

Meer leenruimte voor hypotheeklen in 2017.

Hoeveel kun je lenen voor de aankoop van een eigen woning? Het inkomen is daarbij één van de relevante factoren. De minister van Financiën komt nu met de Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2017. De regeling wijzigt de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (Trhk). Consumenten kunnen hierdoor naar verwachting meer lenen. De wijziging van de Trhk – en daarmee van de leenruimte – houdt verband met inkomensstijgingen en koopkrachtmaatregelen.

Tweeverdieners

De Wijzigingsregeling verhoogt het maximale bedrag dat tweeverdieners kunnen lenen. Vorig jaar ging dit bedrag ook al omhoog. Het tweede inkomen gaat zwaarder meetellen.

De Trhk bepaalt nu dat bij een hypothecair krediet voor meerdere consumenten rekening kan worden gehouden met het gezamenlijke toetsinkomen. Het financieringslastpercentage dat behoort bij het hoogste toetsinkomen, wordt in 2016 verhoogd met 50% van het lagere toetsinkomen. Die 50% wordt in 2017 vervangen door 60%. De ruimere norm voor tweeverdieners heeft te maken met belastingmaatregelen die werken stimuleren. Het tweede inkomen zal volgens de minister op termijn volledig kunnen meetellen bij de berekening van de maximale hypotheek.

Leennormen en het Nibud

De nieuwe normen gelden vanaf 1 januari 2017. De minister van Financiën bepaalt de leennormen jaarlijks opnieuw. Hieraan ligt een advies van het Nibud ten grondslag. Deze nieuwe normen legt de minister vast in een besluit. Op grond van dit besluit worden de rentetabellen verfijnd. Dat heeft onder andere met de huidige lage rentestand te maken. Verder worden de inkomensstabellen gebaseerd op de gemiddelde ontwikkeling van huishoudinkomens over de afgelopen vier jaar. Daarmee is het leenvermogen voor consumenten en kredietverstrekkers gemakkelijker te voorspellen.

Platform Maatwerk

Hypotheekverstrekking blijft maatwerk. Je kunt niet elke situatie vatten in (algemene) normen. Daarom is er ook ruimte voor afwijking (maatwerkhypotheek). Banken lijken de geboden ruimte onvoldoende te benutten. Minister Blok (Wonen en Rijksdienst) laat in een brief aan de Tweede Kamer weten dat hij nu start met een Platform Maatwerk. Eventuele knelpunten rond maatwerkhypotheeklen worden in kaart gebracht door:

1. De ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Financiën;
2. Het toezicht; en
3. Marktpartijen.

Ook zoeken zij naar oplossingen om mogelijke belemmeringen voor maatwerk weg te nemen.

Praktische tips:

- De Trhk bepaalt wat consumenten op verantwoorde wijze maximaal kunnen lenen voor de koop van een woning. Veel huishoudens lenen niet maximaal. Zouden zij dit wel doen, dan moeten zij hiervoor bezuinigen op de overige uitgaven.

- In de leennormen wordt de extra leenruimte voor kopers van zeer energiezuinige huizen aangepast aan de energieprijzen.
- Met maatwerkhypothekeken kunnen banken afwijken van de standaard leennormen. Als de bank wil afwijken, moet de bank de afwijking wel kunnen onderbouwen. Door het bieden van een maatwerkoplossing kunnen ouderen goedkoper wonen. Ook kunnen zzp'ers of startende ondernemers eerder een passende hypotheek krijgen.

Van der Poll advies, 27 december 2016

Bron: Hoffelijk Financieel.