



Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting

Inkomenscriteria voor huurders en kopers

Onderzoek n.a.v motie Koerhuis

Marjan Verberk, Marcel Warnaar, Jasja Bos

Inkomenscriteria voor huurders en kopers

Onderzoek n.a.v motie Koerhuis

Auteurs

Marjan Verberk

Marcel Warnaar

Jasja Bos

Inhoud

Samenvatting	4
1. Inleiding	6
1.1 Leeswijzer.....	6
2. De Nederlandse woningmarkt.....	7
2.1 Onderverdeling.....	7
2.2 Regulering	7
3. Betaalbaarheidsregelingen	9
3.1 Koop	9
3.1.1 Inkomsten	9
3.1.2 Verplichtingen	9
3.1.3 Maatwerk mogelijk.....	10
3.1.4 Ontwikkelingen in de regeling.....	10
3.1.5 Tweeverdieners	13
3.2 Sociale huur.....	15
3.2.1 Huurtoeslag	15
3.2.2 Inkomensafhankelijk huurbeleid	15
3.2.3 Passend toewijzen.....	15
3.2.4 Puntensysteem.....	16
3.2.5 Ontwikkelingen in de sociale huur	16
3.3 Vrije sector	16
3.3.1 Ontwikkelingen.....	18
4. Vergelijking van uitgaven kopers en huurders	19
4.1 Periodieke uitgaven.....	19
4.2 Onregelmatige uitgaven.....	20
4.2.1 Verenigingen van Eigenaren	21
4.3 Overige aspecten.....	21
4.4 Wat vergelijken we?.....	22
5. Wie betalen er meer dan de regelingen?	24
5.1 Woningeigenaren.....	24
5.2 Huurders	25
5.2.1 Vrije sector	25
6. Vergelijking van de betaalbaarheidsregelingen	29
6.1 Vergelijking koop en vrije huur	29
7. Discussie	31
Bijlage: enkele regelingen voor minimale inkomens bij vrije huur.....	33

Samenvatting

Veel verschillen tussen inkomenstoetsen bij verhuurders

Voor hypotheekverstrekking geldt een normering die in principe voor iedere potentiële koper gelijk is. In de vrije sector van huurwoningen is dit niet het geval. Verhuurders in de vrije sector zijn niet verplicht een inkomenstoets te doen. Verhuurders vinden het wel wenselijk dat huurders niet in de financiële problemen komen. Ook willen ze graag meer zekerheid dat de huur betaald wordt en de meeste verhuurders toetsen dan ook het inkomen. Iedere verhuurder hanteert daarbij eigen regels. Dit kan betekenen dat huishoudens met dezelfde inkomens bij de ene verhuurder wel een woning kunnen huren en bij een andere verhuurder niet. Voor een huur van 1000 euro per maand varieert het benodigde inkomen bijvoorbeeld tussen de 45.000 en 65.000 euro.

Inkomenstoetsen voor hypotheek zijn uitgebreider en meer verplichtend dan de huurregelingen

Bij hypotheekverstrekking is een uitgebreide inventarisatie van de financiële situatie wettelijk verplicht. Hieruit volgt dat de regels voor hypotheekverstrekking precies omschreven staan. Bovendien wordt er niet alleen naar het inkomen gekeken, maar ook naar verplichtingen die het huishouden heeft. De verhuurregels zijn minder uitgewerkt en minder uitgebreid.

Omdat bij de hypotheeknormen op meer aspecten wordt gelet, is de kans op een beperktere hypotheek, en dus lagere toegestane maandlasten, groter dan bij de verhuurregels.

Verhuurders redeneren primair vanuit de te verhuren woning, terwijl hypotheekverstrekkers primair redeneren vanuit het huishouden. Als er één kandidaat voldoet aan de eisen voor een te verhuren woning, dan is dat voor de verhuurder goed genoeg.

Hypotheeknormen niet strenger dan huurregelingen bij complete vergelijking

Op het eerste gezicht lijken de hypotheeknormen strenger dan de verhuurregels, als de netto hypotheeklasten vergeleken worden met de huur. Deze vergelijking is echter niet compleet. Kopers hebben immers te maken met extra heffingen, verzekeringen en onderhoudskosten. Voor zover van toepassing, verrekent de verhuurder deze in de huur. Als we deze kosten meenemen in de vergelijking, zien we dat de hypotheeknormen over het algemeen binnen de variatie in verhuurregels vallen.

Bij lage bruto jaarinkomens ligt het bedrag dat mensen op basis van ruime verhuurregels kunnen huren boven het bedrag dat eigenaren maandelijks aan woonlasten kunnen uitgeven. Bij strenge verhuurregels ligt het bedrag aan huur lager dan de netto woonlasten bij kopers. Het beeld verandert naarmate het inkomen stijgt. Op een gegeven moment wordt een punt bereikt waarop er meer kan worden geleend dan gehuurd, ook volgens de meest ruime verhuurregels. Dit komt, omdat in de hypotheeknormen het budget voor woonlasten ook procentueel toeneemt bij een hoger inkomen. De verhuurregels werken met een vast percentage; de ruimte in het budget stijgt alleen in euro's. Vanaf dit omslagpunt geldt hoe hoger het bruto jaarinkomen van het huishouden hoe groter het verschil tussen kopers en huurders als het gaat om betaalbare netto woonlasten.

Leencapaciteit voor hypotheek op peil gebleven; verhuurregels niet aangepast

Elk jaar worden de financieringslastpercentages aangepast aan ontwikkelingen in prijsniveau, uitgavenpatronen en fiscale omstandigheden. Dit leidt over het algemeen tot

een vermindering van de leencapaciteit. Zeker na de crisis hadden de bezuinigingsmaatregelen een beperkend effect op de leencapaciteit. Echter, de leencapaciteit is ook afhankelijk van de loonontwikkeling. Zonder loonstijging is de leencapaciteit door de jaren heen gedaald. Maar als gevolg van loonstijgingen konden mensen door de jaren heen meer lenen. Een effect wat niet direct in de tabellen met financieringslastpercentages zichtbaar is. Ook de dalende hypotheekrente heeft tot een verruiming van de leencapaciteit geleid.

De verschillende verhuurregels zijn door de jaren heen niet aangepast aan de inflatie of fiscale omstandigheden. Hierdoor is de leencapaciteit bij gelijkblijvend inkomen constant gebleven. Bij een loonstijging is de leencapaciteit wel toegenomen.

Relatief veel huurders in de vrije sector betalen meer dan volgens de verhuurregels

Als de verschillende verhuurregels worden vergeleken met de huur die mensen daadwerkelijk betalen, dan zien we dat bijna 30 procent van de huurders in de vrije sector een hogere huur heeft dan volgens de verhuurregels mogelijk is.

Dat er huishoudens zijn die meer betalen dan volgens de verhuurregels is toegestaan komt bij alle soorten verhuurders voor, zowel bij private verhuurders als bij woningcorporaties. Ook is dat geen specifiek verschijnsel voor de 4 grote steden. Een belangrijke reden is een inkomensdaling door bijvoorbeeld een scheiding. Of toenemende kosten door gezinsuitbreiding.

Hoge huur alleen geen basis om extra hypotheek te verstrekken

Idealiter spelen iemands individuele omstandigheden een belangrijke rol bij het verstrekken van een hypotheek. De wettelijke regeling geeft daarom ook expliciet een maximum aan, maar biedt ook mogelijkheden om daar vanaf te wijken ("explain"). Het Nibud vindt het belangrijk dat dan wel naar het complete financiële plaatje wordt gekeken en niet alleen naar de hoogte van de bestaande maandelijkse huur.

Het maakt bijvoorbeeld een groot verschil of een huurder de huur maandelijks kan betalen doordat hij inteert op een hoog eigen vermogen of doordat hij gedwongen bezuinigt op de andere uitgavenposten. Dat is een belangrijke overweging of de stap van huur naar koop op individuele basis verantwoord gezet kan worden.

Daarbij is ook van belang dat een hypotheek een langlopende verplichting is, waarbij omstandigheden gedurende de looptijd negatief kunnen veranderen. De hypotheekregeling bevat buffers om kortdurende inkomenssterugvallen of uitgavenstijgingen te kunnen opvangen.

1. Inleiding

Het ministerie van BZK heeft het Nibud gevraagd om met een breed onderzoek antwoord te geven op de motie-Koerhuis (TK 32847-494). Deze motie luidt als volgt:

*"Overwegende dat beleggers concurreren met kopers,
Overwegende dat maandelijkse inkomensnormen voor kopers die banken moeten hanteren, strakker gemaakt zijn dan maandelijkse inkomensnormen voor huurders die beleggers hanteren,
Overwegende dat kopers meer maandelijkse lasten hebben dan huurders, maar dat het gat tussen kopers en huurders doorgaans heel groot is,
Verzoekt de regering om het Nibud hierover een breed onderzoek te laten doen en een brief te sturen met voorstellen hoe dit op te lossen voor het Begrotingsoverleg Wonen 2019."*

In dit rapport maken we een nadere verkenning van de verschillen tussen inkomensnormeringen van huurders in de vrije sector en kopers, waarbij we breder kijken dan naar de maandelijkse huursom of maandelijkse hypotheekbetaling alleen

1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we kort in op de driedeling op de woningmarkt (sociale huur, vrije sector en koop) en de redenen voor het opleggen van beperkingen in de betaalcapaciteit van bewoners bij deze drie groepen.

In hoofdstuk 3 gaan we in op de wettelijke normen voor kopers qua betaalbaarheid en de regelingen die voor huurders gelden. Daarbij kijken we ook hoe die in de praktijk worden uitgevoerd. En hoe die zich de afgelopen jaren ontwikkeld hebben.

In hoofdstuk 4 maken we inzichtelijk hoe de bijkomende kosten van kopers zich verhouden tot die van huurders. We doen dit aan de hand van normatieve uitgangspunten, zoals gebruikelijk bij het bepalen van de financieringslastnormen voor hypotheek. Op die manier stellen we vast hoe we de uitgaven voor koop vergelijken met die van huur.

In hoofdstuk 5 bekijken we in hoeverre de verschillende inkomenscriteria in de praktijk betekenis hebben. Gaan huishoudens tot hun maximale huur of hypotheek of zelfs daar overheen?

In hoofdstuk 6 vergelijken we de regelingen met elkaar: zijn de regelingen voor koop strenger dan voor huur, en voor welke huishoudens is dat het geval?

In hoofdstuk 7 wordt afgesloten met een discussie over de belangrijkste bevindingen.

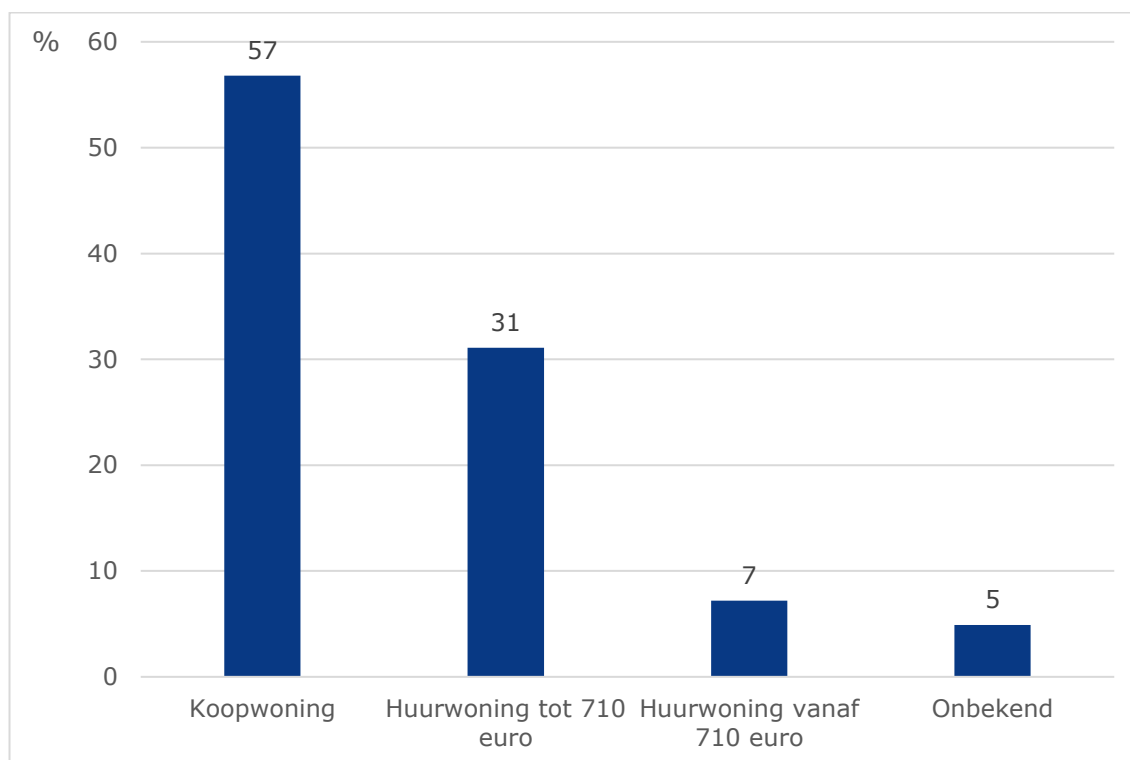
2. De Nederlandse woningmarkt

2.1 Onderverdeling

De Nederlandse woningmarkt valt ruwweg uiteen in drie groepen, eigen-woningbezit (koopsector), sociale huur en vrije huur. Het onderscheid tussen sociale huur en vrije/geliberaliseerde huur ligt bij de liberalisatiegrens voor de huur. Deze bedraagt in 2019 720,42 euro.

Figuur 1 laat de verdeling van de woningmarkt zien in 2018 naar koop en huur boven en onder de liberalisatiegrens. Particuliere verhuurders en woningcorporaties kunnen zowel onder als boven de liberalisatiegrens woningen verhuren.

Als we kijken naar bewoning dan zien we dat bijna 57 procent van de Nederlandse huishoudens in een koopwoning woont. Ruim 31 procent heeft een huurwoning onder de 710 euro (liberalisatiegrens 2018) en 7 procent woont in een huurwoning met een maandelijkse huur van 710 euro of hoger.



Figuur 1: Verdeling woningmarkt 2018

Bron: WoON 2018.

2.2 Regulering

Van oudsher is wonen gereguleerd door de overheid. Vanaf eind 19^e eeuw vond men het belangrijk dat mensen een dak boven hun hoofd hadden en dat de slechte woonomstandigheden uit die tijd werden uitgebannen.

Woningbouwverenigingen werden opgericht en zo werd een sociale huursector opgebouwd. Bedoeling van de sociale huursector is het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Het beperken van de betalingen aan woonlasten is dan ook een wezenlijk kenmerk van sociale huur.

Eigen woningen worden vaak gekocht met financiering middels een hypotheek. De hypotheekmarkt is geen gewone markt waar hypotheekverstrekkers en (toekomstige) huiseigenaren een product uitwisselen. Er zijn drie belangrijke verschillen.

- 1.** Er is een verschil in informatie, kennis en ervaring tussen beide partijen. De beter geïnformeerde hypotheekverstrekkers kunnen hier financieel voordeel uithalen ten nadele van de (toekomstige) huiseigenaar.
- 2.** Hypotheekverstrekking kent risico's. Dit zijn allereerst risico's voor de huiseigenaar. Wanneer hij de maandlasten niet meer kan opbrengen, kan hij zijn woning en andere bezittingen verliezen, of zelfs met een restschuld achterblijven. Vanwege de hoogte van de lening en de grote gevolgen van woningverlies gaat het om significante risico's.

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

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

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

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

Voor particuliere verhuurders gelden in principe dezelfde overwegingen als voor hypotheekverstrekkers. Aan de ene kant willen ze optimaal rendement halen uit hun investering, aan de andere kant hebben zij er belang bij dat de bewoners hun verplichtingen kunnen nakomen.

3. Betaalbaarheidsregelingen

Zoals in het vorige hoofdstuk gemeld, zijn betaalbare woonlasten geen gegeven en is een vorm van regulering gewenst. In dit hoofdstuk bespreken we welke regelingen gelden voor de drie verschillende groepen.

3.1 Koop

Hypotheekverstrekkers dienen op grond van de Wet Financieel Toezicht de financiële positie van een huishouden te onderzoeken voordat ze overgaan tot het verlenen van krediet. Voor het vaststellen van de financiële positie van het huishouden wordt gekeken naar het inkomen en naar de lopende verplichtingen van dat huishouden.

3.1.1 Inkomsten

De ruimte voor hypotheeklasten in het budget wordt in eerste instantie berekend via financieringslastpercentages ten opzichte van het bestendige bruto inkomen.

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). Voor die tijd maakte de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) zelf deze tabellen, gebaseerd op cijfers van het Nibud. Voor de oprichting van de NHG, toen hypotheekgaranties nog gemeentelijk verschilden, bestonden er richtlijnen van de Bemiddelende Organen. De precieze achtergrond van deze richtlijnen is ons onbekend.

Deze financieringslastnormen zijn sinds 2007 onderdeel geworden van de Gedragscode Hypothecaire Financiering, die opgesteld is door het Contactorgaan Hypothecair Financiers. Daardoor worden ze sinds die tijd ook gebruikt voor niet-NHG-hypotheek. Verder gebruikte de Autoriteit Financiële Markten (AFM) de financieringslastnormen als richtlijn bij haar toezichthoudende functie. Voor 2007 hanteerden hypotheekverstrekkers uiteenlopende acceptatiecriteria.

Sinds 2013 is hypotheekverstrekking gereguleerd via de Regeling hypothecair krediet. Dit betreft een lagere regelgeving onder de Wet op het financieel toezicht. Het Ministerie van Financiën is hier verantwoordelijk voor.

In de Regeling hypothecair krediet spelen de tabellen van de financieringslastpercentages een belangrijke rol. De inhoud van de tabellen en het gebruik ervan worden in de Regeling hypothecair krediet toegelicht.

Sinds 2013 adviseert het Nibud het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en het Ministerie van Financiën over de tabellen met financieringslastnormen, met consultatie van diverse stakeholders. Vanuit een onafhankelijke positie kan het de belangen voor alle partijen verkennen. Uitgangspunt voor het Nibud blijft de betaalbaarheid voor de (toekomstige) huiseigenaar.

3.1.2 Verplichtingen

Individuele verplichtingen zoals lopend consumptief krediet, erfpacht, studieschulden, te betalen alimentatie zijn niet opgenomen in de financieringslastpercentages.

Hypothekverstrekkers vragen deze op individuele basis uit. Wanneer een huishouden deze verplichtingen heeft, daalt daardoor de maximale hypotheek.

3.1.3 Maatwerk mogelijk

Soms wordt kritiek op de methode geuit, dat de financieringslastnormen dwingend zijn, en maatwerk daardoor niet mogelijk is. Dit is echter niet het geval. In een aantal gevallen kan van de inkomensnormen in de Regeling hypothecair krediet worden afgeweken:

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

Daarnaast mag conform artikel 4 afgeweken worden als:

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

Deze laatste is een open formulering en geeft hypothekverstrekkers de mogelijkheid om elke denkbare situatie op te vangen. In het Platform hypotheek is o.a. het langdurig betalen van een hoge huur als explain-mogelijkheid besproken waarbij rekening gehouden moet worden met de individuele financiële omstandigheden van de consument.

3.1.4 Ontwikkelingen in de regeling

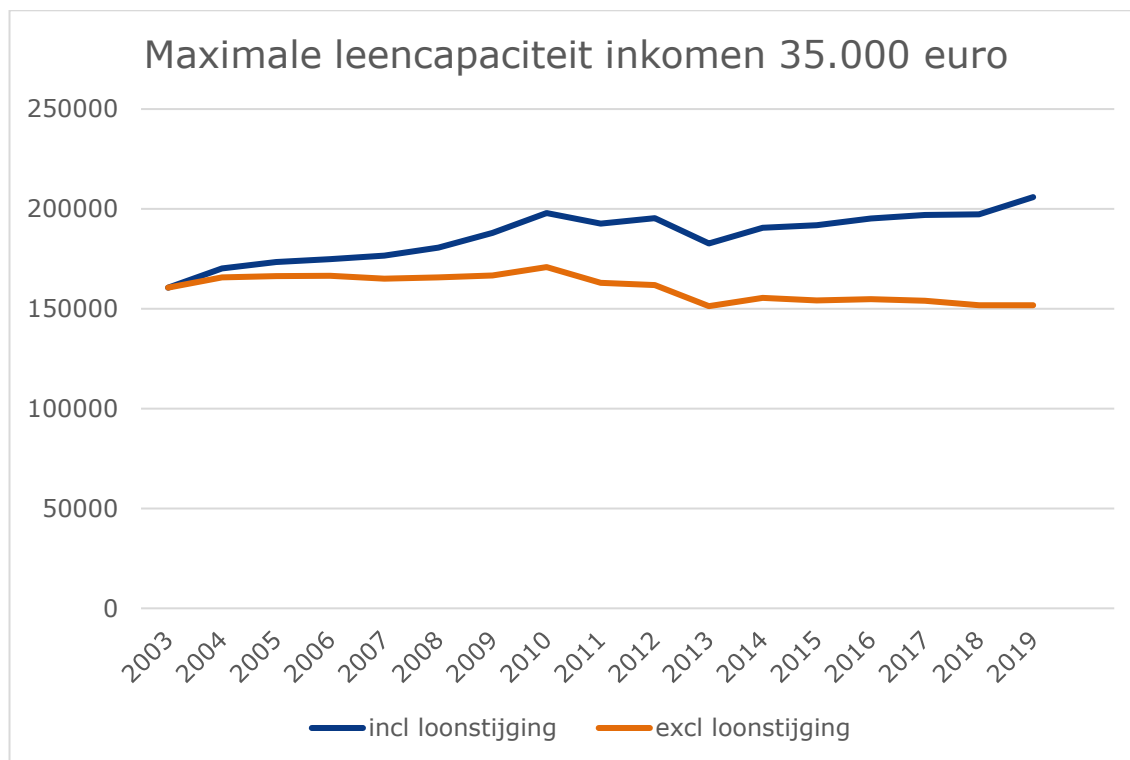
Elk jaar worden de financieringslastpercentages aangepast aan ontwikkelingen in prijsniveau, uitgavenpatronen en fiscale omstandigheden.

Figuur 2 laat de ontwikkeling van de maximale leencapaciteit van de afgelopen 15 jaar zien bij de in dat jaar gemiddelde hypotheekrente van hypotheek met een rentevastperiode van meer dan 10 jaar.

Te zien is dat bij een nominaal gelijkblijvend inkomen van 35.000 euro de leencapaciteit sinds 2003 gedaald is. Dat komt, omdat de uitgaven aan overige, d.w.z. niet-woonuitgaven, door inflatie hoger zijn geworden en er daardoor minder ruimte in het budget overblijft voor woonlasten.

De tabellen met financieringslastpercentages houden rekening met deze inflatiecomponent, maar niet met de looncomponent. Bij het gebruik van de tabel zullen huishoudens hun hogere inkomen invullen, waardoor hun leencapaciteit uiteindelijk wel hoger wordt. Een inkomen van 35.000 euro in 2003 zou bij gemiddelde CAO-loonstijgingen over de jaren nu gelijk zijn aan ca. 46.000 euro. Als we deze loonstijging meenemen, dan zien we dat de leencapaciteit in de afgelopen 15 jaar gestegen is.

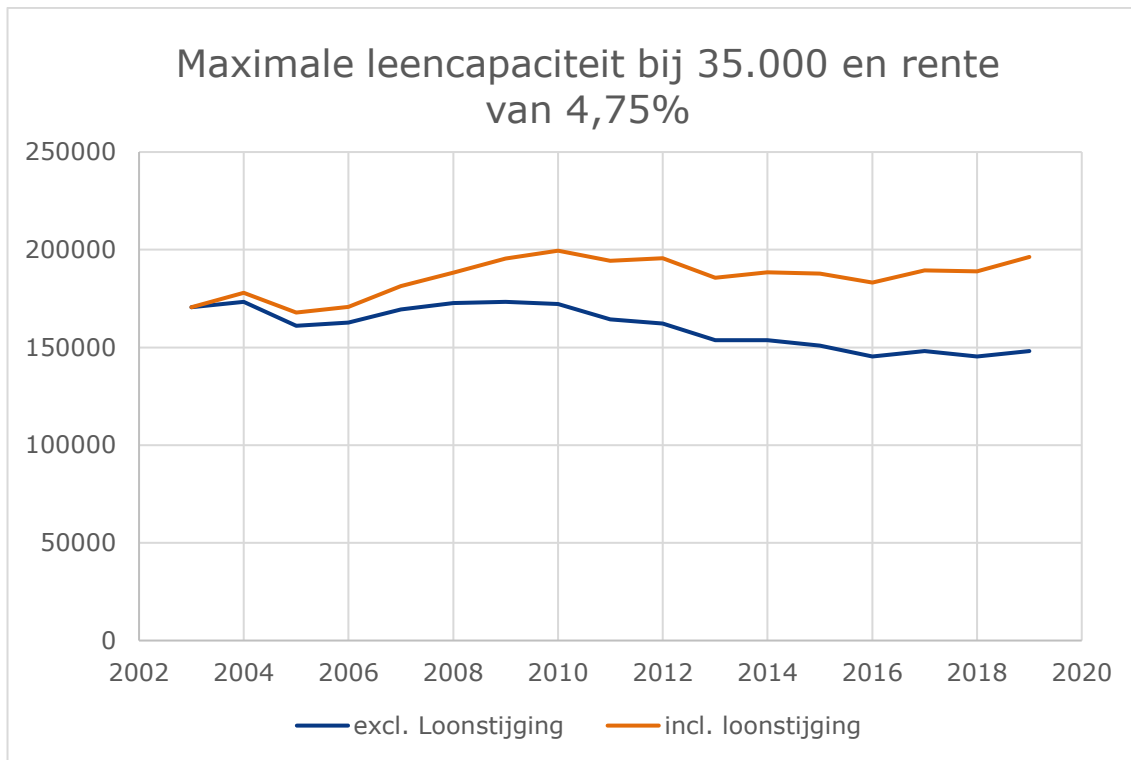
Vanuit betaalbaarheid gezien zou op de lange termijn de leencapaciteit gelijke tred dienen te houden met de nominale inkomensstijging. Inflatie en belastingontwikkelingen spelen echter ook een rol. De lastenverzwaringen in de jaren na de crisis hebben bijvoorbeeld tot een dip geleid.



Figuur 2: Maximale leencapaciteit bij inkomen van 35.000 euro en gemiddelde rente bij rentevastperiode > 10 jaar.

Bron: Nibud, CBS, DNB

Bij de stijging speelt de gedaalde rente ook een rol. Een lagere rente zorgt er voor dat er bij dezelfde netto woonlast een hogere hypotheek verstrekt kan worden. Figuur 3 toont dezelfde grafiek, maar dan bij een vaste rentestand van 4,75 procent. Die laat zien dat de leencapaciteit sinds de crisis in 2010 niet gestegen zou zijn, ook als we de loonstijgingen meerekenen.



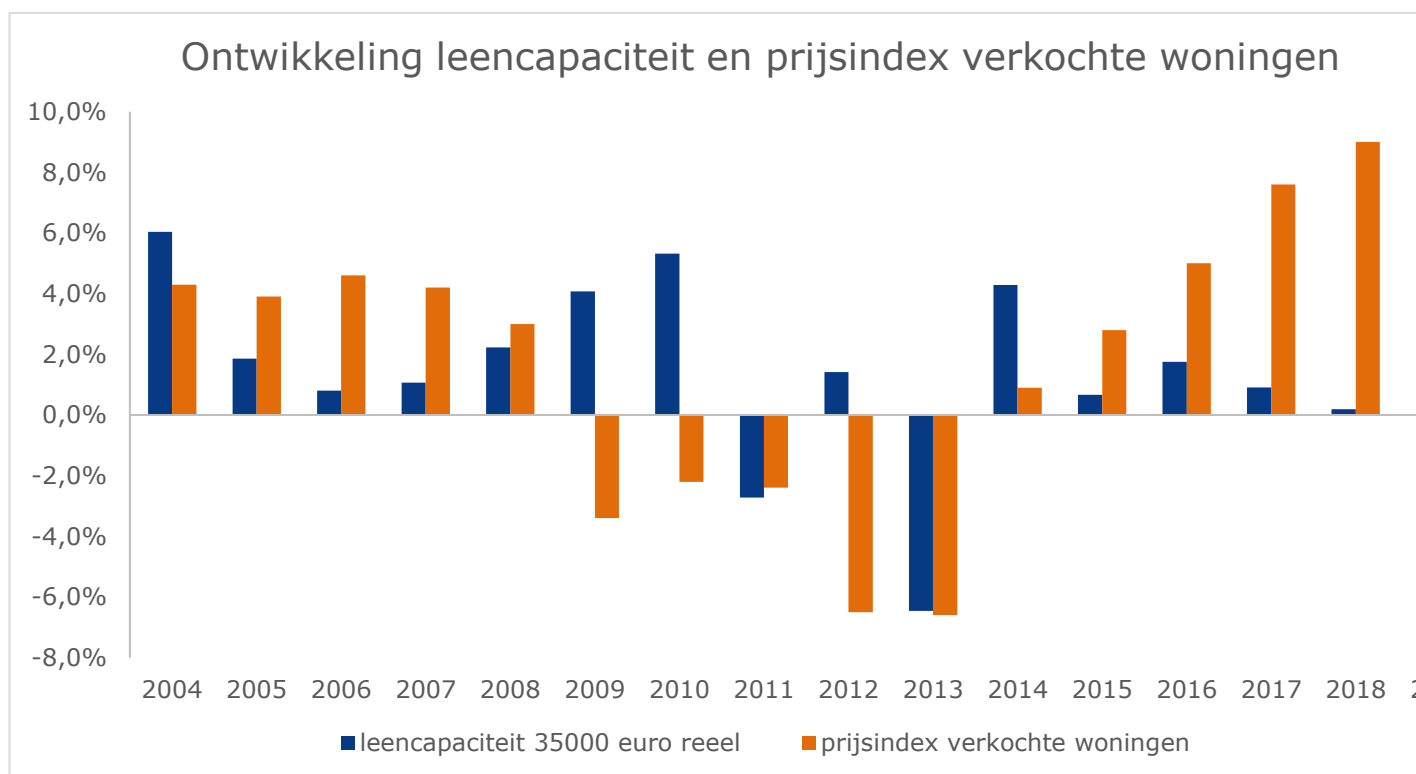
Figuur 3: Maximale leencapaciteit bij inkomen van 35.000 euro en vaste rente van 4,75%.

Bron: Nibud, CBS

De leencapaciteit heeft echter geen gelijke tred gehouden met de prijsstijgingen van koopwoningen, zoals figuur 4 laat zien.

In de afgelopen jaren zijn de prijzen van koopwoningen veel harder gestegen dan de leencapaciteit. Dit valt deels te verklaren door het feit dat kopers andere financieringsmogelijkheden gebruiken dan alleen de hypotheek om een huis mee aan te kopen.

Dit kan bijvoorbeeld de overwaarde uit een vorige woning zijn, spaargelden of schenkingen.



Figuur 4: Ontwikkeling leencapaciteit en prijsindex verkochte woningen.

Huishoudens die geen eigen geld hebben en afhankelijk zijn van een hypotheek, hebben daardoor minder mogelijkheden gekregen om een woning te kopen. Hun inkomen stijgt minder hard dan de prijs van koopwoningen.

3.1.5 Tweeverdieners

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

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

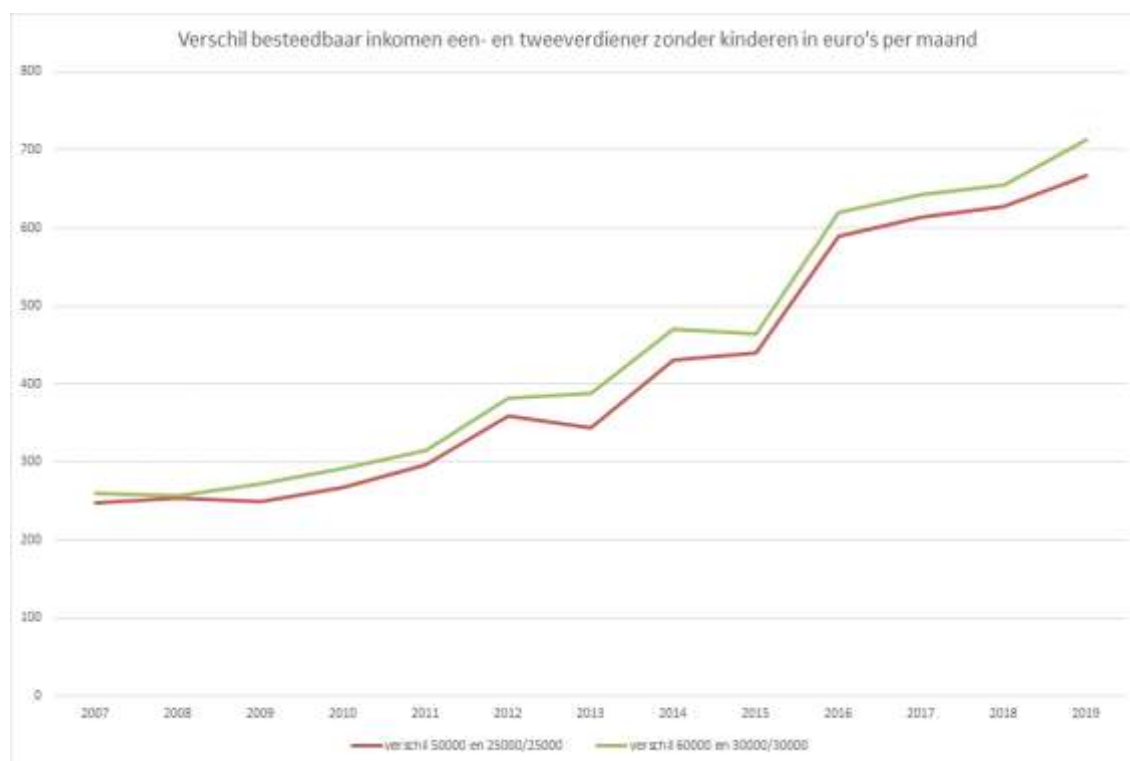
Aan de andere kant bleef er een impliciete buffer in stand. Tweeverdieners die beiden fulltime werken gebruiken hun volledige verdien capaciteit. Zij kunnen niet extra inkomen genereren door méér te gaan werken. Wanneer bij een eenverdiener het inkomen terugvalt, zou de andere partner kunnen gaan werken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

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

Voor het bepalen van de maximale financieringslast voor tweeverdieners wordt een vuistregel toegepast. Hierbij dient het financieringslastpercentage gebruikt te worden dat hoort bij het hoogste inkomen plus een factor van het tweede inkomen. Het financieringslastpercentage mag wel toegepast worden op het totale inkomen. De factor bedroeg 0 tot 2012, van 2012 tot 2015 een derde, in 2016 een half, in 2017 0,6 en in 2018 en 2019 0,7. Sinds 2016 loopt dit analoog aan de verwachte afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting.

Het verschil in besteedbare inkomens tussen eenverdieners en tweeverdieners is de afgelopen jaren opgelopen en zal de komende jaren nog verder oplopen. De uitbetaling van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende partner wordt gedurende 15 jaar afgebouwd.

Figuur 5 laat zien hoe groot het verschil is in de besteedbare inkomens van een- en tweeverdieners, en dat dit verschil in de afgelopen jaren groter is geworden.



Figuur 5: Verschil besteedbaar inkomen in euro's per maand voor een- en tweeverdiener zonder kinderen

Daarom heeft het Nibud geadviseerd om voor 2016 de factor voor tweeverdieners te verhogen tot 0,5 en vervolgens de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting te volgen. De Rijksoverheid is voor 2020 voornemens – in lijn met het advies van het Nibud – de factor voor tweeverdieners daarom te verhogen naar 0,8. Tabel 1 geeft het schema van de afbouw aan.

Tabel 1: Afbouw overdraagbaarheid algemene heffingskorting tot en met 2023

Jaartal	Percentage	Afgerond
2014	0,40	
2015	0,47	
2016	0,53	0,5
2017	0,60	0,6
2018	0,67	0,7
2019	0,73	0,7
2020	0,80	0,8
2021	0,87	0,9
2022	0,93	0,9
2023 en verder	1,00	1,0

3.2 Sociale huur

In de sociale huursector wordt de betaalbaarheid ondersteund door de huurtoeslag (zie paragraaf 3.2.1), door gematigde huurstijgingen (3.2.2) en door passend toe te wijzen (3.2.3)

3.2.1 Huurtoeslag

Huurders van een zelfstandige woning die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen, kunnen onder bepaalde voorwaarden huurtoeslag aanvragen. De huurtoeslag is afhankelijk van verschillende factoren zoals de rekenhuur, het inkomen en vermogen, de gezinsgrootte, medebewoners en leeftijd. Een zelfstandige woning heeft een eigen voordeur, eigen toilet en eigen keuken. Kamerbewoners komen daarom in het algemeen niet in aanmerking voor huurtoeslag.

3.2.2 Inkomensafhankelijk huurbeleid

In 2013 is inkomensafhankelijk huurbeleid ingevoerd. Dit beleid heeft twee doelen. Ten eerste het tegengaan van het scheefwonen en ten tweede de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Door de huren van huurders met een hoog inkomen en lage huur extra te verhogen worden zij gestimuleerd om door te stromen naar een duurdere huurwoning of de koopmarkt op te gaan. Sinds 2017 zijn AOW'ers en huishoudens van vier of meer personen vrijgesteld van de inkomensafhankelijke huurverhoging. In 2019 mag de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast worden vanaf een inkomen van 42.436 euro. Onder deze inkomensgrens is de maximaal toegestane huurverhoging 4,1 procent. Boven deze grens mag de huur maximaal 5,6 procent omhoog.

3.2.3 Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten sinds 2016 passend toewijzen. Deze regeling is door de overheid ingevoerd om ervoor te zorgen dat huurders een woning hebben die past bij hun inkomen. Het passend toewijzen houdt in dat huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens in principe een woning kunnen huren met een huur onder de aftoppingsgrens. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit 607,46 euro. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit 651,03 euro. Deze bedragen gelden in 2019.

Woningcorporaties dienen het passend toewijzen voor 95 procent van hun huurders te realiseren. Particuliere verhuurders hebben geen verplichting om passend toe te wijzen.

3.2.4 Puntensysteem

Het puntensysteem in de sociale huursector houdt in dat de maximale huurprijs van de woning gekoppeld is aan een bepaald aantal punten. De woning wordt beoordeeld op verschillende aspecten, zoals oppervlakte en mate van energiezuinigheid. Het resultaat van deze beoordeling leidt tot een aanvaardbare maximale huurprijs. Dit puntensysteem geldt niet voor woningen in de vrije sector.

3.2.5 Ontwikkelingen in de sociale huur

Huurders krijgen in principe jaarlijks te maken met een huurverhoging. De huren van woningen in de sociale huur mogen met een wettelijk maximaal toegestaan percentage stijgen. Naast de jaarlijkse huurverhoging mogen huren extra verhoogd worden als er sprake is van een bewonerswissel, de zogeheten harmonisatie.

Voor invoering van het inkomensafhankelijk huurbeleid in 2013 was enkel inflatievolgende huurverhoging mogelijk. Alleen bij nieuwe huurders was het voor verhuurders mogelijk de huur verder te verhogen. Dit leidde tot grote verschillen tussen startende en lang zittende huurders.

Met inkomensafhankelijk huurbeleid is het voor verhuurders mogelijk om de huur met een extra percentage te verhogen bovenop de inflatie. Daarnaast mogen de huren van huurders met een inkomen boven een bepaalde grens nog extra verhoogd worden. Tot en met 2016 werden er twee inkomensgrenzen gehanteerd waarboven de huur inkomensafhankelijk verhoogd mocht worden. In 2017 is dit teruggebracht naar één inkomensgrens.

De huidige structuur van de huursubsidie is in 1997 ingevoerd. In 2006 is de huursubsidie een inkomensafhankelijke regeling geworden vallend onder de Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen, en heet sindsdien huurtoeslag.

3.3 Vrije sector

In de vrije sector gelden de regels voor passend toewijzen niet. Die gelden ook niet voor particuliere verhuurders. Zij zijn in principe vrij om de huur te bepalen, wanneer het gaat om een woning boven de liberalisatiegrens.

Verhuurders in de vrije sector werken meestal met inkomenstoetsen en vuistregels welk inkomen minimaal nodig is om een bepaalde huur op te kunnen brengen. Soms doen verhuurders die toets zelf, soms laten ze dat over aan vastgoedbeheerders.

De toetsen die gehanteerd worden voor de verhuur in de vrije sector zijn niet uniform. Elke verhuurder hanteert zijn eigen regels. Omdat er heel veel verschillende verhuurders actief zijn in de vrije sector hebben we bij een aantal verhuurders op hun website gekeken naar de inkomenstoetsen die zij hanteren bij de verhuur van een woning. Dit betrof vier grote woningbouwverenigingen, één kleine woningbouwvereniging, twee grote beleggers, één kleine belegger, één grote vastgoedbeheerder en één kleine. In totaal gaat het dus om tien verhuurders. De verschillende inkomenstoetsen zijn opgenomen in bijlage 1. Twee koepels van verhuurders hebben aangegeven, dat deze tien regelingen een goed beeld geven van de bij hen bekende regelingen.

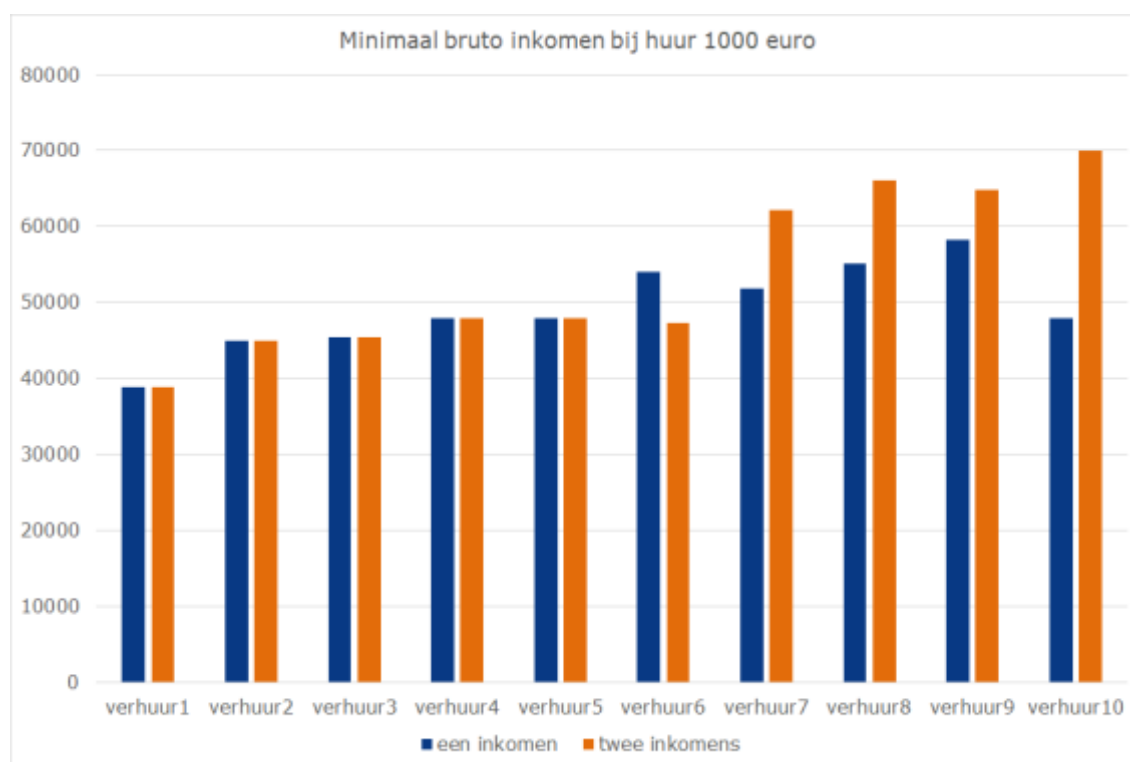
Bij het afsluiten van een hypotheek wordt altijd gekeken naar overige schulden en verplichtingen, zoals alimentatie of een studieschuld. Ook wordt een BKR toets uitgevoerd om te bepalen of iemand nog kredieten of betalingsachterstanden heeft. In de vrije sector worden deze toetsen doorgaans niet of minder uitgebreid gedaan. Van de tien regelingen

deden drie dat overigens expliciet wel. Er wordt vaak uitgegaan van de huur en of iemand die kan betalen op basis van alleen het inkomen. De financiële situatie van de consument wordt minder uitgebreid onderzocht dan in de koopsector.

Voor deze tien inkomenstoetsen hebben we voor verschillende huishoudens en verschillende inkomensniveaus berekend wat een huishouden op basis van het bruto jaarinkomen kwijt mag zijn aan de huur. Bij tweeverdieners gaan we uit van een inkomensverdeling tussen partners van 2:1.

Figuur 6 toont voor deze tien verschillende inkomenstoetsen het benodigde bruto jaarinkomen (incl. vakantiegeld) om een woning met een kale huur van 1000 euro te kunnen huren. Omdat sommige verhuurders een tweede inkomen maar voor 50 procent mee laten tellen, is een hoger (gezamenlijk) inkomen nodig voor tweeverdieners dan voor eenverdieners. De minimale inkomens lopen uiteen van 38.888 euro in het ruimste geval tot 70.000 euro in het strengste geval.

Verhuurder 6 werkt met netto inkomens. Omdat tweeverdieners fiscaal bevoordeeld worden, kan hun gezamenlijke bruto inkomen lager zijn om toch voor de woning in aanmerking te komen.

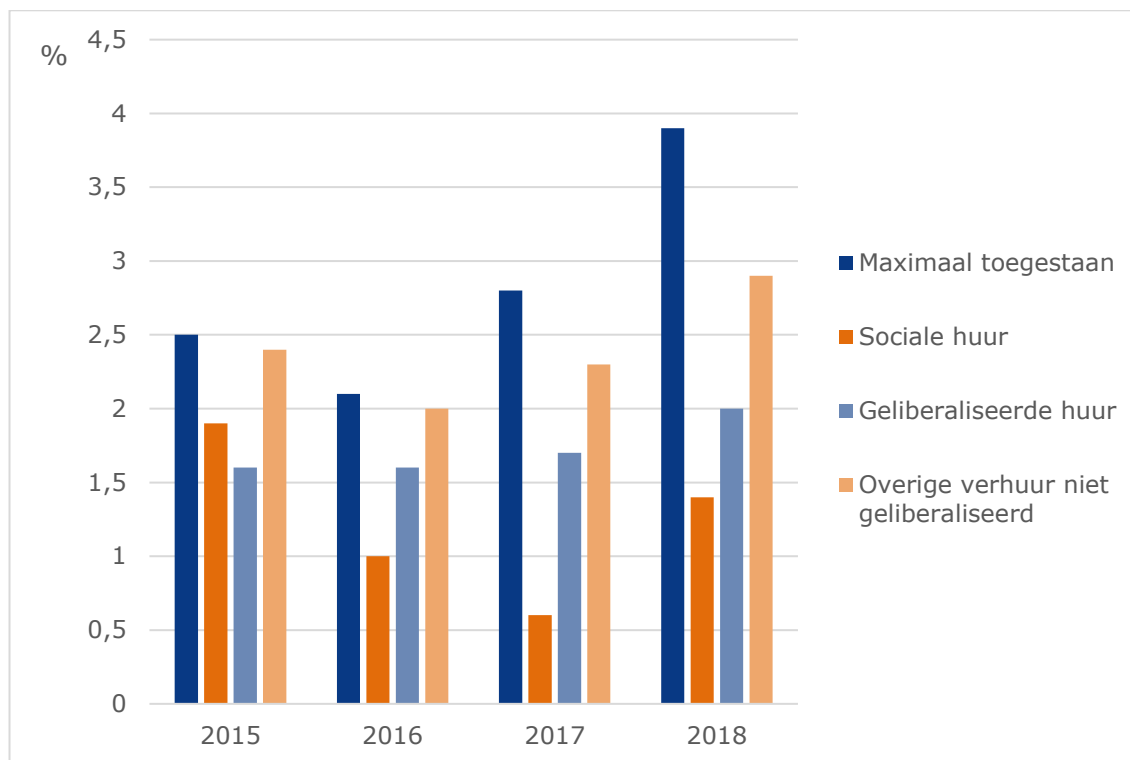


Figuur 6: Minimaal benodigd bruto inkomen om een huur van 1000 euro te kunnen betalen volgens 10 verhuurregelingen

Voor onze analyse gaan wij uit van deze tien verhuurregels. Details hierover zijn terug te vinden in bijlage 1.

3.3.1 Ontwikkelingen

Onderstaande figuur laat de gerealiseerde huurverhogingen van de afgelopen jaren zien. Dit betreft huurverhogingen exclusief harmonisatie. Dit houdt in dat huurverhogingen door bewonerswissels niet zijn meegenomen in de cijfers.



Figuur 7: Huurverhogingen naar sector

Bron: CBS en Rijksoverheid

Uit de figuur blijkt dat de huurverhogingen in de sociale huursector minder hoog zijn dan maximaal is toegestaan voor huishoudens onder de gehanteerde inkomensgrens. Wel is er een groot verschil tussen de sociale huur (vooral corporaties) en de overige niet-geliberaliseerde verhuur. Huurders krijgen steeds minder vaak de voor hen geldende maximale huurverhoging opgelegd. In 2013 kreeg 77 procent van de huurders te maken met de maximale huurverhoging, in 2018 was dit nog slechts 9 procent (bron: Staat van de Volkshuisvesting 2019).

De verhuurregels in de vrije sector zijn de afgelopen jaren niet gewijzigd. Voor woningen in de vrije sector geldt geen maximale huurverhoging vanuit het Rijk. Wel worden in veelgebruikte standaard huurcontracten indexeringen afgesproken. Uit figuur 7 blijkt dat voor zittende huurders de huurprijzen in de vrije sector harder zijn gestegen dan de huurprijzen in de sociale huursector, maar niet meer dan maximaal mogelijk was in de sociale huursector.

4. Vergelijking van uitgaven kopers en huurders

Huurders en kopers hebben te maken met verschillende uitgaven. We zetten de verschillen op een rij:

4.1 Periodieke uitgaven

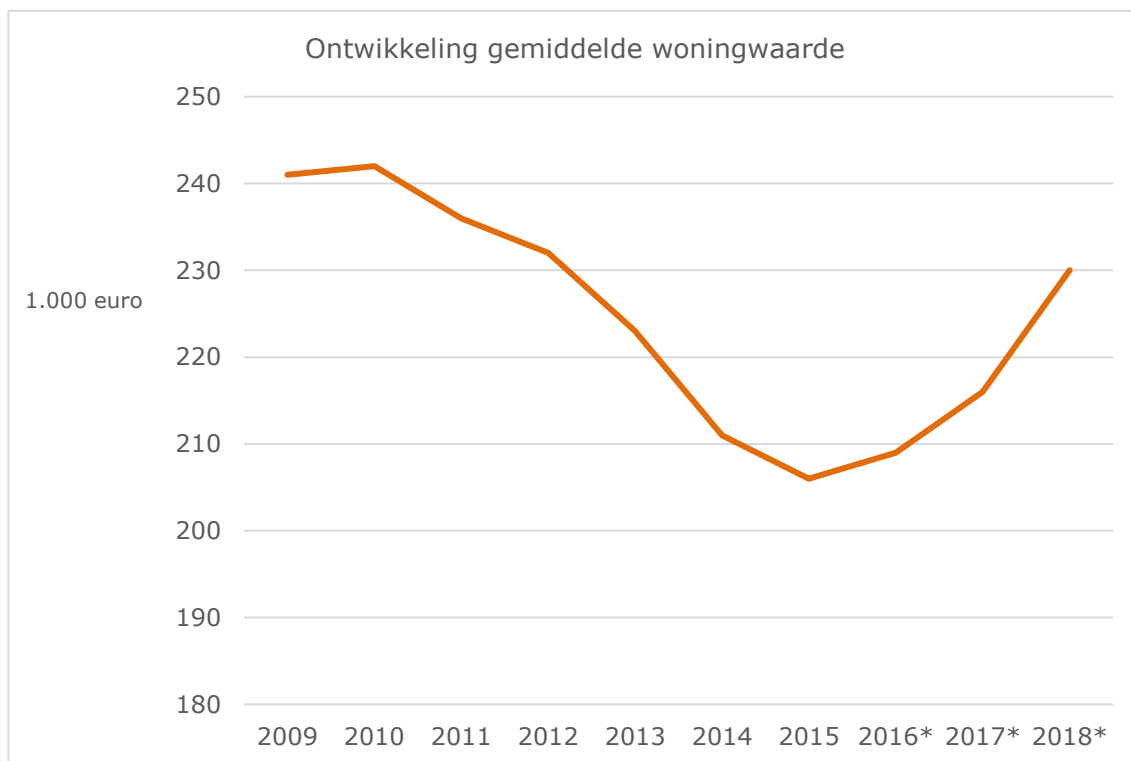
Huurders betalen huur. Sommige huurders komen in aanmerking voor huurtoeslag. Bij de vergelijking gaan we uit van netto huur: huur minus huurtoeslag.

Huishoudens met een eigen woning dienen maandelijks/periodiek te betalen:

- (Netto) hypotheeklasten. Dit is rente en aflossing/premie KEW en meestal een premie voor een overlijdensrisicoverzekering. Sommigen menen dat de aflossing/premie geen onderdeel is van de woonlasten, omdat dit gezien kan worden als vermogensvorming. Dat is zo, maar het is wel een bedrag dat maandelijks verplicht moet worden betaald. Daarom scharen wij dit wel degelijk onder de betaalverplichtingen. Het gaat om de *netto* lasten. Met aftrek van hypotheekrente en bijtelling van het eigen-woningforfait houden we rekening .
- Premie voor de opstalverzekering
- Heffingen van gemeente (OZB) en waterschap.
- Mogelijk erfpacht en andere dienstbaarheden

De premie voor de opstalverzekering hangt vooral af van de verzekerde som en de risico's waartegen de polis dekking geeft. De heffingen voor huiseigenaren van gemeente en waterschap worden, naast specifiek beleid van de betreffende gemeente en waterschap, geheven op basis van de WOZ-waarde van de woning.

Tabel 2 laat de ontwikkeling zien van de kosten van extra eigenaarslasten van de laatste jaren. Te zien is dat de OZB als percentage van de WOZ-waarde daalt sinds 2016. De WOZ-waarde is wel gestegen in die jaren, zodat de uiteindelijke betaling wel is toegenomen. Onderstaande figuur laat de ontwikkeling van de WOZ waarde zien voor de periode 2009-2018.



Figuur 8: Ontwikkeling gemiddelde woningwaarde

Bron: CBS

* Voorlopige cijfers.

Tabel 2: Tabel 2: Ontwikkeling bijkomende lokale lasten voor woningeigenaren

Lokale heffing (% WOZ)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Eigenarentarief OZB	0,0935	0,0945	0,0992	0,1050	0,1091	0,1184	0,1250	0,1256	0,1237	0,1180
Heffing gebouwd	0,0257	0,0262	0,02692	0,0280	0,0304	0,0329	0,0344	0,0341	0,0343	0,0413

Bron: Berekeningen Nibud op basis van cijfers COELO 2009-2018

4.2 Onregelmatige uitgaven

Daarnaast zijn eigenaren zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de woning. Dit zijn geen maandelijkse uitgaven, maar wel noodzakelijke uitgaven. Bij een langdurige verplichting (30 jaar) is het zeker dat er onderhoud aan de woning gepleegd moet worden.

Nu is het vrijwel onmogelijk om scherp onderscheid te maken in kosten van noodzakelijk onderhoud en niet-noodzakelijk onderhoud. Het is bijvoorbeeld niet alleen schilderwerk; ook groot onderhoud als het vervangen van een keuken e.d. zit daarbij. Vervanging van een keuken zal niet leiden tot eenzelfde keuken als die van 20 jaar geleden, maar van één die aangepast is aan de eisen van deze tijd.

Onderhoudskosten zijn reserveringsuitgaven. Huiseigenaren zouden periodiek bedragen opzij moeten zetten om op een bepaald moment onderhoud te plegen. Zo geredeneerd is een deel van het spaarbedrag van een huishouden bestemd voor het onderhoud van de woning. Veel huishoudens sparen echter niet voor alles doelgericht. Om het bedrag aan onderhoud te schatten, gebruikt het Nibud een andere rekenmethode.

Het Nibud gaat uit van de uitgaven die huiseigenaren in één bepaald jaar doen aan onderhoud. Deze uitgaven variëren sterk. Ze kunnen bij het ene huishouden nihil zijn en bij het andere huishouden kunnen ze tienduizenden euro's bedragen (bij een grootscheepse verbouwing). Vervolgens middelen we dat over alle woningeigenaren om te komen tot een gemiddeld jaarbedrag voor onderhoud.

Als we dat jaarbedrag schatten op basis van achtergrondkenmerken, komen we op een percentage van 1,069 procent van de waarde van de woning als bedrag voor onderhoud.

Zoals gezegd, geven mensen dit bedrag niet maandelijks uit. Wanneer mensen het financieel krap krijgen, zal de reservering voor het onderhoud een van de eerste posten zijn waarop bezuinigd wordt. Voor hypotheekacceptatie wordt rekening gehouden met dit normatieve bedrag in plaats van met de werkelijke uitgaven van een individueel huishouden, omdat dit dus flink kan wisselen.

Ruimte in het budget houden voor onderhoud van de woning is voor de geldverstrekker van belang om de woning zijn waarde te kunnen laten behouden (en daarmee het onderpand voor de hypotheek op peil te houden).

4.2.1 Verenigingen van Eigenaren

Bij appartementsbewoners zijn onderhoudsuitgaven voor het grootste deel opgenomen in de bijdrage voor de Vereniging van Eigenaren (VVE). Daarmee zijn de onderhoudskosten voor appartementsbewoners wel degelijk een periodieke bijdrage. Zij missen de flexibiliteit om de reservering tijdelijk op te schorten.

In WoON2018 is informatie over VvE's opgenomen. Ook het Budgetonderzoek van het CBS bevat informatie over de bijdragen aan een VvE.

Uit het Budgetonderzoek komt naar voren dat eigenaren van een appartement gemiddeld 115 euro per maand aan de VvE betalen voor onderhoud. In WoON2018 heeft 7 procent van de respondenten aangegeven een bijdrage te betalen aan de VvE voor onderhoudskosten. Van deze groep heeft 35 procent een maandelijkse kostenpost van 100 tot 150 euro.

Uit WoON2018 komt verder naar voren dat de mediane WOZ waarde voor appartementen 139.000 euro is (peildatum 1 januari 2016). De gemiddelde WOZ waarde is 162.000 euro. Als we uitgaan van het onderhoudspercentage van 1,069% dan schatten we de kosten voor onderhoud op 124 tot 144 euro per maand. Op basis van deze maandelijkse bedragen gecombineerd met de bedragen voor de VvE uit WoON2018 en het Budgetonderzoek concluderen we dat het percentage onderhoud van 1,069% accuraat is, ook voor eigenaar-bewoners die lid zijn van een VvE.

4.3 Overige aspecten

Bij de vergelijking van huur en koop spelen ook overige aspecten een rol. Zo is een huurwoning flexibeler dan een koopwoning. Aflossen op de hypotheek leidt tot vermogensvorming, evenals een mogelijke waardestijging van de woning. Daarentegen kan een hypotheek ook leiden tot een restschuld. Met deze overige aspecten houden we in deze analyse geen rekening.

4.4 Wat vergelijken we?

Om kopers en huurders te vergelijken, gebruiken we de netto huurbetaling (kale huur minus huurtoeslag) voor huurders en de netto woonlasten (bruto hypotheeklasten minus belastingvoordeel plus extra eigenaarslasten) voor kopers.

Zowel huurders als eigenaren kunnen te maken hebben met servicekosten of andere doorberekende kosten, als gas, water en licht. Deze bedragen nemen we niet mee in de vergelijking, maar zien we als aparte uitgavenposten, die voor huurders en kopers in principe gelijk zijn bij een gelijke woning.

Eigen woningen kunnen nog andere financiële consequenties met zich meebrengen, zoals erfpacht en andere dienstbaarheden. In deze analyse houden we niet expliciet rekening met deze kosten, omdat deze sterk individueel bepaald zijn. Bij het duiden van de gegevens dient hier wel rekening mee gehouden. Wanneer er sprake is van erfpacht zal de betaalbaarheid van een (hypotheek voor een) koopwoning slechter uitvallen dan wanneer er geen sprake is van erfpacht.

Om de analyse toe te spitsen naar de huidige zoekers naar woningen, vergelijken we de huidige financiële situatie en niet de toekomstige financiële situatie.

Dit terwijl er wel degelijk verschil is in uitgaven naar woonduur tussen kopers en huurders. Waar een huurder geconfronteerd kan worden met huurverhogingen, stijgen de netto maandlasten van de hypotheek niet of nauwelijks. Alleen de annuïtaire aflossing in combinatie met aftrek van hypotheekrente zorgt voor een lichte stijging over de tijd.

De betrekkers van een koopwoning worden geconfronteerd met de hoogste kosten. De eerste jaren zijn het lastigst, omdat er dan sprake is van bijkomende kosten en er weinig aflossing plaatsvindt. Daarom vergelijken we specifiek de groepen die na 2015 een woning hebben betrokken.



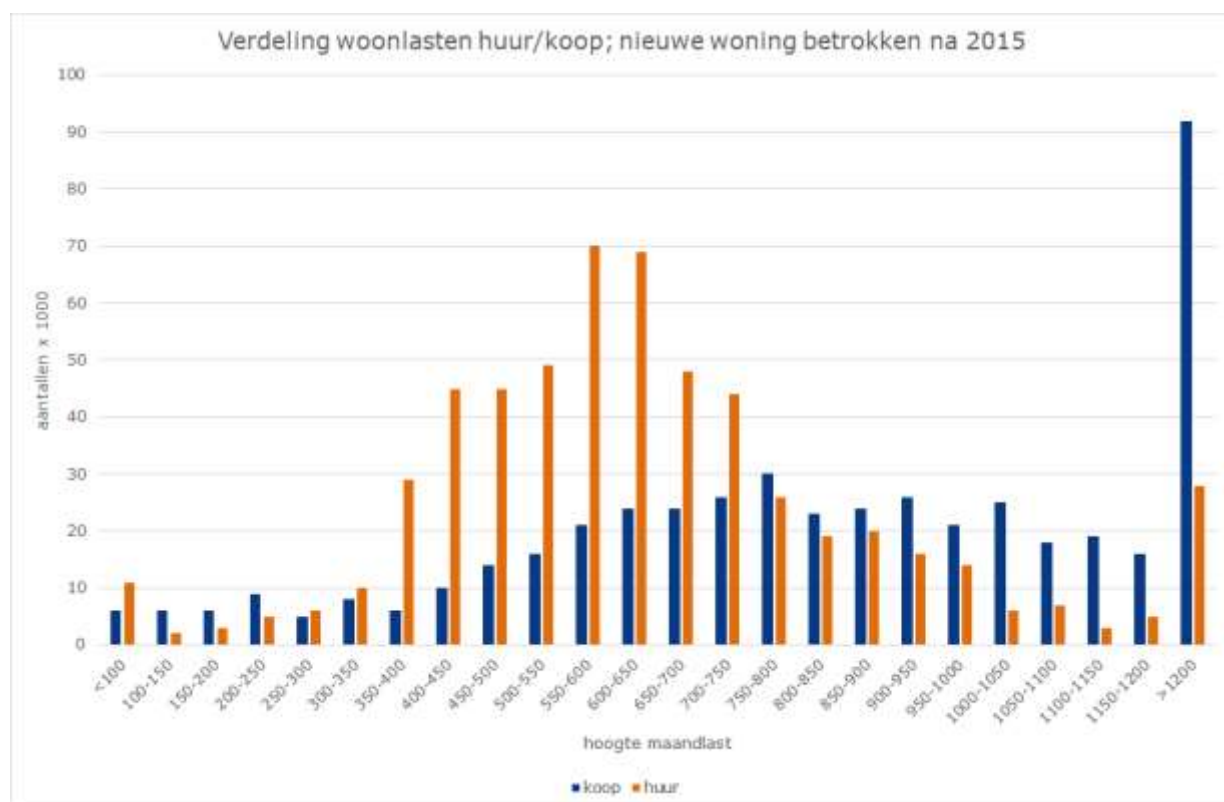
Figuur 9: Verdeling woonlasten alle huishoudens

Bron: WoON2018

Figuur 9 geeft de verdeling in maandlasten tussen huurders en kopers. Bij huurders is dit de kale huur (dit is inclusief huurtoeslag), bij kopers zijn dit de netto hypotheeklasten plus de toegerekende extra eigenaarslasten.

Bij de kopers zien we (op de hoge piek boven de 1200 euro na) een vrij normale verdeling. De huishoudens die de hypotheek hebben afgelost, hebben toch woonlasten (de toegerekende eigenaarslasten). Deze vallen meestal tussen de 200 en 400 euro per maand.

Bij huurders zien we een duidelijke piek tussen ca. 400 euro en de sociale huur grens (720 euro). Relatief kleine aantallen huurders betalen meer huur dan deze grens. Dit laat duidelijk zien dat de vrije huursector klein is in vergelijking met de sociale huursector.



Figuur 10: Verdeling woonlasten huishoudens die tussen 2015 en 2018 verhuisd zijn

Bron: WoON2018

Figuur 10 geeft dezelfde verdeling, maar dan voor de huishoudens die pas sinds 2015 in hun huidige woning wonen. Vergeleken met de vorige figuur zien we dat de verhouding tussen koop-huur bij maandlasten tussen 800 en 1000 euro veel gelijkmatiger is dan bij alle huishoudens.

Vooraf nieuwe kopers hebben hoge woonlasten (meer dan 1200 euro).

5. Wie betalen er meer dan de regelingen?

De normen en regelingen bestaan op papier. Maar in hoeverre wordt er in de praktijk ook aan vastgehouden? In dit hoofdstuk kijken we welke huishoudens meer betalen dan de normen en regelingen voorschrijven.

5.1 Woningeigenaren

Met behulp van registerdata van het CBS over vermogen en inkomen in 2017 (stand per 1 januari) is gekeken naar de daadwerkelijke verhouding van de hypotheek ten opzichte van het inkomen. We hebben ons daarbij gericht op de groep die in 2016 in de koopwoning is komen wonen. Hiermee hebben we een goed beeld van de groep die recent een hypotheek heeft afgesloten en wordt de loan-to-income (LTI) voor deze groep berekend op een moment dat kort na het afsluiten van de hypotheek ligt. De gegevens zijn echter te weinig gedetailleerd om de precieze toets te doen of de huidige hypotheek aan de huidige financieringslastnormen voldoet. Zo zijn de inkomensbronnen die wel of niet meetellen bij hypotheekverstrekking niet bekend, net als mogelijke verplichtingen. Daarom gebruiken we een grovere indeling van de LTI ratio hiervoor. Voor eenverdieners zonder verplichtingen ligt de maximale LTI tussen de 4,5 en 5,5 bij de huidige rentestanden.

We gaan er in de analyses van uit dat huishoudens met een LTI onder de vier zeker niet tot hun maximum hebben geleend.

In onderstaande tabellen staan de LTI verhoudingen naar huishoudtype van degenen die sinds 2016 een woning hebben gekocht. Deze tabellen geven niet de situatie weer bij aanschaf van de woning, maar zitten daar maximaal 1 jaar vanaf. In de tussentijd kunnen de huishoudsituatie en/of inkomenssituatie gewijzigd zijn. Heel hoge LTI-verhoudingen worden waarschijnlijk daardoor veroorzaakt: een inkomensdaling na afsluiten van de hypotheek kan leiden tot een hoge LTI. Evenzogoed kunnen lage LTI-verhoudingen wellicht gedeeltelijk verklaard worden door inkomensstijgingen.

Als we aannemen dat iedereen met een LTI van onder de 4 zeker niet tot zijn maximale mogelijkheden heeft geleend, dan laat tabel 3 zien dat dat voor de meeste recente huizenkopers opgaat (80 procent). Het is dus zeker niet zo dat elke huizenkoper het maximum opzoekt. Een hoge LTI komt vaker voor bij alleenstaanden en eenoudergezinnen.

Tabel 3: Percentage kopers na 1 januari 2016 naar loan-to-income (LTI) en huishoudsamenstelling

LTI	totaal	alleenstaande	paar zonder kinderen	paar met kinderen	eenoudergezin
= 0	12%	19%	15%	6%	13%
0 - 4	77%	65%	79%	84%	67%
4 - 5	4%	6%	3%	5%	6%
5-8	6%	6%	2%	4%	8%
> 8	2%	5%	1%	2%	6%

Bron: CBS; Bewerking: Nibud

Tabel 4: Percentage kopers na 1 januari 2016 naar loan-to-income (LTI) naar bruto huishoudinkomen

LTI	<30.000	30.000 – 40.000	40.000 – 50.000	50.000 – 60.000	60.000 – 70.000	70.000 – 80.000	>80.000
= 0	39%	26%	17%	12%	10%	8%	8%
0-4	19%	49%	67%	76%	82%	85%	86%
4-5	6%	10%	8%	6%	4%	4%	3%
5-8	13%	11%	7%	5%	3%	3%	2%
>8	24%	5%	2%	2%	1%	1%	1%

Bron: CBS; Bewerking: Nibud

Tabel 3 en 4 laten zien dat het vooral alleenstaanden, eenoudergezinnen en huishoudens met een bruto huishoudinkomen tussen de 30.000 en 50.000 euro zijn die een hoge LTI hebben. Dit geeft weer dat vooral zij waarschijnlijk een hypotheek hebben afgesloten die tot de grens van hun mogelijkheden gaat.

5.2 Huurders

In tegenstelling tot woningeigenaren geldt er voor huurders geen maximale huur ten opzichte van hun inkomen. Om in aanmerking te komen voor een woning in de sociale huursector geldt een maximum inkomensgrens voor toewijzing van de woning. Vervolgens kan de huur van deze woning elk jaar verhoogd worden, ongeacht het inkomen van de huurder.

5.2.1 Vrije sector

Als we inzoomen op de vrije sector, dan zien we dat daar vaak gebruik wordt gemaakt van een factor tussen het minimaal benodigde bruto jaarinkomen en de maandhuur. Zie paragraaf 3.3.

In figuur 11 staat de cumulatieve verdeling van de factor tussen het bruto jaarinkomen en de maandhuur voor huren boven de 710 euro.

Te zien is dat 5 procent van deze huurders een factor van minder dan 25 heeft. Dat betekent dus dat de verhouding tussen het bruto maandinkomen en de huur net 2 is (25 gedeeld door 12). Dat wil zeggen dat hun huur bijna 50 procent van hun bruto inkomen bedraagt.

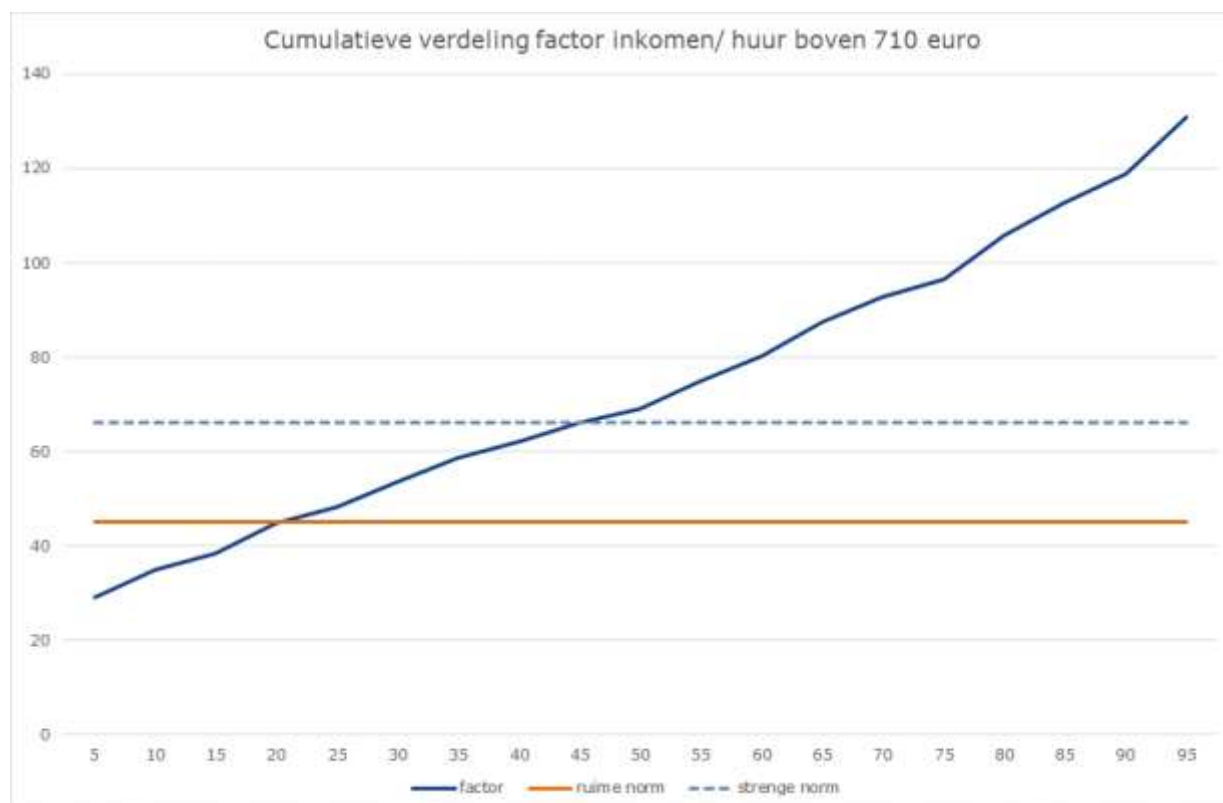
Voor 20 procent ligt de factor boven de 100. Zij zijn dus maar een klein deel van hun inkomen aan de huur kwijt. Een lage factor komt overeen met een (te) hoge huur.

In de figuur staan van de tien onderzochte inkomensregelingen die door verhuurders gehanteerd worden de een-na-ruimste en de een-na-strengste regeling. We gebruiken in deze analyse niet de strengste en ruimste regeling, om de extremen te vermijden. Dit betekent dat we de inkomenstoetsen van verhuurder 2 en verhuurder 9 gebruiken. Zie hiervoor figuur 6. Bij alle huishoudsamenstellingen wordt uitgegaan van de verhuurregels van verhuurder 2 en 9. In bijlage 1 zijn de inkomenstoetsen gespecificeerd.

Bij hetzelfde inkomen variëren de maximaal toegestane huurbedragen tussen de verhuurders. Er kan soms wel een verschil van 300 euro tussen zitten. De een-na-ruimste

regeling is het hoogste toegestane huurbedrag bij het betreffende inkomen, de een-na-strengste regeling de laagste.

Bij de een-na-strengste regeling wordt onderscheid gemaakt tussen alleenstaanden en paren en tussen huishoudens boven en onder de AOW. Als we hiermee rekening houden varieert de minimale factor tussen de 45 en de 65. De figuur laat de hoogste hiervan zien.



Figuur 11: Cumulatieve verdeling factor inkomen/huur voor huren boven de 710 euro

Bron: Woon2018

Vervolgens hebben we uitgerekend hoeveel huishoudens meer betalen dan volgens beide regelingen toegestaan.

Tabel 5 laat zien hoeveel huishoudens meer betalen dan volgens de huurregelingen zou gelden. 28 procent van de huurders in de vrije sector betaalt meer huur dan de ruime regeling, en bijna de helft betaalt meer huur dan de een-na-strengste regeling.

Tabel 5: Percentages te hoge huur in vrije sector naar diverse achtergrondkenmerken

	Te hoog volgens ruime regeling (%)	N (x 1000)	Te hoog volgens strenge regeling (%)	N (x 1000)
Gezinssamenstelling				
Alleenstaanden	44	91	59	123
Paar zonder kinderen	18	33	41	77
Paar met kinderen	11	11	36	36
Eenoudergezin	33	15	55	25

Woonduur				
0-2 jaar	23	41	49	87
3-5 jaar	29	41	49	71
6-10 jaar	32	32	50	49
11-15 jaar	32	13	46	18
16-20 jaar	28	9	42	13
> 20 jaar	31	18	40	23
Steden				
G4	21	37	44	77
G40 maar niet G4	30	53	50	87
overig	32	63	48	96
Leeftijd				
17-24 jaar	27	6	45	10
25-34 jaar	21	32	52	79
35-44 jaar	18	15	37	31
45-54 jaar	20	16	43	33
55-64 jaar	16	11	36	24
65-74 jaar	41	30	48	34
75+	61	44	67	49
Bruto inkomen				
20000-25000	90	30	90	30
25000-30000	98	37	97	36
30000-35000	81	33	95	39
35000-40000	36	17	87	41
40000-45000	19	10	70	35
45000-50000	9	4	53	23
50000-55000	5	2	35	13
55000-60000	4	1	26	10
>60000	2	4	11	19
Verhuurder				
Woningcorporatie	32	58	50	90
Pensioenfonds, verzekeraar, belegger	24	29	42	51
Particulier persoon	27	36	48	64
Familie	30	4	48	6
Zorginstelling	72	1	84	1
Overig	26	26	49	49
Totaal	28	153	48	261

Bron: WoON2018, CBS

Bijna alle huishoudens met een huishoudinkomen tot modaal (36.000 euro in 2019) en een huur boven de 710 euro, betalen meer huur dan toegestaan volgens de ruime regeling. Dat is niet vreemd, want met dit inkomen is huren in de sociale sector nog mogelijk. Van deze groep heeft 63 procent ook een sociale huurwoning overwogen. De meest genoemde reden om toch in de vrije sector te huren, is dat hun inschrijftijd voor een sociale huurwoning te kort was. Bijna 40 procent geeft dit als reden, gevolgd door het

snel nodig hebben van een woning (36 procent). Dit beeld is hetzelfde als we kijken naar huurders die na 2015 in een huurwoning in de vrije sector zijn komen wonen.

Boven de 35.000 euro spelen de verhuurregels wel een rol. Bij de inkomens tot 50.000 euro betaalt meer dan de helft van de huishoudens een hogere huur dan toegestaan volgens de strenge regeling. Het aandeel huishoudens dat een hogere huur betaalt dan toegestaan volgens de ruime regeling ligt een stuk lager.

Het zijn voornamelijk eenoudergezinnen en alleenstaanden die over het maximum heengaan. Ook AOW-gerechtigden betalen vaak meer huur dan passend bij het inkomen. Van de 65 tot 74-jarigen betaalt 41 procent meer huur dan de ruimste regeling. Een belangrijke reden is het aantal jaar dat men op hetzelfde adres woont. Ruim 20 procent van de ouderen woont langer dan 20 jaar op hetzelfde adres. Dit heeft als gevolg dat de inkomenstoets uitgevoerd is op het moment dat iemand de woning ging huren. Na pensionering is hun inkomen waarschijnlijk gedaald, terwijl de huur door de jaren heen meerdere malen is verhoogd. Hierdoor kan de hoogte van de huur niet meer aansluiten op de inkomenstoets.

Ouderen hebben vaker een hoger eigen vermogen door de verkoop van een eigen woning. Uit WoON2018 blijkt dat de helft van de 65-plussers meer dan 100.000 euro vermogen heeft. Deze groep kan eerder een hogere huur betalen en vermoedelijk zal in deze gevallen de inkomenstoets wat minder strak gehanteerd worden door de verhuurders. Een aantal verhuurders geeft aan het vermogen op een of andere manier mee te rekenen bij de toets.

Er is nauwelijks verschil te constateren per verhuurdertype in de percentages die meer huur betalen dan het maximum. Dit is een opvallend resultaat, want het heersende gevoel is dat dit vaak bij woningen van particuliere verhuurders en beleggers het geval is en niet zozeer bij woningcorporaties.

Uit WoON2018 blijkt dat van iedereen die bij familie huurt bijna de helft jonger is dan 25 jaar. Hun relatief lage inkomen zorgt er in dat geval voor dat deze groep eerder een hogere huur betaalt dan maximaal toegestaan.

Wat verder opvalt is dat het niet alleen voorkomt in de grote steden. Ook in kleinere steden en daarbuiten is het percentage huurders met een voor hen hoge huur aanzienlijk.

6. Vergelijking van de betaalbaarheidsregelingen

6.1 Vergelijking koop en vrije huursector

Voor de vergelijking van huur- en kooplasten gaan we uit van een bepaald huishouden en kijken we welke huur en welke netto woonlasten het huishouden maximaal zou kunnen dragen. De netto woonlasten voor kopers bestaan uit de netto hypotheeklasten (bruto hypotheek + rente + eigen woningforfait min hypotheekrenteaftrek) en de overige eigenaarslasten.

Deze maximale huren hebben we vergeleken met de netto woonlasten die horen bij een maximale hypotheek op basis van de financieringslastpercentages 2019. We hebben hierbij een rentestand van 1,75 procent aangehouden. Dit is op dit moment de gangbare rentestand bij een rentevastperiode van 10 jaar.

Tabel 6: Vergelijking van de verhuurregels met de hypotheeknormen

Huishouden	Bruto inkomen 1	Bruto inkomen 2	Streng huurregel	Ruime huurregel	Netto woonlasten koop	Waarvan netto hypotheek- last	Maximale hypotheek
Alleenstaand werkend	25.000		429	556	496	367	113.000
Alleenstaand werkend	30.000		514	667	595	440	136.000
Alleenstaand werkend	35.000		600	778	695	513	159.000
Alleenstaand werkend	45.000		772	1.000	916	677	209.000
Alleenstaand werkend	60.000		1.029	1.333	1313	970	300.000
Paar tweeverdiener	25.000	10.000	540	778	695	513	159.000
Paar tweeverdiener	25.000	20.000	694	1.000	893	660	204.000
Paar tweeverdiener	30.000	25.000	848	1.222	1.120	827	256.000
Paar tweeverdiener	35.000	25.000	926	1.333	1.252	925	286.000
Paar tweeverdiener	35.000	35.000	1.080	1.556	1.532	1.132	351.000
Paar tweeverdiener	40.000	35.000	1.157	1.667	1.679	1.241	384.000
Paar tweeverdiener	50.000	35.000	1.312	1.889	2.033	1.502	465.000
Paar tweeverdiener	60.000	40.000	1.543	2.222	2.443	1.804	559.000
Paar tweeverdiener	75.000	65.000	2.160	3.111	3.562	2.632	816.000
Alleenstaande oudere	23.022		395	512	549	411	120.000
Alleenstaande oudere	25.522		438	608	635	476	139.000
Alleenstaande oudere	30.522		523	678	760	569	167.000
Alleenstaande oudere	45.522		781	1.012	1.278	957	281.000
Ouder paar	18.185	10.685	446	642	657	492	144.000
Ouder paar	20.685	10.685	484	697	731	547	160.000
Ouder paar	25.685	10.685	561	808	925	692	203.000
Ouder paar	20.685	15.685	561	808	905	678	199.000
Ouder paar	25.685	15.685	638	919	1.052	788	231.000
Ouder paar	25.685	20.685	716	1.030	1.228	920	270.000
Ouder paar	30.685	20.685	793	1.142	1.442	1.080	317.000
Ouder paar	40.685	20.685	947	1.364	1.788	1.339	393.000
Ouder paar	60.685	25.685	1.333	1.919	2.744	2.055	604.000

Bron: berekeningen Nibud.

De tabel laat zien dat de norm van de netto woonlasten bij koop zich over het algemeen bevinden tussen de strenge en de ruime verhuurregel. Bij de hoogste inkomens is de hypotheeknorm over het algemeen ruimer dan de verhuurregels. Ook bij ouderen is dat het geval. De hypotheeknormen zijn bij deze groep wat ruimer, omdat er aparte tabellen voor AOW-gerechtigden gehanteerd worden. De reden voor deze aparte tabellen is het duidelijk afwijkende bruto-netto traject van deze groep vergeleken met niet AOW-gerechtigden.

De netto toegestane hypotheeklast, dus zonder de bijkomende eigenaarslasten, is bij lagere inkomens lager is dan de huur volgens de verhuurregels. Dit kan een oorzaak zijn van de vermeende ongelijkheid tussen huur en koop.

Daarnaast hebben we hier afgezien van mogelijke verplichtingen als consumptief krediet. Deze worden wel meegenomen bij de afweging voor een hypotheek, maar niet bij verhuur. Ook dit kan er toe leiden dat huishoudens het idee hebben dat ze geen hypotheek kunnen krijgen, terwijl ze wel de huur betalen.

7. Discussie

In dit onderzoek hebben we de normeringen voor hypotheeknormeringen vergeleken met de regels die verhuurders opgesteld hebben voor het toetsen van nieuwe huurders.

Als we enkel het netto maandbedrag voor de hypotheek vergelijken met de huur, dan lijken de hypotheeknormeringen strenger dan de verhuurregels. De betaalbare maandbedragen aan huur liggen hoger dan de betaalbare maandbedragen aan netto hypotheek. Maar als we de noodzakelijke extra lasten voor een woningeigenaar (gemeentelijke en waterschapsheffingen, verzekering en reservering voor onderhoud) meenemen in het maandbedrag voor kopers, dan zien we dat de hypotheeknormering zich goed verhoudt tot de regelingen voor verhuur.

Verhuurregels verhouden zich goed tot hypotheeknormering

Bij de meeste inkomens ligt het bedrag voor netto woonlasten van een koopwoning tussen de strenge en de ruime verhuurregels in.

Hoe hoger het bruto jaarinkomen van het huishouden hoe ruimer de hypotheeknormering wordt ten opzichte van de verhuurregels. Op een gegeven moment wordt een punt bereikt waarop er meer kan worden geleend dan gehuurd, ook volgens de meest ruime huurregeling. Dit komt, omdat in de hypotheeknormeringen het budget voor woonlasten ook procentueel toeneemt bij een hoger inkomen. De huurregelingen werken met een vast percentage; de ruimte in het budget stijgt alleen in euro's.

Sommige verhuurders houden geen rekening met het belastingvoordeel voor AOW-gerechtigden. In die gevallen zijn de hypotheekregels ruimer dan de verhuurregels.

Perceptie is vaak anders

Toch is er vaak het idee dat iemand wel duur kan huren, maar niet voor dat bedrag een hypotheek kan krijgen. Vanuit de regelingen op papier zien we daar dus weinig aanleiding toe. Hoe kan dit idee dan toch postvatten?

Dit kan een aantal oorzaken hebben:

- De bijkomende eigenaarslasten (lokale lasten, verzekeringen, onderhoudskosten) worden niet meegenomen in de vergelijking
- De toets voor hypotheeknormeringen is over het algemeen uitgebreider en kijkt ook naar andere verplichtingen zoals consumptief krediet, studieschulden, etc. Dit leidt tot een lagere maximale hypotheek.
- Lang niet elke huurder heeft nu een huur die passend is volgens de verhuurregels. Zoals we eerder zagen in figuur 11 heeft tussen de 28 procent en de helft van de huurders in de vrije sector een hogere huur dan volgens de acceptatieregels van de verhuurders.

Zowel verhuurregels als hypotheeknormering bevatten buffers

De regelingen tussen hypotheek en (vrije) huur verschillen qua hoogte niet wezenlijk van elkaar. Beide bevatten buffers: daardoor komen huishoudens niet meteen in de financiële problemen bij een financiële tegenvaller. Een iets (te) hoge huur leidt dan ook niet direct tot grootscheepse financiële problemen.

Verhuurregels zijn niet uniform

Wel is het zo, dat de regelingen van verhuurders niet uniform zijn. Hoewel we ons kunnen voorstellen dat er verschillen kunnen zijn, zou bijvoorbeeld het meenemen van het tweede inkomen niet hoeven te verschillen.

De huidige verhuurregelingen zijn grofmazig, en hebben het karakter van vuistregels. Als er behoefte is om deze aan te passen, dan adviseert het Nibud om niet te werken met één factor of woonquote, maar deze te laten variëren naar inkomen. Door te werken met één factor bestaat het risico dat deze te ruim is voor lage inkomens en te streng voor hoge inkomens.

Visie Nibud

De centrale vraag van dit onderzoek is of de maandelijkse inkomensnormen voor kopers die banken moeten hanteren, strakker gemaakt zijn dan maandelijkse inkomensnormen voor huurders die beleggers hanteren. De conclusie van dit onderzoek, en daarmee het antwoord op de vraag, is dat de hypotheeknormen zich goed verhouden tot de verhuurregelingen. Verruiming van regelingen is dan ook niet noodzakelijk voor een toegankelijker woningmarkt. Het Nibud is daarnaast ook geen voorstander van verruiming van de regelingen. Ten eerste neemt daarmee het risico toe dat een financiële tegenvaller wel op korte termijn tot problemen leidt. Ten tweede leiden hogere woonlasten tot het verdringen van andere consumptie. Dit kan gaan tot niveaus die huishoudens niet aanvaardbaar meer vinden, bijvoorbeeld dat het, ook met een hoger inkomen, niet meer mogelijk is om een auto te rijden of op vakantie te gaan.

Verder bestaat de kans dat in woningmarkten met weinig aanbod verruiming van de inkomensstoetsen vooral zal leiden tot hogere prijzen.

De regelingen voor verhuur zijn grofmaziger dan de hypotheeknormen, in die zin dat ze maar beperkt rekening houden met individuele verplichtingen. Zo wordt er over het algemeen niet gekeken naar consumptief kredietverplichtingen. Huishoudens die veel krediet hebben opgenomen kunnen in combinatie met een hoge huur in de financiële problemen komen.

De inkomensstoets voor de hypotheek bevat een aantal benaderingen en gaat niet uit van individuele uitgavenpatronen, maar van, bij het inkomen passende, gemiddelde uitgaven. In specifieke gevallen kunnen iemands individuele omstandigheden natuurlijk wel degelijk een rol spelen. Het Nibud vindt het belangrijk dat dan wel naar het complete plaatje gekeken wordt en niet alleen naar de hoogte van de bestaande maandelijkse huur. Het maakt bijvoorbeeld een groot verschil of een huurder de huur maandelijks kan betalen doordat hij inteert op een hoog eigen vermogen of doordat hij gedwongen bezuinigt op de andere uitgavenposten. Dat is een belangrijke overweging of de stap van huur naar koop financieel voor een individueel huishouden verantwoord gezet kan worden.

BLG Wonen gaat in het najaar van 2019 een pilot starten met een dergelijke individuele benadering van huurders die willen kopen, via een zogenaamde Huurverklaring, waarbij het inkomsten- en uitgavenpatroon over meerdere jaren wordt meegenomen.

Daarbij is ook van belang dat een hypotheek een langlopende verplichting is, waarbij omstandigheden gedurende de looptijd negatief kunnen veranderen. De hypotheekregeling bevat buffers om kortdurende inkomenssterugvallen of uitgavenstijgingen te kunnen opvangen. Deze dienen ook een plek te krijgen in meer individuele benaderingen.

Bijlage: enkele regelingen voor minimale inkomens bij vrije huur

Geordend van ruim naar streng:

Regeling 1 (=makelaar) $36 * 1,08 = 38,88$

Uw bruto maandelijks inkomen dient minimaal drie keer uw maandelijks netto huursom te bedragen.

In geval van betalingsverplichtingen als alimentatie, leningen etc. brengen we die in mindering van uw maandelijks inkomen.

Voldoet u niet aan de inkomensnorm kan er afhankelijk van de bereidheid van de verhuurder een verhoogde borg overlegd worden.

Beschikt u zelf niet over genoeg financiële middelen mogen derden (familie/vrienden) voor u garant staan. Uiteraard toetsen wij hun kredietwaardigheid.

Het bruto inkomen wordt met 8 procent verhoogd, omdat het vakantiegeld meetelt.

Regeling 2 (woningbouwvereniging) 45

Om voor een vrije sector huurwoning in aanmerking te komen, dien je aan de inkomenseis te voldoen. Deze inkomenseis is indicatief en kan verschillen per aangeboden huurwoning. Gezamenlijk bruto inkomen: bruto jaarsalaris is minimaal 45 keer de kale huurprijs.

Bonussen, 13e maand, vakantiegeld en andere toelagen – mits aantoonbaar – mogen worden meegerekend bij het inkomen.

Als je een woning wilt huren van bijvoorbeeld 1.000 euro moet het gezamenlijke gezinsinkomen dus 45.000 euro op jaarbasis zijn.

Zelfstandige ondernemers: In samenspraak met de zelfstandig ondernemer kijkt de woningbouwvereniging naar de financiële positie. Afhankelijk van de genoten winst kan een bankgarantie of borg worden gesteld.

Eigen vermogen: 10% van het eigen vermogen mag bij het bruto jaarinkomen worden opgeteld. Het eigen vermogen dient aan te worden getoond middels bankafschriften van tenminste drie opeenvolgende maanden. Er kan een bankgarantie of borg worden gesteld.

Regeling 3 (woningbouwvereniging) $42 * 1,08 = 45,36$

Om voor een vrijesectorwoning in aanmerking te komen moet je voldoen aan de volgende voorwaarden:

Je gaat een contract aan voor minimaal één jaar.
Je hebt geen kredietregistratie.

De volgende voorwaarden variëren per situatie:

Situatie

Voorwaarde

Je bent in loondienst of zelfstandig ondernemer

Je hebt een gezamenlijk bruto maandinkomen van minimaal 3,5 keer de netto maandhuur. Voorbeeld: bij een huur van € 1000 heb je een minimaal bruto maandinkomen van € 3500.

Je bent in bezit van eigen vermogen

Het eigen vermogen bedraagt minimaal 24 keer de netto maandhuur, en staat voor minstens drie maanden op een Nederlandse bankrekening. Voorbeeld: bij een huur van € 800 heb je minimaal € 19.200 aan eigen vermogen.

Je bent student

Je staat ingeschreven bij een hogeschool of universiteit en hebt bewijs van de DUO waaruit blijkt dat je studiefinanciering ontvangt.

Regeling 4 (woningbouwvereniging) 48

Bruto jaarinkomen = 48x de netto maandhuur. Vakantiegeld en 13^e maand mogen meegeteld. Tweede inkomen telt voor 100% mee.

Regeling 5 (woningbouwvereniging) 48

Bruto jaar inkomen incl. vakantiegeld is 48x de netto huur. Tweede inkomen telt volledig mee.

Rekent verplichtingen mee.

Regeling 6 (woningbouwvereniging)

U heeft minimaal een netto maandinkomen van drie keer de brutohuur. Bijvoorbeeld: bij een brutohuur van € 1.000 heeft uw huishouden een netto maandinkomen van € 3.000;

Het huurcontract wordt afgesloten voor onbepaalde tijd en voor minimaal 1 jaar. De kandidaat moet dan ook kunnen aantonen dat het inkomen voor minimaal 1 jaar is gegarandeerd of dat er voldoende financiële middelen zijn (bijvoorbeeld spaargeld) om de huur het komende jaar te kunnen betalen.

Regeling 7 (=belegger) 51 * 1,08 = 55,08

Huur tot 800 euro: bruto salaris 4,5x de netto huur

800-1000 euro: bruto salaris 4,25x de netto huur

>1000 euro: bruto salaris 4x de netto huur

Tweede inkomen telt voor 50% mee.

Regeling 8: (= vastgoedbeheerder) G51 * 1,08 = 55,08

Bruto salaris 4 tot 4,5 x de netto huur. Tweede salaris telt voor 50% mee.

Zelfstandigen worden individueel getoetst (op basis van 2 jaarrekeningen)

Bij gepensioneerden wordt rekening gehouden met 30% lagere belastingen

10% van het eigen vermogen kan als inkomen worden gezien.

Regeling 9 (=Belegger) 54 * 1,08 = 58,32

U berekent welke huurprijs past bij uw inkomen. De maximale huur is het bruto maandinkomen, gedeeld door 4,5 voor 1 huurder of gedeeld door 5 voor 2 huurders.

Standaard geldt een borg van een maand huur.

Bent u in loondienst?

Tot uw maandinkomen rekent u uw bruto salaris exclusief vakantiegeld, bonussen of andere variabele toeslagen. De arbeidsduur moet voor minimaal 6 maanden gegarandeerd zijn, met een intentie tot continuering. Het bruto salaris moet gebaseerd zijn op vaste uren die in een arbeidsovereenkomst zijn vastgelegd.

Bent u zelfstandig ondernemer?

Dan mag u de netto jaarwinst vóór belasting delen door 12 om tot het bruto maandinkomen te komen. Voor ondernemers geldt een borg van drie maanden huur.

Bent u gepensioneerd ?

U mag 30% bij het beschikbare maandelijks inkomen optellen om tot het bruto maandinkomen te komen.

Extra inkomsten:

Indien u vermogen heeft dan mag u 10% van het vermogen gedeeld door 12 optellen bij het bruto maandinkomen.

Indien u partneralimentatie ontvangt mag u dit optellen bij het bruto maandinkomen. (kinderalimentatie wordt niet meegeteld)

Regeling 10 (=belegger; nieuwbouw) 48

Zie huurcalculator.

Rekent verplichtingen mee.

Bruto inkomen = 48x maandhuur.

Bij twee inkomens 70x maandhuur en tweede inkomen is minimaal 30x.