



Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting

Advies hypotheeknormen 2024

Marcel Warnaar, Jasja Bos, Gitta van den Enden

Advies hypotheeknormen 2024

Auteurs

Marcel Warnaar

Jasja Bos

Gitta van den Enden

Inhoud

Samenvatting	3
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Proces	5
1.3 Leeswijzer	5
2. De methodiek van de hypotheeknormen	6
2.1 Criteria	6
2.1.1 Betaalbaarheid	6
2.1.2 Hanteerbaarheid	9
2.1.3 Robuustheid	9
2.1.4 Bijkomende woonlasten	10
2.1.5 Hypotheekvorm en brutoering	10
2.1.6 Toetsrente	10
2.2 Specifieke uitgangspunten	10
2.2.1 Algemeen	11
2.2.2 Rente	11
2.2.3 Inkomen	12
2.2.4 Huishoudsituatie	12
2.2.5 Aparte tabellen voor AOW-gerechtigden	12
2.2.6 Specifieke uitgangspunten voor AOW-gerechtigden	12
2.2.7 Aparte tabellen voor niet-aftekbare gedeelten	13
2.2.8 Specifieke uitgangspunten voor niet-aftekbare gedeelten	14
2.2.9 Tweeverdieners	14
2.2.10 Kenmerken van de woning	15
2.2.11 Stresstesten	16
3. Differentiatie naar energiezuinigheid	18
3.1 Alleen gebouwgebonden energiegebruik	18
3.2 Empirische verbruiken	18
3.3 Groepering van energielabels	19
3.4 Standaardtabel berekenen op basis van energie onzuinige labels	19
3.5 Extra hypotheekbedragen voor woningen met betere labels	20
3.6 Extra hypotheekbedragen bij energiebesparende maatregelen	21
4. Financieringslastpercentages 2024	24
4.1 Niet AOW-gerechtigden	24
4.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2024	24
4.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2023-2024	24
4.2 Resultaat AOW-gerechtigden 2024	28
4.3 Resultaat niet-aftekbare gedeelten 2024	29
5. Het meenemen van studieleningen	31

5.1	Achtergronden huidige regeling	31
5.1.1	Opslagen	32
5.1.2	Extra aflossingen	32
5.2	Alternatief: toetsen op werkelijke maandlast	32
5.2.1	Opslagen bij alternatief.....	32
5.2.2	Extra aflossen	33
5.2.3	Een aantal voorbeelden	33
6.	Huishoudtypen	35
6.1	Afwijkende regeling voor aantoonbaar niet- kwetsbare groepen	35
7.	Beschermende werking van de normen voor verschillende groepen huishoudens	38
7.1	Huishoudsamenstelling	38
7.1.1	Methode	38
7.1.2	Resultaten	39
7.2	Marges na rentestijging	42
7.2.1	De annuïteitenhypotheek	42
7.2.2	Renteschok	42
	Bijlage 1 Overzicht uitgangspunten 2023	44
	Bijlage 2 Voorbeeldberekening financieringslastpercentages.....	46
	Bijlage 3 Voorbeeldberekening marges	48
	Bijlage 4 Minimale en voorbeeldbedragen.....	49
	Bijlage 5 Berekeningen maatregelen.....	52
5.1	Energietarieven	52
5.2	Kosten en opbrengsten van maatregelen	52

Samenvatting

In dit advies zijn financieringslastpercentages berekend voor 2024. In 2022 was er sprake van een zeer hoge inflatie en stijgende rente. Ook in 2023 is de inflatie hoog, en verspreid over meer uitgavenposten dan alleen energie. Dit heeft in principe grote impact op de ruimte die er is voor woonlasten en daarmee op de financieringslastpercentages. Net als in de afgelopen jaren is er in eerste instantie een middeling toegepast van de situaties van de afgelopen vier jaar. Maar er is extra kritisch gekeken of de voorgestelde financieringslastpercentages passen bij de huidige situatie. Dit heeft mede geleid tot neerwaartse aanpassingen van een aantal financieringslastpercentages, vooral bij lagere inkomens.

Voor 2024 wordt een aantal wijzigingen in de methode voorgesteld, die we in dit advies bespreken.

In de eerste plaats wordt de regeling voor niet-kwetsbare huishoudens (= alleenstaanden) uitgebreid. Deze zal dan voor alle inkomens gelden en niet alleen tot de huidige inkomensgrens van 31.000 euro. Daarnaast wordt deze omgevormd van een hoger financieringslastpercentage naar een vast hypotheekbedrag van 16.000 euro.

Een tweede voorstel is om de standaardtabel niet langer te enten op woningen met energielabel C, maar op woningen met energielabels E, F of G. Hiermee wordt meer recht gedaan aan de energiekosten die samenhangen met de woning.

Invoering hiervan leidt tot een verkrapping van de standaardtabel. Daarnaast zullen echter hogere hypotheekbedragen dan volgens de standaardtabel mogelijk zijn bij aankoop van woningen met betere energielabels dan E,F of G. Bij aankopen moet een energielabel aanwezig zijn en is deze differentiatie goed uitvoerbaar. Het gaat daarbij om de volgende bedragen:

Tabel 1: Extra hypotheekbedrag per energielabelcluster

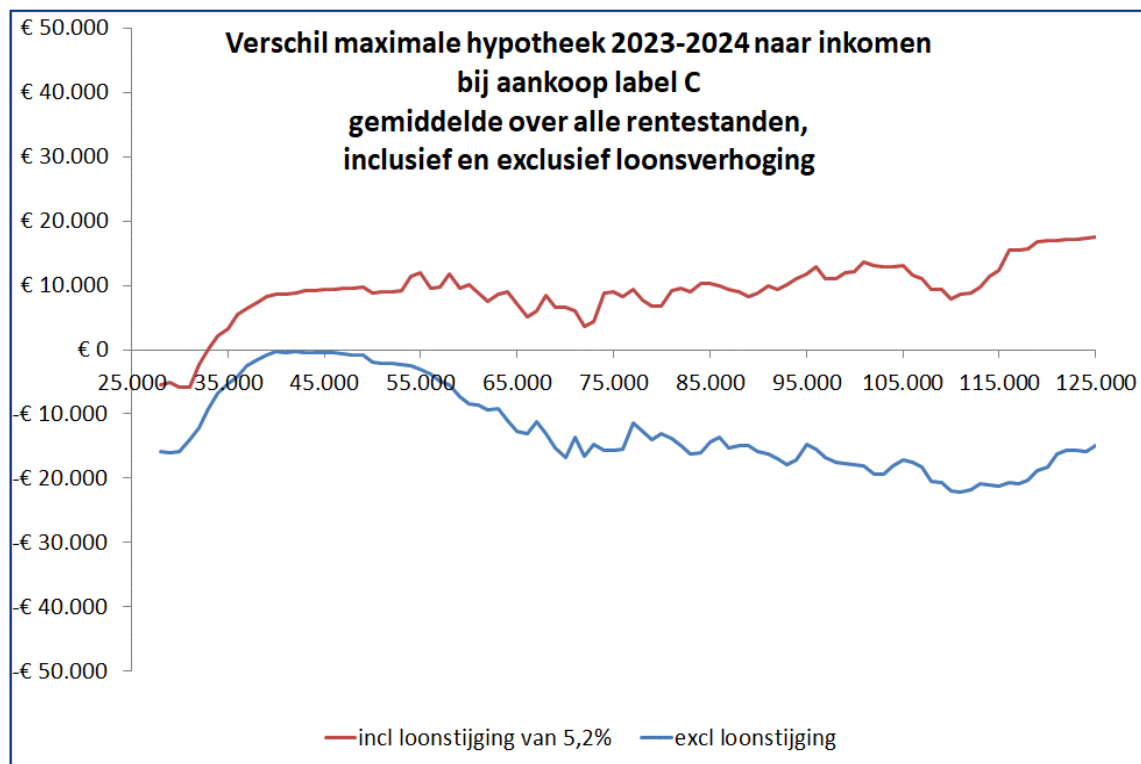
Labelcluster	Extra bedrag
EFG	0
CD	5.000
AB	10.000
A+ tot en met A++	20.000
A+++	30.000
A++++	40.000
A++++ met garantie	50.000

Bij verbouwingen die leiden tot energiezuiniger woningen, is het voorstel om de huidige regeling via een lijst met maatregelen te laten blijven bestaan, maar hierbij in het maximale bedrag onderscheid te maken naar de energielabels die voorafgaand aan de verbouwing golden. De extra leenbedragen komen dan uit op 20.000 euro bij labels E,F of G; 15.000 euro bij labels C of D en 10.000 euro bij labels B of zuiniger.

Bij beide regelingen zou de huidige minimale inkomensgrens kunnen vervallen.

Als derde kijken we naar een andere manier van het omgaan met de DUO-studieschuld. Daarvoor zal de daadwerkelijk verschuldigde maandlast leidend worden in plaats van de oorspronkelijke studieschuld. Bij gelijkblijvende rentes zal dit leiden tot het minder zwaar meewegen van de studieschuld wanneer extra aflossingen worden gedaan.

In onderstaande figuur staat het verschil in maximale hypotheek bij aankoop van een woning met energielabel C weergegeven voor 2024 ten opzichte van 2023. Zonder loonstijging daalt de leencapaciteit voor vrijwel alle inkomens. Voor 2024 wordt een loonstijging van 5,2 procent verwacht. Inclusief deze loonstijging leidt dit tot voor de meeste situaties juist tot een licht hogere leencapaciteit.



We hebben uitgerekend wat de marges zijn bij een maximale hypotheek voor andere huishoudtypen dan het standaard huishoudtype (paar zonder kinderen, alleenverdiener). D.w.z. de bestedingsruimte die deze huishoudtypen overhouden bij een maximale hypotheek.

De tabellen met financieringslastpercentages voor 2024 die horen bij dit advies staan in een separaat Excelbestand.

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-hypotheekleningen. Verder gebruikt de Autoriteit Financiële Markten de financieringslastnormen als richtlijn bij haar toezichthoudende functie.

Sinds 1 januari 2013 is er een Ministeriële Regeling van kracht (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 is het advies voor deze aanpassingen voor 2024.

1.2 Proces

In aanloop naar dit advies zijn in het voorjaar een aantal partijen geconsulteerd. Geconsulteerd zijn:

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

Naar aanleiding van de consultatie heeft het Nibud in juni een conceptadvies uitgebracht, waarmee de Rijksoverheid verandering in de wetgeving heeft kunnen voorbereiden. Deze voorstellen zijn in juli en augustus via een internetconsultatie openbaar gemaakt.

Het conceptadvies is nader bekeken naar aanleiding van de plannen die het kabinet op Prinsjesdag heeft gepresenteerd voor 2024.

1.3 Leeswijzer

Dit document is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de hoofdlijnen van de methodiek beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de wijziging beschreven als gevolg van differentiatie naar energiegebruik van de woning. In hoofdstuk 4 staan de berekende normen voor 2024 weergegeven. Dit hoofdstuk bevat tevens de verschillen ten opzichte van 2023. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de behandeling van de studielening bij de hypotheekaanvraag. In hoofdstuk 6 staan veranderingen beschreven die te maken met huishoudtypen: de verruiming voor de regeling voor alleenstaanden. In hoofdstuk 7 worden de effecten van de financieringslastnormen voor verschillende groepen huishoudens beschreven. Dit gebeurt aan de hand van marges die deze groepen huishoudens hebben bij maximale financiering.

In de bijlagen zijn nadere detailleringen en een uitgebreidere toelichting op de uitgevoerde berekeningen opgenomen. De daadwerkelijke tabellen 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. Het is daarom belangrijk om veranderingen geleidelijk door te voeren. Robuustheid is daarmee een derde criterium bij het opstellen van de financieringslastnormen.

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

2.1.1 Betaalbaarheid

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

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

Minimale bedragen/Basispakket

De minimale bedragen zijn de bedragen die minimaal voor een huishouden beschikbaar moeten blijven. De minimale bedragen zijn afhankelijk van de huishoudsamenstelling, maar onafhankelijk van het inkomen. De minimale bedragen zijn de kosten van het basispakket, aangevuld met een buffer. Het basispakket is een pakket aan goederen en diensten die voor vrijwel elk huishouden vrijwel onvermijdbaar zijn. Het Nibud heeft dit basispakket samengesteld en bekijkt jaarlijks of het pakket nog alle goederen en diensten bevat die voor een huishouden moeilijk vermijdbaar zijn en past dat zo nodig aan. Dit niveau is gelijk aan de door het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) gehanteerde *basisbehoeften-armoedegrens*.

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

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

Voorbeelden ervan zijn:

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

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

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

Voorbeeldbedragen

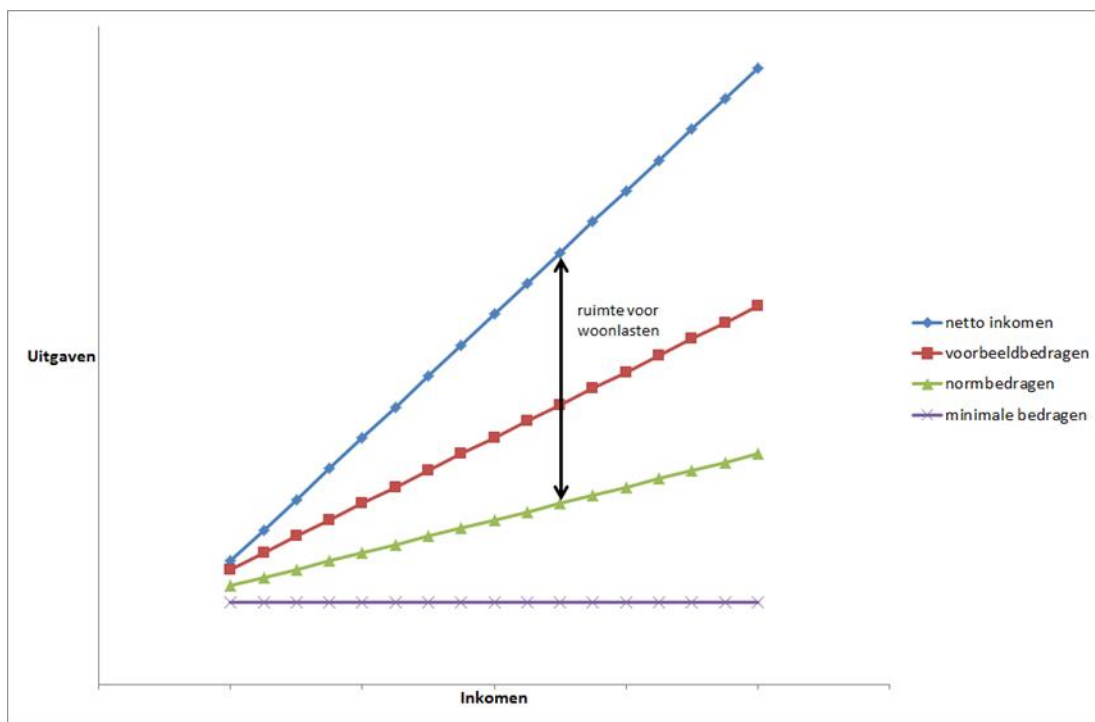
De voorbeeldbedragen zijn de uitgaven die een vergelijkbaar huishouden met een vergelijkbaar inkomen gemiddeld doet aan de verschillende uitgavenposten. Deze bedragen zijn dus afhankelijk van zowel de huishoudsamenstelling als het inkomen. De voorbeeldbedragen worden onder andere afgeleid van het Budgetonderzoek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

Normbedragen

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

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

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



Figuur 1: Uitgangspunt bij de berekening van de hypotheeknormen

Wijzigingen voor 2024

Het uitgavenniveau waarmee rekening gehouden wordt, is gebaseerd op gemiddelden van de afgelopen vier jaar (zie 2.1.3). Voor 2024 zijn nu de jaren 2020-2023 gebruikt in plaats van 2019-2022.

Bij de voorbeeldbedragen is nieuwe informatie meegenomen vanuit het Budgetonderzoek 2020. Daarmee kon de tabel verlengd worden tot een inkomen van 125.000 euro.

In 2022 en 2023 zijn de prijzen sterk gestegen. Aanvankelijk alleen voor energie, nu ook voor andere uitgavenposten. Hier is in de situaties van 2022 en 2023 rekening mee gehouden. In die jaren is op verschillende manieren compensatie geboden. Wanneer dit voor iedereen gold, is er rekening mee gehouden bij de berekeningen, bijvoorbeeld bij het energieplafond in 2023.

Voor 2024 gaan we in de standaardtabel uit van woningen met een energielabel E, F of G. Tot nu toe waren dat woningen met energielabel C. Daarom zijn de oorspronkelijke berekeningen voor 2020 tot en met 2022 opnieuw gedaan met de verbruiken die horen bij het energielabel EFG. Zie hoofdstuk 3 voor de achtergronden.

Specifieke persoonlijk onvermijdbare uitgaven

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

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

- uitstaand consumptief krediet
- alimentatieverplichtingen
- erfpachtcanonbetalingen
- studieschuld

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

2.1.2 Hanteerbaarheid

Voor het bepalen van hypotheeknormen wordt niet uitgegaan van het individuele uitgavenpatroon, maar van gemiddelde uitgavenpatronen. Het resultaat wordt gepresenteerd in een tabel met financieringslastpercentages. De financieringslastpercentages drukken de maximale bruto hypotheeklasten uit in een percentage ten opzichte van het toetsinkomen. Het toetsinkomen wordt afgeleid uit het bruto inkomen. Voor deze opzet is gekozen, omdat:

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

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

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

- AOW-gerechtigden;
- hypotheekleners waarvan de rente niet (volledig) aftrekbaar is;

Daarnaast zijn uitzonderingen mogelijk voor:

- het treffen van energiezuinige maatregelen; in 2024 is het idee dit op een andere manier vorm te geven;
- alleenstaanden met een laag inkomen. Voor 2024 is het idee dit uit te breiden naar alle alleenstaanden.

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

2.1.3 Robuustheid

Elk jaar worden de minimale bedragen en de voorbeeldbedragen aangepast. Om relatief grote wijzigingen in de tabellen met financieringslastpercentages van jaar tot jaar te voorkomen, worden sinds 2016 de tabellen gemiddeld. Dit gemiddelde betreft het voorgaande jaar en de drie daaraan voorafgaande jaren. Voor de hypotheeknormen voor 2024 worden dus de jaren 2020 tot en met 2023 gebruikt.

Bij het middelen van de overige uitgaven wordt gecontroleerd of de verwachte minimale bedragen van het komende jaar gewaarborgd zijn bij de berekende financieringslastpercentages. Iemand die nu een hypotheek afsluit, doet immers nú zijn uitgaven en geen gemiddelde uitgaven van de afgelopen vier jaar. Zo nodig worden de financieringslastpercentages neerwaarts aangepast om hieraan te voldoen. Voor dit advies hebben we getoetst op de voorspellingen voor komend jaar (2024), zoals tijdens Prinsjesdag gepresenteerd. Aanvullende wensen die tijdens de Algemene Beschouwingen zijn ingediend, zijn niet meegenomen in dit advies, omdat deze nog niet zijn uitgewerkt. Over het algemeen beogen die wensen de koopkracht van huishoudens extra te ondersteunen.

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 ruimte voor woonlasten minus de bijkomende woonlasten.

2.1.5 Hypotheekvorm en bruterings

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

2.1.6 Toetsrente

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

Bij een rentestijging nemen de netto maandlasten toe. Daardoor kan de betaalbaarheid van de hypotheek op termijn onder druk komen te staan. Om dit risico te verminderen moet voor hypotheeklen 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 voorgestelde 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 hypotheeklen met een rentevaste periode korter dan tien jaar en voor hypotheeklen die nog minder dan tien jaar lopen en binnen die tijd volledig zijn afgelost.

De AFM stelt elk kwartaal de minimale toetsrente vast. De minimale toetsrente is 5 procent in het vierde kwartaal van 2023.

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 2023. 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 2024 worden berekend als gemiddelde van de financieringslastpercentages op basis van de jaren 2020, 2021, 2022 en 2023. Voor de specifieke uitgangspunten van de jaren 2020, 2021 en 2022 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. Eind september 2023 liepen de aangeboden hypotheekrentes uiteen van 3,6 tot 5,7 procent.
- Het Nibud adviseert om voor 2024 de rentekolommen constant te houden. De tabellen beginnen dus met een rentestand van lager dan 1,5 procent en eindigen met een rentestand hoger dan 6,5 procent.
- De financieringslastpercentages zijn berekend bij een rentepercentage dat precies het middelste percentage is uit de betreffende kolom. Dus bij 3,75 procent in de kolom 3,501-4,000 procent. Voor de uiteinden van de tabel is gerekend met een rentestand die 0,25 procent lager, resp. hoger ligt dan de grenswaarde. Dus bij 1,25 procent in de linker kolom en 6,75 procent in de rechterkolom;
- De financieringslastpercentages zijn bij oplopende rente niet-dalend. Niet-dalend wil zeggen dat het financieringslastpercentage bij een hogere rentestand niet lager mag zijn dan bij een lagere rentestand.
- Het kan voorkomen dat de maximale hypotheek stijgt bij een hogere rentestand vanwege de oplopende financieringspercentages bij hogere rentestanden. Zeker op de grens van de kolommen komt dat voor. Om dit fenomeen te verminderen worden de tabellen 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 28.000 euro. Dat is ongeveer het huidige bruto minimumloon in 2024.
- De tabel wordt vervolgens uitgerekend met stappen van 1.000 euro tot en met een inkomen van 125.000 euro voor niet-AOW-gerechtigden en 110.000 euro voor AOW-gerechtigden. Voor inkomens daarboven zijn geen betrouwbare gegevens beschikbaar om tot passende financieringslastpercentages te komen.
- De financieringslastpercentages zijn bij oplopend inkomen niet-dalend. Niet-dalend wil zeggen dat het financieringslastpercentage bij een hoger inkomen niet lager mag zijn dan bij een lager inkomen.

2.2.4 Huishoudsituatie

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

2.2.5 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 (Zvw). Om deze redenen wordt een aparte tabel voor AOW-gerechtigden gehanteerd.

2.2.6 Specifieke uitgangspunten voor AOW-gerechtigden

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

- Er is uitgegaan van een echtpaar, waarvan beide partners AOW-gerechtigd zijn. Er wordt van uitgegaan dat partners in ieder geval volledige AOW krijgen. Eventueel aanvullend pensioen wordt slechts door één partner ontvangen.

- De tabel wordt uitgerekend vanaf een bruto jaarinkomen van 28.000 euro. Dit ligt iets boven de verwachte bruto AOW-uitkering van 2024.
- De tabel wordt uitgerekend met stappen van 1.000 euro tot en met een inkomen van 110.000 euro.
- De basisbedragen en de voorbeeldbedragen voor de overige uitgaven zijn gelijk gehouden aan die voor huishoudens jonger dan de AOW-gerechtigde leeftijd.
- Er is geen rekening gehouden met de mogelijke belastingaftrek van specifieke zorgkosten of gemeentelijke ondersteuning. Er is namelijk ook niet uitgegaan van mogelijk hogere (niet-vergoede) ziektekosten voor deze groep in vergelijking met niet AOW-gerechtigden. Daarvoor zouden specifieke aannames nodig zijn over de extra ziektekosten van deze groep.
- Er is voor AOW-gerechtigden uitgegaan van de houdbaarheidsbijdrage, dat wil zeggen een lagere indexering van de bovengrens van de tweede belastingschijf voor belastingplichtigen die zijn geboren na 1945.

2.2.7 Aparte tabellen voor niet-aftrekbare gedeelten

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

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

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

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

Deze factor kan ook gebruikt te worden voor de brutering van de (niet-aftrekbare) lasten van consumptief krediet.

Voorbeeld:

Inkomen 50.000 euro; eigen-woningreserve (EWR) 100.000 euro.
Rente 4,25%. Financieringslastnorm 24,0% De annuïteit bij 4,25% is 0,004919.

Bruto jaarlast is $24,0\% \times 50.000 = 12.000$.
Jaarlast die hoort bij een eigen woning reserve van 100.000 = $5.902 (12 \times 100.000 \times 0,004919)$.

Deze last moet gebruteerd worden, omdat het rentegedeelte niet aftrekbaar is.
De bruteringsfactor is te achterhalen via de financieringslastnorm in de box-3-tabel (17,5%).

$24,0 / 17,5 = 1,371$.

De gebruteerde jaarlast van de EWR is dan $1,371 \times 5.902$ is 8.091.

Er is dan nog $12.000 - 8.091 = 3.909$ over voor een hypotheek waarvan de rente aftrekbaar is.

Dit komt neer op een hypotheek van $(3.909 / 12) / 0,004919 = 66.222$ euro.

De totale hypotheek bedraagt dan 66.222 (in box 1) + 100.000 (in box 3) = 166.222 euro.

2.2.8 Specifieke uitgangspunten voor niet-aftrekbare gedeelten

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

2.2.9 Tweeverdieners

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

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

Aan de andere kant bleef er een impliciete buffer in stand. Tweeverdieners die beiden fulltime werken gebruiken hun volledige verdien capaciteit. Zij kunnen niet extra inkomen genereren door méér te gaan werken. Wanneer bij een eenverdiener het inkomen

terugvalt, zou de andere partner kunnen gaan werken en daarmee het huishoudinkomen op peil kunnen houden. Dit effect moet echter niet overschat worden: de afstand tot de arbeidsmarkt is voor een niet-werkende partner ongetwijfeld groot.

Bij invoering is er niet voor gekozen om te werken met aparte tweeverdienerstabellen. Vanuit het oogpunt van hanteerbaarheid werd er gewerkt met een vuistregel die uitging van de bestaande tabel, waarbij het inkomen van de minstverdienende partner niet volledig mocht worden meegeteld bij de bepaling van het toetsinkomen voor het financieringslastpercentage.

In de afgelopen jaren is het percentage waarmee het tweede inkomen mee mocht tellen voor de bepaling van het financieringslastpercentage stapsgewijs verhoogd. Vanaf 2023 mag het tweede inkomen volledig meetellen.

Dat betekent dat huishoudens met hetzelfde totale bruto inkomen dezelfde hypotheek kunnen krijgen, ongeacht de verdeling van de inkomens over de partners. Wel houden huishoudens waar beide partners werken netto meer over dan huishoudens waar maar één van beide partners werkt. Zie voor de hoogte van deze marge hoofdstuk 7.

Aandachtspunt: zeer lage inkomens

Er zijn situaties denkbaar dat het bruto jaarinkomen van een huishouden onder de 28.000 euro ligt. Dit geldt bijvoorbeeld voor parttime werkende alleenstaanden, zelfstandig ondernemers of huishoudens met eigen vermogen. Gezien de grote spreiding van het inkomen en de omstandigheden in deze groepen is het moeilijk daar een percentage voor te vinden. Daarom start de tabel bij een bruto inkomen van 0 euro, met dezelfde financieringslastpercentages als bij 28.000 euro. Hoewel bij deze inkomens de hypotheek relatief klein zal zijn, moet in deze gevallen bedacht worden dat in sommige gevallen de overige uitgaven niet uit het lopende inkomen kunnen worden gedaan.

2.2.10 Kenmerken van de woning

- De waarde van de woning is vastgesteld op 100 procent van de maximale hypotheek, conform het maximum aan *loan-to-value* voor 2024.
- De onderhoudskosten zijn afhankelijk van de waarde van de woning. In de berekeningen voor 2023 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. Recentere WoON-onderzoeken bevatten geen gegevens over onderhoudskosten.
- De jaarlijkse overige eigenaarslasten met betrekking tot een eigen woning bedragen in de berekening van de situatie voor 2023 0,2248 procent van de waarde van de woning. Dit bestaat uit de onroerendezaakbelasting voor eigenaren, de waterschapslasten en de opstalverzekering. Het percentage is 0,0081 procentpunt lager dan vorig jaar.
- Voor het gebouwgebonden energieverbruik wordt uitgegaan van een woning met energielabels E, F of G. Hierbij is gebruik gemaakt van gegevens van het CBS en RVO over het empirische energieverbruik van woningen naar woningtype, bouwjaar en energielabel. Voor de basisbedragen is dit een flatwoning. Voor de voorbeeldbedragen wordt het woningtype vastgesteld op basis van de verdeling van woningtypen naar de waarde van de woning. Deze verdeling naar waarde van de woning is afkomstig uit WoON2018 en daarna geïndexeerd met de CBS-index voor de waardeontwikkeling van woningen.

Energietarieven

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

Energietarieven van 2022

Voor de situatie in 2022 is uitgegaan van de energietarieven van variabele contracten van mei 2022 met verrekening van de lagere BTW voor de tweede helft van 2022.

De verlaging van de energierekening met twee keer 190 euro in november en december 2022 is niet meegenomen in de berekeningen.

Energietarieven voor 2023

Voor de situatie in 2023 is aangesloten bij de verwachte gemiddelde energieprijzen, zoals geraamd door het CPB in het CEP. Deze bedragen zijn duidelijk lager dan de tarieven van begin 2023. Er is rekening gehouden met het prijsplafond voor (een deel van) de energierekening.

De gemeentelijke tegemoetkoming van 1.300 euro voor huishoudens met een zeer laag inkomen is niet meegenomen bij de berekeningen in 2022 en 2023.

2.2.11 Stresstesten

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

Stresstest basisbedragen komende jaar/ paren met twee kinderen

Er is getoetst of de minimale bedragen van het komende jaar haalbaar zijn bij de voorgestelde financieringslastpercentages. Grondslag hiervoor is het verwachte prijspeil van 2024. Deze is berekend als het prijspeil van 2023 met daarop de inflatieverwachting van 3,6%.

Deze stresstest is zwaarder ten opzichte van voorgaande jaren, omdat nu getoetst wordt op het energieverbruik dat hoort bij energielabels EFG in plaats van energielabel C. Daarnaast tellen de gebouwgebonden energiekosten ook mee bij de minimale bedragen. Dat wil zeggen dat niet getoetst is of een flat met energielabel EFG haalbaar is, maar een bij de hypotheekhoogte passend woningtype met energielabel EFG.

Bij de niet-AOW-gerechtigden is er tevens getoetst of paren met twee kinderen, waarvan maar één partner inkomen heeft, de bedragen voor 2024 kunnen betalen. Naast de verhoging van het prijspeil nemen we ook verwachtingen aan de inkomenskant voor 2024 mee. Dit geldt met name voor de verwachte verhoging van het kindgebonden budget.

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 afgelopen jaren was dat een belangrijk punt.

In de afgelopen jaren is die afrek in de hoogste belastingschijf stapsgewijs afgebouwd, wat leidde tot een extra verhoging van de netto lasten in de toekomst voor huishoudens in de hoogste schijf. Een verdere beperking staat niet op stapel en daarmee is het scenario van een renteschok ook beter draagbaar.

Inmiddels bewegen de markttarieven naar die 5 procent toe, wat de effecten in de praktijk op een renteschok naar 5 procent kleiner heeft gemaakt. Voor de lagere rentekolommen in de tabel is het belangrijk de toets wel te blijven doen, ook al zullen die rentes in de praktijk weinig gebruikt worden.

Deze toets zorgde dit jaar niet voor neerwaartse bijstellingen van financieringslastpercentages. Zie voor de details paragraaf 7.2.

Niet-dalendheid naar inkomen

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

Maximale hypotheek

Daarnaast zijn financieringslastpercentages gecorrigeerd om er voor te zorgen dat de maximale 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 4,25 procent bij een bepaald inkomen een hogere hypotheek oplevert dan een rentestand van 3,75 procent, dan zijn de financieringslastpercentages gecorrigeerd. In dit geval door ofwel het financieringslastpercentage bij 4,25 procent met 0,5 procent te verlagen ofwel door het financieringslastpercentage bij 3,75 procent met 0,5 procent te verhogen. Daarbij dient de eis van niet-dalendheid van kracht te blijven. We streven er naar zo weinig mogelijk correcties te doen: liever één financieringslastpercentage handmatig wijzigen dan tien.

Er is de nadruk op gelegd dat bij de actuele markttrentes de percentages goed aansluiten.

Consistentie

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

In tabel 2 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 2: Afwijkingen ten opzichte van oorspronkelijk percentage na correcties

Afwijking t.o.v. oorspronkelijk percentage	Niet-AOW-tabel	AOW-tabel
< -1,5%	9%	5%
Tussen -1,5% en -1%	5%	6%
Tussen -1% en -0,5 %	6%	8%
Tussen -0,5% en +0,5%	80%	79%
> +0,5%	0%	2%

3. Differentiatie naar energiezuinigheid

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

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

3.1 Alleen gebouwgebonden energiegebruik

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

In het ideale geval wordt er voor elke individuele woning berekend wat het gebouwgebonden energiegebruik is en/of wat het na woningaanpassingen wordt. Dit is op dit moment echter nog niet mogelijk¹. Dat betekent dat differentiatie van de financieringslastpercentages naar de energiezuinigheid van de woning alleen kan lopen via benaderingen. Eén van die benaderingen kan lopen via het energielabel. Voordeel van het energielabel is dat het bij de aankoop van een woning aanwezig is. Dit geldt niet altijd voor de situatie waarin een zittende eigenaar maatregelen voor verduurzaming uitvoert.

3.2 Empirische verbruiken

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

¹ In 2024 wordt het naar verwachting wel mogelijk om via een maatwerkadvies een te verwachten nieuw energielabel, indien gewenst met oplevering van een huidig energielabel, te laten opmaken.

3.3 Groepering van energielabels

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

- In het verleden toegekende labels kunnen gebruikt blijven worden;
- Een eventuele verandering van de labelberekening zal minder impact hebben;
- Voor de extreme labels (label A+ of beter en label G) zijn de empirische verbruikscijfers minder betrouwbaar vanwege het kleine aantal woningen met deze labels.

We gaan uit van de volgende clustering van energielabels:

- EFG;
- CD;
- AB;
- A+ tot en met A++.

Daarnaast kunnen de huidige uitzonderingen voor zeer energiezuinige woningen (met of zonder garantie) blijven bestaan.

Voor de ene variant is gerekend met alleen uitgaven voor standaard elektriciteitsverbruik en niet meer voor gasverbruik. Voor de tweede variant is gerekend dat de hele energierekening op 0 uitkomt, dus ook geen uitgaven meer voor standaard elektriciteitsverbruik.

Deze worden in de labelsystematiek vertaald als:

- A++++
- A++++ met garantie

Verder komt er een aparte categorie voor A+++--woningen, omdat de meeste grondgebonden nieuwbouwwoningen met dit label worden opgeleverd.

3.4 Standaardtabel berekenen op basis van energie onzuinige labels

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

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

Voor woningen met een beter energielabel dan EFG kan dan een ruimere hypotheek verstrekt worden.

We gaan er daarom van uit dat de standaardtabel geënt wordt op het labelcluster EFG. Tot nu toe was het gemiddelde label C uitgangspunt van de standaardtabel. Dat had als gevolg dat huishoudens in minder energiezuinige woningen dan C hogere kosten hadden. Zeker bij de laagste inkomens was er daardoor weinig ruimte. Daarom was een minimale inkomensgrens als extra beschermingsmaatregel ingevoerd voor de extra vrij te laten bedragen.

Door het overschakelen naar labels EFG als uitgangspunt van de standaardtabel kan deze beschermingsmaatregel vervallen.

3.5 Extra hypotheekbedragen voor woningen met betere labels

Tot nu toe zijn energiezuinige maatregelen of situaties altijd gemodelleerd als een maximaal extra bedrag aan hypotheek dat buiten de toetsing werd gehouden. Deze manier kan ook gebruikt worden bij invoering van differentiatie naar label(-cluster). Voordeel hiervan is dat bij verkoop van een woning het extra bedrag direct gecommuniceerd kan worden aan de hand van het energielabel.

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

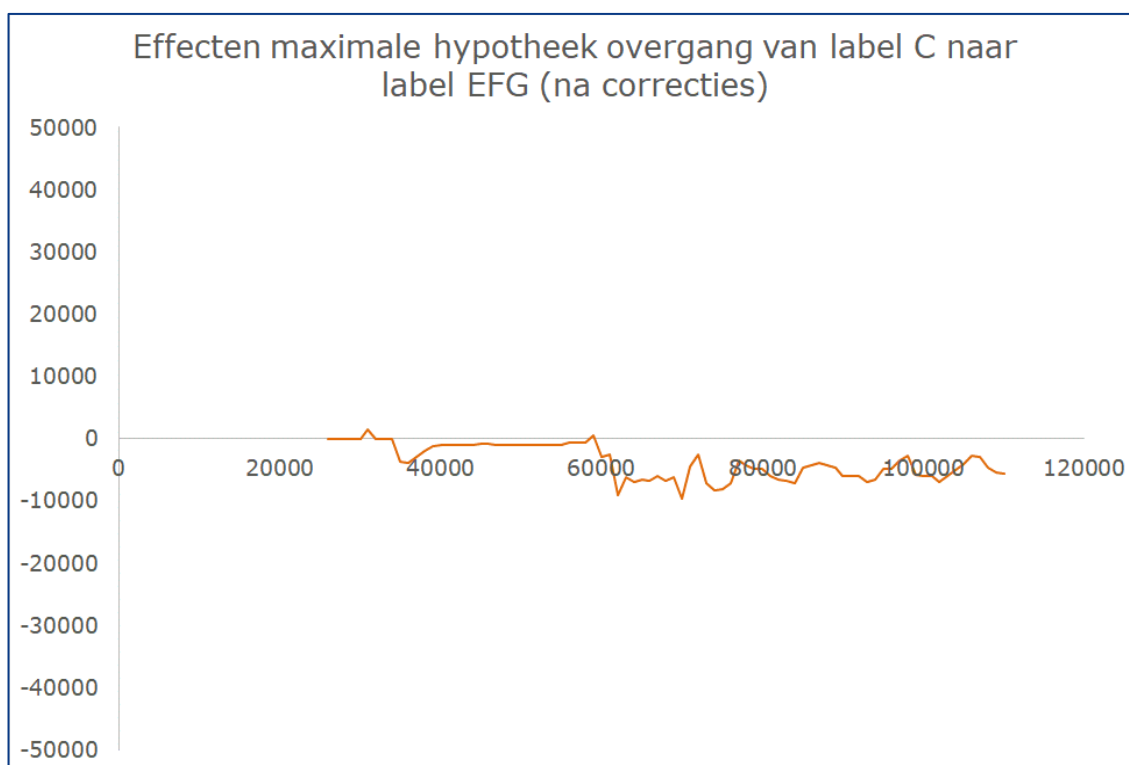
Indeling in woningtype kan problematisch zijn. Er zijn woningen waar men over kan discussiëren tot welk woningtype dit behoort. Daarom is er voor gekozen om geen aparte tabel of opslag naar woningtype te creëren.

Het woningtype is voor de berekening van het verschil in energielasten meegenomen zoals bij de standaardtabel. Dat betekent dat de verdeling van de verschillende woningtypen verandert aan de hand van de waarde van de woning. Goedkopere woningen zijn over het algemeen appartementen (met een laag gebouwgebonden energieverbruik) en duurdere woningen vaker vrijstaand (met een hoog gebouwgebonden energieverbruik).

Op deze manier kunnen financieringslasttabellen uitgerekend worden voor andere, betere labelclusters. Door de maximale hypotheek uit deze labelclusters te vergelijken met die uit de standaardtabel (gebaseerd op het labelcluster EFG) kan een richtbedrag bepaald worden voor de extra hypotheek die mogelijk is. De vergelijking gebeurt door het gemiddelde te nemen van de maximale hypotheek bij alle inkomens uit de tabel en 12 rentestanden.

Er is bij de extra hypotheekbedragen niet extra rekening gehouden met de uitkomsten van stresstesten en de daaruit voortvloeiende correcties. Dat zou leiden tot grillige uitkomsten van jaar tot jaar.

Figuur 2 geeft een beeld van de verschillen in maximale hypotheek van deze overgang. Voor deze vergelijking is in de oude situatie consequent het energieverbruik van label C gebruikt, inclusief alle stresstesten. Het verschil bedraagt tussen de 5.000 en 10.000 euro.



Figuur 2: Effecten van overgang label C naar label EFG op maximale hypotheek

Deze extra hypotheekbedragen zijn vervolgens gemiddeld over vier jaar. Dat wil zeggen dat voor alle jaren van 2020 tot en met 2023 de extra hypotheekbedragen zijn berekend. Daarmee wordt ook de variabiliteit in energietarieven deels opgevangen. Ook is afgerond.

Deze berekeningen leiden tot de extra hypotheekbedragen zoals weergegeven in tabel 3. Hierbij is rekening gehouden met hypotheekbedragen waarvan de rente aftrekbaar is. Bij hypotheekbedragen waarvan de rente niet aftrekbaar is, geldt een benadering van 75% van deze extra bedragen.

Tabel 3: Extra hypotheekbedrag per labelcluster

Labelcluster	Extra bedrag (onafgerond)	Extra bedrag (afgerond)
EFG	0	0
CD	3.991	5.000
AB	8.788	10.000
A+ tot en met A++	17.088	20.000
A+++	30.759	30.000
A++++	40.354	40.000
A++++ met garantie	46.847	50.000

3.6 Extra hypotheekbedragen bij energiebesparende maatregelen

Bij aankoop van een woning is het energielabel aanwezig en kan de tabel zonder meer gehanteerd worden. Ook als het gaat om een in het verleden afgegeven energielabel, zal dit nog voldoende betrouwbaar zijn, vooral als we een clustering van labels hanteren.

Dit is anders als het gaat om verbouwingen, al of niet direct na aankoop van de woning. Vraag daarbij is hoe gegarandeerd kan worden dat de verbouwing inderdaad leidt tot een beter label en dat de extra hypotheek daarom verantwoord is. Dit is qua uitvoering lastig.

Voor energiezuinige verbouwingen is het daarom handiger om niet te werken met na te streven labels, maar om een extra hypotheekbedrag alleen te laten gelden voor maatregelen die evident renderen. Dat wil zeggen dat de energierekening meer daalt dan de extra financieringslast.

Ook bij verbouwingen zou het prettig zijn om te werken met een vast hypotheekbedrag.

Dit komt overeen met de huidige regeling voor energiezuinige maatregelen, waarvoor een lijst van maatregelen geldt. Deze maatregelen leveren een besparing in euro's op die groter is dan de financieringslast van de investering. Details van de maatregelen staan in bijlage 5.

Het rendement van het financieren van de investering via de hypotheek is dus in principe positief. Mits uiteraard de kosten van de maatregel in lijn zijn met de hieronder gehanteerde referentiekosten. Bij veel duurdere uitvoeringen kan de betaalbaarheid alsnog in het gedrang komen.

Daarom is het goed om de extra hypotheek voor energiezuinige maatregelen te maximaliseren tot een bepaald bedrag. Een andere reden voor maximaliseren is dat de combinatie van maatregelen wellicht minder rendeert dan de losse maatregelen op zich. Ten slotte kan maximaliseren er voor zorgen dat een maatregel die niet volledig rendeert wel gedeeltelijk kan worden ondersteund via de hypotheek. Dit geldt bijvoorbeeld voor de warmtepomp.

In 2023 was een bedrag van 9.000 euro vrijgesteld. Dit bedrag kan verhoogd worden naar 10.000 euro. Voor woningen die nu een slecht energielabel hebben zijn meerdere maatregelen mogelijk om de energierekening naar beneden te krijgen dan bij woningen met een beter label. Bij die laatste zijn immers al een aantal maatregelen genomen. Vergelijking van een aantal mogelijke maatregelpakketten passend bij die woningen leidt tot de volgende onderverdeling:

Tabel 4: Extra hypotheekbedrag voor het nemen van verduurzamende maatregelen per labelcluster

Startlabel woning	Maximaal extra hypotheekbedrag
EFG	20.000 euro
CD	15.000 euro
AB en zuiniger	10.000 euro

Bij de bedragen voor verbouwingen hoeft er dan in principe niets aan de huidige regelingen te veranderen, waarbij een bedrag is vrijgesteld wanneer maatregelen uit de lijst worden getroffen in combinatie met een depotregeling.

Bij verbouwingen kan gerekend worden met een standaardbedrag van 10.000 euro (nu 9.000 euro), met daarbovenop 5.000 euro als het gaat om een woning met startlabel CD of 10.000 euro bij een woning met startlabel met EFG.

Discussie is mogelijk of er ook voor al zeer energiezuinige woningen een extra bedrag beschikbaar moet zijn. Aangezien het bedrag alleen gebruikt kan worden voor een maatregel uit de lijst, zullen er nog maar weinig maatregelen overblijven. Aan de andere kant blijft een maatregel op de lijst altijd lonen.

Vanuit hanteerbaarheid is het prettiger om in principe voor alle woningen een bedrag voor energieuinige verbouwingen van de lijst toe te staan. Hierdoor kunnen verstrekkers makkelijker een dergelijk energiebespaarbudget inregelen, ook voor woningen waarvoor geen energielabel beschikbaar is.

4. Financieringslastpercentages 2024

In dit hoofdstuk presenteren we de resultaten. Achtereenvolgens staan hier:

1. Niet AOW-gerechtigden
2. AOW-gerechtigden
3. Niet-aftrekbare gedeelten

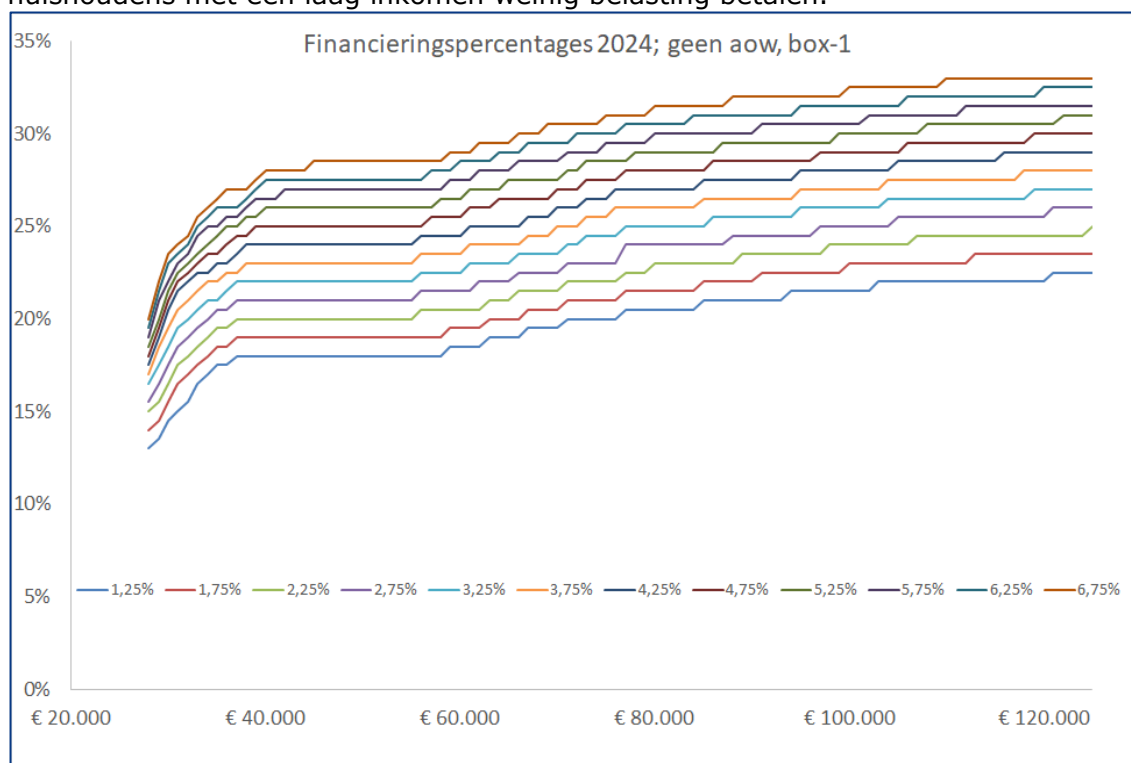
De daadwerkelijke tabellen zijn opgenomen in een apart Excel-document.

4.1 Niet AOW-gerechtigden

4.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2024

In figuur 3 staan de financieringslastpercentages voor 2024 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.



Figuur 3. Financieringslastpercentages 2024 voor niet AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

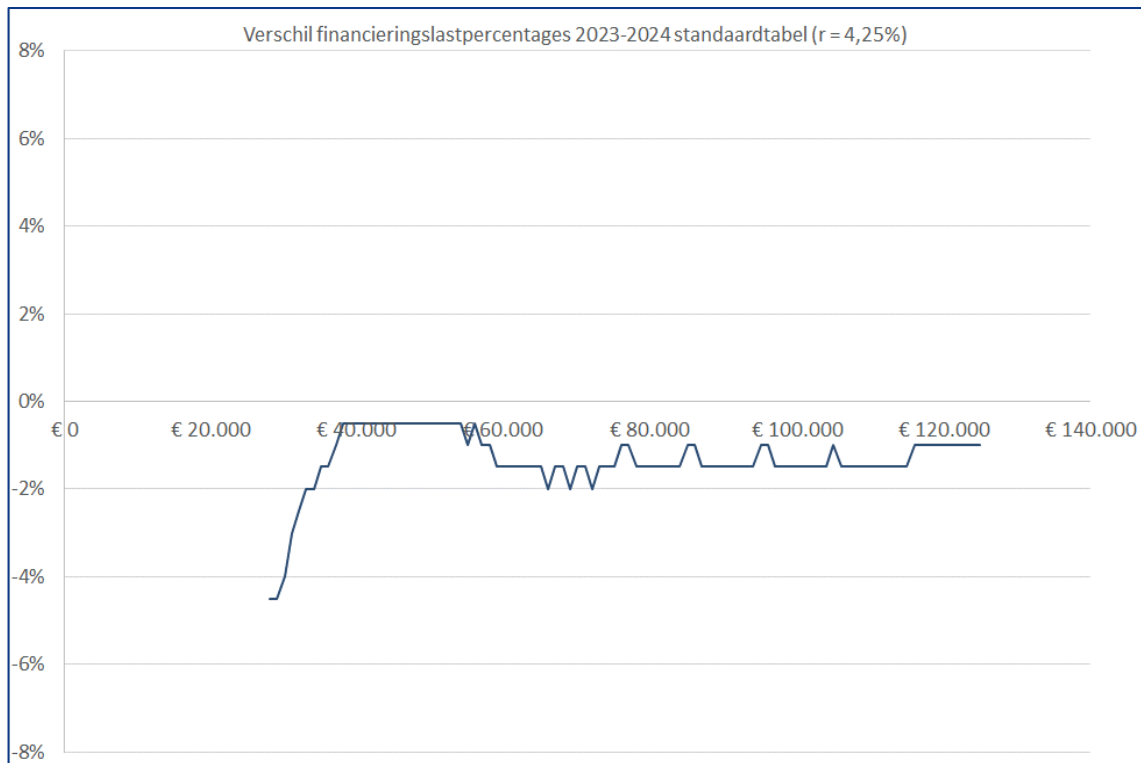
4.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2023-2024

Vershil in financieringslastpercentages

In figuur 4 zijn de verschillen in financieringslastpercentages bij een rentestand tussen de 4,001 procent en 4,500 procent weergegeven tussen 2023 en 2024.

Te zien is dat de financieringslastpercentages voor de standaardtabel fors dalen. Dit heeft een aantal oorzaken:

- Er is sprake van een hoge inflatie. De gevolgen daarvan worden door de middeling over vier jaar weliswaar geleidelijk doorgevoerd, maar de stresstesten zorgen ervoor dat ook naar het huidige uitgavenniveau wordt gekeken.
- De standaardtabel is in 2024 gebaseerd op energiegebruik dat hoort bij energielabel EFG in plaats van label C in 2023. Dit scheelt 5.000 tot 10.000 euro (zie paragraaf 3.4).



Figuur 4. Verschillen in financieringslastpercentages tussen 2023 en 2024

Verschil in maximale hypotheek

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

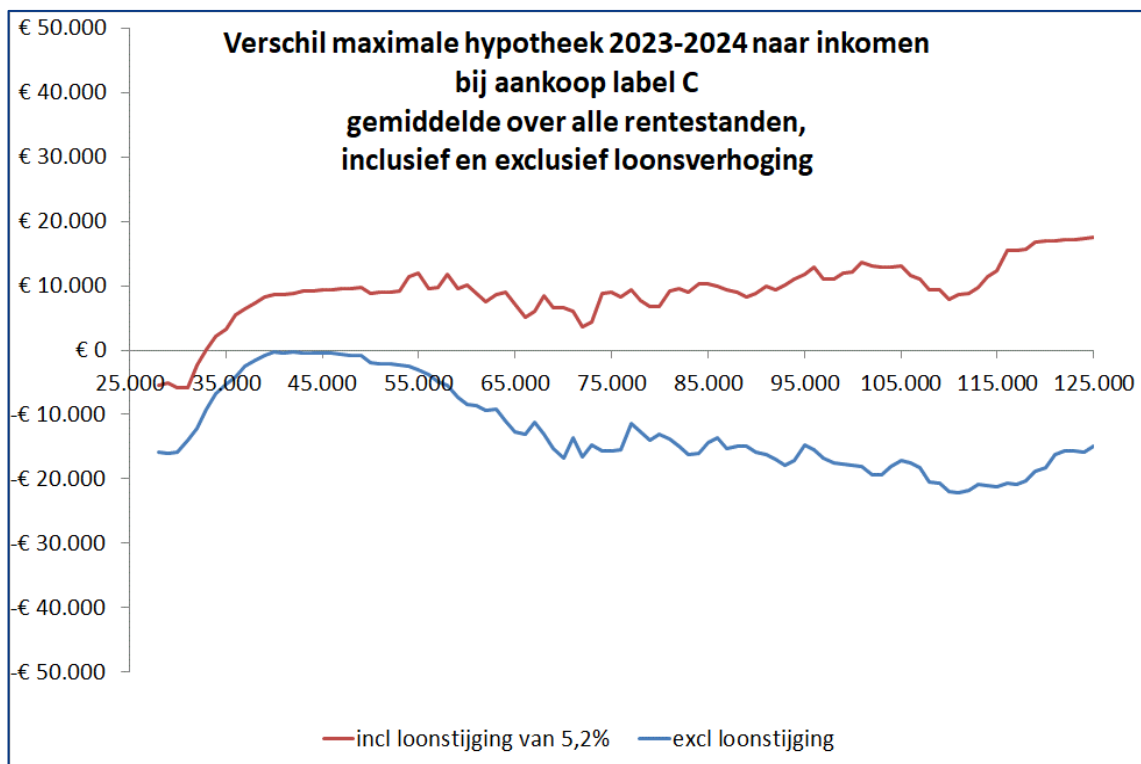
Loonstijging

In werkelijkheid hebben huishoudens ook te maken met een inkomensstijging over het jaar heen. Voor 2024 verwacht het CPB een bruto loonstijging van 5,2 procent. Deze verwachte loonstijging is fors.

In figuur 5 staan de verschillen tussen 2023 en 2024 in maximale hypotheek naar inkomen. Deze verschillen worden gepresenteerd zowel met als zonder een loonstijging van 5,2 procent. In beide gevallen vergelijken we de aankoop van een woning met energielabel C. Voor 2024 is dat dus de maximale hypotheek berekend uit de tabel, plus 5.000 euro.

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 2023-2024 een hypotheek willen afsluiten en op dat moment geen loonsverhoging krijgen.



Figuur 5. Verschillen maximale hypotheek 2023-2024 naar inkomen

Zonder loonsstijging daalt de maximale hypotheek voor vrijwel alle huishoudens. Met de gemiddelde verwachte loonsstijging van 5,2 procent meegerekend, stijgt de maximale hypotheek in de meeste gevallen. Alleen bij de laagste inkomens is een daling zichtbaar.

Voorbeelden verschil

In tabel 5 staan voor een aantal inkomens de maximale hypotheek weergegeven in 2023 en 2024. Het gaat in tabel 5a om de standaardtabel, in 2024 betekent dat bij aankoop van een woning met label E, F of G. Bij aankoop van een woning met label C of D kan er 5.000 euro meer geleend worden (tabel 5b). Bij betere energielabels kan de maximale sterker stijgen. Bij label A of B 10.000 euro ten opzichte van de standaardtabel, enzovoorts.

Tabel 5a: Maximale hypotheek 2023 en 2024 volgens standaardtabel (rente = 4,25%)

Bruto jaarinkomen 2023	35.000	50.000	70.000
2023	145.258	207.512	326.090
2024 zonder loonstijging	136.365	203.277	308.303
Vershil	-8.893	-4.235	-17.787
Bruto jaarinkomen 2024*	36.820	52.600	73.640
2024 met 5,2% loonstijging	143.456	213.847	330.572
Vershil	-1.802	+ 6.335	+4.482

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 5,2% in 2024.

Tabel 5b: Maximale hypotheek 2023 en 2024 bij aankoop woning label C (rente = 4,25%)

Bruto jaarinkomen 2023	35.000	50.000	70.000
2023	145.258	207.512	326.090
2024 zonder loonstijging	141.365	208.277	313.303
Vershil	-3.893	765	-12.287
Bruto jaarinkomen 2024*	36.820	52.600	73.640
2024 met 5,2% loonstijging	148.456	218.847	335.572
Vershil	+3.198	+ 11.335	+9.482

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 5,2% in 2024.

In de tabellen 6a en 6b staat de maximale hypotheek weergegeven in 2023 en 2024 bij een rente van 5 procent. Dit is de toetsrente die gehanteerd moet worden bij een rentevaste periode korter dan 10 jaar.

Tabel 6a: Maximale hypotheek 2023 en 2024 volgens standaardtabel (rente = 5%)

Bruto jaarinkomen 2023	35.000	50.000	70.000
2023	138.547	197.924	309.693
2024 zonder loonstijging	127.681	194.043	293.394
Vershil	-10.866	3.881	-16.299
Bruto jaarinkomen 2024*	36.820	52.600	73.640
2024 met 5,2% loonstijging	137.178	204.134	314.366
Vershil	-1.369	+6.210	+ 4.673

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 5,2% in 2024.

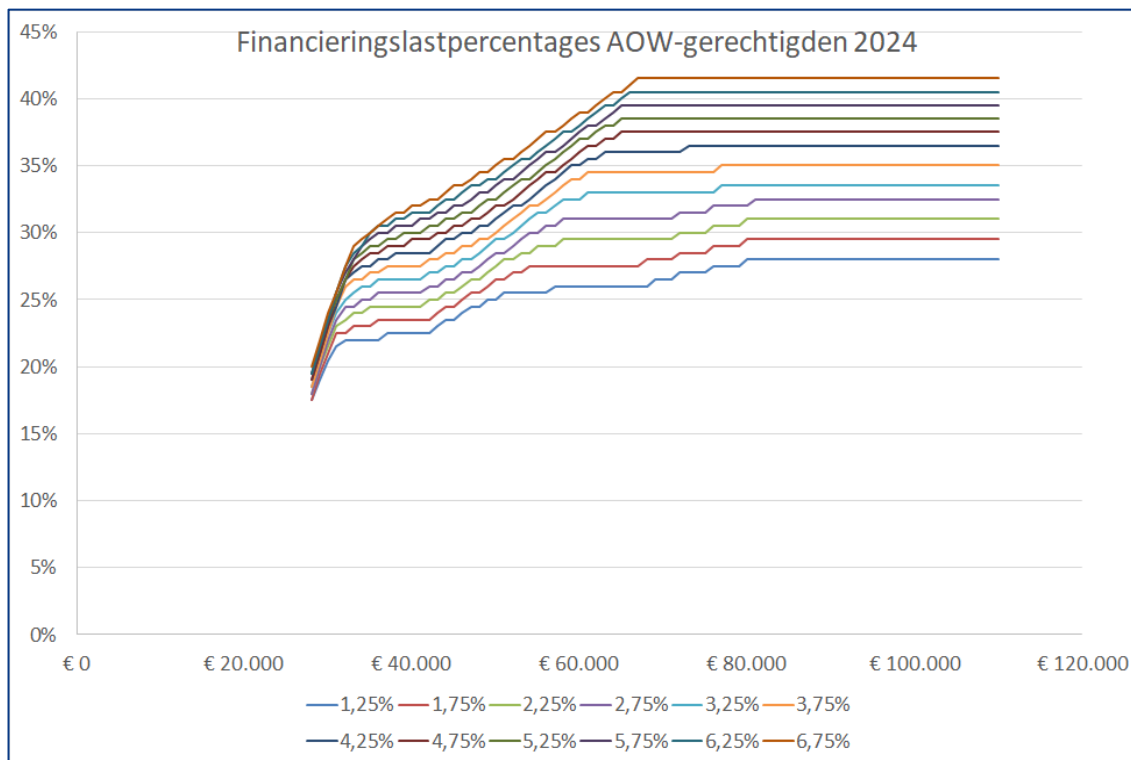
Tabel 6b: Maximale hypotheek 2023 en 2024 bij aankoop woning label C (rente = 5%)

Bruto jaarinkomen 2023	35.000	50.000	70.000
2023	138.547	197.924	309.693
2024 zonder loonstijging	132.681	199.043	298.394
Vershil	-5.866	1.119	-11.299
Bruto jaarinkomen 2024*	36.820	52.600	73.640
2024 met 5,2% loonstijging	142.178	209.134	319.366
Vershil	+ 3.631	+11.210	+ 9.673

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 5,2% in 2024.

4.2 Resultaat AOW-gerechtigden 2024

In figuur 6 staan de financieringslastpercentages voor 2024 voor AOW-gerechtigden grafisch weergegeven.

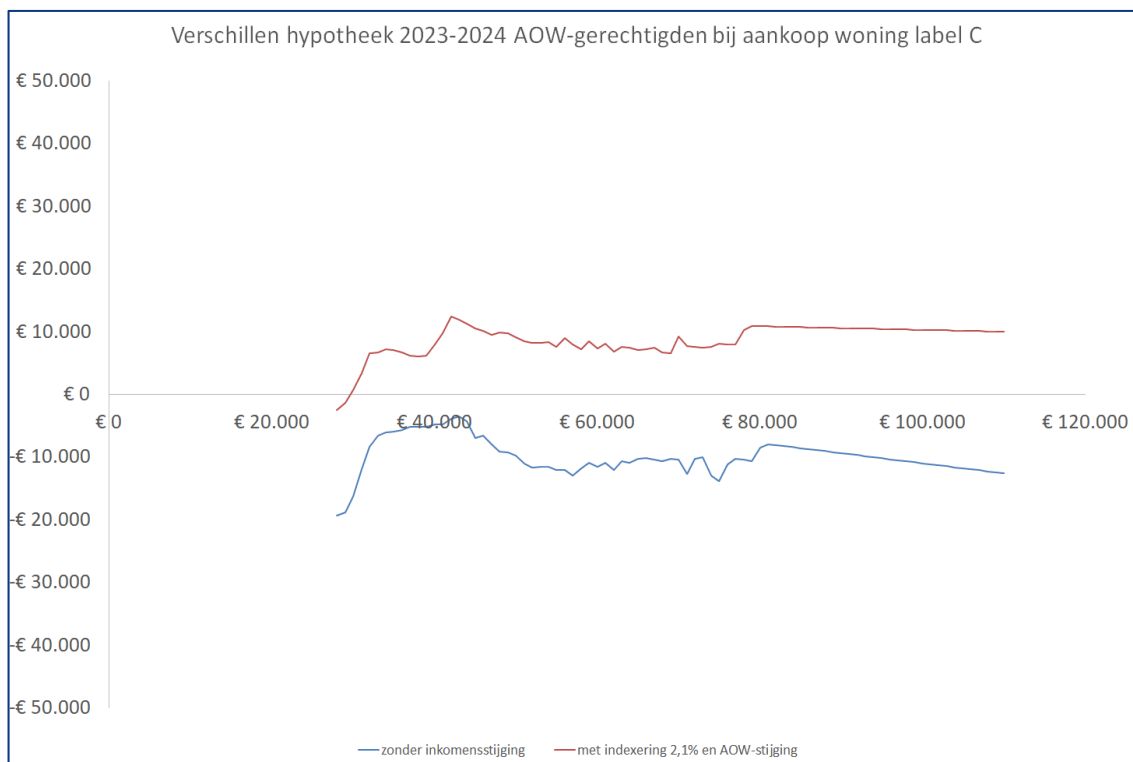


Figuur 6. Financieringslastpercentages voor 2024 voor AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

In figuur 7 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen 2023 en 2024 naar inkomen.

Bij AOW-gerechtigden zien we een gelijkmatige daling van de maximale hypotheek. Doordat hier geen toets is op de kosten van kinderen, is de daling kleiner dan bij de hypotheek voor huishoudens jonger dan de AOW-leeftijd.

Na jaren zonder indexatie van de aanvullende pensioenen is er in 2023 voor het eerst weer geïndexeerd. Ook voor 2024 wordt een indexering verwacht, van 2,1 procent. Samen met de stijging van de AOW betekent het dat AOW-gerechtigden er in inkomen op vooruitgaan.



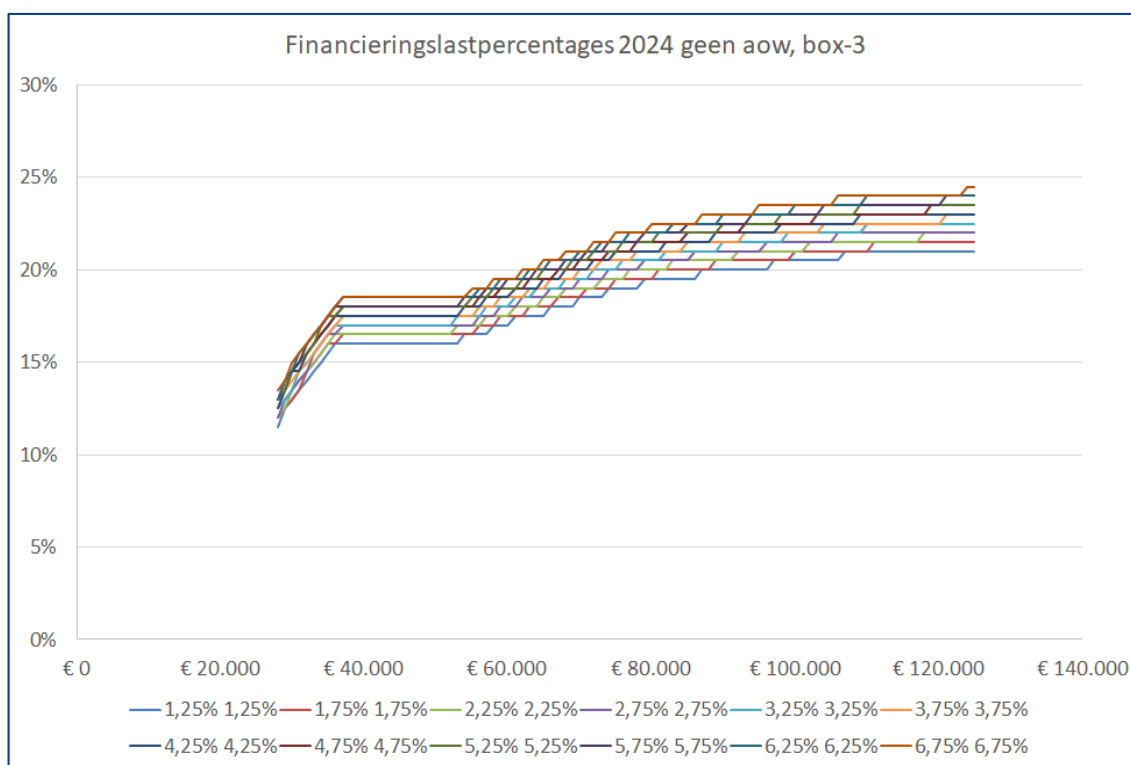
Figuur 7. Verschillen maximale hypotheek 2023-2024 bij energielabel C; AOW-gerechtigden naar inkomen met en zonder indexering

4.3 Resultaat niet-aftekbare gedeelten 2024

In figuur 8 staan de financieringslastpercentages voor niet-aftekbare gedeelten voor 2024 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.

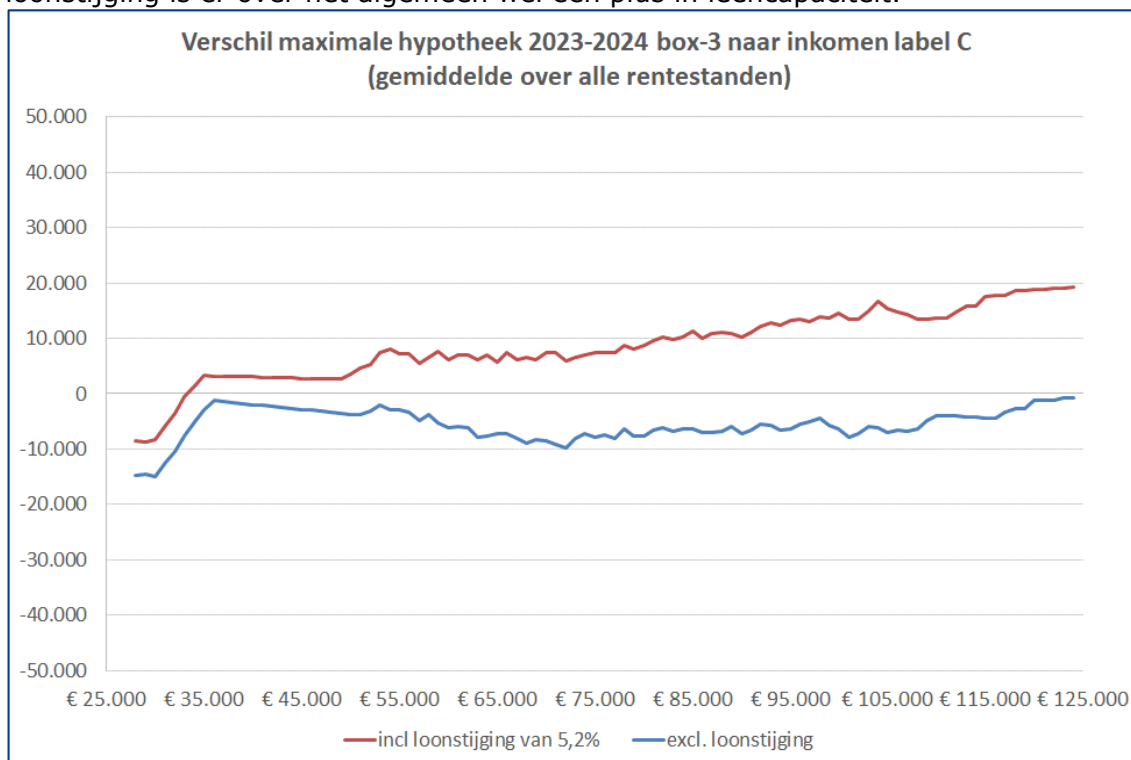
Ook bij de niet-aftekbare gedeelten is een stresstest gedaan om te kijken of een paar met twee kinderen het benodigde uitgavenniveau kon bereiken.

Net als bij de tabel met aftrekbare gedeelten leidde dit tot aanpassingen in de financieringslastpercentages.



Figuur 8. Financieringslastpercentages 2024 voor box-3 bij verschillende rentestanden

In figuur 9 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen de box-3 tabel voor 2024 ten opzichte van 2023, zowel met als zonder loonstijging. Hier zien we bij lage inkomens een zelfde daling in leencapaciteit als bij de box-1 leningen zonder loonstijging. Met loonstijging is er over het algemeen wel een plus in leencapaciteit.



Figuur 9. Verschillen maximale hypotheek 2023-2024 voor niet-aftrekbare gedeelten naar inkomen bij aankoop woning energielabel C

5. Het meenemen van studieleningen

In 2021 is in de Ministeriële Regeling een bepaling ingevoerd die weergeeft hoe de lasten van een DUO-studielening meegenomen moeten worden bij de bepaling van de maximale maandlast voor een hypotheek. Dit gaat tot nu toe aan de hand van een factor ten opzichte van de oorspronkelijke hoofdsom van de DUO-studieschuld. Deze factor hangt af van de rentestand op de DUO-schuld² volgens de volgende tabel.

Tabel 7: Wegingsfactoren studielening

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

De rente is sinds 2021 fors opgelopen. Dat betekent dat de rente op de studieleningen voor volgend jaar mogelijk hoger vastgesteld zal worden, en dat daarmee ex-studenten bij afloop van hun rentevaste periode met hogere maandlasten geconfronteerd zullen worden. Dat zal leiden tot grotere invloed op hun maximale hypotheek.

5.1 Achtergronden huidige regeling

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

In de systematiek van de vaststelling van de maximale hypotheek zijn de toegestane maandlasten bepalend. Vanuit de toegestane maandlasten kan de maximale hypotheek berekend worden, afhankelijk van de rentestand op de hypotheek. De toegestane maandlasten voor de hypotheek worden verminderd met de maandlasten van de studieschuld.

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

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

² Zie voor de achtergrond van deze factoren: Nibud (2020), Het meewegen van de studielening bij hypotheekaanvragen.

5.1.1 Opslagen

De huidige factoren houden daarnaast nog rekening met twee omstandigheden.

1. De maandlast kan in de toekomst stijgen door een renteverhoging. De rente op studieleningen staat relatief kort, 5 jaar, vast. Gezien de huidige economische ontwikkelingen is een rentestijging op termijn denkbaar en is een buffer om een rentestijging en daardoor een hogere maandlast op te kunnen vangen actueel. In de wegingsfactor is rekening gehouden met de mogelijkheid van een rentestijging van 1,5 procentpunt.
2. De rente op hypotheekleningen is aftrekbaar en de rente op studieleningen niet. 1 euro extra ruimte in het budget kan leiden tot meer dan 1 euro bruto hypotheeklast vanwege de renteaftrek. Via de belastingteruggave wordt een deel van de extra hypotheeklast gesubsidieerd. Dat geldt omgekeerd ook: 1 euro minder ruimte in het budget leidt tot een meer dan 1 euro lagere bruto hypotheeklast.

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

5.1.2 Extra aflossingen

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

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

5.2 Alternatief: toetsen op werkelijke maandlast

Het alternatief is om, in plaats van de wegingsfactoren ten opzichte van de originele schuld, te kijken naar de werkelijke maandlast van de studielening. Een voordeel ten opzichte van het rekenen met de oorspronkelijke schuld is dat er rekening wordt gehouden met reguliere aflossingen als er extra aflossingen zijn gedaan. Dit kan ook de uitlegbaarheid ten goede komen. De verschuldigde maandlast kan bij DUO opgevraagd worden. Deze manier is te prefereren dan controle via de bankafschrijvingen, omdat er sprake kan zijn van betalingsuitstel (via jokerjaren) of betalingsvermindering vanwege de draagkrachtmeting.

5.2.1 Opslagen bij alternatief

Daarnaast blijft het belangrijk rekening te houden met de andere twee risico's (rentestijging en verschil in aftrekbaarheid). Dit kan gebeuren door bij box-1-hypotheekleningen de daadwerkelijke maandlast te brutoeren. Brutoering kan plaatsvinden via de onderstaande factoren.

Tabel 8: Opslag om maandlast te bruten

Toetsrente hypotheek	Opslag - afgerond
<=1,5%	1,05
1,51-2,0%	1,05
2,01%-2,50%	1,10
2,51%-3,00%	1,15
3,01%-3,50%	1,20
3,51%-4,00%	1,20
4,01%-4,50%	1,25
4,51%-5,00%	1,30
5,01%-5,50%	1,30
5,51%-6,00%	1,35
6,01%-6,50%	1,40
>6,50%	1,40

Met deze benadering is er geen extra opslag meer als buffer voor een rentestijging op studieschulden.

5.2.2 Extra aflossen

Door te werken met de daadwerkelijk verschuldigde maandlast worden extra aflossingen automatisch juist verwerkt bij het bepalen van de maandlast.

5.2.3 Een aantal voorbeelden

Voorbeeld 1: Oorspronkelijke studieschuld 15.000 euro. Rente op studieschuld 1,78%. Hypotheekrente is 4,25%. In 15 jaar aflossen is dat een maandlast van 95 euro. In de huidige situatie wordt een maandlast meegenomen van $15.000 * 0,75\% = 112$ euro. Dat leidt bij deze rentestand tot een verlaging van de maximale hypotheek van 22.736 euro.

In de alternatieve regeling leidt dit tot het meenemen van een (gebruteerde) maandlast van $1,25 * 95$ euro = 118 euro.

Dit leidt tot een verlaging van de hypotheek met $118 \text{ euro} * 203 = 23.954$ euro.

Voorbeeld 1a: Extra aflossen van 5.000 euro in jaar 3 leidt in de huidige regeling tot de volgende berekening. De nieuwe oorspronkelijke hoofdsom is 10.000 euro. De meegenomen maandlast wordt dan $10.000 * 0,75\% = 75$ euro, en de verlaging van de hypotheek is dan 15.225 euro.

In de alternatieve regeling is er na 3 jaar al standaard 2.667 euro afgelost. Met de extra aflossing er nog 7.333 euro aan schuld over. Dat leidt tot een nieuwe maandlast van 57 euro, en een gebruteerde maandlast van 71 euro. De daarbij behorende verlaging van de hypotheek is 14.413 euro.

Voorbeeld 1b: Extra aflossen van 5.000 euro in jaar 8 leidt in de huidige regeling tot hetzelfde als in voorbeeld 1a: een meegenomen maandlast van 75 euro en de verlaging van de hypotheek is dan 15.225 euro.

In de alternatieve regeling is de schuld na de extra aflossing 2.563 euro en is de resterende maandlast 32 euro. Na brutering is dat 40 euro en de bijbehorende verlaging van de hypotheek is dan 8.120 euro.

Tabel 9: Lagere maximale hypotheek (bij een rente van 4,25%) bij extra aflossing studieschuld

Voorbeeld	Huidige regeling (€)	Alternatieve regeling (€)
1. oorspronkelijke studieschuld van € 15.000, aflossen in 15 jaar, rente is 1,78%	22.736	23.954
1a. extra aflossing van € 5.000 in jaar 3	15.225	14.413
1b. extra aflossing van € 5.000 in jaar 8	15.225	8.120
2. oorspronkelijke studieschuld van € 25.000, aflossen in 35 jaar, rente is 0,46%	17.864	14.210
2a. extra aflossing van € 5.000 in jaar 3	12.789	12.586
2b. extra aflossing van € 5.000 in jaar 20	12.789	9.135

Voorbeeld 2: Oorspronkelijke studieschuld 25.000 euro. Rente op de studieschuld 0,46%. In 35 jaar aflossen is dat een maandlast van 64 euro.

In de huidige situatie wordt een maandlast van $25.000 * 0,35\% = 88$ euro meegenomen, wat resulteert in een lagere hypotheek van 17.864 euro.

In de nieuwe situatie wordt een bij een hypotheekrente van 4,25% een gebruteerde maandlast van $1,25 * 64$ euro = 80 euro meegenomen, wat leidt tot een lagere hypotheek van 16.240 euro.

Voorbeeld 2a. Extra aflossen van 5.000 euro in jaar 3 leidt nu tot een resterende schuld van 18.015 euro. In de huidige situatie wordt gerekend met $18.015 * 0,35\% = 63$ euro en 12.789 euro aan lagere hypotheek.

In de alternatieve regeling is de nieuwe maandlast 50 euro, gebruteerd is dat 62 euro en de bijbehorende lagere hypotheek is dat 12.586 euro.

Voorbeeld 2b: Extra aflossen van 5.000 euro in jaar 20 leidt in de huidige regeling tot een maandlast van 63 euro en een lagere hypotheek van 12.789 euro (zie voorbeeld 2a)

In de alternatieve regeling betekent het dat er na 20 jaar na de extra aflossing nog 6.239 aan schuld over. De maandlast wordt dan 36 euro; gebruteerd 45 euro en de lagere maximale hypotheek 9.135 euro.

6. Huishoudtypen

6.1 Afwijkende regeling voor aantoonbaar niet-kwetsbare groepen

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

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

Deze is toen vormgegeven als 3 procentpunt extra voor alleenstaanden met een inkomen tussen het minimumloon en 31.000 euro. De hoogte van de ophoging van 3 procentpunt is gebaseerd op het gemiddelde verschil in financieringslastpercentage voor deze huishoudens als gevolg van de invoering van een buffer in 2015.

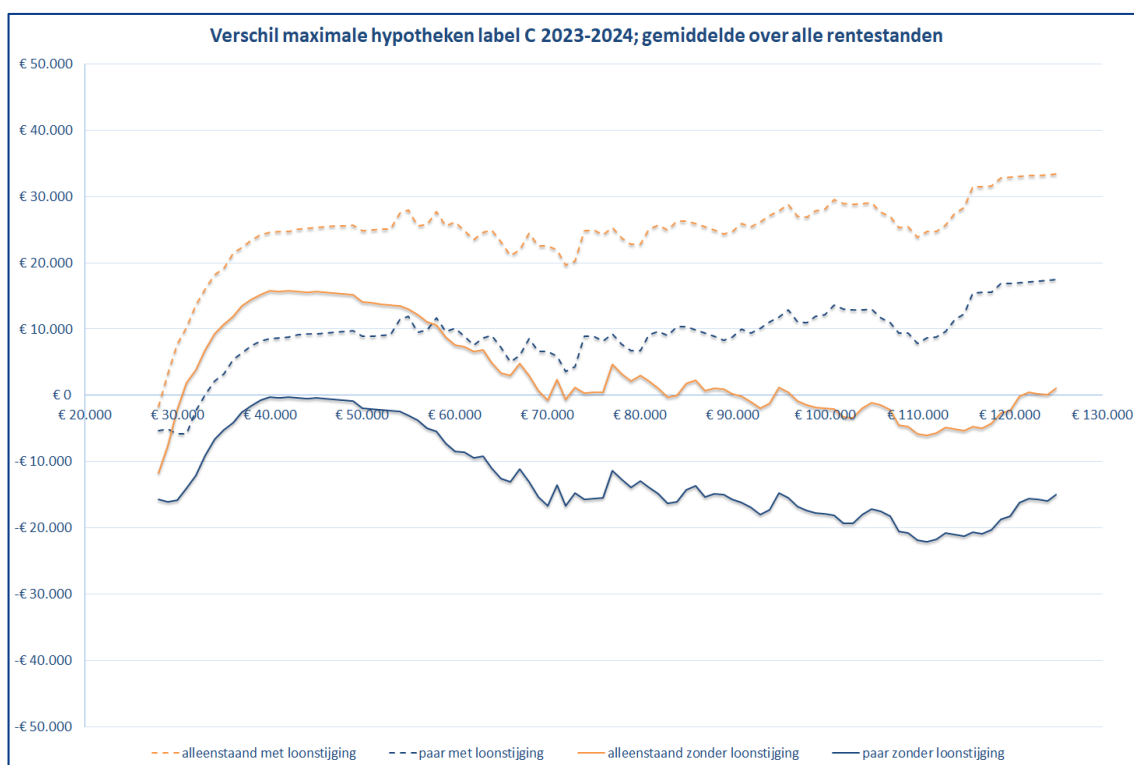
Het Nibud vindt het nog steeds verantwoord om een extra verhoging te hanteren voor aantoonbaar niet-kwetsbare groepen. Bij alleenstaanden (met en zonder kinderen) zien we duidelijke marges (zie hoofdstuk 7). De overheid zou graag zien dat deze marges voor een deel gebruikt worden om alleenstaanden extra mogelijkheden te bieden.

Het voorstel is om de huidige ophoging door te trekken voor alle alleenstaanden, dus ook voor hogere inkomens dan 31.000 euro. Dit is geen extra verruiming ten opzichte van de oude situatie, omdat de buffer zelf drie jaar later, in 2018, ook voor hogere inkomens dan 31.000 euro is doorgevoerd.

Verhoging van de financieringslastpercentages met drie procentpunt voor alle inkomens, zal leiden tot hogere (extra) hypotheek bij hogere inkomens dan bij lagere inkomens. Dat is ongewenst, aangezien de buffer een vast maandbedrag was.

De hoogte van deze buffer was in 2015 55 euro per maand. Op basis van de inflatie van de afgelopen jaren (in totaal 22 procent) zou dat nu 67 euro per maand bedragen. Er kan voor gekozen worden om dit maandbedrag voor niet-kwetsbare groepen op te tellen bij de toegestane maandlasten. Ofwel om dit om te rekenen naar een vast hypotheekbedrag. Bij dit laatste gaan we dan uit van de minimale toetsrente. In dat geval komt het bruto hypotheekbedrag uit op afgerond 16.000 euro.

Figuur 10 laat zien wat de effecten hiervan zijn. Door deze verhoging kunnen alleenstaanden ook zonder loonstijging tot een inkomen van ca. 70.000 euro meer lenen dan in 2023. Met loonstijging meegerekend loopt dit verder op.



Figuur 10: Verschillen maximale hypotheek 2023-2024 voor paren en alleenstaanden

In onderstaande tabellen staan voorbeelden van de veranderingen voor alleenstaanden qua leencapaciteit. De resulterende marges ten opzichte van de basisbedragen staan in hoofdstuk 7. Het gaat telkens om de aankoop van een woning met label E, F of G in 2024.

Tabel 10: Maximale hypotheek 2023 en 2024 woning label C voor alleenstaanden (rente = 4,25%)

Bruto jaarinkomen 2023	35.000	50.000	70.000
2023	145.258	207.512	326.090
2024 zonder loonstijging	157.365	224.277	329.303
Vershil	+12.107	+16.765	+3.213
Bruto jaarinkomen 2024*	36.820	52.600	73.640
2024 met 5,2% loonstijging	164.456	234.847	351.572
Vershil	+19.198	+ 27.335	+25.482

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 5,2% in 2024.

In tabel 11 staat de maximale hypotheek weergegeven in 2023 en 2024 bij een rente van 5 procent. Dit is de toetsrente die gehanteerd moet worden bij een rentevaste periode korter dan 10 jaar.

Tabel 11: Maximale hypotheek 2023 en 2024 woning label C voor alleenstaanden (rente = 5%)

Bruto jaarinkomen 2023	35.000	50.000	70.000
2023	138.547	197.924	309.693
2024 zonder loonstijging	148.681	215.043	314.394
Vershil	+10.134	+ 17.119	+4.701
Bruto jaarinkomen 2024*	36.820	52.600	73.640
2024 met 5,2% loonstijging	158.178	225.134	335.366
Vershil	+ 19.631	+27.210	+ 25.673

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 5,2% in 2024.

7. 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 7.1 kijken we naar huishoudens met een andere samenstelling, in paragraaf 7.2 naar de gevolgen van een renteverandering en in 7.3 naar overige situaties.

7.1 Huishoudsamenstelling

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

Het gaat hierbij om de volgende voorbeeldhuishoudens:

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

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

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

7.1.1 Methode

Voor het basisbedrag is voor alle huishoudens gerekend met de methode zoals we die gebruiken voor het opstellen van de financieringslastnormen. De berekeningen zijn gedaan met de fiscale regels van 2023, de voorgestelde financieringslastpercentages voor 2024 en de verwachte minimale- en voorbeeldbedragen van 2024. Deze laatste zijn dus niet over vier jaren gemiddeld, zoals bij het opstellen van de tabel met

financieringslastpercentages wel gebeurt. Daarmee geven ze een beeld van de situatie in 2024, wanneer de tabellen worden toegepast.

Bij de financieringslastpercentages voor 2024 zijn de overgang naar label EFG en het voorstel voor alleenstaanden al meegenomen.

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

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

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

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

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

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

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

7.1.2 Resultaten

In eerste instantie kwamen marges bij paren, alleenverdieners met 2 kinderen bij de laagste inkomens onder de 0 terecht. Op basis daarvan zijn voor die huishoudens de financieringslastpercentages neerwaarts bijgesteld. Onderstaande tabellen bevatten de marges na deze bijstelling op basis van de verwachte situatie van 2024.

Tabel 12 bevat de marges per huishoudtype per maand voor de huishoudens met één inkomen. Tabel 13 bevat de marges voor tweeverdieners.

Tabel 12: Marges in euro's per maand, alleenverdieners (r=4,25%)

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
Paar zonder kinderen	30.000	75	59	67
Paar zonder kinderen	35.000	128	-112	8
Paar zonder kinderen	40.000	184	-258	-37
Paar zonder kinderen	50.000	284	-512	-114
Paar zonder kinderen	75.000	561	-707	-73
Alleenstaande zonder kinderen	30.000*	620	-2	309
Alleenstaande zonder kinderen	35.000*	682	-179	252
Alleenstaande zonder kinderen	40.000*	738	-186	276
Alleenstaande zonder kinderen	50.000*	846	-191	327
Alleenstaande zonder kinderen	75.000*	1224	-157	533
Alleenstaande ouder 2 kinderen	30.000*	867	38	453
Alleenstaande ouder 2 kinderen	35.000*	1031	-48	492
Alleenstaande ouder 2 kinderen	40.000*	1163	2	583
Alleenstaande ouder 2 kinderen	50.000*	1235	-24	606
Alleenstaande ouder 2 kinderen	75.000*	1513	-37	738
Alleenstaande ouder 3 kinderen	30.000*	789	39	414
Alleenstaande ouder 3 kinderen	35.000*	953	-145	404
Alleenstaande ouder 3 kinderen	40.000*	1085	-142	472
Alleenstaande ouder 3 kinderen	50.000*	1157	-165	496
Alleenstaande ouder 3 kinderen	75.000*	1435	-179	628
Paar 2 kinderen	30.000	119	114	117
Paar 2 kinderen	35.000	173	-70	51
Paar 2 kinderen	40.000	230	-233	-2
Paar 2 kinderen	50.000	310	-501	-95
Paar 2 kinderen	75.000	487	-849	-181
Paar 3 kinderen	30.000	53	124	89
Paar 3 kinderen	35.000	107	-70	19
Paar 3 kinderen	40.000	164	-229	-32
Paar 3 kinderen	50.000	244	-488	-122
Paar 3 kinderen	75.000	421	-987	-283

Noot: * is inclusief verhoging hypotheek met 16.000 euro.

Tabel 13: Marges in euro's per maand, tweeverdieners (r = 4,25%)

	Inkomen	t.o.v. minimum	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
Paar zonder kinderen	22000 + 10000	201	-4	98
Paar zonder kinderen	30000 + 15000	670	-363	154
Paar zonder kinderen	50000 + 25000	1464	-52	706
Paar zonder kinderen	60000 + 40000	1855	-88	883
Paar 2 kinderen	22000 + 10000	246	42	144
Paar 2 kinderen	30000 + 15000	715	-346	185
Paar 2 kinderen	50000 + 25000	1432	-164	634
Paar 2 kinderen	60000 + 40000	1934	-90	922
Paar 3 kinderen	22000 + 10000	180	43	111
Paar 3 kinderen	30000 + 15000	649	-334	158
Paar 3 kinderen	50000 + 25000	1366	-301	533
Paar 3 kinderen	60000 + 40000	1868	-226	821

Het paar zonder kinderen, eenverdiener, is de situatie waarop de reguliere tabellen met financieringslastpercentages geënt zijn. Omdat dit de standardsituatie 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

- zodanig is gecorrigeerd dat een paar met 2 kinderen minimaal de basisbedragen kunnen betalen;
- de afrondingen en eisen van niet-dalendheid die zijn toegepast op de tabel met financieringslastpercentages, in deze berekeningen betrokken zijn;

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

Voor de kleinere voorbeeldhuishoudens met maar één inkomen (alleenstaanden en alleenstaande ouders) zijn de marges duidelijk groter. Ook de alleenstaande ouder met drie kinderen heeft nog een marge ten opzichte van de normbedragen door de inkomensondersteuning die deze groep krijgt. Dit is berekend, inclusief de 16.000 euro extra hypotheek voor alleenstaanden en alleenstaande ouders.

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. Er valt inderdaad af te lezen dat de marges voor een paar met 2 kinderen bij de minimumbedragen boven de nul liggen.

Ook voor een paar met maar één inkomen en met drie kinderen is dit voor het eerst het geval. De sterke verhoging van het kindgebonden budget voor het tweede en derde kind zorgt hiervoor.

Voor de voorbeelden met tweeverdieners liggen de marges duidelijk hoger dan voor de voorbeelden met eenverdieners.

De stresstest voor paren met kinderen vindt plaats ten opzichte van het minimumniveau van de uitgaven. Voor hogere inkomens is dat wellicht een te grote teruggang. Daarom is gekeken of de stresstest voor die groepen verzwakt zou moeten worden. Bij de uitwerking ervan via een vaste regel stuiten we echter op mogelijk ongewenste effecten. Zo bleek bijvoorbeeld de hoogte van de energierekening sterk bepalend voor het effect van de stresstest, en had de stresstest enkel effect op sommige inkomensniveaus en rentestanden.

Daarom kijken we nu naar de resterende marges. De hoogte van de marges voor huishoudens met bovenminimale inkomens, berekend met de verwachtingen van Prinsjesdag, geven geen aanleiding de financieringslastpercentages verder te verzwaken.

7.2 Marges na rentestijging

De netto lasten van de hypotheek blijven niet constant tijdens de looptijd. Er zijn twee redenen waarom de netto lasten zouden kunnen stijgen:

- de annuïteitenhypotheek zorgt voor netto lastenstijging door de verandering in verdeling van rente en aflossing
- de rente zou mogelijk fors kunnen stijgen

We bespreken deze hieronder:

7.2.1 De annuïteitenhypotheek

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

7.2.2 Renteschok

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

Dit hebben we als volgt gesimuleerd:

Sluit nu een maximale hypotheek af met een 10 jaar vaste, lagere rentestand, bijvoorbeeld 4,25 procent. Laat na 10 jaar de rente gestegen zijn tot de huidige minimale toetsrente van 5 procent.

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

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

Bij het huishouden is na 10 jaar ruim 42.000 euro afgelost en moet een nieuwe rentevaste periode worden afgesproken. Als op dat moment de rente 5 procent is, betekent dat een hogere annuïteit, 63 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 23 euro per maand omhoog. Dit is een gemiddelde stijging van 0,3 procent per jaar. Dat is onder de 2 procent inflatiedoelstelling. Wanneer het netto inkomen nominaal per jaar met een zelfde percentage stijgt, zal dat geen betalingsproblemen opleveren.

Tabel 14: Verloop hypotheek bij inkomen € 50.000; rentestijging na 10 jaar

Situatie	hypotheek	Annuïteit	rente	aflossing	netto lasten
Jaar 1 (r = 4,25%)	203.277	1.000	710	290	766
Jaar 10 oude situatie (r=4,25%)	161.061	1.000	570	430	814
Jaar 10 nieuwe situatie (r=5%)	161.061	1.063	671	392	837

Minimale toetsrente

De minimale toetsrente van 5 procent is de afgelopen jaren een buffer geweest voor het opvangen van mogelijke rentestijgingen, omdat de daadwerkelijke rentes op hypotheeklen waarvan de rente 10 jaar of langer vaststond, veel lager was.

Inmiddels is dat niet meer zo, en liggen die rentes ook in de buurt van 5 procent. Volgens de huidige definitie stelt de AFM de minimale toetsrente vast als het gemiddelde van gangbare 10-jaars vaste rente, met een minimum van 5 procent.

Daarmee is de buffer om een (verdere) rentestijging op te vangen er niet meer.

Bijlage 1 | Overzicht uitgangspunten 2023

Fiscale input	2023
Pensioenfranchise	15.500
Pensioenpercentage	9,6%
Maximumloon ZVW	66.956
Factor Hillen	20%
Belastingstijf 1	22.660
Belastingstijf 2	37.149
Belastingstijf 3	73.031
Tarief 1 (65min)	36,93%
Tarief 2 (65min)	36,93%
Tarief 3 (65min)	36,93%
Tarief 4 (65min)	49,50%
Tarief 1 (65plus)	19,03%
Tarief 2 (65plus)	19,03%
Tarief 3 (65plus)	36,93%
Tarief 4 (65plus)	49,50%
Maximale aftrekpercentage	36,93%
Algemene heffingskorting (65min)	3.070
Algemene heffingskorting (65plus)	1.583
Eerste grens alg heffingskorting	22.660
Afbouwpercentage alg heffingskorting	6,095%
Minimale algemene heffingskorting	0
Afbouwpercentage AHK AOW	3,141%
Minimale AHK AOW	0
Ouderenkorting	1.835
Inkomensgrens ouderenkorting	40.888
Ouderenkorting boven grens	0
Ouderenkorting afbouwpercentage	0,15
Arbeidskorting grens 1	10.740
Arbeidskorting grens 2	23.201
Arbeidskorting grens 3	37.691
Arbeidskorting opbouwpercentage 1	8,231%
Arbeidskorting opbouwpercentage 2	29,861%
Arbeidskorting opbouwpercentage 3	3,085%
Arbeidskorting afbouwpercentage	6,51%
Arbeidskorting maximaal	5.052
Arbeidskorting minimaal na afbouw	0
Arbeidskorting bedrag grens 1	884
Arbeidskorting bedrag grens 2	3.721
Arbeidskorting bedrag grens 3	447
Standaardpremie zorgtoeslag	1.889
Minimumgrens zorgtoeslag	25.070
Percentage normzorgkosten min mp	2,378%
Percentage normzorgkosten boven min mp	13,64%
Overige eigenaarslasten	1,2938%

Onderhoud per jaar	1,069%	
OZB per jaar	0,0978%	
Waterschapslasten per jaar	0,0290%	
Opstalverzekering per jaar	0,098%	
Bruto bedrag AOW voor 2 personen	24.694	
ZVW-percentage pensioen	5,43%	
Belasting partner alleen AOW	0	
Huidig basisbedrag met buffer	1.773	
Eigenwoningforfait	Grens	Percentage
Eigenwoningforfait grens 1	0	0
Eigenwoningforfait grens 2	12500	0,10%
Eigenwoningforfait grens 3	25000	0,20%
Eigenwoningforfait grens 4	50000	0,25%
Eigenwoningforfait grens 5	75000	0,35%
Eigenwoningforfait grens 6	>1.120.000	2,35%

Waarde woning	Gaskosten
0	2261
271.950	2467
362.600	2654
453.250	2894
543.900	3201
725.200	3395
906.500	3364

Bijlage 2 | Voorbeeldberekening financieringslastpercentages

Hieronder staan de berekeningen van twee voorbeeldinkomens uitgewerkt. Het gaat hier om de situatie van 2023. Het rentepercentage 4,25 procent is meegenomen in deze berekeningen. In de blokken 1 en 3 wordt de netto ruimte bij een bepaald bruto inkomen uitgerekend. Via een iteratief proces wordt berekend bij welke hypotheek de netto ruimte voor woonlasten volledig gevuld is. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het belastingvoordeel en de zorgtoeslag.

Voorbeeldberekening niet AOW-gerechtigde (situatie 2023; $r = 4,25\%$)

Berekening belasting			
Bruto jaarinkomen in €	30.000	(A)	50.000
Af: pensioenpremie werknemer	1.392	-	3.312
Basis sociale lasten/belastbaar loon	28.608	=	46.688
1. Belasting zonder eigen huis			
Belastbaar loon (= belastbaar inkomen)	28.608		46.688
Belasting eerste schijf	8.368	+	8.368
Belasting tweede schijf	2.197	+	5.351
Belasting derde schijf	0	+	3523
Heffingskortingen	7.479	-	6.071
Totaal belasting	3.086	=	11.170
2. Belasting met eigen huis			
Belastbaar loon	28.608	=	46.688
Af: hypotheekrente (*)	4.798	-	9.109
Bij: eigenwoningforfait (*)	395	+	750
Belastbaar inkomen	24.205	=	38.329
Belasting eerste schijf	8.368	+	8.368
Belasting tweede schijf	571	+	5.351
Belasting derde schijf	0	+	436
Heffingskortingen	7.748	-	6.581
Totaal belasting	1.191	=	7.574
(*) Uit iteratief proces			
3. Berekening netto jaarinkomen in €			
Totaal bruto	30.000	(A)	50.000
Af: pensioenpremie werknemer	1.392	-	3.312
Basis sociale lasten	28.608	=	46.688
Belasting zonder eigen huis	3.086	-	11.170
Zorgtoeslag zonder eigen huis	2.699	+	233
Netto inkomen zonder eigen huis	28.222	=(B)	35.751
Vereiste overige uitgaven	22.473	-	25.062
Max. Netto ruimte voor woonlasten	5.748	=	10.689
4. Berekening financieringslast			
Bruto hypotheeklasten	6.665	(1)	12.653

Waarvan rente	4.798	(2)	9.109
Waarvan aflossing	1.867	(3)	3.544
Overige eigenaarslasten	1.461	(4)	2.773
Hoogte hypotheek	112.899		214.334
Bruto hypotheeklast in % van inkomen	22,22%*	=(1)/(A)	25,31%*
Belasting met eigen huis	1.191		7.574
Zorgtoeslag met eigen huis	3.182		1.373
Netto inkomen met eigen huis	30.599	(C)	40.488
Netto ruimte voor woonlasten	=(2)+(3)+(4)-(C-B)		
	= 8.126 - 2.377		
	= 5.748		
			= 15.426 - 4.737
			= 10.689

* 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 4,25 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 en één 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 4,25 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 waterschapshoeffingen 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.

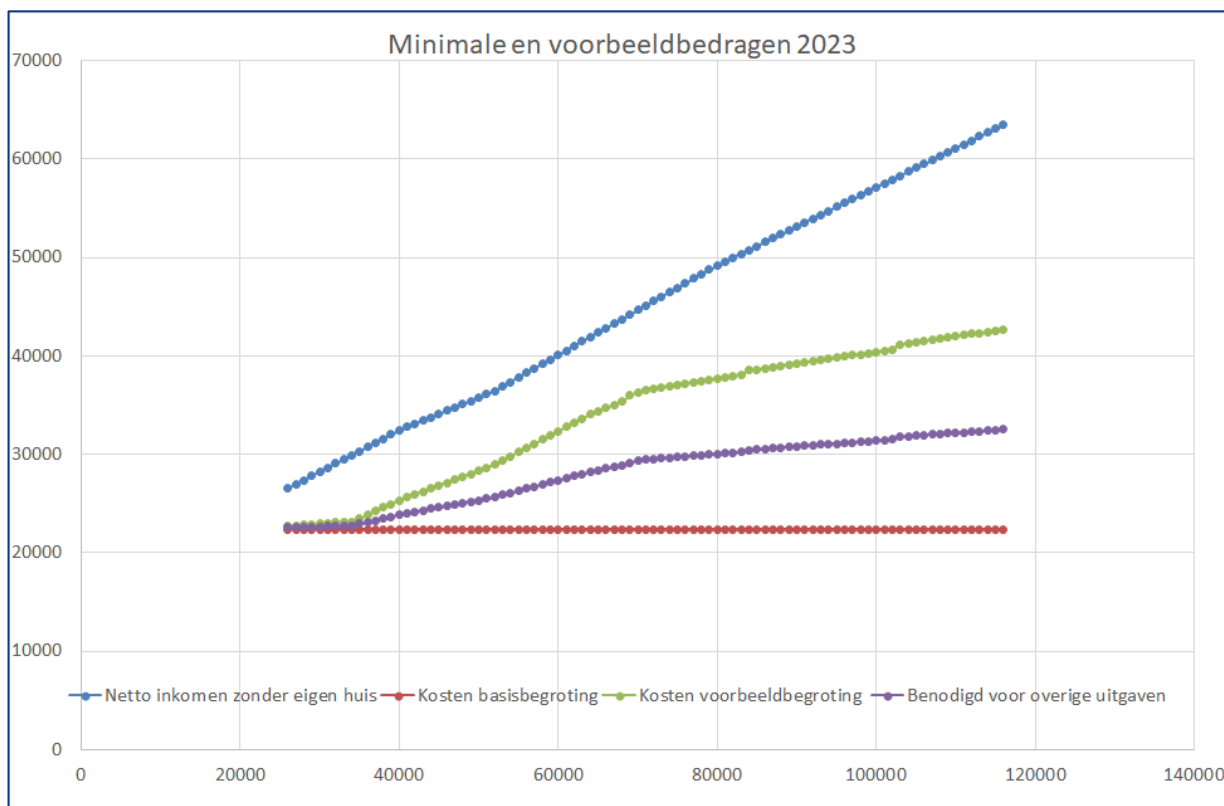
Bijlage 3 | Voorbeeldberekening marges

In onderstaande tabel staat een voorbeeld weergegeven hoe de margeberekening werkt voor een paar eenverdiener met twee kinderen. Van de kinderen is er één onder de 12 jaar en één boven de 12 jaar. Deze berekening is de basis voor de stresstest. De marge t.o.v. de stressgrens moet positief zijn.

Uitwerking paar met twee kinderen, label EFG

Bruto inkomens		30.000+0
Netto inkomen, incl. Hypotheekrenteaf trek	A	28.020
Toeslagen/subsidies	B	11.304
Besteedbaar inkomen	$C = A + B$	39.324
Maximale hypotheek	D (bij $r = 4,25\%$)	88.934
Waarde woning	E (bij LTV = 100%)	88.934
Bruto hypotheeklasten	F (over D)	5.251
Wv rente	$G = 4,25\%$ van D	3.780
Wv aflossing	$H = F - G$	1.471
Overige eigenaarslasten	$I = 1,293\%$ van E	1.150
Over voor overige uitgaven	$J = C - F - I$	32.923
Basis overige uitgaven	K	31.493
Marge t.o.v. Basis overige uitgaven Per jaar	$L = J - K$	1.430
Marge t.o.v. Basis overige uitgaven Per maand	$M = N / 12$	119

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 zijn de kosten van gemiddeld gebruik naar huishoudtype in een flatwoning met energielabel EFG.

Lokale lasten: gemeentelijke en waterschapsheffingen.

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

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

Overige verzekeringen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Vrijetijdsduitslagen: Hiervoor is geen bedrag opgenomen.

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

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

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

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

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

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

Voorbeeldbedragen

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

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

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

Bijlage 5 | Berekeningen maatregelen

5.1 Energietarieven

De energietarieven zijn vanaf eind 2021 zeer variabel geweest en het is de verwachting dat die variabiliteit voorlopig aanhoudt. Het is daarom niet verstandig om de berekeningen te doen met de meest actuele energietarieven. Daarom hanteren we ook bij deze berekeningen de gemiddelde tarieven van de afgelopen vier jaar.

Daarmee zal aan de ene kant de verzwaring van de overgang van de standaardtabel van label C naar label EFG geleidelijk verlopen. Aan de andere kant zullen de effecten van energiezuinige woningen of verbouwingen kleiner zijn dan wanneer gerekend wordt met de huidige, hogere tarieven.

Uiteraard kijken we bij de stresstesten wel of de verwachte uitgaven haalbaar zijn.

5.2 Kosten en opbrengsten van maatregelen

De kosten en opbrengsten van de maatregelen zijn afkomstig van MilieuCentraal, en berekend door RVO. MilieuCentraal rekent de opbrengsten uit met twee energietarieven. Deze zijn te vinden op de website verbeterjehuis.nl.

In onderstaande tabellen staan gegevens van een aantal maatregelen. We zetten de eenmalige kosten zonder subsidie af tegen de besparing bij de lage gasprijs.

Isolatie en dubbel glas

Bij de spouwmuurisolatie voor een tussenwoning zien we dat de kosten 1.100 euro bedragen en de besparing 210 euro per jaar bedraagt. Daarmee is de maatregel in iets meer dan 5 jaar terugverdiend. Aangezien de kosten via een 30-jarige hypotheek worden gefinancierd, is dit een rendabele maatregel.

Omdat over de hypotheek ook rente moet worden betaald, kunnen we de terugverdientijd niet vergelijken met 30 jaar, maar met een kortere periode.

Spouwmuurisolatie

Soort woning	Kosten (eenmalig)	Subsidie (eenmalig)
Tussenwoning	1.100 euro	310 euro
Hoekwoning	2.350 euro	700 euro
2 onder 1 kap	2.450 euro	720 euro
Vrijstaande woning	3.500 euro	1.000 euro

Soort woning	Besparing gas per jaar (m3)	Besparing per jaar bij gasprijs 3 euro/m3	Besparing per jaar bij gasprijs 1,20 euro/m3
Tussenwoning	180 m3	550 euro	210 euro
Hoekwoning	400 m3	1.200 euro	480 euro
2 onder 1 kap	410 m3	1.250 euro	500 euro
Vrijstaande woning	600 m3	1.800 euro	700 euro

Terugverdientijden liggen rond de vijf jaar, zonder subsidie en bij een relatief lage gasprijs.

Vloerisolatie

Soort woning	Kosten (eenmalig)	Subsidie (eenmalig)
Tussenwoning	2.250 euro	530 euro
Hoekwoning	2.350 euro	550 euro
2-onder-1-kap	3.000 euro	700 euro
Vrijstaande woning	4.500 euro	1.000 euro

Soort woning	Besparing gas per jaar (m3)	Besparing per jaar bij gasprijs 3 euro/m3	Besparing per jaar bij gasprijs 1,20 euro/m3
Tussenwoning	80 m3	250 euro	100 euro
Hoekwoning	130 m3	390 euro	160 euro
2-onder-1-kap	170 m3	500 euro	200 euro
Vrijstaande woning	250 m3	750 euro	300 euro

Terugverdientijden liggen tussen de 15 en 20 jaar, zonder subsidie en bij een relatief lage gasprijs.

Dakisolatie (schuin dak)

Soort woning	Kosten (eenmalig)	Subsidie (eenmalig)
Tussenwoning	5.100 euro	1.600 euro
Hoekwoning	5.400 euro	1.700 euro
2-onder-1-kap	5.600 euro	1.800 euro
Vrijstaande woning	9.000 euro	2.700 euro

Soort woning	Besparing gas per jaar (m3)	Besparing per jaar bij gasprijs 3 euro/m3	Besparing per jaar bij gasprijs 1,20 euro/m3
Tussenwoning	400 m3	1.200 euro	450 euro
Hoekwoning	420 m3	1.250 euro	500 euro
2-onder-1-kap	440 m3	1.300 euro	550 euro
Vrijstaande woning	700 m3	2.000 euro	800 euro

Bij dakisolatie zijn de terugverdientijden tussen de 10 en 12 jaar, zonder subsidie en bij een relatief lage gasprijs.

HR++-glas in bestaande kozijnen

Soort woning	Kosten (eenmalig)	Subsidie (eenmalig)
Tussenwoning	3.700 euro	900 euro
Hoekwoning	3.900 euro	1.000 euro
2-onder-1-kap	4.500 euro	1.100 euro
Vrijstaande woning	5.500 euro	1.400 euro

In de tabel hieronder staat de besparing als je in het hele huis dubbel glas vervangt door HR++ glas.

Soort woning	Besparing gas per jaar (m3)	Besparing per jaar bij gasprijs 3 euro/m3	Besparing per jaar bij gasprijs 1,20 euro/m3
Tussenwoning	65 m3	200 euro	80 euro
Hoekwoning	70 m3	210 euro	85 euro
2-onder-1-kap	80 m3	230 euro	95 euro
Vrijstaande woning	100 m3	300 euro	120 euro

Zonder subsidie en bij een lage gasprijs ligt de terugverdiëntijd van HR++-gas in plaats van dubbel glas boven de 30 jaar.

Bij vervangen van enkel glas is de besparing groter, en is HR++-glas wel rendabel binnen 30 jaar.

Soort woning	Besparing gas per jaar (m3)	Besparing per jaar bij gasprijs 3 euro/m3	Besparing per jaar bij gasprijs 1,20 euro/m3
Tussenwoning	240 m3	730 euro	290 euro
Hoekwoning	260 m3	770 euro	310 euro
2-onder-1-kap	290 m3	900 euro	350 euro
Vrijstaande woning	370 m3	1.100 euro	450 euro

Totale kosten van 3 vormen van isolatie en HR++-glas

Soort woning	Kosten (eenmalig)	Subsidie (eenmalig)
Tussenwoning	12.150 euro	3.340 euro
Hoekwoning	14.000 euro	3.950 euro
2-onder-1-kap	15.550 euro	4.320 euro
Vrijstaande woning	22.500 euro	6.100 euro

Verdere verbeteringen

Na isolatie kan gedacht worden aan verdere verbeteringen die het huis energiezuiniger maken.

In onderstaande tabellen staan daarvoor de uitgaven en besparingen. We stellen hierbij voor om maximaal een bedrag van 10.000 euro vrij te stellen. Daarmee kan zonder subsidie een hybride warmtepomp worden aangeschaft of een deel van een volledige warmtepomp of 14 zonnepanelen.

Hybride waterpomp

Warmtepomp 4 kW	Prijs	Subsidie	Besparing per jaar bij gasprijs 3 euro/m3 en 0,70 euro/kWh	Besparing per jaar bij gasprijs 1,20 euro/m3 en 0,25 euro/kWh
Exclusief cv-ketel	6.000 euro	2.500 euro		
Inclusief cv-ketel	8.100 euro	2.500 euro		
Besparing per jaar			1.080 euro	480 euro

De hybride warmtepomp is, inclusief CV-ketel in 17 jaar terugverdiend en komt daarmee op de rand van positief rendement als gefinancierd met een hypotheek.

Kosten voor volledig elektrische warmtepomp met buitenunit

Aanschaf gemiddeld (inclusief installatie en btw)	13.000 euro	Besparing per jaar bij gasprijs 3 euro/m3 en 0,70 euro/kWh	Besparing per jaar bij gasprijs 1,20 euro/m3 en 0,25 euro/kWh
Extra kosten aanleggen Lage Temperatuur Verwarming	3.500 euro		
Subsidie gemiddeld	3.000 euro		
Besparing per jaar		1.170 euro	710 euro

De terugverdientijd van een warmtepomp, inclusief lage temperatuur verwarming, zonder subsidie en een lage gasprijs is rond de 16 jaar en komt daarmee op de rand van positief rendement als gefinancierd met een hypotheek. .

Zonnepanelen

Aantal panelen	Kosten	Besparing per jaar
6 panelen	5.000 euro	700 euro
10 panelen	7.500 euro	1.000 euro
18 panelen	12.000 euro	1.600 euro

De terugverdientijd van zonnepanelen bedraagt 7 tot 8 jaar. Omdat de salderingsregeling mogelijk verdwijnt, kan dit in de toekomst langer worden.

Douche warmteterugwinning (wtw)

Soort douche-wtw	Kosten	Besparing gas per jaar	Besparing per jaar bij gasprijs 3 euro/m3	Besparing per jaar bij gasprijs 1,20 euro/m3
Douchepijp-wtw (verticaal)	800 euro	65 m3	€ 200	€ 80
Douchegoot- of douchebak wtw (horizontaal)	2.600 euro	50 m3	€ 160	€ 60
Losse douche-wtw	600 euro	45 m3	€ 140	€ 55

Nu buiten de lijst

Zonneboiler

Soort zonneboiler	Kosten	Subsidie
3 personen (collector 2,5 m2, voorraadvat 120 liter)	3.800 euro	1.200 euro
5 personen (collector 4 m2, voorraadvat 180 liter)	6.500 euro	1.800 euro

Aantal personen	Besparing gas per jaar	Besparing per jaar bij gasprijs 3 euro/m3	Besparing per jaar bij gasprijs 1,20 euro/m3
3	160 m3	480 euro	190 euro
5	230 m3	690 euro	270 euro

De zonneboiler is, zonder subsidie en met de lage gasprijs, op de rand van een positief rendement.