

Uitzending 'Leennormen 2024'

Q&A van adviseursvragen, gesteld tijdens en na de uitzending

Energielabel

- 1) Gelden de nieuwe normen – met name de afhankelijkheid van het energielabel – vóór of ná verbouwing?
Uitgangspunt voor de leencapaciteit is het actuele energielabel, dus vóór verbouwing. Er wordt geen rekening gehouden met het energielabel na verbouwing.
Het kan wel zijn dat een aanbieder ook het nieuwe energielabel wenst, bijvoorbeeld voor het toepassen van een duurzaamheidskorting.
- 2) Hoe toon je voor het extra leenbedrag aan dat je een energielabelsprong gaat maken?
Dat is niet nodig. Uitgangspunt is het energielabel vóór verbouwing, zowel voor de leenkracht als voor bedrag dat mag worden besteed aan EBV.
- 3) Kan een alleenstaande met een inkomen van 40K en aankoop nieuwbouw (zelfbouw) met een nul-op-de-meter-woning straks € 50.000 en € 16.000 meer lenen?
Ja, dat kan. Die € 50.000 geldt als sprake is van A++++ met energieprestatiegarantie van minimaal 10 jaar. Bij een lager label A++++ of A+++ is dat 40.000 resp. 30.000 extra.
- 4) Als je nieuwbouw in eigen beheer bouwt, hoe toon je dan het energielabel aan?
Er moet een voorlopig energielabel komen (geldt voor alle nieuwbouw).
- 5) Leiden de nieuwe leennormen ertoe dat nieuwbouw nog duurder uitvalt?
Het is lastig voorspellen of hier een verband ontstaat. De bouw wereld zal gaan kijken wat het kost om van A+++ naar A++++ te gaan. Als dat meer dan € 10.000 is, dan is dat meer dan de extra leencapaciteit die er tegenover staat. Dit wordt dan minder interessant om dit te doen.
- 6) Iemand die een oud appartement koopt met laag label kan door de nieuwe normen minder lenen. Die persoon kan wel extra lenen voor verduurzaming, alleen kan iemand dit vaak niet zelf toepassen, omdat alles via de VVE gaat. Dit is toch extra ongunstig voor een starter die een ouder (relatief goedkoper) appartement wil kopen?
Klopt helemaal.
- 7) Valt te verwachten dat woningen met een label minder dan A minder goed verkocht gaan worden vanaf het nieuwe jaar?
Er zit altijd ergens een balans tussen leenkracht en prijs van een woning. Als daar een gat tussen zit, zullen prijzen gaan dalen. Daarentegen zie je nu ook nog een groot tekort aan woningen. Dit heeft dan weer een opwaartse invloed op de prijs.

- 8) Is een energielabel van toepassing bij verkoop van een vakantiewoning
Dit is afhankelijk van de grootte van de woning. Kijk voor meer informatie op: [Voor welke woningen en gebouwen is een energielabel verplicht? | Rijksoverheid.nl](#)

Pensioeninkomen

- 9) Is de pensioenleeftijd vanaf 55 jaar of 58 jaar? Sommige geldverstrekkers vragen namelijk al vanaf de 55^e jaar.
De wet stelt 10 jaar vóór AOW datum. Aanbieders kunnen een andere datum nemen.
- 10) Welke peildatum is leidend voor de genoemde 10 jaar m.b.t. de hypotheekaanvraag? Tellen we 10 jaar vanaf aanvraagdatum of vanaf datum bindende offerte?
Hoewel het niet staat in de wet, zou ik uitgaan van datum bindend aanbod.
- 11) Geldverstrekkers hanteren ook wel eens de regel: 10 jaar vóór AOW datum + offerteduur. Dat kan dus een langere periode zijn dan afgifte bindend aanbod. Is daar nog iets over te zeggen?
Nogmaals, de wet stelt 10 jaar vóór AOW datum (gerekend vanaf datum bindend aanbod). Datum passeren staat hier los van.
- 12) Hoe wordt vrij beschikbaar vermogen meegenomen?
Dit is nog niet duidelijk. Mijn mening staat op sheet 9 van de uitzending over de nieuwe leennormen voor 2024.
- 13) Valt een lijfrente ook onder vrij beschikbaar vermogen? Hoe ga je dat berekenen gezien de uitkeringsperiode van een lijfrente?
Dit is nog niet duidelijk. NHG heeft wel een uitgeschreven norm hiervoor. Ik verwacht dat deze wordt overgenomen, ook voor niet-NHG. Norm C.7.11 (norm 2024).
- 14) Zijn er nog geitenpaadjes voor ondernemers die gewoon doorwerken en weinig pensioen hebben en bijvoorbeeld € 200.000 per jaar verdienen plus AOW?
Niet dat ik weet, anders dan de hypotheek 10 jaar vóór AOW datum regelen. Ik ken de problematiek van “mijn bedrijf is mijn pensioen”, maar hier is (nog) geen richtlijn voor.
- 15) Kan een inkomen 6 maanden vooruit worden meegenomen?
Artikel 2 lid 3a van de Tijdelijk regeling hypothecair krediet stelt dat een inkomensverhoging binnen redelijke termijn mag worden meegeteld. NHG heeft hier 6 maanden van gemaakt. Dit is zo'n beetje de marktstandaard geworden.
De minister heeft bij de gepubliceerde normen gesteld dat 6 maanden vóór pensioen mag worden uitgegaan van pensioen. Dat is alleen interessant als men nu geen of een lager inkomen heeft. Zie de link:
[wetten.nl - Regeling - Tijdelijke regeling hypothecair krediet - BWBR0032503 \(overheid.nl\)](#)

- 16) Wat vind je van geldverstrekkers die nog niets doen met het AOW-gat? De werkelijke last kan lager zijn o.b.v. laag inkomen. Dan moet je toch niet rekenen met werkelijke last maal bruteringsfactor. Soms toetsen geldverstrekker nu al box 3 met WQ voor AOW, omdat binnen 10 jaar de renteaftrek verdwijnt. Ook al verdwijnt aftrek pas na AOW. Dat is toch niet logisch? Je hebt 4 financieringslast-tabellen. Box 1 niet-AOW, box 3 niet-AOW, box 1 wél AOW en box 3 wél AOW. Als de hypotheek binnen 10 jaar renteaftrek verliest, moet je vanaf die periode toetsen o.b.v. 'box 3 niet-AOW' (met huidig inkomen). Als daarna nog de AOW leeftijd binnen 10 jaar wordt bereikt, dan vanaf dat moment toetsen op 'box 3 wel AOW' (met pensioeninkomen). Het AOW-gat is een andere discussie. Dan heb je een tijdelijk financieringstekort. Tijdens deze periode mag je toetsen o.b.v. de werkelijke last om te kijken of het verantwoord is.

Alleenstaanden

- 1) Wat valt er onder de term 'alleenstaand'?
- Alleen alleenstaanden. Dus niet gezinnen met één inkomen.

Studieschulden

- 2) Wanneer is DUO in box 1 en wanneer box 3?
- Een DUO-schuld is altijd een box 3-schuld. Als bedoeld is of je de werkelijke last moet bruteren of niet? Het uitgangspunt is dat als een deel van de hypotheek in box 1 valt, je eerst de DUO-schuld moet bruteren om de financiële verplichting vast te stellen.

Overig (toetsrente)

- 1) Blijft de toetsrente op 5%?
- Het zou kunnen dat deze voor Q1-2024 hoger wordt. In artikel 3 lid 10 van de Tijdelijke regeling staat vermeld hoe het tarief moet worden bepaald. Zie de link: [wetten.nl - Regeling - Tijdelijke regeling hypothecair krediet - BWBR0032503 \(overheid.nl\)](https://wetten.nl - Regeling - Tijdelijke regeling hypothecair krediet - BWBR0032503 (overheid.nl))