

Vergaderjaar 2014–2015

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 129

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 november 2014

Met deze brief informeer ik u, mede namens de Minister van Financiën, over de wijziging van de ministeriële regeling houdende de inkomenscriteria voor het verstrekken van hypothecair krediet en regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning (Regeling hypothecair krediet). De ingangsdatum van de wijziging is 1 januari 2015.

Ieder jaar worden de financieringslastnormen (de verhouding tussen de hypotheeklasten en het inkomen) aangepast. De financieringslastnormen zijn op basis van het advies van het Nibud aangepast naar aanleiding van wijzigingen in belastingen en premies, kostenstijgingen en het beter rekening houden met kwetsbare groepen.

Gezien het grote belang van energiebesparing in de woningvoorraad is mede op verzoek van de Tweede Kamer expliciet gekeken naar de manier waarop de hypotheeknormen op verantwoorde wijze energiebesparing kunnen faciliteren. Ik verwijs u hierbij onder meer naar de discussie tijdens de behandeling van de begroting 2015. Met deze brief kom ik mijn toezegging na om u nog dit jaar te informeren over de verantwoorde verhoging van het bedrag voor NulopdeMeter, waarbij meer dan nu rekening wordt gehouden met de garantie die een bouwer geeft. Deze maatregel ondersteunt de op 29 september jongstleden gestarte deal Stroomversnelling voor koopwoningen die bijdraagt aan een verdere verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De deal is opgesteld en ondertekend door meer dan 175 partijen vanuit diverse sectoren. Het Rijk is overigens geen medeondertekenaar, maar ondersteunt de deal Stroomversnelling wel via het innovatieprogramma Energiesprong.

Naast de aanpassing van de financieringslastpercentages wordt de regeling hypothecair krediet op een aantal andere punten gewijzigd:

- energiezuinige woningen en maatregelen;
- verzachtende maatregelen voor aantoonbaar niet kwetsbare groepen;

- meer kolommen, een tabel voor box-3 leningen en overige technische aanpassingen.

Hieronder licht ik deze punten nader toe.

Energiezuinige woningen en maatregelen

Het bedrag dat buiten de inkomenstoetsing kan worden gehouden bij de financiering van een NulopdeMeter-woning wordt verhoogd van € 13.500 naar € 25.000. De verhoging hangt samen met een alternatieve berekeningswijze waarbij meer dan voorheen rekening wordt gehouden met de garantie die de bouwer geeft op de energieprestaties van de woning. Voor deze vrijstelling dient een energieprestatiegarantie afgegeven te zijn voor de desbetreffende woning voor een periode van ten minste tien jaar. Met name bij renovaties van bestaande woningen naar NulopdeMeter kan het verhoogde bedrag een rol spelen (Stroomversnelling Koopwoningen). Voor de toepassing van deze vrijstelling voor NulopdeMeter-woningen geldt een toetsinkomen van ten minste € 32.000.

Het bedrag dat buiten beschouwing mag worden gelaten bij de financiering van bepaalde energiebesparende maatregelen of een woning met een energie-index van 0,6 (of tenminste A++ label dat is verstrekt voor 1 januari 2015) wordt verhoogd van € 8.000 naar € 9.000. Vanaf 1 januari 2015 geldt voor deze vrijstelling van € 9.000 ook een toetsinkomen van ten minste € 32.000. Deze wijziging van de regeling sluit aan bij de wijzigingen in het energielabel. De energieprestaties van een woning worden vanaf dat moment uitgedrukt in een energie-index. Tegelijkertijd wordt per 1 januari 2015 een nieuwe, uitgebreide en meer nauwkeurige methode geïntroduceerd voor de bepaling van de energieprestatie van een woning. Energielabels die vóór 1 januari 2015 zijn verstrekt kunnen ook worden gebruikt omdat deze tien jaar na de opnamedatum geldig zijn.

Ruimte voor onvermijdbare uitgaven

De normen voor 2015 houden beter rekening met kwetsbare groepen door ruimte te creëren om persoonlijke onvermijdbare uitgaven op te kunnen vangen. Hieronder kunnen bijvoorbeeld de volgende situaties vallen:

- extra kosten van chronische ziekte of handicap;
- een zeer energieonzuinige of onderhoudsgevoelige woning;
- een gezin met twee of meer kinderen;
- bovengemiddelde pensioenverplichtingen;
- ondersteuning (ex-)familieleden.

Het Nibud gaat er in zijn advies uiteraard niet vanuit dat iedereen deze onvermijdbare uitgaven heeft, maar vindt het anderzijds ook niet prudent om ervan uit te gaan dat niemand één van deze uitgaven heeft. Voor huishoudens met een toetsinkomen tot € 30.000, die voor deze uitgaven weinig tot geen ruimte hebben in het budget, wordt daarom rekening gehouden met een voorziening voor onvermijdbare uitgaven. Daar staat tegenover dat voor huishoudens met een toetsinkomen onder de € 30.000 die aantoonbaar niet kwetsbaar zijn, een uitzondering mag worden gemaakt die de verkrapping als gevolg van de voorziening nagenoeg ongedaan maakt. Voor bepaalde groepen geldt namelijk dat zij bij de vastgestelde normen over het algemeen voldoende ruimte hebben voor het opvangen van eventuele persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Het gaat hierbij om:

- tweeverdieners waarvan het toetsinkomen (het inkomen van de meest verdienende partner plus een-derde van het inkomen van de minst verdienende partner) onder de € 30.000 blijft;
- alleenstaanden.

Meer kolommen, een tabel voor box-3 leningen en overige technische aanpassingen

Het aantal kolommen in de financieringslasttabellen wordt van 5 uitgebreid naar 12. Hiermee kunnen de normen snel dalende of stijgende rentetarieven accommoderen. In het verlengde van deze wijziging wordt de bestaande vuistregel voor financieringen van leningen of leningdelen waarvan de rente niet aftrekbaar is, vervangen door een aparte tabel. Door de invoering van de extra kolommen zou de vuistregel in een groot aantal gevallen niet meer tot passende uitkomsten leiden. Daar uit de consultatie van de conceptregeling is gebleken dat doorvoering van deze meer technische aanpassingen in de automatiseringssystemen van geldverstrekkers meer tijd vergt, is de uiterste ingangsdatum van deze wijzigingen bepaald op 1 juli 2015. Verder verduidelijkt de regeling de te hanteren systematiek voor de berekening van de financieringslast waaronder het omgaan met kredieten met een kortere looptijd en het bepalen van de te hanteren debetrentevoet.

De gewijzigde regeling (kenmerk FM/2014/1655 M) zal binnenkort worden gepubliceerd in de Staatscourant (zie de bijlage bij deze brief)¹.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.