



## **Regeling van de Minister van Financiën van 12 december 2012, kenmerk: FM/2012/1887 M, 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 (Tijdelijke regeling hypothecair krediet)**

De Minister van Financiën,

Gelet op artikel 115, derde lid, van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft;

Besluit:

### *§ 1. Inleidende bepalingen*

#### **Artikel 1**

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. *het besluit*: het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft;
- b. *energiebesparende voorzieningen*: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoog-rendement-ventilatoren, hoogrendementketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan;
- c. *toetsinkomen*: het inkomen waarvan een aanbieder van hypothecair krediet uitgaat bij het bepalen van het maximale hypothecair krediet.

### *§ 2. Vaststelling inkomenscriteria*

#### **Artikel 2**

1. Een aanbieder houdt bij het vaststellen van het toetsinkomen rekening met de huidige vaste en bestendige inkomsten van de consument.
2. Indien de consument geen vaste inkomsten heeft, kan de aanbieder van hypothecair krediet rekening houden met de gemiddelde inkomsten van de consument over de laatste drie kalenderjaren, voorafgaand aan het jaar waarin het toetsinkomen wordt vastgesteld. Indien de consument in een of meer van de laatste drie kalenderjaren geen vaste inkomsten heeft gehad, kan de aanbieder van hypothecair krediet naast de wel beschikbare kalenderjaren uitgaan van een door een terzake deskundige onderbouwde prognose van de toekomstige inkomsten van de consument.
3. Bij het vaststellen van het toetsinkomen kan een aanbieder van hypothecair krediet tevens rekening houden met:
  - a. toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen van de consument, indien die inkomsten redelijkerwijs te verwachten zijn;
  - b. een te verwachten structurele inkomensstijging binnen een redelijke termijn.

#### **Artikel 3**

1. De financieringslast van een hypothecair krediet mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast.
2. Als financieringslast van het hypothecair krediet geldt, ongeacht de vorm van het hypothecair krediet, het berekende bruto jaarlijkse bedrag aan debetrente en aflossing behorende bij een hypothecair krediet met een annuïtaire aflossingsschema gedurende dertig jaar. Bij de berekening van de financieringslast wordt ervan uitgegaan dat de rente en aflossing maandelijks achteraf worden betaald.
3. De toegestane financieringslast wordt door de aanbieder van hypothecair krediet vastgesteld aan



de hand van het toetsinkomen van de consument en het ingevolge bijlage 1 toepasselijke financieringslastpercentage.

4. Indien een hypothecair krediet bedoeld is voor meerdere consumenten, kan rekening worden gehouden met het gezamenlijke toetsinkomen en wordt het financieringslastpercentage gehanteerd dat behoort bij het hoogste toetsinkomen, vermeerderd met 33,33 procent van het lagere toetsinkomen.
5. Bij het vaststellen van de toegestane financieringslast, houdt de aanbieder van hypothecair krediet rekening met:
  - a. de geoffreerde debetrentevoet, indien het hypothecair krediet een rentevastperiode heeft van tien jaar of langer; of
  - b. een door de aanbieder vast te stellen debetrentevoet voor hypothecair krediet met een looptijd van tenminste tien jaar gebaseerd op een gemiddelde van de debetrentevoet die wordt gehanteerd door de tien grootste aanbieders.
6. Andere financiële verplichtingen van de consument worden door de aanbieder:
  - a. opgeteld bij de financieringslast; of
  - b. in mindering gebracht op de toegestane financieringslast.

#### **Artikel 4**

1. Een aanbieder van hypothecair krediet kan van artikel 3, eerste lid, afwijken indien:
  - a. het toetsinkomen, de financieringslast en de toegestane financieringslast zijn bepaald op grond van deze paragraaf;
  - b. de motivering van de afwijking wordt vastgelegd, met documenten wordt onderbouwd en berekeningen bevat waaruit blijkt dat de afwijkende situatie getoetst is op de in deze regeling gestelde normen en waarin wordt aangegeven waarom het verstrekken van het hypothecair krediet in de specifieke situatie verantwoord is;
  - c. de aanbieder kan aantonen dat hij de juistheid van de gegevens waarop de afwijking is gebaseerd heeft gecontroleerd; en
  - d. de aanbieder aantoonbaar heeft beoordeeld dat het aannemelijk is dat de aanleiding voor de afwijking een bestendige situatie is.
2. Een aanbieder van hypothecair krediet kan tevens van artikel 3, eerste lid, afwijken bij aflossing van een hypothecair krediet en het in plaats daarvan afsluiten van een nieuw hypothecair krediet met hetzelfde onderpand, voor zover de consument in de woning blijft wonen en de hoofdsom van het nieuwe hypothecair krediet niet hoger is dan de som van het af te lossen bedrag van het bestaande hypothecair krediet en de kosten die verband houden met het afsluiten van het nieuwe hypothecair krediet en de aflossing van het bestaande hypothecair krediet.
3. Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning het deel van het hypothecair krediet dat daarvoor is aangewend tot een bedrag van ten hoogste € 8.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast. Tevens kan een bedrag van ten hoogste € 8.000 buiten beschouwing worden gelaten, zonder dat sprake is van energiebesparende voorzieningen, indien het een aankoop van een woning met een (A++) label betreft.
4. Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het aangaan van een hypothecair krediet de lopende verplichtingen onder een hypothecair krediet voor de financiering van een nog niet verkochte woning, inclusief de kosten die verband houden met het afsluiten van een overbruggingskrediet, buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast, indien aannemelijk is gemaakt dat de verplichtingen uit de hypothecaire kredieten door de consument kunnen worden nagekomen gedurende een door de aanbieder van hypothecair krediet in redelijkheid te bepalen periode.

#### *§ 3. Maximale hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning*

#### **Artikel 5**

1. De maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning bedraagt:
  - a. 105 procent vanaf 1 januari 2013;
  - b. 104 procent vanaf 1 januari 2014;
  - c. 103 procent vanaf 1 januari 2015;
  - d. 102 procent vanaf 1 januari 2016;



- 
- e. 101 procent vanaf 1 januari 2017.
  2. De maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning bedraagt honderd procent vanaf 1 januari 2018.
  3. Een aanbieder van hypothecair krediet kan van het eerste en tweede lid afwijken indien een consument na de verkoop van een woning en aanwending van de verkoopopbrengst voor de aflossing van een hypothecair krediet verstrekt voor die woning, een schuld overhoudt. In dat geval mag het bedrag van die schuld worden meegefinancierd in een nieuw hypothecair krediet en buiten beschouwing worden gelaten bij het berekenen van de ratio, bedoeld in het eerste en tweede lid.
  4. Een aanbieder van hypothecair krediet kan voorts van het eerste en tweede lid afwijken indien energiebesparende voorzieningen worden getroffen in de woning. In dat geval mogen de kosten van deze voorzieningen worden meegefinancierd in een hypothecair krediet voor zover het hypothecair krediet niet meer dan 106 procent bedraagt van de waarde van de woning.
  5. Een aanbieder van hypothecair krediet kan tevens van het eerste en tweede lid afwijken:
    - a. bij aflossing van een hypothecair krediet en het in plaats daarvan afsluiten van een nieuw hypothecair krediet met hetzelfde onderpand, voor zover de consument in de woning blijft wonen en de hoofdsom van het nieuwe hypothecair krediet niet hoger is dan de som van het af te lossen bedrag van het bestaande hypothecair krediet en de kosten die verband houden met het afsluiten van het nieuwe hypothecair krediet en de aflossing van het bestaande hypothecair krediet;
    - b. bij het betalen van achterstallige betalingen door de consument aan de Vereniging van Eigenaren, voor zover de betalingsachterstand bij de aankoop van de woning een negatieve invloed heeft gehad op de waarde van de woning; of
    - c. indien de financieringslast van een hypothecair krediet substantieel lager ligt dan de toegestane financieringslast, bedoeld in artikel 3.

#### *§ 4. Slotbepalingen*

##### **Artikel 6**

1. Deze regeling treedt in werking op 1 januari 2013.
2. Deze regeling wordt aangehaald als: Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

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

*De Minister van Financiën,  
J.R.V.A. Dijsselbloem.*



## BIJLAGE 1 BEHORENDE BIJ HET DERDE LID VAN ARTIKEL 3

Tabel 1. Financieringslastpercentages voor consumenten die de pensioengerechtigde leeftijd nog niet hebben bereikt<sup>1</sup>

Bruto jaarinkomen in €	Toetsrentepercentages				
	<=5,000%	5,001-5,500%	5,501-6,000%	6,001-6,500%	>=6,501%
19000	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%	20,5%
19500	20,0%	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%
20000	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%
20500	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%
21000	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%
21500	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%
22000	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%
22500	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%
23000	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%
23500	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%
24000	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%
27000	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%
44000	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%
51000	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%
57000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
59000	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%
61000	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%
63000	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%
65000	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%
68000	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%
70000	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%
72000	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%
76000	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%
81000	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%
85000	33,5%	35,0%	36,5%	38,0%	39,5%
90000	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%
90000-110000	34,0%	35,5%	37,0%	38,5%	40,0%

<sup>1</sup> Voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, wordt het financieringslastpercentage vermindert met 1,5 keer de toetsrente en 0,25%.

Tabel 2. Financieringslastpercentages voor consumenten die de pensioengerechtigde leeftijd reeds hebben bereikt<sup>1</sup>

Bruto jaarinkomen in €	Toetsrentepercentages				
	<=5,000%	5,001-5,500%	5,501-6,000%	6,001-6,500%	>=6,501%
20000	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%
20500	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
21000	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%
21500	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%
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	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%
24000	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%
25000	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%
26000	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%
27000	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%
29000	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	31,0%
30000	29,5%	30,0%	30,5%	31,0%	31,5%
31000	30,0%	30,5%	31,0%	31,5%	32,0%
32000	30,5%	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%
33000	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%	33,0%
35000	31,5%	32,0%	32,5%	33,0%	33,5%
36000	32,0%	32,5%	33,0%	33,5%	34,0%
38000	32,5%	33,0%	33,5%	34,0%	34,5%
40000	33,0%	33,5%	34,0%	34,5%	35,0%



Bruto jaarinkomen in €	Toetsrentepercentages				
	<=5,000%	5,001-5,500%	5,501-6,000%	6,001-6,500%	>=6,501%
41000	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%
43000	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%
44000	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%	38,0%
45000	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%
46000	35,0%	36,0%	37,0%	38,0%	39,0%
47000	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%
48000	36,0%	37,0%	38,0%	39,0%	40,0%
50000	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%
51000	37,0%	38,0%	39,0%	40,0%	41,0%
53000	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
54000	38,0%	39,0%	40,0%	41,0%	42,0%
57000	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%	42,5%
58000	39,0%	40,0%	41,0%	42,0%	43,0%
65000	39,0%	40,5%	42,0%	43,5%	45,0%
76000	39,5%	41,0%	42,5%	44,0%	45,5%
95000	40,0%	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%
104000	40,5%	42,0%	43,5%	45,0%	46,5%
110000	40,5%	42,0%	43,5%	45,0%	46,5%

<sup>1</sup> Voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, wordt het financieringslastpercentage verminderd met 1,5 keer de toetsrente en 0,25%.



## TOELICHTING

### Algemeen

#### 1. Inleiding

Deze regeling strekt ter uitvoering van artikel 115, derde lid, van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (hierna: het besluit) dat voorziet in de mogelijkheid om bij ministeriële regeling inkomenscriteria vast te stellen voor het verstrekken van hypothecair krediet en de maximale hoogte te bepalen van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning.

#### 2. Inhoud van de regeling

Deze regeling is opgebouwd uit vier paragrafen. De eerste en laatste paragraaf bevatten de definities, respectievelijk de slotbepalingen. De tweede paragraaf bevat de normen ten aanzien van de inkomenscriteria die een aanbieder bij een aanvraag voor hypothecair krediet dient toe te passen (de zogenaamde 'loan-to-income' ('LTI' ratio)). In de derde paragraaf zijn regels opgenomen met betrekking tot de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning (de zogenaamde 'loan-to-value' ('LTV' ratio)).

##### 2.1 Inkomenscriteria

Tot nu toe werden de inkomenscriteria voor het verstrekken van hypothecair krediet vastgelegd in de door het Contactorgaan Hypothecaire Financiers vastgestelde Gedragscode Hypothecaire Financieringen (de GHF). De GHF gebruikte als uitgangspunt de inkomens Tabellen die werden opgesteld door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

Op de hypotheekmarkt was onduidelijkheid ontstaan over de interpretatie van de inkomenscriteria voor 2012. Teneinde deze onduidelijkheid weg te nemen, zijn de inkomenscriteria vastgelegd in deze ministeriële regeling. Deze regeling bevat slechts minimumnormen en laat de aanbieders van hypothecair krediet vrij om bij de beoordeling van aanvragen voor hypothecair krediet strengere normen te hanteren. Bij het opstellen van de regeling is rekening gehouden met de normen vastgelegd in de GHF en de door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen gehanteerde normen in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie.

In de regeling wordt verwezen naar de bijlage met de inkomens Tabellen voor het bepalen van de toegestane financieringslasten van een hypothecair krediet. Aan de hand van deze Tabellen kunnen aanbieders de maximum toegestane financieringslasten bepalen en daarmee ook de maximum toegestane hoogte van het hypothecair krediet. Deze Tabellen zullen jaarlijks worden aangepast op basis van advies van een onafhankelijk instituut. Aanbieders van hypothecair krediet kunnen in een aantal expliciet genoemde situaties afwijken van de inkomenscriteria (zoals bij het oversluiten van een hypothecair krediet, het treffen van energiebesparende voorzieningen, aankoop van een energiezuinige woning of in overbruggingssituaties). Tevens kunnen aanbieders van hypothecair krediet afwijken van de inkomenscriteria indien zij kunnen aantonen dat het verstrekken van het hypothecair krediet in een concreet geval verantwoord is.

##### 2.2 Maximale hoogte hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning

In de derde paragraaf zijn regels opgenomen over de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning. Deze 'loan-to-value' ratio zal vanaf 1 januari 2013 geleidelijk worden verlaagd tot honderd procent, hetgeen betekent dat kopers in toenemende mate eigen middelen zullen moeten inbrengen om bijkomende kosten te financieren. Bij het bepalen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet mag een aanbieder strengere regels hanteren.

In een aantal expliciet genoemde situaties kunnen aanbieders van hypothecair krediet afwijken van de voorgeschreven LTV ratio en een hypothecair krediet met een hogere LTV ratio verstrekken aan de consument. Dit is het geval bij het oversluiten van een hypothecair krediet, het treffen van energiebesparende voorzieningen, het meefinancieren van achterstallige betalingen door de consument aan de Vereniging van Eigenaren of een restschuld.



## Artikelsgewijs

### Artikel 1

In artikel 1 zijn onder meer de definities van energiebesparende voorzieningen en toetsinkomen opgenomen.

Onder energiebesparende voorzieningen wordt verstaan het plaatsen in een woning van gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoog-rendement-ventilatoren, hoogrendementketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan. De lijst van energiebesparende voorzieningen kan jaarlijks worden aangepast zodat het treffen van dit soort voorzieningen wordt gestimuleerd. In de artikelen 4, derde lid, en 5, vierde lid, is bepaald dat bij energiebesparende voorzieningen afgeweken mag worden van de inkomenscriteria en de regels met betrekking tot de hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning.

Onder toetsinkomen wordt verstaan het inkomen waarvan een aanbieder van hypothecair krediet uitgaat bij het bepalen van de maximaal toegestane financieringslast van een hypothecair krediet. In artikel 2 is bepaald hoe de aanbieder het toetsinkomen dient vast te stellen.

### Artikel 2

Het begrip toetsinkomen is van belang voor het bepalen van de toegestane hoogte van de financieringslasten van een hypothecair krediet. Op grond van het eerste lid dient een aanbieder van hypothecair krediet rekening te houden met de vaste en bestendige inkomsten van de consument bij het vaststellen van het toetsinkomen. De volgende inkomsten kunnen onder meer als vast en bestendig worden beschouwd:

- jaarsalaris uit een arbeidsovereenkomst;
- jaarlijkse uitkering uit pensioen, AOW, VUT of een uitkering op grond van sociale wetgeving;
- vakantietoeslag;
- vaste dertiende maand;
- structurele onregelmatigheidstoeslag;
- structureel overwerk;
- vaste eindejaarsuitkering;
- overige bestendige langlopende inkomsten, bijvoorbeeld uit verhuur van een registergoed.

Het toetsinkomen wordt vastgesteld als een bruto bedrag voor inhouding van belastingen en premies voor sociale verzekeringen. Er wordt geen rekening gehouden met eventuele renteaftrek.

Het tweede lid geeft aan op welke wijze een aanbieder van hypothecair krediet het toetsinkomen van een consument dient te bepalen als de consument geen vaste dienstbetrekking heeft of als sprake is van een flexibele arbeidsrelatie. In dit kader valt onder meer te denken aan ondernemers, freelancers, flexwerkers en uitzendkrachten. Bij deze groep consumenten kan een aanbieder van hypothecair krediet rekening houden met de gemiddelde inkomsten van de consument over de laatste drie jaar voorafgaand aan het jaar waarin het toetsinkomen wordt vastgesteld. Indien de consument minder dan drie kalenderjaren vaste inkomsten heeft genoten, mag de aanbieder naast de inkomsten, die wel kunnen worden aangetoond, uitgaan van een door een terzake deskundige onderbouwde prognose van de toekomstige inkomsten van de consument.

Het derde lid van dit artikel bepaalt dat een aanbieder van hypothecair krediet rekening kan houden met inkomsten van de consument uit vrij beschikbaar vermogen en een verwachte inkomstenstijging. Inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen kunnen van invloed zijn op de leencapaciteit van de consument. Onder vrij beschikbaar vermogen wordt onder meer verstaan spaargeld en beleggingen. Aanbieders kunnen bij het berekenen van het toetsinkomen tevens rekening houden met een te verwachten structurele inkomensstijging van de consument binnen een redelijke termijn. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan hoogopgeleide starters op de arbeidsmarkt. Tevens kunnen aanbieders rekening houden met een toekomstige inkomensstijging van de consument indien de consument werkzaam is in een bepaalde beroepsgroep en op basis van objectieve informatie een reële inkomensstijging binnen een redelijke termijn is te verwachten. De lengte van de termijn zal afhangen van de persoonlijke situatie van de consument en kan variëren van zes maanden tot enkele jaren. De aanbieder zal wel moeten motiveren waarom van de desbetreffende termijn wordt uitgegaan alsmede op welke grondslagen de verwachte inkomstenstijging is gebaseerd. De aanbieder stelt de toegestane financieringslast van de consument vast op basis van het verwachte toetsinkomen en de financieringslasttabellen.





### Artikel 3

Artikel 3 regelt de verhouding tussen het inkomen van de consument en de financieringslast van het hypothecair krediet. De hoofdregel is opgenomen in het eerste lid waarin is bepaald dat de financieringslast van een hypothecair krediet niet hoger mag zijn dan de toegestane financieringslast. Onder financieringslast wordt verstaan het bruto jaarlijks bedrag aan rente en aflossing dat door de consument is verschuldigd uit hoofde van het hypothecair krediet. Bij de berekening van de financieringslast wordt ervan uitgegaan dat de rente en aflossing maandelijks aan het einde van de maand worden betaald. De financieringslast dient te worden berekend op basis van een hypothecair krediet met een annuïtair aflossingsschema met een looptijd van dertig jaar, ook als het hypothecair krediet een andere vorm of looptijd heeft.

Het derde lid bepaalt dat de toegestane financieringslast wordt berekend als een percentage van het toetsinkomen van de consument. Dit percentage blijkt uit de financieringslasttabellen die zijn opgenomen in de bijlage bij deze regeling en is afhankelijk van het toetsinkomen van de consument en de relevante debetrentevoet. In de financieringslasttabellen is aangegeven welk maximumpercentage van het bruto toetsinkomen van de consument aangewend kan worden voor hypothecaire lasten. In de bijlage zijn twee tabellen met financieringslastpercentages opgenomen: een tabel voor consumenten die op het moment van het indienen van de aanvraag de pensioengerechtigde leeftijd nog niet hebben bereikt en een tabel voor consumenten die op dat moment de pensioengerechtigde leeftijd wel hebben bereikt. Het staat aanbieders van hypothecair krediet vrij om rekening te houden met een aankomend pensioen.

Indien sprake is van twee consumenten voor hetzelfde hypothecair krediet, kunnen aanbieders van hypothecair krediet rekening houden met de gezamenlijke toetsinkomens van deze consumenten. Op grond van het vierde lid wordt het financieringslastpercentage bepaald op basis van het hoogste toetsinkomen vermeerderd met 33,33 procent van het lagere toetsinkomen. Het aldus bepaalde financieringslastpercentage wordt gebruikt om de toegestane financieringslast te berekenen aan de hand van de bij elkaar opgetelde gezamenlijke toetsinkomens van de consumenten.

De debetrentevoet, waarmee de aanbieder van hypothecair krediet de toegestane financieringslast berekent, is van directe invloed op de maximale toegestane hoogte van het hypothecair krediet. Een lager debetrentevoet, des te makkelijker kan de consument de hypotheeklasten dragen. Echter, indien de berekeningen worden gebaseerd op een al te lage debetrentevoet, kunnen bij een scherpe rentestijging na afloop van de rentevastperiode betalingsproblemen ontstaan. Het financieringslastpercentage dat op grond van de financieringslasttabel wordt bepaald, is daarom afhankelijk van de debetrentevoet. Het vijfde lid van dit artikel bepaalt dat indien de rentevastperiode tien jaar of langer is, de berekeningen gebaseerd worden op de daadwerkelijk geoffreerde debetrentevoet. Indien de rentevastperiode korter is dan tien jaar dient de aanbieder van hypothecair krediet de debetrentevoet te baseren op de gemiddelde 10-jaars debetrentevoet die wordt gebruikt door de tien grootste aanbieders van hypothecair krediet. Deze debetrentevoet kan eventueel ook verhoogd worden met een opslag.

Het zesde lid bepaalt dat de aanbieder van hypothecair krediet, bij de vaststelling van de financieringslast en de toegestane financieringslast, tevens rekening dient te houden met andere financiële verplichtingen van de consument. Het gaat daarbij uiteraard niet om kosten voor levensonderhoud, maar om andere financiële verplichtingen van de consument die van invloed kunnen zijn op zijn vermogen om de hypothecaire lasten te dragen. In dit kader valt onder meer te denken aan verplichtingen van de consument die voortvloeien uit consumptief krediet, studieleningen en erfpacht. Deze financiële verplichtingen kunnen worden opgeteld bij de financieringslast of in mindering worden gebracht op het bedrag van de toegestane financieringslast, waarna beoordeeld kan worden of de toegestane financieringslast lager is dan de financieringslast van het hypothecair krediet.

### Artikel 4

Het eerste lid geeft een aanbieder van hypothecair krediet de ruimte om in bepaalde gevallen af te wijken van de inkomenscriteria zoals vastgelegd in artikel 3. Zodoende kan een aanbieder maatwerk leveren en inspelen op de persoonlijke situatie van de consument die een dergelijke afwijking rechtvaardigt. In dit verband kan gedacht worden aan een consument wiens ouders zich borg stellen voor het hypothecair krediet of een consument die werkzaam is in een sector waarin salarisstijgingen zijn te voorzien. Daarnaast kunnen aanbieders op grond van dit lid hypothecair krediet verstrekken aan consumenten voor andere doeleinden dan de aankoop van een woning of het aflossen van een bestaand hypothecair krediet (een zogenaamde 'opeethypotheek'). Een afwijking op grond van het eerste lid is mogelijk indien de aanbieder alle berekeningen conform de tweede paragraaf verricht, de juistheid van de gegevens controleert en gemotiveerd aantoont (met documenten en berekeningen) dat de afwijkende situatie getoetst is aan deze regeling en dat ondanks de afwijking sprake is van een





verantwoorde kredietverlening. De aanbieder dient tevens aan te kunnen tonen dat de specifieke factoren die de afwijking van de inkomenscriteria rechtvaardigen een bestendig karakter hebben. Factoren die onzeker zijn of slechts een tijdelijk karakter hebben, kunnen een afwijking van de inkomenscriteria niet rechtvaardigen.

De tweede uitzondering betreft het oversluiten van een hypothecair krediet (tweede lid). Ook in gevallen waarin sprake is van een hoge LTI ratio kan een aanbieder een hypothecair krediet verstrekken aan de consument voor de financiering van een woning die reeds in eigendom is van de consument, voor zover de consument in dezelfde woning, die tevens als onderpand dient, blijft wonen en de hoofdsom van het nieuwe hypothecair krediet niet hoger is dan de som van het af te lossen bedrag van het bestaande hypothecair krediet en de kosten die verband houden met het oversluiten van een hypothecair krediet (zoals onder meer notariskosten, taxatiekosten, advieskosten ter zake van het nieuwe hypothecair krediet en een eventuele boete voor vervroegde aflossing). Deze kosten kunnen worden meegefinancierd in het nieuwe hypothecair krediet.

Het derde lid bepaalt dat afwijkingen van de inkomenscriteria tot een bedrag van € 8.000 zijn toegestaan bij energiebesparende maatregelen, hetzij omdat een deel van het hypothecair krediet wordt aangewend voor energiebesparende voorzieningen hetzij omdat het een aankoop van een woning met een (A++) label betreft. Dit bedrag kan buiten beschouwing worden gelaten bij het berekenen van de financieringslast van het hypothecair krediet.

Ten slotte heeft de laatste uitzondering (vierde lid) betrekking op overbruggingsituaties waarbij een consument een hypothecair krediet aanvraagt voor de aankoop van een nieuwe woning terwijl de bestaande woning nog niet is verkocht. In dergelijke situaties kan een aanbieder van hypothecair krediet de lopende verplichtingen onder het bestaande hypothecair krediet, alsmede de kosten die verband houden met het afsluiten van een overbruggingskrediet, buiten beschouwing laten bij het bepalen van de financieringslast. Deze afwijking is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat de consument de verplichtingen uit beide kredieten, gedurende een door de aanbieder in redelijkheid te bepalen periode, kan dragen. Hoe lang deze periode duurt, zal van geval tot geval verschillen en zal gebaseerd worden op de persoonlijke situatie van de consument. De aanbieder kan hierbij ook rekening houden met (locale) marktomstandigheden.

## Artikel 5

Artikel 5 bepaalt de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning. Op grond van het eerste en tweede lid mag het bedrag van hypothecair krediet niet hoger zijn dan het daarin genoemde percentage van de waarde van de woning. Deze zogenaamde 'loan to value' ratio zal vanaf 1 januari 2013 jaarlijks met één procent worden verlaagd en zal vanaf 1 januari 2018 honderd procent bedragen. In artikel 115, derde lid, van het besluit is bepaald op welke wijze de waarde van de woning kan worden vastgesteld. Het hypothecair krediet dient te worden getoetst aan de ratio in dit artikel.

In een aantal gevallen kan de aanbieder van hypothecair krediet afwijken van het eerste en tweede lid en een hoger hypothecair krediet verstrekken. In de eerste plaats gaat het om het meefinancieren van een restschuld na verkoop van een bestaande woning (derde lid). Indien de restschuld wordt meegefinancierd in het hypothecair krediet, mag zij buiten beschouwing worden gelaten bij het berekenen van de LTV ratio. Het voorgaande neemt niet weg dat het deel van het hypothecair krediet dat betrekking heeft op de nieuwe woning, moet voldoen aan de voorwaarden neergelegd in het eerste en tweede lid.

In de tweede plaats is een uitzondering opgenomen voor kosten die verband houden met energiebesparende voorzieningen (vierde lid). Voor de definitie van energiebesparende voorzieningen wordt verwezen naar artikel 1 van deze regeling. De kosten van energiebesparende voorzieningen kunnen worden meegefinancierd in het hypothecair krediet. Daarbij mag het krediet niet meer bedragen dan 106 procent van de taxatiewaarde van de woning.

Op grond van het vijfde lid, onderdeel a, kan een aanbieder van hypothecair krediet bij het oversluiten van een hypothecair krediet afwijken van het eerste en tweede lid. Ook in gevallen waarin sprake is van een hoge LTV ratio kan een aanbieder een hypothecair krediet verstrekken aan de consument voor de financiering van een woning die reeds in eigendom is van de consument, voor zover de consument in dezelfde woning, die tevens als onderpand dient, blijft wonen en de hoofdsom van het nieuwe hypothecair krediet niet hoger is dan de som van het af te lossen bedrag van het bestaande hypothecair krediet en de kosten die verband houden met het oversluiten van een hypothecair krediet (zoals onder meer notariskosten, taxatiekosten, advieskosten ter zake van het nieuwe hypothecair krediet en een eventuele boete voor vervroegde aflossing). Deze kosten kunnen worden meegefinancierd in het nieuwe hypothecair krediet. Indien een deel van het bestaande hypothecair krediet reeds is afgelost,



---

kan dat deel van het krediet niet opnieuw worden geleend.

Op grond van het vijfde lid, onderdeel b, kan een aanbieder van hypothecair krediet afwijken van de LTV ratio en een hoger hypothecair krediet verstrekken aan een consument als ten tijde van de aankoop van de woning sprake is van achterstallige betalingen aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) die een negatieve invloed hebben gehad op de waarde van de woning. De achterstallige betalingen, die onder meer verband kunnen houden met een Meerjaren Onderhoudsplan van de VvE, kunnen worden meegefinancierd in het hypothecair krediet indien de consument na aankoop van de woning overgaat tot het betalen van deze achterstallige betalingen.

Tenslotte kan een aanbieder afwijken van de LTV ratio indien sprake is van een lage "loan to income" ratio (vijfde lid, onderdeel c). Dit houdt in dat de financieringslasten van het hypothecair krediet substantieel lager zijn dan het toetsinkomen en de toegestane financieringslast van de consument. Aangezien consumenten in dit soort gevallen gemakkelijker de lasten van het hypothecair krediet kunnen dragen en het risico van betalingsonmacht kleiner is, kunnen aanbieders van hypothecair krediet afwijken van de LTV ratio, bedoeld in het eerste en tweede lid, en een hoger hypothecair krediet verstrekken.

### **Artikel 6**

De regeling treedt in werking op het tijdstip waarop ook het nieuwe artikel 115, derde tot en met zesde lid, van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft in werking treedt, te weten 1 januari 2013.

*De Minister van Financiën,  
J.R.V.A. Dijsselbloem.*