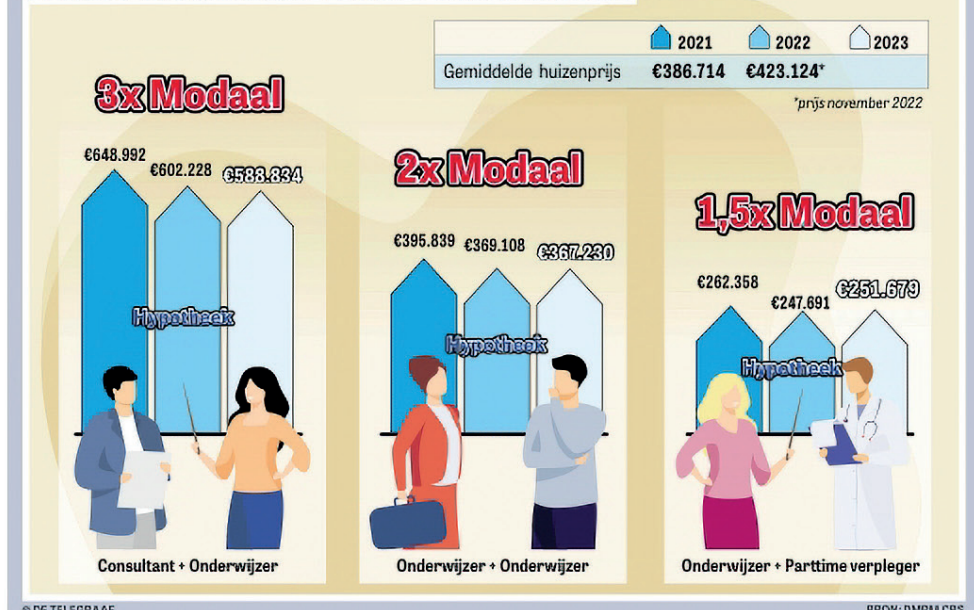


ZELFDE BAAN, MAXIMALE HYPOTHEEK OMLAAG



'Nibud nivelleert met leennormen hypotheek'

Onderzoek: 41% koopkrachtverlies voor driemaal modaal

door Pieter van Erven Dorens

AMSTERDAM • De aanpassingen van de leennormen van het Nibud vallen relatief nadelig uit voor hogere inkomensgroepen, blijkt uit onderzoek. Een koppel dat samen driemaal modaal verdient, kan met een maximale hypotheek nu 41% 'minder huis' kopen dan tien jaar terug. Met een lager gezamenlijk salaris is de achteruitgang flink minder.

„Langzaam maar zeker heeft zich een nivellering voorgedaan. De maximale hypotheek voor hoge inkomens is sneller gedaald dan de maximale hypotheek voor lage inkomens. Met name de middengroep kan relatief gezien meer lenen”, zegt Schalko Deddens van Dutch Mortgage Portfolio Management (DMPM), dat het onderzoek uitvoerde voor hypotheekbeleggers zoals pensioenfondsen en verzekeraars.

Onderwijzers

Een stel dat twee modale salarissen verdient, bijvoorbeeld twee onderwijzers, heeft zijn koopkracht op de huizenmarkt sinds 2013 zien dalen met 33%. Het duo mag volgens de Nibud-normen dit jaar maximaal €367.230 lenen, terwijl het koppel met driemaal modaal €583.834 kan loskrijgen. Dat ligt voor beide inkomensgroepen ruim onder de bedragen die ze drie jaar geleden konden lenen, hoewel de huizenprijs sindsdien sterk is opgelopen.

Vooraf de laatste jaren kon je voor het maximale leenbedrag minder vierkante meters en kamers krijgen

dan voorheen. „In combinatie met de verder stijgende huizenprijzen nam de koopkracht met ongeveer 20% af tussen 2021 en 2023”, aldus het onderzoek. Wel heeft zich inmiddels een daling van de huizenprijzen ingezet. Aanstaande donderdag komt makelaarsclub NVM met cijfers over het vierde kwartaal van 2022.

Voor DMPM is het onderzoek relevant om te zien welk risico beleggers lopen op hypotheekleningen die ze voor consumenten financieren. Het feit dat hogere inkomens relatief minder kunnen lenen, zet extra druk op de prijzen van dure huizen.

„Mijn conclusie is dat de prijzen aan de onderkant van de markt goed op peil

kunnen blijven, maar dat vanaf zo'n €500.000 het inkomenseffect op de huizenprijzen groter gaat worden”, aldus Deddens. „Mensen die nu een hoge hypotheek hebben, lopen relatief meer ri-

'Bij dure huizen meer kans op prijsdaling'

sico om onder water te komen.”

Waarom het Nibud strenger is voor hogere inkomens, blijft voor Deddens gissen. „Hoe meer je verdient, hoe meer energie je gebruikt en hoe meer je consumeert. Daar zitten meer inflatie-effecten in. Dat kan een van de afwegingen zijn.”

Een andere conclusie uit het onderzoek is dat alleenstaanden een stapje terug hebben gedaan. „Alleenstaanden hebben jarenlang een licht voordeel gehad op tweeverdieners. Dit voordeel is langzaam maar zeker verdwenen. Relatief hebben alleenstaanden het meest ingeleverd op de koopkracht.”

Alleenverdieners konden lang meer bieden dan tweeverdieners met hetzelfde inkomen, omdat volgens de Nibud-normen het tweede inkomen maar beperkt meetelde bij de berekening van de maximale hypotheek. Vanaf dit jaar is dat echter 100%.