

Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2020

*Regeling van de Minister van Financiën van (PM datum),
2019-....., directie Financiële Markten,*

tot wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet in verband met de vaststelling van de inkomenstabellen voor 2020 en enkele andere aanpassingen (Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2020)

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 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het zesde lid wordt "vermeerderd met 70 procent van het lagere toetsinkomen" vervangen door "vermeerderd met 80 procent van het lagere toetsinkomen".
2. Onder vernummering van het zevende tot en met elfde lid tot het achtste tot en met twaalfde lid wordt een lid ingevoegd, luidende:
7. Indien het hypothecair krediet bedoeld is voor meerdere consumenten waarvan één consument de AOW-leeftijd heeft bereikt en de andere consument niet, wordt het financieringslastpercentage gehanteerd dat behoort bij het hoogste toetsinkomen.
3. In het achtste lid (nieuw) wordt "21.000" vervangen door "21.500".

B

Artikel 4, derde lid, eerste zin, komt te luiden:

Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het aangaan van een hypothecair krediet of het verhogen van een bestaand hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning het deel van het hypothecair krediet dat daarvoor is aangewend tot een bedrag van ten hoogste € 9.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast.

C

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 2020.

ARTIKEL III

Deze regeling wordt aangehaald als: Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2020.

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

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

W.B. Hoekstra

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. Ten eerste wordt de financieringsruimte voor tweeverdieners verder verruimd. Het financieringslastpercentage wordt berekend op basis van het hoogste toetsinkomen vermeerderd met tachtig procent van het lagere toetsinkomen in plaats van zeventig 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 is verduidelijkt dat zowel bij het aangaan van een hypothecair krediet als bij het verhogen van een bestaand hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning een bedrag van ten hoogste € 9.000 buiten beschouwing kan worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast. Voorts worden de financieringslastpercentages conform het advies van het Nibud berekend vanaf een bruto jaarinkomen van € 21.500. Dit is ongeveer het verwachte minimumloon vanaf januari 2020. Ten slotte zijn in overeenstemming met het advies van het Nibud in bijlage 1 de inkomenstabellen vervangen door de inkomenstabellen voor 2020.

2. Gevolgen voor het bedrijfsleven

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

3. Marktconsultaties

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 houden met het gezamenlijke toetsinkomen van de consumenten die het hypothecair krediet aanvragen. In overeenstemming met het advies van Nibud wordt in artikel 3, zesde lid, bepaald dat in dergelijke gevallen het financieringslastpercentage wordt berekend op basis van het hoogste toetsinkomen vermeerderd met tachtig procent van het lagere toetsinkomen. Dit sluit ook aan bij het eerdere advies van het Nibud in 2016 toen het Nibud adviseerde de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting van de minst verdienende partner te volgen om te bepalen welk percentage van het lagere toetsinkomen mag worden meegenomen bij het vaststellen van het financieringspercentage voor tweeverdieners.

In artikel 3, zevende lid, is aangegeven welk financieringslastpercentage dient te worden gehanteerd indien het hypothecair krediet bedoeld is voor meerdere consumenten waarvan één consument de AOW-leeftijd heeft bereikt en de andere consument niet. In een dergelijk geval dient het financieringslastpercentage te worden gehanteerd dat behoort bij het hoogste toetsinkomen. De tabellen met financieringslastpercentages

beginnen vanaf een bruto jaarinkomen van € 21.500. Daarom dient ook in artikel 3, achtste lid (nieuw) te worden uitgegaan van een toetsinkomen dat hoger is dan € 21.500 in plaats van een toetsinkomen hoger dan € 21.000.

B

Voor marktpartijen was niet altijd duidelijk of ook bij het verhogen van een bestaand hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning een bedrag van ten hoogste € 9.000 buiten beschouwing mocht worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast. In artikel 4, derde lid, wordt verduidelijkt dat dit inderdaad mogelijk is.

C

In bijlage I zijn tabellen met bijbehorende financieringslastpercentages opgenomen. Deze tabellen zijn aangepast in overeenstemming met het advies van het Nibud. De tabellen beginnen bij een bruto jaarinkomen van € 21.500 voor zowel consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt als voor consumenten die de AOW-leeftijd al wel hebben bereikt. 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 2020 vervallen de financieringslastpercentages uit het jaar 2015 en komen die uit het jaar 2019 daarvoor in de plaats. Er is over het algemeen sprake van een lichte stijging in financieringslastpercentages bij inkomens tot € 30.000 en relatief licht dalende financieringslastpercentages bij inkomens boven € 30.000. Dit heeft onder andere te maken met het geleidelijk invoeren van een buffer voor de inkomens boven de € 30.000 vanaf 2017. Voor 2020 verwacht het CPB een bruto loonstijging van 2,3 procent. Indien rekening wordt gehouden met deze gemiddelde loonstijging dan is er voor alle inkomens een stijging van de maximale hypotheek. Wanneer we de loonstijging niet meerekenen, zien we een daling bij de hoogste inkomens. De maximale hypotheek voor AOW-gerechtigden verandert niet of nauwelijks in 2020.

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 2020 in werking.

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

W.B. Hoekstra