



Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting

Advies

Financieringslastnormen 2021

Marcel Warnaar, Jasja Bos, Marjan Verberk

Advies Financieringslastnormen 2021

Auteurs

Marcel Warnaar

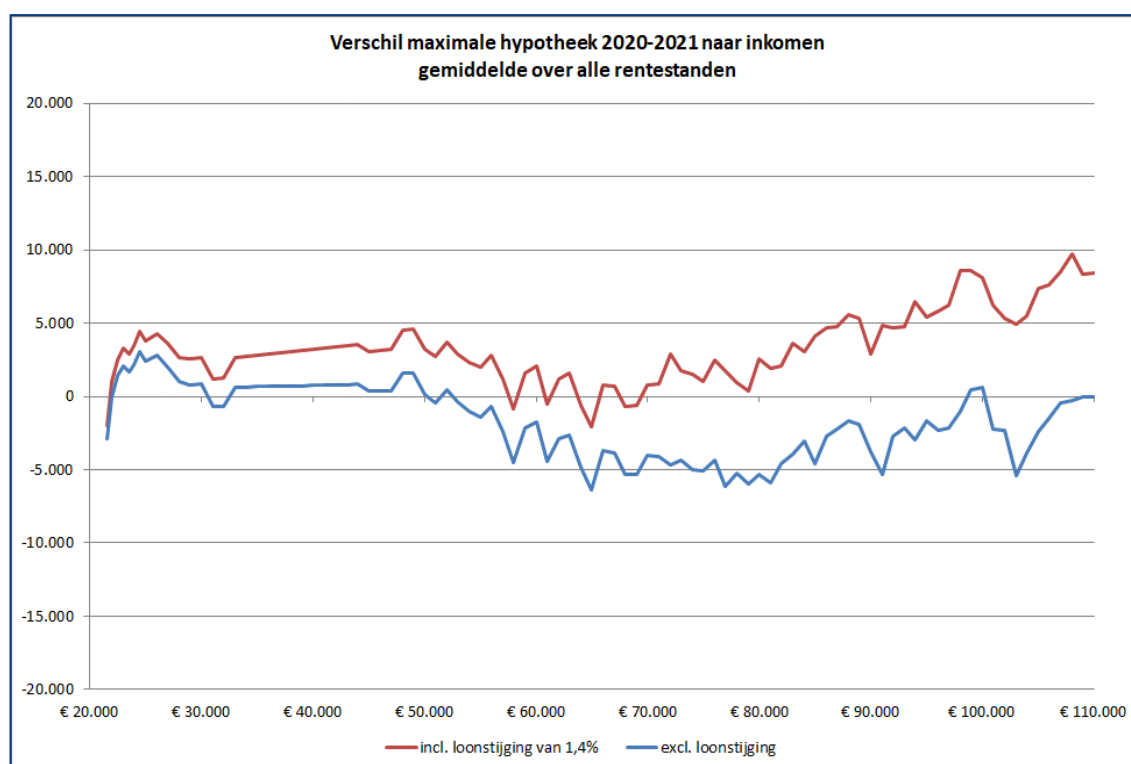
Jasja Bos

Marjan Verberk

Samenvatting

In dit advies zijn de financieringslastpercentages berekend voor 2021. Dit is gedaan met dezelfde methode als in voorgaande jaren. Wel zijn uiteraard de parameters geactualiseerd.

In onderstaande figuur staat het verschil in maximale hypotheek volgens de genoemde methode weergegeven voor 2021 ten opzichte van 2020 over alle inkomens. In hoofdstuk 4 staan meer resultaten weergegeven. Voor 2021 wordt een gemiddelde CAO-loonstijging voor bedrijven van 1,4 procent verwacht. Het is de loonstijging die leidt tot een hogere leencapaciteit.



Separaat is een Excel-bestand geleverd met de tabellen met de voorgestelde financieringslastpercentages voor 2021.

Het Nibud adviseert om voor 2021 de leencapaciteit voor tweeverdieners licht te verhogen conform het stappenplan dat in 2016 is begonnen. Concreet:

Pas bij tweeverdieners het financieringslastpercentage toe dat hoort bij het hoogste inkomen vermeerderd met 0,9 van het laagste inkomen op het gezamenlijke inkomen van beide partners.

Het Nibud adviseert om de lijst van energiezuinige maatregelen waarvoor extra hypotheek mogelijk is aan te passen en er voor te zorgen dat daar alleen maatregelen op staan die de energierekening significant meer doen dalen dan de maandlasten van de extra hypotheek.

De Covid-19-crisis leidt tot veel onzekerheid over de financiële situatie en de daadwerkelijke loonstijging voor huishoudens voor volgend jaar. De verwachting is dat de werkloosheid in 2021 zal toenemen en dat inkomens onzekerder worden. Voor de hypotheekverstrekking is het daarom belangrijk dat getoetst blijft worden op de bestendigheid van het inkomen.

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Proces	3
1.3	Leeswijzer.....	3
2.	De methodiek van de hypotheeknormen	4
2.1	Criteria	4
2.1.1	Betaalbaarheid	4
2.1.2	Hanteerbaarheid	7
2.1.3	Robuustheid	8
2.1.4	Bijkomende woonlasten	8
2.1.5	Hypotheekvorm en brutering	9
2.1.6	Minimale toetsrente	9
2.1.7	De normen in tijden van corona.....	9
2.2	Specifieke uitgangspunten	10
2.2.1	Algemeen	10
2.2.2	Rente	10
2.2.3	Inkomen	11
2.2.4	Huishoudsituatie	11
2.2.5	Specifieke uitgangspunten voor AOW- gerechtigden	11
2.2.6	Kenmerken van de woning	12
2.2.7	Verdere correcties.....	13
3.	Financieringslastpercentages 2021	15
3.1	Niet AOW-gerechtigden	15
3.1.1	Resultaat niet AOW-gerechtigden 2021.....	15
3.1.2	Verschillen niet AOW-gerechtigden 2020-2021	16
3.2	AOW-gerechtigden	19
3.2.1	Aparte tabellen voor AOW-gerechtigden	19
3.2.2	Resultaat AOW-gerechtigden 2021.....	19
3.2.3	Verschillen AOW-gerechtigden 2020-2021	20
3.3	Niet-aftrekbare gedeelten	21
3.3.1	Aparte tabellen voor niet-aftrekbare gedeelten	21
3.3.2	Berekening hypotheek voor niet-aftrekbare gedeelten	21
3.3.3	Specifieke uitgangspunten niet-aftrekbare gedeelten	22
3.3.4	Resultaat niet-aftrekbare gedeelten 2021	22
3.3.5	Verschillen niet-aftrekbare gedeelten 2020-2021	23
3.4	Tweeverdieners	24
3.4.1	Aparte behandeling van het inkomen van de partner.....	24
3.4.2	Vuistregel voor tweeverdieners.....	24
3.4.3	Verschillen tweeverdieners 2020-2021	25
3.4.4	Effecten van de volgende stap	26
3.5	Extra vrijlating bij energiezuinige maatregelen	29
3.5.1	Huidige regeling	29

3.5.2	De lijst van energiebesparende voorzieningen	31
3.5.3	Intrinsiek energiezuinige woningen	35
3.5.4	De inkomensgrens	38
3.5.5	Mogelijkheid tot maatwerk	39
3.6	Aantoonbaar niet-kwetsbare groepen	39
3.6.1	Regeling voor aantoonbaar niet-kwetsbare groepen	39
3.6.2	Advies voor 2021	40
4.	Beschermende werking van de normen voor verschillende groepen huishoudens	41
4.1	Huishoudsamenstelling	41
4.1.1	Methode	41
4.1.2	Resultaten	42
4.2	Marges na rentestijging	45
4.2.1	De annuïteitenhypotheek	46
4.2.2	Afbouw hypotheekrenteaf trek	46
4.2.3	Renteschok	46
4.3	Koopkrachtontwikkelingen voor 2021	47
4.4	Overige situaties	48
5.	Overige aspecten en ontwikkelingen	49
5.1	Tabellen gebaseerd op SV-loon	49
5.2	Consequenties van de middeling	49
	Bijlage 1 Overzicht uitgangspunten	51
	Bijlage 2 Voorbeeldberekening financieringslastpercentages	53
	Bijlage 3 Voorbeeldberekening marges	56
	Bijlage 4 Minimale en voorbeeldbedragen	57
	Bijlage 5 Veel gestelde vragen bij de tabellen	59
	Bijlage 6 Koopkrachtramingen 2020-2021	61

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

De inkomenscriteria worden elk jaar aangepast aan de veranderde inkomens- en uitgavensituatie van huishoudens en mogelijke andere ontwikkelingen. Dit document geeft adviezen voor aanpassingen voor 2021.

1.2 Proces

Dit advies is opgesteld door het Nibud. Hierin worden de geadviseerde financieringslastpercentages voor 2021 gepresenteerd, inclusief een aantal adviezen ter verbetering. Hieraan is een consultatie van stakeholders aan vooraf gegaan.

Geconsulteerd zijn:

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

Op Prinsjesdag is de Rijksbegroting voor 2021 bekend gemaakt. Aan de hand van de te verwachten koopkrachtsituatie voor 2021 is getoetst of deze zou dienen te leiden tot aanpassingen.

1.3 Leeswijzer

Dit document is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk twee worden de hoofdlijnen van de methodiek beschreven. Vervolgens bevat hoofdstuk drie de berekende normen voor 2021. Dit hoofdstuk bevat tevens de verschillen ten opzichte van 2020. In hoofdstuk vier staan de effecten van de financieringslastnormen voor verschillende groepen huishoudens beschreven. Dit gebeurt aan de hand van marges die deze groepen huishoudens hebben bij maximale financiering. Hoofdstuk vijf bevat een aantal terugblikken en scenario's voor verandering van de methodiek.

In de bijlagen zijn nadere detailleringen en een uitgebreidere toelichting op de uitgevoerde berekeningen opgenomen. De daadwerkelijke tabellen met financieringslastpercentages staan in een apart document.

2. De methodiek van de hypotheeknormen

2.1 Criteria

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

1. Betaalbaarheid

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

2. Hanteerbaarheid

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

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

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

3. Robuustheid

Abrupte veranderingen in de leencapaciteit kunnen leiden tot meer of minder mogelijkheden op de woningmarkt voor bepaalde groepen. Abrupte veranderingen zijn onwenselijk, omdat het afsluiten van een hypotheek een proces is dat tijd vergt. Bij grote schoksgewijze veranderingen kan het dan veel uitmaken of iemand net voor 1 januari of net na 1 januari de hypotheek afsluit. 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 bedrag voor 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.

Het Nibud heeft de minimale bedragen 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. De minimale bedragen zijn te vergelijken met de niet-veel-maar-toereikend armoedegrens van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP).

Daarnaast moet er ruimte zijn om enige persoonlijk onvermijdbare uitgaven op te vangen. Met persoonlijk onvermijdbare uitgaven bedoelen we uitgaven die niet voor iedereen noodzakelijk zijn, maar wel voor het individuele huishouden. Voorbeelden ervan zijn:

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

Dit wordt bewerkstelligd doordat er moet gelden, dat 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

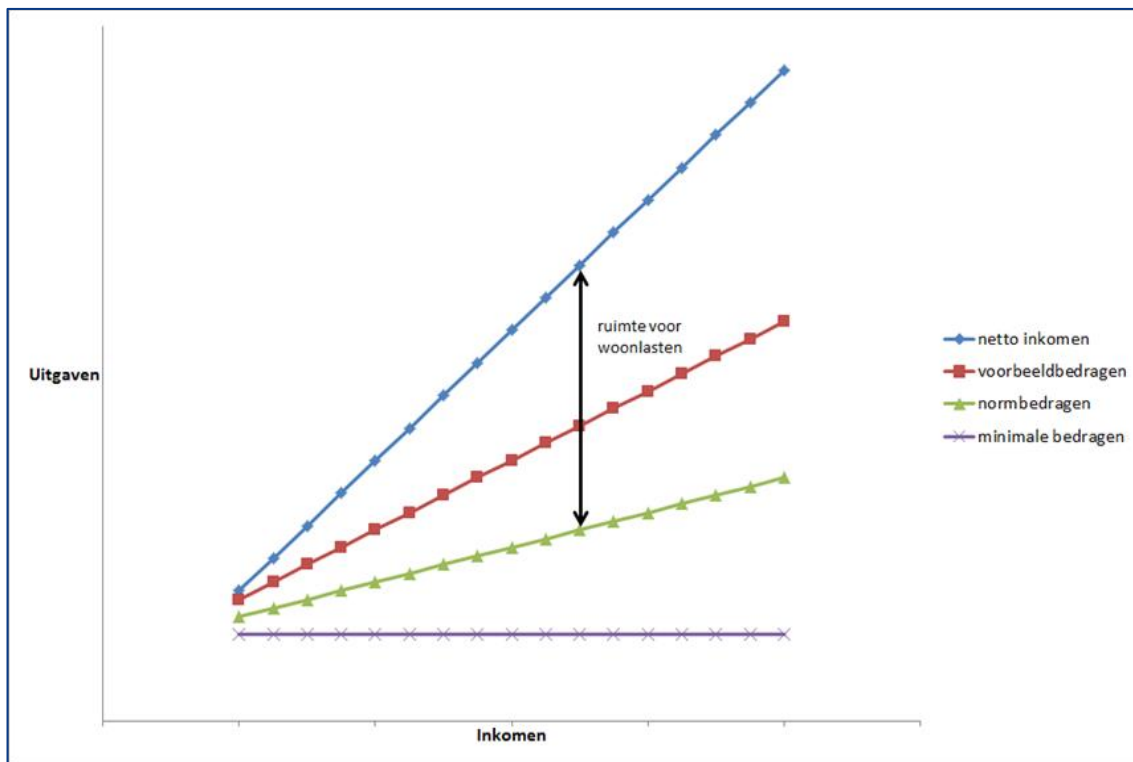
De voorbeeldbedragen zijn de uitgaven die een vergelijkbaar huishouden met een vergelijkbaar inkomen gemiddeld doet aan de verschillende uitgavenposten. Deze bedragen zijn dus afhankelijk van zowel de huishoudsamenstelling als het inkomen. De voorbeeldbedragen worden onder andere afgeleid van het Budgetonderzoek van het CBS. De voorbeeldbedragen bevatten dus de overige uitgavenposten, niet de gemiddelde hypotheekbedragen. Ook bedragen voor overige eigenaarslasten worden anders gespecificeerd (zie paragraaf 2.2).

Normbedragen

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

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

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



Figuur 1: Uitgangspunt bij de berekening van de hypotheeknormen

Wijzigingen voor 2021

Het uitgavenniveau waarmee rekening gehouden wordt, is gebaseerd op gemiddelden van de afgelopen vier jaar (zie 2.1.3). Voor 2021 zijn nu de jaren 2017-2020 gebruikt in plaats van 2016-2019. Voor de situatie van 2020 geldt dat voor alle uitgavenposten de hoogte is aangepast aan het prijspeil van 2020.

Belangrijkste aanpassingen in het prijspeil zijn de kosten van elektriciteit. Deze zijn in 2020 lager door een verhoging van de jaarlijkse belastingteruggave.

Vanaf de situatie van 2017 zijn de minimale bedragen opgehoogd voor alle inkomens. Daarvoor gold dit 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.

De situatie van 2020 is het vierde jaar dat deze ophoging voor alle inkomens geldt. Vanwege de middeling over vier jaar zijn de financieringslastpercentages voor 2021 de eerste waarin deze ophoging volledig is doorgevoerd.

Specifieke persoonlijk onvermijdbare uitgaven

De methode biedt enige ruimte voor het doen van persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Met een aantal specifieke persoonlijke uitgaven houden hypotheekverstrekkers expliciet rekening bij het bepalen van de maximale hypotheek. Dit zijn onder andere:

- uitstaand consumptief krediet
- studieschulden
- 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 inkomen. Voor deze opzet is gekozen, omdat:

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

De tabel geldt in principe voor alle huishoudens. Uitgangspunt is een huishouden van twee volwassenen zonder kinderen, waarvan één partner inkomsten heeft. Dit is van oudsher het standaardhuishouden, dat model staat voor starters op de woningmarkt.

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;
- huishoudens met hypotheek waarvan de rente niet (volledig) aftrekbaar is;
- tweeverdieners.

Daarnaast zijn uitzonderingen mogelijk voor:

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

Consumenten en hypotheekverstrekkers maken eigen afwegingen. Het kan voorkomen dat er minder verstrekt wordt dan mogelijk is volgens de tabellen. Dat kan komen omdat mensen niet hun maximale leencapaciteit 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 (huiseigenaar blijft in dezelfde woning wonen en het hypotheekbedrag wordt niet verhoogd, artikel 4, lid 2).

Daarnaast mag afgeweken worden als:

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

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

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

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

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 2021 worden dus de jaren 2017 tot en met 2020 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. Ook wordt getoetst of dat het geval is voor het jaar 2021, uitgaande van de verwachte overheidsmaatregelen en de verwachte inflatie. Iemand die nu een hypotheek afsluit, doet immers nu zijn uitgaven en geen gemiddelde uitgaven van de afgelopen vier jaar. Zo nodig worden de financieringslastpercentages neerwaarts aangepast om hieraan te voldoen.

2.1.4 Bijkomende woonlasten

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

De bijkomende woonlasten zijn:

- de kosten voor onderhoud;

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

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

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

2.1.5 Hypotheekvorm en brutering

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

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

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

De AFM stelt elk kwartaal de minimale toetsrente vast. De minimale toetsrente is 5 procent in het derde kwartaal van 2020.

2.1.7 De normen in tijden van corona

Gezien de crisissituatie waarin we ons op dit moment bevinden, heeft het Nibud met alle partijen gesproken over wat hun inschatting is van het effect van deze crisis op de normen. Alle partijen hebben aangegeven dat de discussie niet gaat over de normensystematiek zelf, maar eerder over het gebruik van de normen, en in het bijzonder over de bestendigheid van het inkomen.

Bij het specificeren van de ruimte voor de hypotheek in het budget, gaan we er immers vanuit, dat het inkomen op peil blijft en zodoende maandelijks de hypotheeklasten betaald kunnen worden. Daarom is een bezuiniging ten opzichte van de voorbeeldbedragen ook mogelijk.

Mogelijk zal de corona-crisis leiden tot veranderingen in het fiscale stelsel of tot grotere prijsveranderingen in de nabije of verre toekomst. De op Prinsjesdag gepubliceerde plannen wijzen niet op een expliciete koopkrachtverslechtering voor 2021 of voor de jaren daarna. Daarom kunnen de in dit rapport gepresenteerde financieringslastpercentages gehanteerd worden voor huishoudens waarvan het toetsinkomen bestendig is.

In dit advies worden bijvoorbeeld scenario's doorgerekend met een loonstijging van 1,4 procent. Dit is de verwachte gemiddelde CAO-loon ontwikkeling voor bedrijven voor 2021 uit de CPB-raming van september 2020.

2.2 Specifieke uitgangspunten

In deze paragraaf staan de belangrijkste uitgangspunten voor de berekening van de financieringslastpercentages op basis van de gegevens van het jaar 2020. Een opsomming van alle uitgangspunten wordt gegeven in bijlage 1. In bijlage 2 is een voorbeeld uitgewerkt van de berekening van de financieringslastpercentages.

De uiteindelijke financieringslastpercentages voor 2021 worden berekend als gemiddelde van de financieringslastpercentages op basis van de jaren 2017, 2018, 2019 en 2020. Voor de specifieke uitgangspunten van de jaren 2017, 2018 en 2019 verwijzen we naar eerdere rapporten.

2.2.1 Algemeen

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

2.2.2 Rente

- Sinds 2015 is er bij het opstellen van de kolomrentes voor gekozen om de tabel op te stellen in twaalf kolommen met verschillende rentestanden. Voor die tijd waren er vijf kolommen. Dit ondervangt het "schuiven" met kolomrentes om de tabel elk jaar aan te laten sluiten bij de werkelijke rentestanden van dat moment.
- Gezien de huidige marktrentes adviseert het Nibud om voor 2021 de huidige indeling van de rentekolommen te handhaven.
- De tabellen beginnen dus met een rentestand van lager dan 1 procent en eindigen met een rentestand hoger dan 6 procent.
- De financieringslastpercentages zijn berekend bij een rentepercentage dat precies het middelste percentage is uit de betreffende kolom. Dus bij 3,75 procent in de kolom 3,501-4,000 procent. Voor de uiteinden van de tabel is gerekend met een rentestand die 0,25 procent lager, resp. hoger ligt dan de grenswaarde. Dus bij 0,75 procent in de linker kolom en 6,25 procent in de rechterkolom;
- De financieringslastpercentages zijn bij oplopende rente niet-dalend. Niet-dalend wil zeggen dat het financieringslastpercentage bij een hogere rentestand niet lager mag zijn dan bij een lagere rentestand.
- Het kan voorkomen dat de maximale hypotheek stijgt bij een hogere rentestand vanwege de oplopende financieringspercentages bij hogere rentestanden. Zeker op de grens van de kolommen komt dat voor. Om dit te verminderen worden de tabellen handmatig gecorrigeerd.

Waarom stijgen financieringslastpercentages bij een hogere rente?

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

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

2.2.3 Inkomen

- De tabel wordt uitgerekend vanaf een bruto jaarinkomen van 21.500 euro. Dat is ongeveer het verwachte bruto minimumloon van januari 2021. Dit is een hoger startinkomen dan voor 2020 (21.000 euro).
- De tabel wordt vervolgens uitgerekend met stappen van 500 euro tot een inkomen van 25.000 euro en daarna met stappen van 1.000 euro tot en met een inkomen van 110.000 euro.
- Voor inkomens boven de 110.000 euro zijn geen betrouwbare gegevens beschikbaar om tot passende financieringslastpercentages te komen.
- De financieringslastpercentages zijn bij oplopend inkomen niet-dalend. Niet-dalend wil zeggen dat het financieringslastpercentage bij een hoger inkomen niet lager mag zijn dan bij een lager inkomen.

2.2.4 Huishoudsituatie

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

2.2.5 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 22.500 euro. Dit ligt rond de verwachte bruto AOW-uitkering van 2021. De tabel wordt vervolgens uitgerekend met stappen van 500 euro tot een inkomen van 25.000 euro en daarna met stappen van 1.000 euro tot en met een inkomen van 110.000 euro.
- De basisbedragen en de voorbeeldbedragen voor de overige uitgaven zijn gelijk gehouden aan die voor huishoudens jonger dan de AOW-gerechtigde leeftijd.
- Er is geen rekening gehouden met de mogelijke belastingaftrek van specifieke zorgkosten of gemeentelijke ondersteuning. Er is namelijk ook niet uitgegaan van mogelijk hogere (niet-vergoede) ziektekosten voor deze groep in vergelijking met niet AOW-gerechtigden. Daarvoor zouden specifieke aannames nodig zijn over de extra ziektekosten van deze groep.
- Er is voor AOW-gerechtigden uitgegaan van de houdbaarheidsbijdrage, dat wil zeggen een lagere indexering van de bovengrens van de tweede belastingschijf voor belastingplichtigen die zijn geboren na 1945.

2.2.6 Kenmerken van de woning

- De waarde van de woning is vastgesteld op 100% van de maximale hypotheek, conform het maximum aan loan-to-value voor 2021.
- De onderhoudskosten zijn afhankelijk van de waarde van de woning. In de berekeningen voor 2020 wordt een percentage van 1,069 procent gehanteerd voor de jaarlijkse onderhoudskosten; Het is onveranderd ten opzichte van vorig jaar; Dit percentage is afkomstig uit WoON2012. WoON2015 en WoON2018 bevatten geen gegevens over onderhoudskosten.
- De jaarlijkse overige eigenaarslasten met betrekking tot een eigen woning bedragen in de berekening van de situatie voor 2020 0,273 procent van de waarde van de woning. Dit bestaat uit de onroerendezaakbelasting voor eigenaren, de waterschapslasten en de opstalverzekering. Het percentage is 0,07 procentpunt lager dan vorig jaar.
- Voor het gebouwgebonden energieverbruik wordt uitgegaan van een woning met energielabel C. Hierbij is gebruik gemaakt van gegevens van RVO 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 21.500 euro ligt. Dit geldt bijvoorbeeld voor parttime werkende alleenstaanden, zelfstandig ondernemers of huishoudens met eigen vermogen. Gezien de grote spreiding van het inkomen en de omstandigheden in deze groepen is het moeilijk daar een percentage voor te vinden. Daarom start de tabel bij een bruto inkomen van 0 euro, met dezelfde financieringslastpercentages als bij 21.500 euro. Hoewel bij deze inkomens de hypotheek relatief klein zal zijn, moet in deze gevallen bedacht worden dat in sommige gevallen de overige uitgaven niet uit het lopende inkomen kunnen worden gedaan.

2.2.7 Verdere correcties

Minimale bedragen huidige jaar

Er is getoetst of de minimale bedragen van het lopende jaar haalbaar zijn bij de voorgestelde financieringslastpercentages. Dat bleek het geval te zijn waardoor we deze correctie voor 2021 niet hoefden toe te passen.

Paren met twee kinderen

Er is getoetst of paren waarvan maar één partner inkomen heeft, met twee kinderen de minimale bedragen van het lopende jaar kunnen betalen. Dit was bij inkomens tot 25.000 euro soms niet het geval, vooral bij hogere rentestanden. Daarom zijn enige financieringslastpercentages naar beneden bij gesteld, tot een maximum van 1,5% bij het laagste inkomen.

Renteschok

Er is getoetst of huishoudens na 10 jaar een stijging van de rente naar 5 procent redelijkerwijs kunnen opvangen. Door de afbouw van de hypotheekrenteafrek in de hoogste schijf in de komende jaren is dat een belangrijk punt. Zo nodig worden financieringslastpercentages neerwaarts bijgesteld om er voor te zorgen dat huishoudens een dergelijke schok kunnen opvangen.

Anders dan vorig jaar, zorgde deze toets dit jaar niet voor neerwaartse bijstellingen van financieringslastpercentages. Zie voor de details paragraaf 4.2.

Niet-dalendheid naar inkomen

De tabellen zijn zodanig gecorrigeerd dat de financieringslastpercentages niet dalen bij hogere inkomens. Dit is niet op voorhand gegarandeerd. Dalendheid kwam specifiek voor bij AOW-gerechtigden die net geen recht meer hebben op de aanvullende ouderenkorting. Vanaf 2020 wordt deze heffingskorting niet meer hard afgebouwd, maar vloeiend, zodat deze correcties voor 2021 al minder nodig waren dan afgelopen jaren.

Maximale hypotheek

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

Wanneer dit nog gebeurt bij de middelste rentepercentages in een kolom zijn de financieringslastpercentages zo veel mogelijk handmatig gecorrigeerd. Dus als een rentestand van 2,25 procent bij een bepaald inkomen een hogere hypotheek oplevert dan een rentestand van 1,75 procent, dan zijn de financieringslastpercentages gecorrigeerd. In dit geval door ofwel het financieringslastpercentage bij 2,25 procent met 0,5 procent te verlagen ofwel door het financieringslastpercentage bij 1,75 procent met 0,5 procent te verhogen. Daarbij dient de eis van niet-dalendheid van kracht te blijven. We streven er naar zo weinig mogelijk handmatige correcties te doen: liever één financieringslastpercentage handmatig wijzigen dan tien.

Er is de nadruk op gelegd dat bij de actuele markttrentes (tot 2,5%) de percentages goed aansluiten.

Koopkrachtontwikkelingen 2021

Het Nibud toetst elk jaar of de kabinetsplannen voor het komende jaar nog invloed hebben op de financieringslastpercentages. Wanneer er plannen zijn die een duidelijk negatieve invloed hebben op de betaalbaarheid van de maximale hypotheek, zou dat aanleiding kunnen geven om de financieringslastpercentages neerwaarts bij te stellen. Deze toets leidde tot het naar beneden bijstellen van de financieringslastpercentages bij de hoogste inkomens in de AOW-tabel. Zie voor de details paragraaf 4.3.

Uiteindelijke correcties

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

Tabel 1: Afwijkingen ten opzichte van oorspronkelijk percentage na correcties

Afwijking t.o.v. oorspronkelijk percentage	Niet-AOW-tabel	AOW-tabel
< -1%	6%	0%
Tussen -1% en -0,5%	12%	14%
Tussen -0,5% en +0,5%	77%	86%
Tussen +0,5% en +1%	5%	0%
> 1%	0%	0%

3. Financieringslastpercentages 2021

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

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

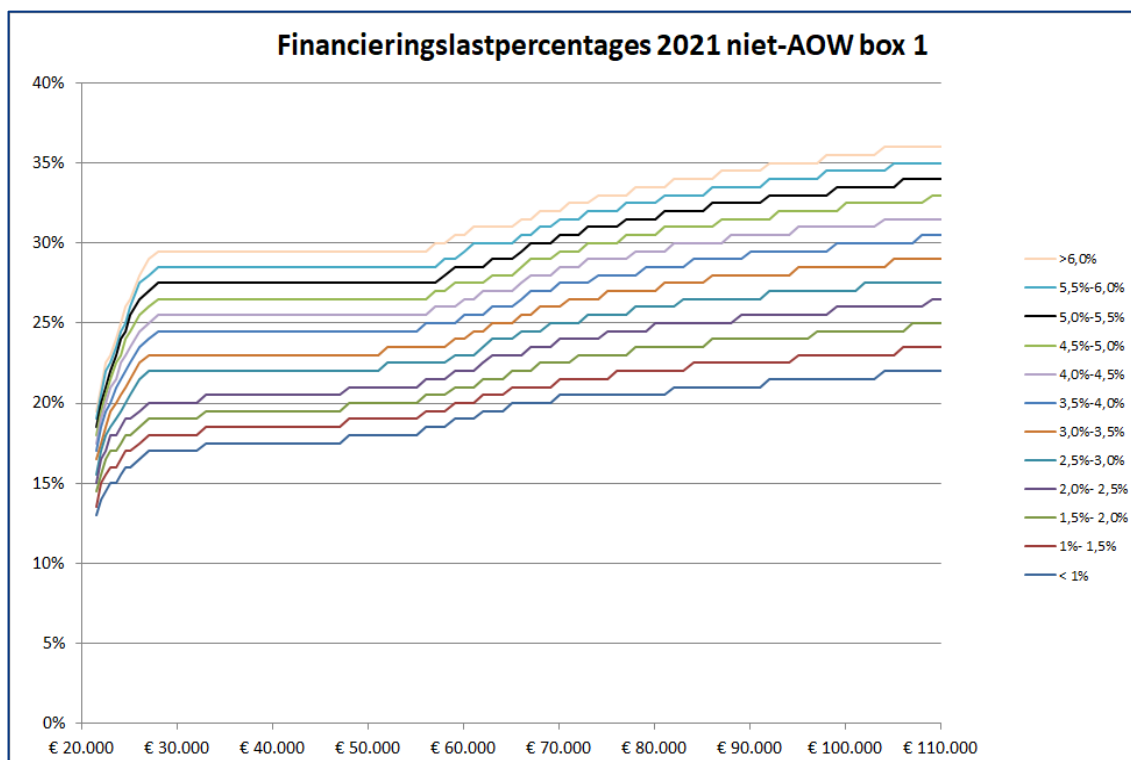
De daadwerkelijke tabellen zijn opgenomen in een apart Excel-document.

3.1 Niet AOW-gerechtigden

3.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2021

In figuur 2 staan de financieringslastpercentages voor 2021 voor niet AOW-gerechtigden grafisch weergegeven.

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



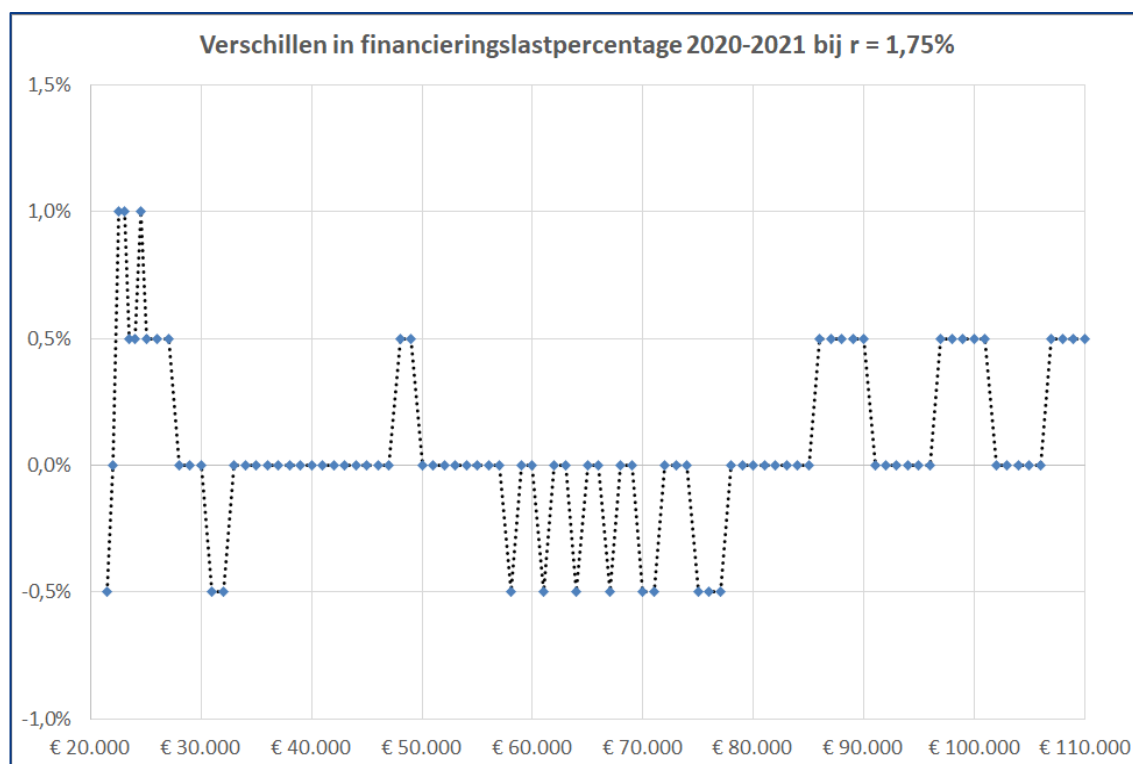
Figuur 2: Financieringslastpercentages 2021 voor niet AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

3.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2020-2021

Vershil in financieringslastpercentages

In figuur 3 zijn de verschillen in financieringslastpercentages bij een rentestand tussen de 1,501 procent en 2,000 procent weergegeven tussen 2020 en 2021.

Er is over het algemeen sprake van een stijging in financieringslastpercentage bij inkomens tot 30.000 euro en ongeveer gelijke percentages bij inkomens daarboven.

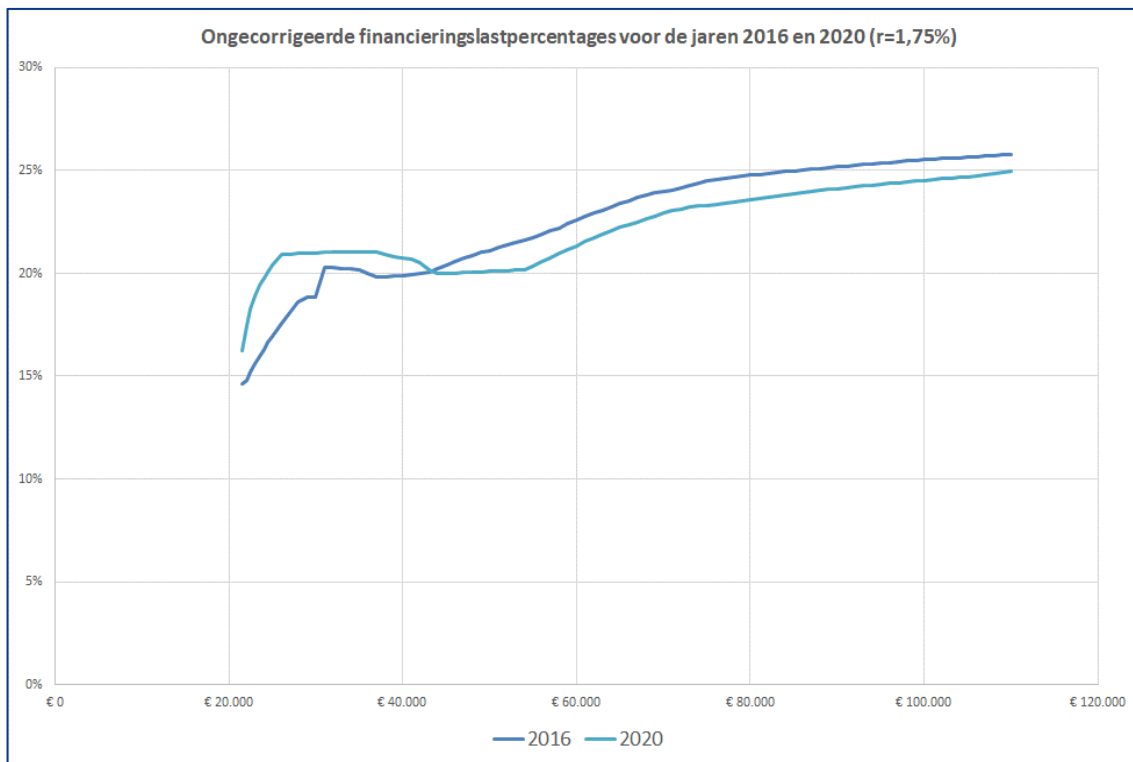


Figuur 3: Verschillen in financieringslastpercentages tussen 2020 en 2021

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

Door de middeling over vier jaar is het lastig aan te geven wat de oorzaak van de veranderingen in financieringslastpercentage is. Voor 2021 vervallen de financieringslastpercentages uit het jaar 2016 en komen die uit het jaar 2020 daarvoor in de plaats.

In figuur 4 staan de ongecorrigeerde financieringslastpercentages voor de jaren 2016 en 2020 bij een rentestand van 1,75 procent. Inderdaad is te zien dat voor inkomens onder de 45.000 euro de financieringslastpercentages voor het jaar 2020 lager liggen dan voor het jaar 2016.



Figuur 4: Ongecorrigeerde financieringslastpercentages voor de situaties 2016 en 2020

Vershil in maximale hypotheek

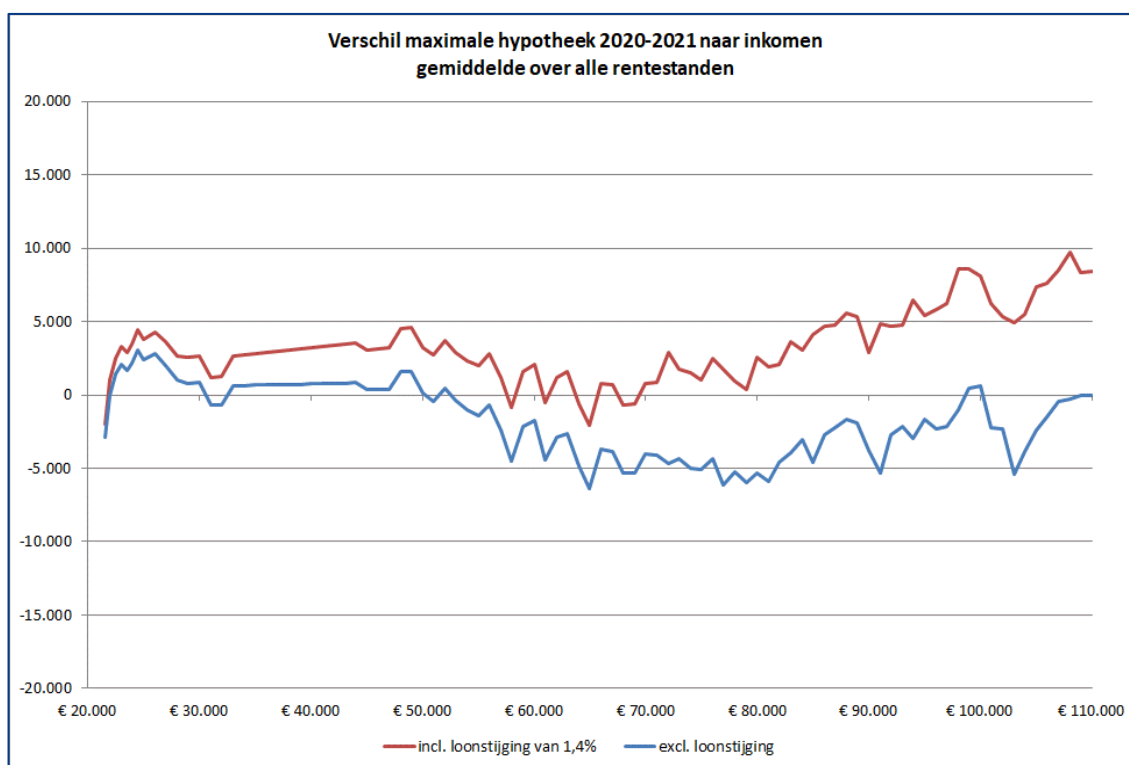
Met behulp van de financieringspercentages kunnen we de maximale hypotheek uitrekenen. De verandering in financieringspercentages leidt bij een gelijkblijvend inkomen tot een vergelijkbare verandering in de maximale hypotheek.

Loonstijging

In werkelijkheid hebben huishoudens ook te maken met een inkomensstijging over het jaar heen. Voor 2021 verwacht het CPB een gemiddelde bruto loonstijging van 1,4 procent. Als we die inkomensstijging meenemen, leidt dat tot een hogere leencapaciteit voor vrijwel alle huishoudens.

In figuur 5 staan de verschillen tussen 2020 en 2021 in maximale hypotheek naar inkomen. Deze verschillen worden gepresenteerd zowel met als zonder een loonstijging van 1,4 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 2020-2021 een hypotheek willen afsluiten en op dat moment geen loonsverhoging krijgen.



Figuur 5: Verschillen maximale hypotheek 2020-2021 naar inkomen

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

Voorbeelden verschil

In de tabellen 2a en 2b staan voor een aantal inkomens de maximale hypotheek weergegeven in 2020 en 2021. In tabel 2a is rekening gehouden met een verwachte gemiddelde CAO-loonstijging voor 2021 van 1,4 procent, in tabel 2b staat het effect zonder loonstijging.

In vergelijking met voorgaande jaren laten we nu voorbeelden zien bij een rente van 1,75 procent in plaats van 2,75 procent om beter aan te sluiten bij de feitelijke marktrentes voor hypotheek met een rentevastperiode langer dan 10 jaar.

Tabel 2a: Maximale hypotheek 2020 en 2021 (rente = 1,75%)

Bruto jaarinkomen 2020	35.000	50.000	70.000
Bruto jaarinkomen 2021*	35.490	50.700	70.980
2020	159.205	233.268	375.561
2021	161.434	236.533	372.540
Vershil	+ 2.229	+ 3.265	- 3.021

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 1,4% in 2021.

Tabel 2b: Maximale hypotheek 2020 en 2021 (rente = 1,75%)

Bruto jaarinkomen 2020	35.000	50.000	70.000
Bruto jaarinkomen 2021*	35.000	50.000	70.000
2020	159.205	233.268	375.561
2021	159.205	233.268	367.397
Vershil	0	0	- 8.164

* Er is geen rekening gehouden met een loonstijging in 2021.

In de tabellen 3a en 3b staat de maximale hypotheek weergegeven in 2020 en 2021 bij een rente van 5 procent. Dit is de toetsrente die gehanteerd moet worden bij een rentevaste periode korter dan 10 jaar.

Tabel 3a: Maximale hypotheek 2020 en 2021 (rente = 5%)

Bruto jaarinkomen 2020	35.000	50.000	70.000
Bruto jaarinkomen 2021*	35.490	50.700	70.980
2020	143.980	205.686	325.993
2021	145.996	208.566	325.047
Vershil	+ 2.016	+ 2.880	- 946

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 1,4% in 2021.

Tabel 3b: Maximale hypotheek 2020 en 2021 (rente = 5%)

Bruto jaarinkomen 2020	35.000	50.000	70.000
Bruto jaarinkomen 2021*	35.000	50.000	70.000
2020	143.980	205.686	325.993
2021	143.980	205.686	320.560
Vershil	0	0	- 5.433

* Er is geen rekening gehouden met een loonstijging in 2021.

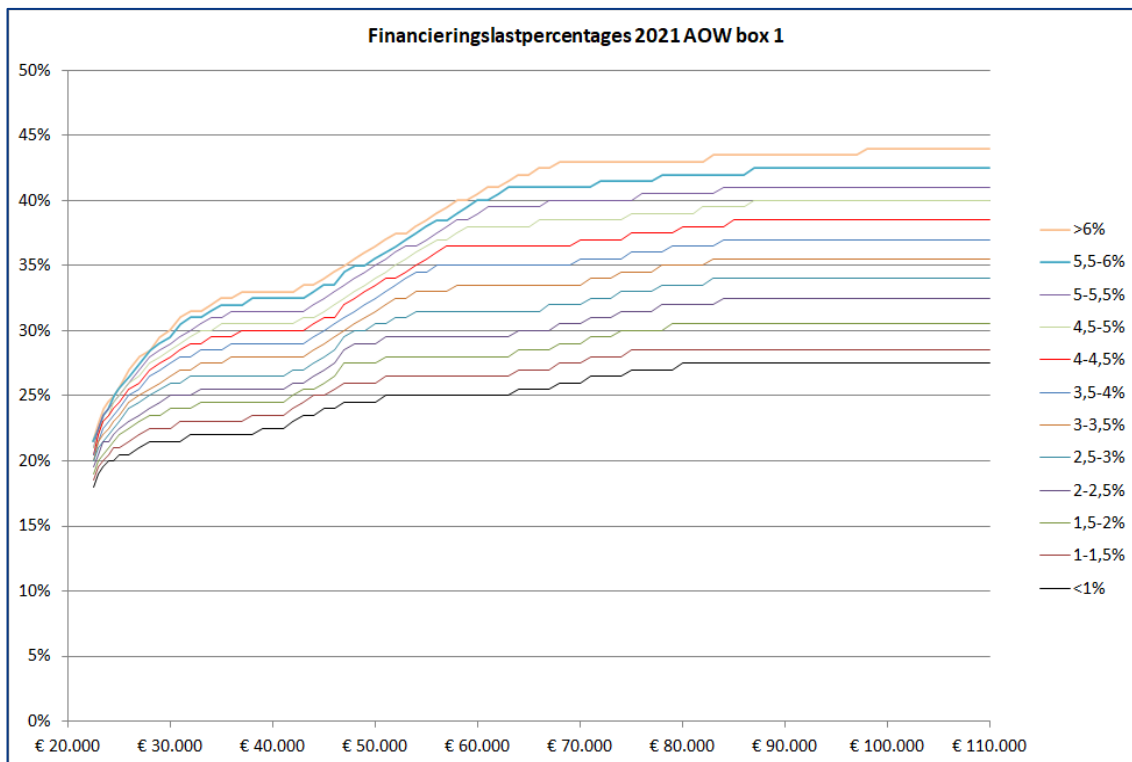
3.2 AOW-gerechtigden

3.2.1 Aparte tabellen voor AOW-gerechtigden

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

3.2.2 Resultaat AOW-gerechtigden 2021

In figuur 6 staan de financieringslastpercentages voor 2021 voor AOW-gerechtigden grafisch weergegeven.



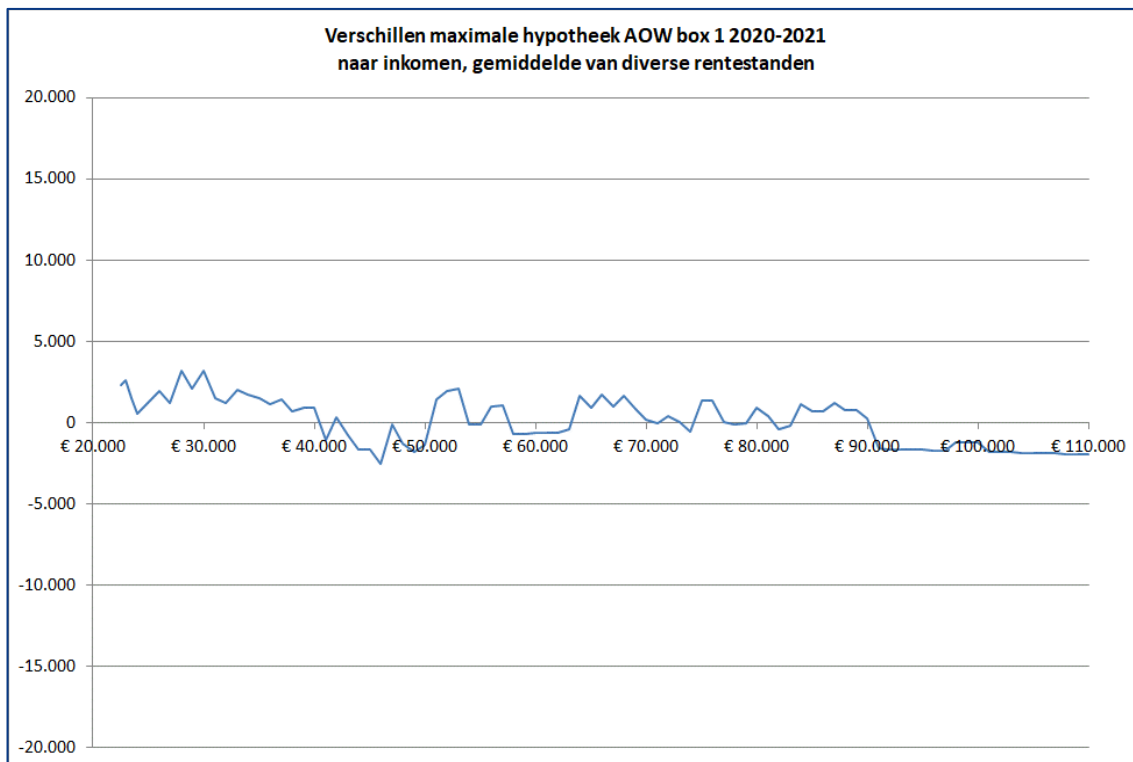
Figuur 6: Financieringslastpercentages voor 2021 voor AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

3.2.3 Verschillen AOW-gerechtigden 2020-2021

In figuur 7 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen 2020 en 2021 naar inkomen.

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

De maximale hypotheek bij AOW-gerechtigden verandert niet of nauwelijks in 2021.



Figuur 7: Verschillen maximale hypotheek 2020-2021 AOW-gerechtigden naar inkomen

3.3 Niet-afrekbare gedeelten

3.3.1 Aparte tabellen voor niet-afrekbare gedeelten

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

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-afrekbare gedeelten

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

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

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

Deze factor dient ook gebruikt te worden voor de brutering van de (niet-afrekbare) lasten van consumptief krediet, als uitgegaan wordt van de werkelijke lasten van de lening.

Voorbeeld:

Inkomen 50.000 euro; eigen-woningreserve (EWR) 100.000 euro.
Rente 1,75%. Financieringslastnorm 20,0% De annuïteit bij 1,75% is 0,003572.

Bruto jaarlast is $20,0\% * 50.000 = 10.000$.
Jaarlast die hoort bij een eigen woning reserve van 100.000 = $4.286 (12 * 100.000 * 0,003572)$.

Deze last moet gebruteerd worden, omdat het rentegedeelte niet aftrekbaar is. De bruteringsfactor is te achterhalen via de financieringslastnorm in de box-3-tabel (18,0%).

$20,0 / 18,0 = 1,111$.

De gebruteerde jaarlast van de EWR is dan $1,111 * 4.286$ is 4.763.

Er is dan nog $10.000 - 4.763 = 5.237$ over voor een hypotheek waarvan de rente aftrekbaar is.

Dit komt neer op een hypotheek van $(5.237 / 12) / 0,003572 = 122.177$ euro.

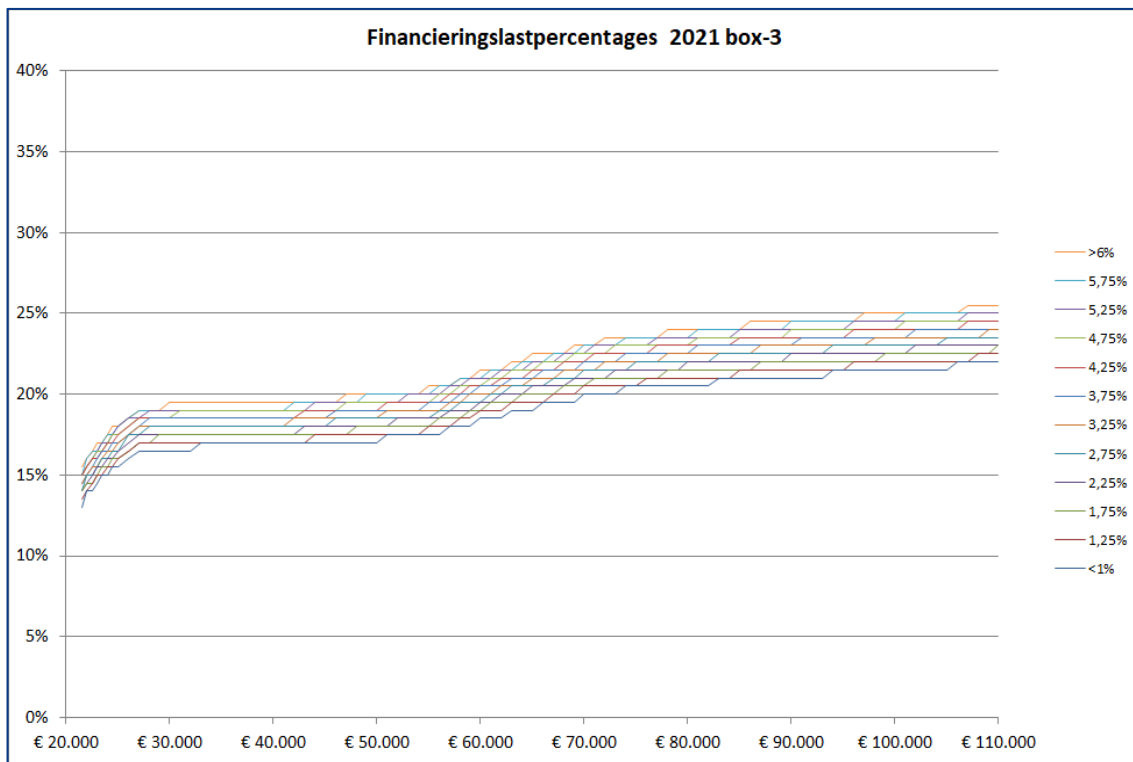
De totale hypotheek bedraagt dan 122.177 (in box 1) + 100.000 (in box 3) is 222.177.

3.3.3 Specifieke uitgangspunten niet-afrekbare gedeelten

Sinds 2005 is de bijtelling van het eigenwoningforfait nooit hoger dan de aftrek aan hypotheekrente. Als de bijtelling van het eigenwoningforfait hoger is dan de aftrek, dan wordt een extra aftrek gecreëerd zodat de totale aftrek gelijk wordt aan de resterende bijtelling (wet-Hillen). Daarom werd de tabel zonder fiscaal voordeel berekend zonder rekening te houden met het eigenwoningforfait. Deze wet-Hillen wordt geleidelijk afgeschaft. Bij de berekening voor de niet-afrekbare gedeelten houden we rekening met deze gedeeltelijke afschaffing.

3.3.4 Resultaat niet-afrekbare gedeelten 2021

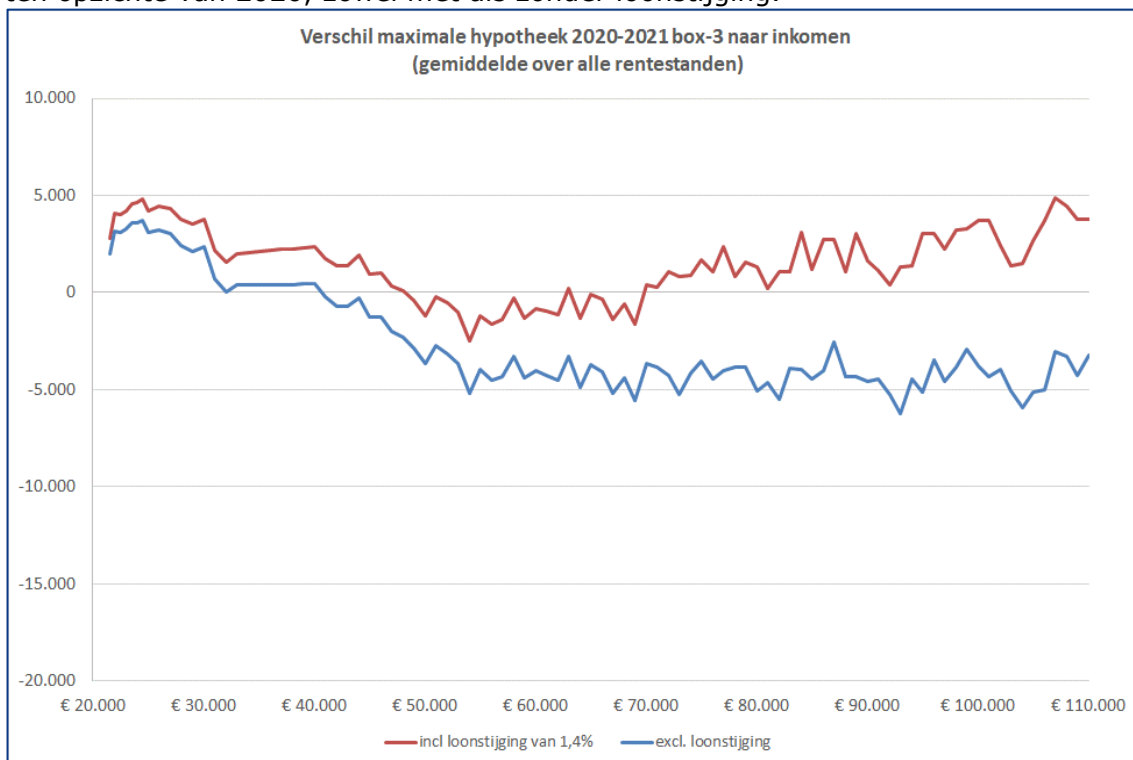
In figuur 8 staan de financieringslastpercentages voor niet-afrekbare gedeelten voor 2021 grafisch weergegeven. De afwezigheid van de fiscale component zorgt voor een gelijkmatiger beeld dan bij de tabel met aftrek. Verschillen tussen rentestanden zijn gering. De enige oorzaak is dat een lagere rente een hogere hypotheek impliceert, en daarmee een hogere woningwaarde. Deze hogere woningwaarde leidt tot meer bijkomende kosten.



Figuur 8: Financieringslastpercentages 2021 voor box-3 bij verschillende rentestanden

3.3.5 Verschillen niet-afrekbare gedeelten 2020-2021

In figuur 9 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen de box-3 tabel voor 2021 ten opzichte van 2020, zowel met als zonder loonstijging.



Figuur 9: Verschillen maximale hypotheek 2020-2021 voor niet-afrekbare gedeelten naar inkomen

3.4 Tweeverdieners

3.4.1 Aparte behandeling van het inkomen van de partner

De tabellen met financieringslastpercentages zijn gebaseerd op een eenverdiener-situatie. Tot de jaren '80 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.

Tweeverdieners ontvangen een aantal fiscale voordelen ten opzichte van eenverdieners met een zelfde bruto inkomen. Zo krijgen zij twee keer een arbeidskorting, hebben ze te maken met lagere tarieven. Tweeverdieners met jonge kinderen kunnen daarnaast nog recht hebben op de combinatiekorting. Tweeverdieners hebben dus een hoger besteedbaar inkomen dan een eenverdiener met hetzelfde bruto inkomen, maar een lagere leencapaciteit.

Er blijft zodoende nog financiële ruimte voor partners om minder te gaan werken bij gezinsuitbreiding. Bovendien kunnen de kosten van de gezinsuitbreiding zelf worden opgevangen.

Deze ruimte kan nodig blijven omdat tweeverdieners die beiden fulltime werken hun volledige verdien capaciteit gebruiken. 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.

3.4.2 Vuistregel voor tweeverdieners

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

Deze vuistregel werkt als volgt: Gebruikt het financieringslastpercentage dat hoort bij het hoogste inkomen plus een factor van het tweede inkomen. Het financieringslastpercentage mag wel toegepast worden op het totale inkomen.

Voorbeeld:

Voorbeeld 2021: Partner 1 verdient 35.000 euro en partner 2 verdient 20.000 euro. Er geldt het financieringslastpercentage dat hoort bij $35.000 + 0,9 * 20.000 = 53.000$ euro. Bij een rente van 1,75% is dat 20,0% in 2021. Samen verdienen ze 55.000 euro. De maximale bruto jaarlast is dan $20\% \times 55.000$ euro is 11.000 euro.

Soms wordt gedacht dat het tweede inkomen maar voor 0,9 wordt meegeteld bij het bepalen van het toetsinkomen ($20,0\% \times 53.000$). Dat is dus niet zo.

Het verschil in besteedbare inkomens tussen eenverdieners en tweeverdieners met een gelijk bruto inkomen is de afgelopen jaren opgelopen en zal de komende jaren nog verder oplopen. De arbeidskortingen en combinatiekorting zijn verhoogd. De algemene heffingskorting wordt inmiddels inkomensafhankelijk afgebouwd. Daarnaast wordt de uitbetaling van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende partner gedurende 15 jaar versoberd. Deze ontwikkelingen hebben tot gevolg dat de leenruimte van tweeverdieners relatief verkrappt wordt, omdat de eenverdiener het standaardhuishouden voor het berekenen van de financieringslastpercentages is.

Daarom heeft het Nibud geadviseerd om de leenruimte voor tweeverdieners stapsgewijs te verhogen, om de leencapaciteit voor die groep op peil te houden. Dit gebeurt stapsgewijs, om de effecten niet met één grote schok te laten gebeuren. De tweeverdienersfactor bedroeg 0 tot 2012, van 2012 tot 2015 een derde. Vanaf 2016 heeft het Nibud geadviseerd om de stappen parallel te laten lopen met de verwachte korting op de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting. Dat betekende 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 2021 wordt de factor voor tweeverdieners daarom verhoogd naar 0,9. Tabel 4 geeft het schema van de inperking aan.

Tabel 4: Inperking overdraagbaarheid algemene heffingskorting tot en met 2023

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

Pas het financieringslastpercentage toe dat hoort bij het hoogste inkomen vermeerderd met 0,9 van het laagste inkomen op het gezamenlijke inkomen van beide partners.

3.4.3 Verschillen tweeverdieners 2020-2021

Onderstaande tabellen laten enige voorbeelden zien. In tabel 5 staan drie voorbeelden van de totale effecten op de maximale hypotheek van 2020 naar 2021 voor tweeverdieners, inclusief loonstijging. In tabel 6 staan die voorbeelden voor een hoger rentepercentage van 5 procent.

Tabel 5a: Voorbeeld maximale hypotheek 2020-2021 voor drie tweeverdieners (r = 1,75%)

Bruto jaarinkomen 2020	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2021*	25.350 & 12.675	35.490 & 17.745	50.700 & 25.350
2020	170.577	238.808	402.387
2021	172.965	248.360	408.020
Verschil	+ 2.388	+ 9.552	+ 5.633

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 1,4% in 2021.

Tabel 5b: Voorbeeld maximale hypotheek 2020-2021 voor drie tweeverdieners (r = 1,75%)

Bruto jaarinkomen 2020	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2021*	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
2020	170.577	238.808	402.387
2021	170.577	244.931	402.387
Verschil	0	+ 6.123	0

* Er is geen rekening gehouden met een loonstijging in 2021.

Tabel 6a: Voorbeeld maximale hypotheek 2020-2021 voor drie tweeverdieners (r = 5%)

Bruto jaarinkomen 2020	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2021*	25.350 & 12.675	35.490 & 17.745	50.700 & 25.350
2020	154.264	215.970	349.278
2021	156.424	218.994	354.168
Verschil	+ 2.160	+ 3.024	+ 4.890

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 1,4% in 2021.

Tabel 6b: Voorbeeld maximale hypotheek 2020-2021 voor drie tweeverdieners (r = 5%)

Bruto jaarinkomen 2020	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
Bruto jaarinkomen 2021*	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
2020	154.264	215.970	349.278
2021	154.264	215.970	343.457
Verschil	0	0	- 5.821

* Er is geen rekening gehouden met een loonstijging in 2021.

3.4.4 Effecten van de volgende stap

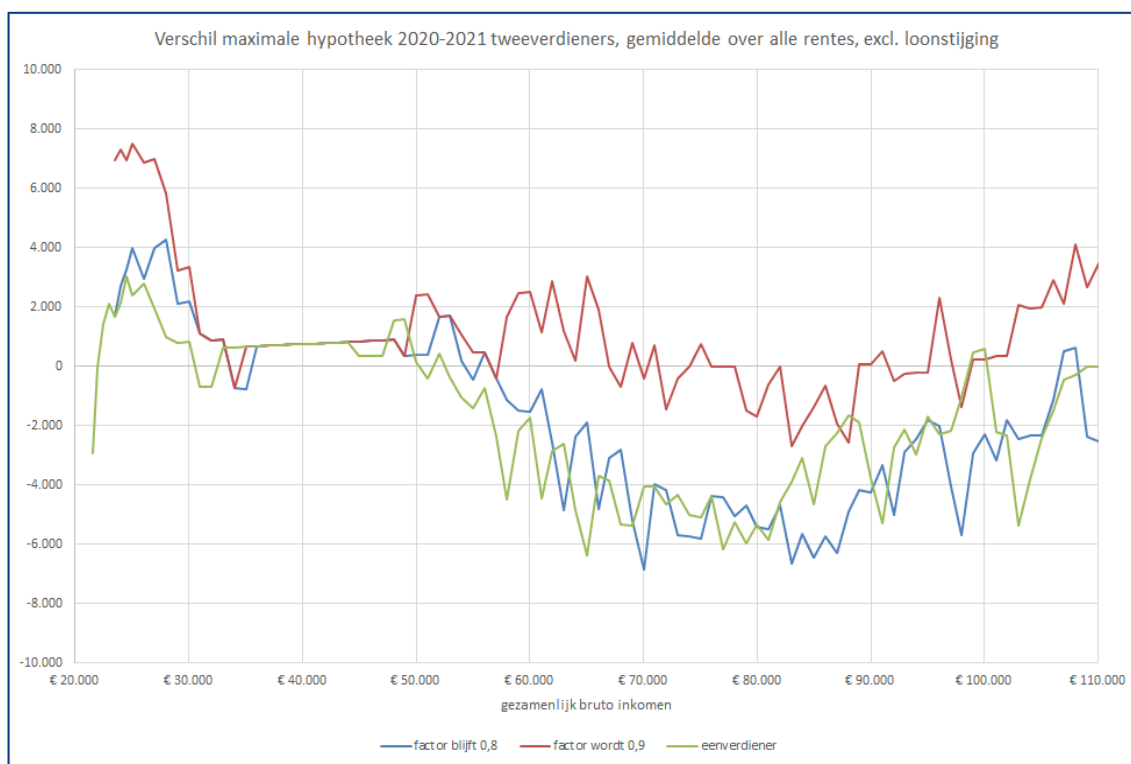
Vanaf 2012 laten we het tweede inkomen in stappen iets meer laten meetellen bij het bepalen van het financieringslastpercentage, om uiteindelijk in 2023 te komen tot het volledig meetellen van het tweede inkomen. Voor 2021 staat de stap van 80 procent naar 90 procent op het programma. In deze paragraaf laten we zien wat de effecten van deze stap zijn.

De effecten laten we zien op twee terreinen: wat betekent het voor de hoogte van de hypotheek en wat betekent het voor de marges die tweeverdieners nog overhouden bij een maximale hypotheek. Met marges bedoelen we hier de ruimte die huishoudens met een maximale hypotheek in hun budget hebben om overige uitgaven te kunnen doen.

Effect op de maximale hypotheek

In eerste instantie laten we zien wat die stap betekent voor de hoogte van de hypotheek. In onderstaande figuur 10 staat dat weergegeven. Hierbij zijn we ervan uitgegaan dat de verhouding van de inkomens van de tweeverdienende partners steeds 2:1 is. Te zien is dat als de factor gelijk blijft aan 0,8, het beeld voor tweeverdieners vergelijkbaar is als voor eenverdieners, dus met een daling vanaf 50.000 euro. Door het ongelijkmatige verloop van de financieringslastpercentages naar inkomen (zie figuur 2), loopt het verschil met 2020 voor eenverdieners en tweeverdieners niet geheel parallel.

Bij verhoging van de factor naar 0,9 leidt dit voor tweeverdieners tot een lichtere daling of een kleine stijging. Waar de verkrapping voor eenverdieners ook voor tweeverdieners tot verkrapping zou leiden, heft de verhoging van de factor tot 0,9 dit grotendeels op. Door de verhoging van de factor naar 0,9, wordt het verschil met 2020 voor tweeverdieners verkleind. De verhoging van de factor naar 0,9 leidt dus niet tot een brede verruiming van de leencapaciteit.



Figuur 10: Verschillen maximale hypotheek 2020-2021 voor tweeverdieners

Effect op de marges

Als tweede kijken we naar de marges voor beide opties. Daarnaast laten we zien wat het effect zou zijn, als het tweede inkomen nu al volledig zou worden meegeteld.

In onderstaande tabellen is weergegeven hoe hoog de marges zijn als het tweede inkomen voor 80, 90 of 100 procent meetelt bij het bepalen van het financieringslastpercentage. De marges geven weer hoeveel euro per maand een huishouden met een maximale hypotheek tot zijn beschikking heeft na aftrek van de hypotheeklasten en een bedrag voor de overige uitgaven. Het bedrag voor overige uitgaven wordt op drie manieren gespecificeerd: als minimumbedrag, als voorbeeldbedrag en als normbedrag. Zie paragraaf 2.1.1 voor uitleg hierover.

Een positieve marge geeft aan, dat huishoudens met een maximale hypotheek nog een bedrag ter beschikking hebben. Een negatieve marge geeft aan, dat huishoudens met een maximale hypotheek niet ook het niveau van de overige uitgaven kunnen bekostigen. Zo heeft een tweeverdiener met inkomens van 30.000 en 15.000 euro met een maximale hypotheek volgens de factor 80 procent, een marge van 759 euro per maand ten opzichte van de minimale bedragen voor de overige uitgaven, en komt het 134 euro te kort om het voorbeeldniveau van de overige bedragen te bekostigen. Merk op dat negatieve marges ten opzichte van voorbeeldbedragen gebruikelijk zijn bij een maximale hypotheek. Volgens de methodiek is de norm immers vastgesteld op het gemiddelde van de minimale en de voorbeeldbedragen.

Verschillen in marges tussen de factoren zijn alleen zichtbaar bij de twee hoogste inkomensgroepen, waar de marges al ruim zijn.

Te zien is verder dat de marges volgend jaar stijgen ten opzichte van dit jaar, ook bij invoering van een volgende stap.

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

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm	Marge 2020 t.o.v. minimum
80 procent	18000 + 9000	229	56	142	212
	22000 + 10000	425	35	230	379
	30000 + 15000	759	-134	313	707
	50000 + 25000	1.415	54	734	1.308
	60000 + 40000	1.747	-115	816	1.663
90 procent	18000 + 9000	216	42	129	
	22000 + 10000	425	35	230	
	30000 + 15000	759	-134	313	
	50000 + 25000	1.378	16	697	
	60000 + 40000	1.747	-115	816	
100 procent	18000 + 9000	211	38	125	
	22000 + 10000	419	29	224	
	30000 + 15000	757	-136	311	
	50000 + 25000	1.399	37	718	
	60000 + 40000	1.716	-146	785	

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

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm	Marge 2020 t.o.v. minimum
80 procent	18000 + 9000	216	36	126	200
	22000 + 10000	423	15	219	353
	30000 + 15000	788	-207	291	664
	50000 + 25000	1.032	-408	312	949
	60000 + 40000	1.389	-614	388	1.369
90 procent	18000 + 9000	203	23	113	
	22000 + 10000	423	15	219	

	30000 + 15000	788	-207	291
	50000 + 25000	995	-445	275
	60000 + 40000	1.389	-614	388
100 procent	18000 + 9000	199	18	108
	22000 + 10000	418	9	214
	30000 + 15000	780	-214	283
	50000 + 25000	1.004	-435	284
	60000 + 40000	1.358	-644	357

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

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm	Marge 2020 t.o.v. minimum
80 procent	18000 + 9000	-27	-82	-55	4
	22000 + 10000	179	13	96	158
	30000 + 15000	544	-238	153	469
	50000 + 25000	1.146	-330	408	1.038
	60000 + 40000	1.478	-587	446	1.458
90 procent	18000 + 9000	-41	-95	-68	
	22000 + 10000	179	13	96	
	30000 + 15000	544	-238	153	
	50000 + 25000	1.109	-367	371	
	60000 + 40000	1.478	-587	446	
100 procent	18000 + 9000	-45	-100	-72	
	22000 + 10000	174	8	91	
	30000 + 15000	536	-246	145	
	50000 + 25000	1.119	-358	381	
	60000 + 40000	1.448	-618	415	

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

De verschillen in het zwaarder meetellen van het tweede inkomen zijn volgens ons beperkt. Daardoor denken we dat de stap naar 90 procent volgend jaar verantwoord gezet kan worden.

3.5 Extra vrijlating bij energiezuinige maatregelen

3.5.1 Huidige regeling

Het is mogelijk een extra vrijlating in het maximale hypotheekbedrag te verkrijgen wanneer energiezuinige maatregelen worden genomen. Bij een lager energieverbruik dan gemiddeld is de energierekening lager en is er daarmee meer ruimte in het budget voor woonlasten. De energierekening wordt bepaald door zowel kenmerken van de woning als gedragseffecten van de bewoners.

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

Om richting te geven aan de hoogte van deze mogelijke extra ruimte en de hanteerbaarheid te vergroten, is hiervoor een uitzonderingsmogelijkheid in de Regeling opgenomen.

In de Ministeriële Regeling zijn in 2020 de volgende extra vrijlatingen vastgelegd (art.4 lid 3 t/m 6):

- 3.** Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het aangaan van een hypothecair krediet of het verhogen van een bestaand hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning het deel van het hypothecair krediet dat daarvoor is aangewend tot een bedrag van ten hoogste € 9.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast. Tevens kan een bedrag van ten hoogste € 9.000 buiten beschouwing worden gelaten, indien het een aankoop van een woning betreft met een geldig energielabel van ten minste (A++) afgegeven voor 1 januari 2015 of een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6. Dit lid is enkel van toepassing op hypothecair kredieten die worden verstrekt aan consumenten met een toetsinkomen van ten minste € 33.000.
- 4.** Indien een hypothecair krediet wordt verstrekt voor de financiering van een NulopdeMeter-woning en ten aanzien van die woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar kan een bedrag van € 25.000 euro buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast.
- 5.** Indien een hypothecair krediet wordt verstrekt voor de financiering van een woning met een energie-index, een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar, kan een bedrag van € 15.000 buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast.
- 6.** Het vierde en vijfde lid zijn uitsluitend van toepassing op hypothecaire kredieten die worden verstrekt aan consumenten met een toetsinkomen van ten minste € 33.000.

Waarbij de volgende definities worden gehanteerd:

energiebesparende voorzieningen: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoog-rendement-ventilatoren, hoogrendementketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan;

NulopdeMeter-woning: een woning 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;*

Hieronder bespreken we de adviezen over deze vrijlatingen.

3.5.2 De lijst van energiebesparende voorzieningen

Zoals gezegd, zullen maatregelen die de woning energiezuiniger maken leiden tot een lagere energierekening. Vanuit betaalbaarheidsoogpunt zou dit voordeel ingezet kunnen worden voor een hogere maandlast aan de hypotheek. Een onderdeel van de Tijdelijke Regeling is een lijst van energiebesparende voorzieningen.

Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid zouden op deze lijst voorzieningen dienen te staan, waarvan het rendement positief is. Dat wil zeggen dat de energiebesparing in euro's per maand minimaal gelijk moet zijn aan de kosten van de investering als die hypothecair gefinancierd wordt. Dat betekent dat de terugverdientijd van de voorziening duidelijk onder de 30 jaar moet liggen.

De lijst met energiebesparende maatregelen hebben we tegen het licht gehouden aan de hand van de informatie die MilieuCentraal op zijn website geeft over de kosten en de besparingen van de maatregelen.

We hebben hierbij gekeken naar de investeringskosten, exclusief subsidie, als deze gefinancierd worden met een 30-jarige hypotheek tegen de minimale toetsrente van 5 procent. We gaan er steeds vanuit, dat al het werk wordt uitbesteed.

We hebben geen rekening gehouden met de belastingaftrek op de hypotheek en ook niet met de bijkomende kosten voor het afsluiten van een (extra) hypotheek.

Dit zijn daarmee prudente uitgangspunten.

Als criterium voor opname op de lijst nemen we tevens op dat het moet gaan om een substantieel investeringsbedrag. Kleine maatregelen die maar enkele tientjes kosten, hoeven wat ons betreft niet expliciet op de lijst te komen.

Hieronder staan de gegevens van MilieuCentraal over de investeringen en de besparingen op de energierekening. Daaronder staan de financieringslasten, als de investering via een 30-jarige hypotheek tegen de minimale toetsrente van 5 procent wordt gefinancierd. Door de financieringslast per jaar af te zetten tegen de besparing kan bekeken worden of de energiezuinige maatregel leidt tot een opbrengst.

Bij elke tabel staat tevens wat de theoretische looptijd van de financiering is, als het volledige bedrag aan besparing op de energierekening gebruikt zou worden om de financiering af te lossen. Dit ook weer bij de minimale toetsrente van 5 procent. Dit is vergelijkbaar met de terugverdientijd. In een aantal gevallen is het niet mogelijk de financiering af te lossen vanuit de lagere energierekening. In die gevallen is de betaling aan rente al meer dan de energiebesparing en is er dus geen ruimte om af te lossen.

Tabel 10: Gevelisolatie

isoleren spouwmuur	vrijstaand	hoek/2-1	tussen
Investering	3100	2100	800
Besparing in euro's per jaar	950	700	250
Financieringslast in euro's per jaar	200	135	52
Opbrengst in euro's per jaar	750	565	198
Theoretische looptijd in jaren	3,7	3,3	3,6

Tabel 11: Dakisolatie

isoleren schuin dak verwarmde zolder	vrijstaand	hoek/2-1	tussen
Investering	8400	4700	4100
Besparing in euro's per jaar	1300	750	600
Financieringslast in euro's per jaar	541	303	264
Opbrengst in euro's per jaar	759	447	336
Theoretische looptijd in jaren	8,0	7,7	8,6

Tabel 12: vloerisolatie

isoleren vloer begane grond	vrijstaand	hoek/2-1	tussen
Investering	2800	1600	1400
Besparing in euro's per jaar	380	230	190
Financieringslast in euro's per jaar	180	103	90
Opbrengst in euro's per jaar	200	127	100
Theoretische looptijd in jaren	9,4	8,8	9,4

Te zien is dat deze drie vormen van isolatie leiden tot een duidelijk positieve opbrengst.

Advies: handhaven

Leidingisolatie

Leidingisolatie is alleen van belang wanneer dit gedaan wordt in niet-verwarmde ruimtes. De investeringskosten daarvan zijn over het algemeen erg laag (1 euro per meter), dus de vraag is of dat in deze hypothecaire regeling specifiek genoemd moet worden.

Advies: schrappen als apart onderdeel

Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen

Tabel 13: Hoog rendement beglazing (HR++),

HR++-glas t.o.v. enkel glas	vrijstaand	hoek/2-1	tussen
investering	4700	3500	3100
Besparing in euro's per jaar	450	350	290
Financieringslast in euro's per jaar	303	225	200
Opbrengst in euro's per jaar	147	125	90
Theoretische looptijd in jaren	15,1	14,2	15,7

Voor HR-++ glas is de opbrengst positief. Inmiddels bestaat er beglazing met nog meer rendement (HR-+++) of tripel. Het is goed om dat ook te noemen.

De extra kosten van energiezuinige kozijnen en deuren t.o.v. gewone kozijnen en deuren zijn niet zo groot, en de besparing ook niet. Dit is meer als onderdeel te zien van het plaatsen van HR-++ glas. De combinatie van kozijn en HR-++ glas zal uiteraard vaak voorkomen, dus het is goed om die combinatie dan ook expliciet te benoemen.

Advies: Handhaven op de lijst, maar anders verwoorden. Hoog rendement beglazing (HR-++ of beter), eventueel in combinatie met energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen.

Installatie voor warmteterugwinning

Warmteterugwinninginstallaties (wtw) zijn er op verschillende manieren. Zo zijn er maatregelen om warm water uit de douche terug te winnen of als maatregel bij een warmtepomp.

De douche-wtw levert over het algemeen op, maar de investeringen zijn gering (650 tot 1250 euro). De wtw bij de warmtepomp komt voor bij de duurdere varianten, en leveren niet een extra besparing op (zie onder).

Advies: Duidelijker formuleren welke hiermee bedoeld worden of schrappen.

Energiezuinige ventilatie, inclusief hoog-rendement-ventilatoren

De ventilatie-onderdelen zijn afzonderlijk niet gericht op energiebesparing, maar wel noodzakelijk bij het goed isoleren van de woning. Deze zouden op zich dan ook niet als afzonderlijk onderdeel van de regeling moeten kunnen voldoen, alleen in samenhang met andere maatregelen.

Advies: Alleen in samenhang met andere maatregelen opnemen of schrappen

Hoogrendementsketels

De hoogrendementsketel is inmiddels de standaard CV-ketel. Van de afgelopen 5 jaar geïnstalleerde ketels is bijna 90 procent een HR-ketel. (bron: Woon2018). In 40 procent van de gevallen gaat het hierbij om vervanging van een oudere HR-ketel.

De kosten van de vervanging van een gasketel vallen onder de onderhoudskosten die het Nibud meeneemt bij het vaststellen van de financieringslastpercentages. Een extra uitzondering voor een HR-ketel is dan wellicht niet nodig.

Advies: kan geschrapt worden

Tabel 14: hybride warmtepompen,

warmtepomp 5kw hybride bij HR	vrijstaand	hoek/2-1	tussen
Investering excl. subsidie	4100	4100	4100
Besparing in euro's per jaar	250	290	180
Financieringslast in euro's per jaar	264	264	264
Opbrengst in euro's per jaar	-14	26	-84
Theoretische looptijd in jaren	35,1	25,2	Niet mogelijk

Tabel 15: warmtepomp

volledige warmtepomp bij goed geïsoleerde woning		
bron lucht 3 tot 12 kw	goedkoopst	duurst
Investering, excl. subsidie	6500	14000
Besparing in euro's per jaar, incl. aardgasvrij	450	355
Financieringslast in euro's per jaar	419	902
Opbrengst per jaar	31	-547
Theoretische looptijd in jaren	26,3	Niet mogelijk
volledige warmtepomp bij goed geïsoleerde woning		
bron bodem 4 tot 16 kw	goedkoopst	duurst
investering, excl. subsidie	8500	19500
Besparing in euro's per jaar, incl. aardgasvrij	620	495
Financieringslast in euro's per jaar	548	1256
Opbrengst in euro's per jaar	72	-761
Theoretische looptijd in jaren	23,7	Niet mogelijk

Voor warmtepompen is de opbrengst minder duidelijk. Zowel de hybride warmtepomp als de volledige warmtepompen op lucht en bodem hebben alleen positieve opbrengst als het gaat om varianten met een lage aanschafprijs. Deze berekeningen zijn gedaan voor varianten exclusief subsidie. Als er subsidie op de aanschaf wordt gegeven, valt het uiteraard positiever uit. Financiering voor de duurder varianten met een negatieve opbrengst wordt nu beperkt door de grens van 9.000 euro.

Advies: handhaven, omdat de andere waarborgen (inkomensgrens en grens aan bedrag) blijven bestaan.

Tabel 16: zonneboilers

zonneboiler	vrijstaand	hoek/2-1	tussen
investering	3000	3000	3000
Besparing in euro's per jaar	110	110	110
Financieringslast in euro's per jaar	193	193	193
Opbrengst in euro's per jaar	-83	-83	-83
Theoretische looptijd in jaren	Niet mogelijk	Niet mogelijk	Niet mogelijk

De zonneboiler geeft een negatieve opbrengst en zou uit de lijst met maatregelen kunnen verdwijnen.

Advies: schrappen

Tabel 17: zonnecellen

Zonnepanelen	vrijstaand	hoek/2-1	tussen
<i>Wattpiek</i>	5400	3000	3000
<i>Aantal</i>	18 panelen	10	10
investering	7600	4700	4700
Besparing in euro's per jaar	1050	600	600
Financieringslast in euro's per jaar	490	303	303
Opbrengst in euro's per jaar	560	297	297
Theoretische looptijd in jaren	9,2	10,2	10,2

Zonnepanelen kennen een duidelijk positieve opbrengst.

Advies: handhaven

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

Dit pleit voor de huidige regeling waarin een maximaal bedrag is opgenomen dat buiten de toetsing blijft. Dit maximale bedrag is van oudsher berekend als de gemiddelde extra energiebesparing als gevolg van het verschil in energieverbruik tussen woningen met label CDEFG en woningen met labels AB.

De gemiddelde extra energiebesparing als gevolg van het verschil in energieverbruik tussen woningen met label CDEFG en woningen met labels AB, omgezet naar een 30-jarige hypotheek, berekend voor de jaren 2017 tot en met 2020 en over alle inkomens en rentestanden, leidt tot een gemiddelde extra hypotheek van 9.002 euro. Daarmee kan het bedrag van 9.000 euro in de regeling voor 2021 gehandhaafd blijven.

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

3.5.3 Intrinsiek energiezuinige woningen

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

Dat betekent dat we de gemiddelde energieprestatie van een woning als uitgangspunt van de reguliere tabel houden. Op dit moment wordt de gemiddelde energieprestatie meegenomen als het gasverbruik bij energielabel C per woningtype. Dit wordt

aangeleverd door RvO. Deze tabel is in 2018 aangepast aan actuele verbruikscijfers. Jaarlijks wordt hij aangepast aan het prijspeil van energie.

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

In de reguliere berekening wordt voor de situatie in 2020 voor de gasrekening minimaal 948 euro (basis) en gemiddeld 1.181 tot 1.525 euro (voorbeeld) per jaar aangehouden en voor de elektriciteitsrekening minimaal 372 euro (basis) en gemiddeld 408 euro (voorbeeld) per jaar. De elektriciteitsrekening is gebaseerd op minimaal 2.860 kWh per jaar.

De gasrekening voor de reguliere berekening is in 2020 licht hoger dan in 2019 door gestegen gasprijzen. De elektriciteitsrekening is echter duidelijk lager dan in 2019. Dit komt voor een deel door een gemiddeld lager verbruik, maar voor het grootste deel door de verhoging van de belastingkorting op de elektriciteitsrekening. Die belastingkorting geldt voor elk huishouden. Daarom heeft die geen invloed op de verschillen in energieverbruik, waarop de verschillende uitzonderingen zijn gebaseerd.

Uitgangspunt is dat de betaalbaarheid niet verslechtert, en dat de verlaging van de energierekening opweegt tegen de hogere hypotheeklasten. Zeker bij de zeer energiezuinige woningen zijn er maatregelen die niet volledig renderen. Dat betekent dat de benodigde investering hoger is dan de mogelijke hypotheekverhoging op grond van de energiebesparing. In dat geval zal die investering financieel op een andere manier moeten worden ingevuld.

De vraag hierbij is hoe op een makkelijke manier aangetoond kan worden dat een bestaande woning een significant lager energieverbruik heeft. Hiervoor werd gebruik gemaakt van de *Energie-Index (EI)* voor bestaande woningen en de *Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)* voor nieuwbouwwoningen. Hiervoor is echter een uitgebreidere inventarisatie van de woning nodig. Zo'n inventarisatie brengt de nodige kosten met zich mee.

Bij een vorige labeldefinitie bestond er een A++-label. Dit komt ongeveer overeen met een EI/EPC van 0,6. Bij een EI/EPC < 0,6 blijkt de besparing in 2020 op grond van cijfers van RvO tussen de 742 en 879 euro per jaar. Dit omzetten naar een maximale hypotheek en middelen over vier jaar leidt tot een bedrag van gemiddeld 10.476 euro. Daarmee kan het huidige bedrag van 9.000 euro gehandhaafd blijven.

Naar verwachting wordt per 2021 een nieuwe energielabelsystematiek ingevoerd en verdwijnen de energie-index en energieprestatiecoëfficiënt.

Het Nibud adviseert om een extra bedrag op te nemen voor intrinsiek energiezuinige woningen, gebaseerd op de nieuwe energielabelsystematiek.

Nul-op-de-Meter (NOM)

Door extra opwekkingsmogelijkheden van energie, kan (een deel) van het energieverbruik worden gehaald uit de woning zelf. Dit kan zo ver gaan, dat zowel het gebouwgebonden als gedragsgebonden energieverbruik sterk daalt. In de Regeling is een extra additionele opwekkingscapaciteit gedefinieerd voor het gedragsgebonden energieverbruik. Deze is in

veel gevallen niet voldoende om de totale elektriciteitsrekening naar 0 te brengen. In tabel 18 is te zien dat dat bijvoorbeeld niet opgaat voor grotere huishoudens.

Tabel 18: Gemiddeld elektriciteitsverbruik (in kWh per jaar)

gemiddeld verbruik	kWh
1 persoon	1.850
2 personen	2.860
3 personen	3.400
4 personen	3.930
5 personen	4.180

Bron: Milieu Centraal en CBS 2019

Daarom rekenen we voor NOM niet met een gedragsgebonden energierekening van 0 euro, maar met een jaarbedrag van 241 euro. Dit komt overeen met het verschil tussen het gemiddelde elektriciteitsverbruik van een vierpersoonshuishouden (met gemiddeld 3.930 kWh per jaar) en een tweepersoonshuishouden; de uitgangssituatie achter de reguliere tabel (met 2.860 kWh per jaar).

Dit levert een gemiddeld bedrag van 24.721 euro aan hogere hypotheek op. Het bedrag van 25.000 euro in de Regeling kan daarmee gehandhaafd blijven.

Advies voor 2021: Handhaaf het bedrag voor NulopdeMeter-woningen op € 25.000.

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

EI/EPC/BENG2 < 0

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

Op het ogenblik wordt voor nieuwbouw de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) gehanteerd. Deze gaat echter verdwijnen. Vanaf 2021 zal de energieprestatie van een nieuwbouwwoning worden gemeten via het instrument Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Tegen de tijd dat BENG van kracht wordt, is naar verwachting ook de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen van kracht. Die wet bepaalt onder meer dat de situatie bij oplevering maatgevend is voor de energieprestatie van een nieuwbouwwoning. Kwaliteitscontrole en inregeling van installaties zijn dan dus medebepalend voor de energieprestatie.

Een vergelijkbare eis in termen van BENG is om het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar lager of gelijk te laten zijn aan 0. Dit is de zogenaamde BENG2-eis.

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

hernieuwbare energiebronnen aanwezig zijn, de opgewekte energie van het primair energiegebruik wordt afgetrokken.

Verskil tussen energiebehoefte en het primair fossiel energiegebruik

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

In principe is het gebouwgebonden energiegebruik nihil bij een $EI/EPC \leq 0$. Dat betekent in de berekeningen dat de gasrekening 0 euro is, een verschil t.o.v. de reguliere tabel van 948 tot 1525 euro. De elektriciteitsrekening is minimaal 372 euro en gemiddeld 408 euro. Gebouwgebonden energiegebruik van 0 euro, leidt tot een besparing die overeenkomt met de lasten die horen bij een extra bedrag aan hypotheek van 21.731 euro.

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

In dat geval zou dus een lager bedrag dan 20.000 euro op zijn plaats zijn. We hebben op dit ogenblik echter niet voldoende gegevens om een precieze schatting te geven van een (lager) extra hypotheekbedrag, dat altijd passend is bij $EI/EPC \leq 0$. Vanwege deze onzekerheid kan ervoor gekozen worden om zekerheidshalve rekening te houden met deze eventuele extra kosten door de introductie van een buffer. Dat zal dan resulteren in een lager extra hypotheekbedrag voor $EI/EPC \leq 0$ dan de bovengenoemde 20.000 euro. Om een idee te geven over de hoogte van een dergelijke buffer hebben we berekend dat een gebouwgebonden energieverbruik van 50 euro per maand resulteert in een lagere vrijstelling van 5.000 euro. D.w.z. dat de vrijstelling in dat geval niet 20.000 euro maar 15.000 euro bedraagt.

3.5.4 De inkomensgrens

Veel huishoudens hebben voldoende liquide middelen om energiezuinige verbouwingen te kunnen betalen. Daarnaast hebben veel huishoudens nog ruimte om hun leencapaciteit te vergroten binnen de bestaande normering.

Daarom zal de doelgroep van deze extra regelingen beperkt zijn: het gaat hier om huishoudens die de grens van hun mogelijkheden bereikt hebben.

Huishoudens met een laag inkomen hebben bij een maximale hypotheek weinig marge in hun budget. Daarom adviseert het Nibud een inkomensgrens te blijven hanteren. De inkomensgrens is op 33.000 euro gesteld, omdat vanaf dat inkomen het extra leenbedrag in alle gevallen (bij alle rentepercentages en bij alle mogelijkheden) gelijkmatig is. Bij lagere inkomens is de marge dermate beperkt, dat maar een deel van de energiebesparing ingezet kan worden voor een hogere hypotheek. Als dat het geval is, kan de hypotheek dus ook maar gedeeltelijk verhoogd worden. Vanaf een bepaald inkomen kan de volledige energiebesparing ingezet worden en kan de verhoging dus ook volledig zijn.

In sommige gevallen wordt die gelijkmatigheid al bij een lager inkomen bereikt. Vanuit hanteerbaarheid en robuustheid adviseren we echter te blijven werken met één inkomensgrens, die alle gevallen afdekt.

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

3.5.5 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, geven we aan 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 1.

3.6 Aantoonbaar niet-kwetsbare groepen

3.6.1 Regeling voor aantoonbaar niet-kwetsbare groepen

In 2015 is een verhoging van het basisbedrag ingevoerd om ook zeer lage inkomens expliciet ruimte te geven voor een bedrag voor sociale participatie en voor de mogelijkheid van enige niet-individueel opgevraagde persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Het Nibud heeft in de meeste van zijn uitingen de overstap gemaakt om een bedrag voor sociale participatie deel te laten zijn van de minimaal benodigde uitgaven. Dit naar aanleiding van onderzoeken, onder andere in samenwerking met het Sociaal Cultureel Planbureau. Het SCP maakt onderscheid in twee armoedegrenzen: de *basis-behoeftengrens* en de *niet-veel-maar-toereikendgrens*. Bij acceptatie voor hypotheek vinden we dat huishoudens minimaal het bedrag beschikbaar moeten hebben dat hoort bij de *niet-veel-maar-toereikendgrens*. In eerste instantie is die verhoging van het basisbedrag alleen ingevoerd voor inkomens tot 31.000 euro, omdat dat de meest kwetsbare groep is, en dit voor hen een buffer was.

Het invoeren van die buffer leidde tot een verlaging van de financieringslastpercentages tot 31.000 euro van ongeveer 3 procentpunt. Het Nibud heeft toen geadviseerd, dat een uitzondering gemaakt kon worden voor niet-kwetsbare groepen. Dat is toentertijd ingevuld door bij *alleenstaanden* 3 procentpunt bij het gangbare financieringslastpercentage te mogen optellen, waarbij het uiteindelijke percentage niet hoger mocht zijn dan dat bij 31.000 euro. Daarmee werden zij niet getroffen door deze maatregel.

In 2015 gold die uitzondering ook voor tweeverdieners, waarbij het (gezamenlijke) toetsinkomen onder de 31.000 euro bleef. Met de stapsgewijze verruiming voor de berekening van het toetsinkomen voor tweeverdieners, is deze uitzondering een jaar later weer afgeschaft.

De uitzondering voor alleenstaanden is sindsdien wel blijven bestaan. Daarbij is de inkomensgrens doelbewust niet geïndexeerd om het beroep op deze regeling langzaam af te bouwen.

Vanaf 2017 is voor alle inkomensniveaus deze buffer geïntroduceerd. Het is immers niet logisch om alleen van lagere inkomens te verwachten dat zij terugvallen tot de basisbehoeftengrens en van hogere inkomens niet. Het Nibud ziet dat extra bedrag dan

ook niet meer als een buffer, maar als een onderdeel van de minimaal benodigde uitgaven.

Voor de hogere inkomens is dit door de middeling over vier jaar geleidelijk ingevoerd, zodat de effecten jaar-op-jaar klein waren. De afgelopen jaren zijn de financieringslastpercentages onder de 31.000 euro dan ook iets meer gestegen dan die boven de 31.000 euro.

3.6.2 Advies voor 2021

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 relatief hoge marges (zie paragraaf 4.1). Hoewel deze regeling tot complexiteit leidt, adviseert het Nibud vanuit robuustheid de huidige regeling te handhaven. Omdat de buffer indertijd is ingevoerd voor inkomens tot 31.000 euro, hoeft deze inkomensgrens niet geïndexeerd te worden.

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

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

4. Beschermende werking van de normen voor verschillende groepen huishoudens

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

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

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

4.1 Huishoudsamenstelling

Welke marge hebben huishoudens met een andere samenstelling nog over in hun budget? Een marge geeft aan hoeveel euro per maand huishoudens nog tot hun beschikking hebben na betaling van de (maximale) hypotheeklasten en een vastgesteld bedrag aan overige uitgaven.

Daartoe hebben we voor een aantal voorbeeldhuishoudens hun besteedbaar inkomen berekend, evenals de voor die huishoudens geldende minimale bedragen, voorbeeldbedragen en de daaruit voortvloeiende normbedragen voor de overige uitgaven.

Het gaat hierbij om de volgende voorbeeldhuishoudens:

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

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

Het gaat hier dus met nadruk om voorbeelden. Ook binnen de zo gedefinieerde groepen kunnen nog grote, logische verschillen in uitgavenpatronen voorkomen.

4.1.1 Methode

Voor de minimale bedragen 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 2020, de voorgestelde financieringslastpercentages voor 2021 en de basis- en voorbeeldbedragen van 2020. Deze laatste zijn dus niet over vier jaren gemiddeld, zoals bij het opstellen van de tabel met financieringslastpercentages wel gebeurt. Daarmee geven ze een beeld van de huidige situatie, waarbij de normen gebaseerd zijn op de actuele situatie.

Voor de diverse huishoudtypen gelden verschillende fiscale regelingen en toeslagen. Daardoor is het besteedbaar inkomen voor de diverse huishoudtypen verschillend bij een gelijk bruto inkomen. Naast het netto inkomen uit arbeid 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 dat te confronteren met de hieronder gedefinieerde uitgavenniveaus is te zien hoe hoog de marge is. De marges worden berekend ten opzichte van drie uitgavenniveaus:

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

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

4.1.2 Resultaten

In eerste instantie kwamen de marges ten opzichte van de minimumbedragen bij paren, alleenverdieners met 2 kinderen bij de laagste inkomens (tot 25.000 euro) onder de 0 terecht. Op basis daarvan zijn voor die huishoudens de financieringslastpercentages neerwaarts bijgesteld. Onderstaande tabellen bevatten de marges na deze bijstelling.

Tabel 20 bevat de marges per huishoudtype per maand voor de huishoudens met één inkomen. Tabel 21 bevat de marges voor de tweeverdieners. Hierbij zijn we uitgegaan van het meetellen van het tweede inkomen voor 90 procent.

Tabel 20: Marges in euro's per maand, alleenverdieners (r=1,75%)

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
paar zonder kinderen	22000	53	1	27
paar zonder kinderen	25000	55	-37	9

paar zonder kinderen	30000	123	-34	45
paar zonder kinderen	32000	155	-27	64
paar zonder kinderen	35000	186	-63	62
paar zonder kinderen	40000	246	-130	58
paar zonder kinderen	50000	376	-338	19
paar zonder kinderen	75000	603	-515	44
alleenstaande zonder kinderen	22000*	439	164	302
alleenstaande zonder kinderen	25000*	497	118	307
alleenstaande zonder kinderen	30000*	577	33	305
alleenstaande zonder kinderen	32000	608	13	311
alleenstaande zonder kinderen	35000	647	-48	300
alleenstaande zonder kinderen	40000	755	-25	365
alleenstaande zonder kinderen	50000	924	9	467
alleenstaande zonder kinderen	75000	1.152	-163	495
alleenstaande ouder 2 kinderen	22000*	626	162	394
alleenstaande ouder 2 kinderen	25000*	750	140	445
alleenstaande ouder 2 kinderen	30000*	846	52	449
alleenstaande ouder 2 kinderen	32000	884	18	451
alleenstaande ouder 2 kinderen	35000	921	-24	449
alleenstaande ouder 2 kinderen	40000	1.004	1	502
alleenstaande ouder 2 kinderen	50000	1.121	11	566
alleenstaande ouder 2 kinderen	75000	1.220	-162	529
alleenstaande ouder 3 kinderen	22000*	421	160	290
alleenstaande ouder 3 kinderen	25000*	545	136	340
alleenstaande ouder 3 kinderen	30000*	640	44	342
alleenstaande ouder 3 kinderen	32000	678	14	346
alleenstaande ouder 3 kinderen	35000	715	-52	332
alleenstaande ouder 3 kinderen	40000	798	-128	335
alleenstaande ouder 3 kinderen	50000	915	-205	355
alleenstaande ouder 3 kinderen	75000	1.015	-379	318
paar 2 kinderen	22000	6	-31	-13
paar 2 kinderen	25000	8	-72	-32
paar 2 kinderen	30000	76	-73	2
paar 2 kinderen	32000	108	-68	20
paar 2 kinderen	35000	139	-79	30
paar 2 kinderen	40000	199	-147	26
paar 2 kinderen	50000	279	-386	-53
paar 2 kinderen	75000	379	-785	-203
paar 3 kinderen	22000	-238	-238	-238
paar 3 kinderen	25000	-235	-235	-235
paar 3 kinderen	30000	-167	-201	-184
paar 3 kinderen	32000	-136	-188	-162
paar 3 kinderen	35000	-105	-184	-144
paar 3 kinderen	40000	-45	-165	-105
paar 3 kinderen	50000	36	-387	-176
paar 3 kinderen	75000	136	-928	-396

Noot: * is inclusief verhoging van 3 procentpunt.

Tabel 21: Marges in euro's per maand, tweeverdieners (r = 1,75%)

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
paar zonder kinderen	17000 + 8000	265	129	197
paar zonder kinderen	22000 + 10000	425	35	230
paar zonder kinderen	25000 + 15000	850	95	473
paar zonder kinderen	25000 + 25000	1097	65	581
paar zonder kinderen	50000 + 25000	1378	16	697
paar 2 kinderen	17000 + 8000	253	116	184
paar 2 kinderen	22000 + 10000	423	15	219
paar 2 kinderen	25000 + 15000	877	33	455
paar 2 kinderen	25000 + 25000	1178	7	592
paar 2 kinderen	50000 + 25000	1353	-121	616
paar 3 kinderen	17000 + 8000	9	-17	-4
paar 3 kinderen	22000 + 10000	179	13	96
paar 3 kinderen	25000 + 15000	634	31	332
paar 3 kinderen	25000 + 25000	934	-219	357
paar 3 kinderen	50000 + 25000	1109	-367	371

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, niet in deze berekeningen betrokken zijn;
- de maximale hypotheek is uitgerekend met de tabel voor 2021. Deze tabel is berekend op de gemiddelde inkomens en uitgaven van 2016 tot en met 2020. De marges zijn echter berekend op de inkomens- en uitgavenstructuur van alleen 2020.

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

Voor de kleinere voorbeeldhuishoudens met maar één inkomen (alleenstaanden en alleenstaande ouders) zijn de marges duidelijk groter. Ook de alleenstaande ouder met drie kinderen heeft nog een marge ten opzichte van de normbedragen door de inkomensondersteuning die deze groep krijgt. Verder valt op dat de marges voor alleenstaande ouders soms groter zijn dan voor alleenstaanden zonder kinderen. Dat komt doordat de toeslagen voor kinderen hoger zijn dan de minimale uitgaven.

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

Paren met kinderen hebben bij inkomens tussen de 25.000 en 40.000 euro een ruimere marge ten opzichte van de basisbedragen dan in eerdere jaren het geval was. Dit komt, omdat het kindgebonden budget vanaf 2020 pas vanaf een inkomen van 38.000 euro wordt afgebouwd. Eerder kwamen de marges bij deze inkomens maar net boven nul uit.

Voor het voorbeeld van een paar met drie kinderen met maar één inkomen is dit niet het geval. Tot een inkomen van 40.000 euro zijn de basisbedragen voor dit huishouden niet haalbaar. Het gaat hier echter om een zeer kleine groep.

Voor de voorbeelden met tweeverdieners liggen de marges duidelijk hoger dan voor de voorbeelden met eenverdieners. Alleen voor het voorbeeld van een paar met drie kinderen op het laagste inkomensniveau zijn de basisbedragen, en ook de normbedragen niet haalbaar bij een maximale hypotheek. Bedacht moet hierbij worden dat geen van de partners het minimumloon (op jaarbasis) verdient.

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 kindwens leidt dan tot een hogere hypotheek.
- Het leidt tot vreemde situaties dat een paar zonder kinderen wel eerst een bepaalde hypotheek zou kunnen krijgen en vervolgens kinderen, maar dat dat andersom (eerst kinderen en vervolgens een hypotheek) niet zou kunnen.
- Andere kenmerken dan alleen huishoudsamenstelling kunnen een verschillend uitgavenpatroon veroorzaken. Bijvoorbeeld wel/geen auto (van de zaak), chronische ziekte, etc.

4.2 Marges na rentestijging

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

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

We bespreken deze hieronder:

4.2.1 De annuïteitenhypotheek

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

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

4.2.2 Afbouw hypotheekrenteaftrek

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

4.2.3 Renteschok

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

Dit hebben we als volgt gesimuleerd:

Sluit nu een maximale hypotheek af met een 10 jaar vaste rentestand van 1,25 procent. Laat na 10 jaar de rente gestegen zijn tot 5 procent.

We hebben twee scenario's berekend (bij een rente 1,25 procent) waarbij de afbouw van de hypotheekrenteaftrek wordt meegenomen. De eerste is een huishouden met een inkomen van 50.000 euro. Hun aftrek zal dalen tot 37,1 procent door de daling van het tarief in de derde schijf. De tweede is een huishouden met een inkomen van 100.000 euro. Hun aftrek zal dalen van 43 procent in 2021 naar op termijn 37,05 procent. Aan de andere kant wordt ook het eigenwoningforfait geleidelijk verlaagd.

In deze scenario's 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.

Bij het eerste huishouden is na 10 jaar ruim 70.000 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 320 euro per maand meer.

De gestegen rentestand zorgt tevens voor een andere verdeling tussen rente en aflossing. De betaling aan rente stijgt en de betaling aan aflossing daalt. De renteaftrek zorgt ervoor dat de netto lasten veel minder sterk stijgen: deze gaan maar 122 euro per maand omhoog. Dit is een gemiddelde stijging van 1,8 procent per jaar. Dat is onder de 2 procent inflatiedoelstelling. Wanneer het netto inkomen nominaal per jaar met een zelfde percentage stijgt, zou dat geen betalingsproblemen opleveren.

Tabel 22: Verloop hypotheek bij inkomen € 50.000; rentestijging na 10 jaar; daling aftrek van 37,35% naar 37,1%; ewf naar 0,45%

Situatie	hypotheek	annuïteit	rente	aflossing	netto lasten
Jaar 1 (r = 1,25%)	237.558	792	247	548	740
Jaar 10 oude situatie (r = 1,25%)	167.981	792	175	617	760
Jaar 10 nieuwe situatie (r = 5%)	167.981	1.109	700	409	882

Voor huishoudens in de hoogste belastingschijf zal de belastingaftrek sneller dalen. Tabel 23 geeft weer wat de gevolgen van een renteschok voor deze groep zijn.

Tabel 23: Verloop hypotheek bij inkomen € 100.000 rentestijging na 10 jaar; daling aftrek van 43% naar 37,1%; ewf naar 0,45%, blijft belast tegen 49,5%

Situatie	hypotheek	annuïteit	rente	aflossing	netto lasten
Jaar 1 (r = 1,25%)	575.141	1.917	599	1.327	1.766
Jaar 10 oude situatie (r = 1,25%)	406.691	1.917	424	1.493	1.842
Jaar 10 nieuwe situatie (r = 5%)	406.691	2.684	1.695	989	1.981

Dit zou een jaarlijkse stijging in netto hypotheeklast betekenen van 1,9 procent. Dat is onder de 2 procent inflatiedoelstelling. Wanneer het netto inkomen nominaal per jaar met een zelfde percentage stijgt, zou dat geen betalingsproblemen opleveren.

Vorig jaar leidde dit scenario tot een stijging in netto hypotheeklasten van meer dan 2 procent per jaar. Daarop zijn de financieringslastpercentages voor hogere inkomens bij lagere rentestanden neerwaarts aangepast. Dit jaar is een dergelijke aanpassing niet nodig. De helft van de aftrekbeperking is in 2021 al gerealiseerd en is daarmee al opgenomen in de berekening van de reguliere tabel.

4.3 Koopkrachtontwikkelingen voor 2021

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

Voor vrijwel alle huishoudens stijgt de koopkracht in 2021 (zie bijlage 6).

Een stijgende koopkracht betekent echter nog niet dat dit geen negatieve invloed zou kunnen hebben op de financieringslastpercentages. Een belangrijk deel van de koopkrachtstijging voor 2021 wordt veroorzaakt door uit te gaan van een gemiddelde loonstijging. Deze loonstijging wordt echter niet doorberekend in de percentages zelf, maar veroorzaakt dat het percentage horend bij een hoger inkomen wordt gebruikt.

Veranderingen in de financieringslastpercentages worden veroorzaakt door veranderingen in het bruto-nettotraject en door inflatie. Bij niet-AOW-gerechtigden is er over het algemeen in 2021 sprake van lastenverlichting. Dat betekent dat voor hen een neerwaartse aanpassing van de financieringslastpercentages niet nodig is.

Een extra koopkrachtvoortgang is zichtbaar voor gezinnen met drie of meer kinderen en een relatief laag inkomen. Het kindgebonden budget vanaf het derde kind wordt sterk verhoogd, van 297 euro per kind per jaar naar 846 euro per kind per jaar. Dat zorgt er

voor dat de marges voor deze groepen duidelijk verbeteren. Een overzicht van de marges voor deze groep staat in bijlage 6.

De AOW-gerechtigden gaan er minder op vooruit dan degenen onder de AOW-leeftijd. In een aantal gevallen leidt dit tot duidelijk lagere financieringspercentages dan uit de middeling van 2017 tot en met 2020 komt. Vooral bij de hoogste inkomens (vanaf 95.000 euro) komt dit voor. Deze huishoudens hebben te maken met de verdergaande verlaging van de hypotheekrenteaf trek. Zij zijn bovendien het meest kwetsbaar voor niet-indexering of zelfs korting van hun aanvullende pensioen, omdat dat een groot deel van hun inkomen beslaat. In een aantal gevallen zijn de financieringslastpercentages voor deze hoogste inkomens met 0,5 procentpunt neerwaarts bijgesteld.

4.4 Overige situaties

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 hypotheeklen 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.

Daarmee blijft het van belang 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.

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.

5. Overige aspecten en ontwikkelingen

5.1 Tabellen gebaseerd op SV-loon

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

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

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

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.

Het is mogelijk financieringslastpercentages ten opzichte van het SV-loon te berekenen. Om over te stappen naar het SV-loon als basis voor de financieringslastpercentages moet o.i. wel aan een aantal voorwaarden voldaan worden.

- Er moet voldoende draagvlak bij verstrekkers en adviseurs zijn om SV-loon tabellen als standaard te gaan gebruiken.
- Er moet gewaakt worden voor shopgedrag tussen de methoden. Niet alleen vanuit het oogpunt van betaalbaarheid, maar ook vanwege de hanteerbaarheid. Shopgedrag betekent immers dat adviseurs twee berekeningen maken in plaats van één.
- 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.
- Er moet voor gezorgd worden, dat het toetsinkomen blijft bestaan uit bestendige inkomensbestanddelen
- Er moet op gelet worden dat huishoudens ruimte hebben om pensioen op te bouwen.
- Er moeten alternatieven zijn voor huishoudens die geen SV-loon hebben, zoals zelfstandigen en gepensioneerden;

Zolang er nog geen invulling is gegeven aan de voorwaarden om over te stappen op het SV-loon als basis voor de financieringslastpercentages, adviseert het Nibud om de financieringslastpercentages te blijven baseren op het bruto inkomen.

5.2 Consequenties van de middeling

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

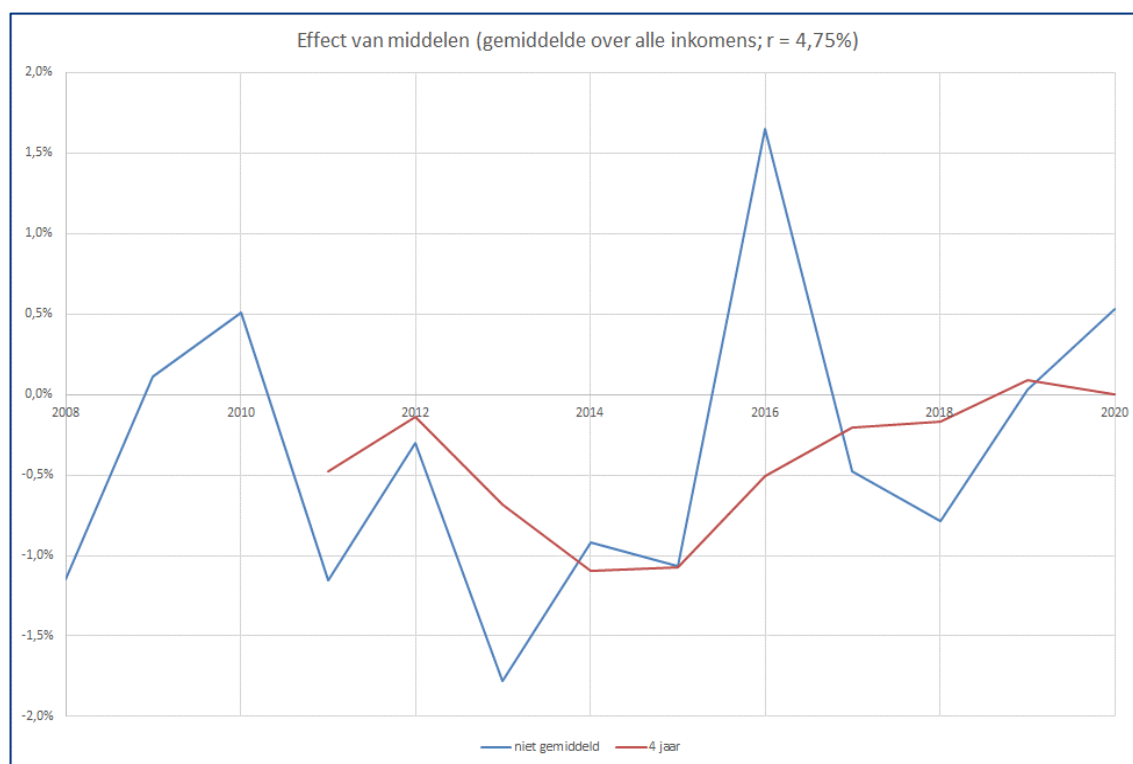
door de middeling niet meteen meegenomen in een ruimere hypotheek en een reëel dalende koopkracht leidt niet meteen tot verkrapping.

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

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

Omdat de rentekolommen in de afgelopen jaren veranderd zijn als gevolg van de gedaalde rente, kunnen we het niet voor alle rentes volledig reproduceren. We beperken ons tot één rentestand die in alle jaren voorkwam, te weten 4,75 procent. De huidige rentepercentages zijn dermate laag, dat een decennium geleden er voor deze rentestanden geen aparte financieringslastpercentages zijn berekend.

In figuur 11 staan de jaar-op-jaarverschillen in financieringslastpercentages, zowel met als zonder middeling. Te zien is dat het middelen duidelijk tot een stabielere verloop geleid heeft in financieringslastpercentages.



Figuur 11: Effect van de vier-jaarsmiddeling op de jaar-op-jaar-verschillen in financieringslastpercentages

Bijlage 1 | Overzicht uitgangspunten

Fiscale input	2020
Pensioenfranchise	13.533
Pensioenpercentage	8,55%
ZVW-percentage	0,00%
maximumloon ZVW	57.232
factor Hillen	6,67%
belastingen schijf 1	20.711
belastingen schijf 2	34.712
belastingen schijf 3	68.507
tarief 1 (65min)	37,35%
tarief 2 (65min)	37,35%
tarief 3 (65min)	37,35%
tarief 4 (65min)	49,5%
tarief 1 (65plus)	19,45%
tarief 2 (65plus)	19,45%
tarief 3 (65plus)	37,35%
tarief 4 (65plus)	49,5%
maximale aftrekpercentage	43,0%
algemene heffingskorting (65min)	2.711
algemene heffingskorting (65plus)	1.413
eerste grens alg heffingskorting	20.711
afbouwpercentage alg heffingskorting	5,672%
minimale algemene heffingskorting	0
afbouwperc AHK AOW	2,954%
minimale AHK AOW	0
afbouw overdraagbare heffingskorting	86,67%
ouderenkorting	1.622
inkomensgrens ouderenkorting	37.372
ouderenkorting boven grens	0
Ouderenkorting afbouwpercentage	0,15
arbeidskorting grens 1	9.921
arbeidskorting grens 2	21.430
arbeidskorting grens 3	34.954
arbeidskorting opbouwpercentage laag	2,812%
arbeidskorting opbouwpercentage hoog	28,812%
arbeidskorting afbouwpercentage	6,00%
arbeidskorting maximaal	3.819
arbeidskorting minimaal na afbouw	0
arbeidskorting bedrag grens 1	279
arbeidskorting bedrag grens 2	3.316
arbeidskorting bedrag grens 3	224
standaardpremie zorgtoeslag	1.642
minimumgrens zorgtoeslag	21.431
percentage normzorgkosten min mp	4,14%
percentage normzorgkosten boven min mp	13,55%
Overige eigenaarslasten	1,342%

Onderhoud per jaar		1,069%
OZB per jaar		0,1123%
waterschapslasten per jaar		0,0318%
opstalverzekering per jaar		0,129%
bruto bedrag AOW voor 2 personen		21.967
ZVW-percentage pensioen		5,45%
belasting partner alleen AOW		0
huidig basisbedrag met buffer		1.465
tarieven gas		0,8136
Eigenwoningforfait	grens	Percentage
eigenwoningforfait grens 1	0	0
eigenwoningforfait grens 2	12500	0,002
eigenwoningforfait grens 3	25000	0,0035
eigenwoningforfait grens 4	50000	0,0045
eigenwoningforfait grens 5	75000	0,006
eigenwoningforfait grens 6	>1.090.000	0,0235

waarde woning	gaskosten
0	1.181
202.200	1.278
269.600	1.341
337.000	1.405
404.400	1.486
539.200	1.537
674.000	1.525

Bijlage 2 | Voorbeeldberekening financieringslastpercentages

Hieronder staan de berekeningen van twee voorbeeldinkomens uitgewerkt. Het gaat hier om de situatie van 2020. Het rentepercentage 1,75% is meegenomen in deze berekeningen. In de blokken 1 en 3 wordt de netto ruimte bij een bepaald bruto inkomen uitgerekend. Via een iteratief proces wordt berekend bij welke hypotheek de netto ruimte voor woonlasten volledig gevuld is. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het belastingvoordeel en de zorgtoeslag.

Tabel ? : Voorbeeldberekening niet AOW-gerechtigde (situatie 2020; r = 1,75%)

Berekening belasting			
bruto jaarinkomen in €	30.000	(A)	50.000
af: pensioenpremie werknemer	1.408	-	3.118
basis sociale lasten/belastbaar loon	28.592	=	46.882
1. belasting zonder eigen huis			
belastbaar loon (= belastbaar inkomen)	28.592		46.882
belasting eerste schijf	10.680	+	12.965
belasting tweede schijf	0	+	4.546
belasting derde schijf	0	+	0
heffingskortingen	6.339	-	4.691
totaal belasting	4.340	=	12.819
2. belasting met eigen huis			
belastbaar loon	28.592	=	46.882
af: hypotheekrente (*)	2.571	-	4.103
bij: eigenwoningforfait (*)	882	+	1.407
belastbaar inkomen	26.902	=	44.186
belasting eerste schijf	9.948	+	12.965
belasting tweede schijf	0	+	3.539
belasting derde schijf	0	+	0
heffingskortingen	6.435	-	4.844
totaal belasting	3.613	=	11.659
(*) uit iteratief proces			
3. Berekening netto jaarinkomen in €			
totaal bruto	30.000	(A)	50.000
af: pensioenpremie werknemer	1.408	-	3.118
basis sociale lasten	28.592	=	46.882

belasting zonder eigen huis	4.340	-	12.819
zorgtoeslag zonder eigen huis	1.426	+	0
netto inkomen zonder eigen huis	25.678	=(B)	34.063
vereiste overige uitgaven	18.363	-	22.026
max. netto ruimte voor woonlasten	7.315	=	12.037
4. Berekening financieringslast			
bruto hypotheeklasten	6.299	(1)	10.051
Waarvan rente	2.571	(2)	4.103
Waarvan aflossing	3.728	(3)	5.948
overige eigenaarslasten	1.972	(4)	3.147
hoogte hypotheek	146.937		234.447
bruto hypotheeklast in % van inkomen	21,0%*	=(1)/(A)	20,1%*
belasting met eigen huis	3.613		11.659
zorgtoeslag met eigen huis	1.655		0
netto inkomen met eigen huis	26.634	(C)	35223
netto ruimte voor woonlasten	=(2)+(3)+(4)-(C-B)		
	= 8.271 - 956	= 13.198 - 1.160	
	= 7.315	= 12.038	

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

1. Belasting zonder eigen woning

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

2. Belasting met eigen woning

De aftrekbare hypotheekrente bedraagt in dit geval 1,75 procent van de theoretische hypotheek.

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

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

3. Berekening netto inkomen

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

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

4. Berekening financieringslast

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

Het uitgangspunt is een 30-jarige annuïteitenhypotheek. De annuïteit is gelijk aan de bruto ruimte en deze bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. De rente is gelijk aan 1,75 procent van de hypotheek. De rest van de bruto ruimte is aflossing.

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

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

Bijlage 3 | Voorbeeldberekening marges

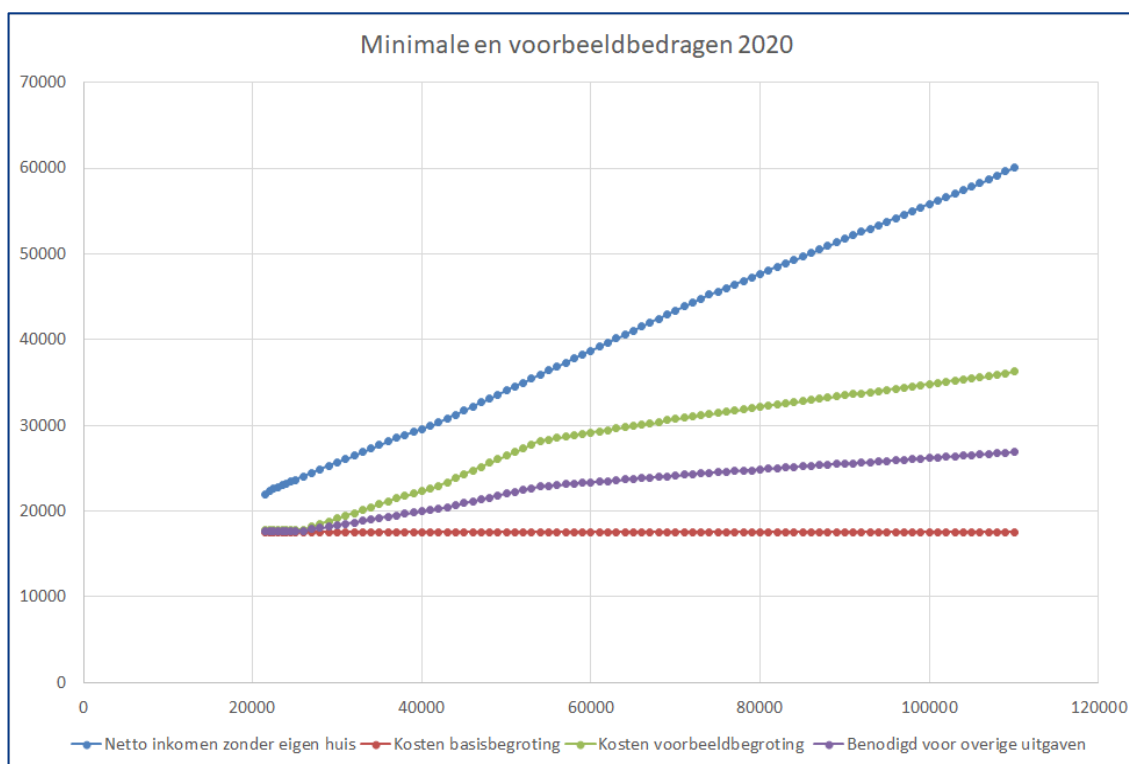
In onderstaande tabel staat een voorbeeld weergegeven voor een paar eenverdiener met twee kinderen, 1 onder de 12 jaar en 1 boven de 12 jaar.

Uitwerking paar met twee kinderen

Bruto inkomens		25.000+0	30.000+0
Netto inkomen	A	21.571	24.252
Toeslagen/subsidies	B	6.820	6.201
Besteedbaar inkomen	C = A + B	28.391	30.455
Maximale hypotheek waarde woning	D (bij r=1,75%) E (bij Itv=100%)	107.886	132.963
Bruto hypotheeklasten	F (over D)	4.625	5.700
Wv rente	G (1,75% van D)	1.888	2.327
Wv aflossing	H = F - G	2.737	3.373
Belasting en toeslagenvoordeel	I	702	865
Netto hypotheeklasten	J = F - I	3.923	4.835
Overige eigenaarslasten	K (1,342% van E)	1.447	1.784
Over voor overige uitgaven	L = C - J - K	23.021	23.836
Basis overige uitgaven	M	22.920	22.920
Marge t.o.v. minimale uitgaven	P = L - M	101	916
Marge t.o.v. mimimale uitgaven per maand	Q = P / 12	8	76

Het hypotheekbedrag bij 30.000 euro is hier lager dan in bijlage 2, omdat de maximale hypotheek hier berekend is volgens de tabel met financieringslastpercentages. In bijlage 2 is berekend wat de maximale hypotheek theoretisch zou kunnen zijn, zonder afrondingen, correcties en middeling over vier jaar.

Bijlage 4 | Minimale en voorbeeldbedragen



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

Minimale bedragen

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

Het basispakket is als volgt samengesteld.

Energie en water: dit is 90 procent van de kosten van gemiddeld gebruik naar huishoudtype in een flatwoning.

Lokale lasten: gemeentelijke en waterschapsheffingen.

Telefoon, televisie en internet. Voor elke persoon vanaf 12 jaar is er een bedrag opgenomen voor het beperkt gebruiken van één mobiele telefoon. Bovendien heeft elk huishouden televisie en internet.

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

Overige verzekeringen:

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

Inboedelverzekering: De waarde van de inboedel is vastgesteld op basis van de inboedelmeter. Er is rekening gehouden met regionale verschillen en het glas is mee verzekerd. De premie voor de verzekering is zonder eigen risico.

Uitvaartverzekering: voor huishoudens onder de AOW-leeftijd is een uitvaartverzekering opgenomen. In de gemiddelde premie is rekening gehouden met leeftijd.

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

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

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

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

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

Inventaris: Deze bedragen zijn gebaseerd op het Nibud-basispakket voor inventaris. Dit betreft o.a. de stoffering, keukeninventaris en huishoudelijk apparaat.

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

Vrijtijdsduitsgaven: Hiervoor is geen bedrag opgenomen.

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

Reiniging: Een bedrag per huishouden en een bedrag per persoon op basis van Nibud-onderzoek.

Persoonlijke verzorging: Bedrag per persoon op basis van Nibud-onderzoek.

Diversen: Hieronder vallen bijvoorbeeld, identiteitskaart, cadeaus, speelgoed. Het gaat om een bedrag per huishouden en een bedrag per persoon voor diverse uitgaven.

Niet volledig onvermijdbare kosten: Het Nibud hanteert hiervoor een bedrag gebaseerd op de volgende activiteiten:

- Contributies/abonnementen
- Bezoek ontvangen
- Op bezoek gaan
- Vakantie/uitgaan
- (Extra) vervoer

Voorbeeldbedragen

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

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

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

Bijlage 5 | Veel gestelde vragen bij de tabellen

Waarom stijgen financieringslastpercentages bij een hogere rente?

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

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

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

Voor het tweede inkomen geldt de volgende vuistregel:

Pas het financieringslastpercentage toe dat hoort bij het hoogste inkomen vermeerderd met 0,9 van het laagste inkomen op het gezamenlijke inkomen van beide partners.

Voorbeeld:

Voorbeeld 2021: Partner 1 verdient 35.000 euro en partner 2 verdient 20.000 euro. Er geldt het financieringslastpercentage dat hoort bij $35.000 + 0,9 * 20.000 = 53.000$ euro. Bij een rente van 1,75% is dat 20,0% in 2021. Samen verdienen ze 55.000 euro. De maximale bruto jaarlast is dan $20\% \times 55.000$ euro is 11.000 euro.

Soms wordt gedacht dat het tweede inkomen maar voor 0,9 wordt meegeteld bij het bepalen van het toetsinkomen ($20,0\% \times 53.000$). Dat is dus niet zo.

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

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

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

Financieringslastpercentage reguliere tabel / financieringslastpercentage box 3 tabel

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

Voorbeeld:

Inkomen 50.000 euro; eigen-woningreserve (EWR) 100.000 euro.
Rente 1,75%. Financieringslastnorm 20,0% De annuïteit bij 1,75% is 0,00357.

Bruto jaarlast is $20,0\% * 50.000 = 10.000$.
Jaarlast die hoort bij een eigen woning reserve van 100.000 = $4.284 (12 * 100.000 * 0,00357)$.

Deze last moet gebruteerd worden, omdat het rentegedeelte niet aftrekbaar is.
De bruteringsfactor is te achterhalen via de financieringslastnorm in de box-3-tabel (18,0%).
 $20,0 / 18,0 = 1,111$.
De gebruteerde jaarlast van de EWR is dan $1,111 * 4.284$ is 4.760.

Er is dan nog $10.000 - 4.760 = 5.240$ over voor een hypotheek waarvan de rente aftrekbaar is.
Dit komt neer op een hypotheek van $(5.240 / 12) / 0,00357 = 122.315$ euro.

De totale hypotheek bedraagt dan 122.315 (in box 1) + 100.000 (in box 3) is 222.315.

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

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

Tabel B5.1: Bijkomende woonlasten koopwoning t.o.v. huurwoning

Onderhoud per jaar in % van waarde woning	1,069%
OZB per jaar in % van waarde woning	0,1123%
Waterschapslasten per jaar in % van waarde woning	0,0318%
Opstalverzekering per jaar in % van waarde woning	0,129%
Totaal overige eigenaarslasten in % van waarde woning	1,342%

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

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

Bijlage 6 | Koopkrachtramingen 2020-2021

Het Nibud heeft voor 117 huishoudtypen berekend hoe hun koopkracht zich ontwikkelt tussen 2020 en 2021 op basis van de kabinetsplannen die op Prinsjesdag gepresenteerd zijn. In de tabel hieronder staan de verschillen in koopkracht voor 2021 ten opzichte van 2020 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 2020 van het voorbeeldhuishouden.

Op basis van de op Prinsjesdag gepresenteerde prognoses voor 2021 hebben we de financieringslastpercentages uitgerekend op basis van de kenmerken van het jaar 2021 en deze vergeleken met de in eerste instantie berekende financieringslastpercentages voor 2021.

Deze voorgestelde financieringslastpercentages worden berekend als middeling van de financieringslastpercentages op basis van de kenmerken van de jaren 2017 tot en met 2020. Een verschuiving in percentages tussen 2020 en 2021 zou dus maar voor een kwart tot aanpassing in de voor 2021 geldende percentages leiden.

Geen van de 1.140 berekende financieringslastpercentages op basis van de kenmerken van het jaar 2021 zijn voor de huishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd meer dan 0,5 procentpunt lager dan de voorgestelde financieringslastpercentages voor het jaar 2020.

Verder hebben we de marges berekend op de verwachte situatie van 2021. Dit hebben we op dezelfde manier gedaan als in paragraaf 4.1.

Voor de AOW-gerechtigde huishoudens ziet de koopkrachtontwikkeling er voor 2021 minder positief uit dan voor huishoudens onder de AOW-leeftijd. Bij de hoogste inkomens (vanaf 95.000 euro) zouden de voorgestelde financieringslastpercentages duidelijk hoger zouden worden dan op basis van de situatie 2021 berekend is. Dit is het gevolg van de verminderde hypotheekrenteaf trek. Dit is een groep is die ook in de toekomst mogelijk nog met koopkrachtdalingen te maken gaat krijgen. Denk hierbij aan een verdere daling van de hypotheekrenteaf trek en het niet-indexeren of zelfs korten van het aanvullend pensioen, dat bij hen een groot deel van het inkomen is.

Dit heeft er toe geleid enige financieringslastpercentages met een 0,5% neerwaarts bij te stellen.

De koopkrachtontwikkeling is weliswaar maar licht negatief voor deze groep, maar dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een stijging van de AOW. Een AOW-stijging heeft geen invloed op de financieringslastpercentages zelf, alleen op het individuele inkomen dat men gebruikt om het individuele financieringslastpercentage te bepalen. De slechts lichte lastenverlichting en de verwachte inflatie van 1,5 procent zorgen voor deze groep voor minder ruimte voor hypotheeklasten.

Tabel B6.1: Koopkrachtontwikkeling van 117 huishoudens 2020-2021

	koopkracht	bedrag	koopkracht zonder prijsstijging zonder loonstijging	koopkracht met prijsstijging zonder loonstijging
		per maand		
BIJSTAND				
Alleenstaand bijstand	0,6%	€ 8	1,9%	0,6%
Eenouder 1 kind bijstand	0,4%	€ 8	1,8%	0,4%
Eenouder 2 kinderen bijstand	0,5%	€ 10	1,9%	0,5%
Paar met 2 kinderen bijstand	0,5%	€ 11	1,8%	0,5%
UITKERING				
Alleenstaand uitkering, 20.000	1,1%	€ 17	2,5%	1,1%
Alleenstaand uitkering, 25.000	1,0%	€ 16	2,4%	1,0%
Paar zonder kinderen beiden uitkering, 20.000	1,2%	€ 26	2,5%	1,2%
Eenouder met 1 kind uitkering, 15.000	1,0%	€ 18	2,4%	1,0%
PENSIOEN				
Alleenstaand AOW + € 0	0,7%	€ 11	2,1%	0,7%
Alleenstaand AOW + € 1250	0,5%	€ 9	1,9%	0,5%
Alleenstaand AOW + € 2500	1,0%	€ 18	2,4%	1,0%
Alleenstaand AOW + € 5000	0,8%	€ 16	2,2%	0,8%
Alleenstaand AOW + € 10000	0,7%	€ 13	2,1%	0,7%
Alleenstaand AOW + € 15000	0,2%	€ 5	1,6%	0,2%
Alleenstaand AOW + € 30000	-0,1%	€ -2	1,4%	-0,1%
Paar AOW + € 0 & AOW + € 0	0,7%	€ 15	2,0%	0,7%
Paar AOW + € 2500 & AOW + € 0	0,4%	€ 9	1,7%	0,4%
Paar AOW + € 5000 & AOW + € 0	0,5%	€ 12	1,8%	0,5%
Paar AOW + € 7500 & AOW + € 0	0,5%	€ 14	1,9%	0,5%
Paar AOW + € 10000 & AOW + € 0	0,4%	€ 11	1,8%	0,4%
Paar AOW + € 15000 & AOW + € 0	0,2%	€ 7	1,6%	0,2%
Paar AOW + € 5000 & AOW + € 2500	0,3%	€ 8	1,7%	0,3%
Paar AOW + € 7500 & AOW + € 5000	0,4%	€ 12	1,8%	0,4%
Paar AOW + € 15000 & AOW + € 2500	0,0%	€ 1	1,4%	0,0%
Paar AOW + € 17500 & AOW + € 7500	-0,2%	€ -6	1,2%	-0,2%
Paar AOW + € 35000 & AOW + € 2500	-0,2%	€ -8	1,2%	-0,2%
Paar AOW + € 35000 & AOW + € 10000	-0,1%	€ -7	1,3%	-0,1%
WERKNEMER				
Alleenstaand werkend € 15000	1,5%	€ 22	2,0%	0,6%
Alleenstaand werkend € 20000	1,4%	€ 24	2,1%	0,7%
Alleenstaand werkend € 25000	1,6%	€ 31	2,8%	1,4%
Alleenstaand werkend € 30000	1,4%	€ 29	2,2%	0,8%
Alleenstaand werkend € 35000	1,2%	€ 27	1,7%	0,3%
Alleenstaand werkend € 40000	1,2%	€ 29	1,8%	0,4%
Alleenstaand werkend € 45000	1,1%	€ 31	1,8%	0,3%
Alleenstaand werkend € 55000	0,9%	€ 29	1,5%	0,1%
Alleenstaand werkend € 75000	0,3%	€ 13	1,0%	-0,4%
Paar zonder kinderen werkend eenverdiener € 45000	1,4%	€ 43	2,3%	0,9%
Eenouder 1 kind werkend € 15000	0,1%	€ 2	0,8%	-0,6%
Eenouder 1 kind werkend € 30000	1,5%	€ 39	2,8%	1,4%
Eenouder 1 kind werkend € 55000	0,9%	€ 33	1,8%	0,3%
Eenouder 2 kinderen werkend € 17500	1,0%	€ 24	1,8%	0,4%
Eenouder 2 kinderen werkend € 27500	1,3%	€ 38	2,7%	1,2%
Eenouder 2 kinderen werkend € 50000	1,0%	€ 35	1,8%	0,4%
Paar 1 kind eenverdiener € 45000	0,9%	€ 26	1,7%	0,4%
Paar 2 kinderen eenverdiener € 35000	0,8%	€ 23	1,7%	0,3%
Paar 2 kinderen eenverdiener € 70000	0,3%	€ 13	1,0%	-0,4%
Paar 3 kinderen eenverdiener € 45000	2,0%	€ 70	3,0%	1,6%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €25000 & € 12500	1,7%	€ 49	2,3%	0,9%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €30000 & € 15000	1,6%	€ 52	2,3%	0,9%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €30000 & € 25000	1,2%	€ 49	1,9%	0,5%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €35000 & € 35000	1,2%	€ 57	1,8%	0,4%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €45000 & € 15000	1,2%	€ 49	1,8%	0,4%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €45000 & € 25000	1,2%	€ 53	1,8%	0,4%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €45000 & € 35000	1,1%	€ 59	1,8%	0,4%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €65000 & € 25000	0,9%	€ 50	1,5%	0,1%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €70000 & € 15000	0,9%	€ 43	1,4%	-0,1%
Paar zonder kinderen tweeverdiener €70000 & € 45000	0,8%	€ 55	1,5%	0,0%
Paar 1 kind tweeverdiener €30000 & € 20000	0,5%	€ 20	1,1%	-0,3%
Paar 1 kind tweeverdiener €35000 & € 30000	1,1%	€ 54	1,8%	0,4%
Paar 1 kind tweeverdiener €45000 & € 10000	1,0%	€ 38	1,7%	0,3%
Paar 1 kind tweeverdiener €45000 & € 20000	0,5%	€ 23	1,1%	-0,3%
Paar 1 kind tweeverdiener €45000 & € 35000	0,9%	€ 50	1,6%	0,2%
Paar 1 kind tweeverdiener €70000 & € 10000	0,6%	€ 30	1,2%	-0,3%
Paar 1 kind tweeverdiener €70000 & € 20000	0,3%	€ 18	0,8%	-0,6%
Paar 1 kind tweeverdiener €75000 & € 45000	0,5%	€ 32	1,2%	-0,3%

	koopkracht	bedrag		koopkracht zonder prijsstijging zonder loonstijging	koopkracht met prijsstijging zonder loonstijging
		per maand			
Paar 2 kinderen tweeverdiener €30000 & € 5000	1,1%	€ 33		1,9%	0,5%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €30000 & € 10000	1,2%	€ 40		1,9%	0,5%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €30000 & € 20000	0,5%	€ 21		1,2%	-0,3%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €35000 & € 25000	1,2%	€ 55		1,9%	0,5%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €45000 & € 10000	1,0%	€ 38		1,7%	0,3%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €45000 & € 20000	0,5%	€ 26		1,2%	-0,2%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €45000 & € 30000	1,1%	€ 59		1,9%	0,4%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €45000 & € 40000	0,9%	€ 52		1,6%	0,2%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €60000 & € 10000	0,8%	€ 35		1,5%	0,1%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €60000 & € 20000	0,4%	€ 22		1,1%	-0,4%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €60000 & € 35000	0,8%	€ 47		1,4%	0,0%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €60000 & € 50000	0,7%	€ 47		1,4%	-0,1%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €65000 & € 30000	0,8%	€ 51		1,5%	0,0%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €85000 & € 20000	-0,2%	€ -13		0,4%	-1,1%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €85000 & € 25000	0,2%	€ 16		0,9%	-0,5%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €85000 & € 40000	0,2%	€ 12		0,9%	-0,6%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €90000 & € 7500	-0,2%	€ -9		0,5%	-1,0%
Paar 2 kinderen tweeverdiener €95000 & € 65000	0,0%	€ -0		0,7%	-0,8%
Paar 3 kinderen tweeverdiener €35000 & € 10000	2,3%	€ 88		3,1%	1,7%
Paar 3 kinderen tweeverdiener €35000 & € 25000	2,1%	€ 100		2,8%	1,4%
Paar 3 kinderen tweeverdiener €55000 & € 10000	1,8%	€ 82		2,6%	1,1%
Paar 3 kinderen tweeverdiener €55000 & € 25000	1,8%	€ 99		2,5%	1,1%
Paar 3 kinderen tweeverdiener €55000 & € 40000	1,2%	€ 78		2,1%	0,6%
Paar 3 kinderen tweeverdiener €80000 & € 25000	0,3%	€ 22		1,0%	-0,4%
Paar 3 kinderen tweeverdiener €85000 & € 10000	0,5%	€ 30		1,3%	-0,1%
Paar 3 kinderen tweeverdiener €90000 & € 45000	0,1%	€ 8		0,8%	-0,6%
VERVROEGD PENSIOEN EN UITKERING					
Alleenstaand vervroegd pensioen € 17500	-0,5%	€ -6		0,8%	-0,5%
Paar beide vervroegd pensioen	-0,1%	€ -3		1,2%	-0,1%
Paar zonder kinderen werk en uitkering € 30000 & € 15000	1,3%	€ 40		2,1%	0,8%
Paar zonder kinderen werk en uitkering € 45000 & € 15000	1,1%	€ 43		2,0%	0,6%
Paar zonder kinderen werk en vervroegd pensioen € 20000 & € 10000	0,7%	€ 16		1,4%	0,0%
Paar 1 kind werk en uitkering € 40000 & € 15000	1,2%	€ 46		2,2%	0,8%
Paar 2 kinderen werk en uitkering € 35000 & € 10000	1,3%	€ 47		2,3%	0,9%
Paar 3 kinderen werk en uitkering € 35000 & € 10000	2,5%	€ 93		3,5%	2,1%
Ouder paar pensioen en werk € 12500 & € 15000	0,0%	€ 1		1,0%	-0,4%
ZELFSTANDIG					
alleenstaand zelfstandig € 12500	-0,3%	€ -4		0,2%	-1,1%
alleenstaand zelfstandig € 25000	-0,4%	€ -9		0,1%	-1,4%
alleenstaand zelfstandig € 40000	0,4%	€ 13		1,3%	-0,1%
alleenstaand zelfstandig € 65000	0,1%	€ 3		0,7%	-0,8%
eenoudergezin 1 kindzelfstandig € 25000	-0,3%	€ -8		0,4%	-1,1%
eenoudergezin 2 kinderen of meer	-0,4%	€ -10		0,2%	-1,2%
paar zonder kinderen beide zelfstandig € 55000 & € 40000	0,3%	€ 18		1,0%	-0,5%
paar 1 kind beide zelfstandig € 40000 & € 15000	-0,5%	€ -25		0,2%	-1,2%
paar 2 kinderen beide zelfstandig € 65000 & € 45000	0,0%	€ 2		0,7%	-0,7%
paar 3 kinderen beide zelfstandig € 45000 & € 15000	0,4%	€ 21		1,2%	-0,2%
paar zonder kinderen zelfstandig en werk € 30000 & € 15000	0,1%	€ 4		0,5%	-0,9%
paar zonder kinderen zelfstandig en werk € 35000 & € 70000	0,3%	€ 18		0,9%	-0,5%
paar 1 kind zelfstandig en werk € 12500 & € 30000	-0,3%	€ -13		0,1%	-1,3%
paar 1 kind zelfstandig en werk € 35000 & € 70000	0,1%	€ 9		0,8%	-0,6%
paar 2 kinderen zelfstandig en werk € 15000 & € 35000	0,1%	€ 6		0,6%	-0,8%
paar 2 kinderen zelfstandig en werk € 35000 & € 75000	-0,1%	€ -6		0,6%	-0,9%
paar 3 kinderen zelfstandig en werk € 20000 & € 50000	0,8%	€ 46		1,5%	0,1%

Een van de Kabinetsplannen is het sterk verhogen van het kindgebonden budget vanaf het derde kind. Dit leidt tot een duidelijke verbetering van de marges voor deze groep, zoals tabel B6.2 laat zien.

Tabel B6.2: Marges situatie 2021 (in euro per maand)

eenverdiener	Inkomen	t.o.v. minimum		t.o.v. voorbeeld		t.o.v. norm	
		*	2020	2021	2020	2021	2020
paar 3 kinderen	22000	-238	-179	-238	-179	-238	-179
paar 3 kinderen	25000	-235	-146	-235	-162	-235	-154
paar 3 kinderen	30000	-167	-85	-201	-148	-184	-117
paar 3 kinderen	32000	-136	-51	-188	-133	-162	-92
paar 3 kinderen	35000	-105	-17	-184	-127	-144	-72
paar 3 kinderen	40000	-45	49	-165	-139	-105	-45
paar 3 kinderen	50000	36	121	-387	-377	-176	-128
paar 3 kinderen	75000	136	225	-928	-863	-396	-319