

## KOOPWONINGEN

# Lage rente doet wonderen voor woonlasten

Huishouden is 16% van netto-inkomen kwijt aan woonlasten, tegen 25% à 30% in 2008

Prisco Battes  
Amsterdam

De woonlasten zijn de afgelopen jaren spectaculair gedaald. Huishoudens die op het hoogtepunt van de markt in 2008 een huis kochten, waren volgens het Delftse technologiebedrijf Calcasa gemiddeld zo'n 25% tot 30% van hun netto-inkomen kwijt aan woonlasten. Nu is dat nog slechts zo'n 16%.

De verbetering van de betaalbaarheid is voor een deel te danken aan de daling van de huizenprijzen. Volgens Calcasa ligt de gemiddelde prijs van een woning nog zo'n 6% onder de top van de markt in 2008. Ook is het modale inkomen sinds 2010 toegenomen van € 32.500 tot € 35.500.

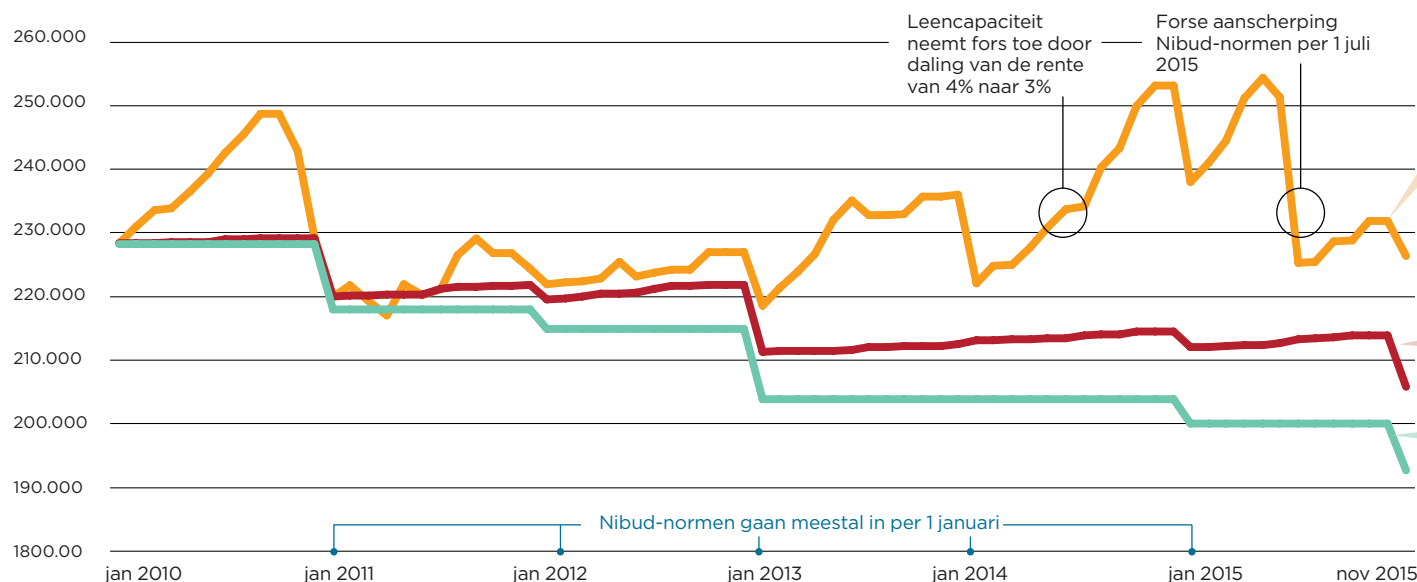
Maar belangrijker is de forse daling van de hypotheekrente. Eind 2012 was de gemiddelde hypotheekrente nog 5%. Sindsdien is er bijna ieder jaar een procentpunt vanaf gegaan. Begin december zakte de hypotheekrente door de grens van 2,3%. De rentelasten zijn in drie jaar ruim gehalveerd.

Door de daling van de woonlasten zijn ook de strengere hypotheeknormen voor een belangrijk deel ongedaan gemaakt. Een gemiddeld huishouden kan vanaf 1 januari 2016 zo'n € 226.000 lenen. Dat is ongeveer evenveel als de € 228.000 die een vergelijkbaar huishouden kon lenen in 2010, toen de rente nog zo'n 5% was. Iedere keer dat de leennormen de afgelopen jaren strenger zijn geworden, daalde de rente naar een nieuw dieptepunt.

De maximale leencapaciteit is van invloed op de hoogte van de huizenprijzen. Veel huishoudens moeten het maximale bedrag lenen bij de aanschaf van een woning. De gemiddelde woning kost volgens Calcasa op dit moment zo'n € 244.000. In 2013, op het dieptepunt van de

## Ondanks strengere hypotheekregels kan huishouden nog steeds bijna evenveel lenen

Hoeveel euro kan een doorsnee huishouden\* maximaal lenen?



Werkelijke ontwikkeling van de maximale hypotheek op basis van de marktrente (\*\*) en de stijging van het modale inkomen.

Ontwikkeling van de maximale hypotheek als de rente gelijk was gebleven op 5%, maar wel rekening wordt gehouden met de toename van het modale inkomen

Ontwikkeling van de maximale hypotheek als de rente sinds 2010 gelijk was gebleven en inkomens niet waren gestegen

markt, was dat € 225.000.

De gemiddelde prijs ligt daarmee boven het bedrag dat een gemiddeld huishouden kan lenen. Veel huishoudens moeten spaargeld meenemen of zijn aangewezen op een goedkopere woning dan wel een huurwoning. Ook zzp'ers hebben vaak moeite om voor een hypotheek in aanmerking te komen.

Huishoudens die wel in aanmerking komen voor een hypotheek profiteren zo sterk van de lagere rentelasten, dat volgens Calcasa zelfs de betaalbaarheid in Amsterdam beter is dan in 2008. De prijs van een gemiddelde koopwoning is in de hoofdstad zo'n 6% hoger dan op de top van de markt in 2008. Maar de gemiddelde koper is ervol-

€ 226.000

Een gemiddeld huishouden kan volgend jaar € 226.000 lenen voor de koop van een woning. Dat is nauwelijks minder dan de € 228.000 die in 2010 kon worden geleend.

gens Calcasa op dit moment slechts 20% van zijn netto-inkomen kwijt aan rentelasten tegen bijna 30% vijf jaar geleden. Het verschil is vrijwel geheel toe te schrijven aan de lagere hypotheekrente.

De betaalbaarheid in de duurste stad van Nederland wordt overigens wel vertekend doordat er relatief veel kleine huizen zijn. Huizenkopers zijn weliswaar gemiddeld slechts een vijfde van hun netto-inkomen kwijt aan woonlasten, maar de ruimte is vaak zo beperkt dat er geen vaatwasser in de woning past. Bovendien is geen rekening gehouden met de erfpacht. 'Die kan voor fors hogere woonlasten zorgen,' zegt Petra Visser van Calcasa.

Door de extreem lage hypo-

theekrente gaan de meeste analisten ervan uit dat de huizenprijzen in 2016 opnieuw zullen stijgen. Er zijn vooralsnog geen aanwijzingen dat de Europese Centrale Bank het monetaire beleid verkrappt. De ECB koopt iedere maand nog altijd voor € 60 mrd aan obligaties om de marktrente te drukken. Oorspronkelijk zou dit opkoopprogramma duren tot september 2016. Later kondigde ECB-president Mario

**De meeste analisten gaan ervan uit dat de huizenprijzen in 2016 opnieuw zullen stijgen door de lage rente**

Draghi aan het programma voor onbepaalde tijd te verlengen.

Dat biedt perspectief voor al die huizenbezitters van wie de woningen ondanks de stijging van de huizenprijzen nog altijd onder water staan. Vooral in het oosten van het land liggen de prijzen nog ruim onder het niveau van 2008. Huizenkopers moeten zich realiseren dat een volgende generatie kopers bij een hogere hypotheekrente wel eens aanzienlijk minder zou kunnen lenen. In Amsterdam zou het gemiddelde huishouden bij een rente van 5% op dit moment alweer tegen de 30% van het netto-inkomen kwijt zijn aan woonlasten. Voor heel Nederland ligt dat gemiddeld op 23%.