

BIJLAGE 4.

Maximale hypotheekbedragen voor lage en middeninkomens op basis van bruto jaarinkomen (Nibudnorm 2015).

De toegankelijkheid tot de koopwoningmarkt wordt veelal bepaald door het maximale hypotheekbedrag dat hypotheekverstrekkers bereid zijn te verlenen. Hypotheekverstrekkers houden bij het bepalen van de maximale hypotheek rekening met twee grenzen: inkomen (LTI) en woningwaarde (LTV), waarbij de laagste grens bindend is.

Voor het bepalen van de maximale hypotheek op basis van inkomen (LTI) wordt uitgegaan van de financieringslasttabellen van het Nibud, die ondermeer gebruikt worden door de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Deze tabellen geven weer welk deel van het inkomen er maximaal aan hypotheeklasten mag worden besteed. Dit deel van het inkomen wordt doorgaans woonquote of financieringslastpercentage genoemd.

Bij de Nibud hypotheeknorm (=NHG norm) wordt het inkomen getoetst op het maximale hypotheekbedrag dat bij een bepaald bruto jaarinkomen nog betaalbaar is. Meestal wordt daarbij uitgegaan van een hypotheek met een rentevast termijn van 10 jaar of langer met momenteel een gemiddelde (toets)rente van ca. 3,25%.

Als vuistregel voor het maximale hypotheekbedrag dat een starter op basis van zijn/haar inkomen bij een gewone bank kan lenen volgens de Nibudnorm, geldt voor middeninkomens (€ 34.678,- tot € 43.000,- bruto jaarinkomen) een LTI verhouding van 4,5 keer het bruto jaarinkomen. Voor de categorie lage inkomens (bruto jaarinkomens tot € 34.678,-) varieert de LTI verhouding van 1,9 voor de laagste inkomens oplopend naar 4,5 voor de hoogste¹.

Op basis hiervan is voor de inkomensgroepen² met een bruto jaarinkomen tot en met € 43.000,- een inschatting gemaakt van de maximaal mogelijke hypotheek.

Voor de categorie primaire lage inkomens (de categorie lage inkomens tot de huurtoeslaggrens van € 29.325,-) is in 2015 een NHG hypotheek mogelijk oplopend tot maximaal ca. € 123.165,-. De meeste huishoudens uit deze inkomenscategorie zijn daardoor afhankelijk van een sociale huurwoning omdat een koopwoning doorgaans niet bereikbaar is. Dit geldt zeker voor het deel van deze groep behorende tot de minima.

Voor de categorie secundaire lage inkomens (de categorie lage inkomens van € 29.325,- tot de EU-grens van € 34.678,-) ligt het maximale NHG hypotheekbedrag tussen ca. € 123.165,- en € 156.051,-. De secundaire lage inkomensgroep is hierdoor, al naar gelang de situatie op de lokale woningmarkt, grotendeels afhankelijk van sociale huurwoningen en het goedkopere koopsegment. Hoewel deze groep wel aanspraak maakt op sociale huurwoningen, heeft ze geen recht op huurtoeslag.

¹ Bron: Nibud financieringslasttabellen 2015

² Betaalbaarheid van wonen: inzicht en handvatten voor lokale bestuurders. VNG,RIGO 2014.

Voor de categorie middeninkomens van € 34.678,- tot € 43.000,- ligt het maximale NHG hypotheekbedrag tussen ca. € 156.051 en ca. € 193.500,- . Voor een deel van deze inkomenscategorie ligt, afhankelijk van de lokale woningmarkt, een goedkope koopwoning binnen de mogelijkheden, echter een deel zal de aankoop willen uitstellen (sparen) voor een kwalitatief betere koopwoning.