

## **Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2018**

Regeling van de Minister van Financiën van 12 OKT 2017  
nr. 2017-195856, directie Financiële Markten,  
tot wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet in verband met de vaststelling van de  
inkomenstabellen voor 2018 en enkele andere aanpassingen (Wijzigingsregeling hypothecair  
krediet 2018)

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. *NulopdeMeter-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. In het tweede tot en met vierde lid (nieuw) wordt telkens "het eerste en tweede lid" vervangen door: het eerste lid.
4. Er wordt een lid toegevoegd luidende:
5. Bij toepassing van het vierde lid, onderdeel c, mogen de kosten die verband houden met het afsluiten van het nieuwe hypothecair krediet worden meegefinancierd indien de verhouding tussen de hoogte van het totale hypothecair krediet en de waarde van de woning daalt.

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

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%
bruto												
inkomen												
-	10,5%	11,0%	11,5%	12,0%	12,5%	13,0%	13,5%	14,0%	14,5%	15,0%	15,5%	16,0%
20.500	10,5%	11,0%	11,5%	12,0%	12,5%	13,0%	13,5%	14,0%	14,5%	15,0%	15,5%	16,0%
21.000	11,0%	11,5%	12,5%	13,0%	13,5%	14,0%	14,5%	15,0%	15,5%	16,0%	16,5%	17,0%
21.500	11,5%	12,0%	13,0%	14,0%	14,5%	15,0%	16,0%	16,5%	17,0%	17,5%	18,0%	18,0%
22.000	12,0%	12,5%	13,5%	14,5%	15,0%	16,0%	16,5%	17,5%	18,0%	18,5%	19,0%	19,0%
22.500	12,5%	13,0%	14,0%	15,0%	15,5%	16,5%	17,5%	18,0%	18,5%	19,5%	20,0%	20,5%
23.000	13,0%	13,5%	14,5%	15,0%	16,0%	17,0%	18,0%	19,0%	19,5%	20,0%	20,5%	21,0%
23.500	13,5%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	18,0%	19,0%	19,5%	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%
24.000	13,5%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	18,0%	19,5%	20,5%	21,0%	22,0%	22,5%	23,0%
24.500	14,0%	14,5%	15,5%	16,5%	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,0%	24,0%
25.000	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	24,5%
26.000	14,5%	15,5%	16,5%	17,5%	18,5%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	25,5%
27.000	15,0%	16,0%	17,0%	18,0%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%
28.000	15,5%	16,5%	17,5%	18,5%	20,0%	21,0%	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%
29.000	15,5%	16,5%	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%
30.000	16,0%	17,0%	18,5%	19,5%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%
31.000	16,5%	17,5%	19,0%	20,0%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%
32.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%
33.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%
34.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%
35.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%
36.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%
37.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%
38.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%
39.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%
40.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%
41.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%
42.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%
43.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%
44.000	17,0%	18,0%	19,5%	20,5%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%

45.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%
46.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%
47.000	17,5%	18,5%	19,5%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
48.000	17,5%	18,5%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
49.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
50.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	28,0%	28,5%	29,5%
51.000	18,0%	19,0%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	28,0%	29,0%	29,5%
52.000	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	28,0%	29,0%	29,5%
53.000	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%
54.000	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%
55.000	18,5%	19,5%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%
56.000	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%
57.000	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%
58.000	19,0%	20,0%	21,0%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%
59.000	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%
60.000	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%
61.000	19,5%	20,5%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%
62.000	19,5%	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%
63.000	19,5%	20,5%	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%
64.000	20,0%	21,0%	22,0%	23,5%	24,5%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%
65.000	20,0%	21,0%	22,5%	23,5%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%
66.000	20,0%	21,0%	22,5%	23,5%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%
67.000	20,0%	21,0%	22,5%	24,0%	25,0%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%
68.000	20,5%	21,5%	22,5%	24,0%	25,5%	26,5%	27,5%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	32,5%
69.000	20,5%	21,5%	22,5%	24,0%	25,5%	26,5%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
70.000	20,5%	21,5%	23,0%	24,0%	25,5%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
71.000	20,5%	21,5%	23,0%	24,0%	25,5%	27,0%	28,0%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%
72.000	20,5%	21,5%	23,0%	24,5%	25,5%	27,0%	28,0%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%
73.000	20,5%	21,5%	23,0%	24,5%	25,5%	27,0%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%
74.000	20,5%	21,5%	23,0%	24,5%	26,0%	27,0%	28,5%	29,5%	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%
75.000	20,5%	21,5%	23,0%	24,5%	26,0%	27,0%	28,5%	29,5%	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%
76.000	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	26,0%	27,5%	28,5%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%
77.000	20,5%	22,0%	23,5%	24,5%	26,0%	27,5%	28,5%	30,0%	31,0%	32,5%	33,5%	34,5%
78.000	20,5%	22,0%	23,5%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	30,0%	31,0%	32,5%	33,5%	34,5%
79.000	20,5%	22,0%	23,5%	25,0%	26,0%	27,5%	29,0%	30,0%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%
80.000	20,5%	22,0%	23,5%	25,0%	26,5%	27,5%	29,0%	30,0%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%
81.000	20,5%	22,0%	23,5%	25,0%	26,5%	27,5%	29,0%	30,5%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%
82.000	20,5%	22,0%	23,5%	25,0%	26,5%	28,0%	29,0%	30,5%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%
83.000	20,5%	22,0%	23,5%	25,0%	26,5%	28,0%	29,0%	30,5%	31,5%	33,0%	34,0%	35,0%
84.000	20,5%	22,0%	23,5%	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	30,5%	31,5%	34,0%	34,0%	35,0%
85.000	21,0%	22,0%	23,5%	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%

86.000	21,0%	22,5%	23,5%	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%
87.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,0%	34,0%	35,5%
88.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,5%	26,5%	28,0%	29,5%	31,0%	32,0%	33,0%	34,5%	35,5%
89.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,0%	29,5%	31,0%	32,0%	33,5%	34,5%	35,5%
90.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,0%	29,5%	31,0%	32,0%	33,5%	34,5%	35,5%
91.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%
92.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%
93.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,0%	32,5%	33,5%	34,5%	36,0%
94.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,0%
95.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,0%
96.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
97.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
98.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
99.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
100.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
101.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
102.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
103.000	21,5%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
104.000	21,5%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
105.000	21,5%	23,0%	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
106.000	21,5%	23,0%	24,5%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
107.000	21,5%	23,0%	24,5%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
108.000	21,5%	23,0%	24,5%	26,0%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
109.000	21,5%	23,0%	24,5%	26,0%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
110.000	21,5%	23,0%	24,5%	26,0%	27,5%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,5%

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

debetrente	1,001-		1,501-		2,001-		2,501-		3,001-		3,501-		4,001-		4,501-		5,001-		5,501-		6,001-		5,501- >=6,001%		
	<=1,000%	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%				
bruto inkomen																									
-	13,0%	13,5%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%
20.500	13,0%	13,5%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%
21.000	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%	15,5%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%
21.500	15,5%	16,0%	16,0%	16,0%	16,5%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%
22.000	16,0%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	19,5%	19,5%	19,5%	19,5%
22.500	17,0%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%
23.000	17,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%
23.500	18,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%

24.000	18,5%	19,5%	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%
24.500	19,0%	20,0%	20,5%	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%
25.000	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	22,5%	23,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%
26.000	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,0%	23,5%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%
27.000	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,5%
28.000	20,0%	21,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	27,0%	28,0%
29.000	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,5%	28,5%
30.000	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	28,0%
31.000	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,5%	29,0%
32.000	21,0%	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	29,5%	30,5%
33.000	21,0%	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	30,5%
34.000	21,0%	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	30,5%
35.000	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,5%
36.000	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	28,5%	29,0%	30,5%	31,5%
37.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,5%	32,0%
38.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%	29,0%	30,0%	31,5%	32,0%
39.000	22,5%	23,5%	24,5%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%	29,0%	30,0%	31,5%	32,5%
40.000	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	30,0%	31,5%	32,5%
41.000	23,0%	24,0%	25,0%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	31,5%	32,5%
42.000	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	32,5%
43.000	23,5%	24,5%	25,5%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%	29,0%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%
44.000	23,5%	25,0%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	30,5%	31,5%	32,5%	33,0%
45.000	23,5%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%	33,5%
46.000	24,0%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%	34,0%	34,5%
47.000	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%	32,5%	33,5%	34,0%	35,0%
48.000	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,0%	34,0%	35,0%	35,5%
49.000	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%	36,5%
50.000	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%	37,0%
51.000	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%	38,0%
52.000	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,5%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%
53.000	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,5%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%
54.000	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%	38,0%	38,5%
55.000	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,0%
56.000	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,0%
57.000	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,0%
58.000	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	36,5%	38,0%	39,0%	39,5%
59.000	24,5%	26,0%	27,5%	29,0%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	39,0%	40,0%



97.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%	43,5%
98.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%	43,5%
99.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%	43,5%
100.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%	43,5%
101.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%	43,5%
102.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%	43,5%
103.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%	43,5%
104.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%	43,5%
105.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%	43,5%
106.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%	43,5%
107.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%	43,5%
108.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%	43,5%
109.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%	43,5%
110.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%	43,5%

**Tabel 3.** Financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypotheecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt

debetrente	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%	
	<=1,000%																					
bruto inkomen																						
-	10,0%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%
20.500	10,0%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%
21.000	10,5%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
21.500	11,0%	11,0%	11,5%	11,5%	11,5%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%
22.000	11,5%	11,5%	12,0%	12,0%	12,0%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
22.500	12,0%	12,0%	12,5%	12,5%	12,5%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%
23.000	12,0%	12,5%	12,5%	13,0%	13,0%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%
23.500	12,5%	13,0%	13,0%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%
24.000	13,0%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
24.500	13,5%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%
25.000	13,5%	14,0%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%
26.000	14,0%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%
27.000	14,5%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%
28.000	15,0%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%
29.000	15,5%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%
30.000	15,5%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%







105.000	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	24,5%
106.000	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	24,5%
107.000	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	24,5%
108.000	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	24,5%
109.000	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%
110.000	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%

**Tabel 4.** Financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypotheecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt

debetrente	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%	
	<=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%										
bruto inkomen																						
-	13,0%	13,5%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
20.500	13,0%	13,5%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
21.000	14,0%	14,5%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%
21.500	15,0%	15,5%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%
22.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%
22.500	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%
23.000	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
23.500	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%
24.000	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,5%
24.500	19,0%	19,0%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%
25.000	19,0%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	22,0%
26.000	19,5%	19,5%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,5%
27.000	19,5%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,5%
28.000	19,5%	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	23,0%
29.000	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	23,0%
30.000	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	23,0%
31.000	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%
32.000	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	24,0%
33.000	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	24,0%
34.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	24,5%
35.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	24,5%
36.000	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	25,0%
37.000	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	24,5%	24,5%	24,5%	24,5%	24,5%	24,5%	24,5%	24,5%	24,5%	25,5%
38.000	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,5%





## **ARTIKEL II**

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2018.

## **ARTIKEL III**

Deze regeling wordt aangehaald als: Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2018.

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

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dijksterhuis', with a long horizontal stroke underneath.

## 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 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 volgens een overeengekomen aflosschema 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).

### Marktconsultaties

Op 19 juli 2017 is de concept-ministeriële regeling hypothecair krediet formeel ter consultatie voorgelegd. De consultatie liep van 19 juli 2017 tot en met 25 augustus 2017. Reacties zijn ontvangen van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB), Adfiz, de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), de Nederlandse Vereniging van makelaars en taxateurs (NVM), en VBO Makelaar, Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD) en het Waarborgfonds Eigen Woning (WEW). Adfiz, OvFD en het WEW zijn positief over de verdere verruiming van de leennormen voor tweeverdieners en het voorstel om uit te gaan van de geoffreerde debetrentevoet bij de berekening van de financieringslast indien het gaat om een hypothecair krediet met een rentevastperiode korter dan tien jaar en het hypothecair krediet binnen tien jaar wordt afgelost. De AFM en DNB geven in hun reactie aan dat het raadzaam is de leennormen niet automatisch te verruimen, maar te bezien in hoeverre prijsontwikkelingen en risico's op de woningmarkt daardoor worden versterkt. Voordat tot verruiming van de leennormen (zoals bijvoorbeeld voor tweeverdieners) wordt overgegaan, wordt bekeken of de verruiming verantwoord is en of door de verruiming nog genoeg marge in het budget voor deze huishoudens overblijft. Zo zal de ontwikkeling van de positie van tweeverdieners worden gemonitord om te borgen dat de verruiming niet ten koste gaat van de marge in het budget van deze groep.<sup>1</sup> Verder merken AFM en DNB op dat bij hypotheek met een rentevastperiode van tien jaar of langer gerekend mag worden met de werkelijke rente in plaats van met de toetsrente van minimaal 5%. Het Nibud heeft berekend dat bij een jaarlijks gemiddelde netto nominale salarisstijging van 1,8% huishoudens niet in de problemen komen. Echter AFM en DNB geven aan dat huishoudens waarbij de gemiddelde netto nominale salarisstijging van 1,8% niet gehaald wordt wel in de problemen kunnen komen. Zij bepleiten goed te kijken naar deze ontwikkeling en tijdig maatregelen te nemen. Indien er aanleiding bestaat om te veronderstellen dat grote groepen huishoudens op termijn vanwege de stijgende rente in de problemen komen, zal worden bezien welke maatregelen nodig zijn. Met betrekking tot NulopdeMeter-woningen merkt de AFM voorts op dat de energie-index en energieprestatiecoëfficiënt geen rekening houden met het daadwerkelijke energieverbruik. De constatering van de AFM dat gedragseffecten van invloed

<sup>11</sup> Kamerstukken II 2016/17, 32 847, nr. 281.

kunnen zijn op het daadwerkelijke energieverbruik is waardevol en zal worden meegenomen bij de toekomstige gedachtevorming over dit onderwerp.

Adfiz, OvFD en het WEW geven aan dat de loan-to-value ratio (LTV) een probleem vormt voor met name starters omdat die steeds meer eigen middelen moeten inbrengen om een huis te kunnen kopen. Zo stellen Adfiz en het WEW voor om de borgtochtprovisie voor NHG hypotheek mee te financieren bovenop de maximale LTV van 100%. Adfiz en het OvFD stellen verder voor om de mogelijkheid te bieden de kosten koper mee te financieren bovenop de maximale LTV. Op dit moment is er onvoldoende aanleiding om af te wijken van het in 2013 vastgestelde pad om de maximale LTV jaarlijks te verlagen met één procentpunt tot 100% vanaf 1 januari 2018. Doordat minder kan worden geleend en er een grotere prikkel is tot aflossen, worden hoge schulden en het risico op een restschuld beperkt. De consequentie van dit beleid is dat vanaf 2018 consumenten de volledige kosten koper, waaronder ook de borgtochtprovisie van 1% van de koopsom bij een NHG hypotheek, uit eigen middelen moeten betalen. Desondanks zal het afsluiten van een hypothecair krediet met NHG voor consumenten aantrekkelijk blijven omdat NHG fungeert als een vangnet indien de consument het hypothecair krediet niet meer kan betalen vanwege bijvoorbeeld echtscheiding of arbeidsongeschiktheid. Bovendien is het risico op een restschuld bij een hypothecair krediet met NHG lager (een restschuld kan onder bepaalde voorwaarden worden kwijtgescholden) en geven kredietaanbieders veelal een rentekorting indien een hypothecair krediet met NHG wordt afgesloten. Het voorstel van Adfiz en het OvFD om de volledige kosten koper (gemiddeld 6% van de koopsom) in 2018 mee te kunnen financieren in aanvulling op de maximale LTV van 100% past niet binnen het kabinetsbeleid dat consumenten bij de aanschaf van een eigen woning meer eigen vermogen moeten inbrengen om hoge schulden te voorkomen en het risico op een restschuld te beperken. Verder geeft het WEW in haar consultatiereactie aan dat de ruimere financieringsmogelijkheden voor verduurzaming van de woning niet optimaal worden benut. Het WEW verwacht dat een energiebespaaradvies en begeleiding bij de realisatie van energiebesparende voorzieningen het toepassen van energiebesparende voorzieningen door consumenten kan stimuleren. Het WEW stelt daarom voor om de mogelijkheid te bieden, naast de kosten van energiebesparende voorzieningen, de kosten voor energieadviezen en voor begeleiding van de realisatie van energiebesparende voorzieningen mee te financieren in het hypothecair krediet. Het WEW is een pilot gestart om dit verder te onderzoeken. Op dit moment is er geen aanleiding om deze kosten mee te financieren, maar de uitkomsten van de pilot zullen nauwlettend worden gevolgd. Voorts stelt het WEW voor om andere rentekolommen te hanteren voor NHG-hypotheek om recht te doen aan de lagere risico's die consumenten en kredietaanbieders lopen. Het WEW geeft aan dat consumenten kunnen volstaan met lagere buffers door borgstelling van het WEW. Hoewel de risico's bij een hypothecair krediet met NHG beperkter zijn dan bij een hypothecair krediet zonder NHG, dient NHG in de eerste plaats als een vangnet en is het niet een middel voor consumenten om meer risico te kunnen nemen en lagere buffers aan te kunnen houden.

Het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), de Nederlandse Vereniging van makelaars en taxateurs (NVM) en VBO Makelaar merken in hun consultatiereactie op dat met betrekking tot de uitzondering van de LTV-norm voor noodzakelijke woningverbetering in artikel 5, vierde lid, onderdeel c, niet de juiste formulering is gekozen. Zij geven aan dat de investeringskosten voor noodzakelijke woningverbetering zich zelden volledig terug laten vertalen in de waarde van de woning. Daarom stellen zij voor om niet een verlaging van de LTV-ratio op te nemen als voorwaarde om te kunnen afwijken van de LTV-ratio maar de afwijking te maximeren op een LTV van 106% en dit te laten onderbouwen door een taxatierapport. Doel van artikel 5, vierde lid, is om consumenten de mogelijkheid te bieden om een extra hypothecair krediet af te sluiten ten behoeve van voorzieningen voor noodzakelijke woningverbetering die noodzakelijk zijn voor de constructieve veiligheid van de woning (zie de toelichting bij artikel 5, vierde lid). Om te kunnen afwijken van de LTV-ratio is opgenomen 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. Op deze manier wordt voorkomen dat van de uitzonderingsmogelijkheid van de LTV gebruik kan worden gemaakt voor de financiering van alle kosten die verband houden met het direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud. De uitzonderingsmogelijkheid is opgenomen met het oog op het herstellen van funderingen en dakconstructies. In deze gevallen zal veelal wel kunnen worden voldaan aan het vereiste dat de verhouding tussen de hoogte van het totale hypothecaire krediet en de waarde van de woning daalt. Het voorstel van het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), de Nederlandse Vereniging van makelaars en taxateurs (NVM) en VBO Makelaar wordt daarom niet overgenomen.

## **Artikelsgewijs**

### **ARTIKEL I**

#### **A**

De definitie van Nulopde Meter-woning is aangepast. Opgenomen is 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 het achtste lid van artikel 3 was 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 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.

#### **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, is opgenomen 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 (inclusief 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.

In de tabellen is het startinkomen voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt, verhoogd van € 20.000 naar € 20.500.

## **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,

