

# Overzicht leencapaciteit doelgroep

Gemeente Buren, mei 2020

## Inleiding

Voor u ligt een analyse van de leencapaciteit die iemand heeft met een inkomen van €39.000. Conclusie is dat op dit moment een starter zonder schulden circa €185.000 kan lenen. Uitgangspunt is daarbij de huidige rentestand. Als de rente stijgt, kunnen mensen een minder hoge hypotheek krijgen. Daalt de rente, dan kunnen ze juist een hogere hypotheek krijgen.

## Wat doen andere gemeenten?

Ook in andere gemeenten wordt discussie gevoerd over de prijsgrens goedkope woningbouw. De keuzes die daarin gemaakt worden zijn worden vanuit verschillende invalshoeken gemaakt. Daarbij zijn er gemeenten die vasthouden aan de prijsgrenzen (bijvoorbeeld Culemborg), gemeenten die opnieuw de discussie voeren over goedkope woningbouw (bijvoorbeeld Lochem) en gemeenten die zoeken naar een hogere bovengrens (bijvoorbeeld Ede). Ook zijn er gemeenten waar de discussie (nog) niet gevoerd wordt (bijvoorbeeld West Betuwe).

De discussie over een verhoging van de prijsgrens wordt bij de meeste gemeenten gevoerd in combinatie met de discussie over andere maatregelen om ervoor te zorgen dat starters in aanmerking kunnen komen voor een koopwoning. Ook zijn er gemeenten die de maximale prijsgrens verhogen, maar daarnaast een lagere ondergrens hanteren. Een gemeente als Ede verhoogde de maximale prijsgrens voor een goedkope woning naar €185.000. Zij hanteren echter een ondergrens van €130.000.

Overnemen van de uitgangspunten van de maximale prijsgrens voor goedkope koopwoningen van andere gemeenten is niet zondermeer een optie. In dat geval zouden we immers ook moeten kijken naar de overige regelingen binnen een gemeente op basis waarvan starters en woning kunnen krijgen. Daarnaast moeten we dan ook kijken naar de bestaande woningmarkt. Recent onderzoek van Independer in samenwerking met Huizenplatform Jumba, laat zien dat een alleenstaande starter met een inkomen van €36.000 een bedrag van circa €39.000 aan eigen geld mee moet brengen om in aanmerking te komen voor een koopwoning met een oppervlakte van 55 – 65m<sup>2</sup> in de gemeente Buren. In een gemeente als Tiel is dat bijvoorbeeld nog maar €7.200.

(<https://www.independer.nl/hypotheek/info/onderzoek/eigengeldkaart-2020>)

## Kan de grens omhoog?

We stellen een prijsgrens om er voor te zorgen dat mensen die afhankelijk zijn van goedkope koopwoningen die ook kunnen krijgen/kopen. Verhogen van de prijsgrens ligt daarmee alleen voor de hand als de koopkracht van die doelgroep is toegenomen. Hierbij staan twee vragen centraal, namelijk:

1. Welke groep mensen is afhankelijk van een goedkope koopwoning?
2. Hoe hoog is de maximale hypotheek die zij kunnen krijgen?

## Welke groep mensen is afhankelijk van goedkope koopwoningen?

Om te kunnen berekenen wat mensen kunnen betalen voor een goedkope koopwoning, is het van belang te achterhalen welke groep mensen hiervan afhankelijk is. We gaan er daarbij van uit dat de mensen die een sociale huurwoning kunnen krijgen niet bij die groep behoren. Op basis van de Woningwet moeten corporaties huurwoningen “passend toewijzen”. In het kort houdt dit in dat woningcorporaties tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 737,14) toewijzen aan hun doelgroepen.

Het maximale inkomen waarmee een huishouden nog in aanmerking kwam voor een sociale huurwoning was:

in 2016 € 34.911 per jaar,  
in 2017 € 35.739 per jaar,  
in 2018 € 36.798 per jaar,  
in 2019 € 38.035 per jaar en  
in 2020 € 39.055 per jaar.

Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijsspeil 2020).

De grootste groep mensen die aangewezen op een koopwoning of een marktconforme huurwoningen heeft dus een inkomen van € 39.055 per jaar.

### Hypotheek en maximale koopprijs

We bekijken vervolgens hoeveel iemand met een inkomen van € 39.000 per jaar kan lenen. We doen dat voor een eengezinshuishouden en een meergezinshuishouden.

#### Maximale hypotheek eenverdiener

| Jaarinkomen<br>(1 persoon<br>zonder<br>kinderen) | Maximale<br>hypotheek<br>2016 | Maximale<br>hypotheek<br>2017 | Maximale<br>hypotheek<br>2018 | Maximale<br>hypotheek<br>2019 | Maximale<br>hypotheek<br>2020 |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| € 35.000                                         | € 172.000,00                  | € 165.040,00                  | € 158.708                     | € 161.633                     | € 166.806                     |
| € 39.000                                         | € 191.600,00                  | € 183.902,00                  | € 176.846                     | € 180.105                     | € 185.869                     |
| € 40.000                                         | € 196.600,00                  | € 188.617,00                  | € 181.381                     | € 184.723                     | € 190.635                     |
| € 41.500                                         | € 204.000,00                  | € 195.691                     | € 188.183                     | € 191.650                     | € 197.784                     |

Maximale hypotheek, éénverdiener, Bron: homefinance.nl

Kanttekening bij bovenstaande berekening is, dat dit ook echt de maximale hypotheek is. De koper zit daarmee in 2020 bijvoorbeeld vast aan het afsluiten van een hypotheek met een looptijd van 10 jaar onder NHG. De maximale hypotheek voor iemand met een inkomen van € 39.000 varieert daarbij van € 160.435 tot € 185.869

#### Maximale hypotheek eenverdiener naar looptijd

| looptijd       | NHG <sup>1</sup> | tot 60% <sup>2</sup> | tot 80% <sup>2</sup> | tot 100% <sup>2</sup> |
|----------------|------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>1 jaar</b>  | € 160.435        | € 160.435            | € 160.435            | € 160.435             |
| <b>5 jaar</b>  | € 160.435        | € 160.435            | € 160.435            | € 160.435             |
| <b>10 jaar</b> | € 185.869        | € 182.469            | € 179.406            | € 181.354             |
| <b>15 jaar</b> | € 178.651        | € 174.457            | € 181.354            | € 174.039             |
| <b>20 jaar</b> | € 177.403        | € 181.605            | € 179.362            | € 171.692             |
| <b>30 jaar</b> | € 178.623        | € 174.990            | € 172.860            | € 175.233             |

<sup>1</sup>. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

<sup>2</sup>. Zonder NHG, hypotheek als % van woningwaarde

#### Maximale hypotheek tweeverdiener

| Jaarinkomen<br>1 | Jaarinkomen<br>2 | Jaarinkomen<br>gezaamenlijk | Maximale<br>hypotheek<br>2016 | Maximale<br>hypotheek<br>2017 | Maximale<br>hypotheek<br>2018 | Maximale<br>hypotheek<br>2019 | Maximale<br>hypotheek<br>2020 |
|------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| € 20.000,00      | € 15.000,00      | € 35.000,00                 | € 147.000                     | € 154.621                     | € 154.812                     | € 157.607                     | € 166.806                     |
| € 24.000,00      | € 15.000,00      | € 39.000,00                 | € 187.000                     | € 183.902                     | € 176.846                     | € 180.105                     | € 185.869                     |
| € 22.000,00      | € 18.000,00      | € 40.000,00                 | € 192.000                     | € 188.617                     | € 181.381                     | € 184.723                     | € 190.635                     |
| € 23.000,00      | € 18.500,00      | € 41.500,00                 | € 204.000                     | € 195.691                     | € 188.183                     | € 191.650                     | € 197.784                     |

Maximale hypotheek tweeverdieners, Bron: homefinance.nl

### Maximale hypotheek en duurzaamheid

Starters op de koopwoningmarkt kunnen wel een hoger bedrag lenen als ze hun woning duurzamer maken. Bij de inkomenstoetsing, waarmee wordt bepaald hoeveel je kunt lenen, blijven investeringen in energiebesparing tot maximaal € 9.000 buiten beschouwing. Bij een nul-op-de-meter woning is dit zelfs € 25.000 met energieprestatiegarantie en € 15.000 zonder energieprestatiegarantie. Je inkomen moet wel minimaal € 33.000 zijn. (Bron: De Hypotheker)

Dit sluit aan op het uitgangspunt uit de Woonvisie 2014-2020. Daarin staat dat we een hogere maximale v.o.n.-prijs accepteren als een ontwikkelaar extra (bovenwettelijke) duurzaamheidsmaatregelen treft. Voorwaarde daarbij is dat de maandlasten voor de starter aantoonbaar gelijk blijven.

### Maximale hypotheek en marktwaaarde van de woning

De maximale hypotheek is verder ook afhankelijk van de marktwaaarde van een woning.

- 2013: maximale hypotheek is 105% van de marktwaaarde
- 2014: maximale hypotheek is 104% van de marktwaaarde
- 2015: maximale hypotheek is 103% van de marktwaaarde
- 2016: maximale hypotheek is 102% van de marktwaaarde
- 2017: maximale hypotheek is 101% van de marktwaaarde
- 2018: maximale hypotheek is 100% van de marktwaaarde
- 2019: maximale hypotheek is 100% van de marktwaaarde
- 2020: maximale hypotheek is 100% van de marktwaaarde

Als je aanvullende duurzaamheidsmaatregelen treft, kan de maximale hypotheek 106% van de marktwaaarde bedragen.

### Maximale hypotheek en hypotheekrente

Bij een stijgende rente zal de maximale hypotheek die iemand kan krijgen dalen.

Bij het bepalen van de maximale hypotheek speelt de hypotheekrente een belangrijke factor. Des te hoger de rente, des te moeilijker de rentelasten betaalbaar worden. Daar houden hypotheekbanken onder andere rekening mee door bij hogere rentes aangepaste woonquotes te hanteren en vice versa.

### Voorbeeld hypotheekrente en maximale hypotheek berekening

|          | Hoogte van de hypotheekrente |                |              |                |                 |
|----------|------------------------------|----------------|--------------|----------------|-----------------|
| Inkomen  | 5 % of lager                 | 5,01 % - 5,5 % | 5,51 % - 6 % | 6,01 % - 6,5 % | hoger dan 6,5 % |
| € 30.000 | 29 %                         | 30 %           | 31 %         | 32 %           | 33 %            |

De rente bedraagt 5,2 %. De woonquote is 30 %. De maximale woonlast = € 30.000 \* 30 % = € 9.000  
De rente stijgt naar 6,2 %. De woonquote is 32 %. De maximale woonlast = € 30.000 \* 32 % = € 9.600  
Met een hogere rente mag dus een hogere woonquote gehanteerd worden. Toch leidt dit niet tot een hogere maximale hypotheek, integendeel:

Maximale hypotheek bij een maximale woonlast van €9.000 en een hypotheekrente van 5,2% = €136.584

Maximale hypotheek bij een maximale woonlast van € 9.600 en een hypotheekrente van 6,2 % = €130.619

### Bijkomende kosten

Mensen die een koopwoning kopen zijn uiteraard ook kosten aan andere zaken dan de v.o.n.-prijs kwijt. Dat houdt in dat ze voor het kopen van een woning maar geld moeten hebben dan de maximale hypotheek die ze kunnen krijgen.

### De doelgroep en de prijsgrens

De gemeente Buren hanteert een maximale koopprijsgrens van € 170.000. Dat doen we om ervoor te zorgen dat de doelgroep die geen sociale huurwoning kan krijgen, in aanmerking kan komen voor een goedkope koopwoning. Dat geldt in ieder geval voor de mensen met een inkomen van € 39.055 per

jaar. Deze mensen kunnen maximaal € 185.896 lenen. Het gaat dan om mensen die geen schulden hebben. Mensen met schulden kunnen minder lenen.

Bij deze berekening gaan we er van uit dat alle bijkomende kosten met eigen geld worden gefinancierd.