Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2022-0000539862

Datum
10 oktober 2022

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
Ministerie van Financiën en Ministerie van OC&W

Bijlage(n)
2

Aan Minister voor Volkshuisvesting
Van Directie Wonen

nota

Nota Kamerbrief leennormen hypotheken 2023

Aanleiding

In de bijgevoegde Kamerbrief worden de jaarlijks herziene leennormen voor hypotheekverstrekking voor 2023 aangekondigd. Deze normen zijn gebaseerd op het jaarlijkse adviesrapport van het Nibud en worden vastgelegd in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Geadviseerd besluit

- We adviseren u de bijgevoegde Kamerbrief te ondertekenen voor verzending. Het adviesrapport van het Nibud wordt meegezonden.
- Verzending van de Kamerbrief kan pas plaatsvinden na akkoord van de minister van Financiën – die verantwoordelijk is voor verwerking van de normen in de Tijdelijke regeling – en de minister van OC&W – vanwege de passage over de weging van studieschulden bij hypotheekaanvragen. De brief wordt mede namens hen verstuurd.

Kern

- Met de brief wordt de Kamer geïnformeerd over de ontwikkeling van de leenruimte voor huishoudens en (toekomstige) wijzigingen in de leennormensystematiek.
- De leencapaciteit van de meeste huishoudens zal volgend jaar toenemen indien rekening wordt gehouden met de door het CPB geraamde loonstijging van 3,7%.
- Vanaf volgend jaar telt het tweede inkomen bij tweeverdieners volledig mee bij het bepalen van de maximale leenruimte. Grinwis (CU) heeft u in een eerder debat gevraagd deze stap van het 100% meerekenen van het tweede inkomen niet door te voeren.
- U kondigt aan dat u per 2024 voornemens bent over te stappen op een nieuwe methodiek voor het meewegen van studieschulden en de leennormen wil differentiëren op basis van energiezuinigheid van de woning.

Toelichting

Ontwikkeling leencapaciteit huishoudens

- Met de leencapaciteit worden huishoudens beschermd tegen te hoge hypotheeklasten. In de Kamerbrief wordt ingegaan op drie belangrijkste factoren die de laancapaciteit beïnvloeden: inflatie, loongroei en de rente.

- De hoge inflatie heeft een drukkend effect op de leenruimte voor volgend jaar. Door de prijsstijging van uitgavenposten als voeding en energie, hebben huishoudens bij een gelijkblijvend inkomen immers minder budget over voor hypotheeklasten.
- De verwachte gemiddelde inkomensgroei van 3,7% vergroot juist de maximale leenruimte. Hierdoor neemt de leenruimte per saldo, ondanks de hoge inflatie, toe voor de meeste huishoudens.
- De gestegen hypotheekrente heeft het afgelopen jaar geleid tot een verkrapping van de leenruimte. Een huishouden met twee modale inkomens kan bij een stijging van de hypotheekrente met 2,5%-punt ongeveer 8% minder lenen.
- In de Kamerbrief wordt niet ingegaan op een aantal technische aspecten van de leennormensystematiek die slechts beperkte doorwerking hebben op de leencapaciteit voor komend jaar. Zo werken fiscale wijzigingen en inflatie slechts geleidelijk door in de leennormensystematiek om zodoende grote jaarlijkse schokken in de leencapaciteit te voorkomen. Dit betekent dat de normen iets achterlopen op de daadwerkelijke financiële situatie van huishoudens. Tegelijkertijd voert het Nibud ieder jaar stresstesten uit, om te voorkomen dat huishoudens na het afsluiten van de maximaal toegestane hypotheek met het huidige prijspeil onvoldoende financiële ruimte overhouden voor overige essentiële uitgaven, waaronder de energierekening. Voor inkomens tot € 31.000 heeft de stresstest dit jaar de meeste impact en hierdoor daalt de leencapaciteit voor deze huishoudens.

Verhoging wegingsfactor tweede inkomen naar 100%

- Het volledig meetellen van het tweede inkomen is volgens Nibud verantwoord. In 2022 mocht het tweede inkomen voor 90% worden meegeteld. Dit is de laatste stap van het in 2015 ingezette beleid om het tweede inkomen stapsgewijs mee te laten meetellen bij het bepalen van de maximale hypotheek, als compensatie voor het verkrappende effect op de leenruimte van de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting.
- De overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting van de minstverdienende partner in een huishouden wordt sinds 2009 afgebouwd. Eenverdienershuishoudens raken hierdoor feitelijk geleidelijk een fiscale heffingskorting kwijt. Eenverdienershuishoudens houden als gevolg daarvan minder ruimte in hun budget over voor maandelijkse hypotheeklasten (als percentage van het bruto-inkomen). De afbouw heeft geen gevolgen voor de fiscale positie van tweeverdieners.
- Omdat het Nibud de leennormensystematiek baseert op de financiële situatie van een eenverdienershuishouden, beïnvloeden fiscale ontwikkelingen voor eenverdienershuishoudens ook de leencapaciteit van alle andere huishoudtypes.
- Zonder compensatie leidt de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting ertoe dat de leencapaciteit voor alle huishoudens wordt verkrapt. Dit zou de mogelijkheden van tweeverdieners onnodig beperken. Daarom is in 2015 besloten dit te compenseren met een geleidelijke verhoging van de wegingsfactor voor het tweede inkomen. De verhoogde wegingsfactor voor het tweede inkomen weerspiegelt daarmee dus verschil in belastingdruk tussen een- en tweeverdieners dat in de afgelopen jaren is opgelopen.
- Grinwis heeft in een eerder debat aangegeven geen voorstander te zijn van de verhoging van de wegingsfactor omdat dit een prijsopdrijvend effect heeft

en omdat dit de (relatieve) positie van singles op de woningmarkt kan verslechteren. In de brief wordt aangegeven dat het effect van de verhoging zeer beperkt is: tweeverdieners kunnen gemiddeld over alle inkomens zo'n € 3200 meer lenen dan wanneer het tweede inkomen voor 90% wordt meegeteld.

Studieschulden

- In de Kamerbrief kondigt u aan dat u per 2024 over wil gaan op een nieuwe systematiek voor het meewegen van studieschulden bij de hypotheekaanvraag.
- De komende maanden wordt deze methodiek verder uitgewerkt zodat deze per 2024 ingevoerd kan worden. Een introductie op kortere termijn is niet mogelijk omdat hierop extra input is vereist van het Nibud, overleg gepleegd moet worden met de kredietverstrekkers en DUO. Ook moet DUO en de kredietverstrekkers een redelijke termijn worden geboden om de nieuwe systematiek in hun systemen te verwerken.
- In het coalitieakkoord staat dat voor starters de *actuele* studieschuld bepalend wordt bij de hypotheekaanvraag
- Het Nibud constateert dat de huidige methodiek een accuraat beeld geeft van de maandlasten die horen bij een studielening wanneer een oud-student niet extra heeft afgelost (dus naast de reguliere aflossingen) op de studieschuld. In situaties waarin oud-studenten wel extra aflossen – naast de reguliere aflossingen – kan de huidige methodiek echter leiden tot onnodige beperking van de leencapaciteit.
- Het Nibud adviseert daarom om de mogelijkheid uit te werken om in 2024 over te gaan op toetsing van de actuele maandlast van de studielening, met een opslag voor rentestijgingen en verschil in aftrekbaarheid van de rente. De hypotheekrente is namelijk wel aftrekbaar, maar de rente van studieleningen is niet aftrekbaar. Hier moet rekening mee worden gehouden. De nieuwe systematiek levert volgens het Nibud met name een accurater beeld op van de verantwoorde leenruimte wanneer er sprake is van extra aflossingen. Ook is de nieuwe methodiek waarschijnlijk beter uitlegbaar.
- In de Kamerbrief wordt ook benoemd dat door herinvoering van de basisbeurs en behoud van de sociale leenvoorwaarden (terugbetaaltermijn van 35 jaar) de positie van koopstarters op termijn verbetert.

Differentiatie leennormen op basis van energielasten

- U kondigt aan dat u voornemens bent per 2024 de leennormen te differentiëren op basis van energiezuinigheid van de woning. Dit is in lijn met het Nibud-advies.
- Bij het bepalen van de maximale hypotheek wordt nu gerekend met de gemiddelde gebouwgebonden energielasten van een label C-woning. Daarnaast bestaan enkele uitzonderingen op de leennormen waardoor extra kan worden geleend. Verder wordt geen rekening gehouden met het energielabel van de woning.
- In de huidige systematiek kan een consument die een woning met energielabel F of G geconfronteerd worden met hogere energielasten dan waarmee rekening is gehouden bij het verstrekken van de hypotheek. Ook heeft de consument dan mogelijk onvoldoende leenruimte om de benodigde verduurzamingsmaatregelen te financieren om zo de woning naar een beter energielabel te krijgen.

- Het toepassen van differentiatie op basis van energielasten is een grote aanpassing van de leennormen. Een aantal uitvoeringstechnische elementen, wordt momenteel uitgewerkt. Hierover is afstemming met hypotheekpartijen, het Nibud en de financieel toezichthouder AFM vereist. We verwachten in het voorjaar van 2023 deze afstemming af te ronden.

Politieke context
De actualisatie van de leennormen ontvangt ieder jaar aandacht van de Tweede Kamer. De SGP en de ChristenUnie hebben in het verleden kritiek geuit over de verhoging van de wegingsfactor voor het tweede inkomen. De heer Grinwis heeft in een debat op 8 maart jl een motie aangehouden, waarin verzocht werd om deze verhoging niet door te laten gaan. In de Kamerbrief is extra aandacht gegeven aan de argumentatie voor deze verhoging en ook welke effecten dit heeft op de leencapaciteit. De VVD, het CDA, D66, de PvdA en DENK hebben in het verleden kritiek geuit op de huidige systematiek voor het meewegen van studieschulden bij hypotheekaanvragen.

Communicatie
Met communicatie wordt een persbericht afgestemd. Het Nibud naast het adviesrapport ook een persbericht op hun website zetten. Persberichten over de leennormen worden meestal door verschillende mediapartijen opgepikt.

Bijlagen

Volgnummer	**Naam**	**Informatie**
1	Kamerbrief leennormen hypotheken 2023	
2	Nibudadvies hypotheeknormen 2023	