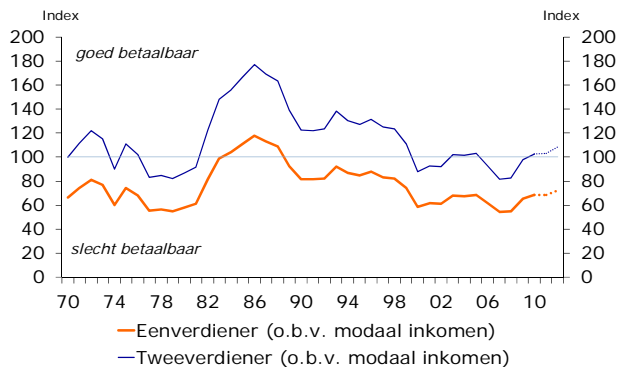


Betaalbaarheid

De Rabobank Betaalbaarheidsindex meet de betaalbaarheid van een gemiddelde koopwoning voor huishoudens in Nederland. De index wordt berekend op basis van het gemiddeld inkomen en de rente- en huizenprijsontwikkeling. Heeft de

index een waarde van 100, dan bedragen de bruto maandlasten 30% van het bruto inkomen. Is de indexwaarde hoger dan 100, dan bedragen de bruto maandlasten minder dan 30% van het bruto inkomen en vice versa.

Figuur 21: Betaalbaarheid neemt toe, maar...



Bron: CPB, CBS/ Kadaster, Reuters EcoWin, Rabobank

De betaalbaarheidsindex voor tweeverdieners komt dit jaar naar verwachting uit op 102,9 en volgend jaar op 108,2. (figuur 21). Tweeverdieners zijn daarmee minder dan 30% van hun bruto-inkomen kwijt aan woonlasten. De verbetering is vooral toe te schrijven aan de verwachte daling van de gemiddelde huizenprijs in dezelfde periode. Ook voor starters neemt de betaalbaarheid toe. Voor startende twee-

verdieners komt de betaalbaarheidsindex dit jaar uit op 93,6 en naar verwachting stijgt deze naar 98,3 in 2012. Daarentegen hebben alleenverdienende starters met een modaal inkomen nog steeds grote moeite om de stap naar een koopwoning te maken. De betaalbaarheidsindex voor deze groep komt naar verwachting uit op 62,4 in 2011 en 65,6 in 2012. Zonder eigen geld is het voor deze groep vrijwel onmogelijk om de aanschaf van een woning te financieren.

De daadwerkelijke financieringsruimte

Naast de woningprijs, het bruto inkomen en de rente zijn er meer factoren die de betaalbaarheid beïnvloeden. Bij 'normale' marktomstandigheden verstoren deze het plaatje van betaalbaarheid ook niet al te zeer en worden zij daarom bij de berekening van de index genegeerd. Bij de huidige situatie verdienen ze echter wel extra aandacht. Daarbij gaat het om de financieringslastpercentages van het NIBUD en de Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF). Omdat deze factoren moeilijk in kaart zijn te brengen vanaf 1970, maken we hieronder een analyse van de ontwikkeling van de index in de periode 2008-2011. Overigens is de maximale leencapaciteit van huishoudens alleen van belang voor degenen die met relatief veel vreemd vermogen een woning willen aanschaffen.

Factoren die de koopmogelijkheden beperken

De NIBUD-woonquote, op basis waarvan binnen de gedragscode de maximale maandlasten worden vastgesteld, wordt per 1 januari 2012 opnieuw verlaagd. Oorzaken zijn de hogere zorg- en pensioenpremies waardoor huishoudens minder geld overhouden om te besteden aan woonlasten. Sinds 2008 kunnen huishoudens op basis van hetzelfde inkomen en rentepercentage 8 procent minder lenen (figuur 22).

Kwartaalbericht Woningmarkt

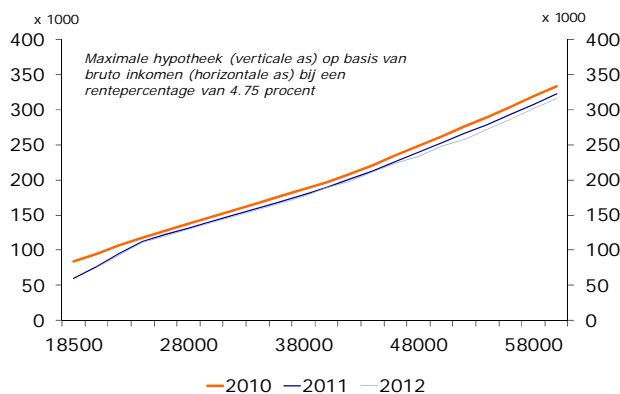
De nieuwe gedragscode die per 1 augustus van kracht is, heeft niet geleid tot een lagere leencapaciteit. Grootste verandering is dat huishoudens alleen nog hypotheek kunnen afsluiten waarvan maximaal 50 procent aflossingsvrij is. Voor veel huishoudens betekent dit dat ze hogere maandlasten krijgen op het moment dat ze verhuizen en de omvang van de hypotheek gelijk blijft. Dat de leencapaciteit niet verandert, komt doordat de manier waarop de maximale hypotheeksom wordt berekend niet is gewijzigd. Dit gebeurt nog altijd op basis van een 30-jarige annuïteitenhypotheek. Wel is het aantal uitzonderingen dat banken mogen maken beperkt. Resultaat is dat banken bijvoorbeeld kansrijke starters ongeveer 15 procent minder mogen lenen. Naar schatting gaat het om 10 procent van de huishoudens.

Extra mogelijkheden tot koop

Naast de beperkende factoren zijn er ook maatregelen genomen die de mogelijkheden om een woning aan te schaffen hebben vergroot. Zo zijn de inkomens, los van promoties, in de afgelopen jaren met 5 procent gestegen. Dat de inflatie in dezelfde periode ook is gestegen, doet hier niet ter zake, aangezien dit is verwerkt in de NIBUD-tabellen.

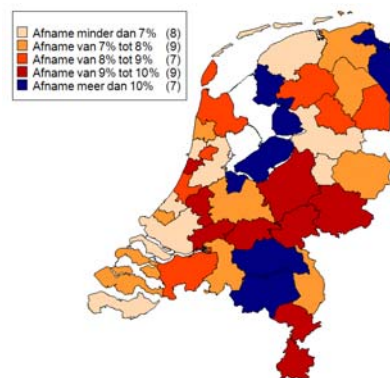
Ook door de verlaging van de overdrachtsbelasting van 6 naar 2 procent krijgen huishoudens 4 procent meer te besteden bij de aanschaf van een woning. De 4 procent die voorheen moest worden betaald als belasting, kan nu worden besteed aan de woning zelf. Het maximale leenbedrag wordt niet aangepast, aangezien het maximale leenbedrag wordt vastgesteld op basis van het inkomen. Daarnaast is de rente waarop de maximale hypotheeksom wordt gebaseerd gedaald van 5,6% naar 5,4%. Dit leidt tot een gemiddeld 3 procent hogere leencapaciteit. Tot slot is de gemiddelde woningprijs met 9 procent gedaald. Voor dezelfde woning heb je nu dus minder hypotheek nodig. Dit laatste is een gemiddelde van Nederland. Zoals te zien is in figuur 23, is de prijsdaling niet gelijk

Figuur 22: Verandering NIBUD-percentages



Bron: NIBUD

Figuur 23: Regionale prijsontwikkeling



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

verdeeld over het land. Wanneer alle leencapaciteitverlagende en -verhogende factoren met elkaar worden verrekend, zien we dat de totale leencapaciteit met 13 procent is toegenomen. Dit komt overeen met de eenvoudige analyse van de betaalbaarheidsindicator: kopers kunnen met eenzelfde inkomen een huis van gemiddeld betere kwaliteit kopen.