

## **Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2017**

*Regeling van de Minister van Financiën van nr. 2016-170256, directie Financiële Markten, tot wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet in verband met de vaststelling van de inkomens Tabellen voor 2017 en aanpassing van de berekening van de toegestane financieringslast onder meer voor hypothecair krediet dat is bedoeld voor meerdere consumenten (Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2017)*

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

handelende in overeenstemming met de Minister voor Wonen en Rijksdienst;

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

In artikel 1, onderdeel c, wordt in subonderdeel 2 van de definitie van *NulopdeMeterwoning* "het een rijwoning betreft" vervangen door: het een rijwoning, met inbegrip van een hoekwoning, betreft.

B

Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het zesde lid wordt "vermeerderd met 50 procent" vervangen door: vermeerderd met 60 procent.
2. In het zevende lid wordt "€ 19.500" vervangen door: € 20.000.

C

In artikel 4, derde lid, wordt "een bedrag van € 27.000" vervangen door: een bedrag van € 25.000.

D

In artikel 5, vijfde lid, wordt onder verlettering van de onderdelen c en d tot d en e een onderdeel ingevoegd, luidende:

c. indien voorzieningen worden getroffen voor noodzakelijke woningverbetering die leiden tot een daling van de verhouding tussen de hoogte van het totale hypothecaire krediet en de waarde van de woning; .

E

Bijlage 1 komt te luiden:

**BIJLAGE 1. FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES**

*(bijlage als bedoeld in artikel 3, derde lid)*

**Tabel 1.** Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt

debetrente	<=1,000%	1,001-1,500%	1,501-2,000%	2,001-2,500%	2,501-3,000%	3,001-3,500%	3,501-4,000%	4,001-4,500%	4,501-5,000%	5,001-5,500%	5,501-6,000%	>=6,001%
Toetsinkomen												
-	10,0%	10,5%	11,0%	11,5%	12,0%	12,5%	13,0%	13,0%	13,5%	14,0%	14,5%	14,5%
20.000	10,0%	10,5%	11,0%	11,5%	12,0%	12,5%	13,0%	13,0%	13,5%	14,0%	14,5%	14,5%
20.500	11,0%	11,5%	12,0%	12,5%	13,0%	13,5%	14,0%	14,5%	15,0%	15,5%	15,5%	16,0%
21.000	11,5%	12,0%	12,5%	13,5%	14,0%	14,5%	15,0%	15,5%	16,0%	16,5%	17,0%	17,0%
21.500	11,5%	12,0%	13,0%	14,0%	14,5%	15,5%	16,0%	16,5%	17,0%	17,5%	18,0%	18,5%
22.000	12,0%	12,5%	13,5%	14,5%	15,5%	16,0%	17,0%	17,5%	18,0%	18,5%	19,0%	19,5%
22.500	12,5%	13,5%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	17,5%	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%	20,5%
23.000	13,0%	13,5%	14,5%	15,5%	16,5%	17,5%	18,5%	19,0%	20,0%	20,5%	21,0%	21,5%
23.500	13,5%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	20,5%	21,5%	22,0%	22,5%
24.000	14,0%	14,5%	15,5%	16,5%	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,0%	23,0%	23,5%
24.500	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	23,5%	24,0%
25.000	14,5%	15,5%	16,5%	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,0%	25,0%
26.000	15,0%	16,0%	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	25,5%
27.000	15,5%	16,5%	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%
28.000	16,0%	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%
29.000	16,0%	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%
30.000	16,5%	17,5%	18,5%	19,5%	21,0%	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%
31.000	17,0%	18,0%	19,5%	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
32.000	17,5%	18,5%	19,5%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
33.000	17,5%	18,5%	19,5%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
34.000	17,5%	18,5%	19,5%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
35.000	17,5%	18,5%	19,5%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
36.000	17,5%	18,5%	19,5%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
37.000	17,5%	18,5%	19,5%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
38.000	17,5%	18,5%	19,5%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
39.000	17,5%	18,5%	19,5%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
40.000	17,5%	18,5%	19,5%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
41.000	17,5%	18,5%	19,5%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
42.000	17,5%	18,5%	19,5%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
43.000	17,5%	18,5%	19,5%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
44.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
45.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
46.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
47.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
48.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
49.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
50.000	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	26,0%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
51.000	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%	29,5%
52.000	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%	29,5%
53.000	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%	29,5%



108.000	21,5%	23,0%	24,5%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
109.000	21,5%	23,0%	24,5%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
110.000	21,5%	23,0%	24,5%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%

**Tabel 2.** Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt

debetrente	<=1,000%	1,001- 1,500%	1,501- 2,000%	2,001- 2,500%	2,501- 3,000%	3,001- 3,500%	3,501- 4,000%	4,001- 4,500%	4,501- 5,000%	5,001- 5,500%	5,501- 6,000%	>=6,001%
Toetsinkomen												
-	12,5%	13,0%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%
20.500	12,5%	13,0%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%
21.000	14,0%	14,0%	14,5%	15,0%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	16,5%
21.500	15,0%	15,5%	16,0%	16,0%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%
22.000	16,0%	16,5%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%
22.500	17,0%	17,5%	18,0%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%
23.000	17,5%	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%
23.500	18,0%	19,0%	20,0%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%
24.000	18,5%	19,5%	20,5%	21,0%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%
24.500	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	22,5%	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%
25.000	19,5%	20,5%	21,0%	22,0%	23,0%	23,5%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%
26.000	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,0%	24,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%
27.000	20,0%	21,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,0%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%
28.000	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,0%	26,5%	27,5%	28,0%	28,5%
29.000	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	25,5%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	29,0%
30.000	20,5%	21,5%	22,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	26,5%	27,0%	28,0%	28,5%	29,0%
31.000	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	28,5%	29,5%	30,0%	30,5%
32.000	21,5%	22,5%	23,5%	25,0%	25,5%	26,5%	27,5%	28,0%	29,0%	29,5%	30,5%	31,0%
33.000	21,5%	22,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	30,5%	31,0%
34.000	21,5%	22,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%	29,5%	30,0%	30,5%	31,5%
35.000	21,5%	22,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	29,5%	30,0%	31,0%	31,5%
36.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	29,5%	30,5%	31,0%	31,5%
37.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%
38.000	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,0%
39.000	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%
40.000	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%
41.000	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%
42.000	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%
43.000	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%	32,5%
44.000	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%
45.000	23,0%	24,5%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%	32,5%	33,5%
46.000	23,0%	24,5%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%	33,5%	34,5%
47.000	23,0%	24,5%	26,5%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	32,5%	33,5%	34,0%	34,5%
48.000	23,0%	24,5%	26,5%	28,0%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%	34,0%	34,5%	35,0%
49.000	23,0%	24,5%	26,5%	28,0%	29,5%	31,0%	32,0%	32,5%	33,5%	34,0%	35,0%	35,5%
50.000	23,0%	24,5%	26,5%	28,0%	29,5%	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%	34,5%	35,5%	36,0%
51.000	23,5%	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	34,5%	35,0%	36,0%	36,5%
52.000	23,5%	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	34,0%	34,5%	35,5%	36,0%	37,0%
53.000	23,5%	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%	36,5%	37,5%
54.000	23,5%	25,5%	26,5%	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	34,5%	35,5%	36,0%	37,0%	37,5%



104.000	26,0%	27,5%	29,0%	31,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	42,0%	43,0%
105.000	26,0%	27,5%	29,0%	31,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	42,0%	43,0%
106.000	26,0%	27,5%	29,0%	31,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	42,0%	43,5%
107.000	26,0%	27,5%	29,0%	31,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	42,0%	43,5%
108.000	26,0%	27,5%	29,0%	31,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	42,0%	43,5%
109.000	26,0%	27,5%	29,0%	31,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	42,0%	43,5%
110.000	26,0%	27,5%	29,0%	31,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	42,0%	43,5%

**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

debetrente	<=1,000%	1,001-1,500%	1,501-2,000%	2,001-2,500%	2,501-3,000%	3,001-3,500%	3,501-4,000%	4,001-4,500%	4,501-5,000%	5,001-5,500%	5,501-6,000%	>=6,001%
	Toetsinkomen											
-	9,5%	9,5%	10,0%	10,0%	10,0%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	11,0%	11,0%
20.000	9,5%	9,5%	10,0%	10,0%	10,0%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	11,0%	11,0%
20.500	10,0%	10,5%	10,5%	10,5%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%
21.000	10,5%	11,0%	11,0%	11,0%	11,5%	11,5%	11,5%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
21.500	11,0%	11,5%	11,5%	11,5%	12,0%	12,0%	12,0%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	13,0%
22.000	11,5%	12,0%	12,0%	12,0%	12,5%	12,5%	12,5%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,5%
22.500	12,0%	12,5%	12,5%	12,5%	13,0%	13,0%	13,0%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	14,0%
23.000	12,5%	12,5%	13,0%	13,0%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,0%	14,5%
23.500	13,0%	13,0%	13,5%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%
24.000	13,5%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%
24.500	13,5%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%
25.000	14,0%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,0%
26.000	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	16,5%
27.000	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%
28.000	15,0%	15,5%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%
29.000	15,5%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%
30.000	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%
31.000	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%
32.000	16,5%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%
33.000	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%
34.000	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%
35.000	17,0%	17,0%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%
36.000	17,0%	17,0%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%
37.000	17,0%	17,0%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%
38.000	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%
39.000	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%
40.000	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%
41.000	17,0%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	20,0%
42.000	17,0%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	20,0%
43.000	17,0%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%
44.000	17,5%	17,5%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%
45.000	17,5%	17,5%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%
46.000	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%
47.000	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%	20,5%
48.000	17,5%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%



98.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
99.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
100.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
101.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
102.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
103.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
104.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
105.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
106.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
107.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
108.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
109.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
110.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%

**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

debetrente	<=1,000%	1,001- 1,500%	1,501- 2,000%	2,001- 2,500%	2,501- 3,000%	3,001- 3,500%	3,501- 4,000%	4,001- 4,500%	4,501- 5,000%	5,001- 5,500%	5,501- 6,000%	>=6,001%
	Toetsinkomen											
-	12,5%	13,0%	13,0%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%
20.500	12,5%	13,0%	13,0%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%
21.000	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%
21.500	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,0%
22.000	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%
22.500	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%
23.000	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%
23.500	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%	21,0%
24.000	18,5%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%
24.500	19,0%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%
25.000	19,5%	19,5%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%
26.000	19,5%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%
27.000	19,5%	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%
28.000	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%
29.000	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%
30.000	20,0%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%
31.000	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
32.000	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
33.000	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	24,5%
34.000	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%
35.000	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%
36.000	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,0%
37.000	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%
38.000	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%
39.000	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%
40.000	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%
41.000	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,0%
42.000	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%
43.000	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%





93.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%
94.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%
95.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%
96.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%
97.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%
98.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%
99.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%
100.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%
101.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%
102.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%
103.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%
104.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%
105.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%
106.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%
107.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%
108.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%
109.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%
110.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%

## **ARTIKEL II**

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2017.

## **ARTIKEL III**

Deze regeling wordt aangehaald als: Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2017.

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

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

J.R.V.A. Dijsselbloem

## **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 wordt de financieringsruimte voor tweeverdieners verruimd. Het financieringslastpercentage wordt berekend op basis van het hoogste toetsinkomen vermeerderd met zestig procent van het lagere toetsinkomen in plaats van vijftig procent van het lagere toetsinkomen.

Verder is het bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten bij de financiering van een NulopdeMeter-woning verlaagd met € 2000 (van € 27.000 naar € 25.000).

Voorts is in aanvulling op artikel 5, vijfde lid, onderdeel b, een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de LTV-ratio bij de financiering van noodzakelijke woningverbetering (zoals het herstellen van de fundering). Voorwaarde daarbij is dat de verhouding tussen de hoogte van het totale hypothecaire krediet en de waarde van de woning (= LTV-ratio) daalt door het treffen van de desbetreffende voorzieningen.

Tot slot zijn in bijlage 1 de inkomens Tabellen vervangen door de inkomens Tabellen voor 2017 in overeenstemming met het advies dat is uitgebracht door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud).

### **Marktconsultaties**

Op 16 augustus 2016 is de concept-wijzigingsregeling hypothecair krediet formeel ter consultatie voorgelegd. De looptijd van deze consultatie betrof vijf weken (van 16 augustus 2016 tot en met 22 september 2016). Reacties zijn ontvangen van de Autoriteit Financiële Markten, De Nederlandsche Bank, Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD), Stroomversnelling, Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM), de Nederlandse Vereniging van makelaars en taxateurs (NVM) en van de heer C. Stam. OvFD, NEPROM en de NVM zijn positief over de verruiming van de leennormen voor tweeverdieners. Over de zorgpunten van het OvFD die niet in deze regeling worden geregeld, zullen de minister van Financiën en de minister voor Wonen en Rijksdienst in gesprek gaan met marktpartijen. Stroomversnelling en NEPROM merken op dat het onder andere voor de continuïteit en voorspelbaarheid beter zou zijn het bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten bij de financiering van NulopdeMeter-woningen te handhaven op € 27.000. Het Nibud adviseert dit bedrag te verlagen naar € 25.000 omdat vanwege het lagere elektriciteitsverbruik en de lagere stroomprijs het voordeel van een NulopdeMeter-woning kleiner is geworden. Bovendien wijst het Nibud er in haar rapport op dat in de meeste gevallen door aanpassingen in de reguliere financieringslasttabel alsnog een hogere hypotheek mogelijk is. De verlaging die uit de systematiek volgt, raakt daardoor de financieringsmogelijkheden voor consumenten niet. Daarom bestaat geen aanleiding om af te wijken van het advies van het Nibud. De suggestie van Stroomversnelling om additionele financieringsruimte toe te staan per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak van de woning afhankelijk van het energielabel van de desbetreffende woning past niet in de bestaande systematiek maar zal nader worden bekeken in het kader van de vaststelling van de inkomenscriteria voor 2018. Op dit moment wordt

derhalve afgezien van aanpassing van de bestaande systematiek. AFM en DNB zijn positief over het middelen van de financieringslastpercentages en denken dat een dergelijke middeling (wanneer de normen verantwoord worden gekozen) zal bijdragen aan een stabielere ontwikkeling van de hypothecaire kredietverlening en de woningmarkt. Verder geven zij aan dat eenverdieners met meer dan twee kinderen beperkte of soms zelfs negatieve buffers hebben. Deze groep is echter dermate klein en de (bij)effecten voor ander groepen door eventuele 'wettelijke' aanpassingen dermate groot, dat op dit moment geen reden wordt gezien om af te wijken van de systematiek van het Nibud. De rol van de adviseur blijft hier uiteraard van belang. Voorts merken AFM en DNB op dat huishoudens die op basis van de huidige rente maximaal lenen, bij een sterk gestegen rente over tien jaar geconfronteerd kunnen worden met een forse stijging van de maandlasten. AFM en DNB zijn van oordeel dat deze risico's voor bepaalde groepen substantieel kunnen zijn en pleiten voor maatregelen om het renterisico te beperken. Op dit moment wordt geen noodzaak gezien om maatregelen te nemen. De hypothecaire leennormen zijn onlangs opnieuw tegen het licht gehouden en in dat kader is door het Nibud ook onderzocht of een rentestijging van 2,75% naar 5% in 10 jaar tijd kan worden opgevangen door een loonstijging. Het Nibud concludeert dat een gemiddelde loonstijging van 1,7% op jaarbasis voldoende is om deze rentestijging en de oplopende annuïtaire kosten op te kunnen vangen. Een dergelijke loonstijging is op basis van de gemiddelde stijging van de CAO-lonen realistisch. Tenslotte stelt de heer Stam dat geen rekening wordt gehouden met inkomsten die worden verkregen uit particuliere verhuur. Een aanbieder dient bij het vaststellen van het toetsinkomen rekening te houden met de huidige vaste en bestendige inkomsten van de consument (artikel 2, eerste lid, van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet). In de toelichting bij artikel 2 is aangegeven wat onder vaste en bestendige inkomsten wordt verstaan. Het verhuren van een registergoed valt daar ook onder zodat de aanbieder ook met inkomsten uit particuliere verhuur rekening dient te houden.

## **Artikelsgewijs**

### **ARTIKEL I**

A

Naar aanleiding van signalen uit de sector is in de definitie van NulopdeMeter-woning verduidelijkt dat een hoekwoning (aan het eind van een rij woningen) eveneens wordt aangemerkt als een rijwoning.

B

Artikel 3, zesde lid, bepaalt dat aanbieders bij een 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 zestig 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.

Vanwege het verwachte bruto minimumloon van € 20.000 op 1 januari 2017, starten de inkomenstabellen bij een inkomen van € 20.000 in plaats van € 19.500. In aansluiting op de inkomenstabellen is ook in artikel 3, zevende lid, het minimum toetsinkomen verhoogd tot € 20.000.

C

Het bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten voor de financiering van een NulopdeMeter-woning is op advies van het Nibud met € 2000 verlaagd en vastgesteld op € 25.000. De verlaging is veroorzaakt door het lagere elektriciteitsverbruik en de lagere stroomprijs. Het voordeel van een NulopdeMeter-woning is hierdoor kleiner geworden.

D

Indien een woning door bijvoorbeeld marktomstandigheden of de staat van onderhoud in waarde is gedaald, is de hoogte van het hypothecair krediet veelal hoger dan de waarde van de woning. Een consument kan in een dergelijk geval vaak geen extra hypothecair krediet afsluiten. Om de consument de mogelijkheid te bieden om voorzieningen voor noodzakelijke woningverbetering te financieren, kan een aanbieder van hypothecair krediet op grond van artikel 5, vijfde lid, onderdeel c (nieuw), afwijken van de LTV-ratio. Bij voorzieningen voor noodzakelijke woningverbetering dient te worden gedacht aan het treffen van voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de constructieve veiligheid van de woning zoals het herstellen van funderingen, dakconstructies, verzakkingen van gevels, etc. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat deze mogelijkheid om af te wijken van de LTV-ratio uitdrukkelijk niet ziet op de financiering van een nieuwe keuken of badkamer. De mogelijkheid om af te wijken van de LTV-ratio geldt uitsluitend voor het hypothecair krediet ter hoogte van het bedrag dat nodig is voor de financiering van de te treffen voorzieningen voor noodzakelijke woningverbetering. Daarnaast is voorgeschreven dat de verhouding tussen de hoogte van het totale hypothecaire krediet en de waarde van de woning dient te dalen na het treffen van de desbetreffende voorzieningen ten opzichte van deze verhouding voor het treffen van de voorzieningen. Bij het herstellen van bijvoorbeeld funderingen en dakconstructies zal dit veelal het geval zijn. Dit kan bijvoorbeeld blijken uit een taxatierapport.

E

In bijlage I zijn tabellen met bijbehorende financieringslastpercentages opgenomen. Deze tabellen zijn aangepast in overeenstemming met het advies van het Nibud. In bijlage I zijn vier tabellen 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 voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt en (iv) niet aftrekbare gedeelten van het hypothecair voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt. Vanwege het verwachte bruto minimumloon van € 20.000 op 1 januari 2017 starten de tabellen bij een inkomen van € 20.000. 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. Doel van deze aanpassing is om de inkomensnormen stabiel te maken. Door niet alleen de uitgaven te middelen maar ook de inkomsten, worden de jaarlijkse fluctuaties verminderd. Gelet op de lage rentestanden zijn de rentekolommen daarnaast verschoven. In de eerste kolom zijn financieringslastpercentages opgenomen bij een debetrente onder de 1 procent. In de laatste kolom zijn financieringslastpercentages opgenomen bij een

debetrente groter dan 6 procent. Op deze manier kunnen aanbieders van hypothecair krediet blijven toetsen op grond van de actuele rentestanden.

## **ARTIKEL II**

De inkomenstabellen worden jaarlijks vastgesteld en hebben steeds betrekking op een heel kalenderjaar. De wijzigingen van de regeling treden derhalve op 1 januari 2017 in werking.

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

J.R.V.A. Dijsselbloem