

Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2023

Regeling van de Minister van Financiën van 2022-PM, directie Financiële Markten, tot wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet in verband met de vaststelling van de inkomens Tabellen voor 2023 (Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2023)

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

Handelende in overeenstemming met de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;

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. Het zesde lid komt te luiden:
6. Indien een hypothecair krediet bedoeld is voor meerdere consumenten, wordt het financieringslastpercentage gehanteerd dat behoort bij het gezamenlijke toetsinkomen.
2. In het achtste lid wordt "€ 21.500" vervangen door "€ 22.500".

B

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

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

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2023.

ARTIKEL III

Deze regeling wordt aangehaald als: Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2023.

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

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

TOELICHTING

1. 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 punten gewijzigd. In de eerste plaats wordt de wegingsfactor voor de berekening van het gezamenlijke toetsinkomen bij tweeverdieners verhoogd. Het financieringslastpercentage wordt bepaald op basis van het gezamenlijke toetsinkomen in plaats van het hoogste toetsinkomen vermeerderd met 90 procent van het lagere toetsinkomen. Dit is in lijn met het advies van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) en sluit aan bij de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting van de minst verdienende partner.

Verder zijn in bijlage I de inkomenstabellen met bijbehorende financieringslastpercentages opgenomen. Deze tabellen zijn aangepast in overeenstemming met het advies van het Nibud. De tabellen beginnen bij een toetsinkomen van € 22.500 (verwachte bruto minimumloon vanaf januari 2023) voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt. Voor consumenten die de AOW-leeftijd al wel hebben bereikt, beginnen de tabellen bij een toetsinkomen van € 23.000 (de verwachte bruto AOW-uitkering vanaf januari 2023).

2. Regeldruk

Aan de in deze regeling opgenomen wijzigingen van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet zijn voor zowel burgers als het bedrijfsleven geen regeldrukkosten verbonden.

3. Consultaties

PM

Artikelsgewijs

ARTIKEL I

A

Artikel 3, zesde lid, van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet bepaalt dat aanbieders bij hypothecair krediet dat bedoeld is voor meerdere consumenten rekening kunnen houden met het gezamenlijke toetsinkomen van de consumenten die het hypothecair krediet aanvragen. In overeenstemming met het advies van het Nibud wordt in artikel 3, zesde lid, bepaald dat in dergelijke gevallen het financieringslastpercentage wordt gehanteerd dat behoort bij het gezamenlijke toetsinkomen. De inkomens worden even zwaar gewogen en kunnen bij elkaar worden opgeteld om het gezamenlijke toetsinkomen te bepalen.

De tabellen met financieringslastpercentages beginnen vanaf een toetsinkomen van € 22.500. In het achtste lid is daarom bepaald dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het financieringslastpercentage ten hoogste drie procentpunt mag optellen voor een consument die alleenstaand is en een toetsinkomen heeft dat hoger is dan € 22.500 in plaats van een toetsinkomen hoger dan € 21.500.

B

In bijlage I zijn tabellen met bijbehorende financieringslastpercentages opgenomen. Deze tabellen zijn aangepast in overeenstemming met het advies van het Nibud. De tabellen voor 2023 beginnen met een rentestand lager dan 0,5 procent en eindigen met een rentestand hoger dan 5,5 procent. De financieringslastpercentages worden berekend vanaf een toetsinkomen van € 22.500. Dit is ongeveer het verwachte bruto minimumloon vanaf januari 2023. Voor consumenten die de AOW-leeftijd al wel hebben bereikt, beginnen de tabellen bij een toetsinkomen van € 23.000. Dit bedrag ligt iets boven de verwachte bruto AOW-uitkering vanaf januari 2023. 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. Voor 2023 vervallen de financieringslastpercentages uit het jaar 2018 en komen die uit het jaar 2022 daarvoor in de plaats. De financieringslastpercentages dalen voor alle inkomens vanwege de hoge inflatie in 2022. De middeling over vier jaar van de financieringspercentages zorgt weliswaar voor een demping van de effecten maar dat geldt niet voor de laagste inkomens. De hoge inflatie raakt hen het hardst. De financieringslastpercentages voor de laagste inkomens volgen één-op-één de inflatie van 2022. De ruimte die lage inkomens voor hypotheeklasten hadden, wordt door de prijsstijgingen van andere uitgaven relatief meer verlaagd dan bij hogere inkomens. Indien geen rekening wordt gehouden met een loonstijging daalt de maximale hypotheek voor alle huishoudens. De maximale hypotheek daalt het sterkst voor de laagste en hoogste inkomens. Voor de hoogste inkomens daalt de maximale hypotheek mede vanwege de beperking van de hypotheekrenteaf trek in de hoogste belastingschijf. Voor 2023 verwacht het Centraal Planbureau (CPB) een gemiddelde bruto loonstijging van 3,5 procent. Indien rekening wordt gehouden met deze loonstijging, dan leidt dit voor midden en hogere inkomens tot een lichte stijging van de maximale hypotheek. De loonstijging voor de laagste inkomens leidt nog steeds tot een daling van de maximale hypotheek. De maximale hypotheek voor AOW-gerechtigden daalt voor alle inkomens maar het sterkst voor de laagste inkomens.

ARTIKEL II

De inkomens tabellen worden jaarlijks vastgesteld en hebben steeds betrekking op een heel kalenderjaar. De wijzigingen van de regeling treden derhalve op 1 januari 2023 in werking.

DE MINISTER VAN FINANCIËN,