



Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting

Het meewegen van de studielening bij hypotheekaanvragen

Marcel Warnaar, Jasja Bos, Marjan Verberk,

Het meewegen van de studielening bij hypotheekaanvragen

Auteurs

Marcel Warnaar

Jasja Bos

Marjan Verberk

Nibud, juni 2020

Uitvoering van de motie Paternotte-Wiersma

Inhoud

Samenvatting adviezen	3
1. Inleiding	4
2. Huidige regeling	5
2.1 Reden van de huidige regeling.....	5
2.2 Effect van de huidige regeling.....	6
3. Achtergrond	7
3.1 Parallel met consumptieve kredieten	7
3.2 Waarom aan de hand van de hoofdsom en niet de werkelijke last?	7
3.3 Aftrekbaarheid.....	8
3.4 Hoogte van de factor.....	9
4. Bespreking.....	10
4.1 Betaalbaarheid	10
4.2 Hanteerbaarheid	11
4.3 Robuustheid	11
4.4 Welke rentestand als referentie?	12
4.5 Conclusie	15
4.6 Borging	16
Bijlage 1 Effecten op de hoogte van de hypotheek bij verschillende weegfactoren studielening	17
Bijlage 2 Gesprekspartners.....	19

Samenvatting adviezen

1. Het Nibud adviseert om de huidige systematiek voor het meenemen van DUO-studieleningen bij hypotheekaanvragen te handhaven. Dat wil zeggen dat er gewerkt wordt met een fictieve maandlast die berekend wordt als een percentage ("factor") van de oorspronkelijke schuld. Voor leningen uit het oude stelsel geldt een andere factor dan voor leningen uit het nieuwe stelsel.
2. Bij extra aflossingen kan er herrekend worden door de extra aflossingen van de oorspronkelijke schuld af te halen, en dezelfde factoren te hanteren.
3. Het Nibud adviseert om de factoren te bepalen aan de hand van een referentierente die gekoppeld is aan de rente op de DUO-studieleningen. Een verandering in de rentestand op studieleningen kan dan min of meer automatisch leiden tot een verandering in de factoren.
4. Het Nibud adviseert om als referentierente te gebruiken de rente op de studielening met een opslag van 1,5 procentpunt voor het kunnen opvangen van een mogelijke rentestijging. Het resultaat wordt opgehoogd met een derde om het verschil in aftrekbaarheid tussen de rente op studieleningen en die op de hypotheek te kunnen opvangen. Bij de huidige rentestand op de studieleningen wordt de referentierente daarmee 2 procent.
5. Het Nibud adviseert de factoren af te ronden op 0,05 procent.
6. Het Nibud adviseert om de gemiddelde rente van de studieleningen van de afgelopen vijf jaar te gebruiken bij aanpassing van de tabel.
7. Het Nibud adviseert de factoren jaarlijks te berekenen en aan te passen volgens onderstaande tabel.

rente op studieleningen	factor oude stelsel	factor nieuwe stelsel
<1%	0,65	0,35
1- 1,5%	0,70	0,40
1,5-2%	0,75	0,45
2-2,5%	0,80	0,50
2,5-3%	0,85	0,55
3-3,5%	0,85	0,60
3,5-4%	0,90	0,65
4-4,5%	0,95	0,70
4,5-5%	1,00	0,75

8. Naast deze technische regelgeving vindt het Nibud het belangrijk dat de DUO-studielening op een efficiënte manier geïntegreerd kan worden.
9. Verder is het belangrijk dat studenten bij het aangaan van de DUO-studielening gewezen worden op de consequenties die de studielening heeft op de mogelijkheid om later verplichtingen aan te kunnen gaan, waaronder de impact op de hypotheekruimte.

1. Inleiding

In november 2019 is de volgende motie door de Tweede Kamer aangenomen:

Constaterende dat bij het afsluiten van een hypotheek studieleningen van het nieuwe leenstelsel met een wegingsfactor van 0,45% de hypotheekruimte van de oud-student beperken;

overwegende dat de renteverhoging op studieleningen waar het laatste Nibud-advies rekening mee hield geen doorgang heeft gevonden;

overwegende dat de wegingsfactor gebaseerd is op een rentestand van 4,2% terwijl de lage rente op de staatsschuld volgens het CPB een structureel fenomeen is;

verzoekt de regering om het Nibud versneld advies te vragen over de wegingsfactor van studieleningen bij hypotheekleningen waarbij de aannames rond de rentestanden worden heroverwogen en – wanneer dit advies er aanleiding toe geeft – de huidige wegingsfactor voor studieleningen op een verantwoorde manier te verlagen,

en gaat over tot de orde van de dag.

*Paternotte
Wiersma*

Het ministerie van BZK heeft het Nibud gevraagd advies hierover uit te brengen in het voorjaar van 2020.

Dit rapport bevat het advies hierover. In hoofdstuk 2 leggen we de huidige regeling kort uit. De achtergronden van die regeling staan in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 houden we deze achtergronden tegen het licht en kijken of aanpassing gewenst is.

2. Huidige regeling

2.1 Reden van de huidige regeling

In de Wet op het Financieel Toezicht staat in artikel 4.34:

Voor de totstandkoming van een overeenkomst inzake krediet, of een belangrijke verhoging van de kredietlimiet, dan wel de som van de bedragen die op grond van een bestaande overeenkomst inzake krediet aan de consument ter beschikking zijn gesteld, wint een aanbieder van krediet in het belang van de consument informatie in over diens financiële positie en beoordeelt hij, ter voorkoming van overkreditering van de consument, of het aangaan van de overeenkomst onderscheidenlijk de belangrijke verhoging verantwoord is.

In de Regeling Hypothecair krediet is daarbij opgenomen, dat andere financiële verplichtingen van de consument in mindering moeten worden gebracht op de toegestane financieringslast (artikel 3, lid 12).

Studieleningen die bij DUO lopen, geven maandelijkse aflos- en renteverplichtingen. Deze verplichtingen hebben effect op de financiële positie van een consument. Het is logisch om deze verplichtingen dan ook mee te nemen bij het bepalen van de ruimte voor hypotheeklasten, net als de verplichtingen die met al lopend krediet samenhangen.

Het Nibud berekent tabellen met financieringslastpercentages die weergeven welk percentage van het inkomen maximaal besteed kan worden aan hypotheeklasten. Het Nibud doet dat aan de hand van bedragen die voor overige (dat wil zeggen niet-woon)uitgaven beschikbaar dienen te blijven.

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

Studenten kunnen naast een DUO-studielening ook andere leningen afsluiten om een studie te bekostigen. Deze leningen zijn een vorm van consumptief krediet. Daarvoor geldt een maandlast van 2 procent van de hoofdsom. Deze leningen vallen niet onder dit advies omdat zij onder andere voorwaarden zijn afgesloten.

De maandlast van de studielening wordt in mindering gebracht op de toegestane maandlast voor een hypotheek. De dan resterende maandlast voor de hypotheek wordt vervolgens gebruikt om het hypotheekbedrag uit te rekenen. Deze omrekening is afhankelijk van de rentestand van de hypotheek. Hoe lager de hypotheekrente, des te hoger de hypotheek. Maar dus ook hoe groter de impact van de maandlast van de studielening.

De maandlast van de studielening wordt berekend met behulp van een factor ten opzichte van de oorspronkelijke schuld. Deze factor is anders voor de oude regeling dan voor de nieuwe regeling.

Bij de nieuwe regeling is de aflosteriode veel langer (35 jaar) dan bij de oude regeling (15 jaar). Daardoor is de maandlast van het aflossen van de studielening in het nieuwe stelsel lager en kan de factor kleiner zijn. De impact op de hypotheekhoogte is daarmee ook kleiner.

De factoren zijn nu als volgt:

Er wordt gerekend met een maandlast van 0,75 procent van de hoofdsom (oude stelsel) of 0,45 procent (nieuwe stelsel).

2.2 Effect van de huidige regeling

Het effect van de studielening op de maximale hypotheek kan fors zijn. Hoe lager de hypotheekrente, des te groter het effect.

Bij een hypotheekrente van 1 procent is in het oude stelsel het effect van de oorspronkelijke studielening op de verlaging van de maximale hypotheek 2,3. Een oorspronkelijke studielening van 10.000 euro levert dan 23.000 euro minder hypotheek op. Bij een hypotheekrente van 2 procent is het effect 2,0. Een oorspronkelijke studielening van 10.000 euro levert dan 20.000 euro minder hypotheek op.

Het is wellicht vreemd dat de verlaging aan hypotheek meer dan twee maal zo groot is als de studielening. Dit komt, omdat de aflosteriodes verschillen. Bij een 30-jarige hypotheek is de aflosteriode twee keer zo lang als de aflosteriode van de studielening in de oude regeling (15 jaar). Het aflossingsbedrag van de studielening is daardoor veel hoger dan bij de hypotheek.

In de nieuwe regeling is de aflosteriode langer en zijn de maandlasten van de studielening lager. Daarom zijn de effecten op de maximale hypotheek kleiner. Bij een hypotheekrente van 1 procent is daar het effect ongeveer 1,4; bij een hypotheekrente van 2 procent ongeveer 1,2. Een oorspronkelijke studielening van 10.000 euro leidt daarmee tot een lagere hypotheek van ca. 14.000, respectievelijk 12.000 euro.

Zie bijlage 1 voor de effecten bij het gebruik van andere factoren.

Uit onderzoek van het CPB¹ blijkt dat studenten onder het nieuwe studieleenstelsel meer lenen dan onder het oude stelsel. Studenten die in de nabije toekomst afstuderen hebben hogere studieleningen dan voorheen. Dat betekent dat het belang om de lasten van de studielening bij het aanvragen van een hypotheek mee te nemen, toeneemt. Daarom is het belangrijk dat de regels omtrent het meetellen van de studielening helder zijn en voor een lange periode robuust en hanteerbaar.

¹ CPB (2020), Effect Wet studievoorschot op toegankelijkheid en leengedrag

3. Achtergrond

De methode van berekening van het meetellen van de studielening is voor het laatst in 2014 vastgesteld. Op het moment van vaststelling waren de rentes een stuk hoger dan nu.

3.1 Parallel met consumptieve kredieten

De gehanteerde methode is gelijk aan de methode die gebruikt wordt voor consumptieve kredieten. Ook daar wordt de maandlast bepaald aan de hand van de hoofdsom. Deze hoofdsom staat altijd geregistreerd bij het Bureau Krediet Registratie. De actuele schuld van consumptieve kredieten staat daar niet geregistreerd. Dat komt, omdat bij sommige kredietvormen, zoals doorlopende kredieten, de actuele schuld snel kan wijzigen. Ook als er nog een kleine schuld resteert, worden de maandlasten berekend op basis van een percentage van de hoofdsom.

De maandlast voor consumptieve kredieten wordt berekend als 2 procent van de hoofdsom. Daardoor hoeven hypotheekverstrekkers niet in detail uit te pluizen hoe consumptieve leningen in elkaar zitten.

3.2 Waarom aan de hand van de hoofdsom en niet de werkelijke last?

De berekening van de maximale hypotheek vindt plaats op basis van de maandlasten die een consument kan dragen. Deze ruimte in het budget wordt verminderd door de maandlasten die samenhangen met het terugbetalen van de DUO-studielening.

Er is een aantal redenen waarom de last bepaald wordt aan de hand van de hoofdsom en niet aan de hand van de werkelijke last van een DUO-studielening.

Annuitaire afbouw, dus gelijke maandlasten

Omdat het aflossen van de DUO-studielening annuïtair gebeurt, is de maandlast elke maand hetzelfde. Deze maandlast kan berekend worden uit de hoofdsom, als de rente bekend is.

Maandelijksse betalingen kunnen variabel zijn

Hoewel de maandlasten dus in principe elke maand gelijk zijn, hoeft dat niet over de hele terugbetaalperiode te gelden. Dit komt door de sociale terugbetaalvoorwaarden en door de variabele rente van de DUO-studielening. We bespreken deze hierna.

Sociale terugbetaalvoorwaarden

De afbetalingsregeling voor DUO-studieleningen kent een aantal sociale terugbetaalvoorwaarden.

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

Een andere sociale terugbetaalvoorwaarde is het kunnen inzetten van 'jokerjaren', waarbij geen aflossing plaats vindt. De rente op de studielening blijft wel doortikken. Jokerjaren zijn geen kwijtschelding, slechts uitstel.

Het doen van reguliere hypotheekbetalingen is geen reden voor lagere terugbetaling van de DUO-lening. De woonlasten zijn bijvoorbeeld geen onderdeel bij het bepalen van de draagkracht voor terugbetaling. Weliswaar verlaagt hypotheekrenteaf trek het belastbaar inkomen, waardoor de draagkrachtberekening gunstiger uitvalt voor de (ex-)student, maar dit effect is gering.

Variabele rente

De rente op DUO-studieleningen is niet vast, maar kan wijzigen tijdens de afbetaalperiode. Bij het begin van de afbetaalperiode wordt de rente voor vijf jaar vastgezet. Na die vijf jaar wordt de rente opnieuw bepaald en weer voor vijf jaar vastgezet. Elk jaar wordt de rente bepaald voor de in dat jaar afstuderende studenten. Hierdoor zijn er dus in een bepaald jaar vijf verschillende rentes in omloop.

De rente wordt gebaseerd op de rente op staatsobligaties met een looptijd van vijf jaar. Hierdoor is het mogelijk dat op termijn, bij een stijgende rente, de lasten van de DUO-studielening kunnen toenemen. Daarom worden bij de hypotheekberekening niet de werkelijke lasten meegenomen, maar een last gebaseerd op een vaste rente en de oorspronkelijke hoofdsom.

3.3 Aftrekbaarheid

De rentelasten van een DUO-studielening zijn niet aftrekbaar voor het belastbaar inkomen, in tegenstelling tot de rentelasten van een hypotheek. Voor berekening van de ruimte die beschikbaar is voor de hypotheeklasten waarvan de rente aftrekbaar is, dienen de lasten van de studielening gebruteerd te worden.

Voorbeeld:

Uit de tabel met financieringslastpercentages blijkt dat voor een huishouden een hypotheeklast van 750 euro per maand mogelijk is. Dit is een bruto hypotheeklast, waarbij rekening is gehouden met aftrek van de hypotheekrente. Stel dat dit belastingvoordeel 20 procent is. De netto hypotheeklast is dan $750 - 150 \text{ euro} = 600 \text{ euro}$. Stel dat er sprake is van een maandlast van de studielening van 100 euro. Deze maandlast dient afgehaald te worden van de 600 euro. Er resteert dan 500 euro voor de netto hypotheeklast. Bij hetzelfde belastingvoordeel van 20 procent past dan een bruto hypotheeklast van 625 euro (20% van 625 euro is immers 125 euro voordeel). De bruto hypotheeklast daalt dus meer (125 euro) dan de netto maandlast van de studielening (100 euro).

Wanneer de rente op de studielening wel aftrekbaar zou zijn, had de 100 euro in mindering gebracht kunnen worden op de bruto maandlast van 750 euro.

In de praktijk is het bewerkelijk om voor elk huishouden de individuele bruto-netto-correctie te bepalen. Daarom wordt de factor voor studieleningen over de hele linie verhoogd om op die manier rekening te houden met het verschil in aftrekbaarheid tussen de hypotheeklast en de studielening.

3.4 Hoogte van de factor

De factoren waarmee de studielening meetelt, zijn gebaseerd op de looptijd (15 jaar, resp. 35 jaar) en een rentestand van ca. 4,2 procent² bij betaling op maandbasis. In deze rentestand zit dus de opslag voor de brutering verwerkt.

Afhankelijk van het belastingvoordeel kan dat neerkomen op een daadwerkelijke rentestand van 3 procent.

De huidige factoren voor de studieleningen zijn 0,75 procent voor het oude stelsel en 0,45 procent van het nieuwe stelsel.

Omdat DUO-studieleningen een lange looptijd en een lage rente hebben, wordt dus niet gerekend met een factor van 2 procent, zoals bij consumptief krediet, maar met een lagere factor.

² Bij betaling op maandbasis. Bij betaling op jaarbasis is het precies 4%.

4. Bespreking

Het Nibud kijkt in zijn adviezen over hypothecair krediet naar drie criteria:

- *betaalbaarheid*. Zijn de lasten van een maximale hypotheek te dragen voor huishoudens zonder dat dit leidt tot een onaanvaardbare daling van de welvaartsbeleving?;
- *hanteerbaarheid*. Is de methode te begrijpen en relatief simpel uit te voeren voor verstrekkers en uitlegbaar aan consumenten?;
- *robuustheid*. Is de methode bestand tegen externe veranderingen en worden onnodige schoksgewijze veranderingen vermeden?.

Het advies over de wegingsfactor van de studieleningen wordt langs alle drie criteria gelegd. Vanuit robuustheid streven we naar een methode die om kan gaan met externe veranderingen en min of meer automatisch daarop reageert. Dus bijvoorbeeld een regel die de wegingsfactor laat afhangen van bepaalde marktrentes. Bij acceptatie van een dergelijke regel kan dat discussies in de toekomst verkleinen.

Bij het opstellen van het advies hebben we diverse stakeholders geïnterviewd. Zie bijlage 2 voor een overzicht.

4.1 Betaalbaarheid

4.1.1 Verplicht meenemen van de lasten studielening

De stakeholders spreken zich unaniem uit voor het verplicht meenemen van de lasten van de studielening bij de aanvraag van een hypothecair krediet. Dit doen zij vanuit het oogpunt van betaalbaarheid. De studielening is een vaste last en om overkreditering te voorkomen is het noodzakelijk dat hier rekening mee gehouden wordt. Ook is het advies om elke studielening mee te nemen. Er is geen animo voor het aanhouden van een drempelbedrag. Elke studielening, hoe klein ook, moet immers afbetaald worden. Bij overige consumptieve kredieten wordt ook geen drempelbedrag aangehouden. Er is geen reden om aan te nemen dat de studielening op dit punt anders behandeld moet worden dan andere financiële verplichtingen.

4.1.2 Blijven uitgaan van een fictieve last

Het Nibud adviseert om rekening te blijven houden met een fictieve maandlast die afhangt van de hoofdsom. De meeste stakeholders spreken de voorkeur uit om rekening te houden met de fictieve last. Er zijn verschillende redenen om rekening te houden met de hoofdsom en niet met de werkelijke lasten:

- Het inzetten van jokerjaren. Als het financieel wat minder gaat dan hebben oud-studenten de mogelijkheid om jokerjaren in te zetten. Dat betekent dat zij in dat jaar geen aflossing hoeven te doen. Als de werkelijke lasten meegenomen zouden worden dan is het aantrekkelijk om juist in een jokerjaar de aanvraag voor hypothecair krediet te doen. Om dit te voorkomen wordt unaniem de voorkeur uitgesproken voor de hoofdsom. Het Nibud neemt dit advies dan ook over.
- Bij het hanteren van een fictieve last kan er rekening gehouden worden met het meenemen van een buffer om toekomstige rentestijgingen te kunnen opvangen. De rente op de studielening staat immers maar vijf jaar vast, en kan tijdens de looptijd van de hypotheek gaan stijgen. Rekenen met een hogere rentestand dan de huidige extreem lage rentestand is des te belangrijker, omdat een stijgende rente leidt tot

stijgende lasten zowel voor de DUO-studielening als voor de hypotheek (afhankelijk van de rentevastperiode). Zo'n buffer is bij werkelijke lasten niet te realiseren.

- De rente op een studielening is niet aftrekbaar en die voor een hypotheek wel.

4.2 Hanteerbaarheid

De huidige methode vinden alle stakeholders over het algemeen goed hanteerbaar. Het werken met een fictieve last en een vaste factor in plaats van de werkelijke last is hanteerbaarder, omdat de werkelijke last moeilijk verifieerbaar is vanuit bankoverschrijvingen vanwege de sociale terugbetaalvoorwaarden. Ook wil men blijven werken met één factor, en niet met verschillende factoren voor verschillende jaargangen ex-studenten. De rente op studieleningen wordt immers elk jaar bepaald, en vervolgens vastgezet voor vijf jaar. Elke jaargang ex-studenten heeft dus een andere rente.

Wel geven ze een aantal knelpunten aan. Deze bespreken we kort hieronder.

4.2.1 Verificatie van de studielening

Op dit moment wordt de studielening niet geregistreerd bij het BKR, in tegenstelling tot veel andere kredieten. Daarmee kan de informatie over uitstaande kredieten bij een hypotheekvrager niet via dezelfde bron geïntegreerd worden. Dit leidt mogelijk tot verwachtingen bij huizenkopers dat de lasten van de DUO-studielening niet belangrijk zijn en/of niet gemeld hoeven te worden bij een hypotheekaanvraag.

De studielening is voor de (oud-)student wel opvraagbaar bij DUO. De controleerbaarheid van de studielening wordt belangrijk gevonden, maar de stakeholders hebben geen duidelijke uitspraak gedaan over hoe dit gerealiseerd dient te worden. Het Nibud is van mening dat het verstandig is om de oorspronkelijke (of aangepaste, zie onder) studielening op een toegankelijke manier te registreren, zodat adviseurs en verstrekkers de eventuele studielening eenduidig en efficiënt kunnen verifiëren. Initiatieven om deze bij het BKR te registreren of om huishoudens standaard een schuldverklaring bij DUO op te laten vragen zijn tot nu niet van de grond gekomen. Het is te verwachten dat verdere digitalisering en data-ontsluiting voor hypotheekaanvragen er toe zal leiden dat de DUO-gegevens, na toestemming van de oud-student, via digitale weg zullen worden opgevraagd, bijvoorbeeld via een app als Ockto.

4.2.2 Extra aflossingen

Wanneer er sprake is van extra aflossingen, kunnen verstrekkers hier rekening mee houden. De makkelijkste manier is om deze extra aflossing van de oorspronkelijke schuld af te halen en vervolgens de gebruikelijke factor te hanteren. Als gebruik gemaakt wordt van de huidige schuld, dan moet de factor herrekend worden naar de nog resterende looptijd van de terugbetaalperiode.

4.2.3 Einde terugbetaalperiode

Wanneer de terugbetaalperiode van de studielening zijn einde nadert, kunnen verstrekkers uitgaan van de nieuwe situatie (zonder studielening) analoog aan de manier waarop ze zekere inkomensstijgingen in de nabije toekomst meenemen.

4.3 Robuustheid

Zoals genoemd, zijn de factoren in 2014 voor het laatst bepaald bij invoering van het nieuwe leenstelsel. Deze zijn sindsdien niet aangepast, terwijl de rentestand op hypotheek en op studieleningen gedaald is. In het kader van dit onderzoek, adviseert het Nibud de factoren te koppelen aan een referentierente. Hierdoor kunnen de factoren min of meer automatisch meebewegen met veranderende omstandigheden.

4.4 Welke rentestand als referentie?

4.4.1 Criteria

De factor om de studieleningen mee te wegen zou dus de volgende zaken moeten uitdrukken:

- Hij is afhankelijk van de huidige rente van de studielening;
- Hij moet rekening houden met een mogelijke rentestijging van de studielening;
- Hij moet rekening houden met de brutering van de maandlast van de studielening om zo het verschil in aftrekbaarheid tussen hypotheek en studielening op te vangen..

Zoals in paragraaf 3.4 beschreven, is er een koppeling tussen de factor en een rentestand. Het vaststellen van een factor houdt het vaststellen van een bijbehorende rentestand in en vice versa. Daarom kijken we naar een passende rentestand.

Ad 1. De rente van de studielening wordt vastgesteld aan de hand van de rente op een 5-jaarsstaatsobligatie, met een minimum van 0 procent.

Ad 2. Een hypotheek heeft over het algemeen een looptijd van 30 jaar en een studielening in het nieuwe stelsel van 35 jaar. Een voorziening die er voor zorgt dat rentestijgingen gedurende die hele periode zijn afgedekt, kan hoog uitvallen. Bij hypotheek wordt vaak een grens van 10 jaar gehanteerd. Binnen die 10 jaar zouden de lasten stabiel dienen te blijven. We nemen dit criterium over voor de referentierente: een rentestijging binnen 10 jaar zou opgevangen moeten kunnen worden.

Voor de hoogte van de referentierente zijn verschillende mogelijkheden aangedragen. We hebben een aantal criteria geformuleerd, waaraan de referentierente zou moeten voldoen:

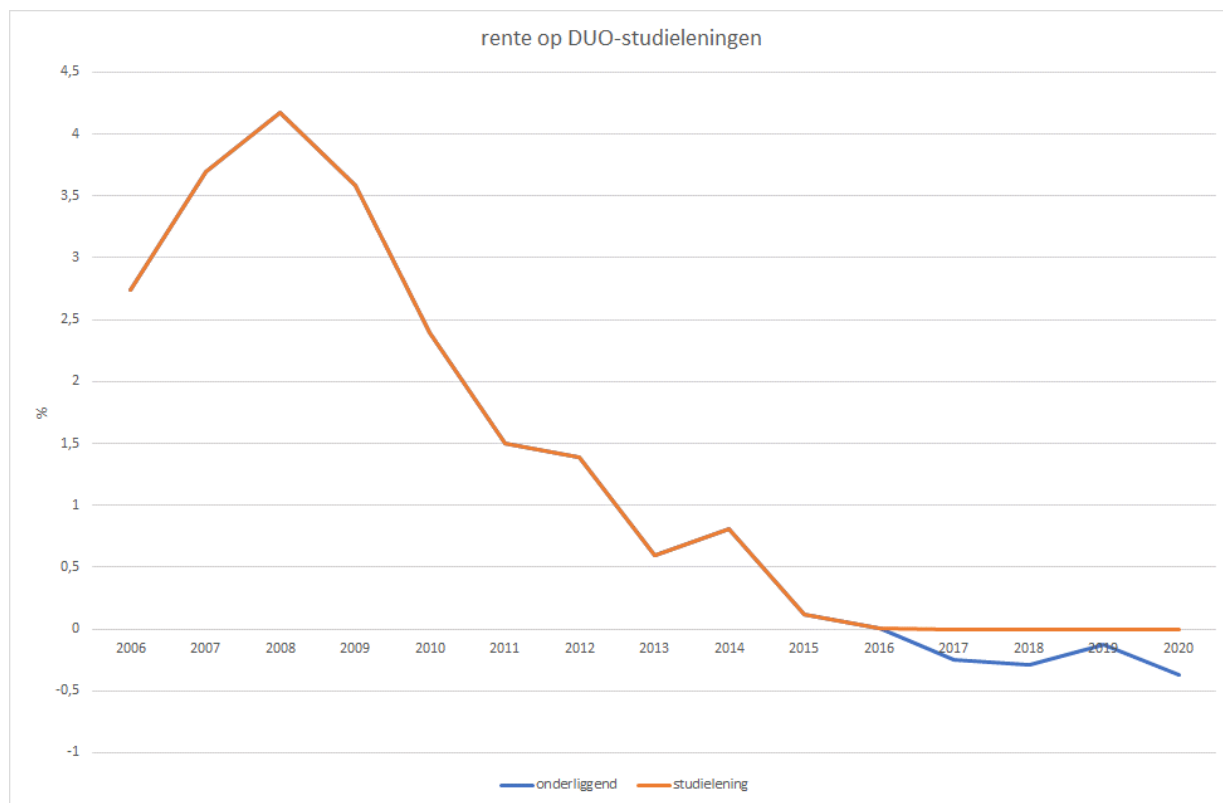
- Rentestand die regelmatig gepubliceerd wordt;
- Rentestand die robuust is, d.w.z. die niet afhankelijk is van schommelingen omdat hij weinig gebruikt wordt;
- Rentestand die al ontwikkelingen in de toekomst met zich meedraagt. Liefst dus een die uitgaat van een langere looptijd met een voorkeur voor 10 jaar ook al loopt een hypotheek 30 jaar en de afbetaling van de studielening 35 jaar.

4.4.2 Buffer voor mogelijke rentestijging

Het Nibud stelt voor om een mogelijke rentestijging in de toekomst op te vangen door de referentierente te berekenen als de huidige rente op studieleningen met een opslag van x procent.

Dit is conceptueel de meest zuivere referentierente. Het is immers de maandlast van de studieleningen die leidt tot een lagere maximale hypotheek. Omdat de rente slechts vijf jaar vaststaat, kan die al in het begin van de looptijd van de hypotheek stijgen. Een buffer om dergelijke rentestijgingen op te kunnen vangen is dan ook gewenst.

In figuur 1 staan de rentes op DUO-studieleningen van de afgelopen 15 jaar. Voor de hoogte van de opslag, kijken we naar de afgelopen 10 jaar, omdat we die termijn als grens hanteren voor het opvangen van een rentestijging. Daarbij zien we dat de rente op de studieleningen in die periode maximaal 1,5 procent is geweest. Een opslag van 1,5 procent op de studierente lijkt dan ook gerechtvaardigd.



Figuur 1: Hoogte van de rente op DUO-studieleningen

Voor 2011 is de rente op studieleningen weliswaar hoger geweest, maar met de tijdshorizon van 10 jaar zou een buffer van 1,5 procent voor het opvangen van een rentestijging reëel zijn.

Mogelijke alternatieven

Tijdens de gesprekken zijn een aantal alternatieven voor de referentierente aangedragen, die we hieronder kort bespreken:

- Een CPB-voorspelling van de rente over 10 jaar.

De CPB-rentevoorspellingen worden niet met vaste regelmaat gepubliceerd, zodat aan het eerste criterium niet voldaan wordt.

- Een koppeling met de bestaande rente van staatsobligaties met een langere looptijd, met eventueel een buffer van x procent

De rente van de studielening wordt nu vastgesteld op basis van de rente van staatsobligaties, en wel op die met een looptijd van 5 jaar. Staatsobligaties met langere looptijden hebben over het algemeen een hogere rente. De afgelopen 20 jaar lag het verschil tussen de 10-jaarsrente en de 5-jaarsrente bijvoorbeeld op ongeveer 0,7 procent. Met staatsobligaties met een langere looptijd wordt weliswaar een vorm van buffer geïntroduceerd, maar dit geeft slechts een indicatie van een mogelijke rentestijging in de toekomst weer, op grond van de huidige verwachtingen. Als de verwachtingen wijzigen in de toekomst, kunnen rentes harder stijgen. Voor een daadwerkelijke buffer is een hogere

referentierente nodig. Daarom is deze minder geschikt om zonder meer als referentierente te gebruiken.

– *Een koppeling aan actuele hypotheekrentes*

De hypotheekrente is hoger dan die op staatsobligaties als proxy voor inleenkosten, vanwege de winstmarge die hypotheekverstrekkers rekenen, operationele kosten en het inprijzen van eventuele extra risico's specifiek voor de hypotheekmarkt, product of consument. Daarmee is er automatisch een buffer opgenomen, die zou kunnen dienen als opslag in verband met een mogelijke rentestijging. De hypotheekrentes zijn echter niet één-op-één gekoppeld aan de rente van een studielening en kunnen beïnvloed worden door veranderingen op andere terreinen, en daarom minder robuust. Om deze reden heeft koppeling aan de actuele hypotheekrentes niet de voorkeur.

– *De huidige minimale toetsrente, met eventueel een afslag van z procent*

Voor hypotheekleningen wordt een minimale toetsrente gehanteerd voor rentevastperioden korter dan 10 jaar. Bij hypotheekleningen met langere rentevastperioden mag de daadwerkelijke hypotheekrente gehanteerd worden. Dat betekent dat er bij rentevastperioden van 10 jaar of langer een hogere hypotheek kan worden verstrekt dan wanneer de rentevastperiode korter dan 10 jaar is. De huidige minimale toetsrente is gebaseerd op het gemiddelde van de hypotheekrentes met een looptijd van 10 jaar, maar hanteert een absoluut minimum van 5 procent. De afgelopen jaren is de minimale toetsrente dus steeds 5 procent geweest.

De vraag is of dat absolute minimum ook moet gelden voor de rente op de studieleningen, aangezien de rente daarop sowieso lager is. De rentestand waarmee de studielening nu gewaardeerd wordt bij de berekening van de maximale hypotheek is 4,2 procent. Dit wordt door bijna alle stakeholders als te hoog beschouwd, ook al is dit nog lager dan de minimale toetsrente van 5 procent, zoals die voor hypotheekleningen met een korte rentevastperiode geldt.

Net als bij de gemiddelde hypotheekrente is er bij de minimale toetsrente geen één-op-één koppeling met de rente op studieleningen. Ontwikkelingen in andere factoren kunnen dan de buffer bepalen. Daarmee lijkt dit ook geen geschikt alternatief.

Alles afwegende, adviseren we om een directe koppeling met de rente op studieleningen te leggen.

4.4.3 Hogere factor voor verschil aftrek

Naast een buffer voor het risico op een rentestijging is er nog een buffer nodig voor het verschil in aftrekbaarheid tussen studielening en hypotheeklening. Dit verschil is afhankelijk van de rentestand van de hypotheeklening, niet van de rentestand van de studielening. Hoe hoger de hypotheekrente, des te groter het effect van de aftrekbaarheid. Ook geldt dat hoe hoger het inkomen, hoe groter de aftrekbaarheid.

Wat betreft de hoogte van de opslag ligt het daarom voor de hand om niet te rekenen met een opslag in procentpunten, maar met een relatieve opslag. Bij een hogere hypotheekrentestand is de aftrekbaarheid immers groter, en heeft de maandlast van de studielening een relatief zwaarder effect.

Voor deze algemene opslag gaan we eveneens uit van een prudente situatie. Het effect van de aftrekbaarheid kan oplopen tot 40 procent bij de minimale toetsrente op

hypothekleningen en een hoog inkomen. We stellen voor om met een opslag van een derde te werken. De komende jaren zal de renteaftrek worden afgebouwd voor de hogere inkomens, waardoor een iets lager percentage kan worden gebruikt dan het maximum van 40 procent.

De uiteindelijke referentierente zal bij de huidige rente van de studieleningen daarmee uitkomen op $(0 + 1,5 \text{ procent}) * 4/3 = 2 \text{ procent}$.

Bij de huidige lage rentestanden heeft de grootte van deze opslag weinig effect. Een opslag van bijvoorbeeld $1/5$ in plaats van $1/3$ zou leiden tot een referentierente van $(0\% + 1,5 \text{ procent}) * 6/5 = 1,8 \text{ procent}$.

4.4.4 Aanpassing van de factoren

In de gesprekken hebben we ook gevraagd naar de frequentie van de aanpassing van de rentestand waarmee de factor van de studielening bepaald wordt. Hieruit komt naar voren dat het belangrijk is om deze rente regelmatig aan te passen, maar het gaat te ver om dit jaarlijks heel precies te doen. Dit is vanuit het oogpunt van robuustheid ook niet wenselijk. Jaarlijkse monitoring wordt wel belangrijk gevonden. Het Nibud adviseert dan ook om jaarlijks te kijken of de gehanteerde rente nog realistisch is. Hiervoor wordt een bandbreedte opgesteld en als de rente binnen deze bandbreedte blijft is aanpassing niet nodig. Het Nibud adviseert dat de factor afgerond wordt op 0,05 procent. Een en ander leidt dan tot de volgende tabel:

rente op studieleningen	factor oude stelsel	factor nieuwe stelsel
<1%	0,65	0,35
1- 1,5%	0,70	0,40
1,5-2%	0,75	0,45
2-2,5%	0,80	0,50
2,5-3%	0,85	0,55
3-3,5%	0,85	0,60
3,5-4%	0,90	0,65
4-4,5%	0,95	0,70
4,5-5%	1,00	0,75

4.4.5 Welke rente op studieleningen te hanteren?

Er zijn elk jaar vijf rentes op studieleningen in omloop (zie paragraaf 3.2.2). De vraag is nu welke rente te hanteren bij het bepalen van de factoren in bovenstaande tabel. Het Nibud stelt voor te werken met het gemiddelde van de vijf in omloop zijnde rentes op studieleningen. Tijdelijke renteschokken zullen dan niet direct leiden tot een evenredige aanpassing van de factoren. Bovendien worden de verschillen tussen de vijf in omloop zijnde rentes en de referentierente daarmee verkleind.

Een dergelijke aanpak is analoog aan de adviezen over de financieringslastpercentages voor hypotheekleningen, waar veranderingen in bijvoorbeeld belastingtarieven ook gespreid over de tijd effect hebben.

4.5 Conclusie

Alles afwegende, denkt het Nibud dat het het eenvoudigst is om de factor te koppelen aan de rente op de studielening, met daarbovenop opslagen om een mogelijke rentestijging te kunnen opvangen en om het verschil in aftrekbaarheid van de rente te compenseren.

Het Nibud adviseert deze koppeling als volgt te leggen: koppel de factor aan de rente op de studielening met een opslag van 1,5 procentpunt voor het opvangen van een mogelijke rentestijging in de toekomst. Voor het verschil in aftrekbaarheid wordt daar bovenop een algemene opslag van een derde geheven.

Voor nu betekent dat het volgende:

De gemiddelde rente op studieleningen van de afgelopen vijf jaar is 0 procent.

Dit betekent, dat de fictieve rente dan wordt: 0 procent + 1,5 procent = 1,5 procent * 4/3 = 2 procent. Hierbij hoort een factor van 0,64 procent in het oude stelsel en een factor van 0,33 procent in het nieuwe stelsel. Dit wordt afgerond naar 0,65 procent, resp. 0,35 procent.

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

4.6 Borging

Voor de borging van deze factor zijn verschillende mogelijkheden aangedragen. De meest dwingende is om deze in de Regeling hypothecair krediet op te nemen.

Advies hierover kan dan worden opgenomen in het jaarlijkse advies van het Nibud over de financieringslastpercentages. Hiermee kan ook de factor jaarlijks worden aangepast in de softwaresystemen van adviseurs en verstrekkers volgens hetzelfde tijdsschema als voor de andere parameters voor hypotheekverstrekking.

Andere mogelijkheden zijn opname in de Voorwaarden en Normen van de NHG, of andere zelfregulering van de sector, een richtlijn van de AFM of het door de markt laten overnemen als een van de extra parameters uit het jaarlijkse Nibud-advies.

Bijlage 1 | Effecten op de hoogte van de hypotheek bij verschillende weegfactoren studielening

In onderstaande tabellen staat de invloed van verschillende weegfactoren van de studielening op de maximale hypotheek. Deze weegfactoren hangen af van de rente op de studielening. Het effect op de maximale hypotheek hangt vervolgens ook af van de rente op de hypotheek. Onderstaande tabel laat zien dat bij de huidige (fictieve) rente op de studielening oude regeling van 4,2 procent een weegfactor hoort van 0,75 procent. Dit betekent dat bij een hypotheekrente van 1 procent de factor tussen maximale hypotheek en oorspronkelijke schuld 2,33 is. Bij een hypotheekrente van 2 procent is die factor 2,03.

Oude regeling (aflossen in 15 jaar)

Fictieve rente op studielening bij betaling per maand	weegfactor maandlast/ oorspronkelijke schuld	Factor maximale hypotheek / oorspronkelijke schuld bij hypotheekrente = 1 procent	Factor maximale hypotheek / oorspronkelijke schuld bij hypotheekrente = 2 procent
0,0%	0,56%	1,73	1,50
0,5%	0,58%	1,79	1,56
1,0%	0,60%	1,86	1,62
1,5%	0,62%	1,93	1,68
2,0%	0,64%	2,00	1,74
2,1%	0,65%	2,02	1,76
2,5%	0,67%	2,07	1,80
3,0%	0,69%	2,15	1,87
3,2%	0,70%	2,18	1,89
3,5%	0,71%	2,22	1,93
4,0%	0,74%	2,30	2,00
4,2%	0,75%	2,33	2,03
4,5%	0,76%	2,38	2,07
5,0%	0,79%	2,46	2,14
5,5%	0,82%	2,54	2,21

Voorbeeld oude regeling

Een oorspronkelijke studielening van 10.000 euro leidt tot een (fictieve) maandlast van 75 euro. Deze maandlast wordt afgehaald van de ruimte in het budget die er is voor hypotheeklasten. Een maandlast van 75 euro leidt bij een hypotheekrente van 1 procent tot een ruim 23.000 euro lagere hypotheek. Dat wil zeggen, ruim 2,3 keer zoveel als de oorspronkelijke studieschuld. Bij een hypotheekrente van 2 procent betekent het dat er ruim 20.000 minder hypotheek verstrekt kan worden.

Nieuwe regeling (aflossen in 35 jaar)

Fictieve rente op studielening bij betaling per maand	Factor maandlast/ oorspronkelijke schuld	Factor maximale hypotheek / oorspronkelijke schuld bij hypotheekrente = 1%	Factor maximale hypotheek / oorspronkelijke schuld bij hypotheekrente = 2%
0,0%	0,24%	0,74	0,64
0,5%	0,26%	0,81	0,70
1,0%	0,28%	0,88	0,76
1,5%	0,31%	0,95	0,83
2,0%	0,33%	1,03	0,90
2,4%	0,35%	1,09	0,95
2,5%	0,36%	1,11	0,97
3,0%	0,38%	1,20	1,04
3,2%	0,40%	1,23	1,07
3,5%	0,41%	1,28	1,12
4,0%	0,44%	1,38	1,20
4,2%	0,45%	1,40	1,22
4,5%	0,47%	1,47	1,28
5,0%	0,50%	1,57	1,37
5,5%	0,54%	1,67	1,45

Voorbeeld nieuwe regeling:

Een oorspronkelijke studielening van 10.000 euro leidt tot een (fictieve) maandlast van 45 euro. Deze maandlast wordt afgehaald van de ruimte in het budget die er is voor hypotheeklasten. Een maandlast van 45 euro leidt bij een hypotheekrente van 1 procent tot een ruim 14.000 euro lagere hypotheek. Dat wil zeggen, 1,4 keer zoveel als de oorspronkelijke studieschuld. Bij een hypotheekrente van 2 procent betekent het dat er ruim 12.000 minder hypotheek verstrekt kan worden.

Uit beide bovenstaande tabellen is af te lezen, dat verlaging van de factor van 0,75 procent naar 0,65 procent en van 0,45 procent naar 0,35 procent leidt tot een vermindering van de maximale hypotheekfactor van 0,28 tot 0,32.

Bij een studielening van 10.000 euro leidt verlaging van deze factor dus tot een verhoging van de hypotheekruimte bij de huidige hypotheekrentestanden met tussen de 2.800 en 3.200 euro. Bij een studielening van 25.000 euro ligt het effect tussen de 7.000 en 8.000 euro.

Bijlage 2 | Gesprekspartners

Gesproken is met:

- Het Interstedelijk Studenten Overleg
- (Vertegenwoordigers van) hypotheekverstrekkers
- (Vertegenwoordigers van) financieel adviseurs
- Ministeries van BZK, FIN en OCW
- Toezichthouders (AFM/DNB)
- De NHG
- Het CPB