

Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2025

*Regeling van de Minister van Financiën van
, 2024-00000000, directie Financiële Markten, tot wijziging van de Tijdelijke regeling
hypothecair krediet in verband met de vaststelling van de inkomstabellen voor 2025
(Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2025)*

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

Handelende in overeenstemming met de Minister van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties;

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 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid komt te luiden:
2. Indien de consument geen vaste inkomsten heeft, kan de aanbieder van hypothecair krediet rekening houden met de gemiddelde inkomsten van de consument over de laatste drie kalenderjaren of 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het toetsinkomen wordt vastgesteld.
2. Onder vernummering van het derde en vierde lid tot vierde en vijfde lid, wordt een lid ingevoegd, luidende:
3. Indien de consument in een of meer van de laatste drie jaren geen vaste inkomsten maar wel minimaal twaalf maanden inkomsten heeft gehad, kan de aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van het toetsinkomen uitgaan van het huidige inkomen van de consument, indien door een terzake deskundige is onderbouwd dat dit inkomen bestendig is.
3. In het vijfde lid wordt "verwachte AOW-leeftijd bereikt" vervangen door "pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Algemene Ouderdomswet bereikt" en wordt "verwachte AOW-leeftijd van de consument" vervangen door "vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd van de consument".

B

In artikel 3, achtste lid, wordt "een bedrag tot € 16.000" vervangen door "een bedrag tot € 17.000".

C

Artikel 3a wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt de tabel vervangen door:

Debetrente	Opslag
≤ 1,500%	1,05
1,501 - 2,000%	1,10
2,001% - 2,500%	1,15
2,501% - 3,000%	1,20
3,001% - 3,500%	1,20
3,501% - 4,000%	1,25
4,001% - 4,500%	1,30
4,501% - 5,000%	1,30
5,001% - 5,500%	1,35
5,501% - 6,000%	1,40
6,001% - 6,500%	1,40
≥ 6,501%	1,45

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. In afwijking van het eerste lid gaat de aanbieder van hypothecair krediet uit van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd van de studielening voor het bepalen van het termijnbedrag indien de consument:

- a. nog geen termijnbedrag is verschuldigd voor rente en aflossing van de studielening;
- b. geen termijnbedrag is verschuldigd vanwege de inzet van een aflosvrije periode; of
- c. een verlaagd termijnbedrag is verschuldigd als gevolg van de draagkrachtmeting.

D

PM [tabellen worden later ingevoegd]

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2025.

ARTIKEL III

Deze regeling wordt aangehaald als: Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2025.

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

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

TOELICHTING

Algemeen

De Tijdelijke regeling hypothecair krediet (hierna: de regeling) strekt tot vaststelling van de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van het inkomen en de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning. De regeling wordt jaarlijks op onderdelen herzien. Het betreft in de eerste plaats het bedrag dat een aanbieder van hypothecair krediet bij alleenstaanden met een toetsinkomen hoger dan € 28.000 buiten beschouwing mag laten bij het vaststellen van de financieringslast. Dit bedrag is gecorrigeerd voor inflatie en verhoogd van € 16.000 naar € 17.000. Verder is verduidelijkt dat indien de consument in een of meer van de laatste drie jaren geen vaste inkomsten heeft gehad, de aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van het toetsinkomen kan uitgaan van het huidige inkomen van de consument, indien door een terzake deskundige is onderbouwd dat dit inkomen bestendig is. De consument dient in die drie jaren wel tenminste twaalf maanden een inkomen te hebben gehad. Voorts is verduidelijkt dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen dient uit te gaan van de vastgestelde pensioenleeftijd zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Algemene Ouderdomswet. Op dit moment is de vastgestelde maximale AOW-leeftijd 67 jaar en drie maanden. Van deze leeftijd dient de aanbieder van hypothecair krediet uit te gaan voor consumenten die binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet deze pensioenleeftijd bereiken. Ten vierde is opgenomen hoe het termijnbedrag van een studielening dient te worden bepaald waarvan de aanbieder van hypothecair krediet dient uit te gaan bij het bepalen van de financieringslast. Uitgangspunt is dat de aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van de financieringslast dient uit te gaan van het termijnbedrag dat de consument verschuldigd is voor rente en aflossing van de studielening (artikel 3a, eerste lid). Verduidelijkt is dat de aanbieder van hypothecair krediet in bepaalde situaties dient uit te gaan van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd van de studielening voor het bepalen van het termijnbedrag. Het gaat om de situatie dat de consument nog geen termijnbedrag is verschuldigd voor rente en aflossing van de studielening (de zogenaamde aanloopfase) of de consument heeft gekozen voor een aflosvrije periode of als gevolg van de zogenaamde draagkrachtmeting sprake is van een verlaagd termijnbedrag. De reden waarom de aanbieder van hypothecair krediet in deze situaties geen rekening mag houden met het feit dat (nog) geen termijnbedrag of een lager termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing is dat het gaat om een tijdelijke situatie. Bovendien wordt voorkomen dat consumenten kiezen voor een aflosvrije periode om zo een hogere hypotheek te kunnen krijgen. Ten slotte zijn in bijlage I de inkomens met bijbehorende financieringslastpercentages opgenomen. Deze tabellen zijn aangepast vanwege de veranderde koopkracht van huishoudens en zijn in overeenstemming met het advies van het Nibud. De tabellen beginnen bij een toetsinkomen van € 28.000 (verwachte bruto minimumloon vanaf januari 2025) voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt en tevens voor consumenten die de AOW-leeftijd al wel hebben bereikt (verwachte bruto AOW-uitkering vanaf januari 2025).

Consultaties

PM

Artikelsgewijs

ARTIKEL I

A

Artikel 2, tweede lid, geeft aan op welke wijze een aanbieder van hypothecair krediet het toetsinkomen van een consument dient te bepalen als de consument geen vaste inkomsten heeft. Het kan gaan om consumenten die geen vaste dienstbetrekking hebben of een flexibele arbeidsrelatie (bijvoorbeeld ondernemers, freelancers, flexwerkers en uitzendkrachten). Daarnaast kan het gaan om variabele inkomsten van consumenten in vaste dienstbetrekking (bijvoorbeeld een winstdelende dertiende maand). Bij deze groep consumenten kan een aanbieder van hypothecair krediet rekening houden met de gemiddelde inkomsten van de consument over de laatste drie kalenderjaren of 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het toetsinkomen wordt vastgesteld. Het derde lid van artikel 2 bepaalt dat indien de consument in een of meer van de laatste drie kalenderjaren of 36 maanden geen vaste inkomsten heeft genoten, de aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van het toetsinkomen mag uitgaan van het huidige inkomen van de consument, indien door een terzake deskundige is onderbouwd dat dit inkomen bestendig is. Dat wil zeggen dat wordt verwacht dat de consument ook in de toekomst het vastgestelde inkomen kan verdienen. De consument dient wel minimaal twaalf maanden inkomsten te hebben gehad.

In het vijfde lid is verduidelijkt van welke pensioenleeftijd de aanbieder van hypothecair krediet dient uit te gaan. De verwachte AOW-leeftijd is vervangen door pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Algemene Ouderdomswet. Bij het vaststellen van het toetsinkomen dient de aanbieder van hypothecair krediet uit te gaan van de vastgestelde pensioenleeftijd. Op dit moment is de vastgestelde maximale AOW-leeftijd 67 jaar en drie maanden. Van deze leeftijd kan worden uitgegaan voor consumenten die binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet deze leeftijd bereiken.

B

Het bedrag dat een aanbieder van hypothecair krediet bij alleenstaanden met een toetsinkomen hoger dan € 28.000 buiten beschouwing mag laten bij het vaststellen van de financieringslast is geïndexeerd en is verhoogd tot € 17.000.

C

In artikel 3a, tweede lid, is een bruterings tabel opgenomen. Hierin is de debetrente aangepast. Net als de toetsrente in de financieringslasttabellen wordt de debetrente op drie cijfers achter de komma gepresenteerd. Hierdoor is het nu duidelijk welke opslag bij welke debetrente hoort en hoeven geen aannames te worden gedaan over de afronding. In het derde lid is opgenomen dat de aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van het termijnbedrag geen rekening mag houden met de inzet van een aflosvrije periode of een verlaagd termijnbedrag als gevolg van de zogenaamde draagkrachtmeting. Hetzelfde geldt voor de situatie dat de consument nog geen termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing van een studielening (de zogenaamde aanlooffase). De aanbieder van hypothecair krediet dient in deze situaties het termijnbedrag voor de rente en aflossing van de studielening te bepalen op basis van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd van de lening. Van dit termijnbedrag dient de aanbieder van hypothecair krediet uit te gaan bij het bepalen van de financieringslast.

D

In bijlage I zijn de inkomens met bijbehorende financieringslastpercentages opgenomen. Deze tabellen zijn aangepast in overeenstemming met het advies van het Nibud. De financieringslastpercentages zijn berekend vanaf een toetsinkomen van € 28.000 (verwachte bruto minimumloon en bruto AOW-uitkering vanaf januari 2025). Voor het bepalen van de financieringslastpercentages 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 de laagste inkomens stijgen de financieringslastpercentages en daarmee de maximale hypotheek. De maximale hypotheek daalt voor huishoudens met een inkomen vanaf € 60.000 (indien geen rekening wordt gehouden met een loonstijging). Voor 2025 verwacht het Centraal Planbureau (CPB) een gemiddelde bruto loonstijging van 3,8 procent. Indien rekening wordt gehouden met deze loonstijging, stijgt voor alle inkomens de maximale hypotheek. Voor de laagste inkomens stijgt de maximale hypotheek fors, Dit komt omdat voor deze inkomens de stresstest voor paren met kinderen in 2025 niet leidt tot een neerwaartse aanpassing van de financieringslastpercentages terwijl dat voor 2024 wel het geval was. De maximale hypotheek voor AOW-gerechtigden daalt voor bijna alle inkomens. Indien wordt aangenomen dat de AOW de verwachte loonstijging van 3,8 procent grotendeels zal volgen en de aanvullende pensioenen zullen worden geïndexeerd, stijgt de maximale hypotheek ook voor AOW-gerechtigden.

ARTIKEL II

De inkomenstabellen worden jaarlijks aangepast en hebben steeds betrekking op een heel kalenderjaar. De wijzigingen van de regeling treden derhalve op 1 januari 2025 in werking.

DE MINISTER VAN FINANCIËN,