



Regeling van de Minister van Financiën van 28 oktober 2024 2024-0000476828, directie Financiële Markten, tot wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet in verband met de vaststelling van de inkomenstabellen voor 2025 (Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2025)

De Minister van Financiën,

Handelende in overeenstemming met de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;

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 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid komt te luiden:

- Indien de inkomsten van de consument geen vaste inkomsten betreffen, kan de aanbieder van hypothecair krediet rekening houden met de gemiddelde inkomsten van de consument over de laatste drie kalenderjaren of 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het toetsinkomen wordt vastgesteld.

2. Onder vernummering van het derde en vierde lid tot vierde en vijfde lid, wordt een lid ingevoegd, luidende:

- In afwijking van het tweede lid kan een aanbieder van hypothecair krediet indien de consument in een of meer van de laatste drie kalenderjaren geen vaste inkomsten maar wel minimaal twaalf maanden inkomsten heeft gehad, bij het bepalen van het toetsinkomen uitgaan van het huidige inkomen van de consument, indien door een terzake deskundige op grond van een analyse van het perspectief van de consument op de arbeidsmarkt is onderbouwd dat dit inkomen bestendig is.

3. In het vijfde lid (nieuw) wordt 'verwachte AOW-leeftijd bereikt' vervangen door 'pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Algemene Ouderdomswet bereikt' en wordt 'op de verwachte AOW-leeftijd van de consument' vervangen door 'op de vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd van de consument of indien de pensioengerechtigde leeftijd voor de consument nog niet definitief is vastgesteld op de vastgestelde maximale pensioengerechtigde leeftijd'.

B

In artikel 3, achtste lid, wordt 'een bedrag tot € 16.000' vervangen door 'een bedrag tot € 17.000'.

C

Artikel 3a wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt de tabel vervangen door:

Toetsrente	Bruteringsfactor
<= 2,000%	1,05
2,001% – 2,500%	1,10
2,501% – 3,000%	1,15



Toetsrente	Bruteringsfactor
3,001% – 3,500%	1,20
3,501% – 4,000%	1,20
4,001% – 4,500%	1,25
4,501% – 5,000%	1,30
5,001% – 5,500%	1,30
5,501% – 6,000%	1,35
>= 6,001%	1,40

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. In afwijking van het eerste lid gaat de aanbieder van hypothecair krediet uit van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd van de studielening voor het bepalen van het termijnbedrag indien de consument:
 - a. nog geen termijnbedrag is verschuldigd voor rente en aflossing van de studielening;
 - b. geen termijnbedrag is verschuldigd vanwege de inzet van een aflosvrije periode; of
 - c. een verlaagd termijnbedrag is verschuldigd als gevolg van de draagkrachtmeting.

D

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

toetsrente	<= 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– 6,500%	>= 6,501%
toets-inkomen												
–	15,0%	16,0%	16,5%	17,5%	18,0%	18,5%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%
€ 28.000	15,0%	16,0%	16,5%	17,5%	18,0%	18,5%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%
€ 29.000	16,0%	17,0%	18,0%	18,5%	19,5%	20,0%	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%
€ 30.000	16,5%	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%
€ 31.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,5%	21,5%	22,5%	23,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%
€ 32.000	17,5%	18,5%	19,5%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%
€ 33.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%
€ 34.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 35.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 36.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 37.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 38.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 39.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 40.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 41.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 42.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 43.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 44.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 45.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 46.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 47.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 48.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 49.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 50.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 51.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 52.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 53.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 54.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 55.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%
€ 56.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%



toetsrente	<= 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%	6,001–6,500%	>= 6,501%
toetsinkomen												
€ 113.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%
€ 114.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,0%	32,0%
€ 115.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%
€ 116.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%
€ 117.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%
€ 118.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%
€ 119.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%
€ 120.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,5%	26,5%	27,5%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,0%
€ 121.000	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,0%
€ 122.000	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%
€ 123.000	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%
€ 124.000	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%
€ 125.000	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%

Tabel 2. Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt

toetsrente	<= 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%	6,001–6,500%	>= 6,501%
toetsinkomen												
-	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%
€ 28.000	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%
€ 29.000	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%
€ 30.000	20,0%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%
€ 31.000	21,0%	21,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	24,5%	25,0%
€ 32.000	21,0%	22,0%	22,5%	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%
€ 33.000	21,5%	22,5%	23,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%
€ 34.000	21,5%	22,5%	23,5%	24,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%
€ 35.000	22,0%	23,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%
€ 36.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	25,5%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%
€ 37.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	26,5%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%
€ 38.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%
€ 39.000	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%
€ 40.000	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	28,5%	29,5%	30,0%	30,5%	31,0%
€ 41.000	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	29,5%	30,5%	31,0%	31,5%
€ 42.000	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	30,5%	31,0%	32,0%
€ 43.000	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	31,5%	32,0%
€ 44.000	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%	32,5%
€ 45.000	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%
€ 46.000	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%	33,0%
€ 47.000	23,5%	24,5%	26,0%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%	32,5%	33,0%
€ 48.000	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%	33,5%
€ 49.000	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%	33,0%	33,5%
€ 50.000	24,0%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	32,0%	32,5%	33,5%	34,0%
€ 51.000	24,5%	25,5%	27,0%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%	33,5%	34,5%
€ 52.000	24,5%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%	33,5%	34,0%	34,5%
€ 53.000	25,0%	26,0%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%	33,0%	33,5%	34,5%	35,0%
€ 54.000	25,0%	26,5%	27,5%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,5%	33,0%	34,0%	35,0%	35,5%
€ 55.000	25,0%	26,5%	28,0%	29,0%	30,5%	31,0%	32,0%	33,0%	33,5%	34,5%	35,0%	36,0%
€ 56.000	25,5%	27,0%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%	34,0%	35,0%	35,5%	36,5%
€ 57.000	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%	33,5%	34,5%	35,0%	36,0%	36,5%
€ 58.000	25,5%	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	32,5%	33,5%	34,0%	35,0%	35,5%	36,5%	37,0%
€ 59.000	25,5%	27,0%	29,0%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%	36,0%	37,0%	37,5%
€ 60.000	25,5%	27,0%	29,0%	30,5%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%	36,5%	37,0%	38,0%
€ 61.000	26,0%	27,5%	29,0%	30,5%	32,0%	33,5%	34,5%	35,5%	36,0%	37,0%	37,5%	38,5%
€ 62.000	26,0%	27,5%	29,0%	30,5%	32,0%	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%	38,0%	38,5%
€ 63.000	26,0%	27,5%	29,0%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,0%	37,0%	37,5%	38,5%	39,0%



toetsrente	<= 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%	6,001–6,500%	>= 6,501%
toetsinkomen												
€ 64.000	26,0%	27,5%	29,0%	30,5%	32,0%	33,0%	35,0%	36,0%	37,0%	38,0%	38,5%	39,5%
€ 65.000	26,0%	27,5%	29,0%	31,0%	32,5%	34,0%	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,0%	39,5%
€ 66.000	26,0%	27,5%	29,5%	31,0%	32,5%	34,0%	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,0%
€ 67.000	26,0%	27,5%	29,5%	31,0%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,0%	39,5%	40,5%
€ 68.000	26,0%	27,5%	29,5%	31,0%	32,5%	34,0%	35,5%	37,0%	38,0%	39,0%	40,0%	40,5%
€ 69.000	26,0%	27,5%	29,5%	31,0%	32,5%	34,5%	36,0%	37,0%	38,5%	39,5%	40,0%	41,0%
€ 70.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	34,5%	36,0%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,0%
€ 71.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 72.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 73.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,5%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 74.000	26,5%	28,0%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 75.000	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 76.000	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 77.000	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 78.000	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 79.000	27,0%	28,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 80.000	27,5%	29,0%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 81.000	27,5%	29,0%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 82.000	27,5%	29,0%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 83.000	27,5%	29,0%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 84.000	27,5%	29,0%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 85.000	27,5%	29,0%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 86.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 87.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 88.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 89.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 90.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 91.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 92.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 93.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 94.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 95.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 96.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 97.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 98.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 99.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 100.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 101.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 102.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 103.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 104.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 105.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 106.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 107.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 108.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 109.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 110.000	28,0%	29,5%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%

Tabel 3. Financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypotheecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt

toetsrente	<= 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%	6,001–6,500%	>= 6,501%
toetsinkomen												
–	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%	16,0%
€ 28.000	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%	16,0%



toetsrente	<= 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%	6,001–6,500%	>= 6,501%
toetsinkomen												
€ 85.000	19,0%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%
€ 86.000	19,5%	19,5%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%
€ 87.000	19,5%	19,5%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%
€ 88.000	19,5%	19,5%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%
€ 89.000	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%
€ 90.000	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%	22,5%
€ 91.000	19,5%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%
€ 92.000	19,5%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%
€ 93.000	19,5%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%
€ 94.000	20,0%	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%
€ 95.000	20,0%	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%
€ 96.000	20,0%	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%
€ 97.000	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	23,0%
€ 98.000	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	23,0%
€ 99.000	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%
€ 100.000	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%
€ 101.000	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%
€ 102.000	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%
€ 103.000	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%
€ 104.000	20,0%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%
€ 105.000	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%
€ 106.000	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%
€ 107.000	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%
€ 108.000	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%
€ 109.000	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%
€ 110.000	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%
€ 111.000	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%
€ 112.000	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%
€ 113.000	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%
€ 114.000	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%
€ 115.000	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%
€ 116.000	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%
€ 117.000	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%
€ 118.000	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%
€ 119.000	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%
€ 120.000	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%
€ 121.000	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%
€ 122.000	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%
€ 123.000	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	24,0%
€ 124.000	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	24,0%
€ 125.000	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	24,0%

Tabel 4. Financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypotheecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt

toetsrente	<= 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%	6,001–6,500%	>= 6,501%
toetsinkomen												
-	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%
€ 28.000	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%
€ 29.000	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%
€ 30.000	19,5%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%	22,5%
€ 31.000	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%
€ 32.000	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	23,0%
€ 33.000	20,5%	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%
€ 34.000	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%
€ 35.000	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%



toetsrente	<= 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%	6,001–6,500%	>= 6,501%
toetsinkomen												
€ 36.000	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%
€ 37.000	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%
€ 38.000	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%
€ 39.000	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%
€ 40.000	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%
€ 41.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%
€ 42.000	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%
€ 43.000	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%
€ 44.000	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	24,5%	25,0%
€ 45.000	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,0%
€ 46.000	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%
€ 47.000	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%
€ 48.000	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	25,5%
€ 49.000	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%
€ 50.000	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%
€ 51.000	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%
€ 52.000	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,0%
€ 53.000	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%
€ 54.000	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%
€ 55.000	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%
€ 56.000	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%
€ 57.000	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%
€ 58.000	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%
€ 59.000	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%
€ 60.000	23,5%	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	26,5%
€ 61.000	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%
€ 62.000	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%
€ 63.000	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%
€ 64.000	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%
€ 65.000	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,0%
€ 66.000	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%
€ 67.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%
€ 68.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	27,5%
€ 69.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	27,5%
€ 70.000	24,5%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%
€ 71.000	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%
€ 72.000	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%
€ 73.000	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%
€ 74.000	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%
€ 75.000	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%
€ 76.000	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%
€ 77.000	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%
€ 78.000	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%
€ 79.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%
€ 80.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%
€ 81.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%
€ 82.000	26,0%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%
€ 83.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%
€ 84.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%
€ 85.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%
€ 86.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	29,5%	30,0%
€ 87.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	29,5%	30,0%
€ 88.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 89.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 90.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 91.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%



toetsrente	<= 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%	6,001–6,500%	>= 6,501%
toetsinkomen												
€ 92.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 93.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 94.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 95.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 96.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 97.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 98.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 99.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 100.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 101.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 102.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 103.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 104.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 105.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 106.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 107.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 108.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 109.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 110.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2025.

ARTIKEL III

Deze regeling wordt aangehaald als: Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2025.

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

*De Minister van Financiën,
E. Heinen*



TOELICHTING

1. Algemeen

De Tijdelijke regeling hypothecair krediet (hierna: de regeling) strekt tot vaststelling van de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van het inkomen en de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning. De regeling wordt jaarlijks op onderdelen herzien. Het betreft voor 2025 in de eerste plaats het bedrag dat een aanbieder van hypothecair krediet buiten beschouwing mag laten bij het vaststellen van de financieringslast bij alleenstaanden met een toetsinkomen hoger dan € 28.000. Dit bedrag is gecorrigeerd voor inflatie en verhoogd van € 16.000 naar € 17.000. Verder is verduidelijkt dat indien de consument in een of meer van de laatste drie kalenderjaren geen vaste inkomsten heeft gehad, de aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van het toetsinkomen kan uitgaan van het huidige inkomen van de consument, indien door een terzake deskundige op grond van een analyse van het perspectief van de consument op de arbeidsmarkt is onderbouwd dat dit inkomen bestendig is. De consument dient in die drie kalenderjaren wel tenminste twaalf maanden een inkomen te hebben gehad. Voorts is verduidelijkt dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen dient uit te gaan van de vastgestelde pensioenleeftijd zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Algemene Ouderdomswet. Op dit moment is de vastgestelde maximale AOW-leeftijd 67 jaar en drie maanden. Van deze leeftijd dient de aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen uit te gaan voor consumenten die binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet deze pensioenleeftijd bereiken. Ten vierde is opgenomen hoe het termijnbedrag van een studielening dient te worden bepaald waarvan de aanbieder van hypothecair krediet dient uit te gaan bij het bepalen van de financieringslast. Uitgangspunt is dat de aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van de financieringslast dient uit te gaan van het termijnbedrag dat de consument verschuldigd is voor rente en aflossing van de studielening (artikel 3a, eerste lid). Verduidelijkt is dat de aanbieder van hypothecair krediet in bepaalde situaties voor het bepalen van het termijnbedrag dient uit te gaan van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd van de studielening. Het gaat om de situatie dat de consument nog geen termijnbedrag is verschuldigd voor rente en aflossing van de studielening (de zogenaamde aanloopfase) of de consument heeft gekozen voor een aflosvrije periode of als gevolg van de zogenaamde draagkrachtmetering een verlaagd termijnbedrag is verschuldigd. De reden waarom de aanbieder van hypothecair krediet in deze situaties geen rekening mag houden met het feit dat (nog) geen termijnbedrag of een lager termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing is dat het gaat om een tijdelijke situatie. Ten slotte zijn in bijlage I de inkomens met bijbehorende financieringslastpercentages opgenomen. Deze tabellen zijn aangepast vanwege de veranderde koopkracht van huishoudens en zijn in overeenstemming met het advies van het Nibud. De tabellen beginnen bij een toetsinkomen van € 28.000 (verwachte bruto minimumloon vanaf januari 2025) voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt en tevens voor consumenten die de AOW-leeftijd al wel hebben bereikt (verwachte bruto AOW-uitkering vanaf januari 2025).

2. Regeldruk

Aan de in deze regeling opgenomen wijzigingen van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet zijn voor financiële ondernemingen en burgers geen regeldrukkosten verbonden.

Het Adviescollege toetsing regeldruk heeft de regeling niet geselecteerd voor een formeel advies omdat de regeling geen gevolgen voor de regeldruk heeft.

3. Consultaties

3.1. Algemeen

De concept-wijzigingsregeling hypothecair krediet 2025 is geconsulteerd van 28 juni 2024 tot 16 augustus 2024. Er zijn elf reacties ontvangen waaronder reacties van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), de Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD), de Stichting Erkend Hypotheekadviseur (SEH), het Verbond van Verzekeraars, de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de Nederlandsche Bank (DNB). Voor zover de reacties betrekking hebben op de geconsulteerde regeling worden deze reacties hieronder besproken.

3.2. Artikel 2: geen vaste inkomsten en pensioeninkomen

De NHG, NVB, OvFD en SEH vragen in hun consultatiereactie om diverse verduidelijkingen met betrekking tot artikel 2. Naar aanleiding van de opmerkingen is met betrekking tot artikel 2, tweede en



derde lid, verduidelijkt dat deze artikelliden betrekking hebben op de situatie dat een consument geen vaste inkomsten heeft. Indien de consument in een of meer van de laatste drie kalenderjaren geen vaste inkomsten maar wel minimaal twaalf maanden inkomsten heeft gehad, is opgenomen dat de aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van het toetsinkomen kan uitgaan van het huidige inkomen van de consument indien door een terzake deskundige op grond van een analyse van het perspectief van de consument op de arbeidsmarkt is onderbouwd dat dit inkomen bestendig is.

Verder vragen de OvFD, de SEH en het Verbond van Verzekeraars om een verduidelijking met betrekking tot de leeftijd waarvan een aanbieder van hypothecair krediet dient uit te gaan bij het vaststellen van het toetsinkomen voor de groep consumenten waarvoor de pensioengerechtigde leeftijd nog niet definitief is vastgesteld. Verduidelijkt is dat voor het vaststellen van het toetsinkomen voor consumenten waarvoor de pensioenleeftijd nog niet definitief is vastgesteld, de aanbieder van hypothecair krediet mede rekening dient te houden met het verwachte inkomen en toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen van de consument op de vastgestelde maximale pensioengerechtigde leeftijd (nu 67 jaar en drie maanden).

3.3. Studieleningen

De NHG heeft in haar consultatiereactie aangegeven bezwaren te hebben tegen de bepaling van het termijnbedrag waarvan de aanbieder van hypothecair krediet dient uit te gaan bij het bepalen van de financieringslast indien de consument tijdelijk geen of een lager termijnbedrag hoeft te betalen voor rente en aflossing van de studielening (bijvoorbeeld als gevolg van een draagkrachtmeting). De berekening van het termijnbedrag kan volgens de NHG nadelig uitpakken voor consumenten die een verlaagd termijnbedrag verschuldigd zijn als gevolg van een draagkrachtmeting. Een consument die langere tijd op grond van de draagkrachtmeting minder aflost dan het wettelijke bedrag, bouwt een steeds grotere achterstand op. NHG pleit voor een alternatieve manier om de maximale financieringslast te bepalen bij een verlaagd termijnbedrag als gevolg van een draagkrachtmeting, bijvoorbeeld door te rekenen met een vaste opslag. Er zou in deze gevallen ook een explain mogelijk moeten zijn. De suggestie van de NHG om te rekenen met een vaste opslag is niet overgenomen omdat de consument naar aanleiding van de draagkrachtmeting doorgaans maar tijdelijk een lager termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing van de studielening. Het is belangrijk dat de consument ook in de toekomst rente en aflossing van de hypotheek kan betalen. Een aanbieder van hypothecair krediet kan overigens, wanneer het verantwoord is, gemotiveerd hiervan afwijken (zie artikel 4, eerste lid, jo artikel 3, eerste lid).

Verder is naar aanleiding van de opmerkingen van de OvFD en SEH de terminologie in de tabel zoals opgenomen in artikel 3, tweede lid, aangepast. In de tabel is 'debetrente' vervangen door 'toetsrente' en 'opslag' vervangen door 'bruteringsfactor'.

De OvFD heeft in haar consultatiereactie aangegeven geen voorstander te zijn van de aangepaste bruteringsfactoren. Vanwege de gewenste robuustheid van de normen is ervoor gekozen om de hoogtes van de bruteringsfactoren niet aan te passen.

Ten slotte geeft de SEH in haar consultatiereactie aan dat het goed zou zijn dat bij het bepalen van de maximale financieringslast rekening wordt gehouden met een reeds bekende stijging van de rente van de studielening per 1 januari van het jaar volgend op het jaar van de hypotheekaanvraag. Dit voorstel is niet overgenomen. Uitgangspunt bij het bepalen van de financieringslast is namelijk de actuele financiële positie van de consument.

Artikelsgewijs

ARTIKEL 1

A

Artikel 2, tweede en derde lid, beschrijft hoe een aanbieder van hypothecair krediet het toetsinkomen van een consument kan bepalen indien de inkomsten van de consument niet kwalificeren als vaste en bestendige inkomsten. Het gaat om het inkomen van consumenten die geen vaste dienstbetrekking hebben of een flexibele arbeidsrelatie (bijvoorbeeld ondernemers, freelancers, flexwerkers en uitzendkrachten) hebben. Bij deze groep consumenten kan een aanbieder van hypothecair krediet op grond van het tweede lid rekening houden met de gemiddelde inkomsten van de consument over de laatste drie kalenderjaren of 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het toetsinkomen wordt vastgesteld. Indien de consument in een of meer van de laatste drie kalenderjaren geen vaste inkomsten heeft genoten, mag de aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van het toetsinkomen uitgaan van het huidige inkomen van de consument, indien door een terzake deskundige op



grond van een analyse van het perspectief van de consument op de arbeidsmarkt is onderbouwd dat dit inkomen bestendig is. Dat wil zeggen dat wordt verwacht dat de consument ook in de toekomst het vastgestelde inkomen kan verdienen. De consument dient wel in de laatste drie kalenderjaren minimaal twaalf maanden inkomsten te hebben gehad. Een consument kan naast vaste inkomsten ook inkomsten hebben uit werkzaamheden die de consument bijvoorbeeld een dag per week als ondernemer verricht (bijvoorbeeld het bouwen van websites). In een dergelijk geval is artikel 2, eerste lid, van toepassing op de vaste inkomsten en artikel 2, tweede en derde lid, kan door de aanbieder van hypothecair krediet worden toegepast op het inkomen van de consument als ondernemer.

In het vijfde lid is verduidelijkt van welke pensioenleeftijd de aanbieder van hypothecair krediet dient uit te gaan bij het vaststellen van het toetsinkomen voor consumenten die binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet deze pensioenleeftijd bereiken. De verwachte AOW-leeftijd is vervangen door pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Algemene Ouderdomswet. Bij het vaststellen van het toetsinkomen dient de aanbieder van hypothecair krediet uit te gaan van de vastgestelde pensioenleeftijd. Op dit moment is de vastgestelde maximale AOW-leeftijd 67 jaar en drie maanden. Van deze vastgestelde pensioenleeftijd kan worden uitgegaan voor consumenten die binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet deze leeftijd bereiken. Voor consumenten waarvoor de pensioengerechtigde leeftijd nog niet definitief is vastgesteld kan worden uitgegaan van de vastgestelde maximale pensioengerechtigde leeftijd (nu 67 jaar en drie maanden).

B

Het bedrag dat een aanbieder van hypothecair krediet bij alleenstaanden met een toetsinkomen hoger dan € 28.000 buiten beschouwing mag laten bij het vaststellen van de financieringslast is geïndexeerd en verhoogd tot € 17.000.

C

In de in artikel 3a, tweede lid, opgenomen bruteringstabel zijn de toetsrentes aangepast. Net als de toetsrentes in de financieringslasttabellen wordt de toetsrente op drie cijfers achter de komma gepresenteerd. Hierdoor is het nu duidelijk welke bruteringsfactor bij welke toetsrente hoort en hoeven geen aannames te worden gedaan over de afronding. In het derde lid is opgenomen dat de aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van het termijnbedrag geen rekening mag houden met de inzet van een aflosvrije periode of een verlaagd termijnbedrag als gevolg van de zogenaamde draagkrachtmeting. Hetzelfde geldt voor de situatie dat de consument nog geen termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing van een studielening (de zogenaamde aanloopfase). De aanbieder van hypothecair krediet dient in deze situaties het termijnbedrag voor de rente en aflossing van de studielening te bepalen op basis van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd van de lening. Van dit termijnbedrag dient de aanbieder van hypothecair krediet uit te gaan bij het bepalen van de financieringslast.

D

In bijlage I zijn de inkomens met bijbehorende financieringslastpercentages opgenomen. Deze tabellen zijn aangepast in overeenstemming met het advies van het Nibud. De financieringslastpercentages zijn berekend vanaf een toetsinkomen van € 28.000 (verwachte bruto minimumloon en bruto AOW-uitkering vanaf januari 2025). Voor het bepalen van de financieringslastpercentages 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 de laagste inkomens stijgen de financieringslastpercentages en daarmee de maximale hypotheek. De maximale hypotheek daalt voor huishoudens met een inkomen vanaf € 60.000 (indien geen rekening wordt gehouden met een loonstijging). Voor 2025 verwacht het Centraal Planbureau (CPB) een gemiddelde bruto loonstijging van 4,3 procent. Indien rekening wordt gehouden met deze loonstijging, stijgt voor alle inkomens de maximale hypotheek. Voor de laagste inkomens stijgt de maximale hypotheek omdat voor deze inkomens de stresstest voor paren met kinderen in 2025 minder leidt tot een neerwaartse aanpassing van de financieringslastpercentages dan in 2024. De maximale hypotheek voor AOW-gerechtigden stijgt voor bijna alle inkomens indien rekening wordt gehouden met een verwachte stijging van de AOW en de aanvullende pensioenen van gemiddeld 3,1 procent.



ARTIKEL II

De inkomenstabellen worden jaarlijks aangepast en hebben steeds betrekking op een heel kalenderjaar. De wijzigingen van de regeling treden derhalve op 1 januari 2025 in werking.

*De Minister van Financiën,
E. Heinen*