

**Rabobank**

Aanschaffen woning is gemakkelijker

Het aantal transacties op de woningmarkt is de afgelopen jaren fors gedaald. Verschillende partijen wijten dit vooral aan het financieringsbeleid van banken, die steeds strengere eisen zouden stellen, waardoor de aanschaf van een woning moeilijker is geworden. Dit strookt echter niet met onze bevindingen. Zo is de betaalbaarheid volgens de Betaalbaarheidsindex van de Rabobank in de periode 2008-2011 met 24% gestegen. Wanneer ook de ontbrekende component 'beleidsveranderingen' in de analyse wordt opgenomen, is de betaalbaarheid van woningen nog altijd met 13% gestegen. Er is dus blijkbaar iets anders aan de hand.

De Rabobank Betaalbaarheidsindex

De Rabobank publiceert in haar Kwartaalbericht Woningmarkt¹ haar Betaalbaarheidsindex. Deze geeft een indicatie in welke mate een huishouden met een modaal inkomen in staat is om een mediane woning aan te schaffen. De index bestaat uit twee componenten: de maximale leencapaciteit en de aanschafprijs van een woning.

De maximale leencapaciteit

Met de maximale leencapaciteit wordt de maximale hypotheek die huishoudens kunnen afsluiten bedoeld, zonder de inbreng van eigen middelen. De gemiddelde leencapaciteit is van drie factoren afhankelijk: het maximale percentage dat kan worden besteed aan woonlasten², het modale inkomen en de 5-jarige hypotheekrente plus een opslag.³ Bij de berekening

¹ Rabobank (2012), Kwartaalbericht Woningmarkt, februari 2012.

² Bij de berekening van de index is deze gefixeerd op 30%. In de praktijk is er geen sprake van één percentage. Het percentage dat van toepassing is op het huishouden is afhankelijk van het inkomen en de rente waartegen de lening wordt afgesloten, en wordt ieder jaar door het NIBUD berekend.

³ Deze opslag dient ter compensatie voor het feit dat in de gedragscode wordt gerekend met de 10-jaars hypotheekrente; deze reeks is echter niet vanaf 1970 beschikbaar.

van de woonlast wordt qua looptijd uitgegaan van een 30-jarige annuïteitenhypotheek. Uitgangspunt bij de berekening is dus dat de hypotheek na dertig jaar volledig is afgelost. Hiervoor is gekozen omdat, ook wanneer huishoudens besluiten niet alles af te lossen, de leencapaciteit op basis van de gedragscode niet mag worden verhoogd.

De aanschafprijs van een woning

Voor de aanschafprijs van een koopwoning is de reeks van de NVM verkozen boven die van het Kadaster. Dit komt doordat de tijdsreeks van de NVM langer is. De NVM drukt de prijs uit in mediane prijzen.

De index

De betaalbaarheidsindex wordt berekend door de maximale gemiddelde leencapaciteit te delen door de gemiddelde aanschafprijs, en dit te vermenigvuldigen met 100. Een indexcijfer hoger dan 100 betekent dat een gezin met een modaal inkomen op basis van een woonquote van 30% voldoende kan lenen om een mediane woning te financieren.

Onderscheid verschillende groepen

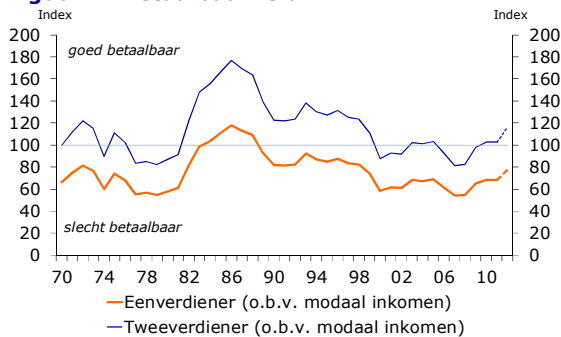
Om de diversiteit tussen verschillende inkomensgroepen weer te geven, wordt de index op basis van twee componenten aangepast: gezinssamenstelling en wooncarrière. Zo wordt aan tweeverdieners anderhalf maal het modale inkomen toegerekend. Qua wooncarrière geldt dat bij huishoudens die voorheen al een woning bezaten, de zogenoemde doorstromers, de aanschafprijs met een factor 0,7 wordt vermenigvuldigd, waarbij er dus vanuit wordt gegaan dat ze 30% van de woning met eigen middelen kunnen financieren. Bij starters die geen overwaarde uit hun vorige woning meenemen, wordt de aanschafprijs met een factor 1,1 vermenigvuldigd, aangezien ze ook de kosten koper meestal mee dienen te financieren. Beleidsfactoren worden niet meegenomen

in de index; het effect hiervan op de betaalbaarheid zal verderop in dit Themabericht aan bod komen.

Huidige uitkomst index

De index voor tweeverdieners kwam in 2011 uit op 103. Dit betekent dat huishoudens met anderhalf keer het modale inkomen minder dan 30% van hun inkomen kwijt zijn wanneer zij een mediane woning aanschaffen. Eenverdieners kunnen zonder inbreng van eigen middelen geen mediane woning kopen (68). Sinds 2007 is de betaalbaarheidsindex voor beide groepen echter fors verbeterd. In 2012 zal de index naar verwachting verder stijgen, door onder meer verder dalende woningprijzen.

Figuur 1: Betaalbaarheid



Bron: CPB, Rabobank, NVM, CBS

Kanttekeningen bij de index

De Rabobank Betaalbaarheidsindex kent een aantal tekortkomingen. Zo leiden beleidsveranderingen tot een verandering van het percentage dat kan worden besteed aan woonlasten. Deze component ontbreekt echter in de Rabobank-index, waar de woonlasten constant worden gehouden op 30%. Oorzaak is dat het in kaart brengen van de impact van overheidsbeleid op de woonquote over een periode van veertig jaar zeer complex en tijdrovend is. In de onderstaande analyse hebben we daarom zoveel mogelijk variabelen in kaart gebracht die sinds 2008 van invloed zijn geweest op de betaalbaarheidsindex, maar die niet worden meegenomen in de index, zoals beleid.

Beleid en leencapaciteit

In tegenstelling tot de Rabobank-index stelt het NIBUD jaarlijks voor iedere inkomenscategorie de nieuwe woonquote vast, de zogenoemde financieringslastpercentages. Hierbij kijkt het NIBUD naar de bestedingspatronen en de noodzakelijke uitgaven van huishoudens. Het resterende bedrag mag vervolgens worden besteed aan woonconsumptie. Als de kosten van levensonderhoud stijgen als gevolg van hogere inflatie, hogere zorgpremies of beleidsveranderingen vanuit de overheid daalt de woonquote automatisch.

Volgens de NIBUD-tabellen kunnen huishoudens op basis van een onveranderd inkomen en rentepercentage 8% minder lenen dan in 2008. Dit is niet verwonderlijk, aangezien de inflatie in die periode cumulatief 5% bedroeg. Huishoudens die dus niet meer zijn gaan verdienen, houden dus logischerwijs minder geld over voor woonlasten. Maar in dezelfde periode zijn ook de CAO-lonen met 6% gestegen. Dit is exclusief incidentele loonstijgingen zoals promoties. Gecorrigeerd voor loonstijgingen kunnen huishoudens dus $(8\% - 6\% =)$ 2% minder lenen dan in 2008.

De toetsrente

Het maximale leenbedrag wordt tevens bepaald door de rente. Uitgangspunt bij het bepalen van de maximale hypotheek is een 30-jarige annuïteitenhypotheek. Voor de rente gelden twee tarieven. Als de rentevaste periode korter is dan tien jaar moet de toetsrente worden toegepast; deze is vergelijkbaar met de 10-jaars hypotheekrente. Als de periode langer dan tien jaar is, geldt de actuele rente. De toetsrente is ten opzichte van drie jaar geleden onveranderd. De leencapaciteit is op basis van de rente dus ongewijzigd.

Gedragscode verandert niks...

Er is veel te doen geweest over de Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF) die per 1 augustus van kracht is, aangezien deze de

leencapaciteit van huishoudens fors zou hebben beperkt. De berekening van de maximale hypotheek is echter ongewijzigd. Deze wordt nog steeds berekend op basis van een annuïteitenhypotheek, met een toetsrente van tien jaar, en volledige aflossing na 30 jaar. Dat nu 'nog maar' 50% van de lening aflossingsvrij mag zijn, verandert hier niks aan.

Wel kunnen doorstromers, ook als de hypotheeksom gelijk blijft, te maken krijgen met hogere maandlasten. Aangezien ze nu naast de rentebetalingen verplicht moeten aflossen (of vermogen opbouwen). Het is echter een keus van de huishoudens zelf om eventueel minder te gaan lenen, indien zij de maandlasten constant willen houden. Overigens kozen veel huishoudens er, ook zonder deze verplichting, al voor om vermogen op te bouwen.

Op basis van de nieuwe gedragscode kunnen huishoudens wel iets minder lenen ten opzichte van de waarde van de woning. Voorheen konden huishoudens 106% van de marktwaarde van de woning lenen, plus 6% overdrachtsbelasting. Dit is nu verlaagd naar 104%, plus 2% overdrachtsbelasting. De verlaging van de overdrachtsbelasting buiten beschouwing latend gaat het dus om een verschil van 2%-punt. De groep die hierdoor wordt getroffen, bestaat vooral uit huishoudens met een maximale loan-to-value. Het gaat hier slechts om 2 à 3% van de woningkopers.

Starters vormen een uitzondering

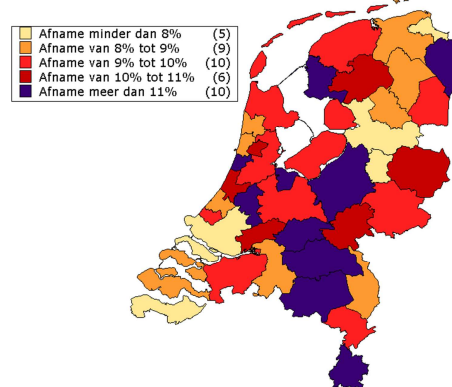
De gedragscode heeft wel geleid tot minder leencapaciteit bij starters. Voorheen mochten banken voor starters met goede carrièreperspectieven een uitzondering maken en een hogere hypotheek verstrekken dan volgens de regels strikt genomen mocht. Dit maatwerk is door de toezichthouder nu niet meer toegestaan. Veelbelovende starters kunnen daardoor naar schatting nu 15% minder lenen. Ook ZZP'ers vormen een uitzondering. In welke mate hun leencapaciteit is veranderd, is echter moeilijk in te schatten.

Tot slot wordt het meefinancieren van een nieuwe keuken of badkamer moeilijker. Oorzaak is dat alleen de gecreëerde meerwaarde (de uit de verbouwing voortvloeiende verwachte stijging van de prijs van de woning) mag worden meegefinancierd. Verbouwingen waarbij de meerwaarde lager is dan de bouwkosten kunnen niet zonder inbreng van eigen middelen worden gefinancierd.

De aankoopwaarde en overige zaken

Sinds het toppunt in augustus 2008 zijn de woningprijzen met 11% gedaald. Dit heeft de betaalbaarheid bevorderd, aangezien huishoudens de beoogde woning nu goedkoper kunnen aanschaffen. Kanttekening is wel dat de prijsdaling per regio varieert van -5% tot -15%.

Figuur 2: Prijsontwikkeling per regio



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Verlaging overdrachtsbelasting

Per 15 juni 2011 is de overdrachtsbelasting verlaagd van 6 naar 2%. Hierdoor kunnen huishoudens een 4% duurdere woning financieren. Dit komt doordat het maximale leenbedrag niet wordt bepaald door de waarde van de woning, maar door het inkomen. Stel dat het maximale leenbedrag van een huishouden 220.000 euro bedraagt. Toen de overdrachtsbelasting 6% bedroeg kon een huishouden 207.547 euro besteden aan de woning. Nu de overdrachtsbelasting is verlaagd naar 2%, is dit gestegen naar 215.686 euro, een stijging van bijna 4%. Tot slot is de maximale leencapaciteit alleen relevant voor huishoudens die

de grenzen opzoeken van wat de banken maximaal mogen verstrekken.

Betaalbaarheid verbeterd

Figuur 3 laat de opstelsom zien van de eerder genoemde factoren. Ondanks dat de leencapaciteit in de afgelopen drie jaar is gedaald, is de betaalbaarheid toch toegenomen. Dit dankzij de prijsdaling van woningen en de verlaging van de overdrachtsbelasting, waardoor de betaalbaarheid met 13% is toegenomen. Er zijn wel enkele uitzonderingen. De leencapaciteit van starters met goede carrièreperspectieven is per saldo met 2% gedaald. Ook de regionale prijsverschillen zorgen voor verschillende uitkomsten. In gebieden waar de prijzen minder hard zijn gedaald dan het gemiddelde valt de toename van de betaalbaarheid lager uit.

Figuur 3: Alles op een rijtje

	Gemiddeld	Starters
NIBUD	-8	-8
Loonstijging	+6	+6
Toetsrente	0	0
Gemiddelde prijsdaling	+11	+11
Overdrachtsbelasting	+4	+4
Gedragscode		-15
Saldo	+13	-2

Bron: NIBUD, CBS, Rabobank

Het ontbrekende vertrouwen

Het aantal transacties is sinds 2008 met ruim 40% gedaald, terwijl de gemiddelde betaalbaarheid van een woning is toegenomen. De starters met goede carrièreperspectieven vormen hierop de uitzondering, doordat hypotheekverstrekkers minder uitzonderingen mogen maken. De daling van de transactieaantallen valt dus niet primair te wijten aan de betaalbaarheid van woningen, aangezien de lagere leencapaciteit niet heeft geleid tot een daling van de betaalbaarheid. Blijkbaar zijn er ook andere factoren die een belangrijke rol spelen. Het gaat hier voornamelijk om een gebrek aan vertrouwen als gevolg van de onzekere economische situatie, de bijbehorende

baanonzekerheid en bezuinigingen vanuit de overheid. Daarnaast speelt de discussie over de hypotheekrenteaftrek en de pensioenen een belangrijke rol. Tevens hebben huishoudens te maken met vermogensverliezen door lagere aandelenkoersen en woningprijzen. Tot slot stellen veel potentiële kopers de aanschaf van een woning uit in de veronderstelling dat de prijsdaling nog wel even zal aanhouden.

Een koopwoning is niet altijd bereikbaar

Ondanks dat de betaalbaarheid is toegenomen, zijn er veel huishoudens die zich geen koopwoning kunnen veroorloven, maar dat wel graag willen. Het betreft hier vooral huishoudens met een inkomen tussen de 33.600 en 45.000 euro. Deze groep verdient teveel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een gemiddeld appartement te kopen. We hebben het hier echter niet over een nieuw probleem (figuur 1).

Conclusie

De Betaalbaarheidsindex van de Rabobank overschat de toename van de betaalbaarheid. Als we ook beleidsfactoren meenemen in de analyse is de betaalbaarheid sinds 2008 per saldo niet met 24% maar met 13% gestegen. Naast de negatieve effecten (zoals aangescherpte Nibud-normen) zorgt ook een aantal factoren ervoor dat huishoudens een duurder huis kunnen financieren: loonstijgingen, verlaagde overdrachtsbelasting en de dalende huizenprijzen. De nieuwe gedragscode speelt daarbij voor de grootste groep (potentiële) kopers een kleine rol.

februari 2012

Maarten van der Molen (030 – 2164490)

M.T.Molen@rn.rabobank.nl

www.rabobank.com/economie