



TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2023-0000636704

Datum

23 juni 2023

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

B&E en ministerie FIN

Bijlage(n)

1

Aan
Van

Minister VRO
Wonen

nota

Internetconsultatie leennormen 2024

Aanleiding

- Het Nibud heeft begin juni het concept-advies over de hypothecaire leennormen 2024 opgeleverd met het advies om drie aanpassingen door te voeren: een nieuwe methodiek voor het meewegen van studieschulden, het differentiëren van de leennormen naar energielabel en extra leenruimte voor alleenstaanden. De voorgenomen wijzigingen (m.u.v. alleenstaanden) zijn vorig jaar oktober al gedeeld met de Kamer.
- In april hebben we u inhoudelijk over de uitgewerkte wijzigingen geïnformeerd, waarop uw reactie positief was. Ook MFIN en MOCW waren positief. De afgelopen maand zijn de laatste details verder uitgewerkt.
- De wijzigingen worden opgenomen in de Regeling hypothecair krediet per 1 januari 2024. De internetconsultatie van de wijzigingen in de Regeling zal begin juli worden gestart door MFIN, mede namens u (zie bijlage 1).

Geadviseerd besluit

- Akkoord te gaan met de wijzigingen in de Regeling hypothecair krediet en de internetconsultatie hiervan in juli.

Kern

Wijzigingen in de hypothecaire leennormen 2024¹

- In de nieuwe systematiek rond studieschulden worden de actuele maandlasten van studieschulden bepalend voor de impact op de leenruimte. De nieuwe methodiek is zo vormgegeven dat op een verantwoorde manier in elke situatie de studieschulden zo min mogelijk de leenruimte beperken. De gemiddelde leenruimte neemt iets toe, vooral in situaties waarin extra is afgelost.
- De leenruimte wordt afhankelijk van het energielabel. Hiermee wordt de prikkel tot verduurzamen versterkt en wordt de systematiek verantwoord. Uitgangspunt voor de leennormen wordt een woning met slecht label EFG. Het huidige uitgangspunt is label C. De wijziging naar label EFG als uitgangspunt leidt tot een generieke verkrapping van de leennormen met 5.000-10.000 euro. Bij aankoop van een woning met een *beter* label dan EFG wordt dit

¹ In de nota van april was ook opgenomen dat het Nibud een verzwaaring van de stresstest wilde doorvoeren. Deze verzwaaring leidde tot een forse verkrapping van de leenruimte. Wij waren geen voorstander van deze verzwaaring omdat deze verzwaaring niet in verhouding stond met de groep kwetsbare huishoudens die beschermt zouden worden. Het Nibud heeft nu geadviseerd om deze verzwaaring dit jaar niet door te voeren, maar eerst verder te onderzoeken wat een passende manier is om sommige groepen beter te beschermen.

gecompenseerd met meer leenruimte, oplopend tot €50.000 bij het hoogste energielabel. Ook het budget voor verduurzaming van de bestaande woning wordt hoger, zeker voor lagere labels. Hierdoor kunnen woningeigenaren weer meer lenen als ze gaan verduurzamen.

Onze referentie
2023-0000636704
Datum
23 juni 2023

- Alle alleenstaanden krijgen €16.000 extra leenruimte.

Aanpassing	Impact leencapaciteit	Doel	Standpunt BZK
1. Gebruik actuele maandlast studieschuld in plaats van oorspronkelijke studieschuld	+ (hoofdzakelijk bij oud-studenten die tussentijds extra hebben afgelost)	De studieschuld op financieel verantwoorde wijze zo min mogelijk impact laten hebben op de leencapaciteit	Positief
<i>2. Differentiatie leenruimte op basis van energielabel</i>			<i>Positief over richting en systeem.</i>
2.1. Berekeningen leencapaciteit baseren op een woning met het gemiddelde energieverbruik van energielabel EFG in plaats van label C	-	Minder leenruimte voor huishoudens met een onzuinige woning. Zo voorkomen we te hoge hypotheeklasten bij hoge energielasten en creëren we extra ruimte voor lenen voor verduurzamingsmaatregelen (zie punt 2.3).	Positief
2.2. Opslag in de leencapaciteit bij aankoop van een woning met een beter energielabel dan EFG	+	Meer leenruimte voor huishoudens met een energiezuinige woning. En zo verantwoord meer leencapaciteit bieden bij lage energielasten.	Positief
2.3. Hoger extra leenbedrag voor verduurzamingsmaatregelen huidige woning	+	Extra leenruimte bieden bij verduurzaming van de eigen woning.	Positief
3. Verruiming alleenstaanden	+	Deze groep €16.000 meer leencapaciteit bieden.	Positief

Toelichting

Proces leennormen 2024

- Het Nibud adviseert het kabinet ieder jaar over de wettelijke leennormen op basis van inschattingen van de ruimte die huishoudens structureel hebben in hun budget voor maandelijkse hypotheeklasten.
- In het voorjaar zijn de beoogde wijzigingen op hoofdlijnen bekend en worden deze besproken met verschillende partijen uit sector. Dit is ook het moment om vanuit de ministeries aan te geven wat wij van deze wijzigingen vinden. Ons standpunt en onze inzet voor de leennormen 2024 zijn aan u voorgelegd.
- Begin juni heeft het Nibud het conceptadvies opgeleverd over de hypotheeknormen van 2024. De voorgestelde wettelijke wijzigingen worden verwerkt in de consultatieversie van de Regeling hypothecair krediet voor

2024. Deze wordt nu voor akkoord voorgelegd aan MFIN, MVRO en MOCW (m.b.t. studieleningen).

- Begin oktober volgt het definitieve advies van het Nibud waarbij de maximale leenbedragen behorend bij inkomen zijn aangepast op basis van de maatregelen die zijn aangekondigd bij Prinsjesdag.
- Voor 1 november wordt de Kamer door u, mede namens MFIN en MOCW, geïnformeerd over de wijzigingen met een Kamerbrief en de publicatie van de wijzigingen van de Regeling hypothecair krediet.

Onze referentie
2023-0000636704

Datum
23 juni 2023

Wijzigingen in de leennormen 2024

1. Nieuwe methode voor meewegen studieleningen
 - In de nieuwe systematiek worden de actuele maandlasten van studieschulden bepalend voor de impact op de leenruimte. De huidige systematiek is gebaseerd op de oorspronkelijke studieschuld.
 - De nieuwe systematiek is zo vormgegeven dat op een verantwoorde manier in elke situatie de studieschulden zo min mogelijk de leenruimte beperken. Hiermee komt de nieuwe methodiek zo dicht mogelijk bij de werkelijke maandlasten van de oud-student.
 - Dit is de invulling van de afspraak uit het Coalitieakkoord waarin staat dat voor starters de actuele studieschuld bepalend wordt voor de hypotheekaanvraag. Vorig jaar is in de Kamerbrief leennormen 2023 al gecommuniceerd dat we dit op deze manier gaan invullen en dat de effecten op de leenruimte beperkt zullen zijn.
 - De nieuwe systematiek heeft een paar belangrijke voordelen:
 - Tussentijdse extra aflossingen op de studieschuld worden beter meegenomen en hierdoor neemt bij extra aflossingen de leenruimte toe.
 - Voor studenten onder het nieuwe leenstelsel en de nieuwe basisbeurs (die een aflostermijn van 35 jaar hebben) neemt de leenruimte gemiddeld iets toe.
 - De nieuwe systematiek is eenvoudiger te begrijpen voor woningzoekenden en beter uit te leggen door adviseurs.
 - In de nieuwe systematiek kunnen in sommige gevallen de oud-studenten iets minder lenen dan onder de huidige systematiek. Dit speelt bij de groep studenten met een aflostermijn van 15 jaar (studenten die voor het leenstelsel zitten). Dit wordt veroorzaakt door een onjuistheid in de huidige systematiek die de impact van de studieschuld op de leenruimte van oud-studenten in sommige situaties juist onderschat.
 - De verwachting is dat de invulling tegen kan vallen voor sommige partijen, omdat de effecten op de leenruimte beperkt zijn. Geldverstrekkers geven aan dat deze wijziging doorgevoerd moet worden in de systemen en dat gaat gepaard met kosten, zonder dat dit tot grote verschillen leidt in de leenruimte.
2. Differentiatie leennormen naar energielabel
 - De leenruimte wordt afhankelijk van het energielabel in deze nieuwe systematiek. Hiermee wordt de prikkel tot verduurzamen versterkt (zowel bij aankoop als verbouwing) en wordt de systematiek gericht.
 - Uitgangspunt voor de leennormen wordt een woning met slecht label EFG ipv het huidige label C. Dit leidt tot een verkrapping van de leennormen met €5.000-€10.000 voor alle inkomensgroepen. Bij de aankoop van een woning met beter label dan EFG krijgt iemand juist extra leenruimte: hoe beter het label, hoe meer leenruimte bij de aankoop (zie tabel 1).

- Op dit moment kan er €9.000 worden geleend voor verduurzaming van een bestaande woning, ongeacht het label. Dit bedrag wordt hoger: hoe slechter het label, hoe meer er extra geleend kan worden (zie tabel 2). Dit stimuleert verduurzaming van de woningen op een financieel verantwoorde wijze. Zo kan iemand bij aankoop van een woning met een C-label €5.000 extra lenen op basis van het label (zie tabel 1) en is er daar bovenop €15.000 beschikbaar voor investering in verduurzamingsmaatregelen, zoals een warmtepomp en isolatiemaatregelen (zie tabel 2).
- De extra bedragen die geleend kunnen worden zorgen ervoor dat veel woningtypen de isolatiestandaard kunnen realiseren. Denkbare uitzonderingen zijn bijvoorbeeld vrijstaande woningen met de slechtste labels, monumenten of appartementen in een VVE. Overigens kan op basis van maatwerk een hypotheekverstrekker afwijken van de leennormen en onderbouwd een hogere leenruimte verantwoord achten. Dit is afhankelijk van het beleid van de hypotheekverstrekker en wordt op basis van de consument individueel beoordeeld.

Onze referentie
2023-0000636704
Datum
23 juni 2023

Tabel 1: extra leenbedrag bij aankoop woning

Energielabel woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 0
C, D	€ 5.000
A, B	€ 10.000
A+, A++, A+++	€ 20.000
A++++	€ 40.000
A++++ (met energieprestatiegarantie voor ten minste tien jaar)	€ 50.000

Tabel 2: Extra leenbedrag voor verduurzaming bestaande woning

Energielabel bestaande woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 20.000
C, D	€ 15.000
A, B	€ 10.000
A+, A++, A+++	€ 10.000
A++++	€ 0
A++++ (met energieprestatiegarantie voor ten minste tien jaar)	€ 0

3. Meer leenruimte voor alleenstaanden

- De berekeningen van het Nibud zijn gebaseerd op een huishouden met twee volwassenen met één inkomen. Andere huishoudtypen die worden onderscheiden zijn tweeverdieners en alleenstaanden.
- Op dit moment kunnen alleenstaanden met inkomen van €26.000 tot €31.000 tussen de €10.000 en €16.000 extra lenen. In de praktijk zijn er nauwelijks alleenstaande met dit inkomen die een woning (kunnen) kopen.
- Op verzoek van BZK (en FIN) heeft het Nibud onderzocht of deze uitzondering wordt uitgebreid naar alle alleenstaanden. Het Nibud adviseert dat alle

alleenstaanden met een inkomen hoger dan €26.000 een bedrag van €16.000 extra kunnen lenen.

- Een aantal jaren geleden is voor alle inkomensgroepen een extra buffer ingevoerd van € 55 (wat overeenkomt met een leencapaciteit van €16.000). Deze generieke verkrapping van de leennormen was voor alleenstaanden niet strikt noodzakelijk maar daarvoor is deze inkomensgroep niet gecompenseerd. Dit gebeurt nu wel. Vanuit dit perspectief bezien is daarom geen sprake van verruiming, maar eerder een compensatie van een wijziging uit het verleden.

4. Verduidelijking rond pensioeninkomen

- In de regeling wordt ook opgenomen dat de aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen (bepalend voor de maximale hypotheek) mede rekening dient te houden met het verwacht toekomstig inkomen van de consument indien de consument *binnen tien jaar* na aanvraag van het hypothecair krediet de AOW-leeftijd bereikt.
- Op dit moment is dit gangbaar, maar in de sector is onduidelijkheid ontstaan of niet al eerder dan 10 jaar voor de pensioendatum al rekening moet gehouden worden met dit inkomen. Door dit wettelijk vast te leggen, wordt hierover duidelijkheid gegeven.

Politieke context

- Wijzigingen in de leennormen zijn politiek gevoelig. Wij hechten daarom aan een onafhankelijk advies van het Nibud rondom aanpassingen in de leennormen, waarbij de betaalbaarheid van hypotheeklasten het uitgangspunt is. Dit advies helpt in de onderbouwing van aanpassingen en maakt de leennormen minder politiek.
- Over de wijze waarop studieleningen worden meegenomen bij de hypotheekverstrekking krijgen OCW, BZK en FIN jaarlijks verschillende vragen en verzoeken om dit minder te laten meewegen. In het coalitieakkoord is opgenomen dat de actuele studieschuld bepalend wordt bij de hypotheekverstrekking. De beoogde invulling is het maximale wat we op verantwoorde wijze kunnen doen en maakt de systematiek voor oud-studenten beter te begrijpen.
- Verduurzaming van de gebouwde omgeving is een grote opgave. Met deze wijziging wordt verduurzaming op een verantwoorde manier gestimuleerd. Wij verwachten dat veel partijen positief zijn over deze wijziging. Een aandachtspunt is dat de leenruimte voor woningen met een slecht label wordt verkrapt; dit wordt opgevangen door het bieden van een hogere leenruimte voor verduurzamingsmaatregelen.
- Politiek gezien is er veel aandacht voor de positie van middeninkomens/starters op de koopwoningmarkt. Voor een verruiming voor alleenstaanden zal naar verwachting steun zijn.
- Bij de verzending van de Kamerbrief in oktober is er meestal veel aandacht voor het algemene beeld rondom de leenruimte van huishoudens. Dit definitieve beeld wordt pas duidelijk na Prinsjesdag. Het voorlopige beeld rondom de leenruimte is, ondanks de hoge inflatie, in lijn met vorige jaren. Indien rekening wordt gehouden met de verwachte loonstijging van 5%, dan stijgt voor de meeste inkomens de maximale hypotheek. Indien geen rekening wordt gehouden met een loonstijging daalt de maximale hypotheek voor nagenoeg alle huishoudens.

Onze referentie
2023-0000636704

Datum
23 juni 2023

Financiële/juridische overwegingen

nvt

Krachtenveld

nvt

Strategie

nvt

Uitvoering

De wijzigingen in de Regeling vergen de nodige aanpassingen in de systemen bij geldverstrekkers en adviseurs. Om dit op tijd te regelen is er op tijd duidelijkheid nodig.

Communicatie

Bij de verzending van de Kamerbrief in oktober zal er aandacht gevraagd worden voor deze wijzigingen. Woningeigenaren en kopers kunnen zich er dan op voorbereiden. Hypotheekverstrekkers en adviseurs doen dit vermoedelijk nu al. Bij de publicatie van de internetconsultatie zullen er een aantal Q&A's voorbereid worden, afgestemd met FIN en OCW.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Internetconsultatie Regeling hypothecair krediet 2024	

Onze referentie

2023-0000636704

Datum

23 juni 2023