

## Kopers verdienen meer!

Naar een evenwichtige toepassing van de NIBUD-normen

Dit essay is geschreven in opdracht van: NVB, Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers

Auteurs:

Peter Boelhouwer, hoogleraar Housing Systems TU Delft  
Karel Schiffer, zelfstandig adviseur

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving  
Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft  
Julianalaan 134, 2628 BL Delft  
Tel. (015) 278 30 05  
E-mail: OTB-bk@tudelft.nl  
<http://www.otb.bk.tudelft.nl>

© Copyright 2015 by OTB - Research for the Built Environment, Faculty of Architecture and the Built Environment, Delft University of Technology.

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Relatie tussen leencapaciteit en kooprijsontwikkeling .....</b>	<b>3</b>
	2.1 De leencapaciteit is bepalend voor de prijsontwikkeling van koopwoningen..	3
	2.2 De prijsdaling na 2011 is het directe gevolg van de beleidskeuzes .....	4
<b>3</b>	<b>De NIBUD-methodiek op hoofdlijnen.....</b>	<b>5</b>
	3.1 Uitgangspunt zijn de basis- en de voorbeeldbedragen .....	5
	3.2 Woonuitgaven zijn sluitpost .....	5
	3.3 De financieringslasttabellen.....	6
<b>4</b>	<b>Nieuw spanningsveld voor het NIBUD door wetgeving .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Verantwoord lenen .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Verwonderpunten bij de methodiek van het NIBUD.....</b>	<b>12</b>
	6.1 De fiscale component .....	12
	6.2 Tweepersoonshuishouden versus alleenstaanden .....	12
	6.3 Schijnnaauwkeurigheid vanwege de momentopname .....	13
	6.4 Woonuitgaven als sluitpost.....	13
<b>7</b>	<b>De NIBUD-normen per 1 januari 2015 .....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Conclusie: kopers verdienen meer .....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Naar een nieuwe methodiek .....</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Slot .....</b>	<b>18</b>
	<b>Literatuur.....</b>	<b>19</b>

# 1 Inleiding

De maximale hypothecaire lening voor de aankoop van een woning is van doorslaggevende betekenis voor de vraag naar en in het verlengde hiervan de prijsontwikkeling van koopwoningen.

De maximale lening wordt enerzijds bepaald door de verhouding tussen de hoogte van de lening en de waarde van de woning, de loan to value (LTV), en anderzijds door de verhouding tussen het inkomen en de woonlasten, de loan to income (LTI). De LTV is en wordt de komende jaren geleidelijk teruggebracht tot maximaal 100% van de koopsom in 2018. De gedachte achter deze reductie is dat huishoudens bij een gedwongen verkoop minder snel met een restschuld worden geconfronteerd. De LTI wordt gehanteerd om huishoudens tegen overkreditering te beschermen en ervoor te zorgen dat huishoudens niet in betalingsproblemen komen.

Al decennia lang vormen de zogenoemde NIBUD-normen zowel voor de overheid als voor de banken de basis voor het bepalen van de maximaal verantwoorde hypothecaire lening (LTI). Met dien verstande dat deze door de overheid altijd al waren voorgeschreven voor leningen met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Tot voor kort stond het de banken echter vrij hiervan bij leningen zonder NHG van af te wijken. Maar vanaf 1 augustus 2011 zijn de NIBUD-normen voorgeschreven voor alle hypothecaire leningen. Eerst door de geldgevers zelf via hun "gedragscode hypothecaire financieringen" en vanaf 1 januari 2013 door de rijksoverheid op basis van de "tijdelijke regeling hypothecair krediet". Hierdoor zijn de NIBUD-normen van grotere betekenis geworden voor het functioneren van de woningmarkt in algemene zin en voor de kooprijsoontwikkeling meer in het bijzonder. Voorts zijn de NIBUD-normen voor individuele kopers van doorslaggevend belang geworden voor de vraag of de gewenste woning bereikbaar is of niet.

In deze notitie stellen wij ons de vraag of de huidige normering nog wel adequaat is. Hiervoor zijn twee aspecten van belang: zorgt de methodiek er voor dat huishoudens inderdaad niet in betalingsproblemen komen en is de verstoring die deze methodiek op de woningmarkt veroorzaakt acceptabel? Duidelijk is dat beide effecten in evenwicht moeten zijn. Men kan de financieringsvoorwaarden zeer scherp stellen, zodat vrijwel alle risico's worden uitgebannen. In dit geval wordt de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt zwaar geweld aan gedaan en treedt er grote economische schade op. Anderzijds kent ook het volledig loslaten van de normen grote nadelen; huishoudens kunnen dan mede door hoge woningprijzen gedwongen worden om verplichtingen aan te gaan die zij eigenlijk niet goed kunnen opbrengen, waardoor met een kleine onvoorziene tegenspoed betalingsproblemen ontstaan.

In meer specifieke zin geven wij een antwoord op de vraag of de methodiek die het NIBUD hanteert nog wel past bij de veranderde status die aan de NIBUD-normen sinds 2011 wordt toegekend.

Voordat we in hoofdstuk 3 de methodiek van de NIBUD-normen op hoofdlijnen beschrijven, besteden we allereerst aandacht aan de consequenties voor de kooprijsoontwikkeling van deze nieuwe overheidsmaatregel. Aansluitend hierop komen de verwonderpunten aan de orde die we hebben bij de huidige methodiek van het NIBUD. Op basis van onze conclusies schetsen we ten slotte een aantal aanbevelingen die meer recht doen aan een verantwoord en veilig woonlastenbeleid.

## **2 Relatie tussen leencapaciteit en kooprijontwikkeling**

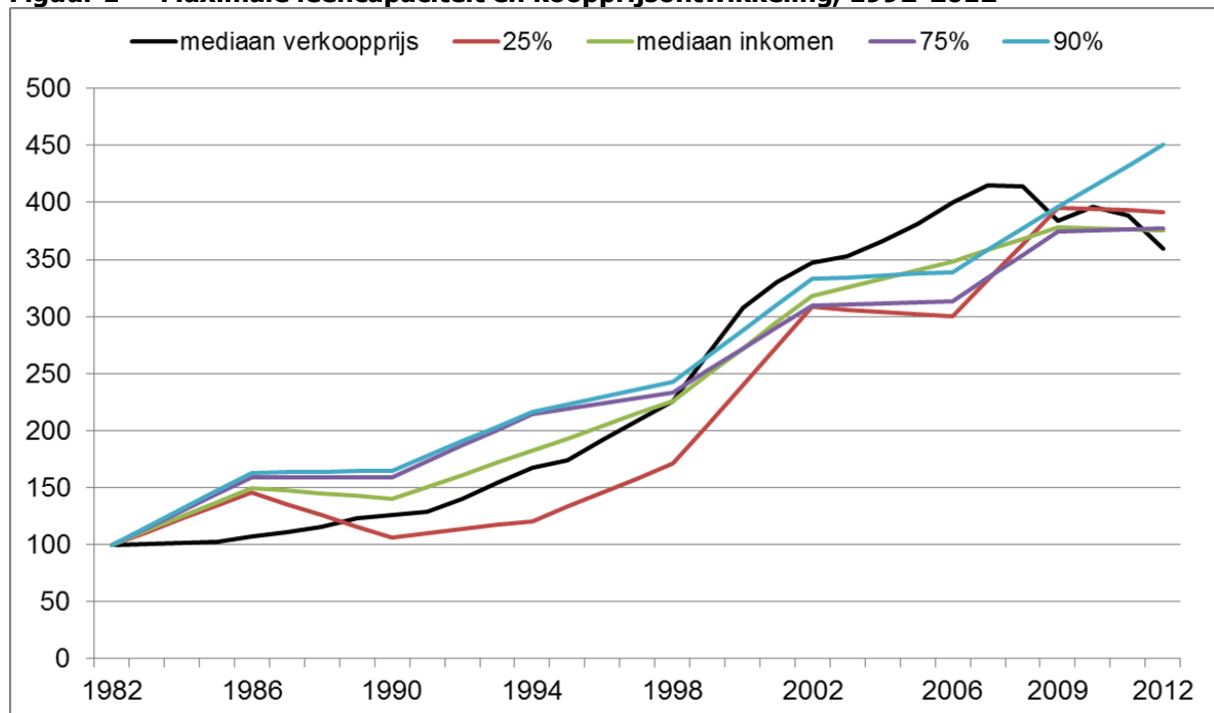
### **2.1 De leencapaciteit is bepalend voor de prijsontwikkeling van koopwoningen**

Zoals in de inleiding al werd aangegeven, heeft de normering van de leencapaciteit grote invloed op het functioneren van de woningmarkt in het algemeen en op de kooprijontwikkeling meer in het bijzonder. In dit kader kan uit de literatuur worden opgemaakt dat de prijsvorming op de koopwoningmarkt plaatsvindt op de markt van bestaande woningen (voorraadmarkt). Dit is de situatie in de meeste westerse economieën met een sterk gereguleerde bouwmarkt zoals ook de Nederlandse markt. Het nieuwbouwaanbod heeft daardoor weinig effect op de evenwichtsprijs. De nieuwbouw is volgend op de prijsontwikkeling in de bestaande voorraad, waarbij nieuwe prijsniveaus via de residuele grondwaardeberekening worden verrekend in de grondprijs. Hierdoor verdwijnt de prijscorrigerende invloed vrijwel geheel. Onder invloed hiervan kon de grondwaardequote van woningen de afgelopen decennia in Nederland van ongeveer 15% oplopen naar ruim 33% in de laatste vijf jaar. Uit internationaal vergelijkend onderzoek blijkt ook telkens weer dat Nederland de laagste aanbodelasticiteit kent, waardoor onze woningmarkt sterk reageert op veranderingen in de koopkrachtige vraag. In de wetenschappelijke literatuur wordt daarom benadrukt dat de woningrijontwikkeling vooral onder invloed staat van de ontwikkeling van het inkomen, de hypotheekrente, de hypotheeknormen en de (vertraagde) woningprijs (Mean, 2012).

Verder kenmerkt de koopwoningmarkt zich door een niet efficiënte marktwerking waardoor een markt-evenwicht bijna nooit bereikt wordt. De gemiddelde prijs ligt meestal boven of onder een theoretische evenwichtsprijs. Het effect van de rente, het inkomen en de door de banken en garantie-instituten gehanteerde normen komen terug in de leencapaciteit (Boelhauer, 2002).

Zoals in figuur 1 is af te lezen, bestaat er een sterke correlatie tussen de leencapaciteit en de kooprijontwikkeling in de periode 1982-2012. Met enige vertraging, leidt een verandering van de leencapaciteit vrijwel altijd tot een vergelijkbare verandering van de kooprijzen in Nederland.

**Figuur 1 Maximale leencapaciteit en kooprijsoontwikkeling, 1992-2012**



Bron: Diverse Woononderzoeken, Normen NHG en Rabobank, bewerking Onderzoeksinstituut OTB/TU Delft

## 2.2 De prijsdaling na 2011 is het directe gevolg van de beleidskeuzes

Naar onze inzichten vormen de forse verlagingen van de leencapaciteit die in de jaren 2011-2014 door de rijksoverheid op basis van de NIBUD-normen zijn doorgevoerd dan ook voor een belangrijk deel de verklaring voor de vraaguitval op de Nederlandse koopwoningmarkt en de forse prijsdalingen tot 21% begin 2013. Dit in tegenstelling tot veel andere met Nederland te vergelijken woningmarkten in West-Europa. Want in vrijwel al deze landen zetten de evenals in Nederland ingezette prijsstijgingen zich na 2010 door. Het meest opvallende verschil is wellicht met België, dat sinds 1960 een met Nederland vergelijkbare prijsontwikkeling doormaakte. Met dit verschil dat in België sinds de woningmarktcrisis eind 2008 de kooprijzen inmiddels met 16% zijn gestegen. Vergelijkbare ontwikkelingen kunnen voor de UK, de Scandinavische landen en Frankrijk worden opgetekend. Dat de prijsontwikkeling van woningen in Nederland ten opzichte van de andere genoemde landen de laatste jaren is achtergebleven, wordt naar ons inzicht voornamelijk verklaard door de stringente normering van de LTI in Nederland. De soms genoemde sterke kooprijsstijging in Nederland geldt naar ons inzicht geen verklaring voor de sterke prijsdalingen in Nederland. Over de periode 1995-2010 is de kooprijsoontwikkeling in Nederland namelijk vergelijkbaar met die van Frankrijk, België, de UK en een aantal Scandinavische landen.

De negatieve invloed van het aanscherpen van de leningsvoorwaarden voor de kooprijsoontwikkeling werd reeds in 2011 door Boelhouwer et al. (2011) in een in opdracht van Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) uitgevoerde studie voorspeld. Op basis van een aantal per 1-1-2012 voorgenomen beleidsmaatregelen zoals de verlaging van de NHG-kostengrens en de door het NIBUD berekende lagere leencapaciteit werd op basis van een modelmatige analyse becijferd dat alleen al door deze maatregelen de kooprijzen op termijn met 6,9% zouden dalen. Omdat ook in de jaren na 2013 en 2014 nog een aantal forse verlagingen van de leencapaciteit werden doorgevoerd, kon de kooprijzdaling in de periode 2012-2014 uiteindelijk uitkomen op -11,6%. Een in onze ogen beleidsmatig georkestreerde neergang die met een prudenter woningmarktbeleid had kunnen worden voorkomen.

## 3 De NIBUD-methodiek op hoofdlijnen

### 3.1 Uitgangspunt zijn de basis- en de voorbeeldbedragen

Het eerste uitgangspunt achter de berekening van de NIBUD-normen vormt de berekening van het maximaal aan het wonen te besteden bedrag op basis van de door het NIBUD gehanteerde basis-voorbeeldbedragen. De basisbedragen betreffen het budget waarover huishoudens minimaal moeten beschikken om te kunnen voorzien in hun primaire levensbehoeften. Deze zijn dus voor alle huishoudens ongeacht hun inkomen gelijk. De voorbeeldbedragen zijn de daadwerkelijke uitgaven van huishoudens, blijkens het doorlopend budgetonderzoek van het CBS. Deze nemen uiteraard toe naarmate het inkomen hoger is. Het verschil tussen de basisbedragen en de voorbeeldbedragen wordt de "vrij besteedbare ruimte" genoemd.

### 3.2 Woonuitgaven zijn sluitpost

Op basis van de basis- en voorbeeldbedragen berekent het NIBUD vervolgens welk bedrag bij de verschillende inkomens resteert om te mogen besteden aan woonuitgaven. Daarbij mag 50% van deze zogenoemde "vrij besteedbare ruimte" worden meegenomen als woonuitgaven.

Hierbij merken wij op dat deze 50% niet echt onderbouwd is en op ons betuttelend overkomt. Zo blijkt uit onderzoek van onder andere het Onderzoekinstituut OTB in opdracht van de NVB dat huishoudens met een inkomen vanaf modaal al jarenlang aangeven dat wanneer zij 10% extra zouden kunnen uitgeven zij hiervan een belangrijk deel aan het wonen wensen uit te geven (zie figuur 2). In 2012 werden alleen sparen en uitgaven aan de kinderen nog belangrijker geacht. In de periode voor 2012 kwamen uitgaven aan het wonen zelfs steevast op de eerste plaats te staan (Boumeester et al., 2012).

**Figuur 2 Uitgavenposten wanneer huishoudens 10% meer te besteden zouden hebben**



Bron: Boumeester et al., 2012

### 3.3 De financieringslasttabellen

Het NIBUD vertaalt de "vrij besteedbare ruimte" bij de verschillende inkomens vervolgens naar financieringslasttabellen. In deze tabellen wordt, afhankelijk van de hypotheekrente, voor de verschillende inkomens aangegeven welk percentage van het bruto jaarinkomen mag worden besteed aan woonuitgaven. Op basis hiervan wordt de maximale lening berekend.

Een belangrijke keuze van het NIBUD is dat bij de vaststelling van die financieringslasttabellen wordt uitgegaan van een tweepersoonshuishouden met één inkomen en een annuïtaire lening met een looptijd van 30 jaar. Met dien verstande dat bij de berekening van de maximale lening bij tweeverdieners beide inkomens wel mogen worden opgeteld, maar het financieringspercentage moet worden gehanteerd dat behoort bij het hoogste van beide inkomens. Dit betekent onder meer dat een huishouden met tweeverdieners minder kan lenen dan een éénverdiener met hetzelfde totale huishoudinkomen. Achtergrond hiervan is dat het NIBUD bij tweeverdieners voorzichtiger is vanwege de mogelijkheid van het wegvallen van een inkomen als gevolg van echtscheiding en de mogelijke komst van kinderen.

Bij dit argument merken wij op dat bij het wegvallen van een tweede inkomen als gevolg van echtscheiding, de woonlasten in de meeste gevallen door geen van beide partners afzonderlijk betaalbaar zijn. De beperking van de leencapaciteit door het niet volledig meenemen van het tweede inkomen leidt dus niet echt tot een beperking van het financieringsrisico. Daarnaast vinden wij het beperken van de leencapaciteit vanwege de mogelijke komst van kinderen betuttelend. Het sprookje van de ooievaar lijkt ons in 2015 niet meer van deze tijd.



## 4 Nieuw spanningsveld voor het NIBUD door wetgeving

Met de NIBUD-normen wordt van oudsher beoogd een objectief referentiepunt te realiseren voor de verantwoorde financiering zowel voor de geldnemer als voor de geldgever. Maar tegelijkertijd dient naar onze mening te worden voorkomen dat de gehanteerde methodiek geen onnodige belemmering vormt voor de financieringsmogelijkheden van individuele huishoudens en voor het functioneren van de koopwoningmarkt. De NIBUD-normen opereren in dit spanningsveld.

Tot augustus 2011 hadden de geldgevers de vrijheid de NIBUD-normen te hanteren als richtlijn en konden zij hiervan in individuele gevallen afwijken. In de praktijk was dit bij ongeveer 30% van de verstrekte leningen het geval. Maar vanaf 1 januari 2011 is de maximale lening die voortvloeit uit de NIBUD-normen niet alleen voor leningen met NHG voorgeschreven, maar ook voor leningen zonder NHG. Dit betekent dat het praktisch vrijwel niet meer mogelijk is om als geldgever af te wijken van de NIBUD-normen indien deze voor individuele gevallen een onnodige belemmering van de financieringsmogelijkheden betekenen.

Hiermee is een nieuw spanningsveld ontstaan voor de NIBUD-normen. Berucht voorbeeld is dat in deze nieuwe situatie twee net afgestudeerde tandartsen niet meer mogen lenen dan een even jong koppel met beiden een VMBO-opleiding met een op dat moment nog hetzelfde inkomen.

Weliswaar biedt de actuele wetgeving in theorie ook nu nog mogelijkheden tot maatwerk, maar in de praktijk zijn geldgevers beducht voor het aangescherpte toezicht op explainsituaties door de AFM. Het aandeel explain hypotheekleningen is volgens de banken hierdoor teruggevallen tot onder de 5%.

## 5 Verantwoord lenen

Zoals gesteld, ontleen de NIBUD-normen hun betekenis aan de behoefte van zowel de geldnemers als de geldgevers aan een objectief referentiepunt voor verantwoord lenen. Het is immers voor beide partijen van groot belang te weten of de uit de hypothecaire lening voortvloeiende woonuitgaven in de praktijk betaalbaar zijn zowel op het moment van aankoop van de woning als op langere termijn.

Onder invloed van de afnemende koopkracht is de maximale hypothecaire lening die voortvloeit uit de NIBUD-normen (LTI) de afgelopen jaren sinds het uitbreken van de kredietcrisis steeds verder afgenomen. Consumenten mogen steeds minder lenen van het NIBUD. De adviezen van het NIBUD zijn telkenmale onverkort door de overheid overgenomen. Niet in de laatste plaats in het verlengde van het streven naar het beperken van de financiële risico's van het eigen woningbezit. In dat kader was immers ook al besloten de maximale lening in relatie tot de waarde van het onderpand (LTV) te verlagen van 106% stapsgewijs naar 100% in 2018, als gevolg waarvan kopers meer eigen geld dienden in te brengen.

Het ten behoeve van het beperken van de financiële risico's van de financiering van de eigen woning verlagen van de maximale lening zowel via een lagere LTV als via een lagere LTI lijkt op het eerste gezicht logisch. Er wordt immers via beide maatregelen minder gefinancierd.

Vast staat dat de LTV van grote betekenis is voor het risico. Immers, indien de woning al dan niet gedwongen moet worden verkocht, is de waarde van het onderpand in relatie tot de hoogte van de uitstaande lening van doorslaggevende betekenis voor de omvang van het verlies. In die zin is ook het thans verplicht annuïtair aflossen in dit kader goed verdedigbaar.

Daarentegen heeft het verlagen van de maximale lening ten opzichte van het inkomen (LTI) nauwelijks betekenis voor het financieringsrisico. Weliswaar is het uiteraard belangrijk dat de woonuitgaven in beginsel betaalbaar zijn en blijven, maar het met inachtneming hiervan beperken van de maximale lening verlaagt het risico niet of nauwelijks. Gedwongen verkopen met verlies worden immers voornamelijk veroorzaakt door situaties waarin een inkomen geheel door echtscheiding (70%) of gedeeltelijk door werkloosheid (20%) of arbeidsongeschiktheid (5%) wegvalt. En dus niet of nauwelijks door het feit dat men de woonuitgaven op basis van het bestaande inkomen niet kan betalen. Deze situatie gold ook al in de periode voor 2011, toen de NIBUD normering voor niet NHG-ontvangers nog alleen als advies werd gehanteerd.

Daarenboven blijkt de betalingsmoraal van de Nederlands huiseigenaar uitzonderlijk goed te zijn. Blijkens recent onderzoek van kredietbeoordelaar Fitch had in 2014 slechts 0,9% van de hypotheekgevers een betalingsachterstand van drie maanden of langer. Volgens Fitch heeft Nederland hiermee een van de laagste percentages van huishoudens met een betalingsachterstand. In bijvoorbeeld Spanje, de VS en Ierland is dat respectievelijk 5%, 9% en 15%. Terwijl Nederland ten aanzien van het eigen huis bekend staat als wereldkampioen (risicovol) lenen. Maar dat risico wordt naar onze mening niet zo zeer bepaald door de verhouding tussen het inkomen en de woonuitgaven (LTI), maar tussen de verhouding tussen lening en waarde onderpand (LTV).

De functie van een scherpe LTI wordt ook in de tijd gezien steeds beperkter. Huishoudens die hun eerste woning aanschaffen hebben in veel gevallen nog een carrière op de arbeidsmarkt in het vooruitzicht. Die gaat gepaard met stijgende inkomens, waardoor de LTI snel afneemt. In de tabellen 1 tot en met 4 is dit op basis van gegevens uit het Woononderzoek 2012 inzichtelijk gemaakt. Zo hebben 27,8% van de eigenaar-bewoners in de eerste drie jaar na aankoop een koopquote van meer dan 25%. In de jaren daarop daalt dit aandeel snel tot 12% na een woonduur van 21 jaar. Ook voor de lagere klassen geldt dat de koopquotes in de tijd snel afnemen. Uit de tabellen 2 tot en met 4 blijkt dat deze ontwikkeling voor alle onderscheiden inkomensklassen vergelijkbaar is. Ook blijkt dat het aandeel huishoudens met een inkomen vanaf ongeveer 2 maal modaal en een hoge woonquote van 25% of meer zeer bescheiden is (13%). Voor deze huishoudens is het dus zelfs bij de start van de wooncarrière weinig zinvol om de strenge NIBUD normering aan te houden.

**Tabel 1 Verdeling eigenaar-bewoners naar woonduur en netto koopquote in 3 klassen en gemiddelde netto koopquote**

	Netto koopquote in klassen				Totaal	Netto koopquote 0-99.7
	<= 10	10 - 20	20 - 25	> 25		Gemiddeld
	%	%	%	%	%	
Woonduur in klassen < 3 jaar	20,1%	33,1%	19,0%	27,8%	100,0%	21
3 t/m 5 jaar	19,1%	40,8%	18,6%	21,5%	100,0%	20
6 t/m 10 jaar	21,9%	45,3%	14,2%	18,6%	100,0%	19
11 t/m 20 jaar	35,0%	40,4%	9,4%	15,1%	100,0%	16
21 jaar of langer	57,6%	25,3%	5,0%	12,1%	100,0%	13
Totaal	35,3%	36,4%	11,3%	17,0%	100,0%	17

Bron: WoON 2012/bewerking Onderzoeksinstituut OTB

**Tabel 2 Verdeling eigenaar-bewoners met bruto huishoudensinkomen t/m € 33.000 naar woonduur en netto koopquote in 3 klassen en gemiddelde netto koopquote**

	Netto koopquote in klassen				Totaal	Netto koopquote 0-99.7
	<= 10	10 - 20	20 - 25	> 25		Gemiddeld
	%	%	%	%	%	
Woonduur in klassen < 3 jaar	13,7%	18,9%	16,6%	50,8%	100,0%	32
3 t/m 5 jaar	15,8%	18,0%	17,0%	49,2%	100,0%	31
6 t/m 10 jaar	15,9%	19,7%	14,5%	50,0%	100,0%	32
11 t/m 20 jaar	26,6%	22,3%	11,8%	39,3%	100,0%	29
21 jaar of langer	51,5%	21,2%	6,1%	21,2%	100,0%	18
Totaal	31,6%	20,5%	11,3%	36,6%	100,0%	26

Bron: WoON 2012/bewerking Onderzoeksinstituut OTB

**Tabel 3 Verdeling eigenaar-bewoners met bruto huishoudensinkomen € 33.000 - € 66.000 naar woonduur en netto koopquote in 3 klassen en gemiddelde netto koopquote**

	Netto koopquote in klassen				Totaal	Netto koopquote 0-99.7
	<= 10	10 - 20	20 - 25	> 25		
	%	%	%	%	%	gemiddeld
Woonduur in klassen < 3 jaar	15,8%	34,5%	23,1%	26,7%	100,0%	20
3 t/m 5 jaar	13,4%	41,7%	23,8%	21,1%	100,0%	20
6 t/m 10 jaar	16,4%	48,2%	17,6%	17,8%	100,0%	19
11 t/m 20 jaar	27,9%	45,2%	11,6%	15,3%	100,0%	16
21 jaar of langer	54,6%	29,0%	5,2%	11,2%	100,0%	12
Totaal	29,6%	39,6%	14,1%	16,7%	100,0%	17

Bron: WoON 2012/bewerking Onderzoeksinstituut OTB

**Tabel 4 Verdeling eigenaar-bewoners met bruto huishoudensinkomen > € 66.000 naar woonduur en netto koopquote in 3 klassen en gemiddelde netto koopquote**

	Netto koopquote in klassen				Totaal	Netto koopquote 0-99.7
	<= 10	10 - 20	20 - 25	> 25		
	%	%	%	%	%	Gemiddeld
Woonduur in klassen < 3 jaar	32,2%	41,0%	13,8%	13,0%	100,0%	15
3 t/m 5 jaar	28,9%	50,9%	12,1%	8,0%	100,0%	14
6 t/m 10 jaar	31,3%	51,8%	9,7%	7,2%	100,0%	14
11 t/m 20 jaar	44,9%	41,9%	6,5%	6,6%	100,0%	12
21 jaar of langer	66,7%	23,2%	3,8%	6,3%	100,0%	9
Totaal	44,4%	40,5%	7,8%	7,3%	100,0%	12

Bron: WoON 2012/ bewerking Onderzoeksinstituut OTB

Het strak hanteren van de LTI met het oog op het beperken van het financieringsrisico's is dus een onnodige belemmering van de toegankelijkheid van het eigen woningbezit.

Deze conclusie is van groot belang bij de beoordeling van de NIBUD-methodiek en de beleidsmatige keuzes ten aanzien van de uitkomsten hiervan. Zeker op momenten waarop al dan niet tijdelijke effecten, zoals een onder invloed van de kredietcrisis afnemende koopkracht, plotseling een enorm effect hebben op de maximale lening en daarmee een trendbreuk veroorzaken voor de toegankelijkheid van de eigen woning. Daarnaast schiet het aanbrengen van extra veiligheidsbuffers in de NIBUD-normen met het oog op het beperken van het financieringsrisico haar doel voorbij. In die zin was het voor de toegankelijkheid van het eigen woningbezit alsmede het herstel van de koopwoningenmarkt mogelijk geweest in de afgelopen jaren af te zien van de substantiële verlagingen van de LTI, zonder dat dit betekenis zou hebben gehad voor het financieringsrisico. Tegelijkertijd stelt dit bij de huidige rigide toepassing van de NIBUD-normen via de wetgeving in toenemende mate vragen bij de huidige methodiek achter de NIBUD-normen.



## 6 Verwonderpunten bij de methodiek van het NIBUD

### 6.1 De fiscale component

Bij de berekening van de maximale lening op basis van de financieringslasttabellen van het NIBUD wordt standaard uitgegaan van een tweepersoonshuishouden met één inkomen. Dit betekent in elk geval dat huishoudens met een vanwege de fiscale behandeling andere bruto/netto-verhouding te kort worden gedaan. Een eenvoudig voorbeeld is dat een eenverdiener met een inkomen van € 5000 bruto per maand, € 550 netto minder te besteden heeft dan een huishouden met twee inkomens van elk € 2500.

Tweeverdieners mogen hun inkomens weliswaar bij elkaar optellen, maar het gezamenlijk inkomen wordt bij het berekenen van de maximale hypotheek fiscaal gezien als één inkomen beschouwd. Bovendien wordt veiligheidshalve uitgegaan van een lager financieringslastpercentage dan dat wat behoort bij het gezamenlijke inkomen, wat een extra drukkend effect heeft op de maximaal toegestane hypotheek. Deze handelswijze beoogt het financieringsrisico te voorkomen vanuit de gedachte dat het tweede inkomen geheel of gedeeltelijk kan wegvallen bij echtscheiding. De LTI is in die gevallen, in tegenstelling tot de LTV, echter niet of nauwelijks een factor van betekenis. Bij echtscheiding van tweeverdieners zal de LTI immers niet van doorslaggevende betekenis zijn, omdat de echtscheiding vanwege het volledig wegvallen van een inkomen meestal leidt tot een gedwongen verkoop omdat de woonlasten meestal niet zijn op te brengen door één van beide partners afzonderlijk. Een lagere LTI bij de aanvang biedt bij echtscheiding dus geen soelaas.

Ook het argument van het NIBUD dat het tweede inkomen gedeeltelijk kan wegvallen na de geboorte van een kind snijdt geen hout. Huishoudens kunnen immers zelf een keuze maken of dit gewenst en financieel op te brengen is. Ook doet het uitgangspunt van het tweepersoonshuishouden met één inkomen geen recht aan alleenstaande ouders. Deze hebben eveneens fiscale voordelen waaraan bij de berekening van de maximale hypotheek wordt voorbijgegaan.

### 6.2 Tweepersoonshuishouden versus alleenstaanden

Zoals gesteld gaat het NIBUD uit van een tweepersoonshuishouden en de hierbij blijkt het doorlopend budgetonderzoek van het CBS gebruikelijke uitgavenpatroon. Dus ook bij alleenstaanden wordt uitgegaan van een uitgavenpatroon dat behoort bij tweeverdieners, met als gevolg een lagere maximale hypotheek dan daadwerkelijk op basis van het netto bestedingspatroon verantwoord zou zijn. Het NIBUD heeft dit altijd verdedigd door het argument dat er rekening mee moet worden gehouden dat een eenpersoonshuishouden op enig moment een tweepersoonshuishouden kan worden. Maar gaat er gemakshalve wel aan voorbij dat dan ook sprake kan zijn van een tweede inkomen. Alleenstaande ouders worden door het tweepersoonshuishouden als uitgangspunt voor de berekening van de maximale hypotheek dus beperkt in hun mogelijkheden.

### 6.3 Schijnnauwkeurigheid vanwege de momentopname

De bepaling van de maximaal haalbare hypotheek is een beoordeling op het moment van de aankoop van de woning. Geen rekening wordt gehouden met de dynamiek van het leven. Persoonlijke omstandigheden direct na het aangaan van de lening kunnen van grote betekenis zijn voor de betaalbaarheid van de woonuitgaven. Met het oog op een verantwoorde lening kan bij de toetsing met een aantal situaties die zich kunnen voordoen rekening worden gehouden.

Het NIBUD doet dat in haar methodiek direct of indirect alleen ten aanzien van de negatieve scenario's uitgaande van het feit dat bij tweeverdieners een inkomen geheel of gedeeltelijk kan wegvallen of bij alleenstaanden er een niet verdienende partner bij komt. Dat lijkt met het oog op het beperken van het financieringsrisico een goed uitgangspunt, maar het beperkt wel de financieringsmogelijkheden voor het overgrote deel van de huishoudens die hier nooit mee te maken krijgen. Terwijl het nog maar de vraag is of die lagere LTI daadwerkelijk doorslaggevend is voor het financieringsrisico.

Daarbij dient te worden bedacht dat de momentopname tevens betekent dat geen rekening wordt gehouden met de inkomensdynamiek van huishoudens. Zo kan het weliswaar zijn dat een tweede inkomen geheel of gedeeltelijk gewenst dan wel ongewenst wegvalt, maar dat de woonuitgaven goed betaalbaar blijven omdat het andere inkomen zich positief heeft ontwikkeld. Voorts wordt geen rekening gehouden met het inkomensperspectief van jonge en/of goed opgeleide kopers. En er wordt geen rekening mee gehouden dat door de inflatie de woonuitgaven bij een koopwoning in de tijd per saldo steeds lager worden.

Het NIBUD houdt dus bij de onvermijdelijke momentopname op onderdelen wel rekening met de mogelijke negatieve scenario's, maar niet met de positieve scenario's. Dat heeft per definitie een onnodig drukkend effect op de maximaal toegestane lening. Onnodig omdat het belang van de LTI voor het financieringsrisico van veel minder grote betekenis is dan de inmiddels substantieel aangescherpte maximale LTV.

### 6.4 Woonuitgaven als sluitpost

In de methodiek van het NIBUD worden de woonuitgaven als sluitpost beschouwd. Immers, uitgangspunt zijn de bestedingen conform het doorlopend budgetonderzoek van het CBS. Wat resteert mag worden besteed aan woonuitgaven. Met dien verstande dat 50% van de vrije ruimte tussen de basisbedragen en de voorbeeldbedragen als woonuitgaven mag worden aangehouden. De keuzes die het NIBUD daarbij maakt zijn tegelijkertijd arbitrair en van grote invloed op de maximale hypotheek.

Wonen is de belangrijkste uitgavenpost van de meeste huishoudens. Daarmee is voor huishoudens ook de specifieke woonwens en het deel van het inkomen dat men aan wonen wenst te besteden van doorslaggevend belang. Op basis hiervan zullen huishoudens hun keuzes maken ten aanzien van hun overige uitgavenpatroon. Zoals al eerder aangegeven, is in figuur 2 af te lezen dat wonen hier een dominante rol van betekenis speelt.

Het NIBUD gaat uit van het gemiddeld uitgavenpatroon van huishoudens en ziet de woonuitgaven als sluitpost. Hierdoor gaat het instituut volledig voorbij aan de mate waarin huishoudens bij hun keuzes in het kader van het wonen bereid zijn hun bestedingspatroon voor andere zaken dan het wonen aan te passen. Zo wordt een keuze voor een duurdere woning, en hierdoor minder vakanties, auto's of lidmaatschappen van verenigingen niet gehonoreerd door de methodiek van het NIBUD.

Weliswaar mag in de methodiek van het NIBUD 50% van de "vrije ruimte" worden besteed aan woonuitgaven, maar dit percentage is arbitrair. Enerzijds door de vraag of dit nu 40% of 60% moet zijn. Anderzijds door het feit dat in individuele gevallen de vrije ruimte meer mogelijkheden biedt voor woonuitgaven. Bijvoorbeeld in gevallen waarin het huishouden op de fiets naar het werk gaat in plaats van met de auto. En dan maakt het ook nog uit of het een eigen auto is of een leaseauto. Of dat men een premievrij pensioen heeft in plaats van een door de werknemer grotendeels te betalen pensioen.

Door uit te gaan van een tweepersoonshuishouden speelt ook het al dan niet hebben van kinderen geen rol in de methodiek van het NIBUD. Terwijl het aantal kinderen en de wijze waarop het huishouden omgaat met de kinderopvang van doorslaggevende betekenis kan zijn voor het netto besteedbaar inkomen en de ruimte die bestaat voor het betalen van woonuitgaven. Hoewel dit element een drukkende werking kan hebben op de leencapaciteit geeft dit des te meer aan hoe arbitrair de uitgangspunten van het NIBUD zijn.

Kortom, de keuzes die het NIBUD maakt ten aanzien van de definitie van de "vrije ruimte" en het beschouwen van de woonuitgaven als sluitpost is arbitrair en heeft een drukkend effect op de maximale hypotheek.



## 7 De NIBUD-normen per 1 januari 2015

De NIBUD-normen voor 2015 versterken ons beeld van en onze visie op de methodiek die het NIBUD hanteert. Want opnieuw is sprake van een negatieve trendbreuk in de leencapaciteit als gevolg van een aantal nieuwe keuzes binnen de bestaande methodiek.

Uit onderstaande tabel die het NIBUD heeft geplaatst op haar website blijkt dat de leencapaciteit in 2015 afneemt met ca. € 10.000 bij de laagste inkomens tot ca. € 30.000 bij de hoogste inkomens (tabel 5).

**Tabel 5 Verschil leencapaciteit 2014-2015 bij een gelijke rentestand van 3,25%**

Bruto jaarinkomen	€ 30.000	€ 50.000	€ 70.000
Rentestand			
3,25% (2014)	€ 146.482	€ 244.137	€ 388.705
3,25% (2015)	€ 137.018	€ 228.364	€ 360.523
Verschil	- € 9.464	- € 15.773	- € 28.181

Deze nieuwe keuzes worden door het NIBUD op haar website beperkt en opnieuw arbitrair onderbouwd:

“Bij de nieuwe berekening wordt beter rekening gehouden met mogelijke persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Denk aan bijvoorbeeld hogere zorgkosten of de komst van kinderen. Het Nibud heeft een extra buffer ingesteld omdat gebleken is dat er veel situaties mogelijk zijn waarbij er hogere persoonlijk onvermijdbare uitgaven zijn te verwachten. Hogere inkomens hebben meer ruimte in hun budget om dit te betalen. Voor aantoonbaar niet-kwetsbare situaties mag een uitzondering worden gemaakt. Dit geldt voor alleenstaanden en voor tweeverdieners met een inkomen tot 30.000 euro.”

Dat het NIBUD bij lagere inkomens voorzichtiger wil zijn dan bij hogere inkomens is verdedigbaar. De “vrij besteedbare ruimte” tussen de basisbedragen en de voorbeeldbedragen, zoals beschreven in het hoofdstuk over de methodiek van het NIBUD, is bij de allerlaagste inkomens uiteraard smaller dan bij de hogere inkomens. Maar dat per 1 januari 2015 plotseling zonder enige aanwijsbare aanleiding een extra buffer wordt ingebracht vanwege “mogelijk hogere persoonlijke onvermijdbare uitgaven” en ineens rekening wordt gehouden met “de komst van kinderen” bevestigt de arbitraire en betuttelende keuzes van het NIBUD. Daarbij heeft het NIBUD kennelijk geen echt gevoel bij de betekenis van de NIBUD-normen voor de effecten hiervan voor zowel individuele kopers als de woningmarkt in zijn geheel. Tenzij de wijzigingen in de methodiek zijn ingegeven door de opdrachtgever van het NIBUD (vanaf 1 januari 2013 het ministerie van Financiën) en juist gericht zijn op het, naar onze mening onnodig en onwenselijk, beperken van de leencapaciteit. Bijzonder in dit verband is dat het NIBUD op haar website kopers adviseert nog minder te lenen dan de maximale lening die voortvloeit uit de NIBUD-normen.

## 8 Conclusie: kopers verdienen meer

De huidige methodiek van het NIBUD zou, indien geldgevers hiervan met gezond verstand kunnen afwijken, nog steeds verdedigbaar kunnen zijn als referentiepunt voor het verantwoord financieren van een eigen woning. Maar de huidige methodiek sluit niet meer aan bij de actuele situatie waarin de maximale lening die voortvloeit uit de NIBUD-normen wettelijk verplicht is.

In het kader van de wettelijke verplichting hebben de NIBUD-normen een ander doel gekregen, terwijl de methodiek ongewijzigd is gebleven. Daarbij wordt de betekenis voor het financieringsrisico overschat en wordt onvoldoende rekening gehouden met de individuele situatie van de verschillende huishoudens. Ook wordt onvoldoende rekening gehouden met de inkomensdynamiek van huishoudens.

Hierdoor ontstaat een situatie waarin veel individuele kopers wel de beoogde koopwoning kunnen en willen betalen, maar dit niet mogen op basis van de NIBUD-normen. Daarnaast betekent het voor veel eigenaar-bewoners dat door het onnodig vertraagde herstel van de woningprijzen, de woning langer "onder water" blijft staan en de doorstroming wordt belemmerd.

De keuzes in de huidige methodiek hebben een drukkend effect op de maximale leencapaciteit en beperken derhalve onnodig de financieringsmogelijkheden van huishoudens en hebben daarmee een onnodig negatief effect op het herstel van de koopwoningmarkt.

## 9 Naar een nieuwe methodiek

Het verdient dus sterk aanbeveling dat het NIBUD een nieuwe methodiek ontwikkelt die zonder afbreuk te doen aan de uitgangspunten van verantwoord lenen meer recht doet aan de daadwerkelijke leencapaciteit van kopers en aan het functioneren van de woningmarkt.

Daarbij pleiten wij voor een individualisering van de inkomenstoets, waarbij niet alleen het totale bruto gezinsinkomen relevant is, maar waarbij per huishouden de gezinssamenstelling, de daarmee samenhangende verschillen in fiscale behandeling en de belangrijkste gezinsspecifieke uitgaven (pensioenpremie; vervoer; aantal kinderen, kosten kinderopvang etc.) worden meegenomen.

Voorts pleiten wij ervoor dat bij de mate waarin met het oog op het verantwoord financieren buffers worden aangehouden, rekening wordt gehouden met de toekomstige ontwikkeling van de verhouding tussen het inkomen en de woonuitgaven als gevolg van de verwachte inkomensontwikkeling en inflatie. Voor wat betreft inkomensontwikkeling zou een onderscheid tussen jongere en oudere kopers al dan niet in combinatie met opleidingsniveau kunnen worden aangehouden.

In de nieuwe methodiek is naar onze overtuiging vanwege de individualisering van de inkomenstoets, behoudens voor de allerlaagste inkomens, waarbij de "vrij besteedbare ruimte" smal is, veel minder behoefte aan het aanhouden van buffers voor onvoorziene omstandigheden of vanwege de grofheid van de methodiek. Vanwege de beperkte relatie tussen de LTI bij aanvang van de lening en het daadwerkelijke financieringsrisico dient naar onze mening afscheid te worden genomen van de huidige betutteling en paternalisme (wellicht komen er bij tweepersoonshuishoudens kinderen; en wie weet komt er bij een eenpersoonshuishouden een partner zonder inkomen). Voorts is een overweging bij het aanhouden van de buffers rekening te houden met de LTV vanwege het feit dat deze in tegenstelling tot de LTI van doorslaggevende betekenis is voor het financieringsrisico.

Gelet op de mate waarin de NIBUD-normen mede bepalend zijn voor het functioneren van de woningmarkt verdient het naar onze mening aanbeveling de NIBUD-normen af te stemmen op de normen die worden gehanteerd in de huursector met het oog op een goede aansluiting tussen de huurmarkt en de koopwoningmarkt. Het is immers onwenselijk wanneer lagere inkomens worden geacht een huurwoning te kunnen betalen, terwijl de woonuitgaven hoger zijn dan die van een koopwoning die op basis van de NIBUD-normen kennelijk niet verantwoord zijn.

## 10 Slot

Voor de goede orde wijzen wij erop dat wij de methodiek van het NIBUD primair hebben gezien tegen de achtergrond van de huidige wetgeving waarin de NIBUD-normen voor alle leningen zijn voorgeschreven.

Op basis van onze conclusie dat de betekenis van de LTI voor het financieringsrisico aanzienlijk kleiner is dan de LTV zou een overweging kunnen zijn de NIBUD-normen niet langer van rijkswege voor alle leningen verplicht te stellen, maar net als voorheen het geval was, slechts als referentiepunt te hanteren voor leningen zonder NHG. De van rijkswege beoogde beperking van de financieringsrisico's wordt naar onze mening met de recente en de voorgenomen verlaging van de LTV immers afdoende gerealiseerd. Hiermee sluit Nederland dan meer aan bij de praktijk in andere West-Europese landen. Geen enkel ander land hanteert immers LTI normen en laat het vaststellen van de financieringsrisico's over aan de banken.

Maar ook in het geval de rijksverplichting voor alle leningen vervalt, zou het naar onze mening aanbeveling verdienen de methodiek van het NIBUD nog eens tegen het licht te houden. Want naar onze mening vormen de huidige NIBUD-normen ook voor leningen met NHG een onnodige beperking van de financieringscapaciteit.

## Literatuur

Boelhouwer, P.J., 2002, Capital accumulation via Homeownership: the case of the Netherlands. *European Journal of Housing Policy* 2, no.2. pp. 167-181.

Boelhouwer, P.J. en C. Lamain, 2011, Consequenties van de voorgenomen aanscherping van de hypotheekverstrekking voor het functioneren van de woningmarkt. Onderzoeksinstituut OTB, Delft.

Boumeester, H., G. Mariën, L. Meijers en N. Rietdijk, 2012, *Huizenkopers in Profiel*, NVB, Voorburg.

Mean, G., 2012, House price determination. In S.J. Smith, M. Elsinga, L. Fox-O Mahony, S. Ong en S. Wachter (eds.) *International encyclopedia of housing and home*. Elsevier.

**OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving**

Faculteit Bouwkunde, TU Delft  
Julianalaan 134, 2628 BL Delft  
Postbus 5030, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: [OTB-bk@tudelft.nl](mailto:OTB-bk@tudelft.nl)

**[www.otb.bk.tudelft.nl](http://www.otb.bk.tudelft.nl)**