

## **Concept-Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2021**

*Regeling van de Minister van Financiën van 2020 -....., directie Financiële Markten,*  
tot wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet in verband met de vaststelling van de inkomenstabellen voor 2021 en enkele andere aanpassingen (Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2021)

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 b, komt als volgt te luiden:

b. *energiebesparende voorzieningen*: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), douche-warmteterugwinningssysteem, energiezuinig ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen, warmtepompen, zonnecellen of een combinatie van de genoemde voorzieningen;

B

In artikel 3, zesde lid, wordt "vermeerderd met 80 procent van het lagere toetsinkomen" vervangen door "vermeerderd met 90 procent van het lagere toetsinkomen".

C

Na artikel 3 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 3a**

Voor de toepassing van artikel 3, twaalfde lid, wordt de wegingsfactor voor studieleningen bepaald op grond van onderstaande tabel.

Gemiddelde rente op studieleningen over laatste 5 jaar (in %)	Wegingsfactor bij looptijd studielening van 15 jaar (in %)	Wegingsfactor bij looptijd studielening van 35 jaar (in %)
<1	0,65	0,35
1 - <1,5	0,70	0,40
1,5 - <2	0,75	0,45
2 - <2,5	0,80	0,50
2,5 - <3	0,85	0,55
3 - <3,5	0,85	0,60
3,5 - <4	0,90	0,65
4 - <4,5	0,95	0,70
4,5 - <5	1,00	0,75

D

In artikel 4, derde lid, wordt na "een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6" ingevoegd "afgegeven voor 1 januari 2021, of een geldig energielabel (ten minste A+++ ) afgegeven na 1 januari 2021".

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 2021.

### **ARTIKEL III**

Deze regeling wordt aangehaald als: Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2021.

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 definitie van energiebesparende voorzieningen aangepast. Energiebesparende voorzieningen die niet binnen 30 jaar kunnen worden terugverdiend zijn geschrapt (zoals de zonneboiler) of dergelijke voorzieningen zijn alleen mogelijk in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen zodat de investering wel in 30 jaar kan worden terugverdiend. Verder wordt de financieringsruimte voor tweeverdieners verder verruimd. Het financieringslastpercentage wordt berekend op basis van het hoogste toetsinkomen vermeerderd met negentig procent van het lagere toetsinkomen in plaats van tachtig 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. Bij het vaststellen van de financieringslast en toegestane financieringslast dient op grond van artikel 3, twaalfde lid, rekening te worden gehouden met andere financiële verplichtingen van de consument. Derhalve dient de aanbieder van hypothecair krediet ook rekening te houden met studieleningen. In artikel 3a is aangegeven welke wegingsfactor dient te worden gebruikt voor studieleningen bij het vaststellen van de financieringslast en toegestane financieringslast. Verder worden de financieringslastpercentages conform het advies van het Nibud berekend vanaf een toetsinkomen van € 21.500. Dit is ongeveer het verwachte minimumloon vanaf januari 2021. Voor consumenten die de AOW-leeftijd al wel hebben bereikt, beginnen de tabellen bij een toetsinkomen van € 22.000 (de verwachte bruto AOW-uitkering vanaf januari 2021). Ten slotte zijn in overeenstemming met het advies van het Nibud in bijlage 1 de inkomens Tabellen vervangen door de inkomens Tabellen voor 2021.

### *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

De definitie van energiebesparende voorzieningen is aangepast naar aanleiding van het advies van het Nibud. Uitgangspunt is dat onder de energiebesparende voorzieningen alleen de voorzieningen zijn opgenomen waarvan de energiebesparing minimaal gelijk is aan de kosten van de investering als die met hypothecair krediet wordt gefinancierd. De energiebesparende voorziening dient derhalve binnen 30 jaar te worden terugverdiend. Nibud geeft aan dat dit niet het geval is bij zonneboilers. De zonneboiler is daarom geschrapt. Bij de hoog rendement beglazing is verduidelijkt dat het ten minste dient te gaan om HR ++ glas. Verder is aangegeven dat energiezuinige deuren, kozijnen en

daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen uitsluitend vallen onder energiebesparende voorzieningen indien deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing. Alleen dan kan de investering binnen 30 jaar worden terugverdiend. Verder is aangegeven dat een energiezuinig ventilatiesysteem (een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning of een CO<sub>2</sub>-gestuurd ventilatiesysteem) dient te worden gecombineerd met andere energiebesparende voorzieningen. Een investering in een energiezuinig ventilatiesysteem verdient zich namelijk niet als zodanig, maar wel in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen terug binnen 30 jaar. De investering in een systeem voor warmteterugwinning wordt alleen in 30 jaar terugverdiend indien het een douche-warmteterugwinningsysteem betreft. Daarom valt uitsluitend een dergelijk warmteterugwinningsysteem onder de energiebesparende voorzieningen. Ten slotte is de hoogrendementsketel geschrapt. Van de ketels die de afgelopen vijf jaar zijn geïnstalleerd is bijna 90% een hoogrendementsketel. De hoogrendementsketel is zodanig gemeengoed geworden dat vervanging kan worden beschouwd als onderhoud en niet als energiebesparende voorziening. Met onderhoudskosten is bij het vaststellen van de financieringslastpercentages reeds rekening gehouden. Gelet hierop is er onvoldoende reden om extra leenruimte te bieden voor de aanschaf van hoogrendementsketels.

## B

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 Nibud wordt in artikel 3, zesde lid, bepaald dat in dergelijke gevallen het financieringslastpercentage wordt berekend op basis van het hoogste toetsinkomen vermeerderd met negentig procent van het lagere toetsinkomen. Dit sluit 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.

## C

Bij het vaststellen van de financieringslast en toegestane financieringslast dient de aanbieder van hypothecair krediet op grond van artikel 3, twaalfde lid, rekening te houden met andere financiële verplichtingen van de consument. Derhalve dient de aanbieder van hypothecair krediet ook rekening te houden met studieleningen. Het Nibud heeft advies uitgebracht over een methode om de wegingsfactor voor de impact van studieleningen op de financieringslast te berekenen.<sup>1</sup> In artikel 3a is aangegeven welke wegingsfactor dient te worden gebruikt voor studieleningen bij het vaststellen van de financieringslast en toegestane financieringslast. De wegingsfactor wordt bepaald aan de hand van de gemiddelde rente op studieleningen over de laatste vijf jaar. Op dit moment is de gemiddelde rente over de laatste vijf jaar 0 procent zodat de wegingsfactor voor studieleningen met een looptijd van 15 jaar uitkomt op 0,65 procent en voor studieleningen met een looptijd van 35 jaar op 0,35 procent.

---

<sup>1</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/07/03/kamerbrief-onderzoek-wegingsfactor-studieleningen-hypotheeknormen>

D

Vanaf 1 januari 2021 worden de eisen voor nieuwbouwwoningen bepaald op basis van primair fossiel energiegebruik kWh/m<sup>2</sup> per jaar. Label (A+++ ) betekent dat de woning een primair fossiel energiegebruik heeft van ≤50 kWh/m<sup>2</sup> per jaar. Dit komt grotendeels overeen met de eisen waaraan nieuwbouwwoningen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen.

E

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 toetsinkomen van € 21.500 (verwachte bruto minimumloon vanaf januari 2021) 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 € 22.000 (de verwachte bruto AOW-uitkering vanaf januari 2021). 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 2021 vervallen de financieringslastpercentages uit het jaar 2016 en komen die uit het jaar 2020 daarvoor in de plaats. Er is over het algemeen sprake van een lichte stijging in financieringslastpercentages bij toetsinkomens tot € 30.000 en relatief gelijkblijvende financieringslastpercentages bij toetsinkomens 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 2021 verwacht het CPB een bruto loonstijging van 1,4 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 van de maximale hypotheek bij de hoogste inkomens. De maximale hypotheek voor AOW-gerechtigden verandert niet of nauwelijks in 2021.<sup>2</sup>

## **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 2021 in werking.

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

W.B. Hoekstra

---

<sup>2</sup> De coronacrisis leidt tot veel onzekerheid over de financiële situatie voor huishoudens voor volgend jaar. Naar aanleiding van de maatregelen die op Prinsjesdag worden gepresenteerd, kan het advies nog worden aangepast.