



Occasional paper

# Maximaal lenen voor de hypotheek?

Een analyse van huishoudens met hoge hypotheekschulden en betalingsachterstanden.



Lees verder



# Inhoud

<b>Samenvatting en conclusies</b>	<b>3</b>
<b>Introductie</b>	<b>5</b>
<b>Analysemethodiek</b>	<b>7</b>
<b>Resultaten</b>	<b>10</b>
Normbenutting in nieuwe hypotheke	10
De invloed op leencapaciteit van aflossingsvrij	13
Risicofactoren en financiële weerbaarheid	14
Hoge normbenutting en betalingsachterstanden	17
<b>De bevindingen in de huidige context</b>	<b>21</b>
<b>Geraadpleegde bronnen</b>	<b>23</b>
<b>Bijlage 1: Ondersteunende tabellen en grafieken</b>	<b>24</b>
<b>Bijlage 2: Databewerking en gehanteerde definitie</b>	<b>29</b>
<b>Bijlage 3: Implementatie van de hypothecaire leennorm</b>	<b>31</b>



# Samenvatting en conclusies

**Nederlandse huishoudens lenen vaak veel voor de hypotheek ten opzichte van zowel hun inkomen als de waarde van hun woning.** Zulke huishoudens hebben beperkt ruimte om financiële tegenslagen op te vangen. De economische omstandigheden waren de afgelopen jaren relatief gunstig, met lage werkloosheid en sterk stijgende huizenprijzen, en met weinig betalingsproblemen voor woningeigenaren. De woningmarkt koelt de laatste maanden echter af en risico's in verband met Nederlandse hypotheekleningen zijn op dit moment weer een actueel thema.

**In dit onderzoek schetsen we een beeld van leenbedragen in nieuw afgesloten hypotheekleningen en hoe deze samenhangt met betalingsachterstanden.** We analyseren de financiële situatie van Nederlandse huishoudens die hypotheekleningen hebben afgesloten in de periode 2012 tot en met 2017 met data beschikbaar gesteld door De Nederlandsche Bank (DNB) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). We analyseren hoeveel huishoudens hebben geleend in verhouding tot de woningwaarden en hun financiële situatie, met de hypothecaire financieringslastnorm als uitgangspunt.

**De centrale doelgroep in deze analyse is de groep huishoudens met nieuwe hypotheekleningen die in elk jaar meer lijkt te lenen dan verwacht op basis van de *loan-to-income* (LTI) norm.** We spreken in dit onderzoek van 'hoge hypotheekleningen' wanneer het geobserveerde hypotheekbedrag hoger is dan de geschatte maximale leencapaciteit op basis van de standaard financieringslastnorm. We kunnen niet observeren of er gebruik is gemaakt van wettelijke uitzonderingen of maatwerk. In deze situaties is het toegestaan om meer te lenen dan de leennormen in beginsel voorschrijven. Op basis van deze analyse zijn er daarom geen conclusies te trekken over de vraag of overkreditering heeft plaatsgevonden. Het onderzoek heeft als beperking dat de schattingen zijn gemaakt op basis van data tot en met 2017, in een relatief gunstige economische omgeving, waardoor de resultaten in perspectief moeten worden geplaatst.

**De invloed op de hypotheekverstrekking van de leennorm in de eerste 5 jaren sinds de wettelijke invoering is zichtbaar.** De *loan-to-value* (LTV) in de nieuwe productie daalt geleidelijk met de aanscherping van de wettelijke limiet in de onderzoeksperiode. Slechts een fractie van de huishoudens in de data heeft een LTV-benutting hoger dan 100%, en uitzonderingen op de norm in deze dimensie zijn beperkt. Ook de inkomensnorm (LTI) lijkt breed gedragen te zijn. Meer dan 80% van alle nieuwe hypotheekleningen in de periode 2013 tot en met 2017 werd verstrekt binnen het kader van de standaard financieringslastnorm, zoals geoperationaliseerd in dit onderzoek. We observeren dat huishoudens dichtbij de norm lenen.

**Uit de analyse blijkt dat er veel hoge hypotheekleningen zijn afgesloten in de onderzoeksperiode.** De leencapaciteit onder de financieringslastnorm was nagenoeg constant tussen 2013 en 2017, ondanks de steeds lagere hypotheekrente. Tegelijkertijd steeg het gemiddelde bruto-inkomen, waardoor huishoudens hoger hypotheekleningen konden dragen. We observeren dat ongeveer 20 procent van de nieuwe hypotheekleningen een hogere hypotheekschuld had dan maximaal te verwachten was op basis van de beschikbare financiële gegevens. Dit percentage is hoog, ook als we rekening houden met onzekerheden in de meetmethode die we toepassen. De huishoudens in deze groep hebben lagere inkomens. Koopstarters lenen niet vaker boven de norm dan overige huishoudens, maar lenen wel het meest in *verhouding* tot de norm. 16 procent van de koopstarters had in 2017 een gecombineerde LTI- en LTV-benutting dichtbij de hypothecaire normgrenzen.

**We observeren dat betalingsachterstanden zijn oververtegenwoordigd in de groep met hoge hypotheekleningen.** Betalingsachterstanden komen in Nederland relatief zelden voor, maar nemen toe met stijgende LTI-benutting. 30 procent van alle achterstanden in de onderzoeksperiode komt voor in de groep met hoge hypotheekleningen (terwijl deze groep maar 18% uitmaakt van alle nieuwe hypotheekleningen). We observeren in elk individueel jaar vaker achterstand bij koopstarters dan bij overige huishoudens.



In de groep koopstarters met hoge hypotheke komen betalingsachterstanden het meest voor: 1,6% in 2017, ten opzichte van 0,7% in de totale groep met nieuwe hypotheke.

**Over tijd bekeken lopen de huishoudens met hoge hypotheke een significant hoger risico op een betalingsachterstand.** Dit risico is het grootst in de groep koopstarters. Het aandeel met betalingsachterstand loopt na 6 jaar in de groep met hypotheke binnen het kader van de norm op tot 5,6%, te vergelijken met 9,2% in de groep met hoge hypotheke. Dit suggereert dat een betalingsachterstand valt te verwachten in bijna 1 op de 10 hypotheke met hoge normbenutting bij het afsluiten van de hypotheek.

**We observeren tenslotte dat aflossingsvrije schuld invloed heeft gehad op de normbenutting bij huishoudens met hoge hypotheke in de onderzoeksperiode.**

De gedragscode hypothecaire financiering vereist dat het aflossingsvrije deel niet groter mag zijn dan 50% van de woningwaarde. We constateren dat dit wordt nageleefd. Ongeveer de helft van de huishoudens in de groep met hoge hypotheke had aflossingsvrije leningdelen, met een gemiddelde hoogte van 40% van de woningwaarde. De bevindingen suggereren dat circa twee op de tien huishoudens met hoge hypotheke aflossingsvrije financiering hebben gebruikt om de leencapaciteit te verruimen in het kader van maatwerk. In de groep koopstarters met hoge hypotheke is dat gebeurd in circa één op de tien gevallen.

**Het niveau van betalingsachterstanden op woninghypotheke is vooralsnog laag.** Zelfs wanneer alle verstrekkingen volgens de geldende normen zijn gedaan, geven de bevindingen aanleiding tot reflectie. Koopstarters lijken een groter risico op achterstanden te lopen dan overige huishoudens. Een hoge initiële LTI-benutting kan daarmee signaalwaarde hebben in actief preventief beheer van aanbieders. Wat wordt verwacht van aanbieders van hypothecair krediet in het omgaan met betalingsachterstanden en probleemkredieten is eerder dit jaar aangekaart door de AFM, en daar vragen we opnieuw aandacht voor. Huishoudens die recent een maximale hypotheek op basis van inkomen hebben afgesloten, worden geconfronteerd met aanzienlijk minder financiële ruimte dan eerder. De leennorm is immers niet afgesteld op de extreme koopkrachtdaling die huishoudens in 2022 meemaken.



# Introductie



**De krapte op de woningmarkt heeft geleid tot een sterke toename in de prijs van Nederlandse koopwoningen en veel activiteit op de hypotheekmarkt.** De periode met snel stijgende huizenprijzen wordt vaak in verband gebracht met stijgende hypotheekschulden. De woningmarkt is sinds dit jaar aan het afkoelen en risico's in verband met Nederlandse hypotheekleningen zijn op dit moment een actueel thema. De hypothecaire financiering is voor de meeste huishoudens met een koopwoning de grootste en langst lopende financiële verplichting en verantwoorde kredietverlening is mede daarom een belangrijk aandachtspunt voor het toezicht van de AFM.

**Sinds 2013 zijn de hypothecaire leennormen normen wettelijk verankerd om verantwoord leengedrag te bevorderen.** De normen ten aanzien van de maximale verhouding van de lening tot het inkomen (LTI) en tot de waarde van de woning (LTV) bepalen het bedrag dat huishoudens hypothecair kunnen lenen voor de koop van een eigenwoning. De leennormen zijn opgesteld met het doel dat zoveel mogelijk huishoudens zich relatief veilig op de koopmarkt kunnen bewegen. De LTI-norm en de LTV-norm moeten overkreditering voorkomen, zodat huishoudens onder normale omstandigheden niet in financiële problemen komen. Het idee is dat de kans op grote ongelukken wordt beperkt, namelijk dat huishoudens geen betalingsproblemen krijgen of bij (gedwongen) verkoop achterblijven met een restschuld. De AFM en DNB houden toezicht op de naleving van deze regels.

**Een huishouden dat maximaal leent voor de hypotheek heeft beperkte ruimte om financiële tegenslagen op te vangen.** Meer lenen dan de norm – in dit onderzoek aangeduid als 'hoge hypotheekleningen' – betekent extra risico. Daarnaast lenen veel Nederlandse huishoudens dicht bij het toegestane maximum van de norm. De AFM heeft eerder gesignaleerd dat specifiek de potentiële kwetsbaarheid van koopstarters op de woningmarkt aandacht vergt.<sup>1</sup> Dat onderzoek schetste een beeld van de

financiële positie van koopstarters en in hoeverre ze overige schulden hebben. In dit onderzoek schetsen we een beeld van hoe hoog de hypotheekschuld is die huishoudens aangaan in verhouding tot de norm en in hoeverre huishoudens met 'hoge hypotheekleningen' risico's op betalingsproblemen lopen.

**We richten ons in dit onderzoek op de nieuwe hypotheekproductie tot en met 2017, en besteden daarbij specifieke aandacht aan de subgroep koopstarters.**

We analyseren het hypotheeklandschap in Nederland in de periode 2012 t/m 2017 op basis van data van DNB en het CBS.<sup>2</sup> We schatten hoeveel van de huishoudens die een nieuwe hypotheek afsloten maximaal leenden ten opzichte van hun financiële draagkracht. We kijken in het onderzoek ook naar de mogelijke invloed van aflossingsvrije leningdelen op de normbenutting. Tenslotte schatten we hoe het risico op betalingsachterstanden samenhangt met hoge normbenutting, en hoe dit risico zich ontwikkelt in de jaren na het afsluiten van een hypotheek.

**De analyse kent een aantal afbakeningen.** Hoewel we ongeveer tussen de 50 en 100 duizend huishoudens per jaar analyseren kunnen we om datatechnische redenen niet alle nieuwe hypotheekleningen in elk jaarcohort meenemen; het gaat dus om een steekproefonderzoek. De observatieperiode is beperkt tot en met 2017, omdat meer recente hypotheekdata op leningniveau niet voor de AFM beschikbaar zijn. In het onderzoek hebben we geen inzicht in individuele dossiers en individuele omstandigheden. We kunnen daarom niet observeren of er gebruik is gemaakt van wettelijke uitzonderingen of maatwerk. In deze situaties is het toegestaan om meer te lenen dan de leennormen in beginsel voorschrijven.

<sup>1</sup> Zie bijvoorbeeld AFM (2020), 'Trendzicht 2021', 'Verantwoorde kredietverlening', en AFM (2021), 'Koopstarters op de woningmarkt'.

<sup>2</sup> De AFM heeft de laatste jaren geïnvesteerd in een versterkte informatiepositie van de Nederlandse hypotheekmarkt, vooral m.b.t. aflossingsvrije hypotheekleningen. Zie bijvoorbeeld AFM (2019), 'Trendzicht 2020', 'Aflossingsvrije hypotheekleningen', en AFM (2021), 'Financiële kwetsbaarheid van huishoudens met een aflossingsvrije hypotheek'.



Op basis van deze analyse kunnen we daarom geen conclusies trekken over de vraag of overkreditering heeft plaatsgevonden en dat was nadrukkelijk ook niet de insteek van het onderzoek.

**Het rapport is als volgt opgesteld.** Hoofdstuk 2 beschrijft de data en gehanteerde analysemethode. Hoofdstuk 3 presenteert de resultaten langs drie lijnen: de normbenutting in huishoudens, hun kwetsbaarheidsprofiel en het risico op betalingsproblemen. Hoofdstuk 4 plaatst de bevindingen uit het onderzoek in de actualiteit.





# Analysemethodiek



Voor de analyse maken we gebruik van gegevens over individuele huishoudens die beschikbaar zijn gesteld door DNB en het CBS. We koppelen individuele hypotheekdata op leningniveau, inclusief geregistreerde betalingsachterstanden, met microdata van het CBS over huishoudkarakteristieken en de financiële positie van huishoudens. We hebben toegang tot de zogeheten DNB Loan Level Data (LLD) voor de jaren 2012 t/m 2018, stand per vierde kwartaal.<sup>3</sup> De registerdata van het CBS zijn beschikbaar vanaf 2012 t/m 2020.

## We kijken in dit onderzoek naar:

- **De (ontwikkeling in) de totale hypotheekvoorraad.** We analyseren de hypotheekschuld in verhouding tot financiële situatie en woningwaarde voor alle koppelbare huishoudens in de LLD per jaar.
- **Nieuwe hypotheek per jaargang.** Nieuwe hypotheek zijn in dit onderzoek gedefinieerd als hypotheek waarvan het langstlopende leningdeel is afgesloten in de onderzoeksperiode (2012 t/m 2017) en waarvan het afsluitjaar eenduidig kan worden geïdentificeerd. Deze methodologische afslag heeft als implicatie dat bij oversluitingen het startjaar van het originele leningdeel wordt aangehouden als afsluitjaar.
- **Koopstarters per jaargang.** Koopstarters zijn in dit onderzoek gedefinieerd als huishoudens met een nieuwe hypotheek waarvan de hoofdkostwinner 35 jaar of jonger is. Deze definitie sluit aan bij DNB-rapportages en beleidsbepalingen in bredere zin.

- **De ontwikkeling in betalingsachterstanden in nieuwe hypotheek over tijd.** We hanteren betalingsachterstanden als een proxy voor betalingsproblemen. Een (door het BKR) geregistreerde achterstand in de data betekent minimaal 3 maanden met achterstallige betalingen. Gezien de lange periode en de nadelige gevolgen van registratie is de aanname dat het niet gaat om 'per ongeluk' ontbrekende betalingen.

**We nemen de hypothecaire leennorm als uitgangspunt.** Voor alle geïdentificeerde nieuwe hypotheek in elk jaar tussen 2012 en 2017<sup>4</sup> wordt de geobserveerde hypotheekschuld vergeleken met de maximale hypotheekhoogte die we zouden verwachten op basis van hun financiële gegevens op dat moment.<sup>5</sup> Terwijl we de LTV precies kunnen waarnemen, moeten we de financieringslastnorm (LTI) schatten. We implementeren de financieringslastnorm met de gegevens die we kunnen observeren, en creëren daarmee een uniforme meetlat voor alle huishoudens. We houden hierbij rekening met overige financiële verplichtingen zoals consumptieve schulden en studieschuld. Zie verder Bijlage 3, 'Implementatie van de hypothecaire leennorm'. We kijken voor elk huishouden simultaan naar financiële draagkracht op basis van inkomen (LTI) en schuld in verhouding tot woningwaarde (LTV).

**Met leencapaciteit bedoelen wij het maximale hypotheekbedrag in euro's dat een huishouden kan lenen onder de LTI-norm.** De norm verandert licht van jaar tot jaar, afhankelijk van de budgetanalyse van het Nibud. De geldende rentestand is uiteraard ook bepalend voor hoeveel krediet een huishouden kan dragen en de financieringslastnorm is daarop ingesteld. De norm in haar ruwe vorm stelt eenvoudig hoeveel

<sup>3</sup> Voor toelichting op de LLD, zie Mastrogiacomo, M. & Van der Molen, R. (2015), 'Dutch mortgages in the DNB Loan Level Data', DNB Occasional Paper Vol 13-4.

<sup>4</sup> We zijn afhankelijk van één koppelsleutel (voor het jaar 2017) tussen data in de LLD en de CBS-gegevens. Dit betekent dat we nieuwe hypotheek in 2018 niet kunnen identificeren en koppelen aan CBS-gegevens. Dit beperkt de onderzoeksperiode in dit gedeelte tot 2017.

<sup>5</sup> Het verwachte bedrag volgt uit de maximale financieringslasten zoals geadviseerd door het Nibud en geïmplementeerd in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk).





een huishouden maximaal mag besteden aan hypotheeklasten ten opzichte van het bruto-inkomen. Dat zijn de zogenoemde financieringslastpercentages.

De standaardnorm is gebaseerd op een annuïtaire hypotheekconstructie met een looptijd van 30 jaar, zonder rekening te houden met wettelijke afwijkingsmogelijkheden. De maximaal toegestane financieringslast wordt daarmee bepaald op basis van een (impliciet) aflossingsschema, ongeacht hoe de daadwerkelijke hypotheek in elkaar zit. Binnen de standaardnorm is er geen sprake van een verruiming van de leencapaciteit door het nemen van aflossingsvrij: de hoogte van de hypothecaire lening mag niet groter zijn dan wat geldt voor 30 jaar annuïtair.

## Normbenutting en hoge hypotheeken

**Een hoge hypotheekschuld is in dit onderzoek een hypotheek boven de standaard financieringslastnorm.** Wanneer het geobserveerde hypotheekbedrag hoger is dan de geschatte maximale leencapaciteit op basis van de standaard financieringslastnorm spreken we in dit onderzoek van 'hoge hypotheeken'. Met andere woorden: huishoudens die een hogere hypotheek hebben dan valt te verwachten op basis van hun *inkomen* is de centrale doelgroep in deze analyse. Meer algemeen levert dit onderzoek een beeld op van het bedrag dat huishoudens lenen in verhouding tot hun financiële draagkracht, en hoe dit is veranderd over de onderzoeksperiode.

**Kredietaanbieders mogen maatwerk toepassen, waardoor kredietruimte boven de norm mogelijk wordt.** Huishoudens kunnen zo extra leencapaciteit krijgen, mits verantwoord en voldoende onderbouwd door de hypotheekverstrekker. De mogelijke afwijkingen van de standaard financieringslastnorm (LTI) vallen onder 'wettelijke uitzonderingen' en 'maatwerk'. Een bekende uitzondering is die voor duurzaamheidsdoeleinden. Afhankelijk van de investeringsbehoefte kunnen huishoudens met deze uitzondering tot maximaal 25.000 euro bovenop de maximale hypotheek onder de standaardnorm lenen.<sup>6</sup> In het kader van maatwerk bestaan meerdere varianten in de praktijk, waarvan maatwerk in verband met aflossingsvrije schuld de grootste impact op de leencapaciteit heeft.

<sup>6</sup> Voor LTV geldt in de onderzoeksperiode een duurzaamheidsuitzondering tot maximaal 106%.

**Zo is het binnen het kader van maatwerk mogelijk om een gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek af te sluiten op basis van een toets op werkelijke lasten.** De maandelijkse hypotheeklast blijft wel binnen de standaardnorm (annuïtair, 30 jaar looptijd). Dit kan een aanzienlijk effect op de hypotheekschuld hebben.<sup>7</sup> Wanneer we een 'hoge hypotheek' observeren in onze data kan het dus zijn dat de financiële draagkracht is getoetst op basis van 'werkelijke lasten' in plaats van de standaard 'annuïtaire toets'. We houden daarom specifiek rekening met aflossingsvrije leningdelen in de toetsmethodiek, om het effect van de toets op werkelijke lasten te duiden (zie Box 1). Wanneer we een hoge hypotheek in het kader van de standaardnorm observeren, maar dit geen hoge hypotheek is wanneer we corrigeren voor werkelijke lasten, dan interpreteren we dat als mogelijke toepassing van maatwerk.

### Box 1: Wat betekent een toets op werkelijke lasten (WLT)?

- **De werkelijke lastentoets (WLT) is een vorm van maatwerk, toegestaan in het kader van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, die toegepast kan worden bij het bepalen van het maximale hypotheekbedrag.** Op basis van de WLT is het mogelijk om de leencapaciteit te verruimen bij een (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek, mits aan de overige wettelijke voorwaarden is voldaan.
- **Bij de WLT wordt uitgegaan van de werkelijke maandlasten.** De maandelijkse financieringslast is in beginsel lager bij een aflossingsvrij hypotheekdeel, omdat het enkel rentebetalingen en geen aflossing betreffen. Een aflossingsvrije hypotheek moet de klant wel in een keer aflossen op einde looptijd. Het renteverskil voor een hypotheek met en zonder aflossingsvrij is klein. In de onderzoeksperiode was aflossingsvrij gemiddeld circa 20 basispunten duurder.

<sup>7</sup> Binnen de standaardnorm geldt dat de hoogte van de hypothecaire lening niet groter is dan wat het volledig annuïtair zou mogen zijn. Binnen de standaardnorm is er dus geen sprake van een verruiming in de leencapaciteit door het nemen van aflossingsvrij. De prikkel zou dan lagere maandelijkse kosten zijn, met extra mogelijkheden op sparen bijvoorbeeld.







- **In de WLT is de maximale financieringslast onder de standaardnorm het uitgangspunt.** De maximale financieringskosten blijven voor de hypotheek dezelfde als voor een volledig annuïtaire hypotheek. We veronderstellen voor aflossingsvrije leningdelen dat er geen renteaftrek is, waardoor het toegestane financieringslastpercentage voor het aflossingsvrije gedeelte lager is dan voor het deel met aflossing. Het verschil is groter bij een hoger renteniveau.
- **De maximale leencapaciteit in de WLT wordt bepaald in een weging van de financieringslast van het deel met aflossing en het deel zonder.** Hiervoor wordt een bruteringsfactor toegepast, bepaald door het financieringslastpercentage zonder renteaftrek te delen door dat met renteaftrek. De som van het aflossingsvrije en het annuïtaire leningdeel is het totale maximale hypotheekbedrag.

## Betalingsproblemen

We analyseren vervolgens hoe vaak betalingsproblemen voorkomen in de groep met hoge hypotheekleningen in de jaren na het afsluiten van de hypotheek, en vergelijken dat met de groep die binnen de norm leent. We observeren individuele huishoudens over tijd voor een periode van maximaal 6 jaar.<sup>8</sup> In de analyse van het risico op betalingsproblemen maken we gebruik van survivalanalyse in een longitudinale setting. In de survivalanalyse kijken we of er een statistisch significant verband is tussen hoge hypotheekleningen en betalingsachterstanden. We volgen elke hypotheek vanaf het gedefinieerde afsluitmoment totdat er geen observaties meer zijn, of tot er een betalingsachterstand optreedt.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Voor de periode 2012 t/m 2018. De huishoudens met koppelsleutel die we kunnen terugvinden in 2018 gebruiken we ook in de longitudinale analyse.

<sup>9</sup> Defaults worden maar een keer gerapporteerd in de LLD en daarna niet meer. Omdat wij alleen de data voor het vierde kwartaal in elk jaar gebruiken missen we mogelijk gevallen die in de eerste 3 kwartalen worden waargenomen (en daarna eruit worden gehaald). Dit zou enige dynamische selectie kunnen veroorzaken in de analyse.

## Meetonzekerheid

Vanwege meetonzekerheid kunnen we a priori verwachten dat een aantal hypotheekleningen in onze analyse niet aan de normschatting voldoet. Meetonzekerheid rondom de LTI-benutting in de data wordt enerzijds veroorzaakt door het combineren van verschillende databronnen en het verschil in registratiemomenten daartussen. De hypotheekkenmerken voor een huishouden zijn representatief voor de stand per 31 december. We houden in de analyse geen rekening met in welke maand van het jaar de hypotheek is afgesloten. De financiële positie van de huishoudens wordt bepaald op basis van het inkomen en vermogen in het jaar na het afsluiten van de hypotheek (jaarinkomen in combinatie met vermogenspositie op 1 januari). Dit doen we om de hypotheekschulden zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de overige vermogensposten van hetzelfde huishouden. Anderzijds gebruiken we een proxy voor consumptieve schulden. We nemen deze proxyschuld mee alsof het aanwezig was bij het afsluiten van de hypotheek, wat mogelijk niet het geval is en daarmee tot een te lage schatting van de hypothecaire leencapaciteit leidt.<sup>10</sup>

Anderzijds wordt meetonzekerheid veroorzaakt doordat we bepaalde variabelen met invloed op de berekening niet direct kunnen observeren. De vergelijking tussen het geobserveerde hypotheekbedrag en de geschatte leencapaciteit kan beïnvloed worden door factoren die we niet kunnen waarnemen in de data. Er zijn meerdere (voor ons in dit onderzoek onzichtbare) redenen waarom huishoudens 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.<sup>11</sup> Dat geldt ook voor onze toepassing van de werkelijke lastentoets. Anderzijds zijn er flankerende constructies zoals startersleningen en garantieregelingen. Hiervoor kunnen we niet controleren in de analyse, maar houden daar wel rekening mee in de interpretatie van de resultaten.

<sup>10</sup> Er is onder de consumptieve kredietnorm ruimte om consumptief krediet (CK) te lenen boven op een maximale hypotheek, na het afsluiten van de hypotheek. Andersom heeft CK een behoorlijk negatief effect op de hypothecaire leencapaciteit.

<sup>11</sup> Zie bijvoorbeeld BZK (2017), 'Maatwerk hypotheekleningen', voor een overzicht van concrete toepassingen van maatwerk in de praktijk.





# Resultaten

**De maximale leencapaciteit onder de financieringslastnorm is nauwelijks veranderd over de nominale inkomenscategorieën in de onderzoeksperiode, ondanks de steeds lagere hypotheekrente in deze periode.** De gemiddelde hypotheekrente in de nieuwe productie daalde van 4,9% in 2012 tot 2,4% in 2017.<sup>12</sup> Het rente-effect heeft het effect van dalende financieringslastpercentages in de periode nagenoeg opgeheven. Een huishouden met (in nominale termen) een gelijk bruto-inkomen kon dus in 2017 nauwelijks meer euro's lenen dan in 2013. Het effect van de opgehoogde wegingsfactor voor het tweede inkomen heeft voor de jaren 2016 en 2017 beperkte impact op de leenruimte gehad voor de meeste inkomenscategorieën.<sup>13</sup> Dit omdat de weging slechts het betreffende financieringslastpercentage bepaalt: het volledige huishoudinkomen is vanaf 2013 al gebruikt als toetsinkomen. De leencapaciteit ten opzichte van woningwaarde neemt juist af in de onderzoeksperiode. De maximale LTV werd vanaf 2013 verlaagd met 1 procentpunt per jaar tot 101% in 2017. Los van stijgende huishoudinkomen is dus de leencapaciteit per saldo is afgenomen voor elk jaar en cohort van nieuwe hypotheekleningen.

## Normbenutting in nieuwe hypotheekleningen

Om de normbenutting in huishoudens te bepalen kijken we naar de verdeling van de nieuwe hypotheekleningen in 'beide benen' van de leennorm: LTI én LTV. Dit doen we voor elk cohort met nieuwe hypotheekleningen tussen 2012 en 2017. We kijken steeds naar deze verdeling in vier 'kwadranten'. Figuur 1 presenteert een snapshot van de normbenutting in Nederlandse hypotheekleningen verstrekt in het jaar 2017. Het eerste kwadrant (links boven) bevat de huishoudens die volledig binnen de norm zitten. In deze groep verwachten we de meeste huishoudens te vinden.

Het tweede kwadrant (rechts boven) bevat de huishoudens met een LTI onder de financieringslastnorm, maar met een LTV boven de norm. Duurzaamheidsuitzonderingen op LTV kunnen hier van toepassing zijn. Het derde kwadrant (links onder) betreft huishoudens met een LTI boven de norm, maar met normconforme LTV. In deze groep kunnen bijvoorbeeld startersleningen en garantieregelingen een rol spelen. Het vierde kwadrant (rechts onder) bevat ten slotte de huishoudens met te hoge benutting in zowel LTI als LTV. Dit is de categorie met de allerhoogste hypotheekschulden.

**We observeren enerzijds een vrij grote groep huishoudens met een LTI boven de norm en anderzijds een meerderheid van huishoudens met een relatief lage LTI-benutting in 2017.** In circa 44% van de nieuwe productie is de LTI-benutting lager dan 60%. Ongeveer twee op de drie huishoudens had een benutting van 80% of lager. Boven een benutting van 80% is een geleidelijke afname in het aandeel huishoudens te zien over de categorieën. Een totaal van circa 18% van de huishoudens had een benutting boven 100%. Er is een lichte tendens tot concentratie rondom de normgrens in LTI.

<sup>12</sup> Zie Bijlage 1, Tabel B1.

<sup>13</sup> Tussen 2013 en 2015 was de wegingsfactor 33 procent, in 2016 50 procent en in 2017 en 2018 60 procent.



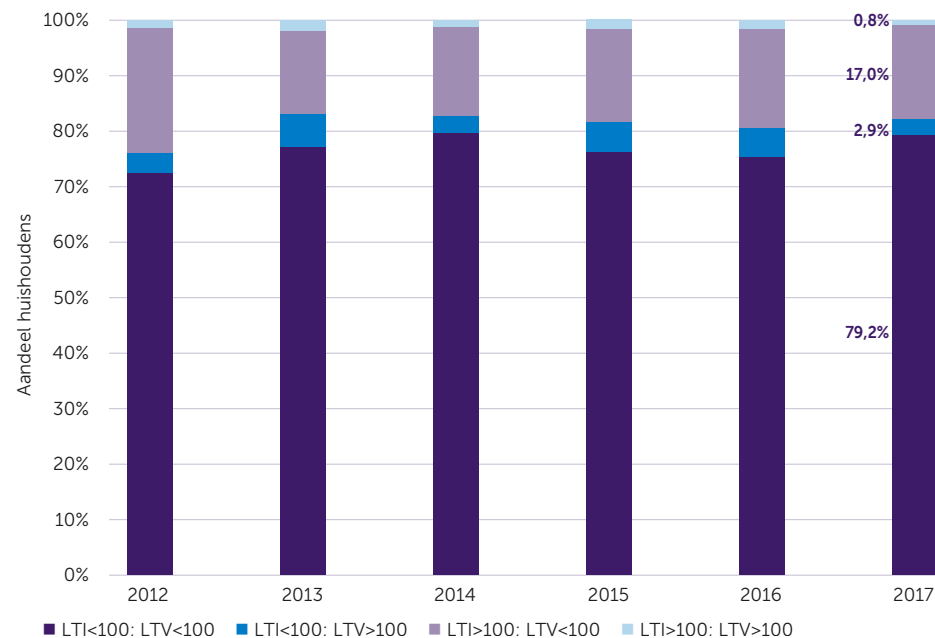
Figuur 1: Benutting van de leennorm in 2017 (aandeel nieuwe hypotheke in %)

Benutting LTI-norm (%)	Benutting in verhouding tot LTV-norm (%)							Totaal	Cumulatief
	<60	60-70	70-80	80-90	90-100	100-110	>110		
<60	15,8	4,4	5,7	6,1	10,7	0,8	0,2	43,8	43,8
60 - 70	1,2	0,9	1,5	2,3	5,2	0,4	0,1	11,6	55,4
70 - 80	0,9	0,8	1,4	1,9	5,4	0,4	0,1	10,9	66,4
80 - 90	0,7	0,6	1,1	1,8	4,5	0,4	0,1	9,2	75,5
90 - 100	0,5	0,4	0,8	1,3	3,4	0,2	0,1	6,6	82,2
100 - 110	0,3	0,3	0,5	0,8	1,9	0,1	0,0	3,9	86,1
110 - 120	0,2	0,2	0,3	0,5	1,0	0,1	0,0	2,3	88,4
120 - 130	0,2	0,1	0,2	0,3	0,7	0,1	0,0	1,5	89,8
130 - 150	0,3	0,2	0,3	0,4	0,8	0,1	0,0	2,1	92,0
150 - 200	0,4	0,2	0,3	0,5	1,0	0,1	0,1	2,5	94,5
>200	1,3	0,5	0,8	0,9	1,8	0,1	0,1	5,5	100,0
<b>Totaal</b>	<b>21,7</b>	<b>8,6</b>	<b>12,9</b>	<b>16,6</b>	<b>36,3</b>	<b>3,0</b>	<b>0,8</b>	<b>100,0</b>	
<b>Cumulatief</b>	<b>21,7</b>	<b>30,3</b>	<b>43,2</b>	<b>59,9</b>	<b>96,2</b>	<b>99,2</b>	<b>100,0</b>		

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en de DNB LLD. N = 30.433. Leeswijzer: Het aantal huishoudens met nieuwe hypotheke in elke benuttingscategorie als percentage van de totaal. De optelsom van alle categorieën is 100 procent.

Met betrekking tot LTV-benutting is de situatie omgekeerd: we observeren enerzijds een beperkt aandeel huishoudens dat leent boven de limiet en anderzijds een grote groep huishoudens die dichtbij het normmaximum lenen. 3,8% had een hogere LTV dan de in 2017 geldende limiet van 101%, waarvan het leeuwendeel binnen enkele procentpunten daarvan leende. Meer dan de helft had een LTV-benutting boven 80%. Er is sprake van sterke concentratie rondom de normgrens LTV.

Figuur 2: Normbenutting in de nieuwe productie over tijd: in verhouding tot maximum



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS. N = 40.442 in 2012; N = 47.877 in 2013; N = 106.900 in 2014; N = 103.776 in 2015; N = 118.291 in 2016; N = 30.433 in 2017. Leeswijzer: Het aantal huishoudens met nieuwe hypotheke in elke benuttingscategorie als percentage van het totaal.

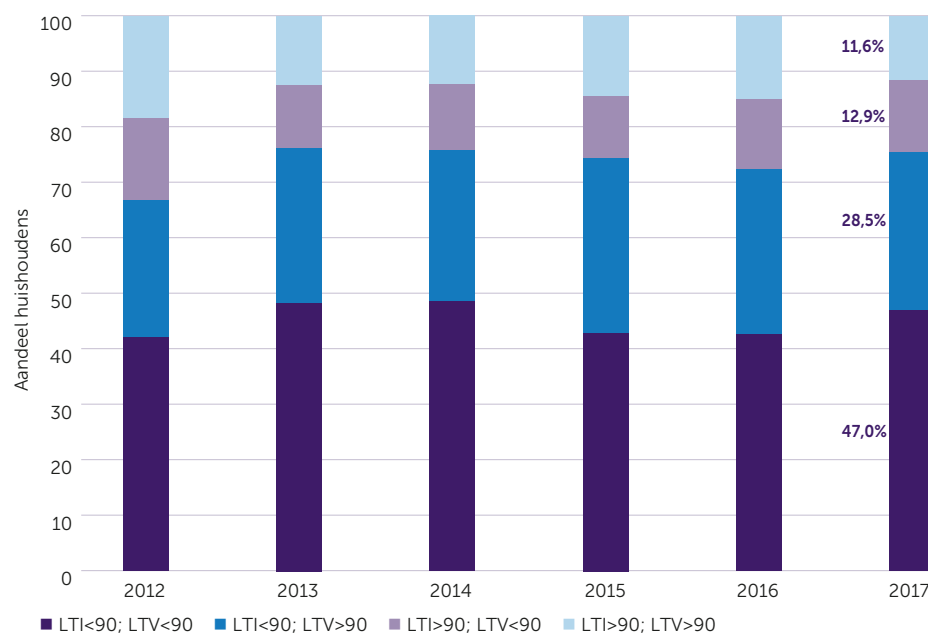
De ontwikkeling in benuttingspatronen over tijd maken we overzichtelijk door te kijken naar hoe de huishoudens zijn verdeeld per kwadrant. Het benuttingspatroon is relatief stabiel over de respectievelijke jaarcategorieën, na de invoering van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet in 2013 (zie Figuur 2). Circa 80% van de nieuwe hypotheke in 2017 werden verstrekt binnen de standaardnorm, in zowel LTI als LTV. Het valt op dat het aandeel huishoudens met een normbenutting boven zowel de LTI- als de LTV-norm zeer beperkt is. 0,8% van de nieuwe hypotheke in 2017 hoorde bij deze groep.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Onze definitie van hoge hypotheke – huishoudens met een LTI-benutting boven 100% – bevat alle huishoudens in de kwadranten 3 en 4.



Om de concentratie dicht bij de norm inzichtelijker te maken kijken we vervolgens naar het aandeel huishoudens dat 'bijna' maximaal leent. Hiervoor hanteren we een grens van 90% benutting in zowel LTI als LTV in het construeren van de benuttingskwadranten. Iets minder dan de helft van de huishoudens had in 2017 een normbenutting onder 90% in zowel LTI als LTV. Figuur 3 illustreert de ontwikkeling in deze concentratie rondom de norm met betrekking tot LTV. Circa 40% had een LTV-benutting van 90% of meer, en 11,6% leende bijna maximaal in 'beide benen' van de norm. De verhoudingen tussen de benuttingscategorieën zijn relatief constant over de onderzoeksperiode.

**Figuur 3: Normbenutting in de nieuwe productie over tijd: 90% van het maximum**



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS. N = 40.442 in 2012; N = 47.877 in 2013; N = 106.900 in 2014; N = 103.776 in 2015; N = 118.291 in 2016; N = 30.433 in 2017. Leeswijzer: Het aantal huishoudens met nieuwe hypotheek in elke benuttingscategorie als percentage van het totaal.

De normbenutting in de groep koopstarters is hoger dan voor overige huishoudens in de nieuwe productie. In deze groep leent circa 55% bijna maximaal (boven 90% benutting) in termen van LTV tegenover 40% voor de overige huishoudens.<sup>15</sup> Het aandeel met zowel hoge LTV en LTI is 16%. Het aandeel koopstarters met hoge hypotheek verschilt echter weinig met dat voor overige nieuwe hypotheek, en de verhouding tussen de respectievelijke benuttingscategorieën is grofweg vergelijkbaar over de hele onderzoeksperiode.<sup>16</sup>

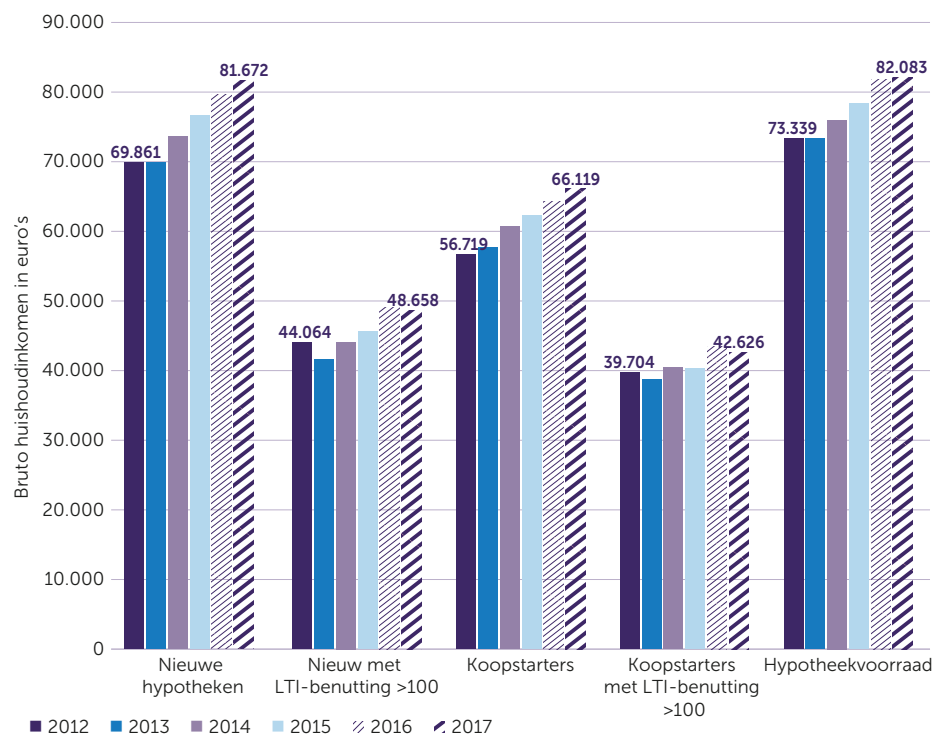
Het gemiddelde huishoudinkomen nam toe in de onderzoeksperiode. Zowel de woningwaarden als de hoogte van de hypotheek in de nieuwe productie namen toe over de onderzoeksperiode. Dit ging gepaard met een geleidelijke toename in de huishoudinkomens. Het gemiddelde bruto-inkomen voor huishoudens met nieuwe hypotheek steeg van 69.900 euro in 2013 tot 81.700 euro in 2017. In de groep koopstarters is het inkomen lager, maar ook hier is sprake van een toename over de periode: van 57.000 euro tot 66.100 euro. De huishoudens met hoge hypotheek hebben gemiddeld lager inkomen (zie Figuur 4).

<sup>15</sup> De gemiddelde LTV in de nieuwe productie was 77% in 2017 en in de huishoudens met hoge hypotheek was dit 82% (zie Tabel 1). In de groep koopstarters was de LTV gemiddeld 85%. Zie Bijlage 1, Tabel B2.

<sup>16</sup> Zie Bijlage 1, Figuren B1 en B2.



Figuur 4: Gemiddeld huishoudinkomen in verschillende categorieën

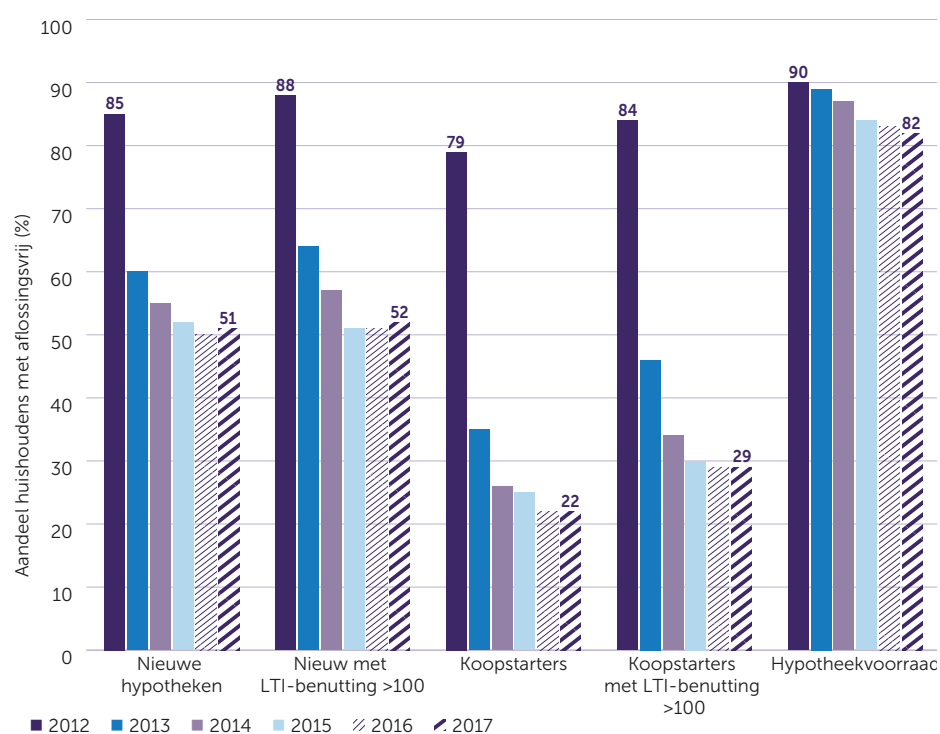


Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en de DNB LLD. Zie Bijlage 1, Tabel B3, voor het aantal huishoudens (N) in respectieve categorie en jaar.

## De invloed op leencapaciteit van aflossingsvrij

Het aandeel huishoudens in de nieuwe productie met aflossingsvrije leningen daalde gestaag in de periode 2012 tot 2017. We observeren dat het aandeel huishoudens in de nieuwe productie dat koos voor een gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek daalde van 85% in 2012 tot 51% in 2017 (zie Figuur 5). Dit aandeel was hetzelfde voor huishoudens met een hoge hypotheek. In de subgroep koopstarters is een sterkere afname te zien: van 79% in 2012 tot 22% in 2017. De koopstarters met hoge hypotheek hebben echter vaker aflossingsvrij.

Figuur 5: Aandeel huishoudens met (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en de DNB LLD. Zie Bijlage 1, Tabel B3, voor het aantal huishoudens (N) de verschillende categorieën en jaren.

Het volume aflossingsvrij in de hypotheekmix was gemiddeld 40% van de woningwaarde voor nieuwe hypotheek in de onderzoeksperiode. Ook rondom de gedragsnorm voor aflossingsvrij is er sprake van concentratie: circa vier op de tien hypotheek die kozen voor (deels) aflossingsvrij leende tussen de 45% en 50% van de woningwaarde aflossingsvrij, maar vrijwel nooit hoger dan 50%. Qua gekozen volume aflossingsvrij vinden we geen verschil tussen koopstarters en overige nieuwe hypotheek.





Tabel 1 Aandeel huishoudens met hoge hypothekeken waar WLT mogelijk toegepast is

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aandeel nieuwe hypothekeken	35,8%	32,0%	32,3%	28,4%	34,0%	35,2%
Aandeel in subgroep koopstarters	36,2%	32,0%	33,3%	28,8%	34,3%	37,5%

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en de DNB LLD. N = 7.779 (3.377) in 2012; N = 4.554 (1.337) in 2013; N = 9.647 (2.198) in 2014; N = 9.128 (2.306) in 2015; N = 11.109 (2.647) in 2016; N = 2.831 (603) in 2017.

**De analyse suggereert dat de toets op basis van werkelijke lasten (WLT) is toegepast in circa twee op de tien hoge hypothekeken in de nieuwe productie.** De toets op basis van werkelijke lasten kan circa 35% van de hoge hypothekeken in de groep met aflossingsvrij verklaren. Wanneer we rekening houden met aflossingsvrije leningdelen leidt de werkelijke lastentoets in veel gevallen tot 'normconforme' hypothekebedragen. In 2017 was dat 35,2%. Dit effect is redelijk constant over de onderzoeksperiode (zie Tabel 1). Omdat iets meer dan de helft van de hoge hypothekeken aflossingsvrij heeft impliceert dit dat deze vorm van maatwerk mogelijk is toegepast in circa twee op de tien hoge hypothekeken. Voor koopstarters met hoge hypothekeken is het aandeel iets hoger (37,5%), maar in deze groep komt aflossingsvrij wel minder vaak voor. Het gaat binnen deze groep om maatwerk in circa 1 op de 10 huishoudens met hoge hypothekeken.

## Risicofactoren en financiële weerbaarheid

**De leennorm gaat uit van een strakke huishoudbegroting.** De draagkracht verschilt tussen lagere en hogere inkomens: huishoudens met lagere inkomens mogen minder van hun bruto-inkomen besteden aan woningfinancieringslasten dan huishoudens met hogere inkomens, zodat zij genoeg overhouden om rond te kunnen

komen.<sup>17</sup> Maximale benutting van de leencapaciteit onder de standaardnorm vertaalt zich volgens de Nibud-methodiek in een relatief krap budget voor de meeste huishoudens. Een huishouden dat (meer dan) de maximale leencapaciteit benut, heeft daarmee beperkt ruimte om tegenslagen op te kunnen vangen. De mate van kwetsbaarheid voor betalingsproblemen hangt af van deze initiële huishoudbegroting, de kans op financiële tegenslagen en de capaciteit van het huishouden om daaraan tegenwicht te bieden.<sup>18</sup> Dit plaatje is vaak meer dynamisch voor koopstarters. We kijken daarom specifiek naar de kenmerken van de huishoudens in de deze groep, in bijzonder voor het gedeelte met hoge hypothekeken.<sup>19</sup>

### Ruim de helft van de koopstarters hypothekeken valt onder de Nationale Hypotheekgarantie (NHG).

We observeren dat het aandeel met NHG in de nieuwe productie is afgenomen (zie Tabel 2).<sup>20</sup> Het aandeel NHG in de nieuwe hypothekeken kromp van 47% in 2013 tot 34% in 2017. Voor de subgroep starters is een dalende ontwikkeling ook te zien, ook al is het aandeel hoger: van 70% in 2013 tot 53% in 2017. In de populatie was het aandeel in het totaal van uitstaande hypothekeken 28%. Het valt op dat NHG vaak aanwezig is in de hoge hypothekeken die we observeren. Krap de helft van de koopstarters met hoge hypothekeken blijkt dus onder de NHG te vallen, wat het risico op restschuld binnen deze groep sterk beperkt.

17 De Nederlandse LTI-norm is een financieringslastnorm, oftewel koopkrachtnorm. In het 'Advies Financieringslastnormen' wordt jaarlijks bepaald hoeveel hypothecaire lasten een huishouden kan dragen op nettobasis, en wordt dit vervolgens 'vertaald' naar wat deze nettolast betekent op brutobasis voor het huishoudinkomen. Veranderingen in uitgavenpatronen, toeslagen en de tarieven voor renteaf trek worden meegenomen in de zogenoemde financieringslasttabellen.

18 Voor een conceptuele benadering, zie AFM (2021), 'Kwetsbaarheid voor betalingsproblemen - Een analytisch raamwerk voor het inschatten van betalingsrisico's'.

19 De helft van de huishoudens in de categorie met hoge hypothekeken betreft alleenstaanden, vaker dan bij huishoudens die binnen de norm lenen. Ongeveer 70% van de huishoudens in de nieuwe productie is samenwonend (ook in de subgroep koopstarters).

20 We maken hier slechts een constatering, zonder de kwalificatie nader te bestuderen. Dat het aandeel met NHG daalt kan komen door vele factoren, onder andere: de aflossingsseis (met annuïteit minder kans op onderwater, minder verzekering tegen risico), dalende rente (NHG-korting minder betekenisvol), stijgende huizenprijzen (vaker boven kostengrens), of meer oversluitingen (boven de kostengrens).



Tabel 2 Aandeel huishoudens met NHG

	Nieuwe hypotheke	Nieuwe hypotheke met LTI-benutting >100%	Koopstarters	Koopstarters met LTI-benutting >100%	Hypotheek-voorraad
2012	44%	43%	61%	57%	17%
2013	47%	46%	70%	62%	21%
2014	46%	43%	69%	63%	26%
2015	48%	50%	67%	65%	28%
2016	35%	35%	54%	49%	28%
2017	34%	33%	53%	49%	28%

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en de DNB LLD. Zie Bijlage 1, Tabel B3, voor het aantal huishoudens (N) in respectieve categorie en jaar.

**Circa vier op de tien huishoudens hebben consumptief krediet naast de hypotheeklening.** Het aandeel is lager in de groep koopstarters dan voor overige huishoudens en we observeren een geleidelijke daling in het gebruik van consumptief krediet: 47% in 2012 tot 38% in 2017 (zie Tabel 3). Het valt op dat het aandeel met consumptief krediet veel hoger is in de groep met hoge hypotheke. De gemiddelde bedragen zijn ook aanzienlijk hoger en nemen toe per cohort over de onderzoeksperiode. Het gemiddelde bedrag in de totale groep koopstarters was 6.500 euro in 2017, in vergelijking met 14.200 euro bij huishoudens met hoge hypotheke.<sup>21</sup> Enerzijds verklaart dit deels waarom we zo'n groot aandeel met hoge hypotheke observeren. Deze consumptieve schulden zijn immers in onze berekeningsmethodiek meegenomen in het bepalen van de maximale leencapaciteit, waardoor we initieel een hoge normbenutting observeren. Anderzijds is de stapeling van schulden een risicofactor.

21 Zie Bijlage 1, Tabel B4.





Tabel 3 Aandeel huishoudens met consumptieve schulden naast de hypotheek

	Nieuwe hypothe-ken	Nieuwe hypothe-ken met LTI-benutting >100%	Koop-starters	Koopstarters met LTI-benutting >100%
2012	47%	55%	47%	51%
2013	46%	59%	46%	54%
2014	44%	59%	42%	52%
2015	45%	59%	43%	53%
2016	42%	56%	39%	50%
2017	43%	58%	38%	51%

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en de DNB LLD. Zie Bijlage 1, Tabel B3, voor het aantal huishoudens (N) in respectieve categorie en jaar.

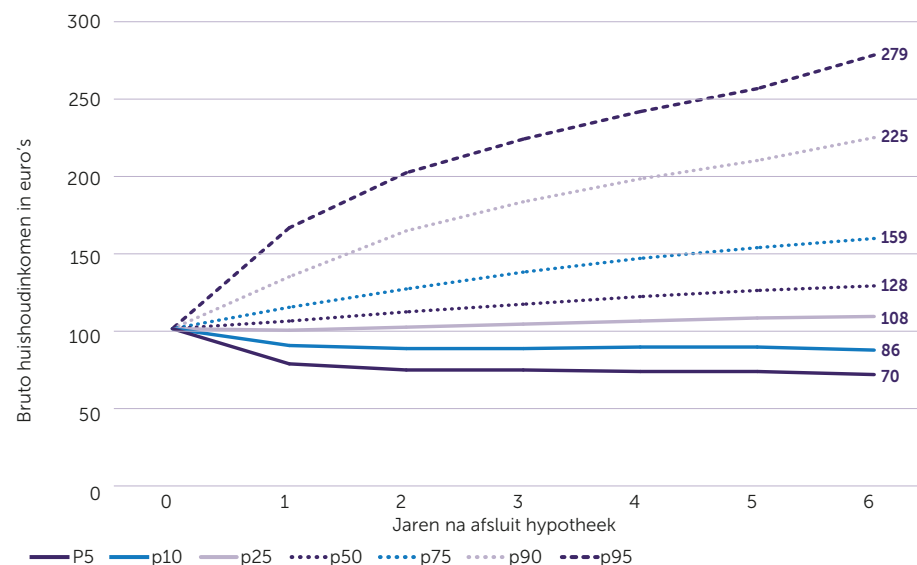
**Vermogensreserves zijn aanwezig maar zijn lager bij huishoudens met hoge hypotheek.** Huishoudens in de nieuwe productie hebben ook vermogen naast de hypotheekschuld. Hoe groter het flankerende vermogen is, des te hoger is de weerbaarheid in tegenvallende situaties. Met uitzondering van de woningwaarde en de hypotheekschuld ging het in 2017 voor het mediane huishouden om een netto-vermogen van circa 18.000 euro.<sup>22</sup> In de groep koopstarters was het mediane vermogen minder, circa 7.800 euro. In de huishoudens met hoge hypotheek lag de vermogensbuffer lager: 11.000 euro (nieuwe hypotheek) en 4.700 euro (koopstarters). Het aandeel met lange rentevaste periodes nam sterk toe. Het leeuwendeel van de nieuwe hypotheek is rentevast, wat lastenstijgingen op rentebetalingen beperkt. Het aandeel nieuwe hypotheek met een rentevaste periode van 10 jaar of langer was 92% in 2017.<sup>23</sup> Voor starters was dat 96%.

22 De vermogensverdeling onder huishoudens met hypotheek is zeer scheef, waardoor de gemiddelde bedragen misleidend zijn. We refereren daarom naar de mediane waarnemingen in dit geval. In zo'n 10% van de gevallen is er zelfs sprake van een negatieve vermogenspositie. Zie Bijlage 1, Tabel B5.

23 Als de rentevaste periode 10 jaar of langer is, wordt de maximale hypotheek vastgesteld o.b.v. van de daadwerkelijke hypotheekrente. Voor kortere looptijden wordt getoetst op de minimale toetsrente, vastgesteld door de AFM.

**Het huishoudinkomen stijgt in de jaren na het afsluiten van de hypotheek, vooral in de groep koopstarters.** Koopstarters staan aan het begin van hun loopbaan en kunnen loonstijgingen verwachten, wat de weerbaarheid versterkt over tijd. Wel is er sprake van minder baanzekerheid in deze leeftijdscategorie en een hogere kans op een inkomensdaling (bijvoorbeeld vanwege een daling van het aantal gewerkte uren na het krijgen van kinderen). De standaardnorm gaat uit van een constante koopkracht over een looptijd van 30 jaar. We observeren een mediane nominale inkomensstijging na 6 jaar van 17% voor alle huishoudens met nieuwe hypotheek die we over tijd kunnen volgen. Dat is sterker dan de ontwikkeling in consumentenprijzen over de onderzoeksperiode, wat duidt op toenemende financiële draagkracht. Onder koopstarters is de mediane ontwikkeling in inkomen sterker: 28% (zie Figuur 6).

Figuur 6: Inkomensontwikkeling koopstarters in de jaren na het afsluiten van de hypotheek



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en DNB LLD. Koopstarterhuishoudens gevolgd per jaar: N = 157.460 uitgangspositie (0); N = 148.582 1 jaar; N = 130.523 2 jaar; N = 90.277 3 jaar; N = 54.680 4 jaar; N = 24.824 5 jaar; N = 11.524 6 jaar.



We observeren steeds meer huishoudens met nieuwe hypotheke waar de hoofdkostwinner werkt als zelfstandige zonder personeel (zzp'er) in de onderzoeksperiode, vooral in de groep met hoge hypotheke. De bestendigheid van inkomen in deze groep is onzekerder. In deze groep met zzp'ers observeren we dat de partners meestal ook in de categorie zzp vallen. Het aandeel stijgt van 7,1% in 2012 tot 10,6% in 2017 (zie Tabel 4). In de subgroep koopstarters is het aandeel iets lager (9,2% in 2017), maar de trend is vergelijkbaar. Het valt op dat het aandeel zzp'ers hoger is onder huishoudens met hoge hypotheke. In de groep koopstarters met hoge hypotheke is het aandeel zzp'ers 13%.

Tabel 4 Aandeel huishoudens met inkomen als zzp'er

	Nieuwe hypotheke	Nieuwe hypotheke met LTI-benutting >100%	Koopstarters	Koopstarters met LTI-benutting >100%
2012	7,1%	9,8%	5,9%	7,1%
2013	8,2%	13,7%	6,5%	9,4%
2014	8,5%	13,6%	7,1%	9,4%
2015	8,8%	12,5%	7,6%	9,4%
2016	10,2%	13,6%	8,8%	10,5%
2017	10,6%	14,5%	9,2%	13,0%

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en de DNB LLD. Zie Bijlage 1, Tabel B3, voor het aantal huishoudens (N) in respectieve categorie en jaar.

## Hoge normbenutting en betalingsachterstanden

Problematische hypotheekschulden zijn relatief zeldzaam, maar wel vaker aanwezig in de groep met hoge hypotheke. Betalingsachterstanden komen niet vaak voor: in 2017 observeren we betalingsachterstanden in 1,3% van de uitstaande hypotheke. In de nieuwe productie schommelt het percentage over de jaren, maar het blijft laag. Het aandeel nieuwe hypotheke met betalingsachterstand in het eerste jaar na afsluiten was 0,7% in 2017 (zie Tabel 5). Voor koopstarters was dat 0,8% in onze steekproef. Betalingsachterstanden komen vaker voor in de huishoudens met hoge hypotheke. Het aandeel nieuwe hypotheke met betalingsachterstand in deze groep was 1,3% in 2017. Voor starters was dat 1,6%.





Tabel 5 Aandeel huishoudens met betalingsachterstand

	Nieuwe hypotheke	Nieuwe hypotheke met LTI-benutting >100%	Koopstarters	Koopstarters met LTI-benutting >100%	Hypotheek-voorraad
2012	1,2%	2,0%	1,3%	1,8%	3,2%
2013	1,8%	2,8%	2,0%	3,3%	1,7%
2014	2,3%	3,2%	2,4%	3,3%	1,8%
2015	1,8%	2,4%	1,9%	2,9%	1,5%
2016	2,8%	3,5%	2,7%	3,6%	1,5%
2017	0,7%	1,3%	0,8%	1,6%	1,3%

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en de DNB LLD. Zie Bijlage 1, Tabel B3, voor het aantal huishoudens (N) in respectieve categorie en jaar.

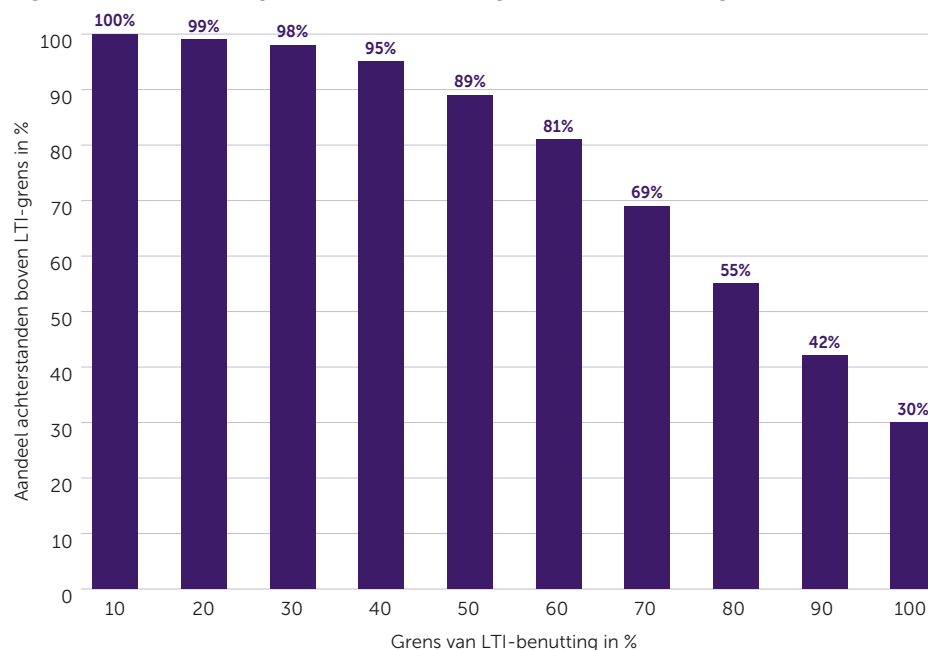
**Betalingsachterstanden vinden vaker plaats bij huishoudens die bij aanvang een hoge normbenutting hebben.** Het aandeel achterstanden dat we kunnen observeren over de onderzoeksperiode hangt samen met de normbenutting in LTI. 81% van alle achterstanden is verbonden aan hypotheke met een initiële normbenutting van 60% of hoger (zie Figuur 7). 42% van de betalingsachterstanden is afkomstig van huishoudens met een normbenutting van 90% of hoger. De relatie met de normbeperking is daarmee niet eenduidig, maar wijst op een oververtegenwoordiging in hoge hypotheke.<sup>24</sup> Een op de drie betalingsachterstanden hoort bij huishoudens in deze groep.

Circa de helft van alle betalingsachterstanden vindt echter plaats in huishoudens met een normbenutting tussen 60 en 99%: andere factoren zoals life-events lijken dus een grote rol te spelen, los van de normbeperking.

<sup>24</sup> Hoewel we in dit onderzoek de financieringslastnorm centraal hebben gesteld in de analyse speelt ook de LTV-benutting een rol in het risico op betalingsachterstand. Zie De Haan, L. & Mastrogiaco, M. (2019), 'Loan to value caps and government-backed mortgage insurance: Loan-level evidence from Dutch residential mortgages'. Dit onderzoek naar betalingsproblemen in verband met Nederlandse hypotheke verstrekt in de periode 1996 t/m 2015 identificeert een significant en positief verband tussen het niveau van zowel LTV als financieringslasten (LTI) en betalingsachterstanden. Ze vinden in hun analyse dat het risico op betalingsachterstand snel toeneemt in LTV-niveaus tussen 70% en 80% voor hypotheke zonder NHG (met NHG is dat 90%). Wat LTI betreft is zo'n drempel niet aanwezig in de data, wat overeenkomt met de uitkomsten in dit onderzoek.



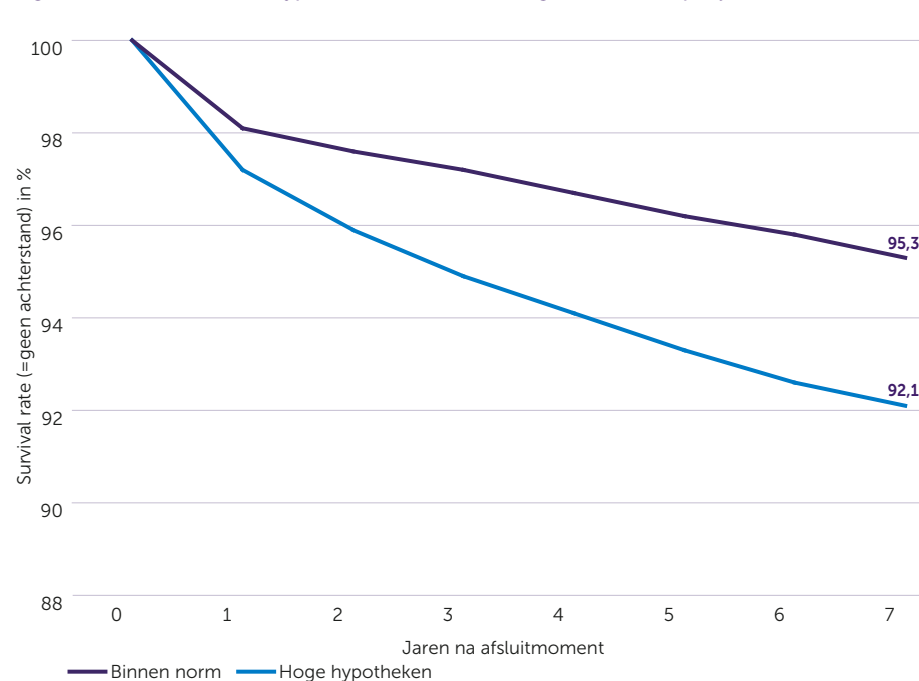
Figuur 7: Aandeel betalingsachterstanden boven grens van LTI-benutting



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en de DNB LLD. Betalingsachterstanden (N = 3.321) op geobserveerde hypotheek (N = 157.712).

**Het risico op betalingsachterstand in de jaren na het afsluiten van de hypotheek is significant hoger voor huishoudens met hoge hypotheek.** Het risico op achterstand is het hoogst in het eerste jaar na afsluiten en vakt daarna af. We vinden dat de kans op betalingsachterstanden bij hoge hypotheek in verhouding tot de norm consequent groter is dan voor hypotheek binnen de norm (zie Figuur 8). Het aandeel met betalingsachterstand na 6 jaar in de groep met norm-conforme hypotheek is circa 4,6%, vergeleken met 7,9% in de groep met hoge hypotheek. De kans op betalingsachterstand in de groep met 'hoge hypotheek' is bijna twee keer zo groot als in de groep die wel bij aanvang binnen de LTI-norm leende.

Figuur 8: Aandeel nieuwe hypotheek zonder betalingsachterstand per jaar na afsluiten



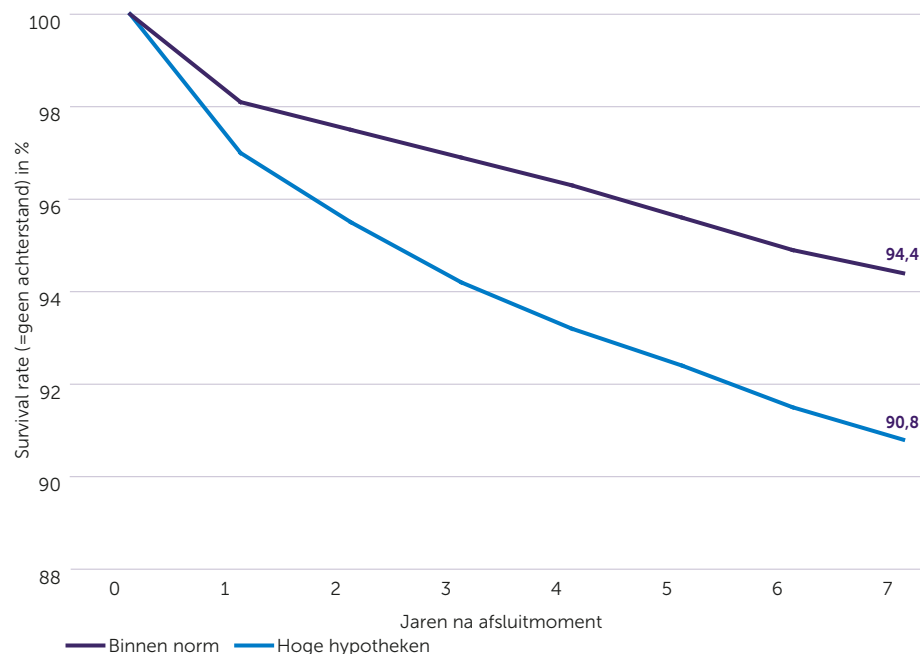
Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en DNB LLD. Huishoudens gevolgd per categorie (binnen norm, hoge hypotheek) per aantal jaar: N = 363.787 (83.819) 1 jaar; N = 343.533 (77.846) 2 jaar; N = 299.670 (67.112) 3 jaar; N = 211.613 (46.039) 4 jaar; N = 131.874 (28.872) 5 jaar; N = 57.708 (13.944) 6 jaar; N = 24.900 (7.353) 7 jaar. Toelichting op de grafiek: Op de Y-as staat het survivalpercentage. Dat is 100 bij het moment afsluiten (t=0). Jaar 1 op de X-as representeert het jaar van afsluiten, jaar 2 het volgende jaar, etc.



**Dit risico neemt sneller toe in de groep koopstarters.** Het risico is het hoogst bij koopstarters met hoge hypotheek (zie Figuur 9). Het aandeel met betalingsachterstand loopt na 6 jaar in de groep met LTI-benutting onder 100% op tot 5,6%, te vergelijken met 9,2% in de groep met hoge hypotheek. Ook hier is het verschil tussen de groepen statistisch significant over alle jaarobservaties. Dit betekent dat een betalingsachterstand valt te verwachten in bijna 1 op de 10 hypotheek met een hoge normbenutting bij afsluiten. De kans op betalingsachterstand in de groep met 'hoge hypotheek' is daarmee ruim anderhalve keer zo groot als in de groep die wel bij aanvang binnen de LTI-norm leende.

**Bovenstaand beeld van de ontwikkeling in betalingsachterstanden is robuust rondom de normgrens.** Om de robuustheid van de schattingen te controleren verschuiven we de benuttingsgrens in stapjes van 10 procentpunten. Dit levert in het benuttingsinterval tussen 80% en 120% geen materieel verschil op in trend noch verhouding tussen de groepen 'binnen' respectievelijk 'buiten'. De niveauschattingen van risico verschillen licht, maar ook deze zijn niet materieel. Het risico op betalingsachterstand voor alle koopstarterhuishoudens met een LTI-benutting boven 90% is bijvoorbeeld 8,4% in 6 jaar tijd. Bij een benutting boven 80% is dat 7,6%. Dit is ook wat we zouden verwachten op basis van de verdeling van betalingsachterstanden over de LTI-benutting zoals hierboven weergegeven in Figuur 7. Ook de gevoeligheid voor mogelijke afwijkende ontwikkelingen in specifieke jaarcohorten is beperkt. De ontwikkeling in achterstanden over tijd – voor zo lang we deze kunnen observeren – blijft hetzelfde.

**Figuur 9: Aandeel koopstarterhuishoudens zonder betalingsachterstand per jaar na afsluiten**



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en DNB LLD. Huishoudens gevolgd per categorie (binnen norm, hoge hypotheek) per aantal jaar: N = 123.891 (33.754) 1 jaar; N = 117.221 (31.395) 2 jaar; N = 101.346 (27.056) 3 jaar; N = 69.688 (18.322) 4 jaar; N = 41.540 (11.215) 5 jaar; N = 18.045 (5.841) 6 jaar; N = 7.670 (3.263) 7 jaar. Toelichting op de grafiek: Op de Y-as staat het survivalpercentage. Dat is 100 bij het moment van afsluiten (t=0). Jaar 1 op de X-as representeert het jaar van afsluiten, jaar 2 het volgende jaar, etc.



# De bevindingen in de huidige context

**Door stijgende inkomens kunnen Nederlandse huishoudens hoger hypotheek dragen.** Het gemiddelde bruto-inkomen van huishoudens steeg tussen 2013 en 2021 met meer dan 20 procent.<sup>25</sup> En dat zien we terug in steeds hogere hypotheekbedragen. De gemiddelde hypotheek in het kopersegment (zonder oversluiters) was 354.000 euro in het tweede kwartaal van 2022, in vergelijking met 237.000 in 2017 in dit onderzoek.<sup>26</sup> De leencapaciteit groeit mee in verhouding met de economische ontwikkeling en de financiële draagkracht van huishoudens.

**Huishoudens lenen echter in toenemende mate dicht bij het normmaximum op basis van inkomen.** Parallel met het stijgende inkomen is de normbenutting toegenomen. In 2021 had circa de helft van de hypotheek in de nieuwe productie een LTI-benutting groter dan 90%: een aandeel van 45% in de groep doorstromers en 55% in de groep koopstarters.<sup>27</sup> Dit impliceert bijna een verdubbeling in vergelijking met de schattingen in dit onderzoek voor het jaar 2017. Tegelijkertijd daalt het aandeel huishoudens dat bijna maximaal leent in termen van woningwaarde. Het aandeel hypotheek in de nieuwe productie met een LTV-benutting groter dan 90% is gedaald, tot circa 20% voor doorstromers en 50% voor koopstarters in 2021. Door de hoge huizenprijzen daalt het aandeel hypotheek met NHG. In het vierde kwartaal van 2021 was 18% van de nieuw uitgegeven hypotheekcontracten gedekt met NHG, in vergelijking met 34% in 2017 in dit onderzoek.<sup>28</sup>

**Gedurende 2022 is de leencapaciteit onder de standaardnorm wel afgenomen.** Door de fors toegenomen hypotheekrente – van minder dan 2% in januari tot bijna 5% in november – kunnen huishoudens steeds minder lenen voor de hypotheek. De maximale leencapaciteit bij volledig annuïtair is met zo'n 10% over alle inkomenscate-

gorieën afgenomen. De krimp in leencapaciteit is groter als het aandeel aflossingsvrij groter is. Bij een hypotheekrente boven 4,5% verdwijnt bijvoorbeeld het voordeel in leencapaciteit tussen annuïtair en een hypotheek met 50% aflossingsvrij volledig, uitgaande van hypotheekrenteaf trek op het annuïtaire deel en geen af trek op het aflossingsvrije deel.

**Betalingsproblemen in huishoudens met woning hypotheek zijn vooralsnog laag.** Betalingsachterstanden komen in Nederland relatief zelden voor. Doordat kredietverstrekkers aanspraak kunnen maken op het onderpand geld in het algemeen dat huishoudens er alles aan doen om hun hypotheek te blijven betalen. Betalingsachterstanden en gedwongen verkopen (laat staan met restschuld) zijn in Nederland, ook internationaal bezien, dan ook laag. Het niveau toont een sterk dalende trend sinds eind 2015 en we observeren in de laatste jaren minder achterstanden dan in de onderzoeksperiode. In april 2022 registreerde BKR in totaal 35.135 betalingsachterstanden op circa 4,0 miljoen uitstaande woning hypotheek, dus minder dan een op 100 hypotheek.<sup>29</sup> De trend van dalende betalingsachterstanden lijkt te zijn gestopt, maar we observeren nog niet dat betalingsproblemen toenemen. Deze cijfers geven echter een vertraagd beeld. De fors gestegen inflatie, met name de energieprijzen, kunnen in de toekomst mogelijk wel tot meer betalingsproblemen leiden.

**De uitzonderlijke koopkrachtdaling in 2022 zet de financieringslastsystematiek (tijdelijk) onder druk en dat is een aandachtspunt vanuit AFM-toezichtperspectief.** De normsystematiek gaat uit van een vier-jaarmiddeling van het uitgavenpatroon van huishoudens. Deze methodologie is ingevoerd om de hypothecaire leennorm robuuster te maken, en zodoende om procyclische effecten te beperken.

25 CBS Statline. Tussen 2013 en 2020 steeg het gemiddelde bruto-inkomen met 21,9%.

26 HDN (2022), 'Kwartaaloverzicht 2022 Q2', juli.

27 DNB (2022), 'Overzicht Financiële Stabiliteit Voorjaar', mei.

28 Idem.

29 BKR (2022), 'Hypotheekbarometer', juni.



In 2022 daalt de gemiddelde koopkracht in Nederland met 6,8%.<sup>30</sup> In voorgaande jaren was er sprake van een stabiele stijging van zo'n 2%. Dit betekent dat huishoudens die onlangs een maximale hypotheek hebben afgesloten fors moeten besparen op hun normbudget. Volgend jaar herstelt naar verwachting de koopkracht met rond 3%, maar zal de deuk in de koopkracht voor dit jaar slechts voor een deel worden meegenomen in de financieringslastpercentages. De vraag is dan ook of de herziene hypothecaire leennorm die per 1 januari 2023 ingaat niet leidt tot te veel leencapaciteit, vanwege het vierjaargemiddelde. De AFM en DNB hebben hierover hun zorgen geuit in de consultatiereactie op het Advies Financieringslastnormen van het Nibud.

---

<sup>30</sup> CPB (2022), 'Macro Economische Verkenning (MEV) 2023', september. Door de herstelmaatregelen geïntroduceerd door het Kabinet zal de gemiddelde koopkracht weer toenemen.







# Geraadpleegde bronnen



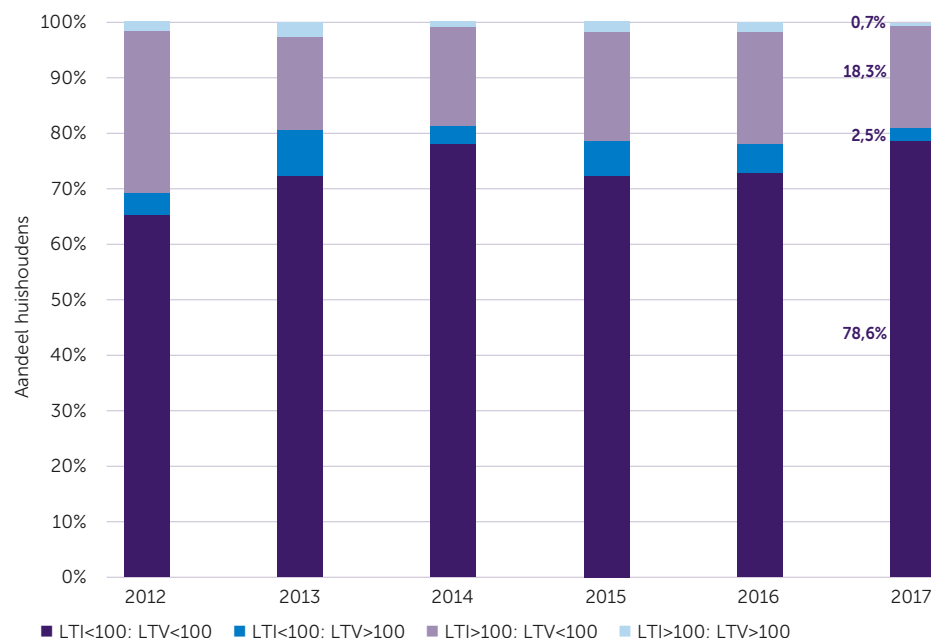
- AFM (2022), '[Betalingsproblemen bij hypotheeken - Vijf thema's die marktbrede aandacht verdienen](#)', Leidraad, maart.
- AFM (2021), '[Consumentenmonitor Hypotheeksluiters](#)', juli.
- AFM (2021), '[Kwetsbaarheid voor betalingsproblemen - Een analytisch raamwerk voor het inschatten van betalingsrisico's](#)', Occasional Paper, september.
- AFM (2021), '[Koopstarters op de woningmarkt - Hypothecaire financiering en de rol van studieschuld en consumptief krediet](#)', Occasional Paper, september.
- AFM (2021), '[Financiële kwetsbaarheid van huishoudens met een aflossingsvrije hypotheek - Een analyse op basis van CBS-microdata](#)', Occasional Paper, januari.
- AFM (2020), '[Trendzicht 2021](#)', 3 november.
- AFM (2019), '[Trendzicht 2020](#)', 10 november.
- BKR (2022), '[Hypotheekbarometer](#)', 9 juni.
- BZK (2017), '[Maatwerk hypotheeken](#)', juli.
- Bos, J. & Warnaar, M. (2022), '[Moeilijke positie starters lijkt riskant gedrag uit te lokken](#)', Economisch Statistische Berichten, 19 mei.
- Bos, J. & Warnaar, M. (2017), '[Inkomensnormen hypotheeken](#)', Economisch Statistische Berichten, 20 april.
- CPB (2022), '[Macro Economische Verkenning \(MEV\) 2023](#)', 20 september.
- De Haan, L. & Mastrogiaco, M. (2019), '[Loan to value caps and government-backed mortgage insurance: Loan-level evidence from Dutch residential mortgages](#)', DNB Working Paper No. 655, September.
- DNB (2022), '[Overzicht Financiële Stabiliteit Voorjaar](#)' 25 mei.
- DNB (2022), '[Overzicht Financiële Stabiliteit Najaar](#)' 10 oktober.
- HDN (2022), '[Kwartaaloverzicht 2022 Q2](#)', 2 juli.
- Mastrogiacom, M. & Van der Molen, R. (2015), '[Dutch mortgages in the DNB Loan Level Data](#)', DNB Occasional Paper Vol 13-4.
- NHG (2022), '[Jaarverslag 2021](#)', 1 juli.
- Nibud (2021), '[Advies Financieringslastnormen 2022](#)', 30 september.
- NVB (2020), '[Gedragcode Hypothecaire Financieringen 2020](#)', 10 juli.
- Rijksoverheid, 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet', [[2013](#), [2014](#), [2015](#), [2016](#), [2017](#), ..., [2022](#)].
- Van Bakkum, S. et. al. (2019), '[Take It to the Limit? The Effects of Household Leverage Caps](#)', Working Paper, 11 december.
- Van Dijk, F. & Mastrogiacom, M. (2017), '[Beperking hypotheekrisico zichtbaar met Loan Level Data](#)', Economisch Statistische Berichten, Vol. 102, No. 4749.

**Databronnen:** CBS Microdata Services, DNB Loan Level Data (2012 t/m 2018, stand per kwartaal 4 in elk jaar).



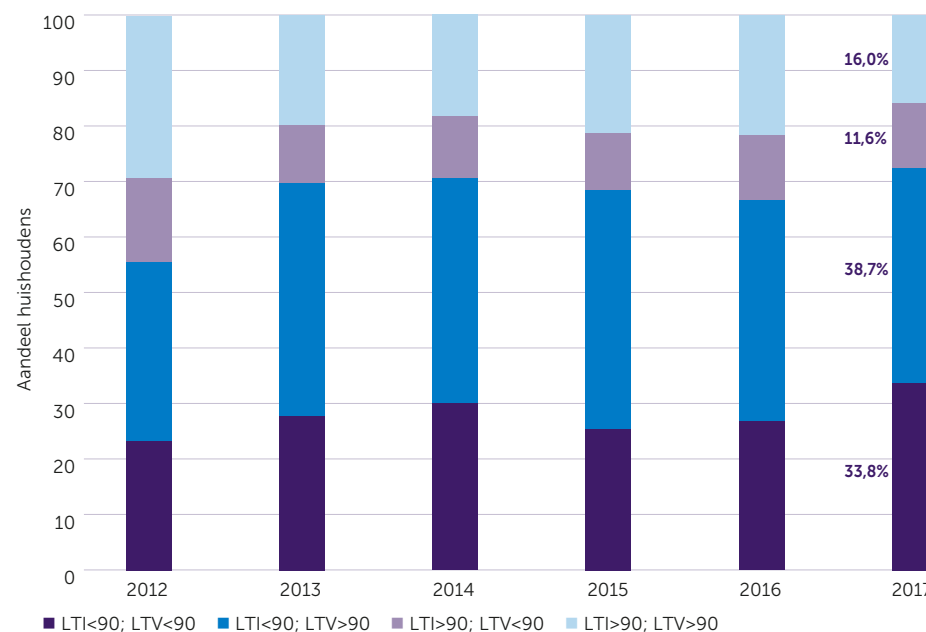
# Bijlage 1: Ondersteunende tabellen en grafieken

Figuur B1: Normbenutting onder koopstarters over tijd: in verhouding tot maximum



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS. N = 22.936 in 2012; N = 29.775 in 2013; N = 28.304 in 2014; N = 28.464 in 2015; N = 26.244 in 2016; N = 22.854 in 2017. Leeswijzer: Het aantal huishoudens met nieuwe hypotheek in elke benuttingscategorie als percentage van de totaal. De optelsom van alle categorieën is 100 procent.

Figuur B2: Normbenutting onder koopstarters over tijd: 90% van het maximum



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS. N = 22.936 in 2012; N = 29.775 in 2013; N = 28.304 in 2014; N = 28.464 in 2015; N = 26.244 in 2016; N = 22.854 in 2017. Leeswijzer: Het aantal huishoudens met nieuwe hypotheek in elke benuttingscategorie als percentage van de totaal. De optelsom van alle categorieën is 100 procent.



Tabel B1 Gemiddelde hypotheekrente

	Nieuwe hypotheken	Nieuw met LTI-benutting >100%	Koopstarters	Koopstarters met LTI-benutting >100%	Hypotheekvoorraad
2012	4,89%	4,92%	4,87%	4,91%	4,94%
2013	4,73%	4,77%	4,64%	4,72%	4,92%
2014	4,15%	4,32%	3,94%	4,17%	4,82%
2015	3,05%	3,06%	2,95%	2,94%	4,57%
2016	2,59%	2,61%	2,48%	2,48%	4,22%
2017	2,35%	2,34%	2,24%	2,23%	3,97%

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en de DNB LLD. Zie Tabel B3 voor het aantal huishoudens (N) in respectieve categorie en jaar.

Tabel B2 Gemiddelde LTV per categorie (in %)

	Nieuwe hypotheken	Nieuw met LTI-benutting >100%	Koopstarters	Koopstarters met LTI-benutting >100%	Hypotheekvoorraad
2012	77	85	87	89	62
2013	75	83	88	89	66
2014	75	83	86	88	69
2015	79	85	89	90	67
2016	79	85	88	90	68
2017	77	82	85	88	62

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en de DNB LLD. Zie Tabel B3 voor het aantal huishoudens (N) in respectieve categorie en jaar.



Tabel B3 Aantal huishoudens in de analyse

	Nieuwe hypothe-ken	Nieuw met LTI-benutting >100%	Koopstarters	Koopstarters met LTI-benutting >100%	Hypotheekvoorraad
2012	40.442	9.586	13.991	4.308	905.464
2013	47.877	8.065	15.980	3.106	1.189.941
2014	106.900	18.464	35.761	6.725	1.724.101
2015	103.776	19.189	37.545	8.058	1.922.504
2016	118.291	23.125	43.267	9.459	2.136.592
2017	30.433	5.427	11.143	2.111	2.022.511

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

Tabel B4 Gemiddeld CK-bedrag (in euro's)

	Nieuwe hypothe-ken	Nieuw met LTI-benutting >100%	Koopstarters	Koopstarters met LTI-benutting >100%
2012	7.984	12.688	4.034	6.693
2013	9.420	16.851	4.344	9.217
2014	11.136	19.430	5.213	11.281
2015	10.733	18.406	5.255	11.012
2016	11.921	20.060	5.500	11.585
2017	12.520	21.870	6.551	14.224

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en de DNB LLD. Zie Tabel B3 i.c.m. Tabel 3 (hoofdstuk 3) voor het aantal huishoudens (N) in respectieve categorie en jaar.



Tabel B5 Mediane vermogen exclusief de eigen woning (in euro's)

	Nieuwe hypotheke	Nieuw met LTI-benutting >100%	Koopstarters	Koopstarters met LTI-benutting >100%	Hypotheekvoorraad
2012	14.980	7.369	5.296	3.000	18.982
2013	17.367	8.949	6.475	3.128	19.256
2014	17.766	9.219	7.145	3.525	21.657
2015	17.234	8.545	7.061	3.411	22.439
2016	18.878	10.950	8.067	4.564	24.054
2017	17.879	11.021	7.841	4.640	25.329

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en de DNB LLD. Zie Tabel B3 voor het aantal huishoudens (N) in respectieve categorie en jaar.

Tabel B6 Aandeel huishoudens met studieschuld

	Nieuwe hypotheke	Nieuw met LTI-benutting >100%	Koopstarters	Koopstarters met LTI-benutting >100%
2012	15%	16%	29%	25%
2013	15%	15%	30%	27%
2014	16%	15%	31%	26%
2015	18%	17%	33%	26%
2016	19%	18%	34%	28%
2017	20%	17%	34%	27%

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en de DNB LLD. Zie Tabel B3 voor het aantal huishoudens (N) in respectieve categorie en jaar.



Tabel B7 Gemiddelde hypotheekschuld (in euro's)

	Nieuwe hypotheken	Nieuw met LTI-benutting >100%	Koopstarters	Koopstarters met LTI-benutting >100%	Hypotheekvoorraad
2012	214.847	260.658	209.221	231.166	187.404
2013	189.764	241.203	192.895	220.231	179.289
2014	194.007	243.681	196.491	220.406	177.553
2015	213.251	249.768	204.805	217.669	179.466
2016	226.102	276.143	215.438	239.301	179.587
2017	236.716	295.855	216.954	244.335	177.305

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en de DNB LLD. Zie Tabel B3 voor het aantal huishoudens (N) in respectieve categorie en jaar.

Tabel B8 Gemiddelde woningwaarde (in euro's)

	Nieuwe hypotheken	Nieuw met LTI-benutting >100%	Koopstarters	Koopstarters met LTI-benutting >100%	Hypotheekvoorraad
2012	288.899	316.530	237.374	253.798	-
2013	252.275	290.890	214.294	242.295	282.876
2014	259.849	298.145	224.459	249.220	278.931
2015	275.048	302.908	229.377	242.281	289.488
2016	292.059	334.911	244.933	268.211	291.925
2017	317.754	379.352	259.097	287.468	304.714

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen AFM o.b.v. niet-openbare microdata van het CBS en de DNB LLD. Zie Tabel B3 voor het aantal huishoudens (N) in respectieve categorie en jaar.



# Bijlage 2: Databewerking en gehanteerde definities

- **Data van DNB en het CBS.** Informatie over individuele leningdelen in hypotheek via LLD op peildatum 31 december voor de jaren 2012 t/m 2018. Hypotheek worden op huishoudniveau gekoppeld aan huishoudgegevens via de koppeltabel van 2017. De hypotheek van de betreffende huishoudens zijn gekoppeld aan CBS-informatie met betrekking tot het volgende jaar (peildatum 1 januari). Individuele hypotheek worden over de tijd gevolgd op basis van het ID (RINPERSOON) van de hoofdkostwinner.
- **Definitie van afsluitjaar.** Het afsluitjaar kan alleen worden vastgesteld als de volgende waarden overeenkomen: 1) het jaar van het oudste leningdeel van de hypotheek volgens de variabele "OriginationDate" en 2) het jaar van de eerste observatie van de hypotheek. Het komt relatief vaak voor dat het afsluitjaar inconsistent is, bijvoorbeeld wanneer het oudste leningdeel een Origination Date in 2016 heeft, maar we de hypotheek pas in 2017 observeren. Deze hypotheek zijn verwijderd uit de analyse, omdat het correct vaststellen van afsluitjaar cruciaal is voor de LTI op moment van afsluiten.
- **Nieuwe hypotheek (nieuwe productie).** Hypotheek waarvan het afsluitjaar in een van de betreffende LLD-waves (2012 t/m 2018) geïdentificeerd kan worden. Bij het vaststellen van nieuwe hypotheek kijken we alleen naar het eerste toetsmoment; dit beschouwen we als het afsluitjaar en hier observeren we voor het eerst (in de onderzoeksperiode) een hypotheekschuld bij het huishouden. Eventuele toetsmomenten na het afsluiten (bijvoorbeeld een oversluiting/verhuizing) worden beschouwd als dezelfde hypotheek, die we blijven volgen over de tijd. Implicatie is dat de situatie waarin een huishouden de hypotheek opzegt, weer gaat huren en daarna een nieuwe hypotheek afsluit, ook wordt beschouwd als een en dezelfde hypotheek die langer doorloopt. Koopstarters zijn een subset van nieuwe hypotheek. Nieuwe hypotheek met als extra criterium dat de hoofdkostwinner bij peilmoment van afsluiten een leeftijd van 35 jaar of jonger heeft.
- **Geobserveerde hypotheekschuld.** De totale hypotheeksom i.v.m. het woonverblijf, een optelling van alle leningdelen in de LLD die daarbij horen. Huishoudens met meer dan één hypotheek zijn uit de analyse verwijderd.
- **Woningwaarde.** Dit bedrag is herleid uit de variabelen 'current LTV' en 'current debt' uit de LLD. Dit reflecteert de marktwaardering van het woonverblijf op het meetmoment voor de nieuwe hypotheek. Vergelijking met WOZ-waarden van het CBS laat zien dat de woningwaarden in de LLD hoger zijn.
- **Berekening van maximale leencapaciteit onder de norm ('maximale hypotheek').** De financieringslastnormen en hypotheekregels volgens de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk) in het veronderstelde koopjaar zijn van toepassing. Hiervoor worden de financieringslasttabellen (4 in totaal: AOW-leeftijd of niet, HRA of niet) van het Nibud gebruikt, het inkomen van de hoofdkostwinner en eventuele partner, de geobserveerde rente (in LLD), en de hoogte van eventuele studieschuld en/of consumptief krediet ten tijde van het afsluitjaar. Het percentage van het tweede inkomen dat meegenomen wordt voor de bepaling van het financieringslastpercentage is 33% voor de jaren 2012 t/m 2015. In 2016 is de wegingsfactor 50% en in 2017 60%.
- **Hypotheekvorm en hypotheekrente.** Voor elke nieuw afgesloten hypotheek wordt in het beginsel uitgegaan van een annuitaire lening met looptijd van 30 jaar, ongeacht producttype (conform de Trhk). Er is in de analyse van de mogelijke invloed van maatwerk specifiek rekening gehouden met aflossingsvrije leningdelen. We hanteren in de schattingen de afgesloten rentevaste periodes en de daarbij geobserveerde rentetarieven. Bij een rentevaste periode van 10 jaar of langer toetsen we op de geobserveerde hypotheekrente. Waar de rentevaste periode korter dan 10 jaar is wordt de minimale toetsrente (5,0%) toegepast.





- **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.
- **Consumptief krediet.** Consumptief krediet wordt herleid uit de CBS-variabele 'overige schulden'. Consumptief krediet is in dit onderzoek gedefinieerd als het bedrag aan overige schulden tot 50.000 euro. Deze bovengrens is aangehouden om veronderstelde niet-consumptieve schulden uit te sluiten. Het uitstaande bedrag van consumptief krediet in de enge zin is niet direct meetbaar in de data. 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 na het afsluiten van de hypotheek (t+1). Creditcardschulden, (web)winkels en autolease zijn niet geregistreerd in de data.
- **Studieschuld.** Totale waarde van *uitstaande* studieschuld op peildatum. De Trhk gaat uit van de *oorspronkelijke* schuld, maar deze kunnen we niet observeren.
- **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.



# Bijlage 3: Implementatie van de hypothecaire leennorm

In tegenstelling tot de situatie vóór de financiële crisis in 2008 zijn de normen ten aanzien van de maximale verhouding van de lening tot het inkomen en tot de waarde van de woning wettelijk verankerend. Daar ging een geleidelijk proces van standaardisatie aan vooraf. Waar tot 2007 weinig uniforme regels van toepassing waren rondom de maximale hoogte van hypotheek, werden in 2007 door hypotheekverstrekkers een aantal bepalingen opgenomen in de Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF) om consumenten te beschermen tegen overkreditering. In 2011 werd de GHF aangescherpt en werd onder meer een LTV-limiet opgenomen. In 2012 besloot het kabinet om de LTV stapsgewijs te verlagen van 105% in 2013 naar 100% in 2018. Per 2013 is de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk) van toepassing. Sinds 2013 komt aflossingsvrije hypotheekschuld niet meer in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek. Het is ook onder aanbieders afgesproken om maximaal 50% van de woningwaarde aflossingsvrij te verstrekken.

We interpreteren de hypothecaire leennorm op basis van de beschikbare financiële gegevens van individuele huishoudens en hypotheekkenmerken. We gebruiken het berekende 'standaardnormbedrag' als instrumentele benchmark om de normbenutting in LTI te bepalen. 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.

De berekening van het hypotheekbedrag dat een huishouden op moment van aanschaf maximaal kan lenen is gebaseerd op de 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 101 procent in 2017.<sup>31</sup> Maximale benutting van de LTV-norm (100%) is in dit onderzoek bepaald op basis van de in elk jaar geldende limiet, om vergelijkingen over de jaren heen mogelijk te maken.

De leencapaciteit 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>32</sup> Voor elk huishouden bepalen we de maximaal toegestane financieringslast op het moment in de volgende stappen:

- **Bruto huishoudinkomen vaststellen** (hoofdkostwinner en eventuele partner).<sup>33</sup> Het partnerinkomen telt mee bij het vaststellen van het financieringslastpercentage.

<sup>31</sup> Vanaf 1 januari 2018 is de maximale LTV 100 procent. De woningwaarde is in dit onderzoek gelijkgesteld aan de waarde van de woning zoals geregistreerd in de LLD.

<sup>32</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 (2022), 'Advies Financieringslastnormen 2022'. 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 leencapaciteit onder de LTI-norm. We gebruiken in dit onderzoek alle 4 geldende financieringslastpercentages (per individueel jaarcohort) bij het vaststellen van de financieringslastpercentages.

<sup>33</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).



Tussen 2013 en 2015 was de wegingsfactor 33 procent, in 2016 50 procent, in 2017 60 procent, en 70 procent in 2018.<sup>34</sup>

- **Rentepercentage toepassen.** We nemen de actuele rentepercentages zoals geregistreerd in de LLD en toetsen daarom op basis van marktrente. Bij variabele rente of een rentevaste periode korter dan 10 jaar toetsen we op de voorgeschreven toetsrente van 5 procent. Het financieringslastpercentage wordt vastgesteld op basis van het geobserveerde bruto huishoudinkomen en de marktrente.
- **Overige financiële verplichtingen, zoals consumptief krediet en studieschuld, worden in mindering gebracht.** De maandlasten van consumptief krediet bedragen 2 procent van de geschatte uitstaande schuld.<sup>35</sup> Voor studieleningen hanteren we de wegingsfactor 0,75 procent op de uitstaande schuld, conform studieschulden onder het oude stelsel.<sup>36</sup>
- **Normbenutting bepalen.** De annuïteit geeft de maximale hypotheek, de leencapaciteit op basis van de financiële positie in het betreffende jaar.<sup>37</sup> De normbenutting in termen van LTI wordt bepaald door bovenstaande annuïtaire hypotheeksom gedeeld door de geobserveerde hypotheeksom.

34 Het partnerinkomen telt in 2022 voor 90 procent mee bij het bepalen van het maximaal toegestane financieringslastpercentage. In 2023 is dat 100 procent.

35 In de vermogensstatistieken zijn *consumptieve schulden* onderdeel van de post Overige schulden, daarom betreft dit een schatting. Zie Bijlage 2 voor toelichting.

36 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 2013 - 2017 gebruikt, uitgaand van dat de studieleningen die we kunnen observeren in de data (t/m 2019) grotendeels zijn aangegaan onder het oude stelsel.

37 Annuïteitenfactor =  $(rm * (rm+1)^{(30*12)}) / ((rm+1)^{(30*12)} - 1)$ ; waarbij  $r^m$  = toetsrente/12 maanden.



## Heeft u vragen of opmerkingen over deze publicatie?

Stuur een e-mail naar: [redactie@afm.nl](mailto:redactie@afm.nl)



### Autoriteit Financiële Markten

Postbus 11723 | 1001 GS Amsterdam

### Telefoon

020 797 2000

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

Volg ons: →



*Auteurs: Loan van Hoeven, Niklas Nordman, Remco Rodenburg, Mark Wielstra*

*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.*

© Copyright AFM 2022