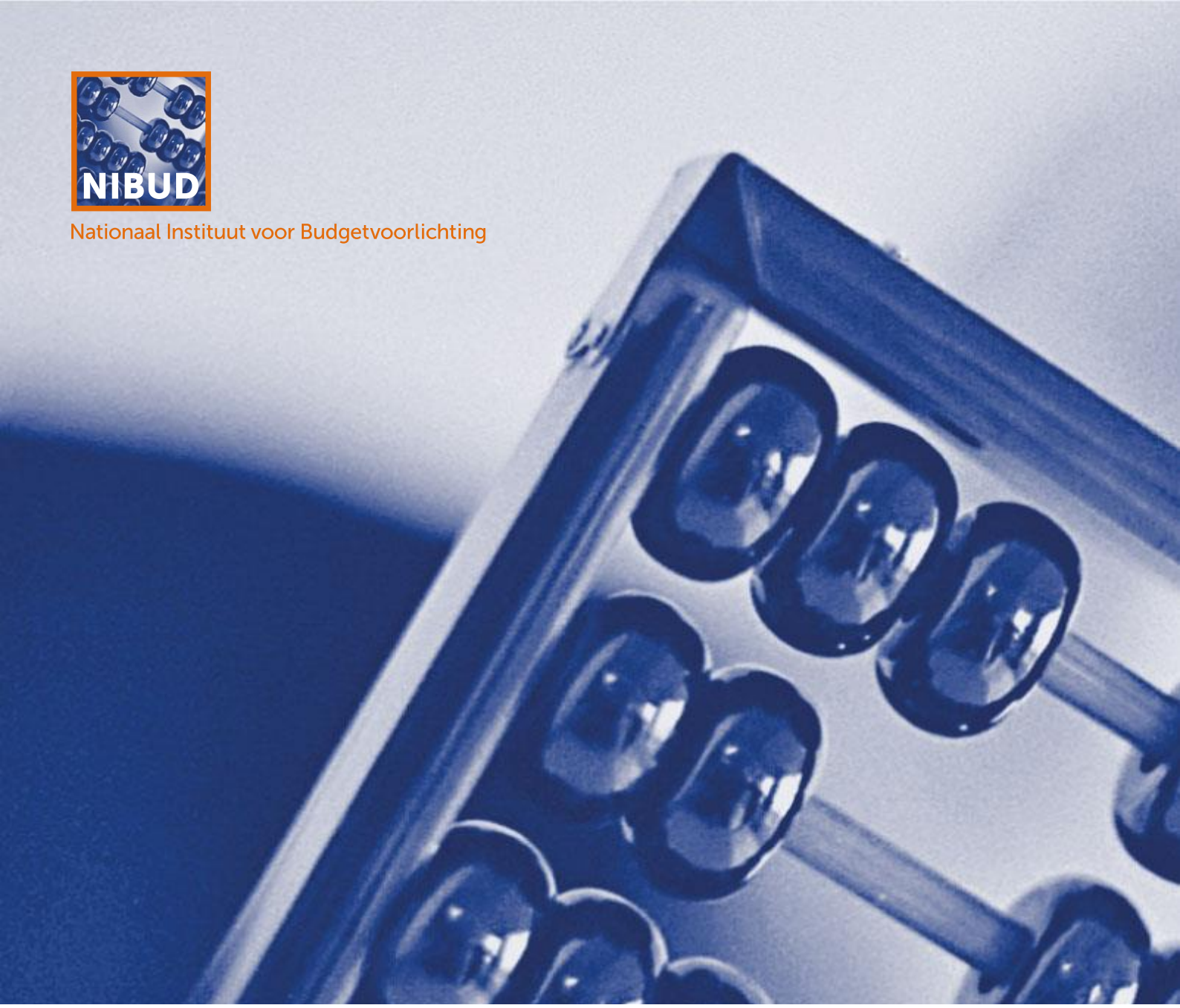


NIBUD

Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting

Advies hypotheeknormen 2025

Marcel Warnaar, Jasja Bos, Gitta van den Enden



Advies hypotheeknormen 2025

Auteurs:
Marcel Warnaar
Jasja Bos
Gitta van den Enden

Nibud, september 2024

Inhoud

Samenvatting 3

1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Proces 5
1.3 Leeswijzer 5

2. De methodiek van de hypotheeknormen 6
2.1 Criteria 6
2.1.1 Betaalbaarheid 6
2.1.2 Hanteerbaarheid 9
2.1.3 Robuustheid 9
2.1.4 Bijkomende woonlasten 10
2.1.5 Hypotheekvorm en brutering 10
2.1.6 Toetsrente 10
2.2 Specifieke uitgangspunten 11
2.2.1 Algemeen 11
2.2.2 Rente 11
2.2.3 Inkomen 12
2.2.4 Huishoudsituatie 12
2.2.5 Aparte tabellen voor AOW-gerechtigden 12
2.2.6 Specifieke uitgangspunten voor AOW-gerechtigden 13
2.2.7 Aparte tabellen voor niet-aftrekbare gedeelten 13
2.2.8 Specifieke uitgangspunten voor niet-aftrekbare gedeelten 14
2.2.9 Tweeverdieners 14
2.2.10 Kenmerken van de woning 15
2.2.11 Stresstesten 16

3. Financieringslastpercentages 2025 18
3.1 Niet AOW-gerechtigden 18
3.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2025 18
3.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2024-2025 18
3.2 Resultaat AOW-gerechtigden 2025 22
3.3 Resultaat niet-aftrekbare gedeelten 2025 23

4. Differentiatie naar energiezuinigheid 25
4.1 Alleen gebouwgebonden energiegebruik 25
4.2 Empirische verbruiken 25
4.3 Groepering van energielabels 25
4.4 Standaardtabel berekenen op basis van energie onzuinige labels 26
4.5 Extra hypotheekbedragen voor woningen met betere labels 26
4.6 Extra hypotheekbedragen bij energiebesparende maatregelen 27

5. Het meenemen van studieleningen 30

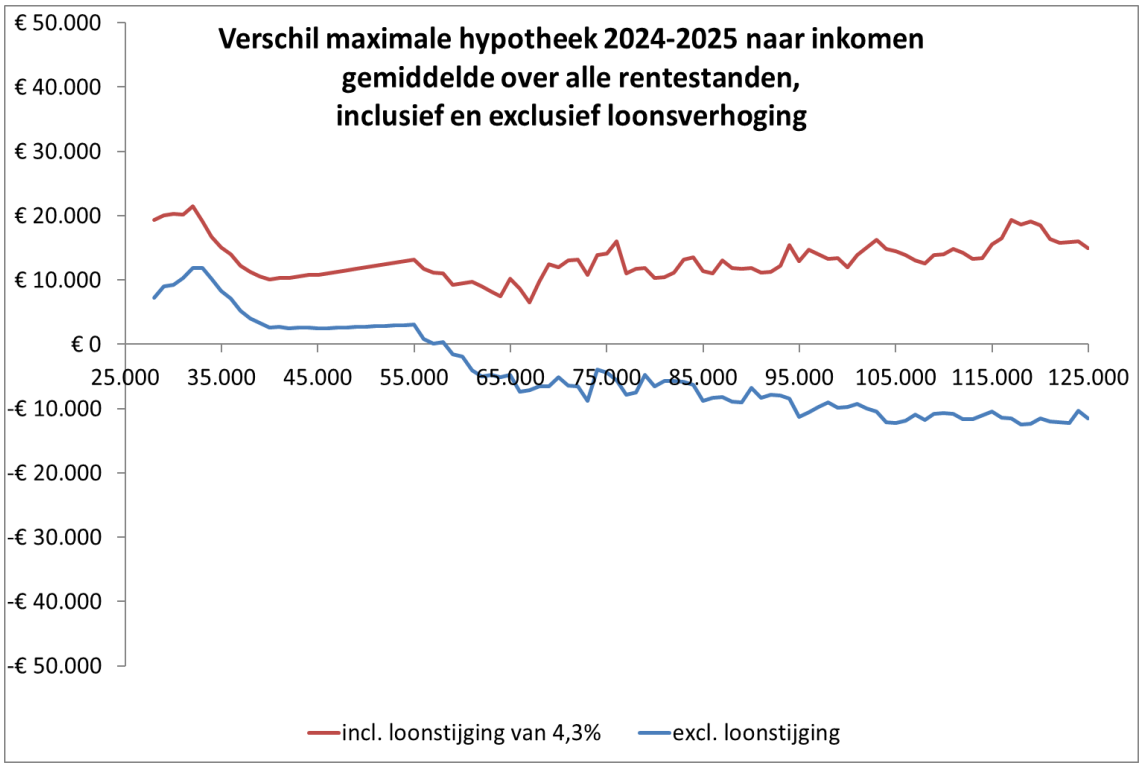
5.1 Achtergronden huidige regeling 30
5.1.1 Opslagen 30
5.1.2 Afronding 31
6. Extra bedrag voor alleenstaanden 32
7. Beschermende werking van de normen voor verschillende groepen huishoudens 33
7.1 Huishoudsamenstelling 33
7.1.1 Methode 33
7.1.2 Resultaten 34
7.2 Marges na rentestijging 37
7.2.1 De annuïteitenhypotheek 37
7.2.2 Renteschok 37
Bijlage 1 | Overzicht uitgangspunten 2024 39
Bijlage 2 | Voorbeeldberekening financieringslastpercentages 41
Bijlage 3 | Voorbeeldberekening marges 43
Bijlage 4 | Minimale en voorbeeldbedragen 44
Bijlage 5 | Berekeningen maatregelen 47

Samenvatting

In dit advies zijn de voorlopige financieringslastpercentages berekend voor 2025. Net als in de afgelopen jaren is er een middeling toegepast van de situaties van de afgelopen vier jaar. In 2022 was er sprake van een zeer hoge inflatie door prijsstijgingen voor energie. Ook in 2023 was de inflatie hoog, en verspreid over meer uitgavenposten dan alleen energie. In 2024 en naar verwachting ook in 2025 blijft de inflatie hoger dan het streefniveau van 2 procent. Dit heeft in principe grote impact op de ruimte in iemands budget voor woonlasten en daarmee op de financieringslastpercentages. Deze inflatie werkt vertraagd door in dalende financieringslastpercentages.

Vanwege de prijsstijgingen is kritisch gekeken of de voorgestelde financieringslast-percentages passen bij de huidige situatie. Waar dat voor 2024 leidde tot duidelijk neerwaartse aanpassingen bij de laagste inkomens, is dat voor 2025 veel minder het geval. Dat wordt veroorzaakt doordat de koopkracht voor veel huishoudens verbeterd is in 2024. Het verminderen van die correcties leidt dan ook tot een relatief flinke stijging bij de allerlaagste inkomens. Wel is het zo, dat de marges bij de lagere inkomens ten opzichte van de minimale uitgaven lager liggen dan vorig jaar.

In onderstaande figuur staat het verschil in maximale hypotheek bij aankoop van een woning weergegeven voor 2025 ten opzichte van 2024 bij hantering van de standaardtabel. Zonder loonstijging daalt de leencapaciteit voor inkomens vanaf 60.000 euro. Voor 2025 wordt een loonstijging van 4,3 procent verwacht. Inclusief deze loonstijging leidt dit tot voor alle situaties tot een hogere leencapaciteit.



In 2024 zijn enige wijzigingen in de methode ingegaan.

In de eerste plaats is de regeling voor niet-kwetsbare huishoudens (= alleenstaanden) uitgebreid. Deze geldt nu voor alle inkomens en niet alleen voor de laagste inkomens. Deze is vormgegeven als een vast hypotheekbedrag van 16.000 euro. Dit bedrag kan voor 2025 geïndexeerd worden naar 17.000 euro.

Een tweede wijziging in 2024 is dat de standaardtabel geënt werd op woningen met energielabels E, F of G en dat er hogere hypotheekbedragen mogelijk zijn bij woningen met betere energielabels dan E, F of G. Het gaat daarbij om de volgende bedragen. Deze hoeven niet aangepast te worden in 2025.

Tabel 1: Extra hypotheekbedrag per energielabelcluster

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

Bij verbouwingen die leiden tot een energiezuinigere woning, is bij de wijziging in 2024 de regeling via een lijst met maatregelen blijven bestaan, maar hierbij is in het maximale bedrag onderscheid gemaakt naar de energielabels die voorafgaand aan de verbouwing golden. De extra leenbedragen komen dan uit op 20.000 euro bij labels E, F of G; 15.000 euro bij labels C of D en 10.000 euro bij labels B of zuiniger (m.u.v. A++++). Ook deze bedragen kunnen in 2025 ongewijzigd blijven ten opzichte van 2024.

De lijst met maatregelen is opnieuw beoordeeld en hoeft niet te worden aangepast.

De derde wijziging is dat er vanaf 2024 anders wordt omgegaan met de DUO-studielening. De verschuldigde maandlast is leidend geworden in plaats van de oorspronkelijke studielening. Partijen zien geen noodzaak om deze nieuwe benadering nu opnieuw te wijzigen.

De tabellen met de voorlopige financieringslastpercentages voor 2025 die horen bij dit advies staan in een separaat Excelbestand.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanaf 2000 heeft het Nibud in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen de financieringslastpercentages berekend die horen bij de normen voor een hypothecaire lening met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Deze financieringslastnormen zijn sinds 2007 onderdeel geworden van de Gedragscode Hypothecaire Financiering, die opgesteld is door het Contactorgaan Hypothecair Financiers. Daardoor worden ze sinds die tijd ook gebruikt voor niet-NHG-hypotheken. Verder gebruikt de Autoriteit Financiële Markten de financieringslastnormen als richtlijn bij haar toezichthoudende functie.
Sinds 1 januari 2013 is er een Ministeriële Regeling van kracht (Regeling hypothecair krediet) die de inkomenscriteria voor het verstrekken van hypothecair krediet en regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning beschrijft.
De inkomenscriteria worden elk jaar aangepast aan de veranderde inkomens- en uitgavensituatie van huishoudens en mogelijke andere ontwikkelingen. Dit document is het advies voor 2025.

1.2 Proces

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

- *de Rijksoverheid*: de ministeries van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en Financiën;
- *hypotheekverstrekkers*: de Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars;
- *toezichthouders*: de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank;
- *de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*;
- *de Vereniging Eigen Huis*.
- *Financieel adviseurs*: Adfiz, Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD)

Na deze consultatie heeft het Nibud dit conceptadvies opgesteld, waarmee de Rijksoverheid verandering in de wetgeving kon voorbereiden. Voorstellen daarvoor zijn in juli en augustus via een internetconsultatie openbaar gemaakt.

Na de plannen die het kabinet op Prinsjesdag presenteerde voor 2025 is dit definitieve advies opgesteld.

1.3 Leeswijzer

Dit document is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de hoofdlijnen van de methodiek beschreven. In hoofdstuk 3 staan de berekende normen voor 2025 weergegeven. Dit hoofdstuk bevat tevens de verschillen ten opzichte van 2024. In hoofdstuk 4 wordt de regeling voor differentiatie naar energiegebruik van de woning beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de behandeling van de studielening bij de hypotheekaanvraag. In hoofdstuk 6 staat de regeling voor alleenstaanden. In hoofdstuk 7 worden de effecten van de financieringslastnormen voor verschillende groepen huishoudens beschreven. Dit gebeurt aan de hand van marges die deze groepen huishoudens hebben bij maximale financiering.

In de bijlagen zijn nadere detailleringen en een uitgebreidere toelichting op de uitgevoerde berekeningen opgenomen. De daadwerkelijke tabellen staan in een apart document.

2. De methodiek van de hypotheeknormen

2.1 Criteria

Bij het bepalen van de huidige methodiek is rekening gehouden met drie criteria:

1. Betaalbaarheid
Uitgangspunt van de methodiek is dat de hypotheekverstrekking veilig en verantwoord is. In het ideale geval betekent dit dat voor elk individueel huishouden getoetst wordt of een hypotheeklast nu en in de toekomst draagbaar is, afgezet tegen het individuele huidige en toekomstige inkomsten- en uitgavenpatroon.

2. Hanteerbaarheid
Een dergelijke individuele aanpak is ingewikkeld. Het achterhalen van de daadwerkelijke inkomsten en uitgaven van een huishouden is een tijdrovend proces en het is de vraag of het uitgavenpatroon voortgezet wordt in de nieuwe situatie die ontstaat na aankoop van een woning.
Daarnaast zullen hypotheekverstrekker en consument zich ongemakkelijk voelen bij discussies over welke individuele uitgaven als luxe en welke als noodzakelijk gezien worden. Een dergelijke aanpak kan ook al snel tot subjectiviteit en willekeur leiden.
Een zekere mate van standaardisering en het werken met gemiddelde uitgavenpatronen is dan ook wenselijk.

3. Robuustheid
Abrupte veranderingen in de leencapaciteit kunnen leiden tot meer of minder mogelijkheden op de woningmarkt voor bepaalde groepen. Het is daarom belangrijk om veranderingen geleidelijk door te voeren. Robuustheid is daarmee een derde criterium bij het opstellen van de financieringslastnormen.

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

2.1.1 Betaalbaarheid

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

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

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

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

1. Een aantal uitgavenposten die niet volledig onvermijdbaar zijn, maar waarvan het niet realistisch is te veronderstellen dat huishoudens gedurende de gehele looptijd van de hypotheek daarvan af zullen zien, zoals de contributie van een vereniging of het op bezoek gaan bij familie. Vanaf 2024 zijn deze bedragen vast onderdeel geworden van het basispakket. Dit is in lijn met de bevindingen van de Commissie Sociaal Minimum en de nieuwe definitie van de armoedegrens.
   Aangezien dit al onderdeel was van de berekeningen voor de financieringslastpercentages, heeft deze opname in het basispakket geen invloed.

2. Ruimte om enige persoonlijk onvermijdbare uitgaven op te vangen. Met persoonlijk onvermijdbare uitgaven bedoelen we uitgaven die niet voor iedereen noodzakelijk zijn, maar wel voor het individuele huishouden.
   Voorbeelden ervan zijn:
   - De extra kosten die kinderen met zich meebrengen
   - extra uitgaven vanwege chronische ziekte of handicap
   - een zeer energie-onzuinige of onderhoudsgevoelige woning
   - bovengemiddelde pensioenverplichtingen
   - ondersteuning familieleden

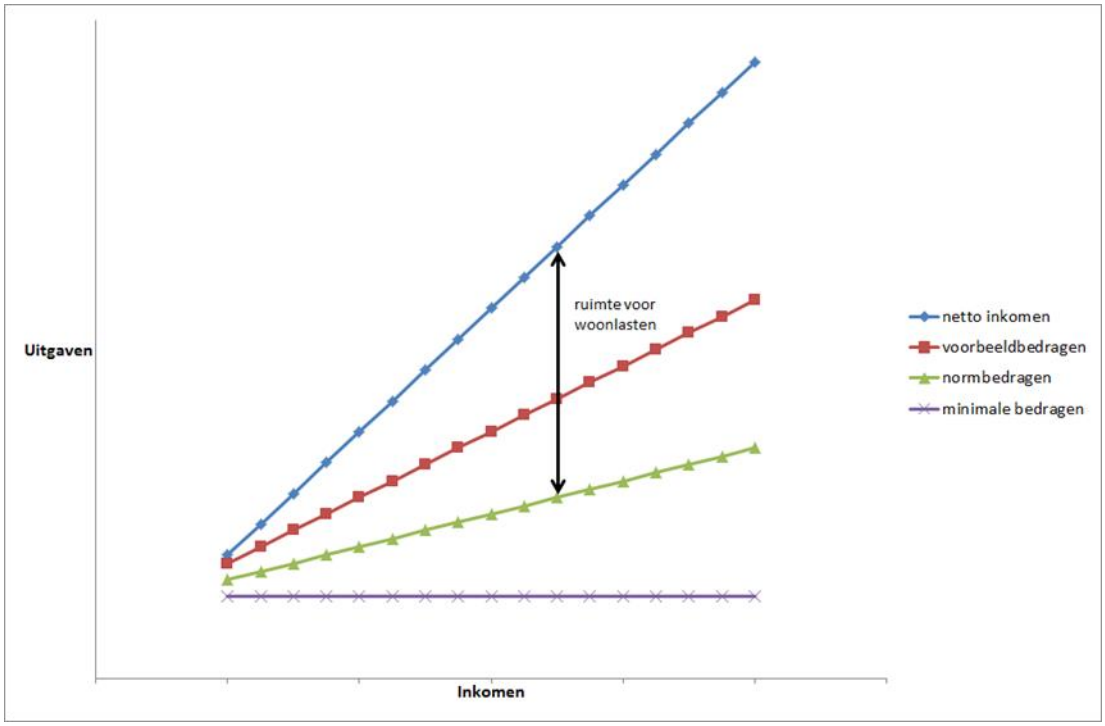
De hoogte van deze buffer is zodanig gespecificeerd dat beide elementen een rol spelen. Er moet gelden dat:
- een paar (eenverdiener) zonder kinderen een bedrag aan niet volledig onvermijdbare uitgaven kan besteden, waardoor ze boven de *niet-veel-maar-toereikend armoedegrens* van het SCP komen;
- een paar (eenverdiener) met twee kinderen (1 onder en 1 boven de 12 jaar) minimaal de voor hen geldende bedragen voor de overige uitgaven kan betalen en voor huishoudens met een hoger inkomen ruim daarboven.

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

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

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

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



Figuur 1: Uitgangspunt bij de berekening van de hypotheeknormen

Wijzigingen voor 2025
Het uitgavenniveau waarmee rekening gehouden wordt, is gebaseerd op gemiddelden van de afgelopen vier jaar (zie 2.1.3). Voor 2025 zijn nu de jaren 2021-2024 gebruikt.

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

In 2024 heeft belastingverlaging plaatsgevonden, vooral door het verhogen van heffingskortingen. Daarmee houden huishoudens netto meer over van hun bruto inkomen. Dit is meegenomen in de berekeningen voor het jaar 2024. Voor de laagste inkomens is tevens de huurtoeslag verhoogd. Huurtoeslag speelt echter geen rol bij de berekeningen voor hypotheekverstrekking. De verlaging van de zorgtoeslag in 2024 speelt daarentegen wel een rol.

Dat geldt ook voor de verhoging van het kindgebonden budget. Deze speelt geen directe rol bij de financieringslastpercentages, maar wel indirect, via de stresstest voor huishoudens met kinderen (zie hoofdstuk 7).

De sterke loonsverhogingen van het afgelopen jaar hebben geen invloed op de tabel zelf. Wel kunnen huishoudens een hogere leencapaciteit krijgen omdat ze met een hoger toetsinkomen de hypotheekaanvraag kunnen doen.

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

Met een aantal specifieke persoonlijke uitgaven houden hypotheekverstrekkers expliciet rekening bij het bepalen van de maximale hypotheek voor individuele huishoudens. Dit zijn onder andere:
- uitstaand consumptief krediet
- alimentatieverplichtingen
- erfpachtcanonbetalingen
- studielening

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

2.1.2 Hanteerbaarheid

Voor het bepalen van hypotheeknormen wordt niet uitgegaan van het individuele uitgavenpatroon, maar van gemiddelde uitgavenpatronen. Het resultaat wordt gepresenteerd in een tabel met financieringslastpercentages. De financieringslastpercentages drukken de maximale bruto hypotheeklasten uit in een percentage ten opzichte van het toetsinkomen. Het toetsinkomen wordt afgeleid uit het bruto inkomen. Voor deze opzet is gekozen, omdat:
- het bruto inkomen makkelijk geverifieerd kan worden aan de hand van de loonstrook of administraties;
- de hoogte van de hypotheek berekend kan worden uit de bruto maandlasten.

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

Slechts in beperkte mate wordt er rekening gehouden met individuele omstandigheden. Dit betreft huishoudens met een duidelijk afwijkend bruto-netto traject, dat wil zeggen dat een zelfde bruto inkomen leidt tot een duidelijk verschillend netto inkomen. Dit geldt voor:
- AOW-gerechtigden;
- hypotheken waarvan de rente niet (volledig) aftrekbaar is;

Daarnaast zijn uitzonderingen mogelijk voor:
- een woning met een beter energielabel
- het treffen van energiezuinige maatregelen;
- alleenstaanden met een inkomen vanaf 28.000 euro.

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

2.1.3 Robuustheid

Elk jaar worden de minimale bedragen en de voorbeeldbedragen aangepast. Om relatief grote wijzigingen in de tabellen met financieringslastpercentages van jaar tot jaar te voorkomen, worden sinds 2016 de tabellen gemiddeld. Dit gemiddelde betreft het voorgaande jaar en de drie daaraan voorafgaande jaren. Voor de hypotheeknormen voor 2025 worden dus de jaren 2021 tot en met 2024 gebruikt.

Na het middelen wordt gecontroleerd of de verwachte minimale bedragen van het komende jaar gewaarborgd zijn bij de berekende financieringslastpercentages. Iemand die

nu een hypotheek afsluit, doet immers nú zijn uitgaven en geen gemiddelde uitgaven van de afgelopen vier jaar. Zo nodig worden de financieringslastpercentages neerwaarts aangepast om hieraan te voldoen. Voor dit advies hebben we getoetst op de verwachtingen van het volgend jaar (2025), zoals die tijdens Prinsjesdag gepresenteerd zijn.

2.1.4 Bijkomende woonlasten

Op de manier zoals beschreven in de vorige paragraaf wordt de netto ruimte voor woonlasten bepaald. Deze ruimte kan worden opgevuld met de lasten van de hypotheek en bijkomende woonlasten.

De bijkomende woonlasten zijn:
- de kosten voor onderhoud;
- de onroerendezaakbelasting;
- de premie voor de opstalverzekering;
- de eigenaarslasten van het waterschap.

De hoogte van de bijkomende woonlasten is afhankelijk van de waarde van de woning.

De netto ruimte voor hypotheeklasten is gelijk aan de netto ruimte voor woonlasten minus de bijkomende woonlasten.

2.1.5 Hypotheekvorm en brutering

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

2.1.6 Toetsrente

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

Bij een rentestijging nemen de netto maandlasten toe. Daardoor kan de betaalbaarheid van de hypotheek op termijn onder druk komen te staan. Om dit risico te verminderen moet voor hypotheken met een korte rentevaste periode getoetst worden met een zogenaamde minimale toetsrente. Dat betekent dat de annuïteitenfactor gehanteerd dient te worden die hoort bij de minimale toetsrente in plaats van de annuïteitenfactor die hoort bij de lagere voorgestelde rente. Hierdoor is de maximale hypotheek lager dan wanneer bij de daadwerkelijke (lagere) rente zou worden getoetst. Er ontstaat zo een buffer om toekomstige renteverhogingen te kunnen opvangen.

In de Regeling hypothecair krediet is vastgelegd dat er een minimale toetsrente geldt voor hypotheken met een rentevaste periode korter dan tien jaar en voor hypotheken die nog minder dan tien jaar lopen en binnen die tijd volledig zijn afgelost.
De AFM stelt elk kwartaal de minimale toetsrente vast. De minimale toetsrente is 5 procent in het derde kwartaal van 2024.

2.2 Specifieke uitgangspunten

In deze paragraaf staan de belangrijkste uitgangspunten voor de berekening van de financieringslastpercentages op basis van de gegevens van het jaar 2024. Een opsomming van alle uitgangspunten wordt gegeven in bijlage 1. In bijlage 2 is een voorbeeld uitgewerkt van de berekening van de financieringslastpercentages.
De uiteindelijke financieringslastpercentages voor 2025 worden berekend als gemiddelde van de financieringslastpercentages op basis van de jaren 2021, 2022, 2023 en 2024. Voor de specifieke uitgangspunten van de jaren 2021, 2022 en 2023 verwijzen we naar eerdere rapporten.

2.2.1 Algemeen

- De financieringslastpercentages worden gepresenteerd in stappen van 0,5 procent.
- De financieringslastpercentages worden naar beneden afgerond op 0,5 procent. Dat betekent dat we de ongecorrigeerde percentages van de vier jaar middelen en deze uitkomst naar beneden afronden.

2.2.2 Rente

- In 2015 is er bij het opstellen van de kolomrentes voor gekozen om de tabel op te stellen in twaalf kolommen met verschillende rentestanden. Voor die tijd waren er vijf kolommen. Dit ondervangt het "schuiven" met kolomrentes om de tabel elk jaar aan te laten sluiten bij de werkelijke rentestanden van dat moment. Begin september 2024 liepen de aangeboden hypotheekrentes uiteen van 3,3 tot 6,0 procent.
- Het Nibud adviseert om voor 2025 de rentekolommen gelijk te houden. De tabellen beginnen dus met een rentestand van lager dan 1,5 procent en eindigen met een rentestand hoger dan 6,5 procent.
- De financieringslastpercentages zijn berekend bij een rentepercentage dat precies het middelste percentage is uit de betreffende kolom. Dus bij 3,75 procent in de kolom 3,501-4,000 procent. Voor de uiteinden van de tabel is gerekend met een rentestand die 0,25 procent lager, resp. hoger ligt dan de grenswaarde. Dus bij 1,25 procent in de linker kolom en 6,75 procent in de rechterkolom;
- De financieringslastpercentages zijn bij oplopende rente niet-dalend. Niet-dalend wil zeggen dat het financieringslastpercentage bij een hogere rentestand niet lager mag zijn dan bij een lagere rentestand.
- Het kan voorkomen dat de maximale hypotheek stijgt bij een hogere rentestand vanwege de oplopende financieringspercentages bij hogere rentestanden. Zeker op de grens van de kolommen komt dat voor. Om dit fenomeen te verminderen worden de tabellen gecorrigeerd.

Waarom stijgen financieringslastpercentages bij een hogere rente?
Bij een hogere rentestand is het financieringslastpercentage hoger dan bij een lagere rentestand. Dit lijkt op het eerste gezicht tegenstrijdig. Een hogere rentestand betekent immers minder leenruimte. Toch is dit fenomeen juist. De methodiek gaat -bij hetzelfde bruto inkomen- uit van gelijke netto woonlasten, ongeacht de rentestand. Het financieringslastpercentage geeft echter de bruto lasten weer ten opzichte van het bruto inkomen. Bij gelijke netto maandlasten is bij een hogere rentestand het bedrag aan rente hoger en het bedrag voor aflossing lager dan bij een lagere rentestand. Omdat de rente aftrekbaar is, is bij een hogere rentestand een hoger bruto bedrag aan rente mogelijk dan bij een lagere rentestand. Dit extra bruto bedrag aan rente is over het algemeen groter dan het verlies aan aflossing. Daarom stijgt bij een hogere rente het bruto bedrag dat aan hypotheeklasten kan worden uitgegeven en daarmee het percentage ten opzichte van het inkomen.

Het uiteindelijke hypotheekbedrag hangt samen met het maandelijkse bedrag aan aflossing. Dat daalt bij een hogere rente. Daarom is bij een hogere rente het te lenen bedrag uiteindelijk lager, terwijl het financieringslastpercentage hoger is.

2.2.3 Inkomen

- De tabel wordt uitgerekend vanaf een bruto jaarinkomen van 28.000 euro. Dat ligt iets onder het verwachte bruto minimumloon in 2025.
- De tabel wordt vervolgens uitgerekend met stappen van 1.000 euro tot en met een inkomen van 125.000 euro voor niet-AOW-gerechtigden en 110.000 euro voor AOW-gerechtigden. Voor inkomens daarboven zijn geen betrouwbare gegevens over de uitgaven beschikbaar om tot passende financieringslastpercentages te komen.
- De financieringslastpercentages zijn bij oplopend inkomen niet-dalend. Niet-dalend wil zeggen dat het financieringslastpercentage bij een hoger inkomen niet lager mag zijn dan bij een lager inkomen.

2.2.4 Huishoudsituatie

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

2.2.5 Aparte tabellen voor AOW-gerechtigden

AOW-gerechtigde huishoudens hebben een afwijkend bruto-nettotraject. De tarieven in de eerste twee belastingschijven zijn lager en AOW-gerechtigden hebben lagere heffingskortingen. Daarnaast hoeven AOW-gerechtigden geen pensioenpremie meer te betalen. Wel betalen zij zelf de inkomensafhankelijke bijdrage van de zorgverzekeringswet. Om deze redenen wordt een aparte tabel voor AOW-gerechtigden gehanteerd.
Voor consumenten die binnen 10 jaar voor de voor hun vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd (of indien de pensioengerechtigde leeftijd voor de consument nog niet definitief is vastgesteld de vastgestelde maximale pensioengerechtigde leeftijd) bereiken, dient tevens getoetst worden of hun (verwachte) inkomen vanaf die leeftijd voldoende is om de maximale hypotheek te kunnen blijven betalen.

2.2.6 Specifieke uitgangspunten voor AOW-gerechtigden

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

- Er is uitgegaan van een echtpaar, waarvan beide partners AOW-gerechtigd zijn. Er wordt van uitgegaan dat partners in ieder geval volledige AOW krijgen. Eventueel aanvullend pensioen wordt slechts door één partner ontvangen.
- De tabel wordt uitgerekend vanaf een bruto jaarinkomen van 28.000 euro. Dit ligt iets boven de verwachte bruto AOW-uitkering voor paren van 2025.
- De tabel wordt uitgerekend met stappen van 1.000 euro tot en met een inkomen van 110.000 euro.
- De basisbedragen en de voorbeeldbedragen voor de overige uitgaven zijn gelijk gehouden aan die voor huishoudens jonger dan de AOW-gerechtigde leeftijd. Voor huishoudens net boven de AOW-gerechtigde leeftijd verschillen de overige uitgaven nauwelijks.
- Er is geen rekening gehouden met de mogelijke belastingaftrek van specifieke zorgkosten of gemeentelijke ondersteuning.
- Er is voor AOW-gerechtigden uitgegaan van de houdbaarheidsbijdrage, dat wil zeggen een lagere indexering van de bovengrens van de tweede belastingschijf voor belastingplichtigen die zijn geboren na 1945.

2.2.7 Aparte tabellen voor niet-aftrekbare gedeelten

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

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

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

Financieringslastpercentage reguliere tabel / financieringslastpercentage box 3 tabel

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

Voorbeeld:

Inkomen 50.000 euro; eigen-woningreserve (EWR) 100.000 euro.
Rente 4,25%. Financieringslastnorm 25,5% De annuïteit bij 4,25% is 0,004919.

Bruto jaarlast is 25,5% * 50.000 = 12.750.
Jaarlast die hoort bij een eigen woning reserve van 100.000 = 5.902 (12 * 100.000 * 0,004919).

Deze last moet gebruteerd worden, omdat het rentegedeelte niet aftrekbaar is.
De bruteringsfactor is te achterhalen via de financieringslastnorm in de box-3-tabel (17,5%): 25,5 / 17,5 = 1,457.
De gebruteerde jaarlast van de EWR is dan 1,457 * 5.902 is 8.599.

Er is dan nog 12.750 – 8.599 = 4.151 over voor een hypotheek waarvan de rente aftrekbaar is.
Dit komt neer op een hypotheek van (4.151 / 12) / 0,004919 = 70.322 euro.

De totale hypotheek bedraagt dan 70.322 (in box 1) + 100.000 (in box 3) = 170.322 euro.

2.2.8 Specifieke uitgangspunten voor niet-aftrekbare gedeelten

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

2.2.9 Tweeverdieners

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

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

Aan de andere kant bleef er een impliciete buffer in stand. Tweeverdieners die beiden fulltime werken gebruiken hun volledige verdiencapaciteit. Zij kunnen niet extra inkomen genereren door méér te gaan werken. Wanneer bij een eenverdiener het inkomen terugvalt, zou de andere partner kunnen gaan werken en daarmee het huishoudinkomen

op peil kunnen houden. Dit effect moet echter niet overschat worden: de afstand tot de arbeidsmarkt is voor een niet-werkende partner ongetwijfeld groot.
Bij invoering is er niet voor gekozen om te werken met aparte tweeverdienerstabellen. Vanuit het oogpunt van hanteerbaarheid werd er gewerkt met een vuistregel die uitging van de bestaande tabel, waarbij het inkomen van de minstverdienende partner niet volledig mocht worden meegeteld bij de bepaling van het toetsinkomen voor het financieringslastpercentage.
In de afgelopen jaren is het percentage waarmee het tweede inkomen mee mocht tellen voor de bepaling van het financieringslastpercentage stapsgewijs verhoogd. Vanaf 2023 mag het tweede inkomen volledig meetellen.
Dat betekent dat huishoudens met hetzelfde totale bruto inkomen dezelfde hypotheek kunnen krijgen, ongeacht de verdeling van de inkomens over de partners. Wel houden huishoudens waar beide partners werken netto meer over dan huishoudens waar maar één van beide partners werkt. Zie voor de hoogte van deze marge hoofdstuk 7.

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

2.2.10 Kenmerken van de woning

- De waarde van de woning is vastgesteld op 100 procent van de maximale hypotheek, conform het maximum aan *loan-to-value* voor 2025.
- De onderhoudskosten zijn afhankelijk van de waarde van de woning. In de berekeningen voor 2024 wordt een percentage van 1,069 procent gehanteerd voor de jaarlijkse onderhoudskosten. Het is onveranderd ten opzichte van vorig jaar. Dit percentage is afkomstig uit WoON2012. Recentere WoON-onderzoeken bevatten geen recentere gegevens over onderhoudskosten.
- De jaarlijkse overige eigenaarslasten met betrekking tot een eigen woning bedragen in de berekening van de situatie voor 2024 0,1943 procent van de waarde van de woning. Dit bestaat uit de onroerendezaakbelasting voor eigenaren, de waterschapslasten en de opstalverzekering. Het percentage is 0,0305 procentpunt lager dan vorig jaar. Het percentage daalt doordat de kosten minder hard stijgen dan de waarde van woningen.
- Voor het gebouwgebonden energieverbruik wordt uitgegaan van een woning met energielabels E, F of G. Hierbij is gebruik gemaakt van gegevens van het CBS en RVO over het empirische energieverbruik van woningen naar woningtype, bouwjaar en energielabel. Voor de basisbedragen is dit een flatwoning. Voor de voorbeeldbedragen wordt het woningtype vastgesteld op basis van de verdeling van woningtypen naar de waarde van de woning. Deze verdeling naar waarde van de woning is afkomstig uit WoON2018 en daarna geïndexeerd met de CBS-index voor de waardeontwikkeling van woningen.

- Voor de energietarieven zijn in 2024 weer de markttarieven gebruikt, waar in 2022 en 2023 aanpassingen zijn gedaan vanwege de enorme prijsverhogingen en de compensatie (onder andere prijsplafond). Zie voor details voor die jaren de adviesrapporten van vorige jaren.

2.2.11 Stresstesten

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

Stresstest basisbedragen komende jaar/ paren met twee kinderen
Er is getoetst of de minimale bedragen in het komende jaar haalbaar zijn bij de voorgestelde financieringslastpercentages. Grondslag hiervoor zijn de verwachte fiscale maatregelen voor 2025 en het prijspeil van 2024, vermeerderd met de inflatieverwachting voor 2025.

Dit leidde tot enkele aanpassingen van de financieringslastpercentages bij de laagste inkomens.

Bij de niet-AOW-gerechtigden is er tevens getoetst of paren met twee kinderen, waarvan maar één partner inkomen heeft, de basisbedragen voor 2025 kunnen betalen. Dit leidde niet tot aanpassingen.

Renteschok
Er is getoetst of huishoudens na 10 jaar een stijging van de rente naar 5 procent redelijkerwijs kunnen opvangen. Door de afbouw van de hypotheekrenteaftrek in de hoogste schijf in de afgelopen jaren was dat een belangrijk punt.

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

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

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

Niet-dalendheid naar inkomen
De tabellen zijn zodanig gecorrigeerd dat de financieringslastpercentages niet dalen bij hogere inkomens. Dit is niet op voorhand gegarandeerd door hoge marginale druk en stijgende consumptiewensen op sommige inkomensintervallen.

Gelijkmatige stijging van de maximale hypotheek
Daarnaast zijn financieringslastpercentages gecorrigeerd om er voor te zorgen dat de maximale hypotheken zo min mogelijk stijgen bij hogere rentestanden. Correcties hebben dus plaatsgevonden om de sprongen in financieringslastpercentages tussen de rentekolommen gelijkmatiger te maken.

Wanneer dit nog gebeurt bij de middelste rentepercentages in een kolom zijn de financieringslastpercentages zo veel mogelijk handmatig gecorrigeerd. Dus als een rentestand van 4,25 procent bij een bepaald inkomen een hogere hypotheek oplevert dan een rentestand van 3,75 procent, dan zijn de financieringslastpercentages gecorrigeerd. In dit geval door ofwel het financieringslastpercentage bij 4,25 procent met 0,5 procent te verlagen ofwel door het financieringslastpercentage bij 3,75 procent met 0,5 procent te verhogen. Daarbij dient de eis van niet-dalendheid van kracht te blijven. We streven er naar zo weinig mogelijk correcties te doen: liever één financieringslastpercentage handmatig wijzigen dan tien. Er is de nadruk op gelegd dat bij de actuele marktrentes de percentages goed aansluiten.

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

In tabel 2 staat wat na alle correcties de afwijking is van de uiteindelijke financieringslastpercentages met de oorspronkelijk berekende percentages. Het grootste gedeelte blijft binnen de afrondingsmarge van 0,5 procent. Correcties zijn over het algemeen prudent gedaan.

Tabel 2: Afwijkingen ten opzichte van oorspronkelijk percentage na correcties

Afwijking t.o.v. oorspronkelijk percentage	Niet-AOW-tabel	AOW-tabel
< -2%	2%	3%
Tussen -2% en -1%	6%	7%
Tussen -1% en -0,5 %	5%	6%
Tussen -0,5% en +0,5%	85%	84%
> +0,5%	2%	1%

3. Financieringslastpercentages 2025

In dit hoofdstuk presenteren we de resultaten. Achtereenvolgens staan hier:
1. Niet AOW-gerechtigden
2. AOW-gerechtigden
3. Niet-aftrekbare gedeelten

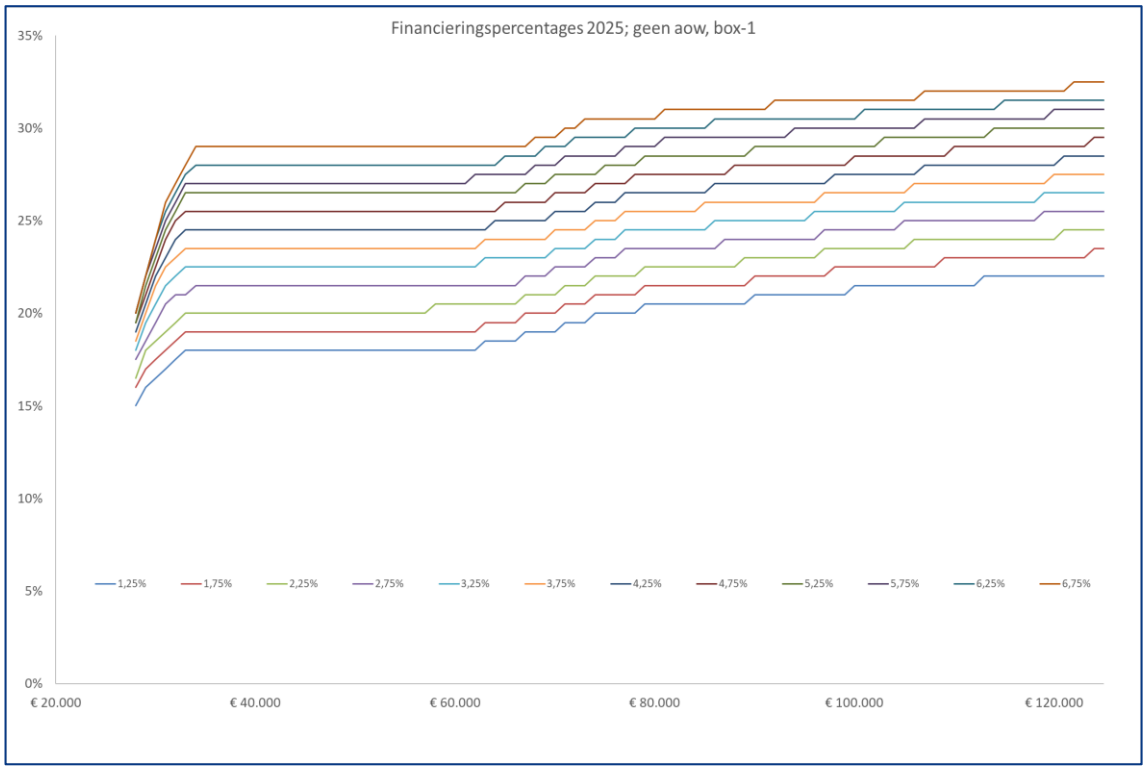
De daadwerkelijke tabellen zijn opgenomen in een apart Excel-document.

3.1 Niet AOW-gerechtigden

3.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2025

In figuur 3 staan de financieringslastpercentages voor 2025 voor niet AOW-gerechtigden grafisch weergegeven.

De lijnen in de figuur lopen in eerste instantie steil op. Dit wordt veroorzaakt doordat huishoudens met een laag inkomen weinig belasting betalen.



Figuur 3. Financieringslastpercentages 2025 voor niet AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

3.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2024-2025

Verschil in financieringslastpercentages

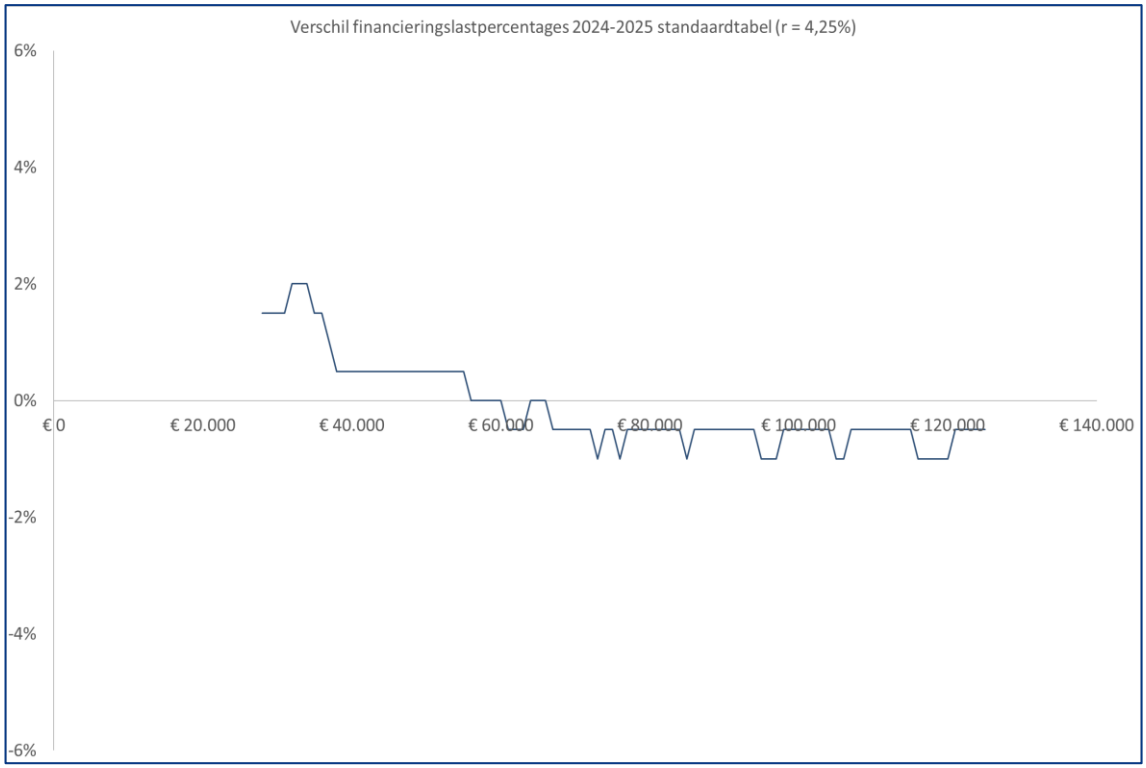
In figuur 4 zijn de verschillen in financieringslastpercentages bij een rentestand tussen de 4,001 procent en 4,500 procent weergegeven tussen 2024 en 2025.

Te zien is dat de financieringslastpercentages bij de laagste inkomens stijgen en vanaf een inkomen van 60.000 euro licht dalen.

De inflatie is in 2022 fors geweest door zeer sterke stijgingen van de energietarieven. De prijsstijgingen van energie zijn daarna doorgesijpeld in andere uitgavenposten. Ook voor dit jaar en volgend jaar worden nog inflatiepercentages van boven de 3 procent geraamd. De gevolgen van de prijsstijgingen worden door de middeling over vier jaar geleidelijk doorgevoerd. Dat betekent dat ook dit jaar de financieringslastpercentages over het algemeen lager worden.

Om de gevolgen van de gestegen prijzen voor de laagste inkomens te verzachten heeft de overheid een groot aantal inkomensondersteunende maatregelen ingezet. Daarnaast zijn er extra inkomensverhogingen ingezet voor kwetsbare groepen, zoals paren met kinderen.

Voor de tabel voor 2025 zijn, net als voor 2024, de financieringslastpercentages bij de laagste inkomens neerwaarts bijgesteld. Dit omdat stellen, met en zonder kinderen, de minimale uitgaven niet konden betalen bij een maximale hypotheek.



Figuur 4. Verschillen in financieringslastpercentages tussen 2024 en 2025

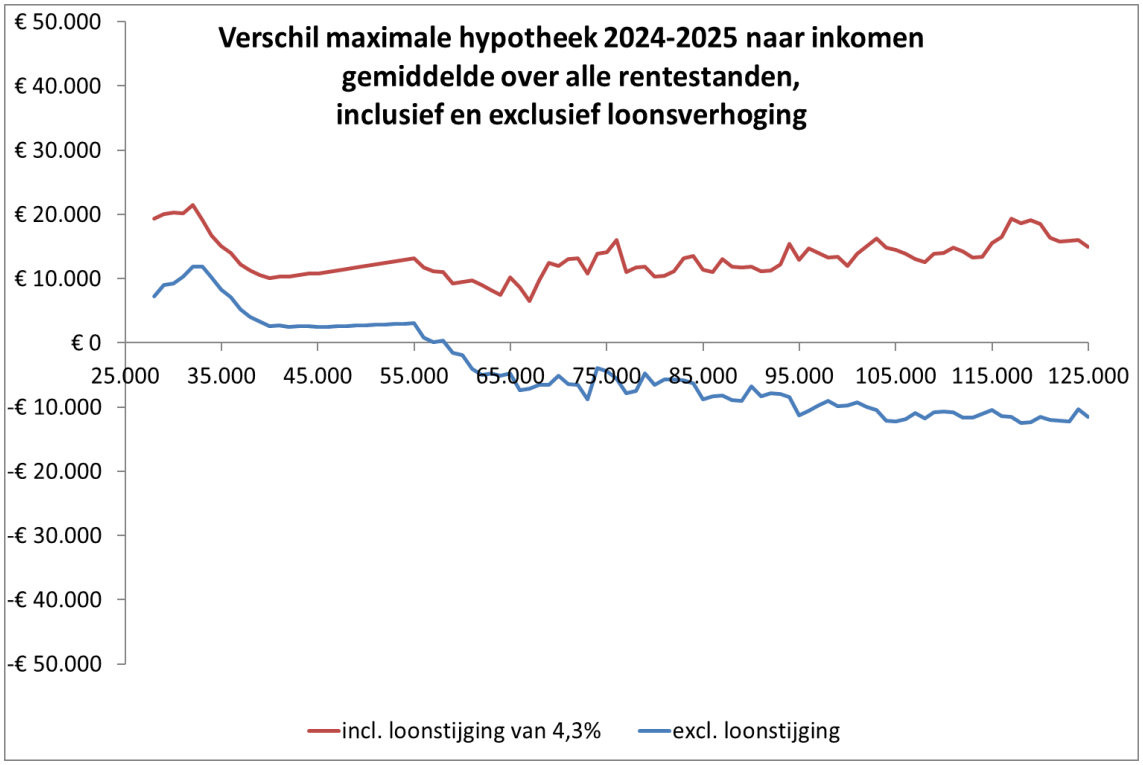
Verschil in maximale hypotheek
Met behulp van de financieringslastpercentages kunnen we de maximale hypotheken uitrekenen. De verandering in financieringslastpercentages leidt bij een gelijkblijvend inkomen tot een vergelijkbare verandering in de maximale hypotheek.

Loonstijging
In werkelijkheid hebben huishoudens ook te maken met een inkomensstijging over het jaar heen. Voor 2025 verwacht het CPB een bruto loonstijging van 4,3 procent.

In figuur 5 staan de verschillen tussen 2024 en 2025 in maximale hypotheek naar inkomen. Deze verschillen worden gepresenteerd zowel met als zonder een loonstijging van 4,3 procent.

De eerste benadering doet het meeste recht aan het feit dat de financieringslast-percentages gelden voor een heel jaar en geven de algemene ontwikkeling van de leencapaciteit in Nederland weer, bij gelijkblijvende rentestand.

De tweede benadering sluit aan bij individuele huishoudens die net voor of net na de jaarwisseling 2024-2025 een hypotheek willen afsluiten en op dat moment geen loonsverhoging krijgen.



Figuur 5. Verschillen maximale hypotheek 2024-2025 naar inkomen

Zonder loonstijging daalt de maximale hypotheek vanaf inkomens vanaf 60.000 euro. Met de gemiddelde verwachte loonstijging van 4,3 procent meegerekend, stijgt de maximale hypotheek voor alle huishoudens. De maximale hypotheek stijgt flink bij de laagste inkomens doordat de stresstest voor paren met kinderen in 2025 veel minder leidt tot neerwaartse aanpassing van de financieringslastpercentages dan voor 2024 wel het geval was.

Voorbeelden verschil
In tabel 5 staan voor een aantal inkomens de maximale hypotheken weergegeven in 2024 en 2025.

Tabel 5: Maximale hypotheek 2024 en 2025 volgens standaardtabel (rente = 4,25%)

Bruto jaarinkomen 2024	35.000	50.000	70.000
2024	136.365	203.277	308.303
2025 zonder loonstijging	145.258	207.512	302.374
Verschil	+8.893	+4.235	-5.929
Bruto jaarinkomen 2025*	36.505	52.150	73.010
2025 met 4,3% loonstijging	151.504	216.435	315.376
Verschil	+ 14.739	+ 13.158	+ 7.073

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 4,3% in 2025.

In tabel 6 staat de maximale hypotheek weergegeven in 2024 en 2025 bij een rente van 5 procent. Dit is de toetsrente die gehanteerd moet worden bij een rentevaste periode korter dan 10 jaar.

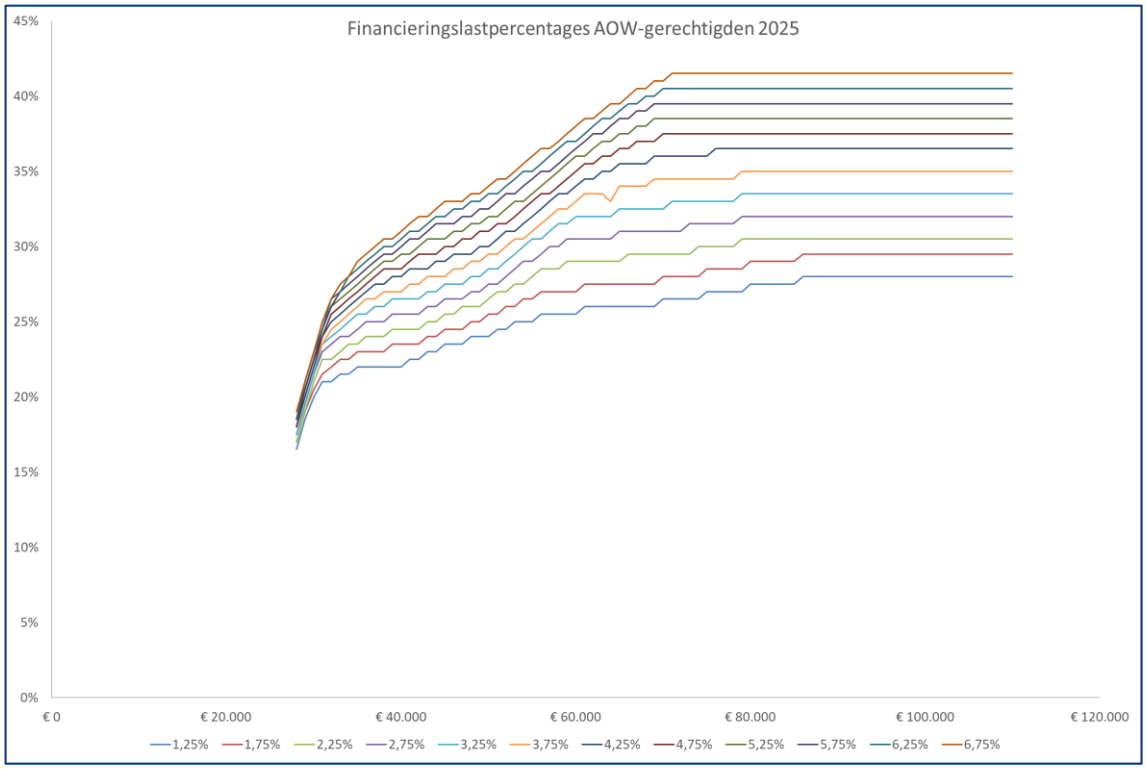
Tabel 6: Maximale hypotheek 2024 en 2025 volgens standaardtabel (rente = 5%)

Bruto jaarinkomen 2024	35.000	50.000	70.000
2024	127.681	194.043	293.394
2025 zonder loonstijging	138.547	197.924	287.960
Verschil	+ 10.866	+ 3.881	-5.434
Bruto jaarinkomen 2025*	36.505	52.150	73.010
2025 met 4,3% loonstijging	144.504	206.435	300.343
Verschil	+ 16.823	+12.392	+ 12.383

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 4,3% in 2025.

3.2 Resultaat AOW-gerechtigden 2025

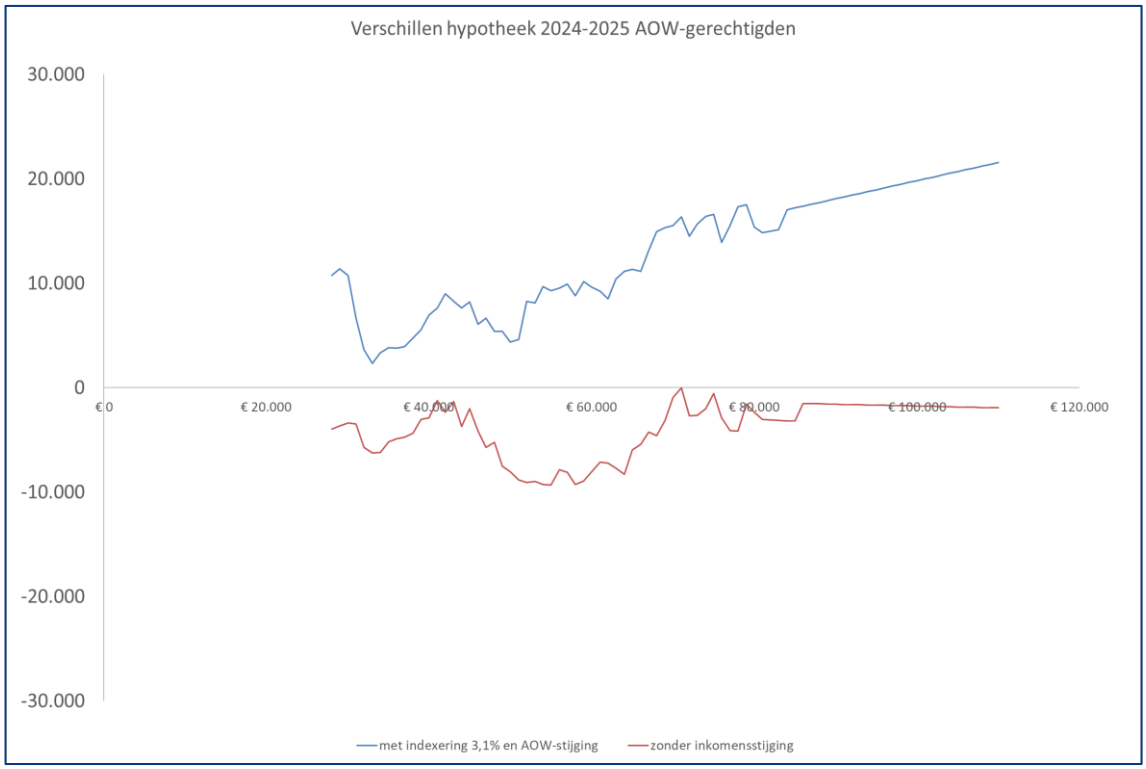
In figuur 6 staan de financieringslastpercentages voor 2025 voor AOW-gerechtigden grafisch weergegeven.



Figuur 6. Financieringslastpercentages voor 2025 voor AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

In figuur 7 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen 2024 en 2025 naar inkomen. Ook hier presenteren we de uitkomsten zowel met als zonder inkomensverhoging. De inkomensverhoging is gebaseerd op de stijging van de AOW en een gemiddelde indexering van de aanvullende pensioenen met 3,1 procent.

Zonder inkomensstijging zien we bij AOW-gerechtigden een daling van de maximale hypotheken.
Wanneer we verhoging van de AOW en een gemiddelde verwachte indexering van de aanvullende pensioenen meenemen, zien we een stijging.



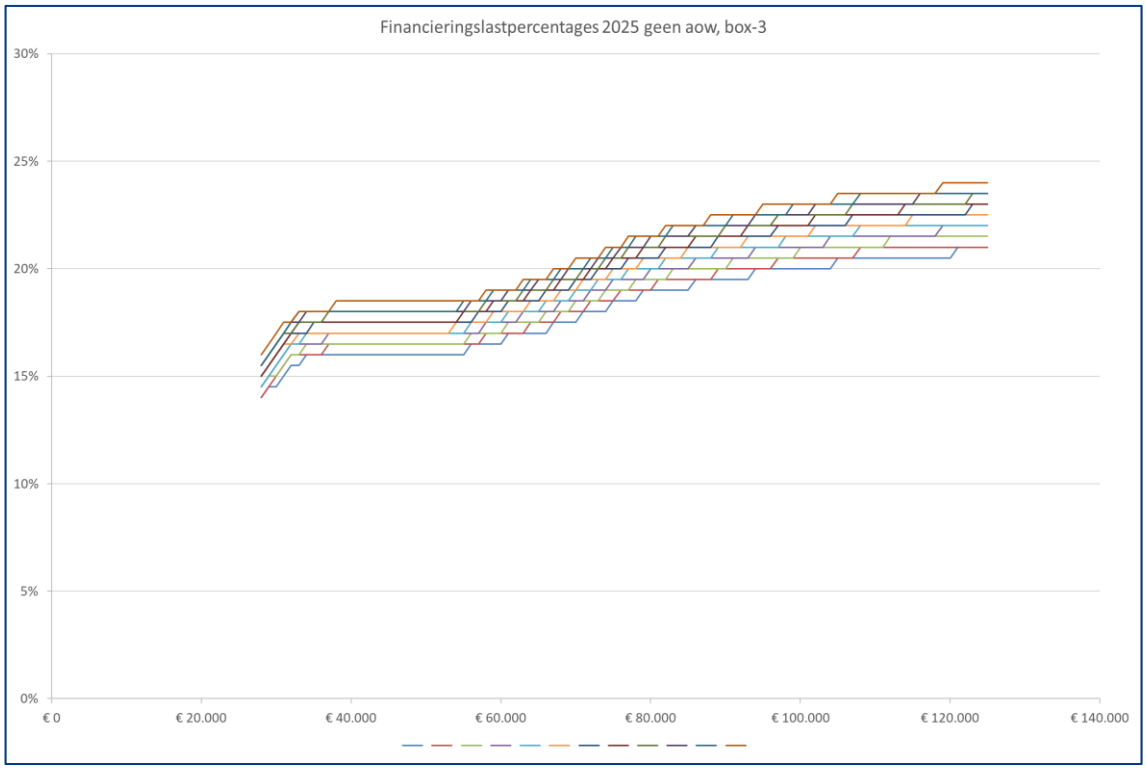
Figuur 7. Verschillen maximale hypotheek 2024-2025; AOW-gerechtigden naar inkomen zonder indexering

3.3 Resultaat niet-aftrekbare gedeelten 2025

In figuur 8 staan de financieringslastpercentages voor niet-aftrekbare gedeelten voor 2025 grafisch weergegeven. De afwezigheid van de fiscale component zorgt voor een gelijkmatiger beeld dan bij de tabel met aftrek. Verschillen tussen rentestanden zijn gering. De enige oorzaak voor verschillen tussen rentestanden is dat een lagere rente een hogere hypotheek impliceert, en daarmee een hogere woningwaarde. Deze hogere woningwaarde leidt tot meer bijkomende kosten.

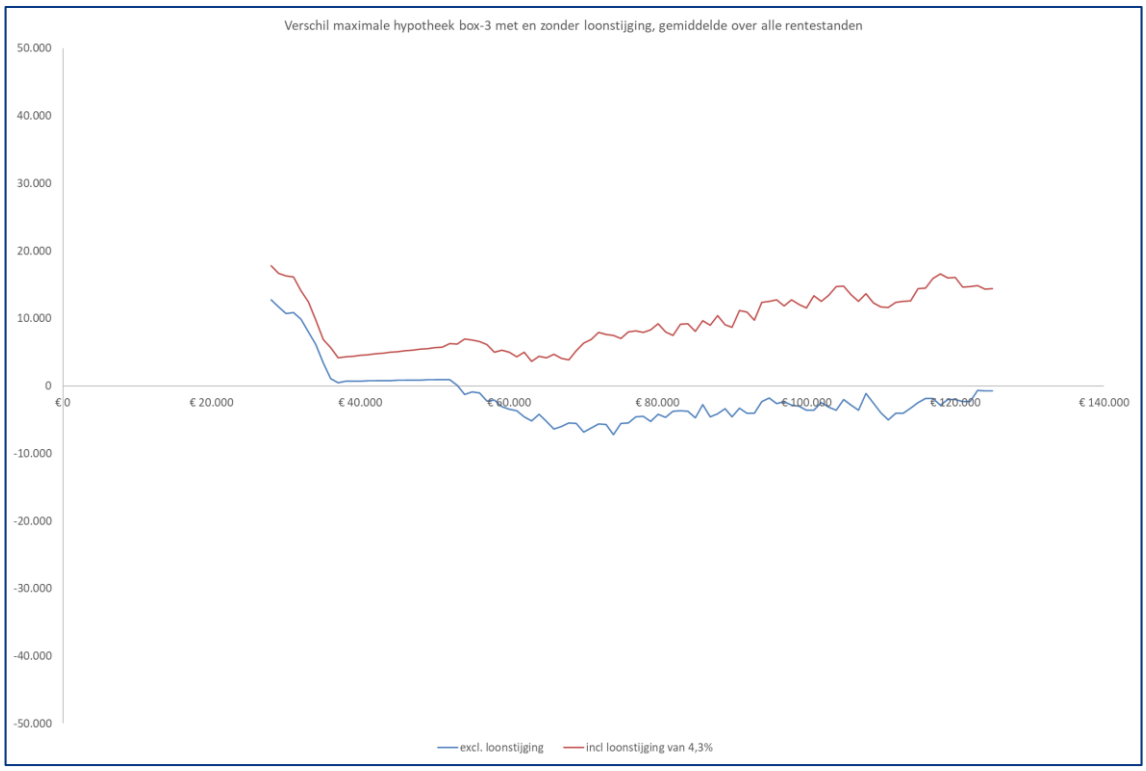
Ook bij de niet-aftrekbare gedeelten zijn stresstesten gedaan om te kijken of het minimale uitgavenniveau voor 2025 gewaarborgd is en of een paar met twee kinderen het benodigde uitgavenniveau kon bereiken.

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



Figuur 8. Financieringslastpercentages 2025 voor box-3 bij verschillende rentestanden

In figuur 9 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen de box-3 tabel voor 2025 ten opzichte van 2024, zowel met als zonder loonstijging. Hier zien we hetzelfde patroon als bij de box-1 leningen: met loonstijging is er voor iedereen een plus in leencapaciteit, bij lage inkomens ook zonder loonstijging.



Figuur 9. Verschillen maximale hypotheek 2024-2025 voor niet-aftrekbare gedeelten naar inkomen

4. Differentiatie naar energiezuinigheid

Vanaf 2024 hangt de hoogte van de maximale hypotheek af van de energiezuinigheid van de woning. Aan de ene kant kunnen woningen met een lager gebruik een hogere hypotheek opleveren, omdat er lagere lasten zijn. Tegelijkertijd zouden woningen met een hoger energiegebruik juist een lagere hypotheek moeten kunnen opleveren om financiële problemen te voorkomen.

In dit hoofdstuk lichten we toe hoe de maximale hypotheek afhangt van de energiezuinigheid.

4.1 Alleen gebouwgebonden energiegebruik

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

Het Nibud beperkt bij de berekeningen de variatie tot het gebouwgebonden gedeelte van de energierekening. Het gedragsdeel van de energierekening hangt sterk samen met de huishoudsamenstelling, die in de huidige methode constant wordt verondersteld. Daarmee is de totale energierekening als basis voor een differentiatie niet geschikt. In de totale energierekening zit immers zowel een gebouwgebonden deel als een gedragsdeel.

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

4.2 Empirische verbruiken

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

4.3 Groepering van energielabels

We gaan niet uit van differentiatie naar elk energielabel afzonderlijk, maar clusteren een aantal labels. Dit heeft een aantal voordelen:

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

We gaan uit van de volgende clustering van energielabels:
- EFG;
- CD;
- AB;
- A+ tot en met A++.

Daarnaast zijn er varianten voor zeer energiezuinige woningen (met of zonder garantie). Voor de ene variant is gerekend met alleen uitgaven voor standaard elektriciteitsverbruik en niet meer voor gasverbruik. Voor de tweede variant is gerekend dat de hele energierekening op 0 uitkomt, dus ook geen uitgaven meer voor standaard elektriciteitsverbruik.
Deze worden in de labelsystematiek vertaald als:
- A++++
- A++++ met garantie

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

4.4 Standaardtabel berekenen op basis van energie onzuinige labels

Er is voor gekozen om bij de standaardtabel het minst energiezuinige labelcluster (EFG) als uitgangspunt te nemen en alleen te werken met opslagen. Dit heeft als voordelen:
- Huishoudens die niet maximaal hoeven te lenen, hoeven geen extra informatie over de energiezuinigheid van hun woning aan te leveren;
- Wanneer er geen informatie over de energiezuinigheid van de woning wordt aangeleverd, is het risico op overkreditering het kleinst;
- Psychologisch is het aantrekkelijker voor verstrekker en adviseur om iets extra's te kunnen doen voor het treffen van energiezuinige maatregelen dan om mensen te "straffen" als ze het niet doen.

We baseren de standaardtabel daarom op woningen met het labelcluster EFG. Voor woningen met een beter energielabel dan EFG kan dan een ruimere hypotheek verstrekt worden dan volgens de standaardtabel.

4.5 Extra hypotheekbedragen voor woningen met betere labels

Energiezuinige maatregelen of situaties worden gemodelleerd als een maximaal extra bedrag aan hypotheek dat buiten de toetsing wordt gehouden. Voordeel hiervan is dat bij verkoop van een woning het extra hypotheekbedrag direct gecommuniceerd kan worden aan de hand van het energielabel.

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

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

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

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

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

Deze extra hypotheekbedragen zijn vervolgens gemiddeld over vier jaar. Dat wil zeggen dat voor alle jaren van 2021 tot en met 2024 de extra hypotheekbedragen zijn berekend. Daarmee wordt ook de variabiliteit in energietarieven deels opgevangen. Ook is afgerond.

Deze berekeningen leiden tot de extra hypotheekbedragen zoals weergegeven in tabel 3. Hierbij is rekening gehouden met hypotheken waarvan de rente aftrekbaar is. De extra bedragen zoals voor 2024 vastgesteld, zijn voor 2025 nog geschikt.

Voor hypotheken met kortere looptijden dan 30 jaar, gelden de extra bedragen niet zonder meer. Dit omdat deze hypotheken hogere maandlasten hebben. De verantwoorde extra bedragen moeten omgerekend worden via de juiste annuïteitenfactoren.

Tabel 3: Extra hypotheekbedrag per labelcluster

Labelcluster	Extra bedrag 2024	Extra bedrag 2025	Extra bedrag (afgerond)
EFG	0	0	0
CD	3.991	4.487	5.000
AB	8.788	9.862	10.000
A+ tot en met A++	17.088	19.176	20.000
A+++	30.759	34.517	30.000
A++++	40.354	44.485	40.000
A++++ met garantie	46.847	53.986	50.000

4.6 Extra hypotheekbedragen bij energiebesparende maatregelen

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

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

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

Er is een lijst opgesteld met maatregelen die evident renderen. Deze maatregelen leveren een besparing in euro's op die groter is dan de financieringslast van de investering. Dit uitgangspunt is belangrijk in vergelijking met andere lijsten voor energiezuinige maatregelen, zoals voor het Warmtefonds. De lijst voor het Warmtefonds is bedoeld om af te bakenen waarvoor geleend kan worden (tegen aantrekkelijker voorwaarden) binnen een bestaande leennormensystematiek, maar de maatregelen zelf hoeven niet te resulteren in een lagere energierekening.

Met Milieu Centraal is bekeken of de lijst nog actueel is. Daaruit bleek dat er geen maatregelen toegevoegd zouden kunnen worden. Het dichten van naden en kieren is een maatregel die zou kunnen worden opgenomen, maar deze rendeert alleen als mensen het zelf doen. Bij uitbesteding zijn de arbeidskosten dermate hoog dat het niet meer rendeert. We adviseren dan ook deze niet mee te nemen.

Details van de huidige maatregelen staan in bijlage 5.

Het rendement van het financieren van deze investeringen via de hypotheek is dus in principe positief. Mits uiteraard de kosten van de maatregel in lijn zijn met de in bijlage 5 gehanteerde referentiekosten. Bij veel duurdere uitvoeringen kan de betaalbaarheid alsnog in het gedrang komen.

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

Voor woningen die nu een slecht energielabel hebben, zijn meer maatregelen mogelijk om de energierekening naar beneden te krijgen dan voor woningen met een beter label. Bij die laatste zijn immers al een aantal maatregelen genomen. Vergelijking van een aantal mogelijke maatregelpakketten passend bij die woningen leidt tot de volgende onderverdeling:

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

Startlabel woning	Maximaal extra hypotheekbedrag
EFG	20.000
CD	15.000
AB t/m A+++	10.000
A++++	0

Deze bedragen zijn niet gewijzigd ten opzichte van 2024.

Bij de bedragen voor verbouwingen is het bedrag vrijgesteld wanneer maatregelen uit de lijst worden getroffen in combinatie met een depotregeling.

Discussie is mogelijk of er ook voor al zeer energiezuinige woningen (A++++ of beter) een extra bedrag beschikbaar moet zijn. Aangezien het bedrag alleen gebruikt kan worden voor een maatregel uit de lijst, zullen er nog maar weinig maatregelen overblijven. Aan de andere kant blijft een maatregel op de lijst altijd lonen. Omdat het gaat om woningen met een A++++-label is het sowieso mogelijk om een extra bedrag te verstrekken boven op de standaardtabel. Daarmee kunnen verdere verduurzamingsmaatregelen ook gefinancierd kunnen worden.

5. Het meenemen van studieleningen

5.1 Achtergronden huidige regeling

In de systematiek van de vaststelling van de maximale hypotheek zijn de toegestane maandlasten bepalend. Vanuit de toegestane maandlasten kan de maximale hypotheek berekend worden, afhankelijk van de rentestand op de hypotheek. De toegestane maandlasten voor de hypotheek worden verminderd met de maandlasten van de studielening.
Vanaf 2024 zijn de verschuldigde maandlasten (het wettelijk maandbedrag) bepalend voor het meenemen van een studielening bij hypotheekverstrekking. Voor die tijd werden de maandlasten geschat vanuit de hoofdsom van de studielening.

In bepaalde situaties dient uit te gaan van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd van de studielening voor het bepalen van het termijnbedrag. Het gaat om de situaties:
- dat de consument nog geen termijnbedrag is verschuldigd voor rente en aflossing van de studielening (de zogenaamde aanloopfase) of
-dat de consument heeft gekozen voor een aflosvrije periode
-als er als gevolg van de zogenaamde draagkrachtmeting sprake is van een verlaagd termijnbedrag.

De reden hiervoor is dat er in deze situaties (nog) geen termijnbedrag of een lager termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing is of dat het gaat om een tijdelijke situatie.

5.1.1 Opslagen

Naast het werkelijk maandbedrag is het belangrijk rekening te houden met twee andere risico's: de kans op een rentestijging en verschil in aftrekbaarheid. Dit kan gebeuren door bij hypotheken in box 1 de daadwerkelijke maandlast van de studielast te bruteren. Brutering kan plaatsvinden via de opslagen in tabel 8. Deze opslagen zijn bepaald aan de hand van de verhouding van de financieringslastpercentages voor 2025 voor box 1 en box 3 gedeelten (zie hoofdstuk 3) en die te middelen over alle inkomens.
Dit leidt tot de volgende factoren.

Tabel 8: Factor om maandlast studielening te bruteren

Toetsrente hypotheek	Bruteringsfactor 2024 (afgerond)	Berekening 2025 (onafgerond)
<=1,500%	1,05	1,086
1,501-2,000%	1,05	1,122
2,001%-2,500%	1,10	1,163
2,501%-3,000%	1,15	1,205
3,001%-3,500%	1,20	1,246
3,501%-4,000%	1,20	1,283
4,001%-4,500%	1,25	1,314
4,501%-5,000%	1,30	1,349
5,001%-5,500%	1,30	1,377
5,501%-6,000%	1,35	1,401
6,001%-6,500%	1,40	1,433
>6,500%	1,40	1,457

De berekende factoren liggen over het algemeen iets hoger dan de huidige bruteringsfactoren.

De opslagen geven een beeld van de mate van de fiscale stimulering. Deze wijzigen elk jaar door veranderingen in het bruto-nettotraject. Hoewel het aftrektarief voor iedereen inmiddels gelijk is (op het niveau van de eerste schijf) zijn er nog steeds verschillen in marginale druk door de inkomensafhankelijke afbouw van heffingskortingen.

De afgelopen jaren is er beleid gevoerd om lastenverlichting voornamelijk te richten op lage en middeninkomens. Dit is gedaan via verschillende maatregelen, zoals verhoging van de algemene heffingskorting en arbeidskorting en verhoging van toeslagen. Soms ging dat gepaard met een scherpere afbouw van de kortingen en toeslagen bij toenemend inkomen.
Deze maatregelen hadden ook tot gevolg dat de hypotheekrenteaftrek relatief netto meer opleverde. Daardoor zijn de financieringslastpercentages voor box 1 sterker gestegen (of minder gedaald) dan de financieringslastpercentages in box 3, zeker voor de lagere en middeninkomens.

Het middelen over alle inkomens leidt dan ook tot meer over- en onderschatting dan de werkelijke bruteringsfactoren die horen bij een bepaald inkomen.
Alternatief is om tabel 8 niet als zodanig in de Regeling op te nemen (waarbij alle inkomens gemiddeld zijn), maar om op te nemen dat de opslag per inkomen en rentestand gelijk is aan de verhouding tussen de financieringslastpercentages van de box 1-tabel en box 3-tabel. Daarmee worden de opslagen preciezer en zijn alle toekomstige veranderingen in één keer afgedekt. Het Nibud adviseert hier volgend jaar een onderzoek naar te doen.

Gezien de hierboven genoemde ontwikkelingen zouden, geredeneerd vanuit het oogpunt van betaalbaarheid, voor 2025 enige bruteringsfactoren opgehoogd kunnen worden zoals in tabel 8 weergegeven. Vanuit robuustheid kunnen we ons echter voorstellen dat ze niet gewijzigd worden, ook gezien de zeer geringe impact die het heeft op de maandlast en de daaruit voortvloeiende extra hypotheek.

5.1.2 Afronding

De mate van afronding van de rentekolommen was in 2024 bij deze factoren anders dan voor de financieringslastpercentages zelf. De eerste werd op 2 cijfers achter de komma afgerond, de laatste op 3 cijfers. Ons advies is om dit gelijk te trekken. Vanuit betaalbaarheid is er geen voorkeur voor één van de twee. Vanuit robuustheid en hanteerbaarheid zou je liever niet de tabel met financieringslastpercentages willen aanpassen, omdat die bij elke hypotheekverstrekking gebruikt wordt. Advies is dan ook om de rentegrenzen bij de bruteringsfactor aan te passen tot drie cijfers achter de komma. Dit is in tabel 8 gedaan voor 2025.

6. Extra bedrag voor alleenstaanden

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

Invoering van deze buffer leidde over de hele breedte tot een verkrapping van de normen, ook voor huishoudens waarvoor ruime marges bestonden. Om die reden heeft het Nibud geadviseerd om verruiming toe te staan voor aantoonbaar niet-kwetsbare huishoudens met een inkomen onder de 31.000 euro. Deze is toen vormgegeven als 3 procentpunt extra voor alleenstaanden met een inkomen tussen het minimumloon en 31.000 euro. De hoogte van de ophoging van 3 procentpunt is gebaseerd op het gemiddelde verschil in financieringslastpercentage voor deze huishoudens als gevolg van de invoering van een buffer in 2015.

In 2024 is deze verhoging doorgevoerd voor alle inkomens en omgezet in een vast hypotheekbedrag. Deze omzetting is gedaan, omdat verhoging van de financieringslastpercentages met drie procentpunt voor alle inkomens zou leiden tot hogere (extra) hypotheken bij hogere inkomens dan bij lagere inkomens. Dat is ongewenst, aangezien de buffer een vast maandbedrag was.

De hoogte van deze buffer was in 2015 55 euro per maand. Op basis van de inflatie van de afgelopen jaren (in totaal 22 procent) zou dat voor 2024 67 euro per maand bedragen.

Er kan voor gekozen worden om dit maandbedrag voor niet-kwetsbare groepen op te tellen bij de toegestane maandlasten. Ofwel om dit om te rekenen naar een vast hypotheekbedrag. Bij dit laatste gaan we dan uit van de minimale toetsrente. In dat geval kwam het bruto hypotheekbedrag voor 2024 uit op (afgerond) 16.000 euro.

Met de inflatie van dit jaar kan dit bedrag verhoogd kunnen worden naar (afgerond) 17.000 euro. Het Nibud adviseert dit bedrag jaarlijks te indexeren.

7. Beschermende werking van de normen voor verschillende groepen huishoudens

Bij het berekenen van de maximale hypotheeklasten wordt voor de overige uitgaven van oudsher uitgegaan van de kosten van een huishouden van twee volwassenen zonder kinderen. Voor de inkomsten wordt ervan uitgegaan dat één volwassene inkomen uit arbeid ontvangt en de andere volwassene geen arbeidsinkomen ontvangt.

De vraag is nu hoe een op deze manier vastgestelde maximale hypotheek past in het budget van huishoudens met een andere situatie.

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

7.1 Huishoudsamenstelling

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

Het gaat hierbij om de volgende voorbeeldhuishoudens:

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

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

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

7.1.1 Methode

Voor het basisbedrag is voor alle huishoudens gerekend met de methode zoals we die gebruiken voor het opstellen van de financieringslastnormen. De berekeningen zijn gedaan met de verwachte fiscale regels van 2025, de voorgestelde financieringslastpercentages voor 2025 en de met de voor 2025 verwachte inflatie verhoogde minimale- en voorbeeldbedragen van 2024. Deze laatste zijn dus niet over vier

jaren gemiddeld, zoals bij het opstellen van de tabel met financieringslastpercentages wel gebeurt.

Voor de diverse huishoudtypen gelden verschillende fiscale regelingen en toeslagen. Daardoor is het besteedbaar inkomen voor de diverse huishoudtypen verschillend bij een gelijk bruto inkomen. Naast het netto inkomen uit arbeid zijn een aantal andere inkomstenbronnen meegerekend, zoals toeslagen. De hoogte van een aantal van de toeslagen hangt af van het verzamelinkomen. Hoe lager het verzamelinkomen, hoe hoger de toeslagen. Door hypotheekrenteaftrek daalt het verzamelinkomen en stijgen dus deze toeslagen.

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

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

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

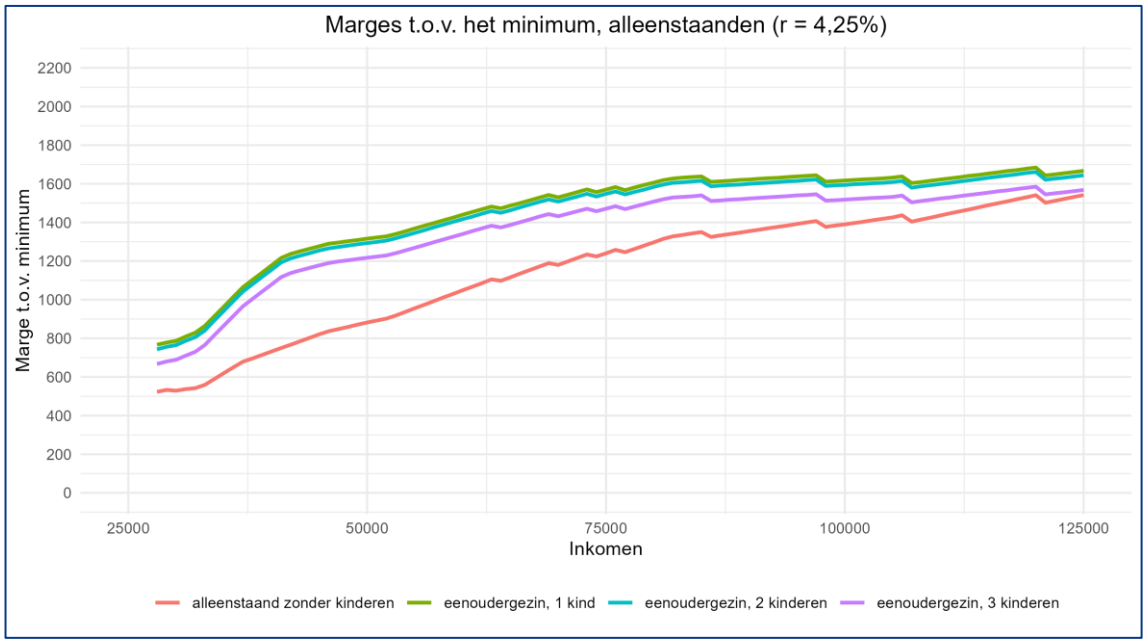
- het minimale bedrag aan uitgaven. Dit is het basispakket voor het betreffende huishouden plus een bedrag voor niet volledig onvermijdbare uitgaven.
- het voorbeeldbedrag. Dit is wat een vergelijkbaar huishouden met die samenstelling en dat inkomen aan de overige uitgaven besteedt.
- het normbedrag.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

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

7.1.2 Resultaten

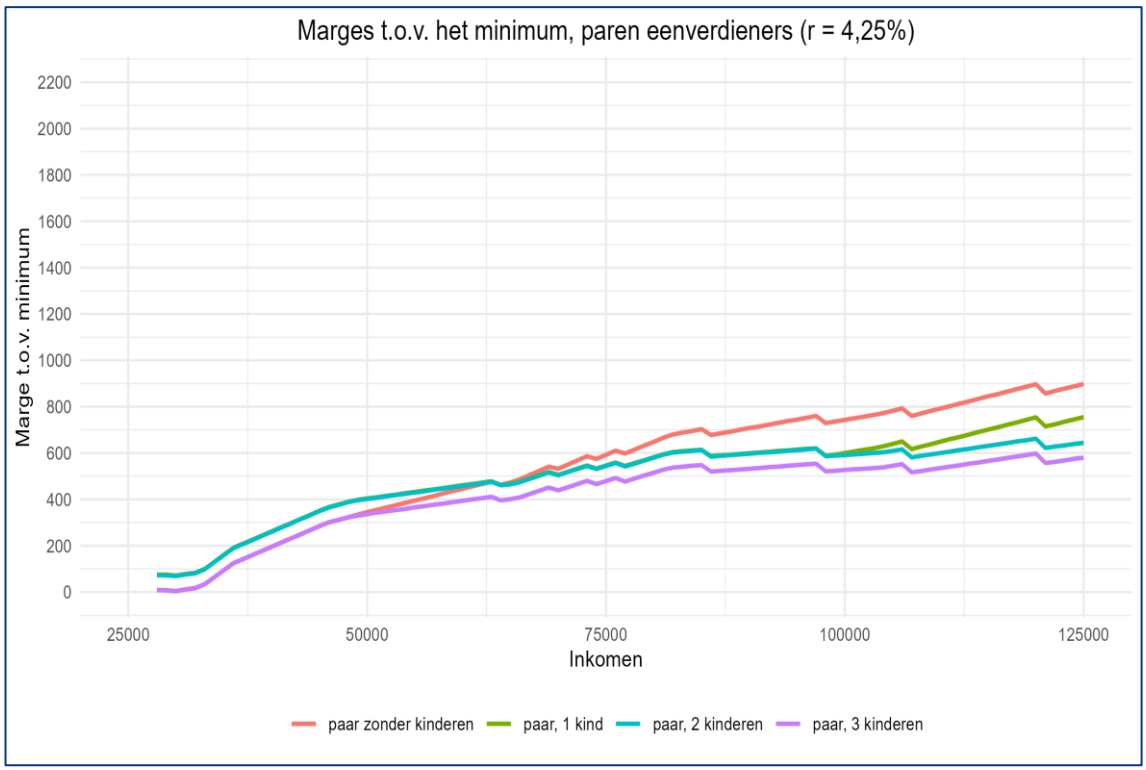
Bij een aantal huishoudens dreigden de minimale bedragen aan overige uitgaven onder de 0 terecht te komen. Daarom zijn een aantal financieringslastpercentages neerwaarts bijgesteld (zie 2.2.11). Onderstaande grafieken bevatten de marges op basis van de uiteindelijke tabel voor 2025 en de verwachte inkomens- en uitgavensituatie van 2025.

In onderstaande figuren zijn de marges ten opzichte van de basisbedragen grafisch weergegeven voor alle inkomens. In figuur 10 staan de marges t.o.v. de basisbedragen voor alleenstaanden, met en zonder kinderen. Figuur 11 bevat deze marges voor paren, waarvan slechts 1 partner werkt. In figuur 12 staan de marges voor paren waarvan beide partners werken, in een inkomensverdeling van 2/3 voor de meestverdienende en 1/3 voor de minstverdienende.

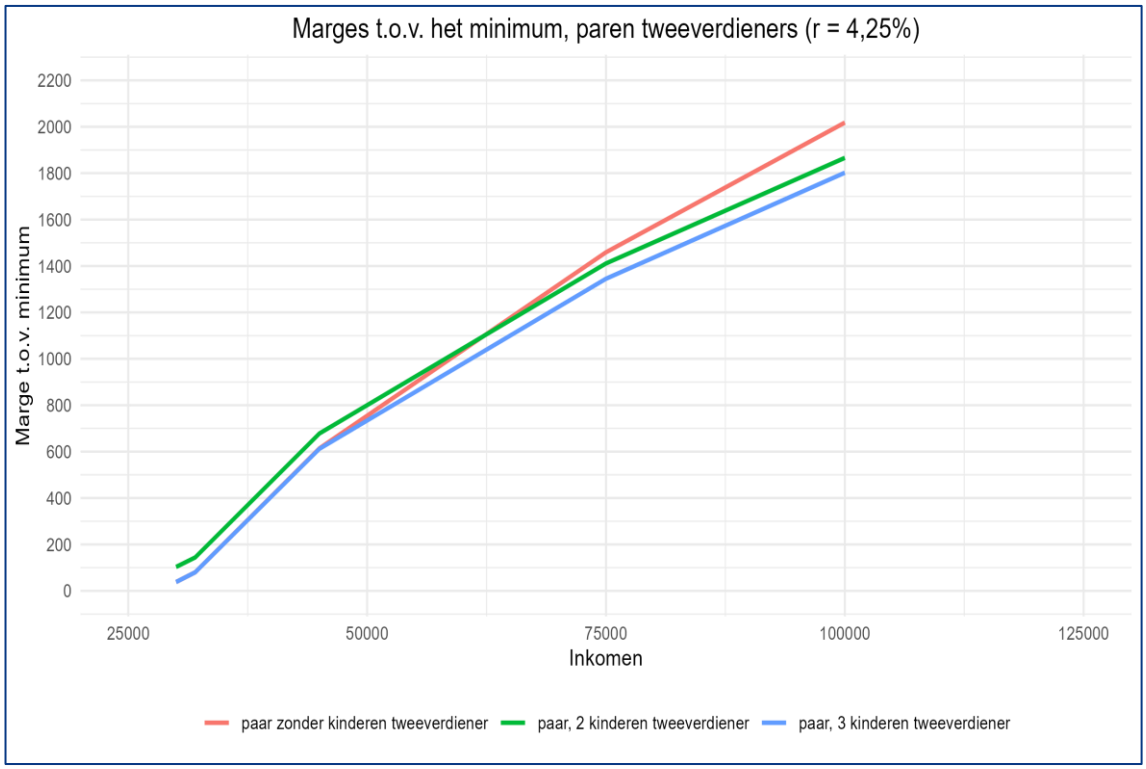


* inclusief het extra bedrag van 17.000 euro

Figuur 10. Marges (in euro's) voor alleenstaanden ten opzichte van de basisbedragen (r = 4,25%)



Figuur 11. Marges (in euro's) voor paren, eenverdiener ten opzichte van de basisbedragen (r = 4,25%)



Figuur 12. Marges (in euro's) voor paren, tweeverdiener ten opzichte van de basisbedragen (r = 4,25%)

Te zien is dat de marge voor alle huishoudens ten opzichte van de minimumbedragen boven de nul uitkomt bij de verschillende inkomens. De marge ten opzichte van de minimumbedragen neemt natuurlijk sterk toe naarmate het inkomen stijgt.

In figuren 10 en 11 (situaties eenverdieners) zien we dat alleenstaanden met en zonder kinderen duidelijke grotere marges hebben dan paren, eenverdieners. De alleenstaande met kinderen heeft ook door de inkomensondersteuning grotere marges dan alleenstaanden zonder kinderen. Dit is berekend, inclusief de 17.000 euro extra hypotheek voor alleenstaanden en alleenstaande ouders.

Voor huishoudens met kinderen zijn de marges redelijk vergelijkbaar met dezelfde huishoudens zonder kinderen. De inkomensondersteuning voor kinderen is in 2024 fors verhoogd voor lage en middeninkomens. De variabele kosten van kinderen kunnen met deze inkomensondersteuning grotendeels gedekt worden. Bij hogere inkomens, waar de inkomensondersteuning minder is, worden de marges voor huishoudens met kinderen wel kleiner. Een deel van de kosten van kinderen zit ook in benodigde grotere woonruimte. Dat deel is in deze marges niet zichtbaar, omdat we uitgaan van dezelfde maximale hypotheek (en dus dezelfde woonlasten) voor elk huishouden.

Bij de tweeverdieners liggen de marges duidelijk hoger dan bij eenverdieners. Dit komt doordat het besteedbaar inkomen van een tweeverdiener hoger is dan van een eenverdiener met hetzelfde totale bruto inkomen.

De stresstest voor paren met kinderen vindt plaats ten opzichte van het minimumniveau van de uitgaven. Voor hogere inkomens is dat een te grote teruggang. Daarom is tevens

gekeken of de ruimte ten opzichte van het minimumniveau aanvaardbaar stijgt bij hogere inkomens.

7.2 Marges na rentestijging

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

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

We bespreken deze hieronder.

7.2.1 De annuïteitenhypotheek

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

7.2.2 Renteschok

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

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

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

Bij het huishouden is na 10 jaar ruim 43.000 euro afgelost en moet een nieuwe rentevaste periode worden afgesproken. Als op dat moment de rente 5 procent is, betekent dat een hogere annuïteit, 64 euro per maand meer.

De gestegen rentestand zorgt tevens voor een andere verdeling tussen rente en aflossing. De betaling aan rente stijgt en de betaling aan aflossing daalt. De renteaftrek zorgt ervoor dat de netto lasten veel minder sterk stijgen: deze gaan maar 23 euro per maand omhoog. Dit is een gemiddelde stijging van 0,9 procent per jaar. Dat is onder de 2 procent inflatiedoelstelling. Wanneer het netto inkomen nominaal per jaar met een zelfde percentage stijgt, zal dat geen betalingsproblemen opleveren.

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

Situatie	hypotheek	annuïteit	rente	aflossing	netto lasten
Jaar 1 (r = 4,25%)	207.512	1.021	735	296	781
Jaar 10 oude situatie (r=4,25%)	164.416	1.021	582	439	831
Jaar 10 nieuwe situatie (r=5%)	164.416	1.085	685	400	854

Minimale toetsrente

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

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

Daarom hebben we ook het effect van een hogere rentestijging na 10 jaar van 6 procent getoetst. Bij een toetsrente van 6 procent is er sprake van een hogere annuïteit (157 euro t.o.v. oude situatie). De netto lasten gaan 73 euro per maand omhoog. Dit is een gemiddelde stijging van 1,3 procent, en valt daarmee binnen de twee procent inflatiedoelstelling. Voor bijna alle rentes geldt dat bij een rentestijging tot 6 procent minder dan twee procent inkomensstijging nodig is.

Alleen bij de laagste 3 rentekolommen (tot 2,5 procent) is iets meer dan twee procent inkomensstijging nodig, als we uitgaan van een stijging tot een rente van 6 procent. Voor rentes onder de 1,5 procent is er 2,3 procent inkomensstijging nodig. Deze rentestanden worden nu niet aangeboden, dus er is geen acute noodzaak om de voorgestelde tabel aan te passen.

Bijlage 1 | Overzicht uitgangspunten 2024

Fiscale input	2024
Pensioenfranchise	16.600
Pensioenpercentage	9,4%
Maximumloon ZVW	71.628
Factor Hillen	23,33%
Belastingschijf 1	24.812
Belastingschijf 2	38.098
Belastingschijf 3	75.518
Tarief 1 (65min)	36,97%
Tarief 2 (65min)	36,97%
Tarief 3 (65min)	36,97%
Tarief 4 (65min)	49,50%
Tarief 1 (65plus)	19,07%
Tarief 2 (65plus)	19,07%
Tarief 3 (65plus)	36,97%
Tarief 4 (65plus)	49,50%
Maximale aftrekpercentage	36,97%
Algemene heffingskorting (65min)	3.362
Algemene heffingskorting (65plus)	1.735
Eerste grens alg heffingskorting	24.812
Afbouwpercentage alg heffingskorting	6,63%
Minimale algemene heffingskorting	0
Afbouwpercentage AHK AOW	3,420%
Minimale AHK AOW	0
Ouderenkorting	2.010
Inkomensgrens ouderenkorting	44.770
Ouderenkorting boven grens	0
Ouderenkorting afbouwpercentage	0,15
Arbeidskorting grens 1	11.490
Arbeidskorting grens 2	24.820
Arbeidskorting grens 3	39.957
Arbeidskorting opbouwpercentage 1	8,425%
Arbeidskorting opbouwpercentage 2	31,433%
Arbeidskorting opbouwpercentage 3	2,471%
Arbeidskorting afbouwpercentage	6,51%
Arbeidskorting maximaal	5.532
Arbeidskorting minimaal na afbouw	0
Arbeidskorting bedrag grens 1	968
Arbeidskorting bedrag grens 2	4.190
Arbeidskorting bedrag grens 3	374
Standaardpremie zorgtoeslag	1.987
Minimumgrens zorgtoeslag	26.819
Percentage normzorgkosten min mp	4,256%
Percentage normzorgkosten boven min mp	13,67%
Overige eigenaarslasten	1,2633%
Onderhoud per jaar	1,069%

OZB per jaar	0,0938%
Waterschapslasten per jaar	0,0265%
Opstalverzekering per jaar	0,074%
Bruto bedrag AOW voor 2 personen	26.804
ZVW-percentage pensioen	5,32%
Belasting partner alleen AOW	0
Huidig basisbedrag met buffer	1.816

Eigenwoningforfait	Grens	Percentage
Eigenwoningforfait grens 1	0	0
Eigenwoningforfait grens 2	12500	0,10%
Eigenwoningforfait grens 3	25000	0,20%
Eigenwoningforfait grens 4	50000	0,25%
Eigenwoningforfait grens 5	75000	0,35%
Eigenwoningforfait grens 6	>1.320.000	2,35%

Waarde woning	Energiekosten
0	2199
264.477	2379
352.636	2535
440.795	2733
528.954	2985
705.273	3144
881.591	3118

Bijlage 2 | Voorbeeldberekening financieringslastpercentages

Hieronder staan de berekeningen van twee voorbeeldinkomens uitgewerkt. Het gaat hier om de situatie van 2024. Het rentepercentage 4,25 procent is meegenomen in deze berekeningen. In de blokken 1 en 3 wordt de netto ruimte bij een bepaald bruto inkomen uitgerekend. Via een iteratief proces wordt berekend bij welke hypotheek de netto ruimte voor woonlasten volledig gevuld is. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het belastingvoordeel en de zorgtoeslag.

Voorbeeldberekening niet AOW-gerechtigde (situatie 2024; r = 4,25%)

Berekening belasting			
Bruto jaarinkomen in €	30.000	(A)	50.000
Af: pensioenpremie werknemer	1.260	-	3.140
Basis sociale lasten/belastbaar loon	28.740	=	46.860
1. Belasting zonder eigen huis			
Belastbaar loon (= belastbaar inkomen)	28.740		46.860
Belasting eerste schijf	9.173	+	9.173
Belasting tweede schijf	1.452	+	4.912
Belasting derde schijf	0	+	3.239
Heffingskortingen	8.357	-	6.983
Totaal belasting	2.269	=	10.341
2. Belasting met eigen huis			
Belastbaar loon	28.740	=	46.860
Af: hypotheekrente (*)	5.570	-	10.990
Bij: eigenwoningforfait (*)	459	+	905
Belastbaar inkomen	23.629	=	36.775
Belasting eerste schijf	8.736	+	9.173
Belasting tweede schijf	0	+	4.423
Belasting derde schijf	0	+	0
Heffingskortingen	8.617	-	7.651
Totaal belasting	119	=	5.944
(*) Uit iteratief proces			
3. Berekening netto jaarinkomen in €			
Totaal bruto	30.000	(A)	50.000
Af: pensioenpremie werknemer	1.260	-	3.140
Basis sociale lasten	28.740	=	46.860
Belasting zonder eigen huis	2.269	-	10.341
Zorgtoeslag zonder eigen huis	2.570	+	93
Netto inkomen zonder eigen huis	29.041	=(B)	36.612
Vereiste overige uitgaven	22.696	-	25.675
Max. Netto ruimte voor woonlasten	6.980	=	12.757
4. Berekening financieringslast			
Bruto hypotheeklasten	7.737	(1)	15.266

Waarvan rente	5.570	(2)	10.990
Waarvan aflossing	2.167	(3)	4.275
Overige eigenaarslasten	1.656	(4)	3.267
Hoogte hypotheek	131.058		258.597
Bruto hypotheeklast in % van inkomen	25,79%*	=(1)/(A)	30,53%*
Belasting met eigen huis	119		5.944
Zorgtoeslag met eigen huis	2.833		1.472
Netto inkomen met eigen huis	31.454	(C)	42.388
Netto ruimte voor woonlasten	=(2)+(3)+(4)-(C-B)		
	= 9.392– 2.412		= 18.533 – 5.776
	= 6.980		= 12.757

* Dit zijn de percentages zonder afronding en correcties voor "niet-dalendheid".

1. Belasting zonder eigen woning
Het belastingvoordeel wordt berekend door zowel het netto inkomen met eigen woning als het netto inkomen zonder eigen woning te berekenen. Het belastingvoordeel is het verschil tussen de twee netto inkomens.

2. Belasting met eigen woning
De aftrekbare hypotheekrente bedraagt in dit geval 4,25 procent van de theoretische hypotheek.
Het eigenwoningforfait wordt berekend over de WOZ-waarde van de woning. Deze wordt berekend als 100 procent van de theoretische hypotheek. Hiermee wordt dus rekening gehouden met een hypotheek die even hoog is als de waarde van de woning conform de maximale LTV van 100 procent.

De heffingskorting is in het geval van een alleenverdienerssituatie: één keer de algemene heffingskorting en één keer de arbeidskorting.

3. Berekening netto inkomen
Het uitgangspunt is dat bij een maximale hypotheek er voor de overige uitgaven nog voldoende inkomen beschikbaar is. De vereiste overige uitgaven is het bedrag dat bij dat inkomen benodigd is voor uitgaven naast woonlasten.

De maximale netto ruimte voor woonlasten is het netto inkomen zonder eigen woning minus de vereiste overige uitgaven.

4. Berekening financieringslast
Via een iteratie wordt berekend wat bij een bepaald inkomen de maximale hypotheek is.

Het uitgangspunt is een 30-jarige annuïteitenhypotheek. De annuïteit is gelijk aan de bruto ruimte en deze bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. De rente is gelijk aan 4,25 procent van de hypotheek. De rest van de bruto ruimte is aflossing.

De overige eigenaarslasten zijn afhankelijk van de waarde van de woning. Deze waarde is gelijk aan de hypotheek. Onder deze lasten vallen de kosten van onderhoud, de opstalverzekering en de OZB en waterschapsheffingen voor eigenaren. Deze overige eigenaarslasten maken geen deel uit van het financieringslastpercentage, maar wel van de netto ruimte voor woonlasten.
Het financieringslastpercentage is de bruto hypotheeklast op jaarbasis als percentage van het bruto jaarinkomen.

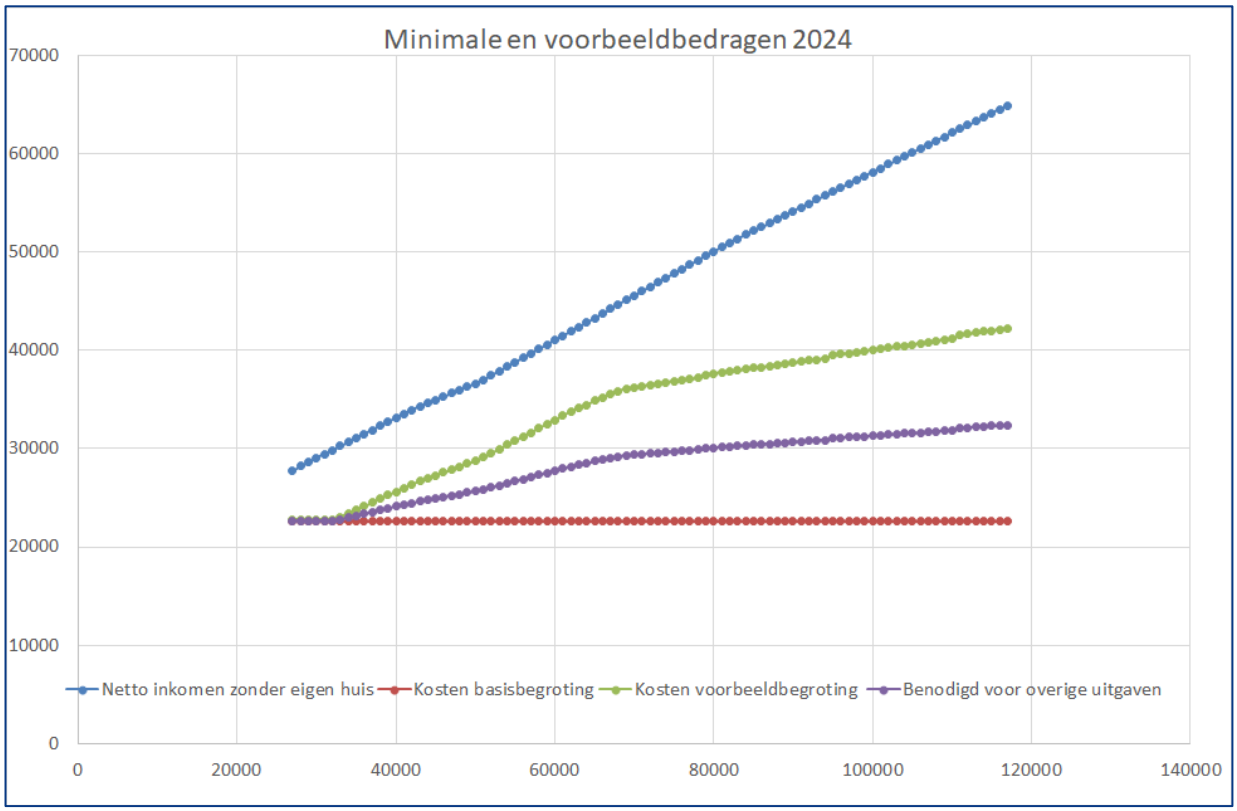
Bijlage 3 | Voorbeeldberekening marges

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

Uitwerking paar met twee kinderen

Bruto inkomens		30.000+0
Netto inkomen, incl. hypotheekrenteaftrek	A	28.386
Toeslagen/subsidies	B	11.790
Besteedbaar inkomen	C = A + B	40.176
Maximale hypotheek	D (bij r = 4,25%)	114.343
Waarde woning	E (bij LTV = 100%)	114.343
Bruto hypotheeklasten	F (over D)	6.568
Wv rente	G = 4,25% van D	4.860
Wv aflossing	H = F – G	1.708
Overige eigenaarslasten	I = 1,293% van E	1.444
Over voor overige uitgaven	J = C – F – I	32.164
Basis overige uitgaven	K	31.340
Marge t.o.v. minimale overige uitgaven per jaar	L = J – K	824
Marge t.o.v. minimale overige uitgaven per maand	M = L / 12	69

Bijlage 4 | Minimale en voorbeeldbedragen



Hieronder wordt nader ingegaan op de samenstelling van de minimale bedragen en de voorbeeldbedragen.

Minimale bedragen
De minimale bedragen zijn als volgt samengesteld.

Energie en water: dit zijn de kosten van gemiddeld gebruik naar huishoudtype in een flatwoning met energielabel EFG.

Lokale lasten: gemeentelijke en waterschapsheffingen.

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

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

Overige verzekeringen:
- *Aansprakelijkheidsverzekering*: De premie is afhankelijk van de grootte van het huishouden. De premie voor de verzekering is zonder eigen risico.
- *Inboedelverzekering*: De waarde van de inboedel is vastgesteld op basis van de inboedelmeter. Er is rekening gehouden met regionale verschillen en het glas is mee verzekerd. De premie voor de verzekering is zonder eigen risico.

- *Uitvaartverzekering*: voor huishoudens onder de AOW-leeftijd is een uitvaartverzekering opgenomen. In de gemiddelde premie is rekening gehouden met de leeftijd.

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

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

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

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

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

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

Niet-vergoede ziektekosten: In het basispakket zitten kosten die elk huishouden heeft. Dit betreft de huisapotheek: pleisters, aspirines e.d. Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat het volledige bedrag voor het verplichte eigen risico opzij wordt gezet.

Vrijetijdsduitgaven: Hiervoor is geen bedrag opgenomen.

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

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

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

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

Sociale participatie: Het Nibud hanteert hiervoor een bedrag gebaseerd op de volgende activiteiten:
- Contributies/abonnementen
- Bezoek ontvangen
- Op bezoek gaan
- Vakantie/uitgaan
- (Extra) vervoer

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

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

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

Bijlage 5 | Berekeningen maatregelen

De kosten en opbrengsten van de maatregelen zijn afkomstig van Milieu Centraal, en berekend door RVO. Deze zijn te vinden op de website verbeterjehuis.nl. Milieu Centraal rekent de opbrengsten uit met een energietarief van € 1,45 per m3 als verwachting voor de gasprijs van de komende jaren.

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

Isolatie en dubbel glas
Bij de spouwmuurisolatie voor een tussenwoning zien we dat de kosten 1.100 euro bedragen en de besparing 260 euro per jaar bedraagt. Daarmee is de maatregel in iets meer dan 4 jaar terugverdiend. Aangezien de kosten via een 30-jarige hypotheek worden gefinancierd, is dit een rendabele maatregel.
Omdat over de hypotheek ook rente moet worden betaald, kunnen we de terugverdientijd niet vergelijken met 30 jaar, maar met een kortere periode.

Spouwmuurisolatie

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

Soort woning	Besparing gas per jaar (m3)	Besparing per jaar bij gasprijs 1,45 euro/m3
Tussenwoning	180 m3	260 euro
Hoekwoning	400 m3	580 euro
2 onder 1 kap	410 m3	600 euro
Vrijstaande woning	600 m3	900 euro

Terugverdientijden liggen rond de vijf jaar, zonder subsidie.

Vloerisolatie

Soort woning	Kosten (eenmalig)	Subsidie (eenmalig)
Tussenwoning	1.950 euro	530 euro
Hoekwoning	2.050 euro	550 euro
2-onder-1-kap	2.600 euro	700 euro
Vrijstaande woning	3.800 euro	1.000 euro

Soort woning	Besparing gas per jaar (m3)	Besparing per jaar bij gasprijs 1,45 euro/m3
Tussenwoning	80 m3	120 euro
Hoekwoning	130 m3	190 euro
2-onder-1-kap	170 m3	240 euro
Vrijstaande woning	250 m3	360 euro

Terugverdientijden liggen tussen de 11 en 17 jaar, zonder subsidie.

Dakisolatie (schuin dak)

Soort woning	Kosten (eenmalig)	Subsidie (eenmalig)
Tussenwoning	5.400 euro	1.600 euro
Hoekwoning	5.700 euro	1.700 euro
2-onder-1-kap	6.000 euro	1.800 euro
Vrijstaande woning	9.000 euro	2.700 euro

Soort woning	Besparing gas per jaar (m3)	Besparing per jaar bij gasprijs 1,45 euro/m3
Tussenwoning	400 m3	550 euro
Hoekwoning	420 m3	600 euro
2-onder-1-kap	440 m3	650 euro
Vrijstaande woning	700 m3	1.000 euro

Bij dakisolatie zijn de terugverdientijden tussen de 10 en 12 jaar, zonder subsidie.

HR++-glas in bestaande kozijnen

Soort woning	Kosten (eenmalig)	Subsidie (eenmalig)
Tussenwoning	3.800 euro	900 euro
Hoekwoning	4.000 euro	1.000 euro
2-onder-1-kap	4.500 euro	1.100 euro
Vrijstaande woning	6.000 euro	1.400 euro

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

Soort woning	Besparing gas per jaar (m3)	Besparing per jaar bij gasprijs 1,45 euro/m3
Tussenwoning	65 m3	90 euro
Hoekwoning	70 m3	100 euro
2-onder-1-kap	80 m3	110 euro
Vrijstaande woning	100 m3	140 euro

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

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

Soort woning	Besparing gas per jaar (m3)	Besparing per jaar bij gasprijs 1,45 euro/m3
Tussenwoning	240 m3	350 euro
Hoekwoning	260 m3	370 euro
2-onder-1-kap	290 m3	400 euro
Vrijstaande woning	370 m3	550 euro

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

Soort woning	Kosten (eenmalig)
Tussenwoning	12.250 euro
Hoekwoning	14.100 euro
2-onder-1-kap	15.550 euro
Vrijstaande woning	22.300 euro

Verdere verbeteringen
Na isolatie kan gedacht worden aan verdere verbeteringen die het huis energiezuiniger maken.
In onderstaande tabellen staan daarvoor de uitgaven en besparingen. We stellen hierbij voor om maximaal een bedrag van 10.000 euro vrij te stellen. Daarmee kan zonder subsidie een hybride warmtepomp worden aangeschaft of een deel van een volledige warmtepomp of 14 zonnepanelen.

Hybride warmtepomp

Warmtepomp 4 kW	Prijs	Subsidie	Besparing per jaar bij gasprijs 1,45 euro/m3 en 0,37 euro/kWh
Exclusief cv-ketel	6.000 euro	2.550 euro	
Inclusief cv-ketel	8.100 euro	2.550 euro	
Besparing per jaar			460 euro

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

Kosten voor volledig elektrische warmtepomp met buitenunit

Aanschaf gemiddeld (inclusief installatie en btw)	12.000 euro	Besparing per jaar bij gasprijs 1,45 euro/m3 en 0,37 euro/kWh
Extra kosten aanleggen Lage Temperatuur Verwarming, thermostaatknoppen en zwaardere stroomaansluiting	3.800 euro	
Subsidie gemiddeld	3.150 euro	
Besparing per jaar		640 euro

De terugverdientijd van een warmtepomp, inclusief lage temperatuur verwarming, zonder subsidie en met gemiddelde energietarieven ligt rond de 25 jaar. Het volledige bedrag is te hoog om te financieren met een 30-jarige hypotheek (met rente).

Zonnepanelen

Aantal panelen	Kosten	Besparing per jaar *
6 panelen	3.200 euro	450 euro
10 panelen	5.000 euro	750 euro
18 panelen	8.000 euro	1.200 euro

* Voor het stroomtarief is gerekend met € 0,37 per kWh in het eerste jaar en € 0,25 in de andere jaren. Er wordt gerekend met de salderingsregeling. Bij 10 en 18 panelen kan niet alles gesaldeerd worden. Dan is gerekend met € 0,10 per kWh. Er is geen rekening gehouden met (vaste) terugleverkosten.

De terugverdientijd van zonnepanelen bedraagt 7 tot 8 jaar.

Douche warmteterugwinning (wtw)

Soort douche-wtw	Kosten	Besparing gas per jaar	Besparing per jaar bij gasprijs 1,45 euro/m3
Douchepijp-wtw (verticaal)	800 euro	65 m3	100 euro
Douchegoot- of douchebak wtw (horizontaal)	2.600 euro	50 m3	75 euro
Losse douche-wtw	600 euro	45 m3	65 euro

Nu buiten de lijst

Zonneboiler

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

Aantal personen	Besparing gas per jaar	Besparing per jaar bij gasprijs 1,45 euro/m3
3	160 m3	230 euro
5	230 m3	330 euro

De terugverdientijd van een zonneboiler is, zonder subsidie, zo'n 18 tot 20 jaar. Daarmee is het op de rand van een positief rendement bij een 30-jarige hypotheek.
Het Nibud adviseert om deze niet op te nemen in de lijst.

Het dichtmaken van kieren en naden

Zelf je naden en kieren dichtmaken is niet duur: je betaalt dan alleen voor het materiaal. Voor een heel huis ben je gemiddeld 370 euro kwijt.
Als je een klusjesman of bedrijf inhuurt, kost het natuurlijk meer: in een gemiddelde hoekwoning kost het zo'n 2.700 euro om alle naden en kieren te laten dichtmaken. De kosten zijn zo hoog door de vele arbeidsuren. Als een deel al gedaan is (bijvoorbeeld omdat je dak of vloer al geïsoleerd is), zijn de kosten lager.

Het dichtmaken van alle naden en kieren in een gemiddelde hoekwoning scheelt zo'n 50 m3 gas per jaar. Dat komt neer op een jaarlijkse besparing van zo'n 70 euro. En als de thermostaat dan ook nog een graadje lager kan (omdat het huis warmer aanvoelt), dan bespaar je nog eens zo'n ruim 170 euro per jaar. Samen zo'n 240 euro per jaar dus.

Bij het zelf doen kan het dichtmaken van kieren en naden wel opleveren. Het gaat hier echter om een klein bedrag. Het extra op de lijst zetten is dan niet geheel nodig. Uitbesteden is dermate duur, dat de opbrengst niet genoeg is om opname op de lijst te rechtvaardigen.

Voorwaardelijke maatregelen

Sommige maatregelen zijn nodig om er voor te zorgen dat andere maatregelen die wél voldoende rendement opleveren, gedaan kunnen worden. We noemen dat hier voorwaardelijke maatregelen.
Deze voorwaardelijke maatregelen leveren op zich dus geen rendement op en het Nibud adviseert dan ook om deze op dit moment niet op de lijst op te nemen. Dit wordt jaarlijks opnieuw beoordeeld.

Het gaat bijvoorbeeld om zaken als:
- energiebespaaradvies of financieel advies
- vloerverwarming
- het gasloos maken van een woning
- bouwkundige aanpassingen
- energieopslag