



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 28 november 2017, nr. 2017-0000603383, houdende vaststelling van percentages, bedragen en inkomensklassen ingevolge de Wet bevordering eigenwoningbezit en wijziging van enkele bedragen in die wet (Regeling koopsubsidiegrenzen 2018)

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op de artikelen 23, 26, eerste en tweede lid, 29, eerste tot en met vijfde lid en zevende lid, en 41, eerste en tweede lid, van de Wet bevordering eigenwoningbezit;

Besluit:

§ 1. Vaststelling van percentages, bedragen en inkomensklassen ingevolge de Wet bevordering eigenwoningbezit

Artikel 1

De rentevaste periode, bedoeld in artikel 23 van de Wet bevordering eigenwoningbezit, is: 10 jaar.

Artikel 2

Het percentage van de toetsrente, bedoeld in artikel 26, eerste lid, van de Wet bevordering eigenwoningbezit, bedraagt: 1,9.

Artikel 3

De financieringslastnorm, bedoeld in artikel 29, eerste lid, van de Wet bevordering eigenwoningbezit, bedraagt:

a. voor een- en meerpersoonshuishoudens:

	Financieringslastnorm
1	11,50%
2	11,50%
3	12,50%
4	13,00%
5	13,50%
6	14,00%
7	14,50%
8	15,00%
9	15,00%
10	15,50%
11	16,00%
12	16,00%
13	16,50%
14	16,50%
15	17,00%
16	17,00%
17	17,50%
18	17,50%
19	18,00%
20	18,00%
21	18,50%
22	18,50%
23	19,00%
24	19,00%



	Financieringslastnorm
25	19,00%
26	19,00%
27	19,00%
28	19,00%
29	19,00%
30	19,00%
31	19,00%
32	19,00%
33	19,00%
34	19,00%
35	19,00%
36	19,00%
37	19,00%
38	19,00%
39	19,00%
40	19,00%
41	19,00%
42	19,00%
43	19,00%
44	19,00%
45	19,00%
46	19,00%
47	19,00%
48	19,00%
49	19,50%
50	19,50%
51	19,50%
52	19,50%

,en

b. voor een- en meerpersoonsouderrenhuishoudens:

	Financieringslastnorm
1	14,00%
2	14,00%
3	15,00%
4	16,00%
5	17,00%
6	18,00%
7	19,00%
8	19,50%
9	20,50%
10	20,50%
11	21,00%
12	21,00%
13	21,50%
14	21,50%
15	21,50%
16	21,50%
17	21,50%
18	21,50%
19	22,00%
20	22,00%
21	22,00%
22	22,00%
23	23,00%
24	23,00%
25	23,50%
26	23,50%
27	23,50%
28	23,50%



	Financieringslastnorm
29	23,50%
30	23,50%
31	23,50%
32	23,50%
33	23,50%
34	23,50%
35	24,00%

Artikel 4

Het percentage, bedoeld in artikel 29, tweede lid, van de Wet bevordering eigenwoningbezit, waarmee de financieringslastnorm, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, ten hoogste kan worden vermeerderd, bedraagt:

a. voor een- en meerpersoonshuishoudens:

	Opslagpercentage
1	6,76%
2	6,76%
3	6,76%
4	6,76%
5	6,76%
6	6,76%
7	6,76%
8	6,76%
9	6,76%
10	6,76%
11	6,76%
12	6,76%
13	6,76%
14	6,76%
15	6,76%
16	6,76%
17	6,76%
18	6,76%
19	6,76%
20	6,76%
21	6,76%
22	6,76%
23	6,76%
24	6,76%
25	6,76%
26	6,76%
27	6,76%
28	6,76%
29	6,76%
30	6,76%
31	6,63%
32	6,27%
33	5,92%
34	5,58%
35	5,25%
36	4,92%
37	4,61%
38	4,30%
39	4,00%
40	3,71%
41	3,43%
42	3,15%
43	2,88%



	Opslagpercentage
44	2,62%
45	2,36%
46	2,11%
47	1,86%
48	1,62%
49	0,89%
50	0,66%
51	0,44%
52	0,22%

,en

b. voor een- en meerpersoonsouderenhuishoudens:

	Opslagpercentage
1	2,26%
2	2,26%
3	2,26%
4	2,26%
5	2,26%
6	2,26%
7	2,26%
8	2,26%
9	2,26%
10	2,26%
11	2,26%
12	2,26%
13	2,26%
14	2,26%
15	2,26%
16	2,26%
17	2,26%
18	2,26%
19	2,26%
20	2,26%
21	2,26%
22	2,26%
23	2,26%
24	2,26%
25	2,26%
26	2,26%
27	2,26%
28	2,26%
29	2,26%
30	2,26%
31	2,13%
32	1,77%
33	1,42%
34	1,08%
35	0,25%

Artikel 5

De inkomensklassen en de daarbij behorende maximale hypothecaire leningen, bedoeld in artikel 29, vijfde lid, van de Wet bevordering eigenwoningbezit, zijn:

a. voor een- en meerpersoonshuishoudens:

	Inkomensklasse	Inkomensklasse	Maximale hypothecaire lening	Maximale hypothecaire lening
	ondergrens	bovgrens	ondergrens	bovgrens
1	€ –	€ 20.499	€ –	€ 85.544
2	€ 20.500	€ 20.999	€ 85.549	€ 87.631



	Inkomensklasse		Maximale hypothecaire lening	
	ondergrens	bovgrens	ondergrens	bovgrens
3	€ 21.000	€ 21.499	€ 92.434	€ 94.631
4	€ 21.500	€ 21.999	€ 97.092	€ 99.345
5	€ 22.000	€ 22.499	€ 101.864	€ 104.174
6	€ 22.500	€ 22.999	€ 106.750	€ 109.117
7	€ 23.000	€ 23.499	€ 111.750	€ 114.175
8	€ 23.500	€ 23.999	€ 116.865	€ 119.346
9	€ 24.000	€ 24.499	€ 119.351	€ 121.833
10	€ 24.500	€ 24.999	€ 124.638	€ 127.176
11	€ 25.000	€ 25.499	€ 130.038	€ 132.633
12	€ 25.500	€ 25.999	€ 132.639	€ 135.234
13	€ 26.000	€ 26.499	€ 138.210	€ 140.863
14	€ 26.500	€ 26.999	€ 140.868	€ 143.521
15	€ 27.000	€ 27.499	€ 146.611	€ 149.321
16	€ 27.500	€ 27.999	€ 149.326	€ 152.036
17	€ 28.000	€ 28.499	€ 155.241	€ 158.007
18	€ 28.500	€ 28.999	€ 158.013	€ 160.780
19	€ 29.000	€ 29.499	€ 164.099	€ 166.923
20	€ 29.500	€ 29.999	€ 166.928	€ 169.752
21	€ 30.000	€ 30.499	€ 173.186	€ 176.066
22	€ 30.500	€ 30.999	€ 176.072	€ 178.953
23	€ 31.000	€ 31.499	€ 182.501	€ 185.438
24	€ 31.500	€ 31.999	€ 185.444	€ 188.382
25	€ 32.000	€ 32.499	€ 188.388	€ 191.325
26	€ 32.500	€ 32.999	€ 191.331	€ 194.269
27	€ 33.000	€ 33.499	€ 194.275	€ 197.213
28	€ 33.500	€ 33.999	€ 197.218	€ 200.156
29	€ 34.000	€ 34.499	€ 200.162	€ 203.100
30	€ 34.500	€ 34.999	€ 203.106	€ 204.984
31	€ 35.000	€ 35.499	€ 204.984	€ 204.984
32	€ 35.500	€ 35.999	€ 204.984	€ 204.984
33	€ 36.000	€ 36.499	€ 204.984	€ 204.984
34	€ 36.500	€ 36.999	€ 204.984	€ 204.984
35	€ 37.000	€ 37.499	€ 204.984	€ 204.984
36	€ 37.500	€ 37.999	€ 204.984	€ 204.984
37	€ 38.000	€ 38.499	€ 204.984	€ 204.984
38	€ 38.500	€ 38.999	€ 204.984	€ 204.984
39	€ 39.000	€ 39.499	€ 204.984	€ 204.984
40	€ 39.500	€ 39.999	€ 204.984	€ 204.984
41	€ 40.000	€ 40.499	€ 204.984	€ 204.984
42	€ 40.500	€ 40.999	€ 204.984	€ 204.984
43	€ 41.000	€ 41.499	€ 204.984	€ 204.984
44	€ 41.500	€ 41.999	€ 204.984	€ 204.984
45	€ 42.000	€ 42.499	€ 204.984	€ 204.984
46	€ 42.500	€ 42.999	€ 204.984	€ 204.984
47	€ 43.000	€ 43.499	€ 204.984	€ 204.984
48	€ 43.500	€ 43.999	€ 204.984	€ 204.984
49	€ 44.000	€ 44.499	€ 204.984	€ 204.984
50	€ 44.500	€ 44.999	€ 204.984	€ 204.984
51	€ 45.000	€ 45.499	€ 204.984	€ 204.984
52	€ 45.500	€ 45.997	€ 204.984	€ 204.984

, en

b. voor een- en meerpersoonsouderenuishoudens:

	Inkomensklasse		Maximale hypothecaire lening	
	Ondergrens	Bovengrens	Ondergrens	Bovengrens
1	€ –	€ 20.499	€ –	€ 76.175
2	€ 20.500	€ 20.999	€ 76.179	€ 78.033



	Inkomensklasse		Maximale hypothecaire lening	
	Ondergrens	Bovengrens	Ondergrens	Bovengrens
3	€ 21.000	€ 21.499	€ 82.836	€ 84.804
4	€ 21.500	€ 21.999	€ 89.722	€ 91.804
5	€ 22.000	€ 22.499	€ 96.836	€ 99.032
6	€ 22.500	€ 22.999	€ 104.179	€ 106.489
7	€ 23.000	€ 23.499	€ 111.750	€ 114.175
8	€ 23.500	€ 23.999	€ 116.865	€ 119.346
9	€ 24.000	€ 24.499	€ 124.836	€ 127.432
10	€ 24.500	€ 24.999	€ 127.437	€ 130.033
11	€ 25.000	€ 25.499	€ 132.895	€ 135.547
12	€ 25.500	€ 25.999	€ 135.552	€ 138.205
13	€ 26.000	€ 26.499	€ 141.181	€ 143.891
14	€ 26.500	€ 26.999	€ 143.896	€ 146.606
15	€ 27.000	€ 27.499	€ 146.611	€ 149.321
16	€ 27.500	€ 27.999	€ 149.326	€ 152.036
17	€ 28.000	€ 28.499	€ 152.041	€ 154.751
18	€ 28.500	€ 28.999	€ 154.756	€ 157.466
19	€ 29.000	€ 29.499	€ 160.785	€ 163.552
20	€ 29.500	€ 29.999	€ 163.557	€ 166.324
21	€ 30.000	€ 30.499	€ 166.329	€ 169.096
22	€ 30.500	€ 30.999	€ 169.102	€ 171.868
23	€ 31.000	€ 31.499	€ 178.958	€ 181.839
24	€ 31.500	€ 31.999	€ 181.845	€ 184.725
25	€ 32.000	€ 32.499	€ 188.388	€ 191.325
26	€ 32.500	€ 32.999	€ 191.331	€ 194.269
27	€ 33.000	€ 33.499	€ 194.275	€ 197.213
28	€ 33.500	€ 33.999	€ 197.218	€ 200.156
29	€ 34.000	€ 34.499	€ 200.162	€ 203.100
30	€ 34.500	€ 34.999	€ 203.106	€ 204.984
31	€ 35.000	€ 35.499	€ 204.984	€ 204.984
32	€ 35.500	€ 35.999	€ 204.984	€ 204.984
33	€ 36.000	€ 36.499	€ 204.984	€ 204.984
34	€ 36.500	€ 36.999	€ 204.984	€ 204.984
35	€ 37.000	€ 37.373	€ 204.984	€ 204.984

§ 2. Wijziging van de Wet bevordering eigenwoningbezit

Artikel 6

De Wet bevordering eigenwoningbezit wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 15, eerste lid, onderdeel a, wordt '€ 185.900' vervangen door: € 189.800.

B

In artikel 29, tweede lid, onderdelen a en b, wordt '€ 34.725' telkens vervangen door: € 34.825.

§ 3. Slotbepalingen

Artikel 7

De Regeling koopsubsidiegrenzen 2017 wordt ingetrokken.

Artikel 8

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



Artikel 9

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling koopsubsidiegrenzen 2018.

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

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*



TOELICHTING

Algemeen

De Wet bevordering eigenwoningbezit (hierna: Wet BEW) bepaalt dat verschillende van de grootheden die worden gebruikt bij het berekenen van de eigenwoningbijdrage (ten behoeve van het in eigendom verkrijgen en vervolgens kunnen blijven bewonen van een woning) bij ministeriële regeling worden vastgesteld of gewijzigd. Deze regeling voorziet daarin. Vanwege de wijziging van bepaalde grootheden moeten ook de zogenoemde inkomensklassen opnieuw worden gepubliceerd.

De voornoemde grootheden en inkomensklassen worden ingevolge de Wet BEW jaarlijks per 1 januari vastgesteld.

Administratieve lasten en regeldruk

Administratieve lasten

Deze regeling heeft geen gevolgen voor de administratieve lasten voor het bedrijfsleven en de burger.

Regeldruk

Deze regeling betreft enkel cijfermatige aanpassingen en heeft derhalve geen effecten op de regeldruk.

Artikelsgewijs

Artikel 1

Artikel 23 van de Wet BEW bepaalt dat voor een primaire toekenning in de zin van die wet is vereist dat de hypothecaire lening wordt afgesloten voor een bij ministeriële regeling te bepalen rentevaste periode. Die periode wordt vastgesteld op 10 jaar, opdat onverwachte renteontwikkelingen gedurende een vrij lange tijd op het toekennen en op de hoogte van een eigenwoningbijdrage in de zin van de Wet BEW niet van invloed zijn. Na het tweede vijfjaarstijdvak vindt een continueringstoets plaats, waarbij de eigenwoningbijdrage opnieuw wordt berekend en waarbij dan ook rekening wordt gehouden met de renteontwikkeling (artikel 23a van de Wet BEW).

Artikel 2

Artikel 26, eerste lid, van de Wet BEW bepaalt dat het percentage van de toetsrente bij ministeriële regeling wordt vastgesteld. De toetsrente is mede bepalend voor het berekenen van de eigenwoningbijdrage. Afhankelijk van de hoogte van het vastgestelde percentage aan toetsrente wordt de financieringslast bepaald. Voor het bepalen van het percentage van de toetsrente is gekozen voor het middelen van de rentepercentages van tien grote financiële instellingen voor een annuïteitenhypothecaire lening van 10 jaar, rekening houdend met de Nationale Hypotheekgarantie, en dit gemiddelde af te ronden op één cijfer achter de komma, zulks om een handzame toetsrente te kunnen hanteren. Het percentage kan bij ministeriële regeling worden gewijzigd als daartoe aanleiding bestaat als gevolg van de ontwikkeling van het rentetarief, bedoeld in artikel 26, eerste lid, van de Wet BEW. De gemiddelde rente voor een annuïteitenhypothecaire lening van 10 jaar is gedaald. Daarom wordt de toetsrente naar beneden bijgesteld. Dit artikel voorziet daarin.

Artikel 3

Artikel 29, eerste lid, van de Wet BEW bepaalt dat de zogenoemde financieringslastnorm bij ministeriële regeling wordt vastgesteld. De financieringslastnorm is het gedeelte van de financieringslast (het te betalen bedrag aan rente over en aflossing van de hypothecaire lening, blijkens de geldleningsovereenkomst) dat per maand ten minste voor rekening van de eigenaar-bewoner blijft, uitgedrukt in een percentage van het toetsinkomen, bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Wet BEW. Bij de bepaling van de norm zijn de berekeningen van het Nationaal instituut voor budgetvoorlichting (Nibud) ten aanzien van de gevolgen voor de eigenaar-bewoners gevolgd.

Artikel 4

Artikel 29, tweede lid, van de Wet BEW bepaalt dat bij ministeriële regeling een percentage wordt vastgesteld, waarmee de financieringslastnorm ten hoogste kan worden vermeerderd. Dit percentage kan bij toetsingsinkomens van € 34.825 of meer zodanig worden vastgesteld, dat een hypothecaire



lening in de vorm van een annuïteitenhypotheek kan worden afgesloten ter hoogte van het bedrag, bedoeld in artikel 15, eerste lid, van de Wet BEW. Dit zogenoemde opslagpercentage (als opslag boven op de financieringslastnorm) geeft in feite het uiteindelijke op grond van de Wet BEW subsidiabele leningsdeel aan. Met het opslagpercentage wordt bewerkstelligd dat een koopwoning met ten hoogste een koopsom van € 189.800, vermeerderd met een in de wet vastgelegd percentage van 8% (gemiddelde kosten koper), kan worden gekocht.

Artikel 5

Artikel 29, vijfde lid, van de Wet BEW bepaalt dat met het oog op de uitvoering van die wet bij ministeriële regeling de toetsinkomens in inkomensklassen worden verdeeld, waarbij de toetsrente, de maximale hypothecaire lening, de daarbij behorende financieringslastnorm en het daarbij behorende opslagpercentage worden opgenomen. Deze onderdelen zijn voor de berekening van de eigenwoningbijdrage van essentieel belang.

De van toepassing zijnde toetsrente en de tabellen betreffende de financieringslastnorm en het zogenoemde opslagpercentage zijn opgenomen in de artikelen 2, 3 en 4 van deze regeling. Voor de goede orde wordt hierbij nog opgemerkt dat de nummering in de tabel correspondeert met de nummering in de tabellen, zoals opgenomen in de artikelen 3 (de financieringslastnorm) en 4 (het opslagpercentage) van deze regeling.

In artikel 5 van deze regeling is in de onderhavige tabel tevens de bij de desbetreffende inkomensklassen opgenomen maximale hypothecaire lening vermeld.

In de tabel zijn de bij de toepassing van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gehanteerde tabellen die gelden vanaf 1 januari 2018 en die onderdeel uitmaken van de formule, genoemd in artikel 30 van de Wet BEW.

Artikel 6

A

Artikel 15, eerste lid, onderdeel a, van de Wet BEW bepaalt de maximale koopsom die een koper, die voor een eigenwoningbijdrage op grond van die wet in aanmerking wil komen, mag betalen. Op grond van artikel 41, eerste lid, van de Wet BEW wordt de maximale koopsom bij ministeriële regeling gewijzigd met de ontwikkeling van het prijsindexcijfer voor de bouwkosten. Die ontwikkeling voor de bouwkosten bedraagt 1,0210. De maximale koopsom is daarmee gewijzigd en overeenkomstig het bepaalde in artikel 41, vierde lid, onderdeel a, van de Wet BEW naar boven afgerond op een veelvoud van € 25.

B

Artikel 41, tweede lid, van de Wet BEW bepaalt dat het bedrag van het toetsinkomen, genoemd in artikel 29, tweede lid, van die wet, bij ministeriële regeling wordt gewijzigd met de ontwikkeling van de consumentenprijzen. Die ontwikkeling bedraagt 1,0030. Het bedrag, genoemd in artikel 29, tweede lid, van de Wet BEW, komt daarmee, na afronding conform het bepaalde in artikel 41, vierde lid, van die wet, op € 34.825.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*