

Leennormen 2024



Donderdag 23 november 2023
Presentatie Harrie-Jan van Nunen

Programma

Leennormen 2024

1. Rekening houden met naderend pensioen
2. Leennormen alleenstaanden
3. Meewegen DUO-verplichting
4. Financieringslastpercentages 2024
 - LTI afhankelijk van energielabel

Naderend pensioen

- Norm 2024
 - Rekening houden met verwacht inkomen op AOW-datum binnen 10 jaar
- Norm 2023
 - Dat deden we toch al?
- Wettelijke verankering (Trhk)
 - Voorwaarden en normen NHG
 - Invulling EBA Richtsnoer 104

104. Als de looptijd van de lening zich uitstrekt tot na de verwachte datum van pensionering van de kredietnemer, houden instellingen en kredietgevers naar behoren rekening met de toereikendheid van het waarschijnlijke inkomen van de kredietnemer en diens vermogen om de uit de leningsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na pensionering te blijven nakomen.

Naderend pensioen

Wettelijk norm (art. 2.4):

“Indien de consument binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet de verwachte AOW-leeftijd bereikt, houdt een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen mede rekening met het verwachte inkomen en toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen van de consument op de verwachte AOW-leeftijd van de consument.”

Naderend pensioen

Wettelijk norm (art. 2.4):

“Indien de consument binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet de verwachte AOW-leeftijd bereikt, houdt een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen mede rekening met het verwachte inkomen en toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen van de consument op de verwachte AOW-leeftijd van de consument.”

NHG 2023:

“Indien de aanvrager binnen 10 jaar na datum bindend aanbod de van toepassing zijnde AOW-leeftijd bereikt, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering als gevolg van pensioen en/of AOW bij het bereiken van de AOW-leeftijd met het daarbij behorende financieringslastpercentage.”

Naderend pensioen

Wettelijk norm (art. 2.4):

“Indien de consument binnen tien jaar **na het aangaan** van een hypothecair krediet de **verwachte AOW-leeftijd** bereikt, houdt een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen mede rekening met **het verwachte inkomen en toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen van de consument op de verwachte AOW-leeftijd van de consument.**”

NHG 2023:

“Indien de aanvrager binnen 10 jaar na **datum bindend aanbod** de **van toepassing zijnde** AOW-leeftijd bereikt, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte **inkomensvermindering** als gevolg van pensioen en/of AOW bij het bereiken van de AOW-leeftijd met het daarbij **behorende financieringslastpercentage.**”

?

Naderend pensioen

Wettelijk norm (art. 2.4):

“Indien de consument binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet de verwachte AOW-leeftijd bereikt, houdt een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen mede rekening met het verwachte inkomen en toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen van de consument op de verwachte AOW-leeftijd van de consument.”

NHG 2024:

“Bereikt de consument binnen 10 jaar na datum bindend aanbod de AOW-leeftijd? Dan stel je het toetsinkomen van de consument over de periode voor het bereiken van de AOW-leeftijd en over de periode erna apart vast.”

Naderend pensioen

- **Mijn mening!**

- **Toetsdatum:** Datum bindend aanbod bepalend voor bepaling periode
- **Peildatum AOW:** Reële AOW-datum (voor zover vast staat)
- **Systematiek:** Financieringslastpercentage behorende bij AOW-datum
Toetsrente op datum aanvraag
- **Toetsinkomen:** AOW (volledig op te bouwen)
Verwacht pensioen (pensioenopgave of mijnpensioenoverzicht.nl)
Verwachte uitkering derdepijlerproduct (NHG C.7.11)
Huurinkomsten (actuele huur)
Inkomsten uit vermogen (gedragscode GHF?)

Jaar	AOW-leeftijd	voor personen geboren
2023	66 jaar en 10 maanden	na 31 mei 1956 en voor 1 maart 1957
2024	67 jaar	na 28 februari 1957 en voor 1 januari 1958
2025	67 jaar	Na 31 december 1957 en voor 1 januari 1959
2026	67 jaar	Na 31 december 1958 en voor 1 januari 1960
2027	67 jaar	Na 31 december 1959 en voor 1 januari 1961
2028	67 jaar en 3 maanden	Na 31 december 1960 en voor 1 oktober 1961
2029	67 jaar en 3 maanden	Na 30 september 1961 en voor 1 oktober 1962

Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Bij het bepalen van de leencapaciteit mag tevens rekening gehouden worden met:

- toekomstige voor de consument beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen die redelijkerwijs te verwachten zijn. Onder voor de consument beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen worden verstaan inkomsten die de consument kan besteden zonder dat de vermogensbron wordt aangetast. Voor het bepalen van voor de consument beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen zal de hypothecair financier uitgaan van *ten hoogste* een door het Contactorgaan Hypothecair Financiers vast te stellen percentage, thans vastgesteld op 3% van de waarde van het vermogen. Indien het rentepercentage voor een hypothecaire financiering lager is dan genoemd percentage zal de hypothecair financier voor het bepalen van voor de consument beschikbare inkomsten uitgaan van *ten hoogste* het rentepercentage over de hypothecaire financiering.

Naderend pensioen

- Onduidelijkheden
 - Opslag alleenstaande (>2024)
 - Financiële verplichtingen die niet meer lopen na AOW-datum (krediet/alimentatie)
 - Vertaling van pensioenkapitaal naar (toets)inkomen (10% opnamemogelijkheid, hoog/laag, doorbeleggen)

Naderend pensioen

In de praktijk

- Gerrit (alleenstaand) gaat over exact 8 jaar met pensioen
- Huidig inkomen uit loondienst: € 48.000
- Inkomen vanaf AOW-datum: € 31.000
- Rente: 4,3% (10 jaar vast)
- Lening in box 1

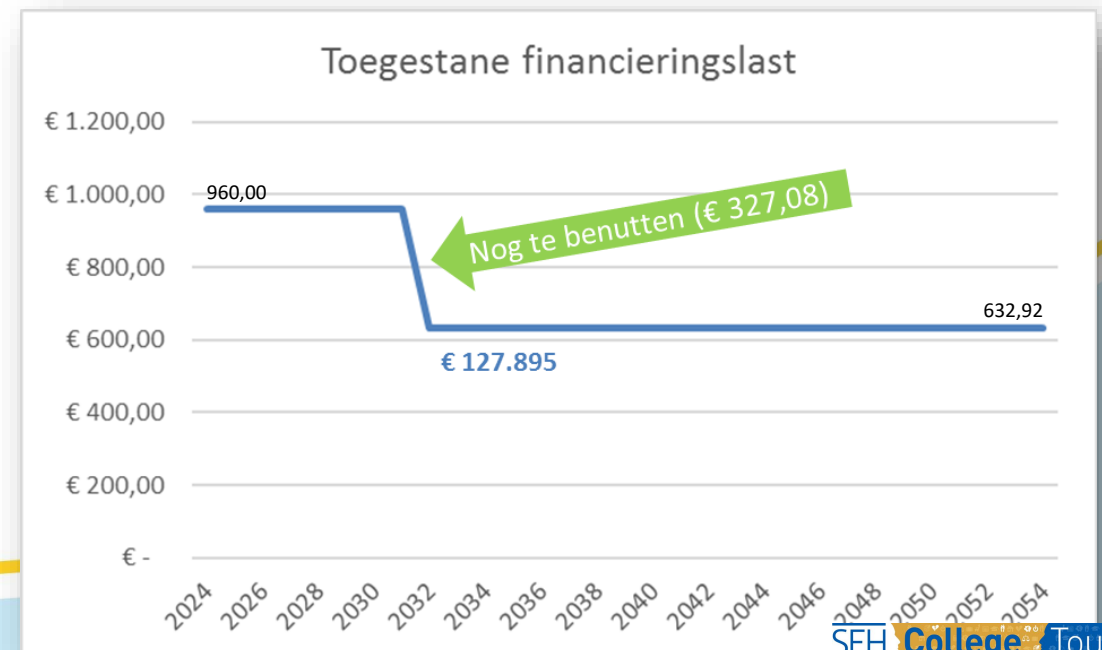
- FLP huidige inkomen: 24,0% (niet AOW / box 1) → € 960,00 per maand
- FLP pensioeninkomen: 24,5% (wel AOW / box 1) → € 632,92 per maand

Naderend pensioen

Uitwerking

- Hypotheek vanaf AOW-datum: € 127.895
- Ruimte tot AOW-datum: € 327,08 (8 jaar) → € 26.528

- Maximale hypotheek: **€ 154.423***
 - Leningdeel 30 jaar: € 127.895
 - Leningdeel 8 jaar: € 26.528



* Bedragen exclusief opslagen energielabel / alleenstaande

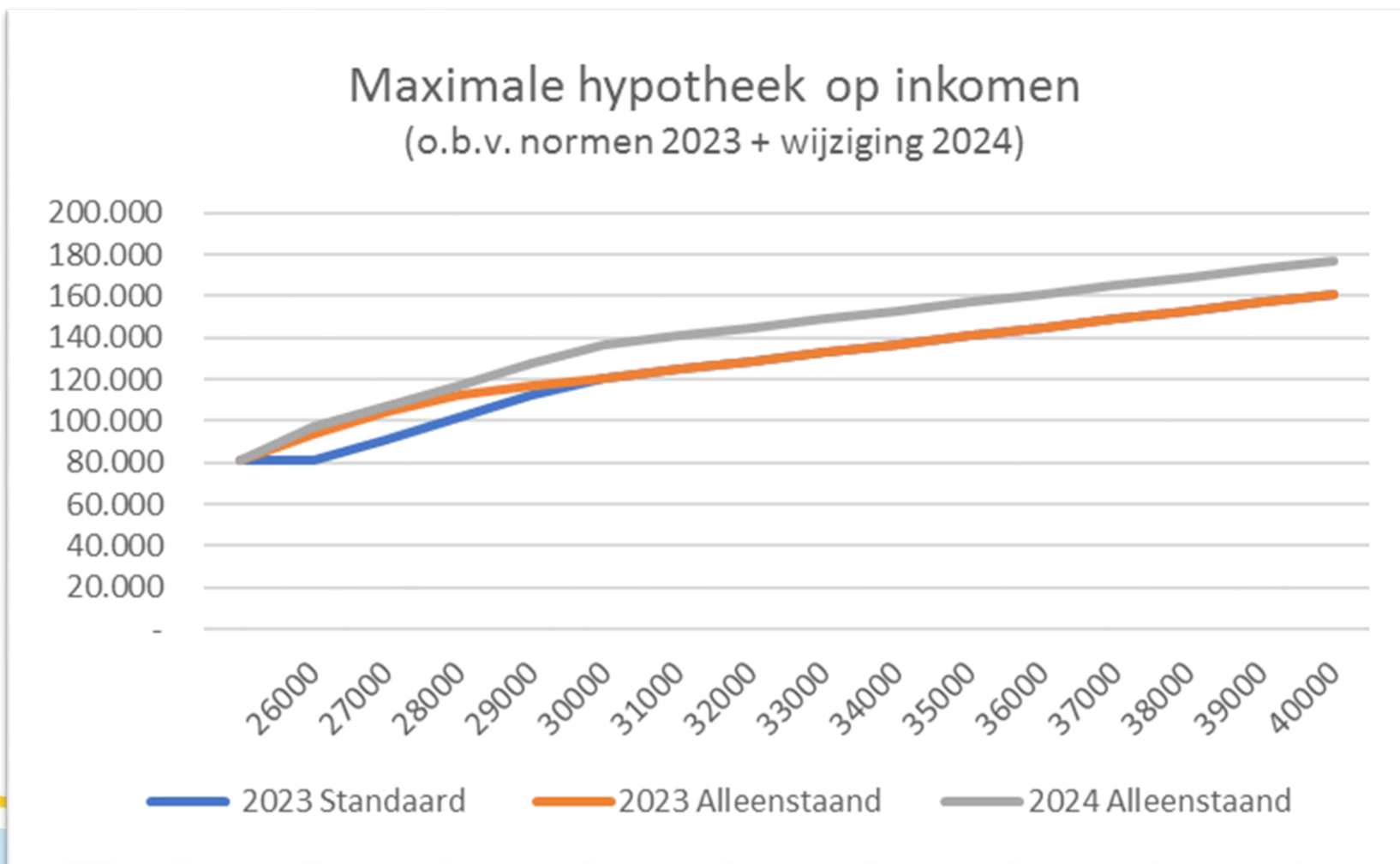
Alleenstaanden

- Norm 2023
 - Inkomen € 26.000 <> € 31.000
 - Verhoging financieringslast + 3%
 - Maximaal financieringslast behorende bij toetsinkomen bij € 31.000
 - Alle aanbieders en NHG volgen deze norm

Alleenstaanden

- Norm 2023
 - Inkomen € 26.000 <> € 31.000
 - Verhoging financieringslast + 3%
 - Maximaal financieringslast behorende bij toetsinkomen bij € 31.000
 - Alle aanbieders en NHG volgen deze norm
- Norm 2024
 - Verhoging van de maximale lening met een vast bedrag van € 16.000
 - Toetsinkomen > € 28.000

Alleenstaanden



Wijzigingen DUO per 2023

- Studiejaar 2023 – 2024
 1. Basisbeurs
 - Thuiswonend € 110 / Uitwonend € 275 per maand
 2. Aanvullende basisbeurs
 - Maximaal € 416 per maand, afhankelijk inkomen ouders
 3. Aanvullende lening voor korting op basisbeurs
 - Maximaal € 416 per maand, afhankelijk van korting
 4. Aanvullende lening
 - € 198 per maand
 5. Collegegeldlening
 - € 2.314 per jaar
 6. Studentenreisproduct (OV-kaart)



Wijzigingen DUO per 2023

- Afstuderen binnen 10 jaar
 - **Gift:** Basisbeurs (1), aanvullende beurs (2) en OV-kaart (6)
 - **Lening:** Aanvullende lening(en) (3 & 4) en collegegeld (5) (**incl. rente**)
- Niet afstuderen (of na 10 jaar)
 - **Lening:** Basisbeurs, aanvullende beurs, OV-kaart, aanvullende lening(en) en collegegeld (**incl. rente**)

Wijzigingen DUO per 2023

- Terugbetaling
 - Start in januari nadat de studie is gestopt
 - Aanloopfase 2 jaar, waarin niets terugbetaald hoeft te worden
 - Daarna terugbetalen in 35 jaar
 - Rente steeds voor 5 jaar vast
 - Geen melding in BKR

Meewegen DUO-verplichting

- Norm 2023
 - Rente: 1,78% (SF15) - 0,46% (SF35)
Verplichting: 0,75% - 0,35% oorspronkelijke studieschuld
- Norm 2023 o.b.v. rente 2024
 - Rente: 2,95% (SF15) – 2,54% (SF35)
Verplichting: 0,85% - 0,55% oorspronkelijke studieschuld

Artikel 3a

Voor de toepassing van [artikel 3, twaalfde lid](#), wordt de wegingsfactor voor studietoelagen bepaald op grond van onderstaande tabel en wordt de wegingsfactor vermenigvuldigd met het oorspronkelijke bedrag van de studietoelagen.

Rentepercentage op studietoelagen (in %) vastgesteld op grond van artikel 6.3. van de Wet Studietoelagen 2000	Wegingsfactor bij aflossingsperiode studietoelagen van 15 jaar (in %) behorend bij rentepercentage, bedoeld in artikel 6.3, eerste lid, van de Wet Studietoelagen 2000	Wegingsfactor bij aflossingsperiode studietoelagen van 35 jaar (in %) behorend bij rentepercentage, bedoeld in artikel 6.3, tweede lid, van de Wet Studietoelagen 2000
<1	0,65	0,35
1 – <1,5	0,70	0,40
1,5 – <2	0,75	0,45
2 – <2,5	0,80	0,50
2,5 – <3	0,85	0,55
3 – <3,5	0,85	0,60
3,5 – <4	0,90	0,65
4 – <4,5	0,95	0,70
4,5 – <5	1,00	0,75

Meewegen DUO-verplichting

- Norm 2024
 - Werkelijke maandlast als uitgangspunt
 - Maandverplichting bruteren met factor in geval van (deels) aftrekbare lening
 - Factor is afhankelijk van hoogte van de hypotheekrente

Hypotheekrente	Opslag
< 2,0%	1,05
2,0% - < 2,5%	1,10
2,5% - < 3,0%	1,15
3,0% - < 3,5%	1,20
3,5% - < 4,0%	1,20
4,0% - < 4,5%	1,25
4,5% - < 5,0%	1,30
5,0% - < 5,5%	1,30
5,5% - < 6,0%	1,35
≥ 6,0%	1,40

Meewegen DUO-verplichting

Voorbeeld

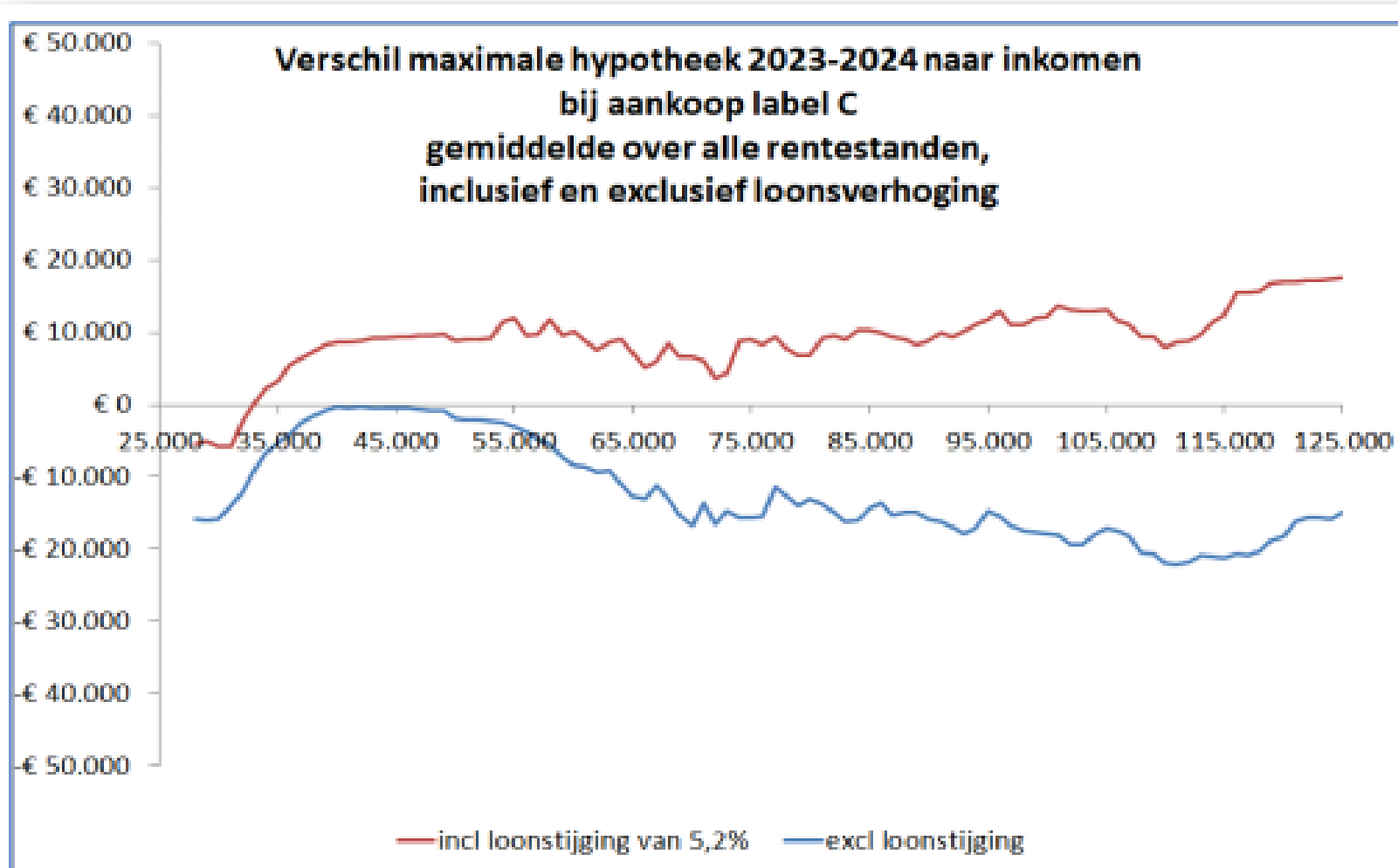
- Inkomen aanvrager: € 40.000
- Studieschuld: € 12.000 (SF35)
- Werkelijke maandlast: € 31
- Hypotheekrente: 4,8%

	2023 (box 1) (systeem 2023)	2024 (box 1) (systeem 2023)	2024 (box 1) (systeem 2024)	2024 (box 3) (systeem 2024)
Financieringslast	833,33	833,33	833,33	600,00
DUO last	42,00	66,00	40,30	31,00
Maximale lening	150.862	146.252	151.150	108.450
Impact verplichting	-/- 8.004	-/- 12.579	-/- 7.680	-/- 5.908

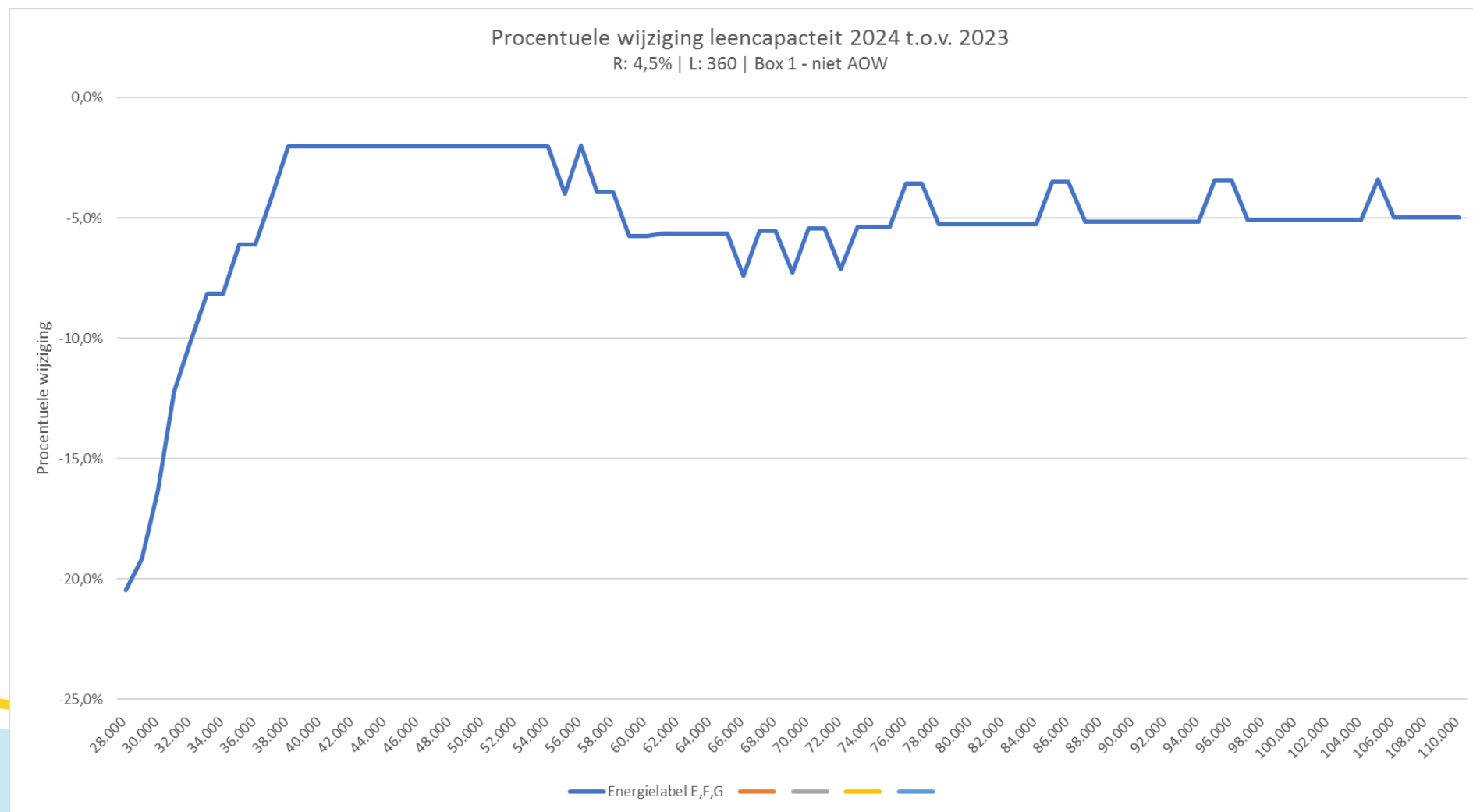
Financieringslastpercentages 2024

- Jaarlijkse aanpassing financieringslasttabellen
 1. Daling als gevolg van ontwikkeling uitgaven (inflatie)
 - 2022: Gemiddelde daling: 2-2,5%
 - 2023: Gemiddelde daling: 3-4%
 - 2024: Gemiddelde daling: 5%
 2. Wijziging uitgangspunten
 - Energielabel C → E

Financieringslastpercentages 2024

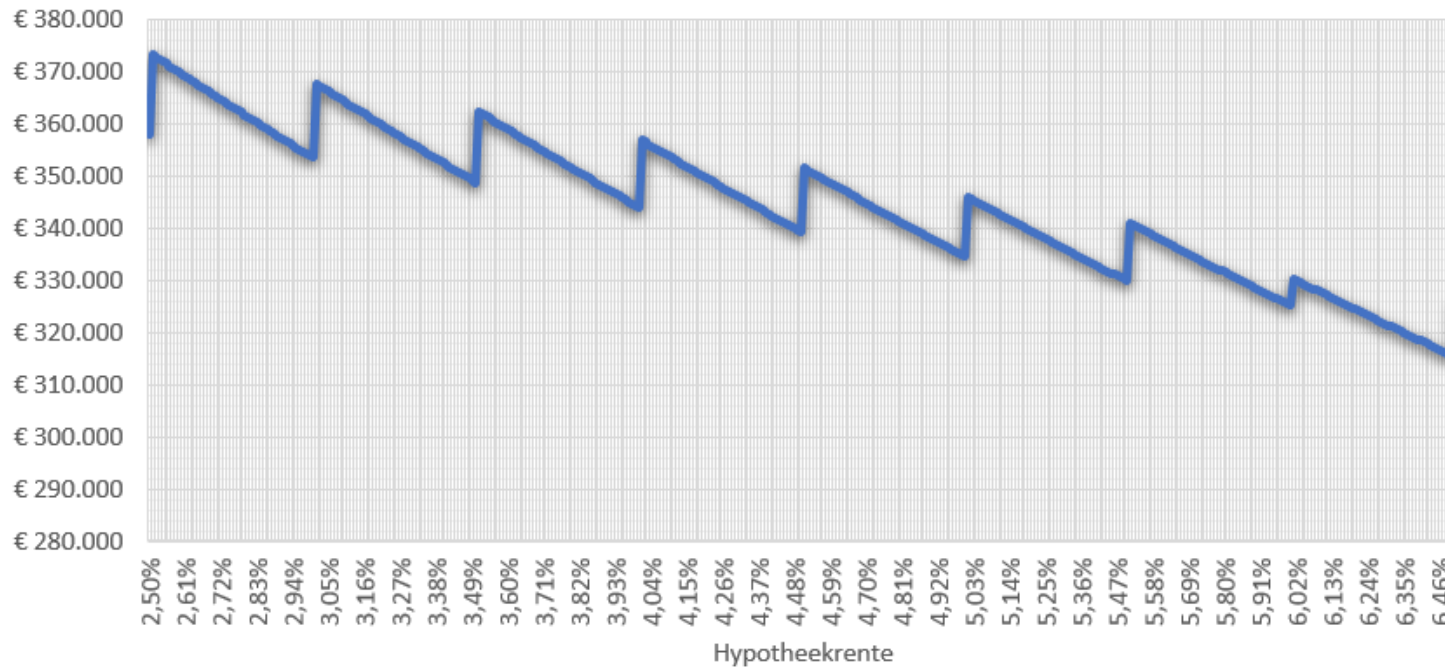


Financieringslastpercentages 2024



Spelen met toetsrente

**Maximale hypotheek o.b.v. inkomen: 58200 & 25600 bij
een looptijd van: 300 maanden**



Financieringsoptimalisatie

2,51%	€ 373.173
3,01%	€ 367.751
3,51%	€ 362.292
4,01%	€ 356.839
4,51%	€ 351.425
5,01%	€ 346.080
5,51%	€ 340.825
6,01%	€ 330.264
6,51%	€ 325.487

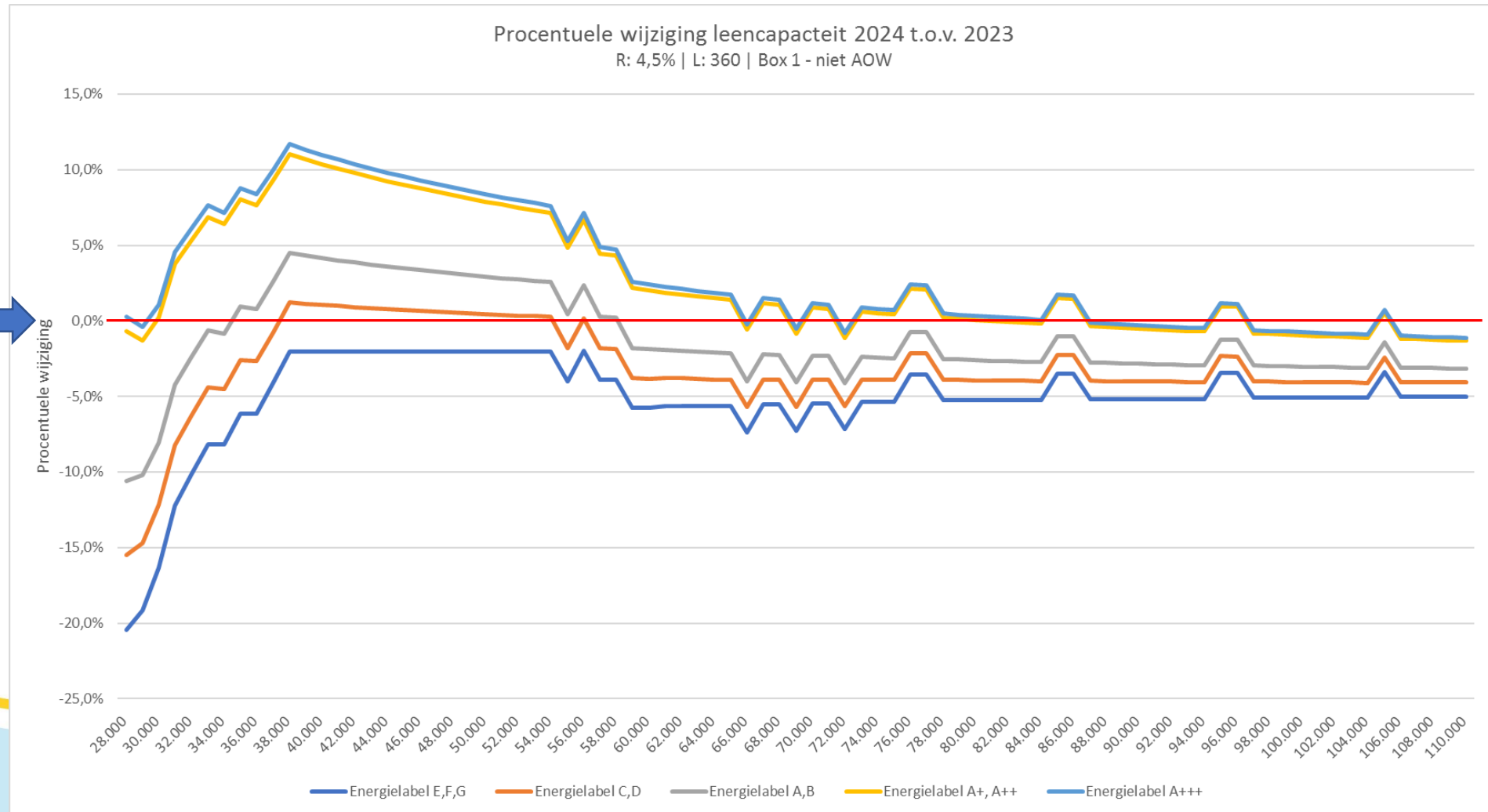
LTI afhankelijk van energielabel

- Extra leenbedrag afhankelijk van energielabel

Energielabel	Normen 2023*	Normen 2024
E, F, G	-	-
C, D	-	+ € 5.000
A, B	-	+ € 10.000
A+, A++	-	+ € 20.000
A+++	+ € 9.000	+ € 30.000
A++++ / Nul-op-de-meter	+ € 15.000	+ € 40.000
A++++ / Nul-op-de-meter met energieprestatiegarantie	+ € 25.000	+ € 50.000

* Gezamenlijk toetsinkomen moet minimaal € 33.000 bedragen. Voor 2024 geldt geen minimum.

Financieringslastpercentages 2024



LTI afhankelijk van energielabel

- Extra leenbedrag energiebesparende voorzieningen

Energielabel	Normen 2023*	Normen 2024
E, F, G	+ € 9.000	+ € 20.000
C, D	+ € 9.000	+ € 15.000
A, B	+ € 9.000	+ € 10.000
A+, A++	+ € 9.000	+ € 10.000
A+++	-	+ € 10.000
A++++ / Nul-op-de-meter	-	-
A++++ / Nul-op-de-meter met energieprestatiegarantie	-	-
Geen energielabel bekend	+ € 9.000	+ € 10.000

* Gezamenlijk toetsinkomen moet minimaal € 33.000 bedragen. Voor 2024 geldt geen minimum.

LTI afhankelijk van energielabel

- Extra leenbedrag voldoende voor labelsprong?

Label	A-Investering max	B-Investering max	C-Investering max	D-Investering max	E-Investering max	F-Investering max
G	35070	27386	18863	10102	7173	4784
F	34846	25546	14512	9185	3930	
E	31617	22195	14646	5773		
D	26221	18138	11784			
C	22200	13196				
B	9860					

Bron: Nationale energieatlas/RVO

LTI afhankelijk van energielabel

Wat zijn energiebesparende voorzieningen?

- Gevel-, dak-, vloer- en leidingisolatie, hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), douche-warmteterugwinningssysteem, energiezuinig ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen, warmtepompen, zonnecellen of een combinatie van de genoemde voorzieningen
- Limitatieve lijst (art. 1.b Trhk)
- Geen bouwtechnische aanpassingen!

LTI afhankelijk van energielabel

- Extra leenruimte 2024 (cumulatief)

Energielabel	LTI energiezuinig	Verduurzaming	Totaal
E, F, G	€ 0	€ 20.000	€ 20.000
C, D	€ 5.000	€ 15.000	€ 20.000
A, B	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
A+, A++	€ 20.000	€ 10.000	€ 30.000
A+++	€ 40.000	€ 0	€ 40.000
A++++ / Nul-op-de-meter	€ 40.000	€ 0	€ 40.000
A++++ / Nul-op-de-meter met energieprestatiegarantie	€ 50.000	€ 0	€ 50.000

LTI afhankelijk van energielabel

• Uitvoeringsproblemen in de praktijk

- Impact op woningprijs label E en lager
- Slechter energielabel = hogere rente = lagere leencapaciteit
- Oude en nieuwe labels
- Monumenten vrijgesteld van energielabel
- Dubbele kosten voor energielabel (voor hypotheekaanvraag en na verbouwing) met onbekende uitkomst
 - Is sprake van overkreditering wanneer labelsprong niet wordt behaald? / Locked-up klanten
- Nieuwbouw → Voorlopig energielabel
- Op welk moment krijgt (potentiële) koper het label i.g.v. aankoop?
- Appartementseigenaren hebben (bijna) geen invloed op label (VVE)
- Lijst EBV is limitatief en biedt geen ruimte voor 'ondersteunende' werkzaamheden
- A++++ met garantie van 10 jaar (10 jaarstermijn geldt op moment van bindend aanbod)
- Nul-op-de-meterwoning = A++++
- Extra leenbedrag i.c.m. kortere looptijd leningdelen

Stappenplan leennormen

- Hoeveel kan ik lenen?
 1. Bereken de maximale leencapaciteit op basis van label E
 2. Bepaal extra lening als gevolg van alleenstaande
 3. Bepaal extra lening als gevolg van energielabel
 4. Bepaal extra lening voor energiebesparende maatregelen

<https://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/>

Norm 2023 of 2024?

	2023	2024
Financieringslastpercentages	Huidige	Lager
Energielabel	Niet nodig	Verplicht
Werkgeversverklaring (NHG)	Model 2023	Model 2024
DUO	O.b.v. lening	O.b.v. werkelijke last + brutering
Alleenstaande	Beperkt/geen extra leenruimte	Extra leenruimte
NHG grens	Kostengrens 2023	Kostengrens 2024
AFM Toetrente	5%	??

Datum uitbrengen bindend aanbod bepaalt welke normen van toepassing zijn!