

Pech voor veel tweeverdieners: in 2020 minder lenen voor woning

28-10-2019 10:48

Als tweeverdieners er in 2020 niet in salaris op vooruitgaan, kunnen zij veel minder lenen dan nu. Dit terwijl het tweede inkomen bij tweeverdieners in 2020 voor 80 procent gaat meetellen in plaats van 70 procent dit jaar. Vooral huizenkopers die meer dan €30.000 per jaar verdienen, gaan er flink op achteruit. Dat blijkt uit cijfers van De Hypotheker die naar aanleiding van de bekendmaking van de woonquotes door het Nibud heeft berekend wat eenverdieners en tweeverdieners volgend jaar kunnen lenen.

Zo kunnen tweeverdieners met een modaal inkomen (€35.000 + €25.000) volgend jaar tussen de €6.000 en €7.000 minder lenen dan in 2019. Bij gezamenlijke inkomens van €90.000 of hoger loopt dit nog sneller op naar ruim €10.000.

De woonquote is het percentage van het inkomen dat aan woonlasten besteed mag worden. De uitkomst hiervan is afhankelijk van het toetsingsinkomen, de hypotheekrente en de leeftijd. Volgend jaar gaan de woonquotes echter omlaag waardoor veel huizenkopers minder kunnen lenen.

Bemiddelaar de Hypotheker heeft haar berekeningen gebaseerd op de bruto jaarinkomens van een- en tweeverdieners met een hypotheekrente van 1,7 procent (10-jaarsrente) of 2,5 procent (30-jaarsrente). Deze berekeningen zijn gemaakt op basis van gelijkblijvende salarissen.

Dit levert een minder rooskleurig beeld op dan de berekeningen van het Nibud, waar standaard uitgegaan wordt van een loonsverhoging van 2,5 procent. Uit de berekeningen van De Hypotheker blijkt dat huishoudens die in 2020 hetzelfde inkomen houden, vanwege de gestegen prijzen minder kunnen lenen. Alleen huishoudens die volgend jaar meer gaan verdienen, kunnen een hogere hypotheek krijgen.

Eenverdieners gaan erop vooruit

Bij eenverdieners blijkt dat alleen de lagere (jaar)inkomens (tot €22.000) erop vooruitgaan. Inkomens tussen €25.000-50.000 blijven stabiel. De hogere inkomens (vanaf €70.000) gaan er juist op achteruit. Bij tweeverdieners is sprake van een minder eenduidig beeld.

Ook voor deze groep geldt dat de lagere inkomens (tot €20.000) erop vooruit gaan. Huizenkopers met een gezamenlijk inkomen van €45.000 (25.000+20.000) kunnen in 2020 hetzelfde bedrag lenen als in 2019, maar huizenkopers die gezamenlijk 50.000 euro of meer verdienen, gaan er duizenden euro's op achteruit. Voor alleenstaande AOW'ers verandert er weinig. Zij kunnen (bij een rente van 2,5 procent) net zo veel lenen als nu.

Tweeverdieners krijgen het moeilijker op woningmarkt

Hoewel vanaf 2020 het tweede inkomen van tweeverdieners (van de minst verdienende partner) voor een hoger percentage meetelt bij de berekening van de woonquote, lijkt een stijging van het maximale leenbedrag bij gelijkblijvend salaris niet voor de hand te liggen.

"Tweeverdieners verwachten dat zij er in 2020 op vooruit gaan, omdat 80 procent van het tweede inkomen wordt meegeteld. Echter gaat de woonquote volgend jaar juist naar beneden, waardoor je uiteindelijk in veel gevallen minder kunt lenen. Dit komt onder meer door inflatie. Alleen wie volgend jaar meer gaat verdienen, gaat er op vooruit", benadrukt Menno Luiten, commercieel directeur van De Hypotheker. "Door de lagere leencapaciteit kan het met name voor tweeverdieners moeilijker worden een woning te vinden. Zo bedraagt de gemiddelde verkoopprijs van een woning nu 313.000 euro en er lijkt nog geen einde te komen aan de prijsstijgingen."

VASTGOED JOURNAAL

Rogier Hentenaar