



Occasional paper

# Koopstarters op de woningmarkt

Hypothecaire financiering en de rol van studieschuld en consumptief krediet

September 2021

# Samenvatting

**Eind 2020 signaleerde de AFM in Trendzicht dat de potentiële kwetsbaarheid van koopstarters op de woningmarkt aandacht vergt.** Koopstarters hebben relatief hoge hypotheekschulden ten opzichte van zowel hun inkomen als de waarde van hun woning en ze beschikken over relatief weinig eigen vermogen om tegenvallers mee op te vangen. Bovendien hebben koopstarters vaak een studieschuld en er zijn signalen dat studieleningen niet altijd worden meegenomen in het kredietacceptatieproces. Meer in het algemeen bestaat het risico op stapeling van schulden, waarbij – naast een maximale hypotheek – nog andere schulden worden aangegaan.

**Dit onderzoek geeft een cijfermatige onderbouwing aan de zorgen die de AFM eerder in Trendzicht heeft geuit.** Het rapport presenteert een marktbeeld en is tevens een aanvulling op de reguliere toezichtactiviteiten van de AFM die erop zijn gericht om passende advisering te bevorderen en overkreditering tegen te gaan. Dit beeld heeft als voordeel dat we iedereen binnen de doelgroep (koopstarters) kunnen analyseren. Omdat de schattingen gevoelig zijn voor (meet)onzekerheden is een voorzichtige en genuanceerde interpretatie van de resultaten op zijn plaats.

**We analyseren de financiële situatie van Nederlandse koopstarters met data beschikbaar gesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).** Koopstarters zijn in dit onderzoek gedefinieerd als huishoudens met een hoofdkostwinner van 35 jaar of jonger, die een hypotheek hebben afgesloten. We nemen de hypothecaire financieringslastnorm als uitgangspunt voor de bepaling van de maximale verantwoorde financieringslast. We vergelijken de geobserveerde hypotheekschuld met de maximale hypotheekhoogte die we zouden verwachten op basis van de financiële gegevens van de koopstarters en de financieringslastnorm. Voor de doelgroep onderzoeken we voor de jaren 2013 tot en met 2018 of een hypotheekbedrag hoger dan de hypothecaire financieringslastnorm samenhangt met een eventueel aanwezige studieschuld en/of consumptief krediet.

**We observeren dat ongeveer 20 tot 39 procent van de koopstarters in 2018 een hogere hypotheekschuld had dan maximaal te verwachten was op basis van de beschikbare financiële gegevens over het huishouden.** Gemiddeld ging het om een verschil van tussen de 50 en 70 duizend euro. De ruime bandbreedte van de schatting hangt samen met de gevoeligheid van de parameters die we gebruiken. Met name met welk inkomen we precies rekenen beïnvloedt de resultaten. De hoogte van de hypotheekrente heeft minder impact. Dat in veel gevallen een hogere hypotheek is afgesloten dan verwacht zou worden op basis van de beschikbare gegevens van de financiële situatie van een huishouden en de financieringslastnorm betekent niet per se dat er sprake was van overkreditering. De financieringslastnorm kent veel wettelijke uitzonderingen en ruimte voor maatwerk. Bovendien kan een starterslening of een regeling met borgstelling een deel van de hoge hypotheekschulden die we observeren verklaren; we kunnen dit niet toetsen aangezien deze factoren niet terugkomen in onze dataset.

**Naar schatting 9 tot 13 procent van de koopstarters met studieschuld in 2018 lijkt deze schuld niet te hebben meegenomen bij het bepalen van de hypotheekhoogte.** 43 procent van de koopstarters had in 2018 een studielening, en ongeveer een op de vier van hen had een hogere hypotheekschuld dan te verwachten was. In het geval dat een koopstarter een hogere hypotheek heeft dan verwacht op basis van onze norminterpretatie, maar niet wanneer de studieschuld buiten beschouwing wordt gelaten in de inkomstenstoets, kan dit erop duiden dat de studieschuld niet is meegenomen bij het bepalen van de maximale hypotheek. De schatting dat 9 tot 13 procent van de koopstarters met studieschuld deze niet hadden opgegeven is in overeenstemming met consumentenonderzoek uit 2019 (waar 15 procent van de ondervraagde koopstarters aangaf hun studieschuld te hebben verzwegen).

**Een relatief beperkt aantal koopstarters had een consumptief krediet, maar in deze groep koopstarters was er vaker sprake van hoge hypotheekschulden.** Circa 16 procent van de koopstarters had in 2018 een consumptief krediet. Het aandeel koopstarters met consumptief krediet lijkt iets toe te nemen tegen het einde

van de onderzoeksperiode. We zien dat de geobserveerde hypotheekschuld binnen deze groep vaak hoger was dan verwacht op basis van hun financiële gegevens. Tussen een derde en de helft van de koopstarters met consumptief krediet had een hypotheekschuld die hoger lag dan verwacht op basis van onze berekening.

**De gemiddelde hypotheekschuld van koopstarters in verhouding tot de woningwaarde was hoog, maar daalde geleidelijk tussen 2013 en 2018 in lijn met de aangescherpte Loan-To-Value-limiet.** De verlaging van de wettelijke LTV-limiet van 105 procent van de woningwaarde in 2013 tot 100 procent in 2018 is goed terug te zien in de data. Veel koopstarters leenden dichtbij het maximum van de norm in de onderzoeksperiode. De groep koopstarters die een hogere hypotheekschuld aangingen dan te verwachten was op basis van hun inkomen had eveneens een hogere hypotheekschuld in verhouding tot de woningwaarde dan de andere koopstarters.

**Zelfs wanneer alle verstrekkingen volgens de geldende kredietnormen zijn gedaan, geven de hoge kredietniveaus aanleiding tot maatschappelijke reflectie.** Mede ingegeven vanuit de in Trendzicht geuite zorgen, die worden ondersteund door de bevindingen in dit rapport, gaat de AFM dit jaar vervolgonderzoek doen naar de naleving van de hypothecaire leennormen. De AFM zal ook aandacht blijven vragen voor betere verificatie van studieschulden. Het rapport is daarbij een uitnodiging aan wetenschappers, de sector en de politiek om het begrip van de financiële kwetsbaarheden van koopstarters verder te ontwikkelen.

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>2</b>
<b>1 Aanleiding en doel</b>	<b>5</b>
<b>2 Onderzoeksmethodiek</b>	<b>7</b>
2.1 Schatting van de maximale hypotheekhoogte	8
2.2 Analysegroepen op basis van schuldpositie	10
2.3 Rekening houden met onzekerheden in de data-analyse	11
2.3.1 Meetonzekerheid	11
2.3.2 Niet-observeerbare factoren	12
<b>3 Resultaten</b>	<b>14</b>
3.1 Schattingen op basis van uitgangspositie: bovengrens	15
3.2 Schatting op basis van alternatieve aannames: ondergrens	18
3.3 Validatie op basis van Loan Level Data	21
3.4 Interpretatie van uitkomsten in bandbreedtes	22
<b>4 De uitkomsten in perspectief</b>	<b>26</b>
<b>Geraadpleegde bronnen</b>	<b>27</b>
<b>Bijlage 1: Ondersteunende tabellen &amp; grafieken</b>	<b>28</b>
<b>Bijlage 2: Onderzoeksverantwoording</b>	<b>29</b>
<b>Bijlage 3: Resultaten op basis van Loan Level Data (2016)</b>	<b>34</b>

# 1 Aanleiding en doel

**Door de verslechterde toegang tot de woningmarkt kunnen koopstarters geprikkeld worden de randen op te zoeken van het financieel haalbare om een woning te kopen.** De hypothecaire financiering is voor de meeste huishoudens met een koopwoning de grootste financiële verplichting. Verantwoordelijke kredietverlening is mede daarom een belangrijk aandachtspunt voor het toezicht van de AFM. Eind 2020 signaleerde de AFM in *Trendzicht* dat specifiek de potentiële kwetsbaarheid van koopstarters op de woningmarkt aandacht vergt.<sup>1</sup> Koopstarters hebben relatief hoge hypotheekschulden ten opzichte van zowel hun inkomen als de waarde van hun woning en ze beschikken over weinig eigen vermogen om tegenvallers op te kunnen vangen. Daarbij hebben ze vaak een studieschuld die, mede vanwege het nieuwe leenstelsel, ook hoger is.

**Twee ontwikkelingen kunnen vooral voor koopstarters een risico vormen.** Ten eerste observeren we dat koopstarters steeds hogere hypotheekniveaus aangaan, wat zich uit in toenemende LTI-niveaus en hoge LTV-niveaus.<sup>2</sup> Daarnaast hebben we signalen dat studieleningen niet altijd worden meegenomen in het kredietacceptatieproces. Ten tweede heeft de AFM aandacht voor het risico op onverantwoorde stapeling van schulden, waarbij – naast een maximale hypotheek – nog andere schulden worden aangegaan. Deze schulden kunnen direct gerelateerd zijn aan de financiering van de woning (zoals een starterslening), maar ook indirect daarmee samenhangen (het afsluiten van een consumptief krediet om verhuiskosten of de inrichting van de woning te financieren). Een stapeling van schulden kan leiden tot een te hoge schuldenlast gegeven de financiële draagkracht, met individueel en maatschappelijk ongewenste uitkomsten tot gevolg.

**Toegang tot data op huishoudniveau maakt het mogelijk om de in *Trendzicht* beschreven zorgen verder cijfermatig te onderzoeken.** In dit onderzoek analyseren we de financiële situatie van Nederlandse koopstarters met niet-openbare data beschikbaar gesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Koopstarters zijn in dit onderzoek gedefinieerd als huishoudens met een hoofdkostwinner van 35 jaar of jonger, die een hypotheek hebben afgesloten. Deze data geven ons de mogelijkheid om de complete schuldpositie van koopstarters beter in kaart te brengen: hypothecair krediet, studieschuld, en een eventueel consumptief krediet.<sup>3</sup> In de tweede plaats is het mogelijk om te analyseren hoe de hypotheekschulden van koopstarters zich verhouden tot de maximale hypotheek die wij zouden verwachten op basis van bekende gegevens over inkomens- en schuldpositie rondom het moment van het afsluiten van de hypotheek. Voor de doelgroep onderzoeken we voor de jaren 2013 tot en met 2018 in hoeverre een hoger hypotheekbedrag dan de hypothecaire financieringslastnorm samenhangt met een studieschuld en/of consumptief krediet.

**Het onderzoek beoogt een scherper beeld te krijgen van de mate waarin studieschulden niet worden meegenomen bij hypotheekverstrekking.** Een studieschuld heeft veel invloed op de maximale hoogte van de hypotheeklening die een huishouden kan krijgen gegeven een bepaald inkomen.<sup>4</sup> Jonge huishoudens hebben vaker een studieschuld, die gemiddeld steeds hoger wordt sinds de invoering van het nieuwe leenstelsel in

---

<sup>1</sup> Zie AFM (2020), 'Trendzicht 2021', 'Verantwoorde kredietverlening', november.

<sup>2</sup> De hypothecaire leennorm kent twee restricties: de wettelijk voorgeschreven maximale verhouding tussen de hypotheeksom en de onderliggende woningwaarde (de Loan-to-Value oftewel LTV-ratio), en het deel van het bruto-inkomen dat mag worden aangewend voor het betalen van de hypotheeklasten (de maximaal toegestane financieringslast, bepalend voor de Loan-to-Income oftewel LTI-ratio). In 2020 sloot ruim de helft van de starters een hypotheek af ter hoogte van meer dan 90 procent van het toegestane maximum op basis van het inkomen. Circa vier op de tien lenen ook meer dan 90 procent van de woningwaarde. DNB (2021), 'Overzicht Financiële Stabiliteit', voorjaar.

<sup>3</sup> Private schulden (zoals leningen van familie en vrienden) en leaseverplichtingen kunnen we niet waarnemen in de data. We observeren de volledige vermogenspositie van de koopstarterhuishoudens, inclusief hun financieel vermogen.

<sup>4</sup> Studieschuld telt mee in de maximale financieringslasten zoals geadviseerd door het Nibud. Zie verder hoofdstuk 2, Box 2. Studieschuld heeft ten opzichte van regulier krediet een sociaal karakter, met gunstigere terugbetalingseisen in het geval van tegenslagen.



2015.<sup>5</sup> Consumentenonderzoeken over de jaren heen suggereren dat zo'n 15 procent van de koopstarters hun studieschuld niet aangeeft bij het aanvragen van een hypothecaire lening.<sup>6</sup> Voor deze groep ontstaat dus het risico op een te hoge (onverantwoorde) financieringslast.

**Het onderzoek beoogt daarnaast het bezit van consumptief krediet onder koopstarters in kaart te brengen.** Peilingen onder hypotheeksluiters in de AFM Consumentenmonitor suggereren dat consumptief krediet soms wordt gebruikt in verband met woningfinanciering (zie Box 1). Het doel is om inzicht te krijgen in de omvang van de groep koopstarters die hoge hypotheekleningen afsluiten voor hun woning en in diezelfde periode ook consumptieve schulden aangaan.<sup>7</sup> Daarmee kan een beter beeld verkregen worden van de totale kredietsituatie van deze groep. De intentie is uitdrukkelijk niet om een oorzakelijk verband aan te tonen tussen hoge hypotheekleningen en het gebruik van consumptief krediet; de beschikbare data stellen ons immers niet in staat om te verifiëren in welke mate dit daadwerkelijk gebeurt.

Box 1 Koopstarters in de AFM Consumentenmonitor

**Halfjaarlijks ondervraagt de AFM via een online vragenlijst verschillende relevante doelgroepen.** In iedere voorjaarsmeting zijn dat ook tussen de 400 en 600 recente hypotheeksluiters.<sup>8</sup> Starters (inclusief mensen die in het verleden al eens een woning in bezit hebben gehad) zijn een van de doelgroepen. Een deel van die steekproef is 35 jaar of jonger en koopstarter. Het gaat in deze zelfrapportage om relatief kleine steekproeven (iets meer dan 100 respondenten per meting), wat leidt tot indicatieve conclusies. Sinds 2015 vragen we hypotheeksluiters ook naar de hoogte van de hypotheek, de aankoopwaarde van de woning en naar de maximale hypotheek die de respondent op basis van inkomen zou kunnen krijgen (in euro's).

**De koopstarters in de Consumentenmonitor hebben een relatief hoge hypotheekschuld ten opzichte van zowel hun inkomens als de woningwaarde.** Ongeveer de helft van de starters in de Consumentenmonitor leent meer dan 90 procent in termen van de LTI-norm. Dat is vergelijkbaar met de cijfers die DNB rapporteert in haar Overzicht Financiële Stabiliteit. Op basis van de zelfrapportages in de monitor is er echter geen sprake van hypotheekschulden *boven* de LTI-norm. Het aandeel koopstarters met een LTV boven 100 procent is, op basis van de zelfrapportages in de monitor, geleidelijk afgenomen over de jaren met de aanpassing van de wettelijke limiet, maar nog altijd substantieel. In 2015 was dat circa drie op de vier koopstarters, te vergelijken met circa de helft nu. Dit beeld wijkt af van de cijfers die het Ministerie van Financiën rapporteert in haar Hypotheekschuldmonitor. Daaruit volgt dat in 2015 ruim de helft van de koopstarters een LTV had van boven de 100 procent, tegenover minder dan 10 procent bij de meest recente data uit 2019. Studieschulden en consumptief krediet lijken een rol te spelen voor de koopstarters. Studieleningen komen in circa de helft van de gevallen niet voor in gesprekken met hypotheekadviseurs. Uit de vraag of de adviseur geïnformeerd heeft naar een eventuele studieschuld kunnen we (vanaf 2016) afleiden dat circa een op de vijf een studielening zegt te hebben. In de Consumentenmonitor vragen we ook of consumptief krediet is gebruikt voor de woningfinanciering. Herhaalde peilingen suggereren dat zo'n 15 procent van de gevraagde starters gebruik maakt van consumptief krediet voor de woningfinanciering. Het gebruik blijkt het hoogst onder mensen in de leeftijdscategorie 18 t/m 36 jaar.

<sup>5</sup> Zie bijvoorbeeld Pouwels-Urings (2019), 'Studieschuld loopt verder op sinds invoering leenstelsel'. Zie ook CBS (2019), '[Studenten lenen vaker en meer](#)', oktober. In september 2015 is het nieuwe leenstelsel ingevoerd. Tussen 2015 en 2019 steeg het aantal huishoudens met een studieschuld met circa 40 procent tot 1,4 miljoen. De gemiddelde studieschuld is in dezelfde periode opgelopen van 12.400 naar 13.700 euro. Uit het Nibud Studietoetsonderzoek 2021 onder nog studerende studenten blijkt dat meer studenten een hogere studieschuld hebben: 24 procent heeft een lopende studieschuld boven 25.000 euro, in vergelijking met 13 procent in 2017.

<sup>6</sup> Het niet melden kan bewust of door onwetendheid gebeuren. In 2013 bleek uit een peiling dat 39 procent studieschuld verzwijgt bij hypotheekaanvraag, waarvan 7 procent bewust (Wegwijs, 2013). In 2016 toonde een ander consumentonderzoek aan dat 14 procent van de starters bewust zwijgen (ING, 2016). Dat cijfer kwam in onderzoek drie jaar later uit op 15 procent (FD, 2019).

<sup>7</sup> Er bestaan aparte leennormen voor hypothecair en consumptief krediet. De leennormen kennen een duidelijke wisselwerking maar sluiten niet een voor een op elkaar aan. Per 1 april 2021 is een nieuwe leennorm Consumptief Krediet van kracht, die een strakker kader stellen en meer uitgaan van daadwerkelijke lasten dan voorheen, waardoor overkreditering voorkomen wordt.

<sup>8</sup> Betreft hypotheekleningen gesloten tussen september van jaar ervoor en februari van jaar van meting. Rapportages door het marktonderzoeksbureau (Ipsos) staan op [www.afm.nl/cm](http://www.afm.nl/cm).

**De analyse kent een aantal afbakeningen.** Dit onderzoek schetst een beeld van het leengedrag binnen de populatie koopstarters volgens de voornoemde definitie. Het heeft als beperking dat de schattingen gevoelig zijn voor (meet)onzekerheden (zie verder hoofdstuk 2, 'onderzoeksmethodiek'). In het onderzoek hebben we geen inzicht in individuele dossiers en individuele omstandigheden. Zo is niet duidelijk of er gebruik is gemaakt van maatwerk en of er wettelijke uitzonderingen zijn toegepast. De AFM is zich terdege bewust van de beperkingen in de data. Er zijn op basis van deze analyse daarom geen conclusies te trekken over overkreditering onder koopstarters. Dat is nadrukkelijk ook niet de insteek van het onderzoek. De resultaten zijn gebaseerd op de Nederlandse financieringslastnorm zoals deze kan worden geoperationaliseerd met de voor ons beschikbare huishoudinformatie. Er is niet gesproken met aanbieders van hypothecair krediet in verband met deze data-analyse.

**Het rapport is als volgt opgesteld.** Gegeven de methodologische uitdagingen en de beperkingen van de data gaat hoofdstuk 2 uitgebreid in op de gehanteerde definities en de gekozen onderzoeksmethode. Hoofdstuk 3 schetst vervolgens de financiële kenmerken van koopstarters en presenteert de resultaten. Hoofdstuk 4 sluit af door de uitkomsten van de data-analyse in perspectief te plaatsen.

## 2 Onderzoeksmethodiek

**Om een beeld te krijgen van hoeveel koopstarters lenen voor hun hypotheek in verhouding tot hun financiële situatie nemen we de hypothecaire financieringslastnorm als uitgangspunt.** Voor alle geïdentificeerde koopstarters in elk jaar tussen 2013 en 2018 wordt de geobserveerde hypotheekschuld vergeleken met de maximale hypotheekhoogte die we zouden verwachten op basis van hun financiële gegevens op dat moment.<sup>9</sup> Wanneer het geobserveerde hypotheekbedrag hoger is dan de geschatte maximale hypotheek op basis van de financieringslastnorm spreken we in dit onderzoek van 'hoge hypotheekschulden'. Het percentage koopstarters in elk jaar dat meer lijkt te lenen dan verwacht op basis van de norm – met andere woorden, het aandeel huishoudens dat een hogere hypotheek heeft dan valt te verwachten – is de centrale maatstaf in deze analyse. Dit levert een beeld op van hoeveel koopstarters lenen in verhouding tot hun financiële draagkracht, en hoe dit is veranderd over de onderzoeksperiode. Voor de analyse maken we gebruik van gegevens over individuele huishoudens beschikbaar gesteld door het CBS (zie Bijlage 1, 'gehanteerde aannames').

**Koopstarters zijn in dit onderzoek gedefinieerd als huishoudens waar:**

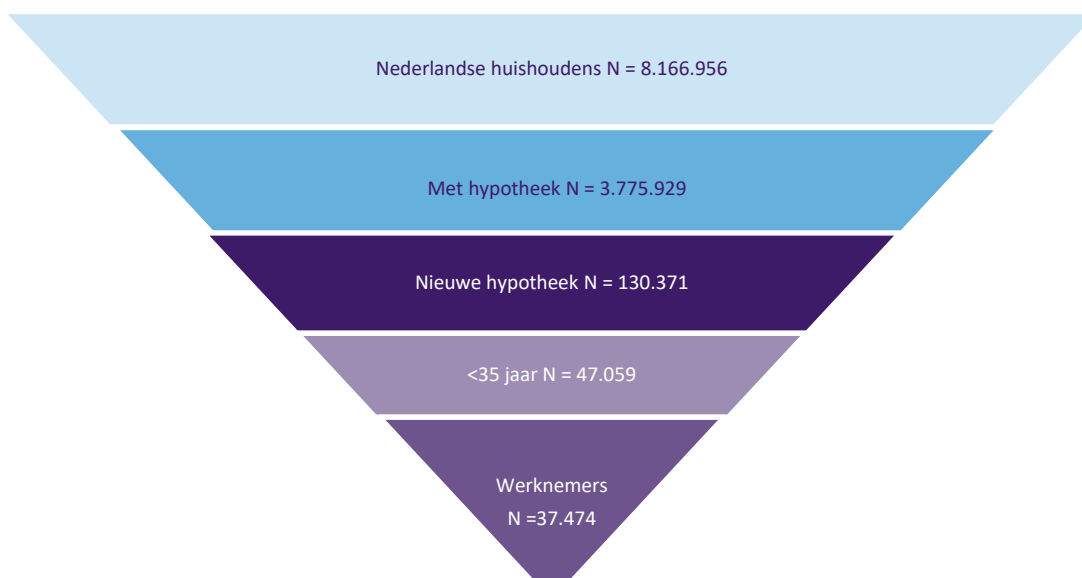
- 1 **Een nieuwe hypotheek is afgesloten (en het voorgaande jaar geen hypotheek geregistreerd was).** Deze methodologische afslag sluit niet uit dat er eerder sprake is geweest van een hypotheek bij de betreffende huishoudleden.
- 2 **De hoofdkostwinner 35 jaar of jonger is.** Deze definitie sluit aan bij DNB-rapportages en beleidsbepalingen in bredere zin;
- 3 **De hoofdkostwinner en eventuele partner werknemer is.** De reden hiervoor is om de meetonzekerheid in te perken, gegeven het wisselende en onzekere inkomen van zelfstandigen.

**De koopstarterspopulatie onder de selectiecriteria representeert jaarlijks zo'n 40.000 huishoudens.** Dit aantal representeert tussen 30 en 40 procent van alle huishoudens dat in het jaar daarvoor geen hypotheek hadden. Figuur 1 illustreert de selectie van de doelgroep in 2018, op een totaal van circa 130.000 Nederlandse huishoudens met een 'nieuwe' hypotheek. De groep met nieuwe hypotheek bevat alle leeftijden, en daarmee een groot deel waarvan het aannemelijk is dat ze in het verleden al ooit een woning bezaten. Circa 47.000 van

<sup>9</sup> Het verwachte bedrag volgt uit de maximale financieringslasten zoals geadviseerd door het Nibud en geïmplementeerd in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk). De verhouding tussen de toegestane financieringslast op basis van art. 3, vijfde lid Trhk en de genormeerde financieringslast op basis van art. 3, tweede lid Trhk (LTI).

deze nieuwe hypotheekafsluiters hadden een leeftijd van 35 jaar of jonger, bepaald op basis van de hoofdkostwinner in het huishouden. Circa vier op de vijf van deze jonge huishoudens hadden de arbeidsmarktpositie werknemer (in tegenstelling tot zelfstandige of overig). De koopstarterpopulatie in de onderzoeksdata betrof in 2018 ruim 37.000 huishoudens.

Figuur 1: Populatieselectie koopstarters (2018)



Bron: Eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

**We voeren de analyse uit op basis van een tweede set met brondata om de uitkomsten te valideren.** Om de uitkomsten te controleren op individuele hypotheekkenmerken die niet beschikbaar zijn in de CBS-data maken we gebruik van aanvullende gegevens over individuele hypotheekken, te weten de *Loan-Level Data* (LLD) van De Nederlandsche Bank (DNB) voor het jaar 2016. We koppelen de LLD aan de koopstarterhuishoudens in onze CBS-set voor de cohort uit 2016 en voeren de analyses opnieuw uit met deze aanvullende hypotheekgegevens (zie resultaten 3.4).

## 2.1 Schatting van de maximale hypotheekhoogte

We interpretern de financieringslastnorm (ofwel Loan-To-Income, LTI) op basis van de beschikbare financiële gegevens van individuele huishoudens. We gebruiken het berekende 'normbedrag' als instrumentele benchmark om hoge hypotheekken te definiëren. Hiervoor kijken we naar het bruto-inkomen van het huishouden, de overige schulden, liquide bezittingen in effecten en spaargeld – allemaal componenten die direct invloed hebben op het maximale hypotheekbedrag dat een huishouden kan lenen. Box 2 geeft toelichting op de inhoudelijke invulling van de norm, en hoe dit praktisch is geoperationaliseerd in de analyse.

Box 2 Het bepalen van de maximale hypotheek

**De berekening van het hypotheekbedrag dat een huishouden op moment van aanschaf maximaal kan lenen is gebaseerd op de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk).** De hypothecaire leennorm kent twee restricties: 1) de wettelijk voorgeschreven maximale verhouding tussen de hypotheeksom en de onderliggende woningwaarde (de Loan-to-Value oftewel LTV-ratio), en; 2) het deel van het bruto-inkomen dat mag worden aangewend voor het betalen van de hypotheeklasten (de maximaal toegestane financieringslast, bepalend voor de Loan-to-Income oftewel LTI-ratio). De annuïtaire-lastentoets is gebaseerd op een 30-jarige looptijd.

**Het maximale leenbedrag is in de praktijk gelijk aan de hypotheekhoogte die hoort bij de meest restrictieve voorwaarde.** De maximale leenruimte in termen van LTV is afhankelijk van de woningwaarde op dat moment.



De LTV-limiet is in de onderzoeksperiode jaarlijks met 1 procentpunt verlaagd, van 105 procent in 2013 tot 100 procent in 2018.<sup>10</sup> In dit onderzoek baseren we de meetmethode exclusief op de financieringslastnorm en gebruiken LTV slechts als referentievariabele. Wij hanteren verder geen wettelijke uitzonderingen op de standaardnorm in de analyse.

**De leenruimte in termen van LTI is afhankelijk van het toetsinkomen en de rentestand op het moment van afsluiten.** Voor onze berekeningen gebruiken we de toegestane financieringslastpercentages uit de respectieve Trhk-tabellen voor de jaren 2013 t/m 2018.<sup>11</sup> Voor elk huishouden bepalen we de maximaal toegestane financieringslast op het moment in de volgende stappen:

- **Bruto huishoudinkomen vaststellen** (hoofdkostwinner met inkomen uit werk).<sup>12</sup> Het partnerinkomen telt mee bij het vaststellen van het financieringslastpercentage. In 2013 was de wegingsfactor 33 procent, in 2014 en 2015 50 procent, in 2016 en 2017 60 procent, en 70 procent in 2018.<sup>13</sup>
- **Rentepercentage vaststellen.** We veronderstellen een rentevaste periode van 10 jaar of langer, en toetsen derhalve op basis van marktrente. Alle huishoudens worden getoetst op de gemiddelde hypotheekrente in het betreffende jaar.<sup>14</sup>
- **Financieringslastpercentage vaststellen.** Het financieringslastpercentage wordt vastgesteld op basis van het bruto huishoudinkomen en de marktrente.
- **Overige financiële verplichtingen, zoals consumptief krediet en studieschuld, in mindering brengen.** De maandlasten van consumptief krediet bedragen 2 procent van de geschatte uitstaande schuld.<sup>15</sup> Voor studieleningen hanteren we de wegingsfactor 0,75 procent op de uitstaande schuld, conform studieschulden onder het oude stelsel.<sup>16</sup>
- **Annuïteit berekenen.** De annuïteit geeft de maximale hypotheek, de leenruimte op basis van de financiële positie in het betreffende jaar.<sup>17</sup>
- **Leenruimte.** De leenruimte in termen van LTI wordt bepaald door bovenstaande annuïtaire hypotheeksom gedeeld door de geobserveerde hypotheeksom.

**Binnen en buiten de leennorm om bestaan er diverse flankerende regelingen, waardoor het geobserveerde hypotheekbedrag hoger kan uitpakken dan het verwachte normbedrag.** Een voorbeeld hiervan is de zogenoemde starterslening. Het raamwerk voor hypothecaire kredietverlening kent ook wettelijke uitzonderingen op zowel LTI als LTV. Daarnaast biedt de LTI-norm ruimte voor maatwerk waardoor de

<sup>10</sup> Vanaf 1 januari 2018 is de maximale LTV 100 procent. De woningwaarde is in dit onderzoek gelijkgesteld aan de WOZ-waarde van het hoofdverblijf.

<sup>11</sup> Het Nibud adviseert sinds de invoering van de Trhk in 2013 het kabinet elk jaar over de hoogte van de LTI-norm. Voor toelichting op de methodologie, zie bijvoorbeeld Nibud (2020), 'Advies Financieringslastnormen 2021'. Het Nibud stelt per inkomensgroep vast welk gedeelte van het bruto-inkomen maximaal aan hypotheeklasten mag worden uitgegeven: de zogeheten *financieringslastpercentages* ofwel *woonquotes*. Vervolgens wordt per inkomensgroep uitgerekend bij welke annuïtaire hypotheekhoogte de hypotheeklasten gelijk zijn aan de maximaal toegestane financieringslast. Dit is de maximale hypotheekhoogte onder de LTI-norm. We gebruiken in dit onderzoek uitsluitend de tabel 'Niet AOW-gerechtigd & wel HRA' voor het vaststellen van de financieringslastpercentages.

<sup>12</sup> In de *Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF)* wordt 3 procent van de *bank- en spaartegoeden* en bezittingen in *effecten* bij het toetsinkomen opgeteld, tenzij de hypotheekrente lager is. In dat geval wordt het rentepercentage toegepast. In de operationalisering van de toets in dit onderzoek passen we echter 3 procent toe voor alle huishoudens (voor elk jaar in de onderzoeksperiode).

<sup>13</sup> Het partnerinkomen telt in 2021 voor 90 procent mee bij het bepalen van het maximaal toegestane financieringslastpercentage.

<sup>14</sup> Bij variabele rente of een rentevaste periode korter dan 10 jaar moeten instellingen toetsen op de voorgeschreven toetsrente, thans 5 procent.

<sup>15</sup> In de vermogensstatistieken zijn consumptieve schulden onderdeel van de post *Overige schulden*, daarom betreft dit een schatting. Bijlage 2 beschrijft de gehanteerde definitie van consumptief krediet.

<sup>16</sup> In het nieuwe leenstelsel (vanaf 1 juli 2015) telt studieschuld voor 0,45 procent mee in de maandelijkse lastenweging. Dit percentage is lager dan bij het oude leenstelsel omdat de terugbetalingstermijn aan DUO is verlengd naar 35 jaar (in plaats van 15 jaar in het oude leenstelsel). We weten niet onder welk stelsel de studieschuld hoort na 2015. In deze analyse wordt 0,75 procent ook voor de jaren 2015 - 2018 gebruikt, uitgaand van dat de studieleningen die we kunnen observeren in de data (t/m 2019) grotendeels zijn aangegaan onder het oude stelsel.

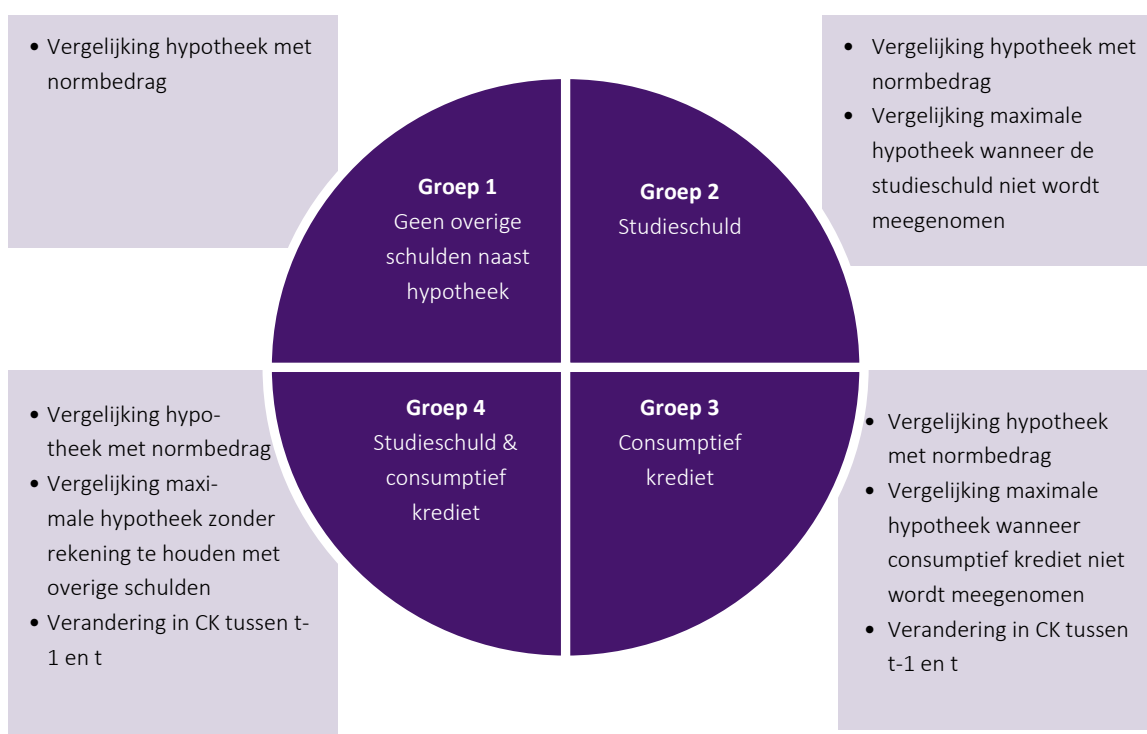
<sup>17</sup>  $Ann\ddot{u}iteitenfactor = (r_m * (r_m + 1)^{30 * 12}) / ((r_m + 1)^{30 * 12} - 1)$ ; waarbij  $r_m$  = toetsrente/12 maanden.

hypotheekaanbieder van de norm mag afwijken op basis van individuele omstandigheden. Dergelijke regelingen kunnen we niet observeren in de data (zie verder sectie 2.3 hieronder).

## 2.2 Analysegroepen op basis van schuldsituatie

**Om de rol van studieschulden en consumptief krediet bij koopstartershypotheken beter te bepalen, verdelen we de onderzoekspopulatie in vier subgroepen op basis van hun schuldsituatie.** Groep 1 bevat huishoudens die naast hun hypotheek geen andere schulden hebben (zie figuur 2). Deze groep gebruiken we als benchmark in termen van ‘benutting’ van de financieringslastnorm.<sup>18</sup> Groep 2 bevat huishoudens die enkel een studieschuld naast de hypotheek hebben. Groep 3 bevat huishoudens die enkel een consumptief krediet naast de hypotheek hebben. Groep 4 bevat alle resterende huishoudens, met zowel een studieschuld als een consumptief krediet naast de hypotheek. Door deze indeling te hanteren krijgen we een fijnmaziger beeld van hoeveel koopstarters lenen in verhouding tot de hypothecaire norm. Het geeft ons beter zicht op de totale schuldsituatie van koopstarters, en hoe deze zich heeft ontwikkeld over de onderzoeksperiode. Deze indeling geeft ons ook de mogelijkheid om te analyseren welke invloed de overige schulden zouden kunnen hebben op de hypotheekhoogte en deze te interpreteren onder een gezamenlijke noemer. Hiervoor is een vergelijking tussen alle subgroepen (groep 1 – 4) relevant, inclusief de populatiegetallen.

Figuur 2 analysegroepen koopstarters op basis van schuldsituatie



Bron: AFM

**Om te duiden in hoeverre aanwezige studieschulden mogelijk niet worden meegenomen richten we ons op groep 2, koopstarters met enkel een studieschuld naast de hypotheek.** In het geval dat een koopstarter in groep 2 een hogere hypotheek heeft dan verwacht op basis van onze norminterpretatie, maar niet wanneer de studieschuld buiten beschouwing wordt gelaten in de inkomenstoets, kan dit erop duiden dat de studieschuld niet is meegenomen bij het bepalen van de maximale hypotheek. Gegeven dat het effect volledig is toe te

<sup>18</sup> Met benutting bedoelen we hier het verschil tussen het verwachte en het geobserveerde hypotheekbedrag. Een benutting boven 100 procent betekent in de context van dit onderzoek een ‘hoge hypotheek’.

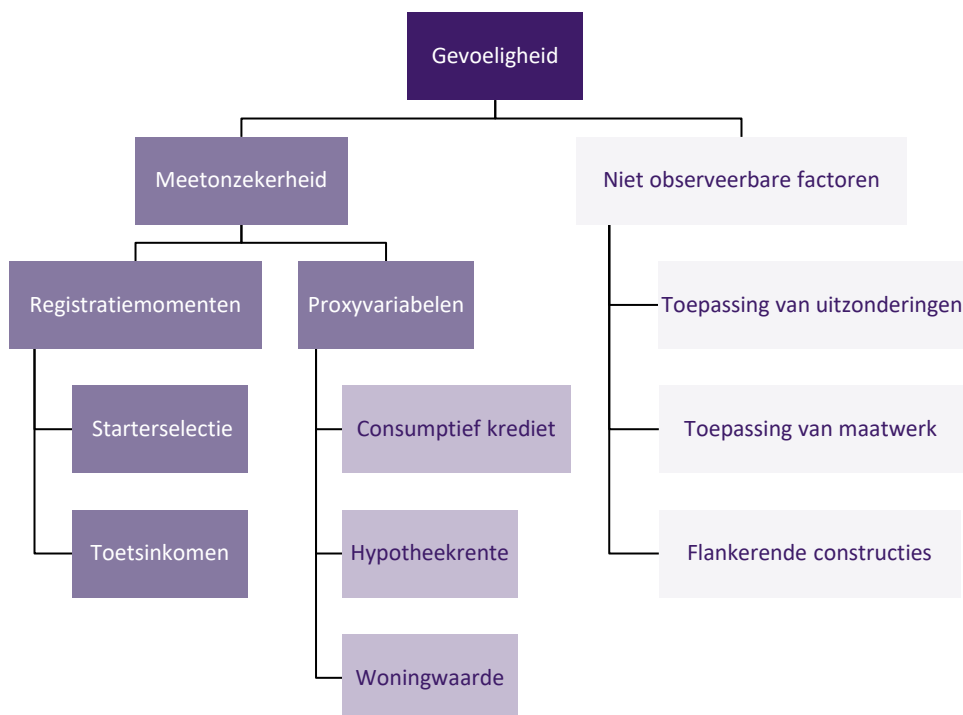
schrijven aan de aanwezige studieschulden, zouden we verwachten dat de uitkomsten van de ‘toets’ zonder studieschuld vergelijkbaar zijn met in *groep 1* (koopstarters zonder overige schulden). Het verschil in het percentage koopstarters dat hogere hypotheek heeft dan verwacht tussen deze twee benaderingen binnen een jaar geeft een indicatie van hoe vaak het ‘niet meenemen’ van studieschuld voorkomt. Een vergelijking van dit verschil *tussen jaren* geeft de trend over de tijd aan.

**Om te analyseren of koopstarters een consumptief krediet hebben, en hoe dit samenhangt met de te verwachten hypotheekhoogte richten we ons in eerste instantie op *groep 3*.** Indien het koopstarterhuishouden een hypotheek heeft die groter is dan verwacht op basis van onze norminterpretatie, maar niet wanneer het consumptief krediet wordt weggelaten in de berekening, is het mogelijk dat het consumptief krediet pas na het afsluiten van de hypotheek is aangegaan. Ook hier zouden we verwachten dat de uitkomsten zonder de consumptieve schulden mee te nemen vergelijkbaar zijn met groep 1. Het verschil in het percentage koopstarters met hoge hypotheek tussen deze twee benaderingen in een jaar geeft een indicatie van hoe vaak dit mogelijk voorkomt. Hiermee krijgen we een *indicatie* van de omvang van de groep die mogelijk een consumptief krediet gebruikt voor de woningfinanciering (of aanpalende kosten).

## 2.3 Rekening houden met onzekerheden in de data-analyse

**Deze methodologische opzet en de gebruikte data brengen beperkingen met zich mee en de uitkomsten van de analyse zijn gevoelig voor meetonzekerheid.** Er is niet voldoende informatie om de maximale hypotheek in het kader van de norm in elk individueel geval met zekerheid vast te kunnen stellen. Twee factoren kunnen potentieel grote invloed uitoefenen op de resultaten: *meetonzekerheid* en *niet-observeerbare factoren* (zie figuur 3).

Figuur 3: Factoren met invloed op de resultaten



Bron: AFM

### 2.3.1 Meetonzekerheid

**We kunnen deels rekening houden met de meetonzekerheid door verschillende inputdata te hanteren in de analyse.** Meetonzekerheid in de data wordt enerzijds veroorzaakt door het combineren van verschillende registratiemomenten. De startersdefinitie gaat uit van de huishoudsamenstelling wanneer we de hypotheek

voor het eerst observeren: op 1 januari in het jaar *na* het afsluiten van de hypotheek. Het jaarinkomen is echter gebaseerd op de huishoudensamenstelling van de kostwinner op 1 januari in het jaar van het afsluiten van de hypotheek. We weten ook niet op welk moment in het jaar de hypotheek is afgesloten, en welk maandinkomen op dat moment gold. Anderzijds wordt meetonzekerheid veroorzaakt doordat we bepaalde variabelen met invloed op de berekening niet direct kunnen observeren en daarvoor gebruik maken van schattingen. Om bovenstaande gevoeligheden te duiden berekenen we daarom de resultaten ook door op basis van alternatieve aannames.

**Gezien de grote impact van meetonzekerheid op het verwachte hypotheekbedrag is ervoor gekozen om twee uitersten te hanteren: een uitgangspositie (bovengrens) en een alternatieve positie (ondergrens).** We kiezen er dan ook voor om de uitkomsten in bandbreedtes te interpreteren. In de puntschattingen van de *bovengrens* implementeren we de inputdata zoals ‘we het idealiter zouden willen meten’. In de puntschattingen van de *ondergrens* houden we rekening met een minder rigide implementatie van de financieringslastnorm. We alterneren de volgende elementen in de analyse tussen de twee benaderingen:

- **Huishoudinkomen:** In de uitgangspositie gebruiken we het inkomen in het jaar van het afsluiten van de hypotheek. Dat leidt naar verwachting tot een onderschatting van het daadwerkelijke inkomen, bijvoorbeeld omdat er een partner aansloot later in het jaar of dat er sprake van een loonstijging binnen het jaar was. In de alternatieve berekening gebruiken we het inkomen in het jaar ná de registratie van de hypotheek. Hierdoor komt een eventueel partnerinkomen beter in beeld en houden we ook rekening met eventuele loonstijgingen binnen een jaar. Dit leidt naar verwachting per saldo tot een overschatting van het daadwerkelijke inkomen ten tijde van de hypotheek, omdat het inkomen stelselmatig is gegroeid over de onderzoeksperiode.
- **Hypotheekrente:** In de uitgangspositie gebruiken we de gemiddelde rente voor nieuwe hypotheekleningen in het jaar van de hypotheek. Deze sjabloonrente is mogelijk niet representatief voor alle starters en kan lager uitpakken, bijvoorbeeld door NHG.<sup>19</sup> In de alternatieve berekening gebruiken we daarom een iets lager tarief gebaseerd op gemiddelde startershypotheekleningen uit de LLD. De lagere rente vertaalt zich per saldo in iets hoger leencapaciteit.
- **Onzekerheidsmarge:** We hanteren in de alternatieve berekening een onzekerheidsmarge van 6 procent op de leencapaciteit als plausibele buffer voor meetruis. Het gaat in deze analyse niet om een exacte meetexercitie. De meetonzekerheid in de data geeft ook onzekerheid over de toetsing aan de norm: een huishouden dat net boven de grens valt in de uitgangspositie is niet met zekerheid te scheiden van een huishouden dat net onder de grens uitkomt. Om een te strenge interpretatie van de normberekening te voorkomen leggen we daarom de ‘lat’ in de alternatieve berekening iets hoger, namelijk op 106 procent in plaats van 100 procent.
- **Combinatie van bovenstaande elementen:** De resultaten worden in het alternatieve berekeningsscenario gegenereerd door deze drie alternatieve datadefinities simultaan te hanteren: het inkomen in het jaar ná de hypotheek, een lager rentetarief, en met een algemene onzekerheidsmarge. Deze verzameling van conservatieve aannames noemen we ondergrens.

### 2.3.2 Niet-observeerbare factoren

**De vergelijking tussen het geobserveerde hypotheekbedrag en de berekende maximale hypotheek kan beïnvloed worden door factoren die we überhaupt niet kunnen waarnemen in de data: hiervoor kunnen we niet controleren in de analyse, maar we houden hier wel rekening mee in de interpretatie van de resultaten.** Een hogere hypotheek dan verwacht op basis van de huishoudgegevens impliceert niet per se overkreditering. Er zijn meerdere (voor ons in dit onderzoek onzichtbare) redenen waarom koopstarters

---

<sup>19</sup> We kunnen niet observeren of een hypotheek NHG is of niet. Tussen 65 en 90 procent van de koopstarterhuishoudens kwalificeert voor een NHG-hypotheek in de periode, gezien de hoogte van de woningwaarden en de hypotheekleningen. Cijfers uit de DNB Loan Level Data voor het jaar 2016 suggereren dat circa 60 procent van de koopstartershypotheekleningen in het jaar 2016 NHG had. Zie verder 2.4.

uitlegbaar en legitiem boven het normbedrag uit kunnen komen. Bij niet-observeerbare factoren in dit onderzoek hoort enerzijds het eventuele toepassen van uitzonderingen en maatwerk door de hypotheekverstrekkers. Anderzijds zijn er flankerende constructies zoals startersleningen en garantieregelingen. Door de aanwezigheid van deze factoren kunnen we a priori verwachten dat een aantal hypotheekleningen niet aan de normberekening voldoet.

- **De aanwezigheid van een starterslening kan ertoe leiden dat we een hogere hypotheek dan verwacht observeren in de data.** De starterslening is een aanvullende lening bovenop de gewone (eerste) hypotheek verstrekt door een bank. Dit overbruggt het verschil tussen de koopprijs van een woning (tot maximaal de woningwaarde) en de hypotheek bij de bank. De gemiddelde starterslening lag in de onderzoeksperiode rond de 25 tot 30 duizend euro (zie tabel 6, bijlage 1).<sup>20</sup> De meerderheid van de koopstarters die we observeren in de data zou potentieel in aanmerking zijn gekomen voor deze regeling, gezien de hoogte van het inkomen en de hypotheek.<sup>21</sup> In de data kunnen we echter niet waarnemen of deze koopstarters daadwerkelijk gebruik hebben gemaakt van de starterslening.
- **Regelingen met borgstelling van ouders of familie kunnen ook een rol spelen bij hogere dan verwachte hypotheekleningen.** Met een dergelijke constructie kunnen (groot)ouders jonge koopstarters financieel bijstaan bij het afsluiten van een hypotheek. Zij tekenen bijvoorbeeld als derde partij voor het gedeelte van de lening dat de starter op basis van het eigen inkomen niet zelfstandig kan dragen volgens de norm en staan borg voor dit bedrag. Dergelijke constructies kunnen we niet waarnemen in de data, met als gevolg dat we in deze gevallen een te hoog hypotheekbedrag afzetten tegen het inkomen.
- **Uitzonderingen op de financieringslastnorm (zoals met betrekking tot verduurzaming).** In 2018 kon een aanbieder van hypothecair krediet een bedrag van maximaal 9.000 euro ter financiering van energiebesparende voorzieningen in een woning buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de maximale financieringslast.<sup>22</sup> De uitzondering kan bij meer vergaande duurzaamheidsinvesteringen hoger uitpakken (tot een bedrag van maximaal 27.000 euro). In hoeverre koopstarters gebruikmaken van deze uitzondering observeren we niet in de data.
- **Ruimte voor maatwerk in verband met de financieringslastnorm.** Koopstarters zijn een expliciete doelgroep voor maatwerk. Maatwerk in deze context richt zich aan de ene kant op welk inkomensbegrip wordt gehanteerd, bijvoorbeeld door een verwachte inkomensstijging mee te laten wegen. Aan de andere kant is het toegestaan om de financieringslast bij aflossingsvrije leningen (tot maximaal 50 procent van de woningwaarde) te toetsen op basis van ‘werkelijke lasten’ in plaats van de standaard annuïtaire toets. In het kader van dit onderzoek hebben we geen mogelijkheid om het potentiële effect hiervan te toetsen.<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> Zie Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (2019), ‘Voorwaarden en toelichting op een Starterslening en Algemene bepalingen voor hypothecaire leningen’, april. De Starterslening heeft net als studietoelagen een sociaal karakter, met gunstigere terugbetalingseisen in het geval van tegenslagen.

<sup>21</sup> We observeren in 2018 zo’n vijftien duizend koopstartershuishoudens met een hoge hypotheek in onze basisscenario (zie hoofdstuk 3.2). In het alternatieve scenario is dat zo’n zeven duizend. Volgens het SVn werd in hetzelfde jaar minder dan drie duizend startersleningen verstrekt (zie tabel 6, bijlage 1).

<sup>22</sup> Ter vergelijking: de doorsnee koopstarter in dit onderzoek kon met deze vrijstelling ongeveer 5 procent meer lenen bovenop de maximale hypotheek in 2018.

<sup>23</sup> Een survey onder aanbieders van hypothecair krediet wijst erop dat gemotiveerde afwijkingen van de financieringslastnorm in zeer beperkte mate voorkwam in de periode tussen 2015 en 2016: hoogstens in 6 procent van het totale aantal verstrekte hypotheekleningen. Zie BZK (2017), ‘Maatwerk hypotheekleningen’, juli.

# 3 Resultaten

**De huishoudkenmerken van koopstarters zijn stabiel over de jaarcohorten in de onderzoeksperiode tussen 2013 en 2018.** Ruim de helft van de koopstarterhuishoudens heeft de status samenwonend. In 2018 was 52 procent samenwonend, 43 procent eenpersoonshuishoudens, en vijf procent overige meerpersoons-huishoudens.<sup>24</sup> De gemiddelde leeftijd van de hoofdkostwinner is 28 jaar. In circa een kwart van de gevallen verandert de huishoudsamenstelling in het jaar waarin de hypotheek wordt afgesloten, meestal omdat mensen gaan samenwonen. Dit beeld verandert weinig tussen de cohorten over de jaren heen.

**De financiële kenmerken ontwikkelden zich grofweg in lijn met de landelijke leeftijdscategorie in de periode.** Het gemiddelde bruto-inkomen stijgt over de jaarcohorten en ligt iets onder het gemiddelde voor alle Nederlandse huishoudens in de leeftijdscategorie 25-35 jaar. In 2018 was het gemiddelde huishoud-inkomen circa 61.000 (zie tabel 5, bijlage 1). De koopsom van de woning ligt geregeld lager dan de landelijke gemiddelde woningwaarde. In circa driekwart van de gevallen gaat het om een woningwaarde onder de NHG-kostengrens.

**De koopstarters hadden in de periode relatief beperkte liquide middelen ter beschikking.** De financiële bezittingen bestaan voornamelijk uit spaargeld. In 2018 had de doorsnee koopstarter gemiddeld circa 17.600 euro spaargeld achter de hand.<sup>25</sup> Dit bedrag is iets hoger dan in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar op landelijke niveau (14.000 euro). Slechts 10 procent van de koopstarters hadden beleggingen in effecten, waarbij het voor de meeste huishoudens gaat om bescheiden bedragen. De helft van de beleggende koopstarters had in 2018 minder dan 3.600 euro in effecten.

**Krap de helft van de koopstarters heeft geen overige schulden naast de hypotheek.** Het meest voorkomende schuldprofiel is een hypotheek zonder overige schulden (groep 1). In deze groep hebben overige schulden dus geen enkele invloed op de maximale hypotheek die een huishouden kan krijgen. Deze groep wordt langzamerhand kleiner in de onderzoeksperiode, van 55 procent in 2013 tot 49 procent in 2018 (zie figuur 4).

**Circa 35 procent van de koopstarters had in 2018 naast de hypotheek enkel een studieschuld.** Dit is een toename van 4 procentpunt in vergelijking met de cohort van 2013. Het aantal koopstarters met een studieschuld stijgt en de hoogte van de studieleningen neemt toe, van circa 18.500 euro in 2013 tot 22.000 euro in 2018 (zie tabel 2, bijlage 1).<sup>26</sup>

**Een groep van 8 procent had naast de hypotheek zowel een studieschuld als een consumptief krediet.** Dit betekent dat 43 procent van de totale populatie koopstarters in 2018 een studieschuld had. Circa 8 procent van de koopstarters had in 2018 naast de hypotheek enkel een consumptief krediet. 16 procent van de totaalpopulatie was dus in het bezit van een consumptief krediet. Consumptief krediet bedroeg gemiddeld 12.600 euro in 2018 (zie tabel 2, bijlage 1).<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup> Deze observatie sluit aan bij resultaten op basis van kadastragegevens. Zie Kadaster (2020).

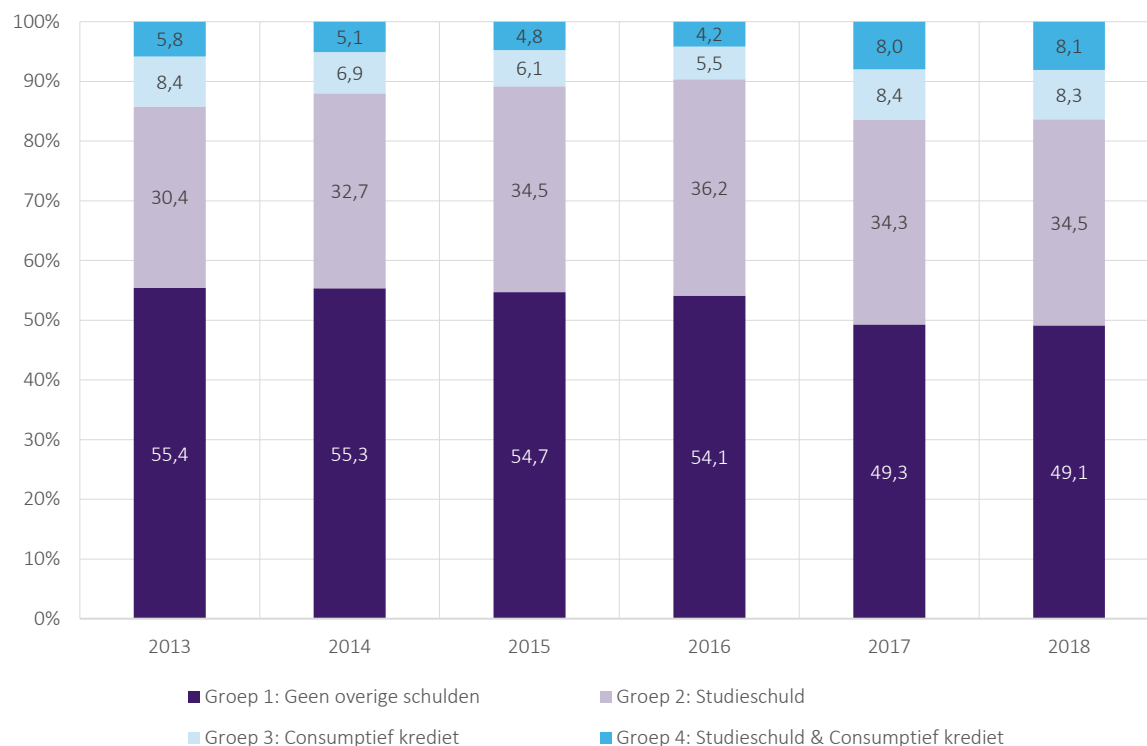
<sup>25</sup> Terwijl alle koopstartershuishoudens spaargeld hebben is de onderlinge verdeling scheef. Het mediane koopstarterhuishouden had in 2016 een spaartegoed van circa 6.500 euro.

<sup>26</sup> Nibud studentenonderzoek 2021 toont aan dat het aandeel van de huidige studerende studenten met een studieschuld is gedaald van 75 procent in 2017 naar 65 procent in 2021. Maar degene die wel een studieschuld hebben, heeft een hogere schuldschuld.

<sup>27</sup> Het gebruik van consumptief krediet daalt gestaag in Nederland. De Nederlandse bancaire consumptief-kredietmarkt kromp tussen 2013 en 2018 van 24,5 tot 17 miljard euro (DNB Statistiek, 'Deposito's en leningen van MFI's aan huishoudens').



Figuur 4: Verdeling van groepen op basis van schuldsituatie (aandelen in procent)



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS. Toelichting: De vier groepen vormen per jaar samen de totale populatie (100 procent). Zie Bijlage 2 voor het onderliggende aantal huishoudens (N) in respectieve groep en jaarcohort.

### 3.1 Schattingen op basis van uitgangspositie: bovengrens

**Met alle schuldcomponenten meegerekend had 39 procent van de koopstarters in 2018 een hogere hypotheek dan verwacht in verhouding tot de financieringslastnorm.** Het aandeel koopstarters met hoge hypotheek in verhouding tot de LTI-norm steeg van 26 procent in 2013 naar 39 procent in 2018.<sup>28</sup> Tabel 1 vat de resultaten in de uitgangspositie samen, voor alle groepen inclusief de gehele populatie. Hier vergelijken we dus het geobserveerde hypotheekbedrag met het verwachte normbedrag, gegeven de financiële positie die toen gold. We berekenen dit verwachte bedrag in twee versies: met én zonder studieschulden en/of consumptief krediet. De aanwezigheid van deze schulden naast de hypotheek heeft een forse impact. Wanneer we deze schulden achterwege laten in de berekening, komen meer koopstarters binnen de financieringslastnorm uit. Voor de totale koopstarterspopulatie daalt het aandeel met hoge hypotheek in het desbetreffende jaarcohort met circa 9 procentpunt.

<sup>28</sup> Analyses op WoON-data voor in de periode 2012 tot 2015 suggereert dat circa 23 procent van alle kopers met een hypotheek een LTI (hypotheekschuld in verhouding tot jaarlijks bruto-inkomen) groter dan 5 had. Voor alleenstaande was dit 39 procent. Een LTI boven 5 vertaalt zich in een benutting van de financieringslastnorm boven 100 procent voor de meeste koopstarters in dit onderzoek (zonder rekening te houden met overige schulden). Zie Bos, J. & Warnaar, M. (2017), 'Inkomensnormen hypotheek', Economisch Statistische Berichten, 20 april.

Tabel 1: Het aandeel koopstarters met hogere hypotheek dan verwacht: uitgangspunt

Schuldsituatie	Hogere hypotheek dan verwacht	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Populatie koopstarters</b>	Met schulden	26%	25%	36%	37%	37%	<b>39%</b>
	Bij weglaten schulden	19%	18%	28%	27%	28%	30%
	<i>Effect niet meenemen schulden</i>	7%	7%	8%	10%	9%	9%
<b>G1: Alleen hypotheek</b>	Met schulden	18%	18%	29%	28%	28%	31%
	Bij weglaten schulden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>G2: Studieschuld</b>	Met schulden	29%	29%	41%	39%	40%	42%
	Bij weglaten schulden	19%	17%	26%	25%	26%	29%
	<i>Effect niet meenemen studieschuld</i>	10%	12%	15%	14%	14%	13%
<b>G3: Consumptief krediet</b>	Met schulden	42%	40%	50%	52%	53%	52%
	Bij weglaten schulden	22%	22%	29%	28%	33%	32%
	<i>Effect niet meenemen CK</i>	20%	18%	21%	24%	20%	20%
<b>G4: Studieschuld &amp; consumptief krediet</b>	Met schulden	50%	50%	61%	60%	62%	61%
	Bij weglaten schulden	21%	20%	28%	25%	31%	33%
	<i>Effect niet meenemen schulden</i>	29%	30%	33%	35%	31%	28%

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS. Zie Bijlage 2 (tabel 8) voor het onderliggende aantal huishoudens (N) in respectieve groep en jaarcohort.

**We vinden een relatief hoog aandeel huishoudens met hoge hypotheek in alle analysegroepen, ook in de groep zonder overige schulden naast de hypotheek.** We maken de volgende observaties in verband met de resultaten in tabel 1:

- Voor koopstarters met alleen een hypotheek (groep 1) stijgt het aandeel met hoge hypotheek van 18 procent in 2013 naar 31 procent in 2018.
- In de groep met enkel een studieschuld (groep 2) is het aandeel met hoge hypotheek groter. Het aandeel neemt toe van 29 tot 42 procent in de onderzoeksperiode. Zonder de studieschuld te implementeren in het raamwerk verdwijnt het niveauverschil met groep 1 volledig. We schatten op basis hiervan dat 13 procent van alle koopstarters met enkel een studieschuld in 2018 deze niet hebben opgegeven (het effect van niet meenemen studieschuld).
- In de groep koopstarters met enkel een consumptief krediet (groep 3) heeft tegen het einde van de onderzoeksperiode ruim de helft een hoge hypotheek. Hier ligt echter de interpretatie van hoge hypotheek anders: we nemen de aanwezige consumptieve schulden mee alsof ze daar waren ten tijde van de hypotheeksluiting. Zonder het consumptief krediet mee te nemen in de verwachting is het aandeel hoge hypotheek nauwelijks te onderscheiden van de voorgaande groepen.
- Het aandeel koopstarters met hoge hypotheek in verhouding tot hun financiële positie is het grootst in groep 4 (waar zowel studieschuld als consumptief krediet aanwezig is). Hier ging het in 2018 om 61 procent huishoudens.
- In alle groepen op basis van schuldpositie (groep 1 – groep 4) is een toename van huishoudens met hoge hypotheek te zien, ook als we deze schulden niet in beschouwing nemen.

**Het verschil tussen de geobserveerde hypotheekbedragen en de verwachte normbedragen in euro's is substantieel in alle groepen.** Tabel 2 geeft de corresponderende bedragen weer, per groep en percentiel. In 2018 ging het in groep 1 om 5.720 koopstarters met hoge hypotheek, met een doorsnee verschil van 53.500 euro. In de ongeveer net zo grote groep koopstarters met enkel een studieschuld (5.431 huishoudens) was het bedrag 73.400 euro. Voor de kleinere groep met consumptief krediet zelfs boven 80.000 euro.<sup>29</sup> De spreiding van de geschatte bedragen is zeer groot binnen de respectievelijke groepen. Zonder rekening te houden met overige schulden krimpt het verschil tussen de groepen, maar blijft iets hoger in de groepen 2 tot en met 4.

Tabel 2: Hypotheekbedrag in duizenden euro's boven verwachting (2018): uitgangspositie

Type schulden	Hogere hypotheek dan verwacht	P25	P50	P75	N
G1: Alleen hypotheek	Met schulden	18,7	53,5	106	5.720
G2: Studieschuld	Met schulden	30,6	73,4	138	5.431
G3: Consumptief krediet	Met schulden	31,1	80,8	144	1.609
G4: Studieschuld & CK	Met schulden	46,8	103	172	1.860
G1: Alleen hypotheek	Zonder schulden	18,7	53,5	106	5.720
G2: Studieschuld	Zonder schulden	26,3	65,9	122	3.717
G3: Consumptief krediet	Zonder schulden	21,5	60,2	107	1.002
G4: Studieschuld & CK	Zonder schulden	24,6	68,2	129	992

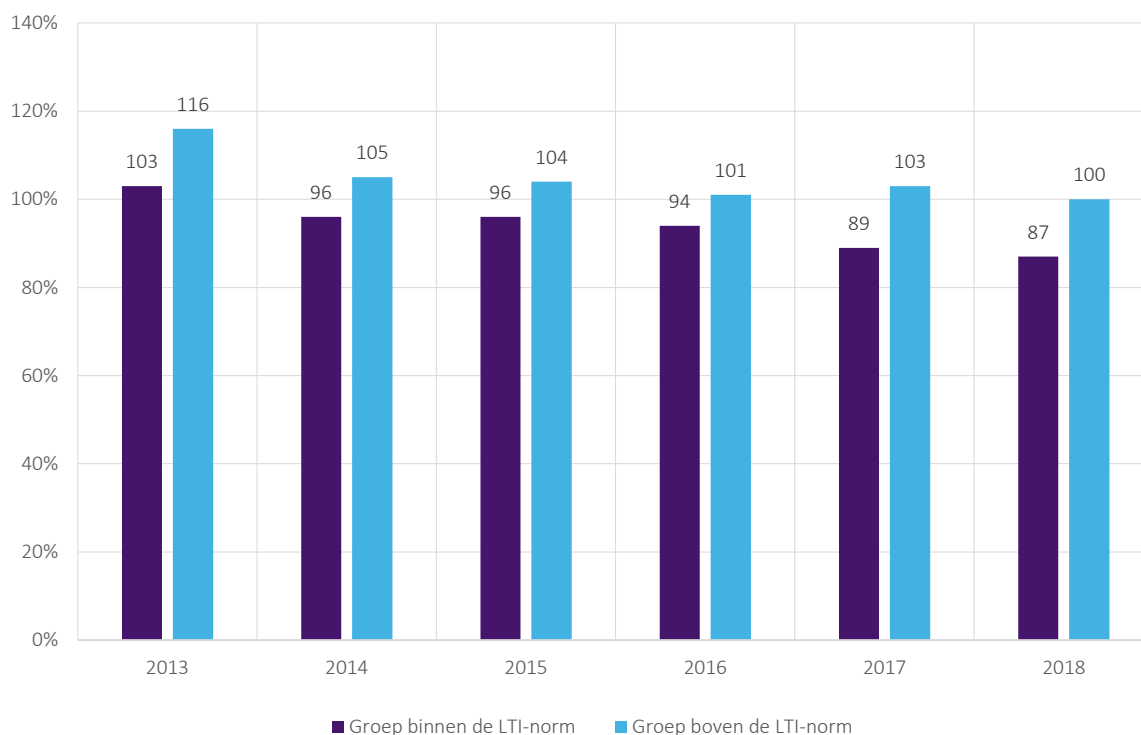
Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS.

**De gemiddelde LTV in de koopstarterspopulatie was hoog, maar daalt geleidelijk tussen 2013 en 2018 met de aanscherping van de wettelijke limiet.** De verlaging van de LTV-limiet van 105 procent in 2013 tot 100 procent in 2018 is goed terug te zien over de jaarcategorieën (zie figuur 5). Kijkend naar de hypotheekschuld in verhouding tot woningwaarde blijkt dat de LTV structureel hoger is bij koopstarters met hoge hypotheek. In beide categorieën daalt echter de LTV stelselmatig en er lijkt sprake van een sterke concentratie rondom de wettelijke LTV-limiet.<sup>30</sup>

<sup>29</sup> De twee verschillende kredietnormen (de financieringslastnorm hypothecair krediet enerzijds, en de kredietnorm consumptief krediet anderzijds) konden in de onderzoeksperiode een groot verschil in 'verantwoord kredietbedrag' opleveren. Een sjabloonberekening kan dit illustreren. Een alleenstaande, met een jaarlijkse bruto-inkomen van 40.000 euro, zonder overige schulden (geen studielening, geen consumptief krediet, geen lease) kon in 2018 circa 187.000 euro lenen voor de hypotheek. De bruto maandelijkse hypotheeklast was in dit geval 617 euro. Met deze hypotheeklast kon het huishouden vervolgens ruim 15.500 euro consumptief krediet verkrijgen in het kader van de consumptieve kredietnorm. Omgekeerd, met eerst een consumptief krediet, was de situatie anders. Hetzelfde huishouden mét een consumptief krediet van 15.500 euro (maar nog steeds geen studielening of lease) kon maximaal circa 93.000 euro lenen voor de hypotheek volgens de hypothecaire financieringslastnorm. De toegestane bruto maandelijkse hypotheeklast was in dit geval 370 euro.

<sup>30</sup> Kijkend naar de combinatie van LTV en LTI leende krap de helft van de koopstarters in 2016 bijna maximaal of zelfs boven het maximaal te verwachten hypotheek. Circa vier op de tien hebben een LTV hoger dan 100 procent. Zie Bijlage 2. Analyses op de Loan Level Data geven een vergelijkbaar beeld. In 2016 leende ruim 40 procent van de daar geïdentificeerde starters maximaal in termen van LTV (tussen 100 en 102 procent), en ruim 10 procent boven de norm. Circa 3 procent had een LTI-ratio (hypotheekschuld in verhouding tot jaarlijks bruto-inkomen) boven 5, wat zich ongeveer vertaalt in een benutting van de financieringslastnorm boven 100 procent voor de meeste koopstarters in dit onderzoek (zonder rekening te houden met overige schulden). Circa 15 had een LTI tussen 4,5 en 5. Hier is echter een afnemende trend in hoge LTI's te zien. Zie Van Dijk, F. & Mastrogiacomo, M. (2017), 'Beperking hypotheekrisico zichtbaar met Loan Level Data', Economisch Statistische Berichten, Vol. 102, No. 4749.

Figuur 5: Gemiddelde LTV voor koopstarters met en zonder hoge hypotheek (in procent)



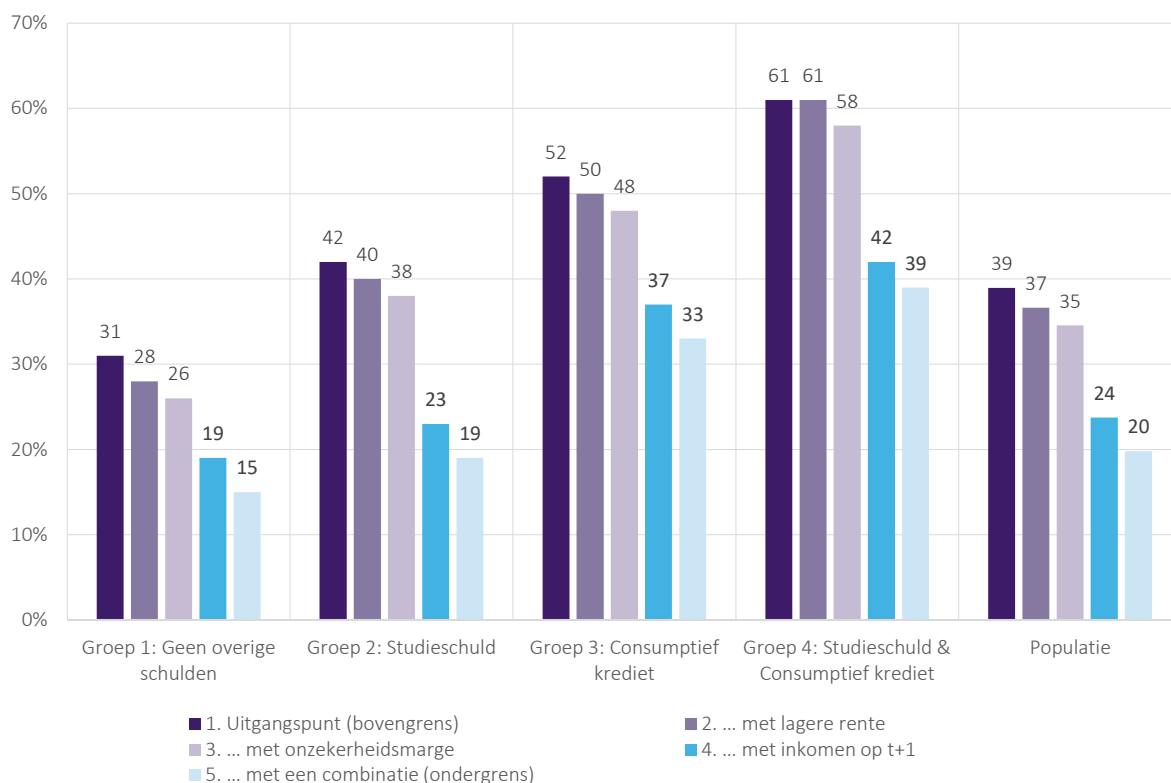
Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS. N = 22.936 (binnen norm) en 7.869 (boven norm) in 2013; N = 29.775 en 9.791 in 2014; N = 28.304 en 16.004 in 2015; N = 28.464 en 14.963 in 2016; N = 26.244 en 15.488 in 2017; N = 22.854 en 14.620 in 2018.

### 3.2 Schatting op basis van alternatieve aannames: ondergrens

**Wanneer we stapsgewijs corrigeren voor meetonzekerheid komt het percentage koopstarters met een hogere hypotheek dan verwacht lager uit.** De puntschattingen, zoals hierboven gepresenteerd, zijn gevoelig voor meetonzekerheden (zie hoofdstuk 2, ‘onderzoeksmethode’). Figuur 6 laat het partiële effect van de respectieve factoren zien, op de verschillende analysegroepen op basis van schuldpositie.<sup>31</sup> Zo heeft het rekenen met een lager rentetarief relatief beperkte impact op de uitkomsten, en dat geldt ook voor het systematisch toepassen van de onzekerheidsmarge (toetsdrempel op 106 procent). Het meetmoment van het inkomen heeft daarentegen een fors effect op de resultaten. Het gelijktijdig toepassen van het huishoudinkomen in het jaar ná de hypotheek, een lager rentepercentage, en de onzekerheidsmarge, leidt bijvoorbeeld tot een daling met 16 procentpunt (31 versus 15 procent) in het aandeel met hoge hypotheek in groep 1 in 2018. In de totale koopstarterspopulatie is het effect nog sterker: een daling met 19 procentpunt (39 versus 20 procent). Dit komt vooral door het aanzienlijk hogere inkomen dat we observeren in het jaar na hypotheekafsluiting.

<sup>31</sup> Zie ook Bijlage 2, tabel 9.

Figuur 6: Het aandeel koopstarters met hogere hypotheken dan verwacht - Invloed van meetfactoren op de resultaten (2018)



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS.

**Deze alternatieve berekeningsmethode resulteert in een scherpe afname in het aandeel huishoudens met hoge hypotheek over de gehele onderzoeksperiode.** Met de combinatie van versoepelde aannames en alle schuldcomponenten meegerekend had 20 procent van de koopstarters in 2018 een hoge hypotheek in verhouding tot de norm. Ook in de eerdere jaren is er een sterke afname zichtbaar in het aandeel huishoudens met hoge hypotheek ten opzichte van de basisberekening (de bovengrens). Tabel 3 vat de resultaten samen, voor alle groepen inclusief de gehele populatie. De interpretatie is hetzelfde als in tabel 1.

Tabel 3: Het aandeel koopstarters met hogere hypotheek dan verwacht: alternatief

Schuldsituatie	Hogere hypotheek dan verwacht	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Populatie koopstarters</b>	Met schulden	15%	12%	17%	17%	19%	20%
	Bij weglaten schulden	10%	8%	12%	11%	13%	13%
	Mogelijk effect niet meegenomen schulden	5%	4%	5%	6%	6%	7%
<b>G1: Alleen hypotheek</b>	Met schulden	11%	9%	13%	13%	14%	14%
	Bij weglaten schulden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>G2: Hypotheek &amp; studieschuld</b>	Met schulden	14%	11%	18%	17%	19%	19%
	Bij weglaten schulden	8%	5%	9%	8%	10%	10%
	Mogelijk effect niet meenemen studieschuld	6%	6%	9%	9%	9%	9%

<b>G3: Hypotheek &amp; consumptief krediet</b>	Met schulden	30%	28%	33%	34%	35%	33%
	Bij weglaten schulden	15%	13%	14%	14%	17%	17%
	Mogelijk effect niet meenemen consumptief krediet	15%	15%	19%	20%	18%	16%
<b>G4: Hypotheek &amp; studieschuld &amp; consumptief krediet</b>	Met schulden	31%	30%	38%	39%	41%	39%
	Bij weglaten schulden	11%	10%	12%	11%	14%	14%
	Mogelijk effect niet meegenomen schulden	20%	20%	26%	28%	27%	25%

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS. Zie Bijlage 2 (tabel 8) voor het onderliggende aantal huishoudens (N) in respectieve groep en jaarcohort.

**We vinden ook in deze alternatieve benadering een substantieel aandeel huishoudens met hoge hypotheek in alle analysegroepen.** We maken de volgende observaties in verband met de resultaten in tabel 3:

- Voor koopstarters met alleen een hypotheek (groep 1) stijgt het aandeel met hoge hypotheek licht, van 11 procent in 2013 naar 14 procent in 2018.
- In de groep met enkel een studieschuld (groep 2) is het aandeel met hoge hypotheek groter. Het percentage loopt op van 14 tot 19 in de onderzoeksperiode. We schatten op basis van deze berekeningsmethode dat 9 procent van alle koopstarters met enkel een studieschuld deze niet hebben opgegeven bij de hypotheekaanvraag.
- In de groep met enkel een consumptief krediet (groep 3) heeft tegen het einde van de periode een op de drie huishoudens een hoge hypotheek in verhouding tot hun financiële positie. Zonder de schuld mee te nemen in de verwachting is het aandeel hoge hypotheek nauwelijks te onderscheiden van de voorgaande groepen.
- Het aandeel koopstarters met hoge hypotheek in verhouding tot hun financiële positie is het grootst in groep 4. Hier ging het in 2018 om circa vier op de tien huishoudens.
- In alle groepen op basis van schuldpositie (groep 1 – groep 4) is een lichte toename van huishoudens met hoge hypotheek te zien, ook als we overige schulden niet in beschouwing nemen.

**De corresponderende absolute verschillen zijn in de alternatieve berekening hoger dan in de basisberekening.** Voor de huishoudens in de respectieve schuldprofielen die ondanks de gunstigere aannames hoge hypotheek hebben, zijn de verschillen in eurobedragen hoger in vergelijking met tabel 2.<sup>32</sup> Voor de nog kleinere groep die de lat niet haalt als we ook de schulden achterwege laten geldt dit in nog hogere mate (zie tabel 4).

<sup>32</sup> Dit lijkt het resultaat van een compositie-effect. Door de alternatieve berekeningsmethode te hanteren valt bijna de helft van de huishoudens met hoge hypotheek in de uitgangspositie weer binnen het kader van de LTI-norm. Deze zijn de huishoudens die zich in de uitgangspositie relatief dicht bij de normbedragen bevonden. De huishoudens met hoge hypotheek die over zijn gebleven in de alternatieve berekening representeren daarmee de helft met de allerhoogste hypotheek in verhouding tot financiële positie.



Tabel 4: Hypotheekbedrag in duizenden euro's boven verwachting (2018): alternatief

Type schulden	Hogere hypotheek dan verwacht	P25	P50	P75	N
<b>Alleen hypotheek</b>	Met schulden	33,7	68,6	131	2.673
<b>Studieschuld</b>	Met schulden	40,6	78,9	140	2.436
<b>Consumptief krediet</b>	Met schulden	45,1	93,7	164	1.032
<b>Studieschuld &amp; CK</b>	Met schulden	54,4	108	187	1.176
<b>Alleen hypotheek</b>	Zonder schulden	33,7	68,6	131	2.673
<b>Studieschuld</b>	Zonder schulden	42,9	81,7	141	1.357
<b>Consumptief krediet</b>	Zonder schulden	36,2	74,4	139	523
<b>Studieschuld &amp; CK</b>	Zonder schulden	36,6	95,3	179	436

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS.

### 3.3 Validatie op basis van Loan Level Data

**Voor het jaar 2016 zijn de resultaten doorgerekend met de aanvullende LLD-gegevens ter validatie van de resultaten op basis van de CBS-data.** De LLD bevat in tegenstelling tot de CBS-data specifieke kenmerken van individuele hypotheekleningen (zie ook box 3). De Loan Level Data (LLD) bevat het brutoloon voor het huishouden zoals gerapporteerd door de banken en het werkelijke rentepercentage van hypotheekleningen. Ook bevat de LLD aanvullende informatie over de hypotheecaire productvorm.<sup>33</sup> De LLD is geen primaire bron wat inkomensgegevens betreft maar zou in deze context een duidelijke indicatie van het daadwerkelijke gehanteerde toetsinkomen moeten geven, omdat het juist om *starters* gaat die voor het eerst geregistreerd worden. De LLD bevat echter geen informatie over studieschulden en consumptief krediet, en deze voegen we toe aan de gekoppelde set.

**De herijking van de berekeningen op basis van de gegevens in de LLD voor 2016 bevestigt dat er in dat jaar ook bij gebruik van deze informatie sprake was van hoge hypotheekleningen.** Als het inkomen, rentepercentage en hypotheekschuld zoals geregistreerd in de LLD worden gebruikt voor de gekoppelde subset, komt het totaalpercentage koopstarters met hoge hypotheekleningen uit op 26 procent (overige schulden meegeteld). Dit is te vergelijken met 37 procent (bovengrens, tabel 1) en 17 procent (ondergrens, tabel 3) in de analyse op CBS-gegevens.

**De impact van overige schulden blijkt hoger in deze kleinere steekproef.** Laten we de schulden achterwege, dan daalt het percentage koopstarters met hoge hypotheekleningen van 26 naar 13 procent. Op basis van deze brondata schatten we dat maar liefst een op de vier van de huishoudens met studieleningen deze niet hebben meegenomen bij de hypotheekaanvraag. Deze bevindingen illustreren enerzijds de gevoeligheid van meetvariabelen op de uitkomsten. Anderzijds geeft het enige steun voor de observaties die we maken in de analyse op de CBS-data. De volledige resultaten zijn opgenomen in Bijlage 3.

<sup>33</sup> Voor dit onderzoek is de 'wave' van het 4<sup>e</sup> kwartaal 2016 gebruikt. Voor een beschrijving van de data, zie Mastrogiacomo & Van der Molen (2015), 'Dutch mortgages in the DNB Loan Level Data', DNB Occasional Paper No. 1304.

**De steekproef uit de LLD representeert minder dan de helft van de volledige koopstarterscohort in 2016.**

45 procent van de volledige koopstarterscohort in 2016 kon worden gekoppeld aan de LLD.<sup>34</sup> In 88 procent van deze gekoppelde huishoudens beschikken we vervolgens over informatie over huishoudinkomen. De verdeling tussen groepen met verschillende schuldprofielen (groep 1 tot groep 4) is vrijwel hetzelfde als in de oorspronkelijke set (43.427 huishoudens). De hoogte van de hypothecaire leningen, het inkomen en de woningwaarden komen overeen met wat we vinden in de CBS-data.

**De meeste koopstartershypotheek in de gekoppelde dataset zijn annuïtair met een rentevaste periode van 10 jaar of langer.**

De hypotheekkenmerken in de LLD geven enige steun aan de gehanteerde aannames. Gebaseerd op het grootste leningdeel is 80 procent van de startershypotheek in de LLD annuïtair, 9 procent lineair, en 10 procent aflossingsvrij. Het daadwerkelijke gemiddelde rentepercentage is iets lager dan het aangenomen rentepercentage in 2016 (2,35 procent versus het gehanteerde tarief van 2,59 procent. 96 procent van de gekoppelde LLD-hypotheek heeft een rentevaste periode van 10 jaar of langer. Circa zes op de tien van de koopstarters die we observeren in de gekoppelde set hadden een NHG-hypotheek.

### 3.4 Interpretatie van uitkomsten in bandbreedtes

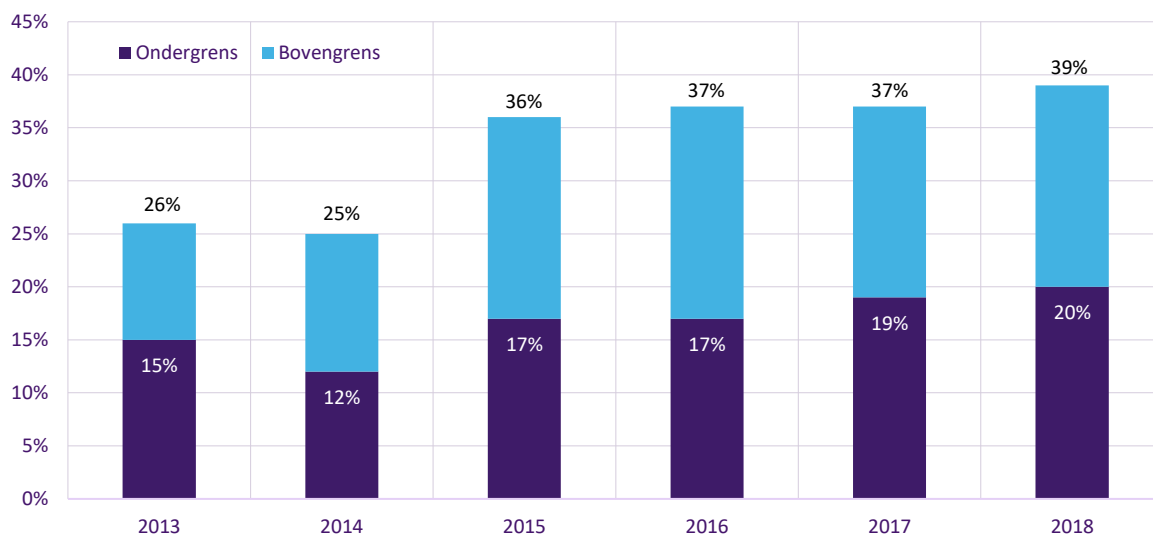
**Gezien de grote impact van meetonzekerheid op het te verwachten hypotheekbedrag kiezen we ervoor om de uitkomsten in bandbreedtes te interpreteren.** In de uitgangssituatie onderschatten we de inkomenssituatie voor een deel van de huishoudens, en overschatten we daarmee het aandeel huishoudens met hoge hypotheek. In de alternatieve situatie overschatten we het inkomen voor alle huishoudens op het moment van de hypotheek, en houden bovendien rekening met een conservatieve onzekerheidsmarge. Daarmee ligt het voor de hand om deze uitkomsten als een ondergrens te hanteren. Beide benaderingen geven een beeld van hoe de financiële positie van de huishoudens eruitzag in de periode rondom het afsluiten van de hypotheek. We vatten de resultaten samen door de uitkomsten van de twee meetmethoden samen te presenteren in intervalschattingen.

- 1 **Met alle schuldelementen meegerekend zien we dat een significant deel van de koopstarters hogere hypotheekschulden dan verwacht had ten opzichte van hun financiële positie.** Dit geldt ongeacht welke aannames worden gehanteerd in de berekeningen. In 2013 observeren we dat 15 tot 26 procent van de koopstarters hoge hypotheek had: voor de koopstarterscohort in 2018 was dit aandeel gestegen naar 20 tot 37 procent (zie figuur 7). De trend in de cijfers over de periode 2013 tot 2018 is vergelijkbaar tussen de twee benaderingen.

---

<sup>34</sup> Het koppelpercentage voor de door ons geïdentificeerde koopstarters is lager dan valt te verwachten op basis van het volledige LLD-set. Circa 75 procent van alle huishoudens in de LLD kon in 2016 gekoppeld worden aan CBS-informatie.

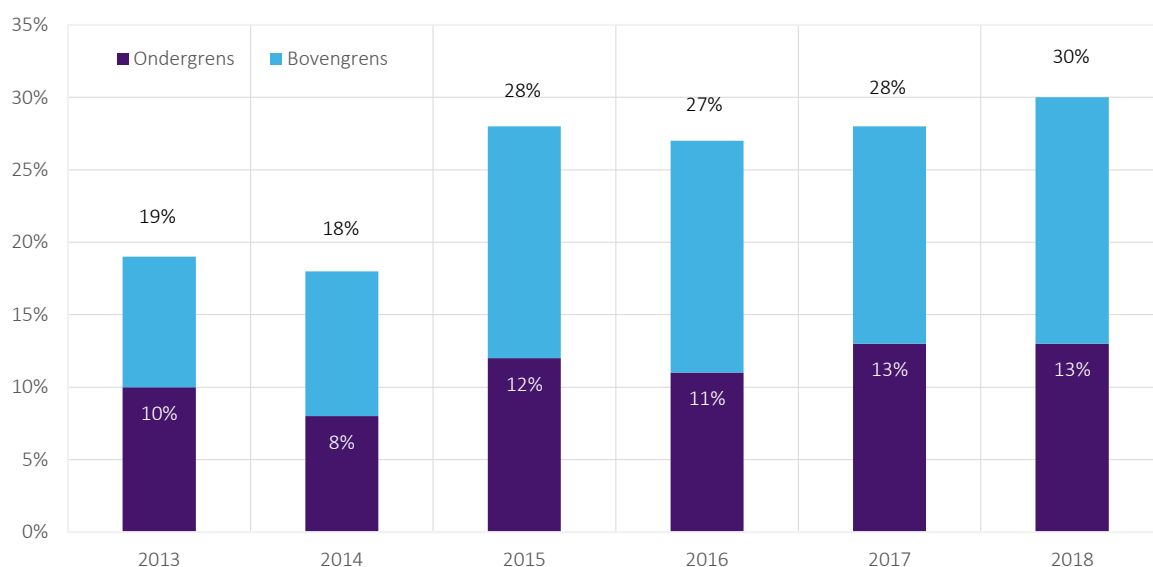
Figuur 7: Aandeel koopstarters met hoger dan verwachte hypotheekschulden: met overige schulden meegerekend



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS. Toelichting: De stapels geven het verschil in percentage bovenmatig lenen tussen de basisberekening (bovengrens) en de berekening met gecombineerde soepele aannames (ondergrens).

**2 Ook zonder de overige schulden te betrekken in de berekening van de maximale hypotheek observeren we hoge hypotheeklen in de koopstarterspopulatie.** In 2013 vinden we dat 10 tot 19 procent van de koopstarters hogere hypotheeklen had dan verwacht op basis van enkel hun inkomen. Voor de koopstarterscohort in 2018 was dit aandeel gestegen naar 13 tot 30 procent (zie figuur 8). De trend in de cijfers over de periode 2013 tot 2018 is ook hier vergelijkbaar tussen de twee benaderingen. De bulk van de hoge hypotheeklen die we observeren zijn dus *niet* gerelateerd aan studieschulden en/of consumptief krediet. Zonder rekening te houden met deze schulden is het aandeel huishoudens met hoge hypotheeklen die we observeren ongeveer even groot in elk van de vier analysegroepen (de verschillen zijn dan verwaarloosbaar).

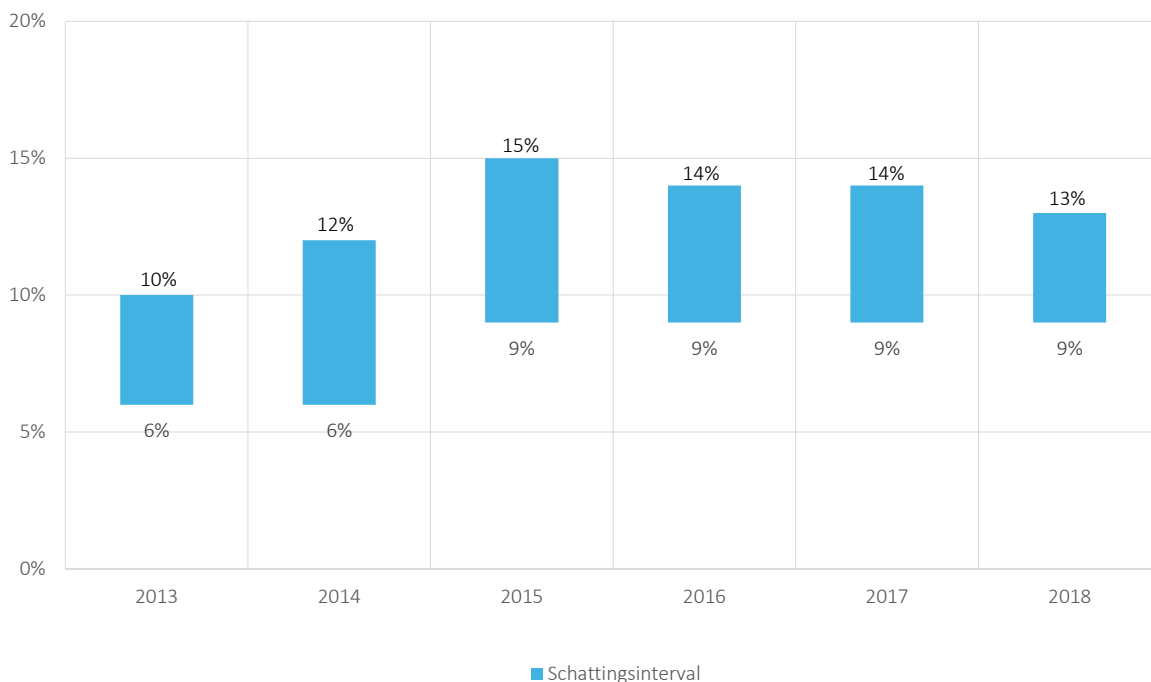
Figuur 8: Aandeel koopstarters met hoge hypotheekschulden: zonder overige schulden



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS. Toelichting: De stapels geven het verschil in percentage bovenmatig lenen tussen de basisberekening (bovengrens) en de berekening met gecombineerde soepele aannames (ondergrens).

- 3 **We vinden steun in de data voor de hypothese dat studieleningen niet altijd in beeld komen bij het afsluiten van een koopstartershypothek.** De groep met enkel een studieschuld naast de hypotheek representeerde circa 35 procent van de koopstarterspopulatie in 2018 en is daarmee groot qua omvang. Op basis van hun volledige financiële positie vinden we hier een groter aandeel huishoudens met hoge hypotheek dan in de groep koopstarters zonder overige schulden. De hoogte van de studielening is gemiddeld anderhalf keer zo groot in het aandeel van koopstarters met hoge hypotheek. Uit de analyse voor cohort 2018 blijkt dat studieschulden in 9 tot 13 procent van de gevallen niet zijn meegenomen in het financiële plaatje bij het afsluiten van een hypotheek. Er is geen duidelijke trend in deze schatting te zien over de bestudeerde periode (zie figuur 9).

Figuur 9: Schatting van het aandeel koopstarters waarbij studieschuld niet is meegenomen

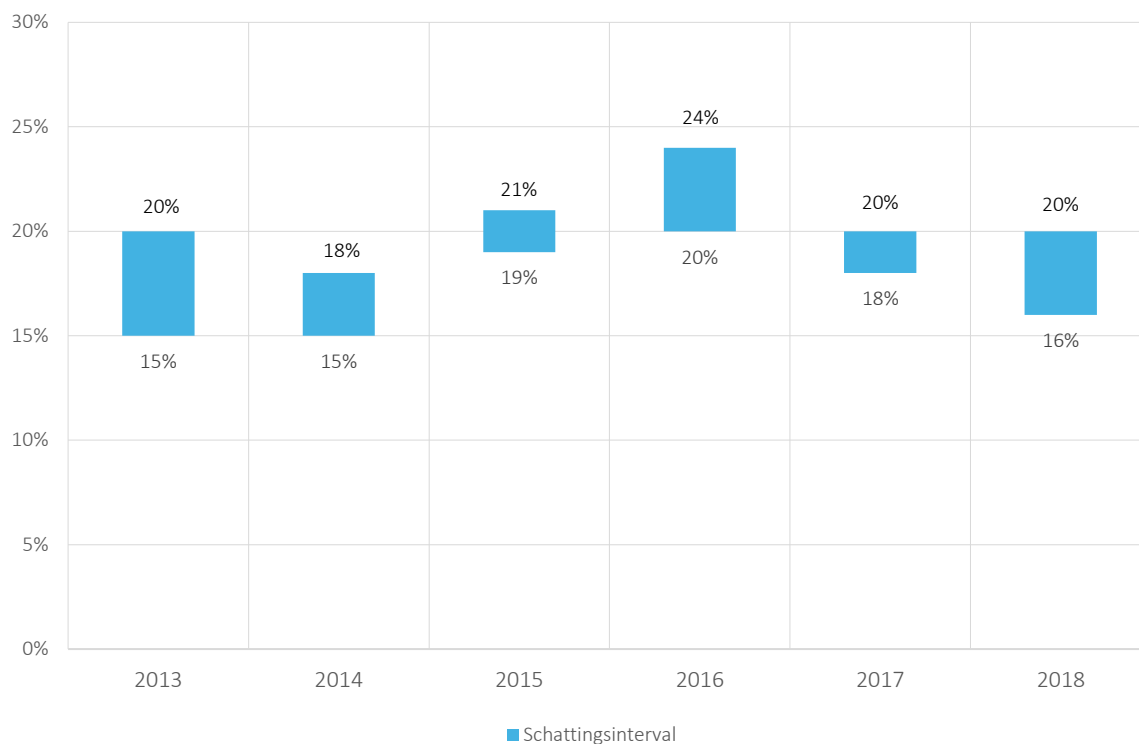


Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS. Toelichting: betreft de deelpopulatie koopstarters met enkel een studieschuld naast de hypotheek. Zie Bijlage 2 (tabel 8) voor het onderliggende aantal huishoudens (N) in respectieve jaarcohort.

- 4 **Rekening houdend met consumptieve schulden die aanwezig zijn in de periode rondom het afsluiten van de hypotheek, observeren we vaker hogere hypotheekschulden dan verwacht.** Circa 8 procent van alle koopstarters in 2018 had enkel een consumptief krediet naast de hypotheek. Op basis van hun volledige financiële positie vinden we hier een groter aandeel huishoudens met hoge hypotheek dan in de groep koopstarters met enkel een studieschuld. Ruim driekwart van deze huishoudens met hoge hypotheek had het consumptief krediet afgesloten in het koopjaar (óf het bedrag verhoogd ten opzichte van een jaar eerder). Redenerend vanuit het perspectief van de hypothecaire financieringslastnorm volgt dat het consumptief krediet in 16 tot 20 procent van de gevallen samen gaat met een hoge hypotheek, waar de hypotheek zonder het consumptief krediet niet meer hoog zou zijn.<sup>35</sup> Deze schatting fluctueert tussen 15 en 25 procent over de onderzoeksperiode (zie figuur 10).

<sup>35</sup> Op basis van gekoppelde LLD-gegevens voor het jaar 2016 is het aandeel met aanvullende consumptief krediet 24 procent. Het aandeel waarbij studieschuld niet is meegenomen is 15 procent, ter vergelijking met de schattingen in figuur 7. Zie Bijlage 3.

Figuur 10: Schatting van het aandeel koopstarters met consumptief krediet waar stapeling samengaat met een hoge hypotheek



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS. Toelichting: betreft de deelpopulatie koopstarters met enkel een consumptief krediet naast de hypotheek. Zie Bijlage 2 (tabel 8) voor het onderliggende aantal huishoudens (N) in respectieve jaarcohort.

**In de groep koopstarters met zowel studieschulden als consumptief krediet observeren we de meeste huishoudens met hoge hypotheek.** De groep representeert 16 procent van de totale populatie koopstarters in het onderzoek voor het jaar 2018. Tussen de 39 en 61 procent van de koopstarters in deze groep had in 2018 hogere hypotheekschulden dan verwacht op basis van hun volledige financiële positie. In 25 tot 28 procent had dit te maken met de invloed van de overige schulden die aanwezig waren in de periode rondom het afsluiten van de hypotheek. In deze groep gaat het voor het doorsnee huishouden met een hoge hypotheek om bedragen boven 100.000 euro. Dit illustreert het effect van stapeling van schulden op het hypotheekbedrag in het kader van de hypothecaire financieringslastnorm.

## 4 De uitkomsten in perspectief

**Dit onderzoek schetst een beeld van het leengedrag binnen de doelgroep koopstarters.** We hebben geanalyseerd hoeveel koopstarters lenen in verhouding tot hun financiële situatie, met de hypothecaire financieringslastnorm als uitgangspunt. Hierbij hebben we de geobserveerde hypotheekschulden vergeleken met de hypotheekbedragen die we zouden verwachten op basis van de financiële gegevens in de periode rondom het afsluiten van de hypotheek. Het onderzoek heeft als beperking dat de schattingen gevoelig zijn voor meetonzekerheden, waardoor de resultaten in een breder perspectief moeten worden geplaatst. Er zijn op basis van deze analyse geen harde conclusies te trekken over overkreditering en dat is nadrukkelijk ook niet de insteek van het onderzoek.

**Uit de analyse blijkt dat veel koopstarters hoge hypotheekleningen hebben afgesloten in de onderzoeksperiode.** Een aanzienlijk aantal koopstarters heeft een hypotheek afgesloten die hoger is dan verwacht op basis van hun beschikbare financiële gegevens en de financieringslastpercentages van het Nibud. De gevonden percentages zijn relatief hoog, ongeacht welke meetmethode we toepassen. Tevens is het absolute verschil tussen geobserveerde hypotheekschulden en de verantwoord geachte hoogte van die hypotheekleningen in veel gevallen hoog. Zelfs wanneer alle verstrekkingen volgens de geldende normen zijn gedaan, geven de hoge kredietniveaus aanleiding tot maatschappelijke reflectie. Mede ingegeven vanuit de in Trendzicht geuite zorgen, die worden ondersteund door de inzichten uit dit rapport, gaat de AFM dit jaar onderzoek doen naar naleving van de hypothecaire leennormen. We roepen ook andere partijen nadrukkelijk op om de inzichten te verrijken door middel van verder onderzoek.

**Studieschuld is in toenemende mate een kredietelement om rekening mee te houden bij hypotheekverstrekking: kredietverstrekkers moeten hier betrouwbaar zicht op hebben.** We observeren een toename in het aantal koopstarters met studieschuld in de onderzoeksperiode. Circa vier op de tien koopstarters had in 2018 een studieschuld. We vinden steun in de data voor de hypothese dat studieleningen niet altijd in beeld komen bij het afsluiten van een koopstarters hypotheek. De schatting is in overeenstemming met consumentenonderzoek uit 2019 waar 15 procent van de ondervraagde koopstarters aangaf hun studieschuld te hebben verzwegen. Uit onderzoek in 2021 blijkt dat dit aandeel inmiddels is gestegen tot circa een op drie koopstarters.<sup>36</sup> De AFM zal aandacht blijven vragen voor betere verificatie van studieschulden.

**De analyse van koopstarters met een consumptieve schuld roept de vraag op of er mogelijk sprake is van risicovol leengedrag rondom het afsluiten van een hypotheek.** Dit onderzoek laat zien dat een aanzienlijk percentage koopstarters inderdaad verschillende kredietvormen ‘stapelt’. Minder dan twee op de tien van de koopstarters had in 2018 een consumptief krediet, maar in deze groep is het aandeel met hoge hypotheekleningen groter. Het lijkt erop dat ‘verantwoord’ lenen binnen individuele kredietregimes, in sommige gevallen mogelijk tot onverantwoorde uitkomsten op huishoudniveau leidt. Vanuit het perspectief van hypothecaire kredietverstrekking roept dit vragen op, die voor de AFM als toezichthouder op beide leennormen relevant zijn. Omdat de leennormen voor consumptief krediet in 2020 en 2021 aanzienlijk zijn aangescherpt en kredietverstrekkers de financiële positie van hun klant nauwkeuriger moeten bepalen, is de verwachting dat nieuwe consumptief kredieten beter aansluiten op wat klanten financieel kunnen dragen. In het najaar van 2021 start de AFM met toezicht op de nieuwe leennormen.

---

<sup>36</sup> FD (2021), ‘Aantal starters dat studieschuld verzwijgt in twee jaar verdubbeld’, 6 juli.



# Geraadpleegde bronnen

- AFM (2020), '[Trendzicht 2021](#)', 3 november.
- AFM (2021), 'Consumentenmonitor Hypotheeksluiters', 2 september.
- BKR (2016), 'Transparantie over studieschulden draagt bij aan financieel welzijn', augustus.
- Bos, J. & Warnaar, M. (2017), '[Inkomensnormen hypotheek](#)', Economisch Statistische Berichten, 20 april.
- BZK (2012), '[Koopstarters op de woningmarkt](#)', 29 augustus.
- BZK (2017), '[Maatwerk hypotheek](#)', juli.
- DNB (2021), '[Overzicht Financiële Stabiliteit](#)', Voorjaar, 26 mei.
- FD (2019), '[Bij hypotheekaanvraag verzwijgt 15% van starters studieschuld](#)', 28 april.
- FD (2021), '[Aantal starters dat studieschuld verzwijgt in twee jaar verdubbeld](#)', 6 juli.
- ING (2016), '[Starters op zoek naar breder hypotheekadvies](#)', 26 april.
- Kadaster (2014), '[Starters op de woningmarkt](#)', 28 oktober.
- Kadaster (2020), '[Moeilijke tijden voor koopstarters op de woningmarkt](#)', 6 mei.
- Mastrogiacomo, M. & Van der Molen, R. (2015), '[Dutch mortgages in the DNB Loan Level Data](#)', DNB Occasional Paper Vol 13 -4.
- Nederlands Compliance Instituut (2018), '[Zorgplicht hypotheekverstrekking bij een studieschuld](#)', 1 oktober.
- Nibud (2019), '[Hoe gaan mensen om met hoge woonlasten?](#)', Rapport.
- Nibud (2020), '[Advies Financieringslastnormen 2021](#)', oktober.
- Nibud (2021), '[Studentenonderzoek 2021 - Onderzoek naar de geldzaken van hbo- en wo-studenten](#)', juni.
- Pouwels-Urlings (2019), '[Studieschuld loopt verder op sinds invoering leenstelsel](#)', Economisch Statistische Berichten, 10 juli.
- Rijksoverheid, 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet', [[2013](#), [2014](#), [2015](#), [2016](#), ... , [2021](#)].
- Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (2019), '[Voorwaarden en toelichting op een Starterslening en Algemene bepalingen voor hypothecaire leningen](#)', april.
- Van Dijk, F. & Mastrogiacomo, M. (2017), '[Beperking hypotheekrisico zichtbaar met Loan Level Data](#)', Economisch Statistische Berichten, Vol. 102, No. 4749.
- Wegwijs (2013), '[NHG-startershypotheek in gevaar bij verzwijgen studieschuld](#)', 13 december.

## Databronnen:

- A. CBS Microdata Services
- B. DNB Loan Level Data (het 4e kwartaal 2016)

# Bijlage 1: Ondersteunende tabellen & grafieken

Tabel 5: Gemiddelde bruto-inkomen en hypotheekbedrag per jaarcohort (in euro's)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Jaarinkomen koopstarters</b>	51.721	54.563	55.849	57.653	58.626	61.014
<b>Nederland (25-35 jaar)*</b>	55.400	56.400	56.300	57.800	59.700	62.300
<b>Hypotheekschuld</b>	190.917	190.590	202.762	212.086	222.195	234.824
<b>Nederland (kooprij)s**</b>	213.353	222.218	230.194	243.837	263.295	287.267

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS. N = 30.800 in 2013; N = 39.566 in 2014; N = 44.308 in 2015; N = 43.427 in 2016. \*CBS Statline (inkomen huishoudens); \*\*CBS Statline (woningwaarden); N = 41.732 in 2017; N = 37.474 in 2018.

Tabel 6: Gemiddelde studieschuld en consumptief krediet (per jaarcohort)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Studieschuld (euro)</b>	18.517	19.097	19.771	20.193	20.743	21.996
<b>Aantal met studieschuld</b>	11.159	14.941	17.382	17.551	17.641	15.965
<b>Consumptief krediet (euro)</b>	14.211	14.395	15.100	16.241	12.235	12.593
<b>Aantal met consumptief krediet</b>	4.365	4.746	4.802	4.196	6.850	6.133
<b>Totaal aantal koopstarters (N)</b>	<b>30.800</b>	<b>39.566</b>	<b>44.308</b>	<b>43.427</b>	<b>41.732</b>	<b>37.474</b>

Bron: Resultaten gebaseerd op berekeningen door CBS t.b.v. AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS.

Tabel 7: Verstrekte startersleningen en ontwikkeling kostengrens NHG

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Aantal startersleningen*</b>	4.100	7.500	5.292	4.420	2.762	2.551
<b>Gemiddeld bedrag (in euro's)*</b>	28.900	28.100	27.700	25.700	26.400	26.700
<b>Kostengrens NHG (in euro's)**</b>	290.000	265.000	245.000	245.000	245.000	265.000
<b>Aandeel koopstarters mogelijk+</b>	90%	85%	75%	75%	70%	65%

Bron: AFM o.b.v. SVn\* (Jaarverslag) en NHG\*\* (Jaarverslag). +Aandeel koopstarters in de CBS-data waar de woningwaarde lager dan de kostengrens is.

## Bijlage 2: Onderzoeksverantwoording

**Voor de analyse maken we gebruik van gegevens over individuele huishoudens beschikbaar gesteld door het CBS.** Koopstarters zijn in dit onderzoek gedefinieerd als huishoudens waar: 1) een nieuwe hypotheek is afgesloten (en het voorgaande jaar geen hypotheek geregistreerd was); 2) de hoofdkostwinner 35 jaar of jonger is, en; 3) de hoofdkostwinner en eventuele partner werknemer is. Voor elk jaar tussen 2013 en 2018 is een uniek cohort koopstarters geïdentificeerd op basis van deze definitie.<sup>37</sup> Het gaat dus om een totaalonderzoek van een specifieke deelpopulatie van het Nederlandse hypotheeklandschap. De data bevatten voor elk huishouden het bruto jaarinkomen, de schulden (hypotheekschuld, studieschuld en consumptief krediet) en liquide financiële bezittingen (spaargeld en effecten). We hebben informatie over de samenstelling (alleenstaand, paar, wel of geen kinderen), de belangrijkste inkomstenbron, leeftijd en geslacht van de huishoudensleden.

### Gehanteerde aannames

- **Meetmoment hypotheek.** De hypotheek is afgesloten in het jaar voorafgaand aan het verschijnen van de hypotheekschuld op de belastingaangifte (peildatum 1 januari in het jaar t+1). Het uitgangspunt van het identificeren van de hypotheek is de huishoudsamenstelling op basis van hoofdkostwinner in het begin in het jaar t+1.
- **Maximale hypotheek.** De financieringslastnormen en hypotheekregels volgens de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk) in het veronderstelde koopjaar zijn van toepassing. Het percentage van het tweede inkomen dat meegenomen wordt voor de bepaling van het financieringslastpercentage is 33,3 procent voor de jaren 2013 tot 2015. In 2016 is de wegingsfactor 50 procent.
- **Hypotheekvorm en hypotheekrente.** Voor elke nieuw afgesloten hypotheek wordt uitgegaan van een annuïtaire lening met looptijd van 30 jaar, conform de Trhk. We hanteren een uniform tarief gerepresenteerd door de gemiddelde hypotheekrente van alle nieuw afgesloten hypotheekleningen in het betreffende jaar. Deze aanname wordt gehanteerd omdat de daadwerkelijke hypotheekrente niet beschikbaar is in de CBS-data. We gaan uit van een 10 jaar rentevaste periode voor alle hypotheekleningen en toetsen daarmee op markrentes.
- **Huishoudinkomen.** Het brutoloon (toetsinkomen) is gedefinieerd als het persoonlijk inkomen (inkomen uit arbeid, inkomen uit eigen onderneming, uitkering inkomensverzekeringen en uitkering sociale voorzieningen (met uitzondering van kinderbijslag en kindgebonden budget), met daarbij opgeteld werknemerspremies en in mindering gebracht premies ten laste van werknemer of uitkeringsinstantie. Tot het inkomen van het huishouden wordt het inkomen van de hoofdkostwinner en, indien aanwezig, de partner gerekend. Het label 'partner' in de data is gebaseerd op het officieel samenwonen van twee personen. Het uitgangspunt in de analyse is het totaalinkomen voor het huishouden in het geïdentificeerde hypotheekjaar (t), gegeven de huishoudsamenstelling op basis van hoofdkostwinner in het begin van dat jaar.
- **Consumptief krediet.** Consumptief krediet is het bedrag aan overige schulden tussen de 1.000 en 50.000 euro. Het uitstaande bedrag van consumptief krediet in de enge zin is niet direct meetbaar in de data. Consumptief krediet wordt herleid uit de CBS-variabele 'overige schulden'. Deze post includeert aflopende en doorlopende consumptief kredieten, financieringen van aandelen, obligaties, rechten op periodieke uitkeringen, of roodstaan op peildatum 1 januari (van het jaar t+1). Creditcardschulden, (web)winkels en autolease zijn niet geregistreerd in de data. De ondergrens van 1.000 euro is aangehouden om roodstanden er uit te filteren. De bovengrens van 50.000 euro is aangehouden om veronderstelde niet-consumptieve schulden uit te sluiten.

---

<sup>37</sup> De onderzoeksperiode beperkt zich tot 2018 voor methodologische redenen. We hebben voor de uitwerking het (nu beschikbare) jaar 2019 nodig om de resultaten voor 2018 te genereren.

- **Studieschuld.** Totale waarde van uitstaande studieschuld op peildatum 1 januari van het jaar t+1. De toets gaat uit van de oorspronkelijke schuld, maar dat kunnen we niet observeren. We onderschatten dus de daadwerkelijke financieringslast (maar slechts beperkt, omdat het gaat om jonge huishoudens).
- **Woningwaarde.** De WOZ-waarde van een woning is geoperationaliseerd als de WOZ-waarde in het jaar na de woningaankoop. Dit wordt vastgesteld op peildatum 1 januari van het jaar t+2. Deze tijdsverschuiving in de matching wordt gemaakt omdat de WOZ-waarde achter loopt op de registratie van de daadwerkelijke woningwaarde. Voor circa 86 procent van de koopstarters is het gelukt om de WOZ-waarde te koppelen.
- **Bezittingen in overig onroerend goed.** De totale waarde van onroerend goed van een huishouden, exclusief de woning die als hoofdverblijf dient. Overig onroerend goed wordt gebruikt als controlevariabel i.v.m. consumptief krediet (om niet-consumptieve schulden te duiden). Stand per peildatum 1 januari in jaar t+1.
- **Financiële bezittingen.** Beleggingen in effecten zijn gedefinieerd als de totale waarde van obligaties en aandelen (exclusief aandelen aanmerkelijk belang) van een huishouden. Spaargelden (bank- en spaartegoeden) zijn gedefinieerd als de totale waarde aan tegoeden van een huishouden op rekeningen bij (spaar)banken. Stand per peildatum 1 januari in jaar t+1.

## Definitie koopstarters

Verschillende bronnen hanteren variërende definities van starters en rapporteren andere cijfers over de populatie koopstarters. De concepten verschillen tussen externe bronnen, en de statistieken zijn daardoor niet direct met elkaar vergelijkbaar. Het aantal koopstarters die we in dit onderzoek identificeren onder de gehanteerde definitie (zie tabel 8) blijkt echter groefweg in lijn met dat uit andere externe bronnen in de periode: het Kadaster, IG&H en de HDN.

Tabel 8: Trends in stapeling van schulden, aantal koopstarters (aandeel in %)

Schuldsituatie	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Hypotheek</b>	17.069 (55%)	21.894 (55%)	24.230 (55%)	23.491 (54%)	20.575 (49%)	18.409 (49%)
<b>Hypotheek en consumptief krediet</b>	2.572 (8%)	2.731 (7%)	2.696 (6%)	2.384 (5%)	3.516 (8%)	3.100 (8%)
<b>Hypotheek en studieschuld</b>	9.366 (30%)	12.926 (33%)	15.276 (34%)	15.739 (36%)	14.307 (34%)	12.932 (35%)
<b>Hypotheek, consumptief krediet en studieschuld</b>	1793 (6%)	2015 (5%)	2106 (5%)	1811 (4%)	3.334 (8%)	3.033 (8%)
<b>Totaal</b>	<b>30.800</b> (100%)	<b>39.556</b> (100%)	<b>44.308</b> (100%)	<b>43.425</b> (100%)	<b>41.732</b> (100%)	<b>37.474</b> (100%)

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS.

**Het Kadaster registreert alle overdrachten van onroerend goed, waaronder percelen met woningen, in Nederland.** Volgens het Kadaster vonden in 2013 124.500 woningmarkttransacties plaats, waarvan circa de helft (61.400) werden gemaakt door starters. Of de verkrijger (koper) een starter of doorstromer is, wordt niet specifiek aangemerkt. Starters worden indicatief onderscheiden binnen de registraties. Een starter is iemand die niet eerder als verkrijger of vervreemder betrokken is geweest bij een transactie. Alle transacties die betrekking hebben op de overdracht van rechten op woonruimte of bouwgrond (terrein nieuwbouw wonen) worden geselecteerd.<sup>38</sup> In 2016 was het aantal starters gestegen tot circa 70.000, maar nam het totaal aantal transacties nog sneller toe, tot ruim 175.000 transacties, waardoor het aandeel starterstransacties daalde tot circa 40 procent. De gemiddelde leeftijd waarop de eerste woning wordt gekocht schommelt in de

<sup>38</sup> Zie Kadaster (2014), 'Starters op de koopwoningmarkt', voor een beschrijving van de methode.

kadasterdata rond de 30 jaar. Leeftijd wordt bij het Kadaster bepaald door de oudste verkrijger in het huishouden.

**Het consultancybureau IG&H publiceert iedere kwartaal een Hypotheekupdate over de laatste ontwikkelingen op de Nederlandse hypotheekmarkt.** Volgens IG&H is het aantal starters dat een hypotheek heeft afgesloten circa 100.000 per jaar in de periode 2014 tot 2016. Dat is aanzienlijk meer dan het aantal starterstransacties in de kadasterdata. Qua trends in het aandeel starters en de ontwikkeling in hypotheekbedragen geven de IGH-statistiek toch ongeveer hetzelfde boodschap als het Kadaster.

**De Hypotheken Data Netwerk (HDN) verzamelt en analyseert de hypotheekaanvragen van haar aangesloten leden.** De marktdekking is circa 90 procent. HDN rapporteert op haar beurt hogere cijfers over het aantal hypotheekaanvragen door starters in vergelijking met het aantal afgesloten hypotheeken gerapporteerd door IG&H. Dat is ook wat te verwachten valt. Een vergelijking suggereert dat de ‘acceptatieratio’ voor starters in de periode 2015 tot en met 2017 rond de 75 procent was.

## Gevoeligheidsanalyse

**Het aandeel huishoudens dat binnen de financieringslastnorm leent neemt toe wanneer aannames worden versoepeld.** Dit is vooral het geval wanneer rekening wordt gehouden met de inkomenssituatie in het jaar na het afsluiten van de hypotheek. Tabel 9 geeft de impact op het aandeel koopstarters dat bovenmatig leent in het meetjaar 2018 weer. Kolom A laat de uitkomsten van de basisanalyse zien. Het verleggen van de overschrijdingsgrens naar 106 procent van de maximale hypotheek (kolom B) verlaagt het aandeel huishoudens in de koopstarterspopulatie van 39 tot 35 procent. Ook het aannemen van een lager rentepercentage (kolom C) verlaagt het aandeel met overschrijding in ongeveer dezelfde mate: van 39 tot 37 procent. De gevoeligheid van het rentetarief blijkt dus relatief beperkt. Vooral wanneer het inkomen op t+1 wordt gebruikt in plaats van het inkomen op t (kolom D) daalt het aandeel koopstarters die bovenmatig leent aanzienlijk: van 39 tot 24 procent.

Tabel 9: Het aandeel koopstarters met hogere hypotheeken dan verwacht: alternatieve aannames

Schuldsituatie	Hogere hypotheek dan verwacht	Basisanalyse (A)	Grens op 106% (B)	Laag toetsrente (C)	Inkomen op t+1 (D)	Combinatie (B & C & D)
<b>Alleen hypotheek</b>	Met schulden	31%	26%	28%	19%	15%
	Bij weglaten schulden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Studieschuld</b>	Met studieschuld	42%	38%	40%	23%	19%
	Bij weglaten studieschulden	29%	25%	27%	14%	10%
	<b>Mogelijk effect niet meenemen studieschuld</b>	<b>14%</b>	<b>13%</b>	<b>14%</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>
<b>Consumptief krediet</b>	Met CK	52%	48%	50%	37%	33%
	Bij weglaten CK	32%	28%	30%	21%	17%
	<b>Mogelijk effect niet CK</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>16%</b>	<b>16%</b>
<b>Studieschuld &amp; CK</b>	Met schulden	61%	58%	61%	42%	39%
	Bij weglaten schulden	33%	27%	30%	18%	14%
	<b>Mogelijk effect niet meenemen schulden</b>	<b>28%</b>	<b>31%</b>	<b>30%</b>	<b>24%</b>	<b>25%</b>

<b>Populatie koopstarters</b>	Met schulden	39%	35%	37%	24%	20%
	Bij weglaten schulden	30%	26%	28%	17%	13%
	<b>Mogelijk effect niet meegenomen schulden</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS. Betreft het jaar 2018.

## De invloed van meetonzekerheid en niet-observeerbare factoren

**Om de invloed van verschillende meetfactoren op de resultaten te onderzoeken kijken we naar de verdeling van de koopstarters in ‘beide benen’ van de leennorm: LTI én LTV.** Hoewel de financieringslastnorm de focus is in dit onderzoek, helpt de corresponderende LTV-observaties om verschillende gevoeligheidselementen uit elkaar te halen. Figuur 10 geeft de frequentieverdeling van koopstarters voor het jaar 2016 door. Circa twee derde heeft een hypotheekschuld binnen de financieringslastnorm (een LTI-benutting minder dan 100 procent). Dit betekent dus dat maar liefst een op de drie koopstarterhuishoudens een hogere hypotheek dan voorgeschreven door de financieringslastnorm hebben. Circa zes op de tien heeft een LTV lager dan 100 procent. Bijna een op de drie koopstarters heeft echter een LTV dicht bij de toen geldende LTV-limiet van 102 procent of vlak daarboven. Omdat de WOZ-waarden tot een structurele overschatting van de LTV leiden (in de orde van een paar procentpunt) is het leeuwendeel van de observaties in het LTV-interval tussen 100 en 110 procent grofweg te beschouwen als normconform. We onderscheiden vier kwadranten in figuur 10.

Figuur 10: Benutting van de leennorm in 2016 (aandeel koopstarters in %)

LTI	LTV						Totaal
	LTV ≤ 70%	70% < LTV ≤ 90%	90% < LTV ≤ 100%	100% < LTV ≤ 110%	110% < LTV ≤ 120%	LTV > 120%	
<b>LTI ≤ 70%</b>	6,0	6,3	8,2	6,5	1,2	0,9	<b>29,0</b>
<b>70% &lt; LTI ≤ 90%</b>	1,6	4,4	8,9	9,1	1,7	1,2	<b>26,8</b>
<b>90% &lt; LTI ≤ 100%</b>	0,6	1,8	3,6	3,6	0,7	0,7	<b>10,9</b>
<b>100% &lt; LTI ≤ 110%</b>	0,5	1,2	2,1	2,2	0,4	0,5	<b>7,0</b>
<b>110% &lt; LTI ≤ 120%</b>	0,3	0,8	1,2	1,3	0,4	0,5	<b>4,4</b>
<b>120% &lt; LTI ≤ 130%</b>	0,2	0,6	0,9	1,0	0,2	0,4	<b>3,3</b>
<b>130% &lt; LTI ≤ 140%</b>	0,2	0,5	0,8	0,8	0,1	0,4	<b>2,8</b>
<b>LTI &gt; 140%</b>	1,5	2,4	3,9	4,3	1,0	2,7	<b>15,7</b>
<b>Totaal</b>	<b>10,8</b>	<b>17,9</b>	<b>29,6</b>	<b>28,7</b>	<b>5,7</b>	<b>7,2</b>	<b>100,0</b>

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS. N = 36.049.

Leeswijzer: Het aantal koopstarterhuishoudens in elke risicocategorie als percentage van de totaal. De optelsom van alle categorieën is 100 procent.

- Het *eerste kwadrant* (links boven) bevat de koopstarters die volledig binnen de norm zitten (61 procent). In deze groep is er niets aan de hand, en we zouden verwachten de meeste huishoudens hier te vinden.
- Het *tweede kwadrant* (rechts boven) bevat de koopstarters met voldoende LTI (volledig binnen de financieringslastnorm), maar een LTV duidelijk boven de norm (6 procent). Circa 3 procent heeft een LTV boven 120 procent, en in deze groep gaat het mogelijk voor een groot deel om ‘valse starters’ in de dataset, huishoudens die al eerder een hypotheek hadden maar via veranderingen in huishoudsamenstelling voor het eerst worden geobserveerd.
- Het *derde kwadrant* (links onder) bevat de koopstarters met een te hoge LTI, maar die wel LTV binnen de norm hebben (27 procent). In deze groep zouden we met name potentiële startersleningen en



garantieregelingen verwachten te vinden. Selectieproblematiek, een mismatch tussen representatief inkomen en de vermogensgegevens, kan ook een rol spelen. In het eerste band (100 – 110 procent benutting van de norm, 6 procent) is het verder aannemelijk dat het gaat om duurzaamheidsuitzonderingen.

- Het *vierde kwadrant* (rechts onder) bevat te ten slotte de koopstarters met te hoge waarnemingen in termen van LTI zowel als LTV (7 procent). Bijna 3 procent heeft erg hoge LTI én LTV, en in deze groep zijn meetfouten de meest voor de hand liggende oorzaak.

**In circa 5 procent van de totale koopstarterspopulatie blijkt er sprake te zijn van zeer hoge hypotheekleningen in verhouding tot de financieringslastnorm.** Los van de indeling op basis van LTV definiëren we ‘zeer hoog’ in deze context als hypotheekschulden die meer dan twee keer zo hoog zijn als de maximale hypotheek volgens de norm. In negen op de tien huishoudens gaat het in deze groep om alleenstaanden en in 38 procent van deze gevallen verandert de status van alleenstaand naar paar in het volgende jaar. Deze ‘restgroep’ lijkt vooral een resultaat van de geconstateerde selectieproblematiek, een mismatch tussen inkomen en vermogensgegevens.

**De geobserveerde overschrijdingen in absolute bedragen sterken bovenstaande vermoedens.** Figuur 11 geeft de gemiddelde bedragen per LTI/LTV-categorie in euro’s voor 2016 weer. Bij een overschrijding tot en met 10 procent in termen van het maximale hypotheek conform de financieringslastnorm gaat het in de derde kwadrant om bescheiden bedragen, z’n 8.000 euro bovenop de maximale hypotheek. Dit is vergelijkbaar met het niveau van de uitzondering voor duurzaamheidsinvesteringen van 9.000 euro. Bij overschrijdingen van tussen 10 en 30 procent gaat het om bedragen tussen 25.000 en 40.000 euro bovenop de maximale hypotheek. Dit is in de buurt van het niveau van de gemiddelde starterslening, rond 25.000 euro in 2016. De bedragen lopen op tot circa 50.000 euro in de categorie met overschrijding tussen 30 en 40 procent. De laatste ‘restcategorie’ met LTI boven 140 procent toont zeer hoge overschrijdingen.

Figuur 11: Bedragen boven de normberekening (gemiddelde bedrag in duizend euro’s, 2016)

LTI	LTV					
	LTV ≤ 70%	70% < LTV ≤ 90%	90% < LTV ≤ 100%	100% < LTV ≤ 110%	110% < LTV ≤ 120%	LTV > 120%
100% < LTI ≤ 110%	7,3	8,3	8,3	8,6	9,0	15,7
110% < LTI ≤ 120%	20,0	25,3	25,2	25,6	30,2	47,6
120% < LTI ≤ 130%	27,8	43,1	39,4	40,6	46,3	72,0
130% < LTI ≤ 140%	39,2	53,4	52,1	53,3	64,7	95,3
LTI > 140%	83,4	102,9	102,1	105,4	127,5	199,4

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS.  
Leeswijzer: Het aantal koopstarterhuishoudens in elke risicocategorie als percentage van de totaal.

# Bijlage 3: Resultaten op basis van Loan Level Data (2016)

Tabel 11: Vergelijking op basis van intersectie LLD-CBS (2016)

	Hogere hypotheek dan verwacht	Op basis van volledige CBS-cohort 2016 <sup>1)</sup>	Op basis van CBS/LLD intersectie 2016 <sup>2)</sup>	Op basis van volledige LLD-gegevens 2016 <sup>3)</sup>
<b>Groep 1</b>	Met schulden	28%	23%	14%
<b>Alleen hypotheek</b>	Bij weglaten schulden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Groep 2</b>	Met studieschuld	39%	33%	36%
<b>Studieschuld</b>	Bij weglaten schulden	25%	19%	10%
	<b>Mogelijk effect niet meenemen studieschuld</b>	<b>14%</b>	<b>14%</b>	<b>26%</b>
<b>Groep 3</b>	Met CK	52%	46%	53%
<b>Consumptief krediet</b>	Bij weglaten CK	28%	21%	17%
	<b>Mogelijke effect niet meenemen CK</b>	<b>24%</b>	<b>25%</b>	<b>36%</b>
<b>Groep 4</b>	Met schuld	60%	54%	61%
<b>Studieschuld &amp; CK</b>	Bij weglaten schulden	25%	17%	12%
	<b>Mogelijk effect niet meenemen schulden</b>	<b>35%</b>	<b>37%</b>	<b>49%</b>
<b>Totaal</b>	Met schuld	37%	29%	26%
	Bij weglaten schulden	27%	21%	13%
	<b>Mogelijk effect niet meenemen schulden</b>	<b>10%</b>	<b>8%</b>	<b>13%</b>
	Aantal huishoudens	43.425	19.404	17.002

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en DNB LLD 2016Q4.

<sup>1)</sup> Ter vergelijking, de percentages met hoge hypotheek op basis van CBS-gegevens voor de gehele koopstartercohort in 2016 (zie tabel 3).

<sup>2)</sup> Overschrijdingspercentages op basis van CBS-gegevens (volgens de aannames gebruikt in baselineberekening) in de gekoppelde set (N = 19.404 huishoudens).

<sup>3)</sup> Het percentage huishoudens dat de standaard leennorm overschrijdt wanneer inkomen, rentepercentage en de hypotheekschuld zoals geregistreerd in de LLD worden gebruikt, aangevuld met studieschuld en consumptief krediet uit de CBS-data (N = 17.002 huishoudens).



**Autoriteit Financiële markten (AFM)**

Postbus 11723 | 1001 GS Amsterdam

**Telefoon**

020 797 2000

[www.afm.nl](http://www.afm.nl)

**Auteurs**

Loan van Hoeven

Niklas Nordman

Onder de noemer Occasional Paper publiceert de AFM regelmatig onderzoek dat relevant is voor beleidsmakers, wetenschappers, professionals in de zakelijke en financiële dienstverlening en in sommige gevallen ook het brede publiek. Deze onderzoeken zijn in eerste instantie bedoeld om tot een beter begrip te komen van onderwerpen die het toezicht van de AFM raken. De bevindingen en conclusies komen niet noodzakelijkerwijs overeen met de officiële standpunten van de AFM, maar worden wel gebruikt om tot beter toezicht te komen.

De tekst van deze publicatie is met zorg samengesteld en is informatief van aard. U kunt er geen rechten aan ontleen. Door veranderende wet- en regelgeving op nationaal en internationaal niveau is het mogelijk dat de tekst niet actueel is op het moment dat u deze leest. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is niet aansprakelijk voor de eventuele gevolgen - bijvoorbeeld geleden verlies of gederfde winst – ontstaan door of in verband met acties ondernomen naar aanleiding van deze tekst.