

## **Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2017**

*Regeling van de Minister van Financiën van (PM datum)*

*nr. 2016/ PM , directie Financiële Markten,*

*tot wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet in verband met de vaststelling van de inkomens Tabellen voor 2017 en aanpassing van de berekening van de toegestane financieringslast onder meer voor hypothecair krediet dat is bedoeld voor meerdere consumenten*

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

Gelet op artikel 115, derde lid, van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft;

BESLUIT:

### **ARTIKEL I**

De Tijdelijke regeling hypothecair krediet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het zesde lid wordt "vermeerderd met 50 procent" vervangen door: vermeerderd met 60 procent.
2. In het zevende lid wordt "€ 19.500" vervangen door: € 20.000.

B

In artikel 4, derde lid, wordt "een bedrag van € 27.000" vervangen door: een bedrag van € 25.000.

C

In artikel 5, vijfde lid, wordt onder verlettering van de onderdelen c en d tot d en e een onderdeel ingevoegd, luidende:

- c. indien voorzieningen worden getroffen voor noodzakelijke woningverbetering die leiden tot een daling van de verhouding tussen de hoogte van het totale hypothecaire krediet en de waarde van de woning.

D

Bijlage 1 komt te luiden:

### **BIJLAGE 1. FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES**

*(bijlage als bedoeld in artikel 3, vijfde lid)*

**Tabel 1.** Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt

**[tabel wordt na Prinsjesdag ingevoegd]**

**Tabel 2.** Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt

**[tabel wordt na Prinsjesdag ingevoegd]**

**Tabel 3.** Financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt

**[tabel wordt na Prinsjesdag ingevoegd]**

**Tabel 4.** Financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt

**[tabel wordt na Prinsjesdag ingevoegd]**

## **ARTIKEL II**

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2017.

## **ARTIKEL III**

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling hypothecair krediet 2017.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

J.R.V.A. Dijsselbloem

## **TOELICHTING**

### **Algemeen**

De Tijdelijke regeling hypothecair krediet (hierna: de regeling) strekt tot vaststelling van de inkomenscriteria voor het verstrekken van hypothecair krediet en de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning. De regeling wordt op een aantal onderdelen gewijzigd.

Ten eerste wordt de financieringsruimte voor tweeverdieners verruimd. Het financieringslastpercentage wordt berekend op basis van het hoogste toetsinkomen vermeerderd met zestig procent van het lagere toetsinkomen in plaats van vijftig procent van het lagere toetsinkomen.

Verder is het bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten bij de financiering van een NulopdeMeter-woning verlaagd met € 2000 (van € 27.000 naar € 25.000).

Voorts is in aanvulling op artikel 5, vijfde lid, onderdeel b, een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de LTV-ratio bij de financiering van noodzakelijke woningverbetering (zoals het herstellen van de fundering). Voorwaarde daarbij is dat de verhouding tussen de hoogte van het totale hypothecaire krediet en de waarde van de woning (= LTV-ratio) daalt door het treffen van de desbetreffende voorzieningen.

Tot slot zijn in bijlage 1 de inkomens Tabellen vervangen door de inkomens Tabellen voor 2017 in overeenstemming met het advies dat is uitgebracht door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud).

### **Artikelsgewijs**

#### **ARTIKEL I**

A

Artikel 3, zesde lid, bepaalt dat aanbieders bij een hypothecair krediet dat bedoeld is voor meerdere consumenten rekening houden met het gezamenlijke toetsinkomen van de consumenten die het hypothecair krediet aanvragen. In dergelijke gevallen wordt het financieringslastpercentage bepaald op basis van het hoogste toetsinkomen vermeerderd met zestig procent van het lagere toetsinkomen. Dit is in overeenstemming met het advies dat is uitgebracht door het Nibud. In het advies wordt voorgesteld om het percentage van het lagere toetsinkomen dat mag worden meegeteld bij de berekening van de financieringslast de komende jaren verder te verhogen, analoog aan de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting.

Vanwege het verwachte bruto minimumloon van € 20.000 op 1 januari 2017, starten de inkomens Tabellen bij een inkomen van € 20.000 in plaats van € 19.500. In aansluiting op de inkomens Tabellen is ook in artikel 3, zevende lid, het minimum toetsinkomen verhoogd tot € 20.000.

## B

Het bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten voor de financiering van een NulopdeMeter-woning is op advies van het Nibud met € 2000 verlaagd en vastgesteld op € 25.000. De verlaging is veroorzaakt door het lagere elektriciteitsverbruik en de lagere stroomprijs. Het voordeel van een NulopdeMeter-woning is hierdoor kleiner geworden.

## C

Indien een woning door bijvoorbeeld marktomstandigheden of de staat van onderhoud in waarde is gedaald, is de hoogte van het hypothecair krediet veelal hoger dan de waarde van de woning. Een consument kan in een dergelijk geval vaak geen extra hypothecair krediet afsluiten. Om de consument de mogelijkheid te bieden om voorzieningen voor noodzakelijke woningverbetering te financieren, kan een aanbieder van hypothecair krediet op grond van artikel 5, vijfde lid, onderdeel c (nieuw), afwijken van de LTV-ratio. Bij voorzieningen voor noodzakelijke woningverbetering dient te worden gedacht aan het treffen van voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de constructieve veiligheid van de woning zoals het herstellen van funderingen, dakconstructies, verzakkingen van gevels, etc. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat deze mogelijkheid om af te wijken van de LTV-ratio uitdrukkelijk niet ziet op de financiering van een nieuwe keuken of badkamer. De mogelijkheid om af te wijken van de LTV-ratio geldt uitsluitend voor het hypothecair krediet ter hoogte van het bedrag dat nodig is voor de financiering van de te treffen voorzieningen voor noodzakelijke woningverbetering. Daarnaast is voorgeschreven dat de verhouding tussen de hoogte van het totale hypothecaire krediet en de waarde van de woning dient te dalen na het treffen van de desbetreffende voorzieningen ten opzichte van deze verhouding voor het treffen van de voorzieningen. Bij het herstellen van bijvoorbeeld funderingen en dakconstructies zal dit veelal het geval zijn. Dit kan bijvoorbeeld blijken uit een taxatierapport.

## D

In bijlage I zijn tabellen met bijbehorende financieringslastpercentages opgenomen. Deze tabellen zijn aangepast in overeenstemming met het advies van het Nibud. In bijlage I zijn vier tabellen opgenomen met financieringslastpercentages voor (i) consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt, (ii) consumenten die de AOW-leeftijd wel hebben bereikt, (iii) niet aftrekbare gedeelten van het hypothecair voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt en (iv) niet aftrekbare gedeelten van het hypothecair voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt. Vanwege het verwachte bruto minimumloon van € 20.000 op 1 januari 2017 starten de tabellen bij een inkomen van € 20.000. Voor het bepalen van de inkomensnormen zijn zowel de inkomsten als uitgaven gemiddeld over de afgelopen vier jaar door voor elk afzonderlijk jaar financieringslastpercentages te berekenen en die te middelen. Doel van deze aanpassing is om de inkomensnormen stabiel te maken. Door niet alleen de uitgaven te middelen maar ook de inkomsten, worden de jaarlijkse fluctuaties verminderd.

Gelet op de lage rentestanden zijn de rentekolommen daarnaast verschoven. In de eerste kolom zijn financieringslastpercentages opgenomen bij een debetrente onder de 1 procent. In de laatste kolom zijn financieringslastpercentages opgenomen bij een debetrente groter dan 6 procent. Op deze manier kunnen aanbieders van hypothecair krediet blijven toetsen op grond van de actuele rentestanden.

## **ARTIKEL II**

De inkomenstabellen worden jaarlijks vastgesteld en hebben steeds betrekking op een heel kalenderjaar. De wijzigingen van de regeling treden derhalve op 1 januari 2017 in werking.

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

J.R.V.A. Dijsselbloem