

Wijziging Tijdelijke regeling hypothecair krediet

Regeling van de Minister van Financiën van 30 oktober 2013

kenmerk: nr. FM 2013/1846 M,

tot wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet in verband met de verruiming van de inkomenscriteria voor de financiering van NulopdeMeter-woningen, het opnemen van een afwijkmogelijkheid van de LTV ratio voor kredieten die worden verstrekt onder gemeentelijke regelingen voor woningverbetering en de inkomensstabellen voor 2014

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

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 wordt onder verlettering van onderdeel c tot d een onderdeel ingevoegd, luidende:

c. NulopdeMeter-woning: 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

In artikel 3, tweede lid, wordt na de zinsnede "gedurende dertig jaar" toegevoegd: of de looptijd van het hypothecair krediet, indien het hypothecair krediet een kortere looptijd heeft dan dertig jaar.

C

Aan artikel 4, derde lid, wordt een zin toegevoegd, luidende: Voorts kan een bedrag van € 13.500 buiten beschouwing worden gelaten indien een hypothecair krediet wordt verstrekt voor de financiering van een NulopdeMeter-woning aan een consument met een toetsinkomen van ten minste € 29.000.

D

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

b. indien voor noodzakelijke woningverbetering het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen door een gemeentelijke regeling voor noodzakelijke woningverbetering;

E

Bijlage 1 komt te luiden:

BIJLAGE 1 BEHORENDE BIJ ARTIKEL 3, DERDE LID

Tabel 1. Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt¹

Bruto jaarinkomen in €	Toetsrentepercentages				
	<4%	4-4,5%	4,5-5,0%	5,0-5,5%	>=5,5%
19500	16,5%	17,0%	17,5%	18,0%	18,5%
20000	17,5%	18,0%	18,5%	19,0%	19,5%
20500	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%	20,5%
21000	19,5%	20,0%	20,5%	21,0%	21,5%
21500	20,0%	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%
22000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%
22500	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%
23000	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%
23500	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%
24000	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%
25000	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%
26000	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%
28000	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
55000	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%
58000	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%
61000	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%
63000	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%
65000	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%
68000	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%
70000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
75000	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%
77000	29,5%	31,0%	32,5%	34,0%	35,5%
79000	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,0%
85000	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%
96000	31,0%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%
110000	31,5%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%

¹ Voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, wordt het financieringslastpercentage verminderd met 1,6 keer de toetsrente, waarna bij het resultaat 0,1% wordt opgeteld.

Tabel 2. Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt²

Bruto jaarinkomen in €	Toetsrentepercentages				
	<4%	4-4,5%	4,5-5,0%	5,0-5,5%	>=5,5%
20000	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
20500	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%
21000	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%
21500	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%
22000	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%
22500	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%
23000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%
23500	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%
24000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%

25000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%
26000	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%
29000	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%
31000	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%
32000	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%
34000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
37000	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%
39000	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%
42000	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%
45000	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%
46000	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%
47000	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%
49000	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%
51000	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%
53000	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%
58000	33,5%	35,0%	36,5%	38,0%	39,5%
67000	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%
70000	34,5%	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%
74000	35,0%	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%
77000	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,5%
81000	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	42,0%
104000-110.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%

² Voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, wordt het financieringslastpercentage verminderd met 1,6 keer de toetsrente, waarna bij het resultaat 0,1% wordt opgeteld.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2014.

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 hypothecaire krediet 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 bevat de regeling een verruiming van de inkomenscriteria voor de financiering van NulopdeMeter-woningen. Verder wordt aan de mogelijkheden om af te wijken van de zogenaamde "loan-to-value-ratio" (LTV-ratio) een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd voor kredieten die door gemeenten worden verstrekt in het kader van gemeentelijke regelingen voor noodzakelijke woningverbetering. Voorts worden in bijlage 1 de inkomens Tabellen vervangen door de inkomens Tabellen voor 2014 in overeenstemming met het advies dat is uitgebracht door een onafhankelijk instituut.

Artikelsgewijs

ARTIKEL I

A

In artikel 1 wordt een definitie opgenomen van het begrip "NulopdeMeter-woning". Het gaat om een woning die per saldo op jaarbasis niet meer energie verbruikt dan opwekt. Onder gebouwgebonden energie wordt onder meer verstaan de energie die wordt verbruikt voor ruimteverwarming, ruimtekoeling en warmwatergebruik. Daarnaast moet de woning voldoende energie opwekken voor het overige huishoudelijk energiegebruik, zoals voor koken, wassen, koelkast en het gebruik van andere huishoudelijke apparatuur. De hiervoor benodigde energie verschilt per type woning. Of sprake is van een NulopdeMeter-woning dient te blijken uit een energieprestatiecertificaat, met expliciete vermelding van het totaal te verwachten jaargemiddelde netto energiegebruik. Bij een NulopdeMeter-woning heeft de consument geen energielasten. Daarom is in artikel 4, derde lid, bepaald dat bij NulopdeMeter-woningen afgeweken mag worden van de inkomenscriteria.

B

Met de toevoeging van "of de looptijd van het hypothecair krediet, indien het hypothecair krediet een kortere looptijd heeft dan dertig jaar" in artikel 3, tweede lid, wordt verduidelijkt dat de aanbieder van hypothecair krediet rekening moet houden met de financieringslast die past bij het desbetreffende hypothecair krediet met een annuïtair aflossingsschema. Indien de looptijd van het hypothecair krediet met een annuïtair aflossingsschema korter is dan dertig jaar, zal de financieringslast hoger zijn dan de financieringslast van een hypothecair krediet met een annuïtair aflossingsschema van dertig jaar.

C

In artikel 4, derde lid, wordt een uitzondering opgenomen voor de vaststelling van de inkomenscriteria bij de financiering van NulopdeMeter-woningen. Op grond hiervan kan een aanbieder bij de berekening van de financieringslast een bedrag van ten hoogste € 13.500 buiten beschouwing laten. Conform het advies van een onafhankelijk instituut is deze uitzondering alleen toegestaan voor consumenten met een inkomen van ten minste € 29.000. Een aanbieder van hypothecair krediet kan aan de hand van een energieprestatiecertificaat vaststellen of sprake is van een NulopdeMeter-woning.

D

Op grond van artikel 5, vijfde lid, onderdeel b (nieuw), kan een aanbieder van hypothecair krediet afwijken van de LTV-ratio als het risico op een restschuld voor de consument wordt ondervangen door gemeentelijke regelingen voor noodzakelijke woningverbetering. Te denken valt aan het herstellen van dakconstructies, funderingen, etc. Diverse gemeenten, waaronder de gemeente Rotterdam, hebben regelingen in het leven geroepen op grond waarvan zij kredieten en subsidies aan consumenten verstrekken voor noodzakelijke woningverbetering. Indien de consument zich aan de voorwaarden van het krediet houdt, zal de gemeente een eventuele restschuld uit hoofde van dit krediet na verkoop van de woning op zich nemen. De consument loopt daardoor geen risico op een restschuld. Om die reden wordt deze uitzondering in de regeling opgenomen. Vanzelfsprekend geldt dat de gemeenten die een dergelijke regeling kennen zich dienen te houden aan de voor gemeenten geldende wet- en regelgeving met betrekking tot het aangaan van financiële verplichtingen.

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

J.R.V.A. Dijsselbloem