

Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2018

Regeling van de Minister van Financiën van (PM datum)

nr. 2017/ PM , directie Financiële Markten,

tot wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet in verband met de vaststelling van de inkomstenstabellen voor 2018 en enkele andere aanpassingen

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 1, onderdeel c, komt te luiden:

c. Nulopde Meter-woning: een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

- 1°. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
- 2°. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 3°. 1.780 kWh indien het een appartement betreft;

B

Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het zesde lid wordt "vermeerderd met 60 procent" vervangen door: vermeerderd met 70 procent.
2. Het achtste lid wordt als volgt gewijzigd:
 1. Aan het slot van onderdeel a vervalt "of".
 2. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel b door een puntkomma wordt onderdeel b geletterd tot onderdeel c.
 3. Er wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:
 - b. de geoffreerde debetrentevoet, indien sprake is van een hypothecair krediet met een rentevastperiode korter dan tien jaar en het hypothecair krediet aan het einde van de overeengekomen rentevastperiode is afgelost;

C

Artikel 5 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid vervalt onder vernummering van het tweede tot en met vijfde lid tot eerste tot en met vierde lid.

2. Het eerste lid (nieuw) komt te luiden:

1. De maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning bedraagt honderd procent.

3. Het vierde lid, onderdeel c, komt te luiden:

c. indien voorzieningen worden getroffen voor noodzakelijke woningverbetering die leiden tot een daling van de verhouding tussen de hoogte van het totale hypothecaire krediet vermeerderd met de kosten die verband houden met het afsluiten van het nieuwe hypothecair 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 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 2018.

ARTIKEL III

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling hypothecair krediet 2018.

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 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 is de financieringsruimte voor tweeverdieners verder verruimd. Het financieringslastpercentage wordt berekend op basis van het hoogste toetsinkomen vermeerderd met zeventig procent van het lagere toetsinkomen in plaats van zestig procent van het lagere toetsinkomen. Verder is opgenomen dat het voor aanbieders van hypothecair krediet mogelijk is om bij de berekening van de financieringslast en de toegestane financieringslast uit te gaan van de geoffreerde debetrentevoet indien het gaat om een hypothecair krediet met een rentevastperiode korter dan tien jaar en het hypothecair krediet aan het einde van de rentevastperiode is afgelost. Aangezien in een dergelijk geval voor de consument geen risico op een rentestijging (en daardoor onverwacht hogere maandlasten) bestaat, hoeft de aanbieder van hypothecair krediet niet uit te gaan van de door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) gepubliceerde gemiddelde debetrentevoet.

Tot slot zijn in bijlage 1 de inkomenstabellen vervangen door de inkomenstabellen voor 2018 in overeenstemming met het advies dat is uitgebracht door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud).

Artikelsgewijs

ARTIKEL I

A

De definitie van Nulopde Meter-woning is aangepast. Op advies van het Nibud is opgenomen dat ook een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul onder de definitie van een NulopdeMeter-woning valt.

B

Artikel 3, zesde lid, bepaalt dat aanbieders bij 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 zeventig 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.

In artikel 3, achtste lid, is bepaald dat bij hypothecair krediet met een rentevastperiode korter dan tien jaar bij de berekening van de financieringslast en de toegestane financieringslast dient te worden uitgegaan van de door de AFM gepubliceerde gemiddelde debetrentevoet of de geoffreerde debetrentevoet indien die hoger is. Dit voorschrift heeft tot doel te voorkomen dat consumenten in betalingsproblemen komen na afloop van de rentevastperiode doordat de rente fors is gestegen. Indien echter een hypothecair krediet met een rentevastperiode korter dan tien jaar aan het einde van de overeengekomen rentevastperiode is afgelost (volgens een overeengekomen aflosschema) bestaat er geen risico op een rentestijging. Daarom is besloten dat in een dergelijk geval de

aanbieder van hypothecair krediet kan uitgaan van de geoffreerde debetrentevoet (die hoort bij de overeengekomen rentevastperiode) bij de berekening van de financieringslast en de toegestane financieringslast (zie artikel 3, achtste lid, onderdeel b (nieuw)).

C

Artikel 5 bepaalt de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning. Deze zogenaamde 'loan to value' ratio is vanaf 1 januari 2013 jaarlijks met één procent verlaagd en bedraagt vanaf 1 januari 2018 honderd procent. Aangezien artikel 5, eerste lid, niet meer relevant is, kan het eerste lid vervallen. Het nieuwe eerste lid bepaalt dat de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning honderd procent bedraagt.

In artikel 5, vijfde lid, onderdeel c, is verduidelijkt dat ook de kosten die verband houden met de financiering van het krediet (zoals notariskosten en taxatiekosten) mogen worden meegefinancierd indien voorzieningen worden getroffen voor noodzakelijke woningverbetering (zoals bijvoorbeeld funderingsherstel). Wel dient de verhouding tussen de hoogte van het totale hypothecaire krediet (vermeerderd met de kosten die verband houden met de financiering van het krediet) en de waarde van de woning te dalen na het treffen van de desbetreffende voorzieningen ten opzichte van deze verhouding voor de desbetreffende woningverbetering.

D

In bijlage 1 zijn inkomenstabellen met bijbehorende financieringslastpercentages voor 2018 opgenomen. Deze tabellen zijn aangepast in overeenstemming met het advies van het Nibud. In Bijlage 1 zijn vier inkomenstabellen 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 krediet voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt en (iv) niet aftrekbare gedeelten van het hypothecair krediet voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt.

ARTIKEL II

De inkomenstabellen worden jaarlijks vastgesteld en hebben steeds betrekking op een heel kalenderjaar. De wijzigingen van de regeling treden op 1 januari 2018 in werking.

DE MINISTER VAN FINANCIËN,