

Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024

Regeling van de Minister van Financiën van 2023-....., directie Financiële Markten, tot wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet in verband met de vaststelling van de inkomstenstabellen voor 2024 (Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024)

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

Aan artikel 2 wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. Indien de consument binnen tien jaar na aanvraag van het hypothecair krediet de AOW-leeftijd bereikt, houdt een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen mede rekening met het verwachte toekomstig inkomen en vermogen op de AOW-leeftijd van de consument.

B

Artikel 3, achtste lid, komt te luiden:

8. Indien het hypothecair krediet bedoeld is voor een consument die alleenstaand is en een toetsinkomen heeft dat hoger is dan € 26.000 kan een aanbieder van hypothecair krediet een bedrag tot € 16.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast.

C

Artikel 3a komt te luiden:

Artikel 3a

1. Voor de toepassing van artikel 3, twaalfde lid, houdt een aanbieder van hypothecair krediet rekening met het termijnbedrag dat de consument verschuldigd is voor de aflossing van een studielening.
2. Indien sprake is van een aanvraag voor een hypothecair krediet waarvan de debetrente aftrekbaar is, wordt het termijnbedrag, bedoeld in het eerste lid, gebruteerd volgens onderstaande tabel.

Hypotheekrente	Opslag
< 2,0%	1,05
2,0% - < 2,5%	1,10
2,5% - < 3,0%	1,15
3,0% - < 3,5%	1,20
3,5% - < 4,0%	1,20
4,0% - < 4,5%	1,25
4,5% - < 5,0%	1,30
5,0% - < 5,5%	1,30
5,5% - < 6,0%	1,35
≥ 6,0%	1,40

D

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het derde lid komt te luiden:

3. Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het aangaan van een hypothecair krediet de bedragen die behoren bij het energielabel van de woning zoals opgenomen in onderstaande tabel buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast.

Energielabel woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 0
C, D	€ 5.000
A, B	€ 10.000
A+, A++, A+++	€ 20.000
A++++	€ 40.000
A++++ (met energieprestatiegarantie voor ten minste tien jaar)	€ 50.000

2. Het vierde en vijfde lid komen te luiden:

4. In aanvulling op het derde lid kan een aanbieder van hypothecair krediet bij het aangaan van een hypothecair krediet of het verhogen van een bestaand hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning maximaal de onderstaande bedragen behorend bij het energielabel van de woning buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast.

Energielabel bestaande woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 20.000
C, D	€ 15.000
A, B	€ 10.000
A+, A++, A+++	€ 10.000
A++++	€ 0
A++++ (met energieprestatiegarantie voor ten minste tien jaar)	€ 0

5. 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 maximaal € 10.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast indien de woning geen energielabel heeft.

3. Het zesde lid vervalt onder vernummering van het zevende lid tot zesde lid.

E

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 2024.

ARTIKEL III

Deze regeling wordt aangehaald als: Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024.

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 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. In de eerste plaats wordt opgenomen dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen mede rekening dient te houden met het toekomstig verwacht inkomen en vermogen op AOW-leeftijd van de consument indien de consument binnen tien jaar na aanvraag van het hypothecair krediet de AOW-leeftijd bereikt. Na het bereiken van de AOW-leeftijd zal de consument naar verwachting een lager inkomen hebben dan voor het bereiken van de AOW-leeftijd, terwijl de hypotheekverplichtingen doorlopen. De consument zal dan minder financiële ruimte hebben om rente en aflossing te betalen. Om overkreditering te voorkomen is het derhalve van belang dat een aanbieder ook rekening houdt met het verwacht inkomen en vermogen op het moment dat de consument de AOW-leeftijd bereikt. Voorts is geregeld dat een aanbieder van hypothecair krediet bij alleenstaanden met een toetsinkomen hoger dan € 26.000 een bedrag tot € 16.000 buiten beschouwing mag laten bij het vaststellen van de financieringslast. Hierdoor wordt de leenruimte voor alleenstaanden vergroot. Verder is voorgescreven dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van de maximale financieringslast (maximum bruto hypotheeklasten uitgedrukt in een percentage van het toetsinkomen) rekening houdt met het termijnbedrag dat de consument verschuldigd is voor de aflossing van een studielening. Op deze manier wordt op verantwoorde wijze rekening gehouden met de actuele situatie van de consument met een studielening. Door extra af te lossen tijdens de looptijd van de studielening ontstaat meer leenruimte voor de consument omdat de maandlasten na extra aflossingen lager zullen zijn. Bij het vaststellen van de financieringslastpercentages voor 2024 is rekening gehouden met het gebouwgebonden energieverbruik van een woning met energielabel E, F of G (in plaats van een woning met energielabel C zoals hiervoor gebruikelijk was). Voor de aankoop van een woning met energielabel E, F of G zal hierdoor de leenruimte voor consumenten verkrappen omdat bij het bepalen van de maximale financieringslast rekening wordt gehouden met een hoger energieverbruik. Voor de aankoop van een woning met een beter energielabel is geregeld dat een consument meer kan lenen. Indien een consument daarnaast energiebesparende voorzieningen wil financieren, kan een aanbieder van hypothecair krediet afhankelijk van het energielabel van de woning een extra bedrag buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast. Hoe slechter het energielabel hoe hoger het bedrag dat de woningeigenaar extra kan lenen voor de financiering van energiebesparende voorzieningen. Indien een woning geen energielabel heeft, kan een aanbieder van hypothecair krediet maximaal € 10.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast voor de financiering van energiebesparende voorzieningen. Ten slotte zijn in bijlage I de inkomens met bijbehorende financieringslastpercentages opgenomen. Deze tabellen zijn aangepast in overeenstemming met het advies van het Nibud. De tabellen beginnen bij een toetsinkomen van € 26.000¹ (verwachte bruto minimumloon vanaf januari 2024) 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 2024).

¹ Dit bedrag kan nog worden aangepast indien bruto minimumloon en bruto AOW-uitkering vanaf januari 2024 bekend is.

2. Regeldruk

In deze paragraaf wordt ingegaan op de onderdelen in de regeling die effect hebben op de regeldrukkosten. Onder regeldrukkosten worden verstaan alle investeringen en inspanningen (uitgedrukt in euro's) die burgers, bedrijven of professionals moeten doen en verrichten om te voldoen aan wet- en regelgeving van de Rijksoverheid. Het gaat hierbij om kosten die voortvloeien uit informatieverplichtingen en inhoudelijke verplichtingen, waaronder toezicht gerelateerde verplichtingen op basis van wet- en regelgeving. Deze kosten worden verdeeld in eenmalige en structurele kosten.

In de regeling is voorgeschreven dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van de maximale financieringslast rekening dient te houden met het termijnbedrag dat de consument verschuldigd is voor de aflossing van een studielening. Voorts kan een aanbieder van hypothecair krediet bij het aangaan van een hypothecair krediet of het verhogen van een bestaand krediet rekening houden met de energiezuinigheid van de woning. Om aan deze nieuwe normen te kunnen voldoen, zullen aanbieders van hypothecair krediet hun ICT systemen dienen aan te passen. De inschatting is dat een hoogopgeleide medewerker 300 uur nodig zal hebben om de ICT systemen en interne processen goed in te richten. De eenmalige nalevingskosten per aanbieder van hypothecair krediet worden geschat op € 16.500 (300 uur * € 55 (uurtarief)). Uitgaande van 56 aanbieders van hypothecair krediet worden de totale eenmalige nalevingskosten geschat op € 924.000 (56 * € 16.500). Een hoogopgeleide medewerker zal 20 uur nodig hebben om de systemen en processen up-to-date te houden. De structurele nalevingskosten worden geschat op € 1100 (20 uur * € 55 (uurtarief)) per aanbieder van hypothecair krediet. De totale structurele nalevingskosten zullen naar verwachting € 61.600 (56 * € 1100) bedragen.

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

Het Adviescollege toetsing regeldruk heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies.

3. Consultaties

PM

Artikelsgewijs

ARTIKEL I

A

Vanaf het moment dat de consument de AOW-leeftijd bereikt, zal de consument naar verwachting een lager inkomen hebben dan voor het bereiken van de AOW-leeftijd. De consument dient de rente en aflossing van het hypothecair krediet ook na het bereiken van de AOW-leeftijd te kunnen blijven betalen. Daarom is bepaald dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen (bepalend voor de maximale financieringslast) mede rekening dient te houden met het verwachte toekomstig inkomen en vermogen op AOW-leeftijd van de consument indien de consument binnen tien jaar na aanvraag van het hypothecair krediet de AOW-leeftijd bereikt. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de looptijd van het hypothecair krediet zich ook uitstrekt tot na de datum

van de AOW-leeftijd. Voor het toekomstig inkomen kan naast de AOW rekening worden gehouden met een bij de werkgever opgebouwd pensioen of de uitkering van een derdepijlerpensioenproduct.

B

Een aantal jaren geleden is voor alle inkomensgroepen een maandelijkse buffer ingevoerd van € 55 voor onvermijdbare uitgaven. Deze generieke verkrapping van de leennormen was voor alleenstaanden niet strikt noodzakelijk maar daarvoor is deze inkomensgroep tot op heden niet gecompenseerd. Daarom is in artikel 3, achtste lid, bepaald dat een aanbieder van hypothecair krediet bij alleenstaanden met een toetsinkomen hoger dan € 26.000 een bedrag tot € 16.000 buiten beschouwing mag laten bij het vaststellen van de financieringslast.

C

In artikel 3a is bepaald dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van de financieringslast rekening houdt met het termijnbedrag dat de consument verschuldigd is voor de aflossing van een studielening. Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het bepalen van de financieringslast geen rekening houden met de inzet van een aflosvrije periode of een verlaagd termijnbedrag als gevolg van de zogenaamde draagkrachtmeting. Door extra af te lossen ontstaat meer leenruimte voor de consument omdat de maandlasten na extra aflossingen lager zullen zijn. Indien sprake is van een aanvraag voor een hypothecair krediet waarvan de debetrente aftrekbaar is, wordt het maandbedrag gebruteerd volgens de in het tweede lid opgenomen tabel. Op deze wijze wordt rekening gehouden met het verschil in fiscale behandeling tussen een hypothecair krediet (rente is aftrekbaar) en een studielening (rente is niet aftrekbaar).

D

In artikel 4, derde lid, is opgenomen dat een aanbieder van een hypothecair krediet bij het aangaan van een hypothecair krediet voor de aankoop van een woning de bedragen die behoren bij het energielabel van de woning buiten beschouwing kan laten bij het vaststellen van de financieringslast. Dit energielabel kan zijn gebaseerd op de NEN7120 of de NTA8800. De maximale financieringslast zoals opgenomen in de tabellen in de bijlagen gaat uit van een woning met energielabel E, F of G en dus hoge energielasten. Voor de aankoop van een woning met een beter energielabel kan een consument een extra bedrag lenen. Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het bepalen van de financieringslast voor de aankoop van een woning met bijvoorbeeld energielabel A of B een bedrag van € 10.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast. Dit is verantwoord omdat de consument ook lagere energielasten heeft bij een woning met energielabel A of B. Daarnaast kan een aanbieder van hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning de bedragen behorend bij het energielabel van de woning buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast (artikel 4, vierde lid). Het moet gaan om een geldig energielabel. Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij een woning met energielabel A of B € 10.000 extra buiten beschouwing laten bij het bepalen van de financieringslast indien energiebesparende voorzieningen worden getroffen. Deze energiebesparende voorzieningen worden terugverdiend tijdens de looptijd van het hypothecair krediet. Aangezien op dit moment niet alle woningen een energielabel hebben, is in het vijfde lid opgenomen dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het aangaan van een hypothecair krediet of het verhogen van een bestaand hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen tot een bedrag van ten hoogste

€ 10.000 buiten beschouwing kan laten bij het vaststellen van de financieringslast indien de woning geen energielabel heeft. Het bedrag dient wel te worden besteed aan het treffen van energiebesparende voorzieningen. Verder is de grens van € 33.000 om in aanmerking te komen voor extra leenruimte voor het treffen van energiebesparende voorzieningen geschrapt. De maximale financieringslast zoals opgenomen in de tabellen in de bijlagen gaat uit van een woning met energielabel E, F of G in plaats van energielabel C. Dit betekent een verkrapping van de leenruimte. Hierdoor is extra bescherming van huishoudens met een inkomen van minder dan € 33.000 niet langer nodig en is de extra leenruimte voor de financiering van energiebesparende voorzieningen ook voor die huishoudens verantwoord.

E

In bijlage I zijn de inkomens met bijbehorende financieringslastpercentages opgenomen. Deze tabellen zijn aangepast in overeenstemming met het advies van het Nibud. De tabellen voor 2024 beginnen met een rentestand lager dan 1,5 procent en eindigen met een rentestand hoger dan 6,5 procent. De financieringslastpercentages worden berekend vanaf een toetsinkomen van € 26.000 (verwachte bruto minimumloon en bruto AOW-uitkering vanaf januari 2024²). 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 2024 vervallen de financieringslastpercentages uit het jaar 2019 en komen die uit het jaar 2023 daarvoor in de plaats. Indien geen rekening wordt gehouden met een loonstijging daalt de maximale hypotheek voor nagenoeg alle huishoudens. Alleen voor huishoudens met een inkomen tussen ongeveer € 40.000 en € 50.000 blijft de maximale hypotheek constant. Bij de hoogste inkomens is de gemiddelde daling van de maximale hypotheek het grootst. Voor 2023 verwacht het Centraal Planbureau (CPB) een gemiddelde bruto loonstijging van 5 procent. Indien rekening wordt gehouden met deze loonstijging, stijgt voor de meeste inkomens de maximale hypotheek. Alleen voor de laagste inkomens daalt de maximale hypotheek. De maximale hypotheek voor AOW-gerechtigden daalt voor alle inkomens. Indien wordt aangenomen dat de AOW en de aanvullende pensioenen de verwachte loonstijging van 5 procent volgen, stijgt de maximale hypotheek voor AOW-gerechtigden. Voor het bepalen van de maximale financieringslast is rekening gehouden met het gebouwgebonden energieverbruik van een woning met energielabel E, F of G (in plaats van een woning met energielabel C zoals hiervoor gebruikelijk was). Voor de aankoop van een woning met energielabel E, F of G verkraapt de leenruimte voor consumenten met € 5.000 - € 10.000 omdat bij het bepalen van de maximale financieringslast rekening wordt gehouden met een hoger energieverbruik. Voor de aankoop van een woning met een beter energielabel kan een consument meer lenen.

ARTIKEL II

De inkomens tabellen worden jaarlijks aangepast en hebben steeds betrekking op een heel kalenderjaar. De wijzigingen van de regeling treden derhalve op 1 januari 2024 in werking.

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

² Dit bedrag kan nog worden aangepast indien bruto minimumloon en bruto AOW-uitkering vanaf januari 2024 bekend is.

