 2 kinderen	50000	168	-410	-121
paar 2 kinderen	75000	376	-633	-128
paar 3 kinderen	20500	-134	-134	-134
paar 3 kinderen	25000	-160	-160	-160
paar 3 kinderen	30000	-182	-189	-185
paar 3 kinderen	31000	-187	-208	-197
paar 3 kinderen	32000	-179	-214	-196
paar 3 kinderen	35000	-158	-233	-196
paar 3 kinderen	40000	-131	-288	-210
paar 3 kinderen	50000	-33	-421	-227
paar 3 kinderen	75000	151	-859	-354

Noot: * is inclusief verhoging van 3 procentpunt.

Tabel 8: Marges in euro's per maand, tweeverdieners (r = 2,75%)

	inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
paar zonder kinderen	20500 + 10000	336	53	185
paar zonder kinderen	30000 + 15000	714	-29	342
paar zonder kinderen	50000 + 25000	1289	107	698
paar zonder kinderen	60000 + 40000	1608	-25	792
paar 2 kinderen	20500 + 10000	378	70	238
paar 2 kinderen	30000 + 15000	709	-85	256
paar 2 kinderen	50000 + 25000	1253	-33	650
paar 2 kinderen	60000 + 40000	1619	-282	636
paar 3 kinderen	20500 + 10000	177	0	88
paar 3 kinderen	30000 + 15000	508	-242	133
paar 3 kinderen	50000 + 25000	1028	-231	399
paar 3 kinderen	60000 + 40000	1394	-201	596

Het paar zonder kinderen, eenverdiener, is de situatie waarop de reguliere tabellen met financieringslastpercentages geënt zijn. Omdat dit de standaard situatie 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, zijn niet in deze berekeningen betrokken;
- de maximale hypotheek zijn uitgerekend met de tabel voor 2018. Deze tabel is berekend op de gemiddelde inkomens en uitgaven van 2014 tot en met 2017. De marges zijn echter berekend op de inkomens- en uitgavenstructuur van alleen 2017;
- Er is in een aantal jaren een extra buffer ingebouwd voor inkomens tot 31.000.

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

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

Voor de grotere voorbeeldhuishoudens met maar één inkomen (paren met kinderen) zijn de marges kleiner. Voor eenverdienende paren met twee kinderen, zijn de normbedragen niet haalbaar. De marge ten opzichte van de basisbedragen ligt net

boven nul. Omdat bij deze inkomens en gezinssamenstelling er weinig ruimte in het budget is, liggen basis- en voorbeeldbedragen dicht bij elkaar. De basisbedragen voor dit voorbeeldhuishouden zijn bij een minimuminkomen wel haalbaar.

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

Voor het voorbeeld van een paar met drie kinderen met maar één inkomen is dit niet het geval. Tot een inkomen van 50.000 euro zijn de basisbedragen voor dit huishouden niet haalbaar. Het gaat hier echter om een zeer kleine groep.

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

Voordelen van het werken met één tabel

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

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

4.2.2 Marges na rentestijging

Op het ogenblik is de hypotheekrente historisch laag. Daardoor kunnen relatief hoge hypotheekbedragen worden afgesloten. De minimale toetsrente zorgt er voor dat deze hoge hypotheeklen alleen afgesloten kunnen worden, wanneer de rente minimaal 10 jaar

vast staat (of - in het nieuwe voorstel - als deze binnen 10 jaar volledig zijn afgelost). Maar wat gebeurt er nu, als de rente na die 10 jaar flink gestegen is?

Dit hebben we als volgt gesimuleerd:

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

Hierbij gaan we uit van een belastingaftrek van 40,8 procent. Binnen 10 jaar is de huidige aftrek nog maximaal 45 procent, dus dat is tot dan toe geen belemmering. Voor elk inkomen dat daaraan voldoet, zijn de effecten gelijk. We illustreren dit met een voorbeeld van een huishouden met een inkomen van 50.000 euro.

Tabel 9: Verloop hypotheek bij rentestijging na 10 jaar

Situatie	hypotheek	annuïteit	rente	aflossing	netto lasten
Jaar 1 (r = 1,75%)	233.268	833	340	493	694
Jaar 10 oude situatie (r = 1,75%)	168.547	833	246	587	733
Jaar 10 nieuwe situatie (r = 5%)	168.547	1112	702	410	826

In de eerste 10 jaar is de annuïteit per maand gelijk. Wel verandert de verhouding tussen rente en aflossing in die 10 jaar. Er wordt steeds minder rente betaald en steeds meer aflossing. Door de aftrek van de hypotheekrente, stijgen de netto hypotheeklasten. Dit gebeurt met gemiddeld 0,5 procent per jaar. Een loonstijging van gelijke hoogte zou de betaalbaarheid daarmee in stand houden.

Na 10 jaar is ruim 60.000 euro afgelost en moet een nieuwe rentevaste periode worden afgesproken. Als op dat moment de rente 5 procent is, betekent dat een fors hogere annuïteit, ongeveer 280 euro per maand meer.

De gestegen rentestand zorgt tevens voor een andere verdeling tussen rente en aflossing. De betaling aan rente stijgt en de betaling aan aflossing daalt. De renteaftrek zorgt er voor dat de netto lasten veel minder sterk stijgen: deze gaan maar 90 euro per maand omhoog.

De verhoging in netto lasten tussen jaar 1 en jaar 10 bedraagt dan in totaal 130 euro per maand. Dit is een gemiddelde stijging van 1,8 procent per jaar. Wanneer het netto inkomen nominaal per jaar met een zelfde percentage stijgt, zou dat geen betalingsproblemen opleveren.

Dit is geen onrealistische gemiddelde loonstijging. Daarmee zien we geen reden om nu de minimale toetsrente te veranderen.

4.3 Kanttekeningen

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

Er wordt in de normen rekening gehouden met een beperkt bedrag aan persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Wanneer er sprake is van hoge persoonlijk onvermijdbare uitgaven kan dit tot te hoge hypotheek leiden, zoals de voorbeelden van grote gezinnen met een laag inkomen laten zien.

Ook gedragsaspecten spelen geen rol in de normen. We gaan er impliciet van uit dat mensen goed met geld kunnen omgaan.

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

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

Ontwikkelingen in de toekomst

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

Belangrijkste oorzaak van financiële problemen is een inkomensterugval. In de methode zijn weliswaar buffers ingebouwd, maar deze zijn niet voldoende om een structurele significante inkomensterugval op te vangen.

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

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

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

Bijlage A: Overzicht uitgangspunten

In deze bijlage staan de gehanteerde uitgangspunten voor 2017. Hiermee worden de financieringslastpercentages van de situatie in 2017 berekend. De financieringslastpercentages voor 2018 bedragen het gemiddelde van de situaties in 2014, 2015, 2016 en 2017. Voor de uitgangspunten van deze voorgaande jaren verwijzen we naar eerdere rapporten.

Fiscale input	2017
Pensioenfranchise	13.072
Pensioenpercentage	5,99%
belastingsschijf 1	19982
belastingsschijf 2	33.791
belastingsschijf 3	67.072
tarief 1 (65min)	36,55%
tarief 2 (65min)	40,80%
tarief 3 (65min)	40,80%
tarief 4 (65min)	52%
tarief 1 (65plus)	18,65%
tarief 2 (65plus)	22,90%
tarief 3 (65plus)	40,80%
tarief 4 (65plus)	52%
maximale aftrekpercentage 2018	49,5%
algemene heffingskorting (65min)	2.254
algemene heffingskorting (65plus)	1.151
eerste grens alg heffingskorting	19.982
tweede grens alg heffingskorting	67.072
afbouwpercentage alg heffingskorting	4,787%
minimale algemene heffingskorting	0
afbouwpercentage AHK AOW	2,443%
minimale AHK AOW	0
afbouw overdraagbare heffingskorting 2018	66,66%
ouderenkorting	1.292
inkomensgrens ouderenkorting	36.057
ouderenkorting boven grens	71
arbeidskorting grens 1	9.309
arbeidskorting grens 2	20.108
arbeidskorting grens 3	32.444

arbeidskorting grens 4	121.972		
arbeidskorting opbouwpercentage laag	1,772%		
arbeidskorting opbouwpercentage hoog	28,317%		
arbeidskorting afbouwpercentage	3,60%		
arbeidskorting maximaal	3.223		
arbeidskorting minimaal na afbouw	0		
standaardpremie zorgtoeslag	1.530		
minimumgrens zorgtoeslag	20.109		
percentage normzorgkosten min mp	5,055%		
percentage normzorgkosten boven min mp	13,46%		
Overige eigenaarslasten	1,382%		
Onderhoud	1,069%		
OZB	0,1256%		
waterschapslasten	0,0341%		
opstalverzekering	0,153%		
Bijkomende kosten aankoop op basis van maximale LTV in 2018	0%		
bruto bedrag AOW voor 2 personen	20.334		
ZVW-percentage pensioen	5,40%		
belasting partner alleen AOW	0		
maximumloon ZVW	53.701		
huidig minimaal bedrag r	1.444		
Eigenwoningforfait	grens	percentage	bijtelling
eigenwoningforfait grens 1	0	0	0
eigenwoningforfait grens 2	12.500	0,003	0
eigenwoningforfait grens 3	25.000	0,0045	0
eigenwoningforfait grens 4	50.000	0,006	0
eigenwoningforfait grens 5	75.000	0,0075	0
eigenwoningforfait grens 6	>1.060.000	0,0235	7.950

De overige eigenaarslasten bedragen 1,382 van de waarde van de woning per jaar.

Gebouwegebonden energieverbruik.

Voor 2017 heeft het Nibud de volgende bedragen gehanteerd voor het gebouwegebonden energieverbruik om de reguliere tabel samen te stellen.

Basisbedrag flat label C: jaarbedrag 720 euro.

Voorbeeldbedragen:

Waarde woning	Jaarbedrag gebouwgebonden energieverbruik
0 – 152.793	930
152.793 – 203.724	1.006
203.724 – 254.655	1.050
254.655 – 305.586	1.092
305.586 – 407.748	1.179
407.448- 509.310	1.240
>509.310	1.269

Bijlage B: Uitwerking voorbeeldberekening

Hieronder staan de berekeningen van twee voorbeeldinkomens uitgewerkt. Het gaat hier om de situatie van 2017. Het rentepercentage 2,75% is meegenomen in deze berekeningen. In de blokken 1 en 3 wordt de netto ruimte bij een bepaald bruto inkomen uitgerekend. Via een iteratief proces wordt berekend bij welke hypotheek de netto ruimte voor woonlasten volledig gevuld is. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het belastingvoordeel en de zorgtoeslag.

B1 Niet-AOW gerechtigde

Tabel B1: Voorbeeldberekening niet AOW-gerechtigde (situatie 2017; r = 2,75%)

Berekening belasting			
bruto jaarinkomen in €	30000	(A)	50000
af: pensioenpremie werknemer	1014	-	2212
basis sociale lasten/belastbaar loon	28986	=	47788
1. belasting zonder eigen huis			
belastbaar loon (= belastbaar inkomen)	28986		47788
belasting eerste schijf	7303	+	7303
belasting tweede schijf	3674	+	5634
belasting derde schijf	0	+	5711
belasting vierde schijf	0	+	0
heffingskorting	5797	-	4345
totaal belasting	5180	=	14303
2. belasting met eigen huis			
belastbaar loon	28986	=	47788
af: hypotheekrente (*)	3652	-	6336
bij: eigenwoningforfait (*)	996	+	1728
belastbaar inkomen	26330	=	43180
belasting eerste schijf	7303	+	7303
belasting tweede schijf	2590	+	5634
belasting derde schijf	0	+	3831
belasting vierde schijf	0	+	0
heffingskorting	5925	-	4566
totaal belasting	3969	=	12203
(*) uit iteratief proces			
3. Berekening netto jaarinkomen in €			
totaal bruto	30000	(A)	50000
af: pensioenpremie werknemer	1014	-	2212
basis sociale lasten	28986	=	47788
belasting zonder eigen huis	5180	-	14303
zorgtoeslag zonder eigen huis	849	+	0
netto inkomen zonder eigen huis	24655	=(B)	33485
vereiste overige uitgaven	17882	-	21115

max. netto ruimte voor woonlasten	6773	=	12370
4. Berekening financieringslast			
bruto hypotheeklasten	6506	(1)	11287
Waarvan rente	3652	(2)	6336
Waarvan aflossing	2854	(3)	4951
overige eigenaarslasten	1835	(4)	3183
hoogte hypotheek	132815		230390
bruto hypotheeklast in % van inkomen	21,7%*	=(1)/(A)	22,6%*
belasting met eigen huis	3969		12203
zorgtoeslag met eigen huis	1206		0
netto inkomen met eigen huis	26224	(C)	35585
netto ruimte voor woonlasten	=(2)+(3)+(4)-(C-B)		
	= 8341 - 1569		= 14.470 - 2100
	= 6772		= 12.370

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

** Door afronding kunnen sommige optellingen niet kloppend lijken.

1. Belasting zonder eigen woning

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

2. Belasting met eigen woning

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

Het eigenwoningforfait wordt berekend over de WOZ-waarde van de woning. Deze wordt berekend als 100 procent van de theoretische hypotheek. Hiermee wordt dus rekening gehouden met een hypotheek die even hoog is als de waarde van de woning conform de maximale LTV van 100 procent in 2018.

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

3. Berekening netto inkomen

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

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

4. Berekening financieringslast

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

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

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

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

B2: AOW-gerechtigden

Tabel B2: Voorbeeldberekening AOW-gerechtigde (situatie 2017; r = 2,75%)

Bruto jaarinkomen in €	30000		50000
AOW partner 2	10167	-	10167
belastbaar loon partner 1	19833	=	39833
1. belasting zonder eigen huis			
belastbaar inkomen partner 1	19833		39833
belasting eerste schijf	3699	+	3727
belasting tweede schijf	6	+	3162
belasting derde schijf	0	+	2465
belasting vierde schijf	0	+	0
Heffingskorting	2443	-	737
totaal belasting	1256	=	8617
2. belasting met eigen huis			
belastbaar inkomen partner 1	19833		39833
af: hypotheekrente	4202	-	8927
bij: eigenwoningforfait	1146	+	2435
belastbaar inkomen	16777	=	33341
belasting eerste schijf	3129	+	3727
belasting tweede schijf	0	+	3059
belasting derde schijf	0	+	0
belasting vierde schijf	0	+	0
heffingskorting	2443	-	2117
totaal belasting	686	=	4669
3. berekening netto inkomen in €			
Bruto jaarinkomen	30000	(A)	50000
af: premies ZVW beide partners	1620	-	2700
af belasting AOW partner 2	0	-	0
totaal inkomen	28380	=	47300
belasting zonder eigen huis	1256	-	8617
zorgtoeslag zonder eigen huis	712	+	0
netto inkomen zonder eigen huis	27836	=(B)	38683
vereiste overige uitgaven	19225	-	22244
max. netto ruimte voor woonlasten	8611	=	16441
4. Berekening financieringslast			
bruto hypotheeklasten	7485	(1)	15902
waarvan rente	4202	(2)	8927
waarvan aflossing	3283	(3)	6975
overige eigenaarslasten	2111	(4)	4485
hoogte hypotheek	152793		324600
bruto hypotheeklast in % van inkomen	25,0%*	=(1)/(A)	31,8%*
belasting met eigen huis	686		4669
zorgtoeslag met eigen huis	1123		0
netto inkomen met eigen huis	28818	= (C)	42631
netto ruimte voor woonlasten	= 9596- 982 = 8614	=(2)+(3)+(4)-(C-B)	= 20387 - 3948 = 16439

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

B3 Berekening van de marge voor andere huishoudtypen

In onderstaande tabel staat een voorbeeld weergegeven voor een paar eenverdiener met twee kinderen, 1 onder de 12 jaar en 1 boven de 12 jaar. Bij deze inkomens is er een klein overschot ten opzichte van de basisbedragen.

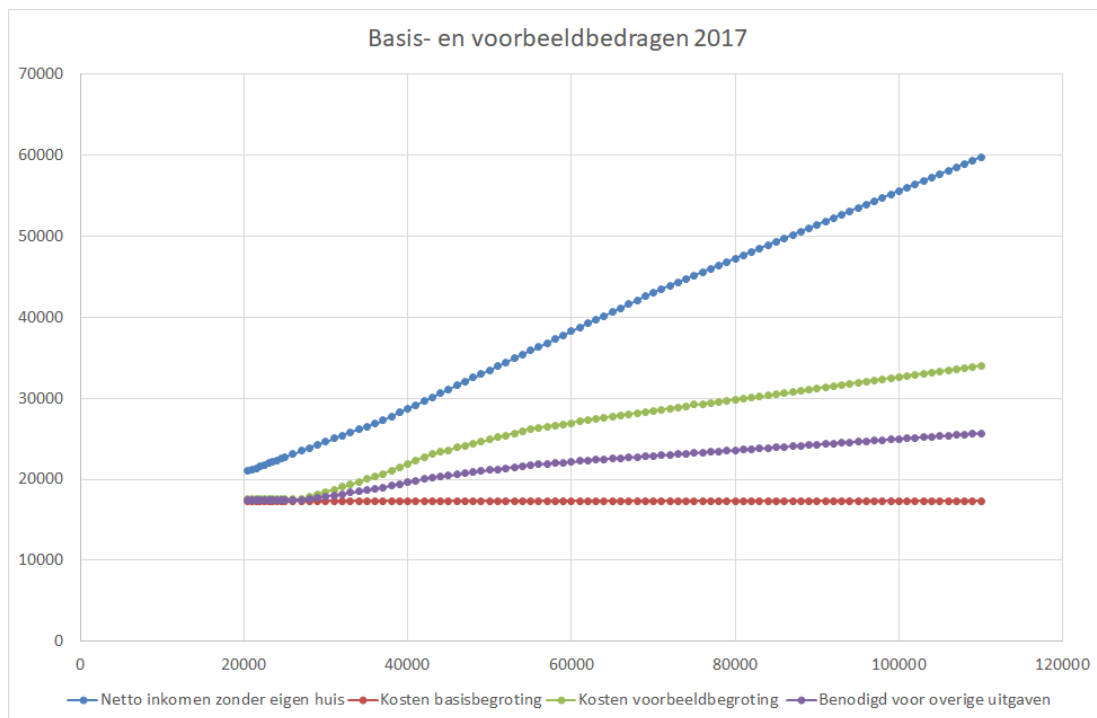
Tabel B3: Uitwerking paar met twee kinderen

Bruto inkomens	25000+0	30000+0
Netto inkomen	21399	23956
Toeslagen/subsidies	5571	4621
Besteedbaar inkomen	26969	28577
Maximale hypotheek	bij r=2,75%	91857
waarde woning	91857	128600
Bruto hypotheeklasten	4500	6300
Wv rente	2526	3537
Wv aflossing	1974	2763
Belasting en toelagenvoordeel	1085	1519
Netto hypotheeklasten	3415	4781
Overige eigenaarslasten	1269	1777
OVER	22285	22019
Basis	21789	21789
Marge t.o.v. basis per jaar	496	230
Marge t.o.v. basis per maand	41	19

Bijlage C: Minimale en voorbeeldbedragen

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

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



Figuur C1: Minimale en voorbeeldbedragen, 2017

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

C1 Minimale bedragen

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

Het basispakket is als volgt samengesteld.

- *Energie en water*: dit is 90 procent van de kosten van gemiddeld gebruik naar huishoudtype in een flatwoning.
- *Lokale lasten*: gemeentelijke en waterschapsheffingen.
- *Telefoon, televisie en internet*: De kosten van het bellen bestaat uit de kosten van een maandelijks abonnement voor een mobiele telefoon en voor elk huishouden een TV- en internetaansluiting via de kabel.
- *Zorgverzekering*: basisverzekering met een gemiddelde aanvullende verzekering en een goedkope tandartsverzekering.
- *Overige verzekeringen*:
 - o *Aansprakelijkheidsverzekering*: De premie is afhankelijk van de grootte van het huishouden. De premie voor de verzekering is zonder eigen risico.

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

C2 Voorbeeldbedragen

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

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

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

Bijlage D: Koopkracht 2017-2018

Het Nibud heeft voor 100 huishoudtypen berekend hoe hun koopkracht zich ontwikkelt tussen 2017 en 2018 op basis van de kabinetsplannen die op Prinsjesdag gepresenteerd zijn. In de tabel hieronder staan de verschillen in koopkracht voor 2018 ten opzichte van 2017 volgens die verwachtingen. Koopkracht is het verschil tussen inkomen en uitgaven. Een positief koopkrachteffect wil zeggen dat de inkomsten komend jaar harder zullen stijgen dan de uitgaven.

De genoemde bedragen zijn in euro's per maand. Alle inkomsten en uitgaven zijn omgerekend naar gemiddelde maandbedragen. Het percentage is ten opzichte van het besteedbaar inkomen in 2017 van het voorbeeldhuishouden.

Op basis van de op Prinsjesdag gepresenteerde prognoses voor 2018 hebben we de financieringslastpercentages uitgerekend op basis van de kenmerken van het jaar 2018 en deze vergeleken met de financieringslastpercentages op basis van de kenmerken van het jaar 2017.

De in 2018 geldende financieringslastpercentages worden berekend als middeling van de financieringslastpercentages op basis van de kenmerken van de jaren 2014 tot en met 2017. Een verschuiving in percentages tussen 2017 en 2018 leidt dus maar voor een kwart tot aanpassing in de voor 2018 geldende percentages.

Als we deze middeling meenemen, dan wijkt voor de huishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd geen van de 1140 berekende financieringslastpercentages meer dan 0,2 procentpunt af van de oorspronkelijk berekende financieringslastpercentages. Dit is ruim binnen de afrondingsmarge van 0,5 procentpunt.

Voor de AOW-gerechtigde huishoudens ziet de koopkrachtontwikkeling er voor 2018 minder positief uit dan voor huishoudens onder de AOW-leeftijd. Ook voor de AOW-gerechtigden leidt dit echter niet tot verschillen groter dan 0,5 procentpunt ten opzichte van de oorspronkelijk berekende financieringslastpercentages.

Beide berekeningen geven aan dat de betaalbaarheid door de verwachte ontwikkelingen voor 2018 niet verslechtert als gevolg van de prognoses voor 2018. Daarom is er geen reden de eerder berekende financieringslastpercentages naar beneden bij te stellen.

Tabel D1: Koopkrachtontwikkeling van 100 huishoudens 2017-2018

huishouden		koopkracht 2017-2018 (%)	euro's per maand
Alleenstaand, bijstand	↔	0,2%	€ 3
Alleenstaande ouder 1 kind, bijstand	→	0,1%	€ 1
Alleenstaande ouder 2 kinderen, bijstand	↔	0,4%	€ 7
Paar zonder kinderen, bijstand	→	0,0%	€ 0
Paar 2 kinderen, bijstand	↔	0,3%	€ 6
Alleenstaande, werkend € 10000	↑	1,0%	€ 10
Alleenstaande, werkend € 20000	↑	0,7%	€ 12
Alleenstaande, werkend € 25000	↑	0,5%	€ 9
Alleenstaande, werkend € 30000	↔	0,2%	€ 4
Alleenstaande, werkend € 35000	↔	0,3%	€ 6
Alleenstaande, werkend € 45000	↔	0,3%	€ 8
Alleenstaande, werkend € 60000	↑	0,5%	€ 15
Alleenstaande ouder 1 kind, werkend € 25000	↔	0,2%	€ 6
Alleenstaande ouder 1 kind, werkend € 40000	↔	0,2%	€ 5
Alleenstaande ouder 1 kind, werkend € 60000	↔	0,3%	€ 11
Alleenstaande ouder 2 kinderen, werkend € 30000	↔	0,2%	€ 6
Alleenstaande ouder 2 kinderen, werkend € 50000	↔	0,3%	€ 12
Alleenstaande ouder 3 kinderen, werkend € 30000	↔	0,4%	€ 13
Paar zonder kinderen, alleenverdiener € 35000	↔	0,4%	€ 10
Paar zonder kinderen, alleenverdiener € 60000	↔	0,3%	€ 9
Paar 1 kind, alleenverdiener € 40000	↓	-0,5%	€ -12
Paar 1 kind, alleenverdiener € 65000	→	0,0%	€ 1
Paar 2 kinderen, alleenverdiener € 30000	→	-0,1%	€ -2
Paar 2 kinderen, alleenverdiener € 75000	→	0,1%	€ 2
Paar 3 kinderen, alleenverdiener € 50000	→	-0,1%	€ -4
Paar 4 kinderen, alleenverdiener € 40000	→	-0,2%	€ -5
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 25000 & € 10000	↔	0,3%	€ 8
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 25000 & € 20000	→	0,2%	€ 5
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 30000 & € 25000	→	0,1%	€ 3
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 35000 & € 25000	→	0,1%	€ 5
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 35000 & € 35000	↔	0,2%	€ 10
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 40000 & € 35000	↔	0,3%	€ 12
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 50000 & € 35000	↔	0,3%	€ 17
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 60000 & € 40000	↔	0,4%	€ 24
Paar zonder kinderen, tweeverdiener € 75000 & € 65000	↑	0,5%	€ 39

Paar 1 kind, tweeverdiener € 25000 & € 10000	↗	0,3%	€ 8
Paar 1 kind, tweeverdiener € 25000 & € 20000	↗	0,2%	€ 7
Paar 1 kind, tweeverdiener € 25000 & € 25000	→	0,1%	€ 4
Paar 1 kind, tweeverdiener € 35000 & € 25000	→	0,1%	€ 6
Paar 1 kind, tweeverdiener € 40000 & € 25000	→	0,2%	€ 8
Paar 1 kind, tweeverdiener € 40000 & € 35000	↗	0,3%	€ 12
Paar 1 kind, tweeverdiener € 55000 & € 25000	↗	0,3%	€ 15
Paar 1 kind, tweeverdiener € 60000 & € 30000	↗	0,4%	€ 20
Paar 1 kind, tweeverdiener € 70000 & € 40000	↗	0,4%	€ 28
Paar 1 kind, tweeverdiener € 75000 & € 75000	↑	0,5%	€ 42
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 20000 & € 10000	↑	0,5%	€ 16
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 25000 & € 15000	↑	0,5%	€ 16
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 30000 & € 15000	→	0,2%	€ 6
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 30000 & € 20000	↗	0,2%	€ 9
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 30000 & € 25000	→	0,1%	€ 6
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 40000 & € 20000	↗	0,3%	€ 11
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 45000 & € 20000	↗	0,3%	€ 13
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 45000 & € 25000	↗	0,2%	€ 11
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 50000 & € 25000	↗	0,3%	€ 13
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 50000 & € 30000	↗	0,3%	€ 16
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 65000 & € 20000	↗	0,4%	€ 24
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 65000 & € 25000	↗	0,4%	€ 20
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 70000 & € 25000	↗	0,4%	€ 22
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 75000 & € 30000	↗	0,4%	€ 25
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 80000 & € 40000	↗	0,4%	€ 26
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 80000 & € 60000	↑	0,5%	€ 35
Paar 2 kinderen, tweeverdiener € 120000 & € 70000	↑	0,5%	€ 52
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 30000 & € 10000	↗	0,4%	€ 13
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 35000 & € 20000	↗	0,3%	€ 11
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 40000 & € 25000	↗	0,2%	€ 11
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 50000 & € 25000	↗	0,3%	€ 14
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 60000 & € 30000	↗	0,4%	€ 21
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 75000 & € 35000	↗	0,4%	€ 24
Paar 3 kinderen, tweeverdiener € 100000 & € 60000	↗	0,4%	€ 38
Paar 4 kinderen, tweeverdiener € 60000 & € 20000	↗	0,4%	€ 22
Alleenstaande 65+, AOW € 0	↗	0,4%	€ 7
Alleenstaande 65+, AOW € 5000	↑	0,6%	€ 10
Alleenstaande 65+, AOW € 7500	↗	0,2%	€ 4
Alleenstaande 65+, AOW € 10000	→	0,1%	€ 2
Alleenstaande 65+, AOW € 15000	↓	-0,7%	€ -14
Alleenstaande 65+, AOW € 30000	↓	-1,3%	€ -35
Echtpaar 65+, AOW, € 0 & € 0	↗	0,3%	€ 5
Echtpaar 65+, AOW, € 7500 & € 0	↑	0,5%	€ 11
Echtpaar 65+, AOW, € 10000 & € 0	↗	0,3%	€ 7
Echtpaar 65+, AOW, € 15000 & € 0	→	-0,1%	€ -3
Echtpaar 65+, AOW, € 10000 & € 5000	→	0,2%	€ 4
Echtpaar 65+, AOW, € 15000 & € 5000	↓	-0,5%	€ -15
Echtpaar 65+, AOW, € 15000 & € 10000	↓	-0,6%	€ -21
Echtpaar 65+, AOW, € 20000 & € 10000	↓	-0,7%	€ -25
Echtpaar 65+, AOW, € 30000 & € 10000	↓	-1,0%	€ -41
Echtpaar 65+, AOW, € 50000 & € 15000	↓	-1,2%	€ -63
Alleenstaande uitkering € 20000	↗	0,3%	€ 4
Alleenstaande vervroegd pensioen € 30000	↓	-1,8%	€ -29
Paar zonder kinderen, uitkering € 30000	→	-0,1%	€ -2
Paar zonder kinderen, alleenverdiener vervroegd pensioen € 35000	↓	-1,1%	€ -22
Paar zonder kinderen, werk & vervroegd pensioen, € 35000 & € 25000	↓	-0,6%	€ -21
Paar zonder kinderen, werk & pensioen, € 35000 & € 15000	→	-0,2%	€ -7
Paar zonder kinderen, werk & uitkering, € 20000 & € 10000	↗	0,3%	€ 7
Paar zonder kinderen, werk & uitkering, € 30000 & € 15000	↘	-0,3%	€ -10
Paar zonder kinderen, werk & uitkering, € 50000 & € 20000	→	0,0%	€ -2
Paar 1 kind, werkend & uitkering, € 25000 & € 10000	→	0,1%	€ 3
Paar 1 kind, werkend & uitkering, € 45000 & € 25000	→	-0,1%	€ -5
Paar 2 kinderen, werkend & uitkering, € 25000 & € 15000	↗	0,2%	€ 7
Paar 2 kinderen, werkend & uitkering, € 45000 & € 25000	→	-0,1%	€ -5
Paar 3 kinderen, werkend & uitkering, € 30000 & € 20000	→	-0,2%	€ -7

Begrippenlijst

Annuiteitenfactor	Factor waarmee de bruto hypotheeklasten worden vermenigvuldigd om te komen tot de maximale hypotheek. Deze factor is afhankelijk van de rentestand
Basispakket	Pakket aan goederen en diensten die voor elk huishouden in Nederland moeilijk vermijdbaar zijn.
Bijkomende kosten	Onderhoud, lokale lasten voor woningeigenaren, premie voor de opstalverzekering
Box-1 tabellen	Tabellen met financieringslastpercentages die gehanteerd dienen te worden als de hypotheekrente volledig aftrekbaar is
Box-3 tabellen	Tabellen met financieringslastpercentages die gehanteerd dienen te worden als de hypotheekrente niet volledig aftrekbaar is
Bruto hypotheeklasten	De rente en aflossing die huishoudens per periode betalen aan de hypotheekverstrekker
Buffer	<p>Met de term buffer bedoelen we hier een maatregel die er voor zorgt dat de maximale hypotheek voor huishoudens die afwijken van het standaardhuishouden verantwoord blijft. Afhankelijk van de context worden verschillende soorten buffers onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Buffers die samenhangen met een ander netto besteedbaar inkomen dan het referentihuishouden. Bijvoorbeeld de tweeverdienersbuffer.- Buffers die samenhangen met een andere hypotheekvorm dan het uitgangspunt is van de tabellen. Bijvoorbeeld door te werken met een minimale toetsrente.- Buffers voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven.
Eigenwoningreserve	De eigenwoningreserve is het bedrag dat ontstaat uit de overwaarde (positief of negatief) bij verkoop van de (oude) eigen woning(en). verkoopt. Dit bedrag beïnvloedt de hoogte van het bedrag waarover men rente mag aftrekken bij een nieuwe hypotheek of lening.

Financieringslastpercentage	Het percentage van het bruto inkomen dat aan bruto hypotheeklasten kan worden besteed
Marge	Met het begrip marge geven we de ruimte aan die bij een maximale hypotheek resteert in het huishoudbudget voor overige uitgaven.
Minimale bedragen	De minimale bedragen zijn de bedragen die minimaal voor een huishouden beschikbaar moeten blijven. De minimale bedragen zijn afhankelijk van de huishoudsamenstelling maar onafhankelijk van het inkomen. De minimale bedragen zijn de kosten van het basispakket, aangevuld met een buffer.
Minimale toetsrente	Rentestand waarop de maximale hypotheek gebaseerd moet worden bij hypotheeklen met een rentevastperiode die korter is dan 10 jaar (tenzij de looptijd korter is dan 10 jaar). Voor het derde kwartaal van 2017 bedraagt de minimale toetsrente 5 procent.
Netto hypotheeklasten	Bruto hypotheeklasten minus de belastingteruggaaf als gevolg van de hypotheekrenteafrek minus het extra bedrag aan toeslagen als gevolg van de hypotheekrenteafrek
Normuitgaven	Bedrag voor overige uitgaven dat een huishouden beschikbaar moet hebben bij een maximale hypotheek
Nul-op-de-meterwoning	een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste: 1°. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft; 2°. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of 3°. 1.780 kWh indien het een appartement betreft;
Overige uitgaven	Niet-woonuitgaven, d.w.z. de uitgaven zonder de hypotheeklasten, en bijkomende kosten.
Referentiehuishouden	Het huishouden waarop de tabellen met financieringslastpercentages gebaseerd zijn, namelijk een paar zonder kinderen, eenverdiener.
Toetsinkomen	Het inkomen waarvan een aanbieder van hypothecair krediet uitgaat bij het bepalen van het maximale hypothecair krediet.

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