



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 29 oktober 2020, nr. 2020-0000627214, houdende vaststelling van percentages, bedragen en inkomensklassen ingevolge de Wet bevordering eigenwoningbezit en wijziging van enkele bedragen in die wet (Regeling koopsubsidiegrenzen en koopsubsidieplafond 2021)

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op de artikelen 6, zesde lid, aanhef en onderdeel a, 23, 26, eerste lid, 29, eerste, tweede, vijfde 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: 1,3.

Artikel 3

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

a. voor een- en meerpersoonshuishoudens:

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



	Financieringslastnorm
26	18,50%
27	18,50%
28	18,50%
29	18,50%
30	18,50%
31	18,50%
32	18,50%
33	18,50%
34	18,50%
35	18,50%
36	18,50%
37	18,50%
38	18,50%
39	18,50%
40	18,50%
41	18,50%
42	18,50%
43	18,50%
44	18,50%
45	18,50%
46	18,50%
47	18,50%
48	18,50%
49	18,50%
50	18,50%
51	18,50%

, en

b. voor een- en meerpersoonsouderenhuishoudens:

	Financieringslastnorm
1	16,00%
2	16,00%
3	17,00%
4	18,00%
5	19,00%
6	19,50%
7	20,00%
8	20,50%
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	22,00%
18	22,00%
19	22,00%
20	22,00%
21	22,50%
22	22,50%
23	22,50%
24	22,50%
25	23,00%
26	23,00%
27	23,00%
28	23,00%
29	23,00%



	Financieringslastnorm
30	23,00%
31	23,00%
32	23,00%
33	23,00%
34	23,00%

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	5,44%
2	5,44%
3	5,44%
4	5,44%
5	5,44%
6	5,44%
7	5,44%
8	5,44%
9	5,44%
10	5,44%
11	5,44%
12	5,44%
13	5,44%
14	5,44%
15	5,44%
16	5,44%
17	5,44%
18	5,44%
19	5,44%
20	5,44%
21	5,44%
22	5,44%
23	5,44%
24	5,44%
25	5,44%
26	5,44%
27	5,44%
28	5,44%
29	5,44%
30	5,44%
31	5,44%
32	5,44%
33	5,34%
34	5,03%
35	4,72%
36	4,42%
37	4,12%
38	3,84%
39	3,56%
40	3,28%
41	3,02%
42	2,76%
43	2,51%
44	2,26%
45	2,02%



	Opslagpercentage
46	1,78%
47	1,55%
48	1,33%
49	1,11%
50	0,89%
51	0,68%
52	0,47%
53	0,27%
54	0,07%

, en

b. voor een- en meerpersoonsouderenuishoudens:

	Opslagpercentage
1	0,94%
2	0,94%
3	0,94%
4	0,94%
5	0,94%
6	0,94%
7	0,94%
8	0,94%
9	0,94%
10	0,94%
11	0,94%
12	0,94%
13	0,94%
14	0,94%
15	0,94%
16	0,94%
17	0,94%
18	0,94%
19	0,94%
20	0,94%
21	0,94%
22	0,94%
23	0,94%
24	0,94%
25	0,94%
26	0,94%
27	0,94%
28	0,94%
29	0,94%
30	0,94%
31	0,84%
32	0,53%

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 meerpersoonsouderenuishoudens:

	Inkomensklasse	Inkomensklasse	Maximale hypothecaire lening	Maximale hypothecaire lening
	ondergrens	bovengrens	ondergrens	bovengrens
1	€ –	€ 21.499	€ –	€ 101.109
2	€ 21.500	€ 21.999	€ 101.114	€ 103.461
3	€ 22.000	€ 22.499	€ 111.660	€ 114.192
4	€ 22.500	€ 22.999	€ 116.991	€ 119.585



	Inkomensklasse		Maximale hypothecaire lening	
	ondergrens	bovengrens	ondergrens	bovengrens
5	€ 23.000	€ 23.499	€ 122.446	€ 125.103
6	€ 23.500	€ 23.999	€ 125.108	€ 127.764
7	€ 24.000	€ 24.499	€ 130.749	€ 133.468
8	€ 24.500	€ 24.999	€ 136.515	€ 139.296
9	€ 25.000	€ 25.499	€ 139.301	€ 142.082
10	€ 25.500	€ 25.999	€ 142.087	€ 144.868
11	€ 26.000	€ 27.499	€ 148.101	€ 150.944
12	€ 26.500	€ 26.999	€ 150.949	€ 153.792
13	€ 27.000	€ 27.499	€ 157.150	€ 160.054
14	€ 27.500	€ 27.999	€ 160.060	€ 162.964
15	€ 28.000	€ 28.499	€ 162.970	€ 165.874
16	€ 28.500	€ 28.999	€ 165.880	€ 168.784
17	€ 29.000	€ 29.499	€ 168.790	€ 171.695
18	€ 29.500	€ 29.999	€ 171.700	€ 174.605
19	€ 30.000	€ 30.499	€ 174.611	€ 177.515
20	€ 30.500	€ 30.999	€ 177.521	€ 180.425
21	€ 31.500	€ 31.499	€ 180.431	€ 183.335
22	€ 31.500	€ 31.999	€ 183.341	€ 186.245
23	€ 32.000	€ 32.499	€ 186.251	€ 189.156
24	€ 32.500	€ 32.999	€ 189.161	€ 192.066
25	€ 33.000	€ 33.499	€ 196.169	€ 199.135
26	€ 33.500	€ 33.999	€ 199.141	€ 202.107
27	€ 34.000	€ 34.499	€ 202.113	€ 205.079
28	€ 34.500	€ 34.999	€ 205.085	€ 208.052
29	€ 35.000	€ 35.499	€ 208.058	€ 211.024
30	€ 35.500	€ 35.999	€ 211.030	€ 219.024
31	€ 36.000	€ 36.499	€ 214.002	€ 219.024
32	€ 36.500	€ 36.999	€ 219.024	€ 219.024
33	€ 37.000	€ 37.499	€ 219.024	€ 219.024
34	€ 37.500	€ 37.999	€ 219.024	€ 219.024
35	€ 38.000	€ 38.499	€ 219.024	€ 219.024
36	€ 38.500	€ 38.999	€ 219.024	€ 219.024
37	€ 39.000	€ 39.499	€ 219.024	€ 219.024
38	€ 39.500	€ 39.999	€ 219.024	€ 219.024
39	€ 40.000	€ 40.499	€ 219.024	€ 219.024
40	€ 40.500	€ 40.999	€ 219.024	€ 219.024
41	€ 41.000	€ 41.499	€ 219.024	€ 219.024
42	€ 41.500	€ 41.999	€ 219.024	€ 219.024
43	€ 42.000	€ 42.499	€ 219.024	€ 219.024
44	€ 42.500	€ 42.999	€ 219.024	€ 219.024
45	€ 43.000	€ 43.499	€ 219.024	€ 219.024
46	€ 43.500	€ 43.999	€ 219.024	€ 219.024
47	€ 44.000	€ 44.499	€ 219.024	€ 219.024
48	€ 44.500	€ 44.999	€ 219.024	€ 219.024
49	€ 45.000	€ 45.499	€ 219.024	€ 219.024
50	€ 45.500	€ 45.999	€ 219.024	€ 219.024
51	€ 46.000	€ 46.499	€ 219.024	€ 219.024
52	€ 46.500	€ 46.999	€ 219.024	€ 219.024
53	€ 47.000	€ 47.499	€ 219.024	€ 219.024
54	€ 47.500	€ 47.999	€ 219.024	€ 219.024

, en

b. voor een- en meerpersoonsouderenuishouders:

	Inkomensklasse		Maximale hypothecaire lening	
	Ondergrens	Bovengrens	Ondergrens	Bovengrens
1	€ –	€ 22.499	€ –	€ 108.606
2	€ 22.500	€ 22.999	€ 108.610	€ 111.019



	Inkomensklasse		Maximale hypothecaire lening	
	Ondergrens	Bovengrens	Ondergrens	Bovengrens
3	€ 23.000	€ 23.499	€ 116.735	€ 119.268
4	€ 23.500	€ 23.999	€ 122.190	€ 124.785
5	€ 24.000	€ 24.499	€ 127.770	€ 130.426
6	€ 24.500	€ 24.999	€ 133.473	€ 136.192
7	€ 25.000	€ 25.499	€ 136.197	€ 138.916
8	€ 25.500	€ 25.999	€ 138.921	€ 141.640
9	€ 26.000	€ 26.499	€ 144.873	€ 147.654
10	€ 26.500	€ 26.999	€ 147.659	€ 150.440
11	€ 27.000	€ 27.499	€ 153.797	€ 156.640
12	€ 27.500	€ 27.999	€ 156.645	€ 159.488
13	€ 28.000	€ 28.499	€ 162.970	€ 165.874
14	€ 28.500	€ 28.999	€ 165.880	€ 168.784
15	€ 29.000	€ 29.499	€ 168.790	€ 171.695
16	€ 29.500	€ 29.999	€ 171.700	€ 174.605
17	€ 30.000	€ 30.499	€ 174.611	€ 177.515
18	€ 30.500	€ 30.999	€ 177.521	€ 180.425
19	€ 31.000	€ 31.499	€ 184.280	€ 187.246
20	€ 31.500	€ 31.999	€ 187.252	€ 190.218
21	€ 32.000	€ 32.499	€ 190.224	€ 193.190
22	€ 32.500	€ 32.999	€ 193.196	€ 196.163
23	€ 33.000	€ 33.499	€ 196.169	€ 199.135
24	€ 33.500	€ 33.999	€ 199.141	€ 202.107
25	€ 34.000	€ 34.499	€ 202.113	€ 205.079
26	€ 34.500	€ 34.999	€ 205.085	€ 208.052
27	€ 35.000	€ 35.499	€ 208.058	€ 211.024
28	€ 35.500	€ 35.999	€ 211.030	€ 213.996
29	€ 36.000	€ 36.499	€ 214.002	€ 216.968
30	€ 36.500	€ 36.999	€ 216.974	€ 219.941
31	€ 37.000	€ 37.499	€ 219.028	€ 221.982
32	€ 37.500	€ 37.999	€ 219.101	€ 222.017

§ 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 '€ 199.400' vervangen door '€ 202.800'.

B

In artikel 29, tweede lid, onderdelen a en b, wordt '€ 35.925' vervangen door '€ 36.850'.

§ 3. Koopsubsidieplafond

Artikel 7

Het bedrag, bedoeld in artikel 6, zesde lid, onderdeel a, van de Wet bevordering eigenwoningbezit is voor het jaar 2021: € 0.

§ 4. Slotbepalingen

Artikel 8

De Regeling koopsubsidiegrenzen en koopsubsidieplafond 2020 wordt ingetrokken.



Artikel 9

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2021.

Artikel 10

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling koopsubsidiegrenzen en koopsubsidieplafond 2021.

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

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



TOELICHTING

I. 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 berekend.

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

Administratieve lasten

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

Regeldruk

Deze regeling betreft enkel cijfermatige aanpassingen van de overigens ongewijzigde parameters en heeft derhalve geen effecten op de regeldruk.

II. 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 medebepalend 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.

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 € 36.850 of meer zodanig worden vastgesteld, dat een hypothecaire lening in de vorm van een annuïteitenhypothecaire lening 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 € 202.800, 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 2021 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 1,0170. 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, met als uitkomst een maximale koopsom van € 202.800.

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 1,0260. Het bedrag, genoemd in artikel 29, tweede lid, van de Wet BEW, komt daarmee, na afronding conform het bepaalde in artikel 41, vierde lid, onderdeel a, van die wet, op € 36.850.

Artikel 7

Aangezien er in 2021, net als in 2020, binnen de begroting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties geen budget beschikbaar is voor het voor de eerste maal toekennen van eigenwoningbijdragen op grond van de Wet BEW, is het bedrag voor die toekenningen in het kalenderjaar 2021 gesteld op € 0.

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