

Onderzoek:

Meer hypotheek in 2021? Dat geldt voor slechts 1 op de 5 tweeverdieners.

HARDERWIJK 5-11-2020

Verschillende kranten en media koepen vorige week 'Goed nieuws, tweeverdieners krijgen meer hypotheek in 2021!'. Moneywise.nl nam de getallen onder de loep en kwam tot een andere conclusie: Slechts 1 op de 5 kan meer lenen in 2021 en 1 op de 8 kan zelfs minder lenen.

In oktober maakt het Nibud de nieuwe financieringslastnormen bekend. Met deze normen bepalen banken wat de maximale hypotheek is bij verschillende rentes en inkomens. Voor tweeverdieners leek het goed nieuws. Het tweede inkomen telde in 2020 nog maar voor 80% mee en dat wordt in 2021 90%.

Minister Kajsa Ollongren schreef de Tweede Kamer dat tweeverdieners meer kunnen lenen in 2021. Belangrijke kanttekening: dan moeten de lonen wel met 1,4% stijgen. Zonder die loonstijging zouden mensen weleens minder kunnen lenen in 2021.

"We waren nieuwsgierig naar de effecten van de aanpassingen in de praktijk en hebben daarom met zo'n 70.000 verschillende inkomensvarianten berekend hoeveel de maximale hypotheek in 2021 bedraagt." aldus Jochem Kessens van Moneywise.nl.

"Het feit dat het 2^e inkomen nu voor 90% meetelt, lijkt een verbetering, maar omdat de manier waarop de maximale hypotheek wordt berekend, ook is aangepast, blijkt dat lang niet altijd zo te zijn.

Onze conclusies?

- Slechts 1 op de 5 kan (iets) meer lenen;
- Bij inkomens van € 36.000 tot € 72.000 (modaal tot 2x modaal) is dat nog maar 1 op de 10;
- 1 op de 8 kan in 2021 minder kan lenen dan in 2020. Het scheelt soms wel € 10.000;
- AOW'ers met een gezamenlijk inkomen tot € 33.000 kunnen ruim meer lenen, soms wel € 15.000;
- Ongelijke leencapaciteit voor gezinnen met zeer vergelijkbare inkomens;
- De maximale hypotheek kan in 2021 flink verschillen van 2020 en het is belangrijk voor woningzoekers omdat in de gaten te houden om teleurstellingen in 2021 te voorkomen.

Verschillen in maximale hypotheek eenverdiener en tweeverdieners

Een alleenstaande met een inkomen van € 50.000 inkomen kan ruim € 6.300 meer lenen dan tweeverdieners die beide € 25.000 verdienen. Ondanks het feit dat tweeverdieners maandelijks netto meer overhouden. Omdat recht te trekken verhoogt het Nibud het meetellen van het tweede inkomen van 80% naar 90%. Uiteindelijk moet het tweede inkomen in 2023 voor 100% meetellen. De komende 2 jaar blijft dit verschil dus bestaan.



Ook verschillen bij tweeverdieners met hetzelfde gezamenlijke inkomen

Maar ook bij tweeverdieners met hetzelfde inkomen zien we onlogische verschillen in het maximale hypotheekbedrag.

Zo kan een stel met een gezamenlijk inkomen van € 50.000, opgebouwd uit 2 inkomens van € 30.000 en € 20.000, in 2021 € 6.385 meer lenen dan een stel waarvan het inkomen is opgebouwd uit € 29.000 en € 21.000. In 2020 konden beide stellen nog evenveel lenen. (zie bijlage)

“De berekening is vrij complex. Wij snappen hoe dit soort verschillen veroorzaakt worden, maar de gemiddelde consument kan het niet volgen. Waarom er bij tweeverdieners met een vergelijkbaar gezamenlijk inkomen een verschil in leencapaciteit bestaat is niet uit te leggen.” aldus Jochem Kessens.

Op huizenjacht? Bereken opnieuw!

Er zijn meerdere van dit soort voorbeelden te vinden. Uiteindelijk kan zo'n 1 op de 8 minder lenen. Daarom raadt Jochem iedereen die op huizenjacht is zijn [maximale hypotheek](#) opnieuw te berekenen. Zo kom je niet voor vervelende verrassingen te staan.

“De huizenmarkt is nog steeds oververhit en mensen gaan steeds meer op het maximum van hun leencapaciteit zitten. Je zou er maar achter komen dat koop van je woning in 2021 niet door kan gaan omdat je minder kunt lenen. Onze [rekentool](#) is al ingericht op 2021.”

Bekijk alle onderzoeksresultaten hier:

<https://www.moneywise.nl/onderzoek/hypotheek/woonquote-2021/?src=persbericht>

Voor meer informatie over dit onderzoek kunt u contact opnemen met Jochem Kessens:

085-760 7601

06-110 44 839

jochem@moneywise.nl

Bekijk ook de resultaten op onze website:

<https://www.moneywise.nl/onderzoek/hypotheek/woonquote-2021/?src=persbericht>

Bijlage

Voorbeeld 1:

Alleenstaande in vergelijking met tweeverdieners. Beide hebben een totaalinkomen van € 50.000.

	Alleenstaande	Tweeverdieners
Inkomen 1	€ 50.000,00	€ 25.000,00
Inkomen2	€ -	€ 25.000,00
Verzamelinkomen	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Toetsinkomen	€ 50.000,00	€ 45.000,00
2021 Toetsrente	1,10%	1,10%
WoonQuote	19,0%	18,5%
Max hypotheek	€ 242.654,00	€ 236.268,00

Voorbeeld 2:

Twee stellen met een gezamenlijk inkomen van € 50.000.

Stel 1 heeft een onderlinge verdeling van € 30.000 en € 20.000.

Stel 2 heeft een onderlinge verdeling van € 29.000 en € 21.000.

Ondanks dat hun gezamenlijk inkomen en de verdeling daarvan heel dicht bij elkaar ligt, kan stel 1 in 2021 € 6.385 meer lenen.

Voor stel 2 verandert de maximale hypotheek niet en blijft men steken op hetzelfde bedrag als in 2020.

	Stel 1	Stel 2
Inkomen 1	€ 30.000,00	€ 29.000,00
Inkomen 2	€ 20.000,00	€ 21.000,00
Verzamelinkomen	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Toetsinkomen	€ 46.000,00	€ 47.900,00
2020 Toetsrente	1,10%	1,10%
WoonQuote	18,5%	18,5%
Max hypotheek	€ 236.268,00	€ 236.268,00
Toetsinkomen	€ 48.000,00	€ 75.900,00
2021 Toetsrente	1,10%	1,10%
WoonQuote	19,0%	18,5%
Max hypotheek	€ 242.653,00	€ 236.268,00
Effect leencapaciteit	+ € 6.385	-

Voorbeeld 3:

Twee stellen met een gezamenlijk inkomen van € 78.000.

Stel 1 heeft een onderlinge verdeling van € 58.000 en € 20.000.

Stel 2 heeft een onderlinge verdeling van € 57.000 en € 21.000.

In 2020 kunnen beide stellen € 420.165 lenen.

Stel 1 in 2021 nog steeds € 420.165 lenen. Dat is hetzelfde bedrag als in 2020.

Stel 2 kan minder lenen. In hun geval is de maximale hypotheek € 10.750 lager.

		Stel 1	Stel 2
	Inkomen 1	€ 58.000,00	€ 57.000,00
	Inkomen 2	€ 20.000,00	€ 21.000,00
	Verzamelinkomen	€ 78.000,00	€ 78.000,00
	Toetsinkomen	€ 74.000,00	€ 73.800,00
2020	Toetsrente	1,40%	1,40%
	WoonQuote	22,0%	22,0%
	Max hypotheek	€ 420.165,00	€ 420.165,00
	Toetsinkomen	€ 76.000,00	€ 75.900,00
2021	Toetsrente	1,40%	1,40%
	WoonQuote	22,0%	21,5%
	Max hypotheek	€ 420.165,00	€ 410.616,00
	Effect leencapaciteit	€ -	€ -10.750,00

Voorbeeld 4:

Twee stellen met een gezamenlijk inkomen van € 70.000.

Stel 1 heeft een onderlinge verdeling van € 50.000 en € 20.000.

Stel 2 heeft een onderlinge verdeling van € 49.000 en € 21.000.

In 2020 kunnen beide stellen € 361.707 lenen.

Stel 1 kan in 2021 meer lenen. In hun geval is de maximale hypotheek € 8.221 hoger.

Stel 2 in 2021 nog steeds € 361.707 lenen. Dat is hetzelfde bedrag als in 2020.

		Stel 1	Stel 2
	Inkomen 1	€ 50.000,00	€ 49.000,00
	Inkomen 2	€ 20.000,00	€ 21.000,00
	Verzamelinkomen	€ 70.000,00	€ 70.000,00
	Toetsinkomen	€ 66.000,00	€ 65.800,00
2020	Toetsrente	1,70%	1,70%
	WoonQuote	22,0%	22,0%
	Max hypotheek	€ 361.707,00	€ 361.707,00
	Toetsinkomen	€ 68.000,00	€ 67.900,00
2021	Toetsrente	1,70%	1,70%
	WoonQuote	22,5%	22,0%
	Max hypotheek	€ 369.928,00	€ 361.707,00
	Effect leencapaciteit	+ € 8.221,00	€ -