Hogere hypotheek in 2027, maar daarmee koopwoning nog niet dichterbij

Voor vrijwel alle huishoudens is volgend jaar een hogere hypotheek mogelijk. Dat klinkt als positief nieuws - zeker voor mensen die de extra ruimte goed kunnen gebruiken om het gewenste huis te kopen. Een iets hogere hypotheek wil echter niet zeggen dat de kans op een koopwoning groter is. ‘Als de huizenprijzen harder stijgen dan de bedragen die huishoudens kunnen lenen en de rente blijft oplopen, komt een koopwoning niet dichterbij', zegt Nibud-directeur Mattias Gijsbertsen. 'Met name voor starters zonder eigen vermogen is een koopwoning momenteel moeilijk bereikbaar.’

Bescherming

Het Nibud berekent elk jaar voor de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Financiën welk bedrag huishoudens kunnen lenen voor de aankoop van een huis. Eén van de belangrijkste uitgangspunten daarbij is dat de hypotheek betaalbaar is, nu én over 30 jaar. Mensen hoeven niet onnodig beperkt te worden om een huis te kunnen kopen, maar moeten ook niet zo veel kunnen lenen dat ze een te groot deel van hun inkomen aan de hypotheek kwijt zijn en geen budget meer overhouden voor andere noodzakelijke uitgaven, zoals de boodschappen en energie. Het rapport Advies hypotheeknormen 2027 is vandaag gepubliceerd.

‘Juist in deze tijd zijn de hypotheeknormen van groot belang', legt Gijsbertsen uit. ‘In een krappe woningmarkt als deze kunnen mensen snel verleid worden om een bedrag te lenen dat niet bij hun inkomen en andere uitgaven past. We zien in de Monitor Leennormen en Stabiliteit van AFM en DNB dat huishoudens steeds vaker tegen de maximale hypotheek lenen, omdat ze anders geen geschikt huis kunnen kopen. Een hypotheek gaat om veel geld, voor een lange periode. De normen zijn er om mensen te beschermen tegen onverantwoorde betalingsverplichtingen.’

Ontwikkelingen op de woningmarkt

Tegelijkertijd zijn de woningprijzen de afgelopen jaren flink gestegen, met als gevolg dat een koopwoning voor met name starters zonder eigen geld moeilijker bereikbaar is. Zij wonen noodgedwongen langer thuis of komen terecht in private verhuur omdat de wachtlijsten voor een sociale huurwoning lang zijn en hun inkomen hiervoor al snel te hoog is. Nadelig is dat huurders, vergeleken met kopers, minder ruimte hebben om een financiële buffer en vermogen op te bouwen.

Koopkracht stagneert, maximale hypotheek stijgt

Voor het eerst in jaren kunnen vrijwel alle huishoudens het komende jaar bij een ongewijzigde rentestand een hogere hypotheek krijgen dan het jaar ervoor, als hun

inkomen stijgt én als hun inkomen gelijk blijft. Huishoudens met een gelijkblijvend inkomen kunnen maximaal ongeveer € 10.000 meer hypotheek krijgen in 2027. Huishoudens met een gemiddelde loonstijging van 3,7 procent kunnen € 10.000 tot € 35.000 meer lenen.

De koopkracht in Nederland daalt naar verwachting met 0,1 procent in 2027, maar toch kan bijna iedereen een hogere hypotheek krijgen. Hoe zit dat? Voor de hypotheeknormen rekenen we altijd met de gegevens van de laatste vier jaar, zodat één afwijkend jaar niet gelijk voor een enorm verschil zorgt. Bij de huidige berekening is een duur jaar (2022) weggevallen en is 2026 daarvoor in de plaats gekomen. Na 2022 zijn er vooral lastenverlichtingen geweest en daarom is het beeld nu overwegend positief.

Naar aanleiding van de lastenverzwaringen die zijn aangekondigd op Prinsjesdag hebben we nog kleine correcties toegepast, maar die zijn kleiner dan de positieve ruimte die er al was. Wat ook meespeelt is dat een belangrijke lastenverzwaring de verhoging van de belastingtarieven is. Daardoor is er voor huiseigenaren meer voordeel uit de hypotheekrenteaftrek en dat heeft dan weer effect op de hoogte van de hypotheek.

Rentestijging

Wie een huis koopt moet ook rekening houden met de ontwikkeling van de hypotheekrente. Die stijgt de laatste tijd en dat kan ervoor zorgen dat je straks toch minder kan lenen. Voorbeeld: in 2026 is de hypotheekrente met ongeveer een half procentpunt gestegen. Als dat ook in 2027 gebeurt, kan een huishouden met een jaarinkomen van € 70.000 ongeveer € 7.000 minder lenen dan zonder de rentestijging.

Gijsbertsen: 'Wij als Nibud kijken primair naar de betaalbaarheid van de hypotheeklasten, niet naar de toegankelijkheid van de woningmarkt. Er zijn veel meer factoren die invloed hebben op de toegankelijkheid van de huizenmarkt en de huizenprijzen. Pas als de huizenprijzen aanzienlijk minder stijgen (of dalen) ten opzichte van de leencapaciteit, betekent dat goed nieuws voor de bereikbaarheid van een koopwoning voor starters met weinig eigen vermogen.'

We adviseren huishoudens om zich op tijd te verdiepen in de hypotheek(on)mogelijkheden. Zo kunnen ze met meer kennis en zekerheid zoeken en worden ze niet verrast door zaken die een rol spelen bij de hoogte van de hypotheek.