



Regeling van de Minister van Financiën van 2020-200374, 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 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 en wordt de wegingsfactor vermenigvuldigd met het oorspronkelijke bedrag van de studielening.

Rentepercentage op studielening (in %) vastgesteld op grond van artikel 6.3. van de Wet Studiefinanciering 2000	Wegingsfactor bij aflospriode studielening van 15 jaar (in %) behorend bij rentepercentage, bedoeld in artikel 6.3, eerste lid, van de Wet Studiefinanciering 2000	Wegingsfactor bij aflospriode studielening van 35 jaar (in %) behorend bij rentepercentage, bedoeld in artikel 6.3, tweede lid, van de Wet Studiefinanciering 2000
<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

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%
toets-inkomen	0	0,01001	0,01501	0,02001	0,02501	0,03001	0,03501	0,04001	0,04501	0,05001	0,05501	0,06001
–	13,0%	13,5%	14,5%	15,0%	15,5%	16,5%	17,0%	17,5%	18,0%	18,5%	19,0%	19,5%
21.500	13,0%	13,5%	14,5%	15,0%	15,5%	16,5%	17,0%	17,5%	18,0%	18,5%	19,0%	19,5%
22.000	14,0%	15,0%	15,5%	16,5%	17,0%	17,5%	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%	20,5%	21,0%
22.500	14,5%	15,5%	16,5%	17,0%	18,0%	18,5%	19,5%	20,0%	20,5%	21,0%	22,0%	22,5%
23.000	15,0%	16,0%	17,0%	18,0%	18,5%	19,5%	20,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%
23.500	15,0%	16,0%	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	21,5%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%
24.000	15,5%	16,5%	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,0%	24,0%	24,5%	25,0%
24.500	16,0%	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	24,5%	25,0%	26,0%
25.000	16,0%	17,0%	18,0%	19,0%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,0%	26,5%
26.000	16,5%	17,5%	18,5%	19,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,0%
27.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%
28.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
29.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
30.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
31.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
32.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
33.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
34.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
35.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
36.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
37.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
38.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
39.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
40.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
41.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
42.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
43.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
44.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
45.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
46.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
47.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	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%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
49.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
50.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
51.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
52.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
53.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
54.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
55.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
56.000	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	25,0%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%
57.000	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%	30,0%
58.000	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%
59.000	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,0%	30,5%

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%
60.000	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%
61.000	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	30,0%	31,0%
62.000	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	27,0%	27,5%	28,5%	30,0%	31,0%
63.000	19,5%	20,5%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%
64.000	19,5%	20,5%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%
65.000	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%
66.000	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%
67.000	20,0%	21,0%	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%
68.000	20,0%	21,0%	22,5%	23,5%	24,5%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%
69.000	20,0%	21,0%	22,5%	23,5%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%
70.000	20,5%	21,5%	22,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%
71.000	20,5%	21,5%	22,5%	24,0%	25,0%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%
72.000	20,5%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%
73.000	20,5%	21,5%	23,0%	24,0%	25,5%	26,5%	27,5%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	32,5%
74.000	20,5%	21,5%	23,0%	24,0%	25,5%	26,5%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
75.000	20,5%	21,5%	23,0%	24,5%	25,5%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
76.000	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
77.000	20,5%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	27,0%	28,0%	29,0%	30,5%	31,5%	32,5%	33,0%
78.000	20,5%	22,0%	23,5%	24,5%	26,0%	27,0%	28,0%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%
79.000	20,5%	22,0%	23,5%	24,5%	26,0%	27,0%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%
80.000	20,5%	22,0%	23,5%	25,0%	26,0%	27,0%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%
81.000	20,5%	22,0%	23,5%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%	31,0%	32,0%	33,0%	33,5%
82.000	21,0%	22,0%	23,5%	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%
83.000	21,0%	22,0%	23,5%	25,0%	26,5%	27,5%	28,5%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%
84.000	21,0%	22,5%	23,5%	25,0%	26,5%	27,5%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%
85.000	21,0%	22,5%	23,5%	25,0%	26,5%	27,5%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%
86.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,0%	26,5%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,5%	33,5%	34,0%
87.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,0%	26,5%	28,0%	29,0%	30,0%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%
88.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,0%	26,5%	28,0%	29,0%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%
89.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,5%	26,5%	28,0%	29,0%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%
90.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,5%	26,5%	28,0%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%
91.000	21,0%	22,5%	24,0%	25,5%	26,5%	28,0%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%
92.000	21,5%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,0%	29,5%	30,5%	31,5%	33,0%	34,0%	35,0%
93.000	21,5%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%
94.000	21,5%	22,5%	24,0%	25,5%	27,0%	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%
95.000	21,5%	23,0%	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	29,5%	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%
96.000	21,5%	23,0%	24,0%	25,5%	27,0%	28,5%	29,5%	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%
97.000	21,5%	23,0%	24,5%	25,5%	27,0%	28,5%	29,5%	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%
98.000	21,5%	23,0%	24,5%	25,5%	27,0%	28,5%	29,5%	31,0%	32,0%	33,0%	34,5%	35,5%
99.000	21,5%	23,0%	24,5%	26,0%	27,0%	28,5%	30,0%	31,0%	32,0%	33,5%	34,5%	35,5%
100.000	21,5%	23,0%	24,5%	26,0%	27,0%	28,5%	30,0%	31,0%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%
101.000	21,5%	23,0%	24,5%	26,0%	27,0%	28,5%	30,0%	31,0%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%
102.000	21,5%	23,0%	24,5%	26,0%	27,5%	28,5%	30,0%	31,0%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%
103.000	21,5%	23,0%	24,5%	26,0%	27,5%	28,5%	30,0%	31,0%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%
104.000	22,0%	23,0%	24,5%	26,0%	27,5%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%	36,0%
105.000	22,0%	23,0%	24,5%	26,0%	27,5%	29,0%	30,0%	31,5%	32,5%	33,5%	35,0%	36,0%
106.000	22,0%	23,5%	24,5%	26,0%	27,5%	29,0%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
107.000	22,0%	23,5%	25,0%	26,0%	27,5%	29,0%	30,0%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
108.000	22,0%	23,5%	25,0%	26,0%	27,5%	29,0%	30,5%	31,5%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%
109.000	22,0%	23,5%	25,0%	26,5%	27,5%	29,0%	30,5%	31,5%	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%
110.000	22,0%	23,5%	25,0%	26,5%	27,5%	29,0%	30,5%	31,5%	33,0%	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%
toets-inkomen	0	0,01001	0,01501	0,02001	0,02501	0,03001	0,03501	0,04001	0,04501	0,05001	0,05501	0,06001
–	18,0%	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%



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%
22.500	18,0%	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%
23.000	19,0%	19,5%	20,0%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%
23.500	19,5%	20,0%	20,5%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%
24.000	20,0%	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%
24.500	20,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%
25.000	20,5%	21,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%
26.000	20,5%	21,5%	22,5%	23,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	27,0%
27.000	21,0%	22,0%	23,0%	23,5%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%
28.000	21,5%	22,5%	23,5%	24,0%	25,0%	25,5%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%
29.000	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%
30.000	21,5%	22,5%	24,0%	25,0%	26,0%	26,5%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%
31.000	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,5%	31,0%
32.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%	29,5%	30,0%	31,0%	31,5%
33.000	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	30,5%	31,0%	31,5%
34.000	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	31,5%	32,0%
35.000	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%	32,5%
36.000	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	28,0%	29,0%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%	32,5%
37.000	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%
38.000	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,5%	33,0%
39.000	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,5%	33,0%
40.000	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,5%	33,0%
41.000	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,5%	33,0%
42.000	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,5%	33,0%
43.000	23,5%	24,5%	25,5%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%	33,5%
44.000	23,5%	25,0%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%	33,0%	33,5%
45.000	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%	33,5%	34,0%
46.000	24,0%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%	33,0%	33,5%	34,5%
47.000	24,5%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	32,0%	32,5%	33,5%	34,5%	35,0%
48.000	24,5%	26,0%	27,5%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,5%	33,0%	34,0%	35,0%	35,5%
49.000	24,5%	26,0%	27,5%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%	33,5%	34,5%	35,0%	36,0%
50.000	24,5%	26,0%	27,5%	29,0%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%	34,0%	35,0%	35,5%	36,5%
51.000	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,0%	34,0%	34,5%	35,5%	36,0%	37,0%
52.000	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	34,0%	35,0%	36,0%	36,5%	37,5%
53.000	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	34,0%	34,5%	35,5%	36,5%	37,0%	37,5%
54.000	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	34,5%	35,0%	36,0%	36,5%	37,5%	38,0%
55.000	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	34,5%	35,5%	36,5%	37,0%	38,0%	38,5%
56.000	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	35,0%	36,0%	37,0%	37,5%	38,5%	39,0%
57.000	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	35,0%	36,5%	37,0%	38,0%	38,5%	39,5%
58.000	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,0%	40,0%
59.000	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,5%	35,0%	36,5%	38,0%	38,5%	39,5%	40,0%
60.000	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,5%	35,0%	36,5%	38,0%	39,0%	40,0%	40,5%
61.000	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,5%	35,0%	36,5%	38,0%	39,5%	40,0%	41,0%
62.000	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,5%	35,0%	36,5%	38,0%	39,5%	40,5%	41,0%
63.000	25,0%	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,5%	35,0%	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	41,5%
64.000	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	33,5%	35,0%	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%
65.000	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	33,5%	35,0%	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%
66.000	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	33,5%	35,0%	36,5%	38,5%	39,5%	41,0%	42,5%
67.000	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%
68.000	26,0%	27,5%	29,0%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	38,5%	40,0%	41,0%	43,0%
69.000	26,0%	27,5%	29,0%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	38,5%	40,0%	41,0%	43,0%
70.000	26,0%	27,5%	29,0%	30,5%	32,0%	33,5%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	43,0%
71.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	43,0%
72.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,5%	43,0%
73.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,5%	43,0%
74.000	26,5%	28,0%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,5%	43,0%
75.000	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	39,0%	40,0%	41,5%	43,0%
76.000	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	41,5%	43,0%
77.000	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	41,5%	43,0%

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%
78.000	27,0%	28,5%	30,0%	32,0%	33,5%	35,0%	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	42,0%	43,0%
79.000	27,0%	28,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	39,0%	40,5%	42,0%	43,0%
80.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	38,0%	39,0%	40,5%	42,0%	43,0%
81.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	38,0%	39,0%	40,5%	42,0%	43,0%
82.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	38,0%	39,5%	40,5%	42,0%	43,0%
83.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,0%	34,0%	35,5%	36,5%	38,0%	39,5%	40,5%	42,0%	43,5%
84.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,5%	41,0%	42,0%	43,5%
85.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	39,5%	41,0%	42,0%	43,5%
86.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	39,5%	41,0%	42,0%	43,5%
87.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	43,5%
88.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	43,5%
89.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	43,5%
90.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	43,5%
91.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	43,5%
92.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	43,5%
93.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	43,5%
94.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	43,5%
95.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	43,5%
96.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	43,5%
97.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	43,5%
98.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	44,0%
99.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	44,0%
100.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	44,0%
101.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	44,0%
102.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	44,0%
103.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	44,0%
104.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	44,0%
105.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	44,0%
106.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	44,0%
107.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	44,0%
108.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	44,0%
109.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	44,0%
110.000	27,5%	28,5%	30,5%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%	41,0%	42,5%	44,0%

Tabel 3. Financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypotheckair 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%
toets-inkomen	0	0,01001	0,01501	0,02001	0,02501	0,03001	0,03501	0,04001	0,04501	0,05001	0,05501	0,06001
–	13,0%	13,5%	14,0%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,5%
21.500	13,0%	13,5%	14,0%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,5%
22.000	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%
22.500	14,0%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%
23.000	14,5%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	16,5%	17,0%
23.500	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,0%
24.000	15,0%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%
24.500	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	17,5%	18,0%
25.000	15,5%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%
26.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,5%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%
27.000	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%
28.000	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%
29.000	16,5%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%
30.000	16,5%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%
31.000	16,5%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%
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%	19,0%	19,5%
34.000	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%



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%
35.000	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%
36.000	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%
37.000	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%
38.000	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%
39.000	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%
40.000	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%
41.000	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%
42.000	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%
43.000	17,0%	17,0%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%
44.000	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%
45.000	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%
46.000	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%
47.000	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	20,0%
48.000	17,0%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	20,0%
49.000	17,0%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%
50.000	17,0%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%
51.000	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%
52.000	17,5%	17,5%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%
53.000	17,5%	17,5%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%
54.000	17,5%	17,5%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%
55.000	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%
56.000	17,5%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%
57.000	18,0%	18,0%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%
58.000	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%
59.000	18,0%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,0%
60.000	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%
61.000	18,5%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%
62.000	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	21,5%
63.000	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	21,5%	22,0%
64.000	19,0%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%
65.000	19,0%	19,5%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%
66.000	19,5%	19,5%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%	22,5%
67.000	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%
68.000	19,5%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%
69.000	19,5%	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	23,0%
70.000	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%
71.000	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%
72.000	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%
73.000	20,0%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%
74.000	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%
75.000	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%
76.000	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%
77.000	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%
78.000	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%
79.000	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%
80.000	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%
81.000	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%
82.000	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%
83.000	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%
84.000	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%
85.000	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,0%
86.000	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%
87.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%
88.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%
89.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%
90.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
91.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
92.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%



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%
93.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
94.000	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
95.000	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
96.000	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	24,5%
97.000	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%
98.000	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%
99.000	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%
100.000	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%
101.000	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%
102.000	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%
103.000	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%
104.000	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%
105.000	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%
106.000	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%
107.000	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%
108.000	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%
109.000	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%
110.000	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%

Tabel 4. Financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypotheckair 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%
toets-inkomen	0	0,01001	0,01501	0,02001	0,02501	0,03001	0,03501	0,04001	0,04501	0,05001	0,05501	0,06001
–	18,0%	18,0%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%
22.500	18,0%	18,0%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%
23.000	19,0%	19,0%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	21,5%
23.500	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%	22,5%
24.000	19,5%	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%
24.500	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%
25.000	20,0%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%
26.000	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%
27.000	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,0%
28.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
29.000	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
30.000	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%
31.000	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%
32.000	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%
33.000	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%
34.000	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%
35.000	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,0%
36.000	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%
37.000	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	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%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	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%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%
41.000	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%
42.000	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%
43.000	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%
44.000	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%
45.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%
46.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%
47.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%
48.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%
49.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,5%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	28,0%	28,0%
50.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%
51.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%
52.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%



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%
53.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%
54.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%
55.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%
56.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%
57.000	24,5%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%
58.000	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%
59.000	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%
60.000	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%
61.000	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%
62.000	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%
63.000	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%
64.000	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%
65.000	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%
66.000	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%
67.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%
68.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%
69.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	30,0%
70.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%
71.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	30,0%	30,0%
72.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%
73.000	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	30,0%	30,0%	30,5%
74.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
75.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	30,0%	30,0%	30,5%	30,5%
76.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%
77.000	26,5%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%
78.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,0%	30,5%	31,0%	31,0%
79.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%
80.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%
81.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,5%
82.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,5%
83.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,0%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
84.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,0%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
85.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,0%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
86.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,0%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
87.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
88.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
89.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
90.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
91.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
92.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
93.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
94.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
95.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
96.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
97.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
98.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
99.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
100.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
101.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
102.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
103.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
104.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
105.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
106.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
107.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
108.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
109.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%
110.000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%



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 (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 € 22.500 (de verwachte bruto AOW-uitkering vanaf januari 2021). Ten slotte zijn in overeenstemming met het advies van het Nibud in bijlage 1 de inkomensstabellen vervangen door de inkomensstabellen voor 2021.

2. Regeldruk

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

3. Marktconsultaties

De concept-wijzigingsregeling hypothecair krediet 2021 is geconsulteerd van 17 juli tot en met 1 september 2020.¹ Reacties zijn ontvangen van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de Nederlandsche Bank (DNB), Nationale Hypotheek Garantie (NHG), Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD), Stroomversnelling, Triodos Bank, de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en diverse individuele personen. Voor zover de reacties betrekking hebben op de geconsulteerde regeling worden deze reacties hieronder besproken.

3.1. Energiebesparende voorzieningen

De AFM en DNB merken in hun consultatiereactie op dat zij de aanpassing van de lijst energiebesparende maatregelen die kwalificeren voor extra financieringsruimte verwelkomen. Zij houden echter wel zorgen of de energiebesparende maatregelen of combinaties van maatregelen in alle gevallen en voor uiteenlopende woningtypen wel voldoende rendement opleveren om de extra leenruimte te kunnen verantwoorden. AFM en DNB verwijzen naar het onderzoek van het Planbureau voor de leefomgeving (PBL)² waaruit blijkt dat gerealiseerde besparingen door verduurzaming op lange termijn niet opwegen tegen de investering en dat woonlastenneutraliteit voor vrijwel geen enkele eigenaar-bewoner haalbaar is. Ook OvFD en NHG vragen in hun consultatiereactie hoe de wijzigingen in de regeling (met name de definitie van energiebesparende voorzieningen) zich verhouden tot het onderzoek dat het PBL heeft gedaan naar de kosten en opbrengsten van de verduurzaming van eigen woningen. Het Nibud heeft de lijst energiebesparende voorzieningen tegen het licht gehouden op basis van de informatie van MilieuCentraal over de kosten en besparingen van de energiebesparende voorzieningen. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid staan op de lijst uitsluitend energiebesparende voorzieningen indien de energiebesparing minimaal gelijk is aan de kosten van de investering (exclusief subsidies) als die investering wordt gefinancierd met een hypothecair krediet met een

¹ <https://www.internetconsultatie.nl/wijzigingsregelinghypothecairkrediet2021>

² Woonlastenneutraal koopwoningen verduurzamen, PBL, 24 augustus 2020

looptijd van 30 jaar tegen de minimale toetsrente van 5 procent. De terugverdiëntijd van de energiebesparende voorzieningen die in de lijst zijn opgenomen liggen ruim onder de 30 jaar. Het Nibud heeft ook in kaart gebracht wat de energiebesparing en terugverdiëntijd is van de energiebesparende voorzieningen bij verschillende woningtypes. Bij het bepalen van de lijst energiebesparende voorzieningen is het uitgangspunt dat voor elk woningtype de energiebesparing groter is dan de lasten van een 30-jarige financiering tegen de minimale toetsrente. De recente studie van PBL gaat over het treffen van energiebesparende voorzieningen om de woning energieneutraal te maken. Dergelijke grote investeringen kunnen volgens PBL voor het gemiddelde huishouden nog niet woonlastenneutraal worden uitgevoerd. De maatregelen die zijn opgenomen in de lijst van energiebesparende voorzieningen zijn volgens het Nibud veelal woonlastenneutraal te realiseren voor elk woningtype. Verder wordt door Stroomversnelling aangegeven dat bepaalde maatregelen zouden moeten worden opgenomen in de lijst van energiebesparende voorzieningen zoals kierdichting, zonneboilers, hybride zonnepanelen (PVT-systemen). In de lijst zijn bewust geen maatregelen opgenomen waarvan de investeringskosten laag zijn (zoals kierdichting). Verder is bij het berekenen van de terugverdiëntijd geen rekening gehouden met subsidies omdat een subsidie voor een bepaalde maatregel meestal binnen een beperkte termijn kan worden aangevraagd. De zonneboiler is niet rendabel gebleken zonder subsidies. Hetzelfde geldt voor PVT-systemen. Verder merkt Stroomversnelling op dat bij de lijst energiebesparende voorzieningen de toets ontbreekt of de maatregelen ook op langere termijn (bijvoorbeeld de eerste 15 jaar of gedurende de looptijd van de investering) een gegarandeerd blijvend effect hebben op bijvoorbeeld de energiekosten. Hiermee is rekening gehouden bij het bepalen van de energiebesparende voorzieningen waarvoor extra kan worden geleend. Veel van de energiebesparende voorzieningen kunnen gelet op de verwachte energiebesparing al binnen 10 à 15 jaar worden terugverdiend.

Voorts geven de NVB, OvFD en Triodos Bank aan dat zij de definitie van energiebesparende voorzieningen te gedetailleerd vinden. Belangrijk is dat de investering in de energiebesparende voorzieningen binnen de looptijd van de hypotheek kunnen worden terugverdiend. In plaats van het schrappen van bepaalde energiebesparende maatregelen uit de lijst van energiebesparende voorzieningen is ervoor gekozen om bepaalde maatregelen te specificeren (douche-warmteterugwinningssysteem) of op te nemen onder welke voorwaarden een bepaalde energiebesparende maatregel wel onder de definitie valt. Aangezien de definitie van energiebesparende voorzieningen bepalend is voor de vraag of extra krediet kan worden verleend, is het van belang dat alle kredietverstrekkers uitgaan van dezelfde energiebesparende voorzieningen. Het uitsluitend beschrijven van uitgangspunten en randvoorwaarden kan leiden tot uiteenlopende interpretaties en toepassingen.

3.2. Tweeverdieners

AFM en DNB geven aan dat zij de vergroting van de leenruimte voor tweeverdieners niet opportuun achten. Daarbij geven zij aan het wenselijk te vinden dat de ruimte die door de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting van de minst verdienende partner ontstaat, benut wordt voor het versterken van de inkomensbuffers van huishoudens die afhankelijk zijn van twee inkomens voor het betalen van de hypotheeklasten. In 2016 adviseerde het Nibud om de stapsgewijze 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. Het voorschrijven dat het financieringslastpercentage voor tweeverdieners wordt berekend op basis van het hoogste toetsinkomen vermeerderd met negentig procent van het lagere toetsinkomen sluit aan bij de in 2016 ingezette lijn. Het Nibud toont aan dat de verhoging van de weging van het tweede inkomen verantwoord is; tweeverdieners met maximaal toegestane hypotheeklasten houden volgend jaar zelfs iets meer financiële ruimte over voor andere uitgaven dan dit jaar.

3.3. Studieleningen

AFM en DNB geven aan dat zij zich kunnen vinden in de koppeling tussen de wegingsfactor en de rente op studieleningen, maar geen ruimte zien om de huidige wegingsfactor die door aanbieders van hypothecair krediet wordt gehanteerd te verlagen, en dat de gehanteerde methodiek niet voldoende beschermt tegen renteschokken. Op basis van de door het Nibud gehanteerde uitgangspunten hebben consumenten voldoende buffers om renteschokken op te vangen. Het is daarom verantwoord de wegingsfactor te verlagen. Voorts merken AFM en DNB op dat bij het bepalen van de wegingsfactor niet zou moeten worden gerekend met de gemiddelde rente maar met de hoogste of indien mogelijk de werkelijke rente die Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) hanteert. Zij geven aan dat als de rente op studieleningen stijgt, het middelen ervoor zorgt dat de consument een lagere buffer heeft en de (rente)risico's dan juist toenemen. Naar aanleiding van de opmerkingen van AFM en DNB is in artikel 3a opgenomen dat de wegingsfactor dient te worden bepaald aan de hand van het rentepercentage zoals die voor dat jaar is vastgesteld door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Dit voorkomt dat aanbieders van hypothecair krediet de gemiddelde rente moeten berekenen. Ook vragen de AFM en DNB om jaarlijks te bezien of veranderende economische omstandigheden of beleidswijzi-

gingen aanleiding geven om de gekozen parameters voor het bepalen van de wegingsfactor te herijken. Jaarlijkse herijking is niet nodig omdat in de tabel de wegingsfactoren zijn opgenomen bij verschillende rentepercentages. Hierdoor wordt al rekening gehouden met mogelijke renteontwikkelingen. De NVB vraagt in haar consultatiereactie hoe de wegingsfactor moet worden meegenomen in de hypotheeklasten of in mindering moet worden gebracht op de maximale lasten. Dit is in de artikelsgewijze toelichting toegelicht. Tevens heeft de NVB verzocht om de tabel aan te vullen met een wegingsfactor voor het geval de rente boven de 5 procent komt. Gelet op de huidige lage rentestand wordt geen reden gezien om de wegingsfactor op te nemen voor rentes boven de 5 procent. Indien renteontwikkelingen daartoe aanleiding geven, zal dit worden aangepast.

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 hypotheicair 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 CO₂-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, binnen 30 jaar terug. 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 hypotheicair krediet bepaalt dat aanbieders bij hypotheicair krediet dat bedoeld is voor meerdere consumenten rekening kunnen houden met het gezamenlijke toetsinkomen van de consumenten die het hypotheicair 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 financieringslastpercentage voor tweeverdieners.

C

Bij het vaststellen van de financieringslast en toegestane financieringslast dient de aanbieder van hypotheicair krediet op grond van artikel 3, twaalfde lid, rekening te houden met andere financiële verplichtingen van de consument. Derhalve dient de aanbieder van hypotheicair 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.³ 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 gebruikt om de fictieve

³ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/07/03/kamerbrief-onderzoek-wegingsfactor-studieleningen-hypotheeknormen>



maandlast van de studielening te berekenen. Dit wordt gedaan door de wegingsfactor, opgenomen in de tabel, te vermenigvuldigen met het bedrag van de oorspronkelijke studielening. De fictieve maandlast wordt opgeteld bij de financieringslast of in mindering gebracht op de toegestane financieringslast. Er wordt uitgegaan van de oorspronkelijke studielening aangezien het een annuïtaire lening betreft en derhalve de maandlasten tijdens de looptijd gelijk blijven. Indien een consument extra heeft afgelost op de studielening en het maandbedrag is bijgesteld, kan de aanbieder van hypothecair krediet de aflossing in mindering brengen op de oorspronkelijke studielening door gebruik te maken van de mogelijkheid in artikel 4 om van artikel 3, eerste lid, af te wijken. De wegingsfactor wordt dan vermenigvuldigd met het bedrag van de oorspronkelijke studielening minus de extra aflossing. De wegingsfactor wordt bepaald aan de hand van het rentepercentage zoals voor dat jaar voor studieleningen is vastgesteld door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Bij een rentepercentage van bijvoorbeeld 0 procent komt de wegingsfactor voor studieleningen met een looptijd van 15 jaar (lening beroepsonderwijs) uit op 0,65 procent en voor studieleningen met een looptijd van 35 jaar (lening hoger onderwijs) op 0,35 procent.

D

Vanaf 1 januari 2021 worden de eisen voor nieuwbouwwoningen bepaald op basis van primair fossiel energiegebruik kWh/m² per jaar. Label (A+++) betekent dat de woning een primair fossiel energiegebruik heeft van ≤50 kWh/m² 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 € 22.500 (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 Centraal Planbureau (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.

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*