Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2023-0000619208

Datum
18 oktober 2023

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
Directie B&E, ministerie van Financiën en ministerie van OCW

Bijlage(n)
4

Aan Minister van BZK
Van Directie Wonen

nota

Kamerbrief Hypotheeknormen 2024

Aanleiding

Met de bijgevoegde Kamerbrief informeert u de Kamer over de hypotheeknormen voor 2024. Het adviesrapport van het Nibud – waarop de normen zijn gebaseerd – wordt meegezonden. De Kamerbrief wordt parallel voorgelegd aan de minister van Financiën en de minister van OCW. Op de wijzigingen heeft u in juli al akkoord gegeven, voorafgaand aan de consultatie.

Geadviseerd besluit

- U wordt geadviseerd uw akkoord te verlenen voor de verzending van de bijgevoegde Kamerbrief door deze te ondertekenen.
- Verzending van de Kamerbrief kan pas plaatsvinden na akkoord van de minister van Financiën – die verantwoordelijk is voor verwerking van de normen in de Regeling hypothecair krediet– en de minister van OC&W – vanwege de wijziging in de methodiek voor het meenemen van studieschulden bij de hypotheekaanvraag. De brief wordt mede namens hen verstuurd.

Kern

- De Kamerbrief geeft de verwachte ontwikkeling van de leencapaciteit voor volgend jaar weer en gaat in op de wijzigingen die per 1 januari in de leennormen worden doorgevoerd.
- Bij de verwachte loonontwikkeling van 5,2%, zal de leencapaciteit voor de meeste huishoudens volgend jaar toenemen.
- De volgende wijzigingen worden in lijn met het Nibud-advies per 1 januari doorgevoerd in de leennormen:
    - Differentiatie naar energielabel: de normen worden standaard gebaseerd op het energieverbruik van een woning met een label E, F of G. Bij een beter label krijgt een huishouden extra leenruimte. Daarnaast mogen huishoudens extra lenen voor verduurzamingsmaatregelen.
    - De actuele last van de studieschuld wordt bepalend voor de leencapaciteit van oud-studenten.
    - Alleenstaanden met een inkomen van ten minste €28.000 kunnen €16.000 extra lenen.
- Verder wordt verduidelijkt dat tien jaar voor de pensioenleeftijd bij verstrekking van een hypotheek rekening gehouden moet worden met het toekomstige pensioeninkomen. In de huidige praktijk wordt hier meestal al

rekening mee gehouden door kredietverstrekkers en was dit ook al verplicht bij hypotheken met NHG. Door dit op te nemen in de Regeling hypothecair krediet wordt hierover duidelijkheid gegeven aan de sector.

Toelichting
Net als in de voorgaande jaren, leidt inflatie tot een generieke verkrapping van de leennormen. Bij stijgende prijzen van overige uitgavenposten houden huishoudens namelijk minder ruimte in hun maandelijkse budget over voor woonlasten. Het CPB verwacht echter een loonstijging van 5,2%, waardoor de leencapaciteit voor de meeste huishoudens per saldo zal toenemen.

Politieke context
De Tweede kamer heeft regelmatig aandacht voor de hypotheeknormen. Met name over het meewegen van studieschulden worden regelmatig vragen gesteld. De voorgestelde aanpassing is uitgewerkt naar aanleiding van de afspraak hierover in het coalitieakkoord.

Krachtenveld
Bij de internetconsulatie zijn er 19 reacties binnengekomen. Op basis van deze reacties is de Regeling op sommige punten verduidelijkt. In de toelichting van de regeling wordt gereageerd op deze consultatiereacties. Overigens alleen voor zover de reacties betrekking hebben op de geconsulteerde regeling.

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

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
Motivering
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Volgnummer	**Naam**	**Informatie**
1	Kamerbrief Hypotheeknormen 2024	
2	Adviesrapport Hypothekennormen 2024 van het Nibud	
3	Beslisnota internetconsultatie leennormen 2024	
4	Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024 (versie 17 okt)	Ter informatie. Wordt niet meegestuurd naar TK, maar is voor de Staatscourant (FIN).