

WONINGFINANCIERING

Maximale lening daalt amper

Rentedalingen doen aangescherpte leennormen hypotheeken grotendeels teniet

Prisco Battes
Amsterdam

De maximale lening voor de aankoop van een woning is de afgelopen jaren nauwelijks gedaald, ondanks de steeds strengere leennormen. Het op peil blijven van de leencapaciteit is vooral het gevolg van de daling van de hypotheekrente. Als de rente stijgt tot het niveau van vijf jaar geleden, neemt de maximale hypotheek voor een gemiddeld gezin met 10% af. Dat blijkt uit een berekening van De Hypotheekshop op verzoek van het FD.

De maximale hypotheek is van invloed op de ontwikkeling van de huizenprijzen. Tweeverdieners met een gezamenlijk inkomen van anderhalf keer modaal mochten in 2010, toen de rente van een tienjarige hypotheek nog zo'n 5% was, maximaal € 228.000 lenen.

'Nu is dat voor een vergelijkbaar huishouden tegen een hypotheekrente van 2,3% vrijwel hetzelfde', zegt Oscar Noorlag van De Hypotheekshop. Vanaf 1 januari mag hetzelfde gezin € 226.000 lenen. Bij een hypotheekrente van 5% zou de maximale leensom € 20.000 lager liggen.

De leennormen zijn sinds 2010 op advies van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) vijf keer op rij aangescherpt. Vooral in 2011, 2013 en 2015 ging de maximale leencapaciteit fors omlaag. Ook per 1 januari 2016 worden de leennormen weer ingeperkt. Huizenkopers mogen bij hetzelfde inkomen en een gelijke rente steeds minder lenen, omdat

De huizenkoper is nu 16% van zijn inkomen kwijt aan woonlasten. Dat was in 2008 bijna het dubbele



Bouwvakkers betimmeren een dakkapel van een nieuwbouwwoning.

FOTO: HH

de belastingen en kosten voor levensonderhoud zijn toegenomen. Ook wilde het Nibud dat huishoudens meer geld opzij zetten om risico's op te vangen.

De rentedaling heft al deze beperkingen voor een belangrijk deel op, omdat de woonlasten dalen. Huishoudens mogen van het Nibud ongeveer een vijfde tot een derde van hun bruto inkomen aan hypotheeklasten en onderhoudskosten uitgeven. Door de lagere rente kunnen huishoudens meer lenen en toch dezelfde woonkosten houden. Ook zijn de inkomens van huishoudens de afgelopen jaren licht gestegen.

Naast de strengere regels voor de 'loan-to-income' is ook de maximale 'loan-to-value' aan banden gelegd. Huizenkopers mochten tot enkele jaren geleden veel meer lenen dan de waarde van het huis. In 2012 was dat nog 106%. Vanaf 1 januari 2016 is dat nog maar 102%. De daling van de hypotheekrente maakt deze beperking niet ongedaan.

Het Nibud kreeg veel kritiek op de beperkende maatregelen omdat die het herstel van de woningmarkt in de kiem zouden smoren. Dit jaar steeg het aantal transacties met 27%. De gemiddelde huizenprijs nam met 4% toe. In Utrecht en Amsterdam liepen de prijzen zelfs met het dubbele percentage op.

Door de lagere rente is de betaalbaarheid van woningen sterk verbeterd. De gemiddelde huizenkoper is nu slechts 16% van zijn inkomen kwijt aan woonlasten, tegen bijna het dubbele in 2008.

