

NIBUD presentatie Leennormen 2024

Q: Geldt er in 2024 nog een inkomensgrens voor aanvragen m.b.t. verduurzaming?

A: Nee, in de nieuwe leennormen zijn er geen inkomensafhankelijke grenzen meer. Omdat de standaardtabel nu uitgaat van een woning met een slecht energielabel is de beschermende maatregel van de inkomensgrens niet meer nodig.

Q: Zijn er aanvullende voorwaarden voor alleenstaanden voor extra financiering van 16.000,- euro?

A: Het Nibud heeft geen aanvullende voorwaarden geadviseerd. Dit is overgenomen in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk). Iedere hypotheekverstrekker zal zelf het beleid moeten gaan bepalen hoe zij dit inrichten en hoe ze hier mee omgaan. Het gaat nadrukkelijk om alleenstaanden en niet om alleenverdieners, omdat alleenstaanden minder kosten hebben. Het geldt ook voor alleenstaande ouders.

Q: Wie hebben een rol gehad in het bepalen van de nieuwe leennormen 2024?

A: Sinds 1 januari 2013 is er een Ministeriële Regeling van kracht (Trhk) die de inkomenscriteria voor het verstrekken van hypothecair krediet en regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning beschrijft. Het Nibud geeft hiervoor advies.

In aanloop naar dit advies zijn in het voorjaar een aantal partijen geconsulteerd.

Geconsulteerd zijn:

- *de Rijksoverheid*: de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Financiën;
- *hypotheekverstrekkers*: de Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars;
- *toezichthouders*: de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank;
- *de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*;
- *de Vereniging Eigen Huis*.

Q: Is een Energie Bespaar Budget, waarbij er op voorhand niet aangetoond moet worden waaraan het wordt besteed, in 2024 ook nog mogelijk?

A: Ja, dat kan nog steeds.

Q: Moet er op voorhand worden aangetoond welke energiebesparende voorzieningen er worden getroffen?

A: Nee, dat hoeft niet. Dat kan nog steeds via een depot. Wel moet het een maatregel zijn die op de lijst staat (net als nu)

Q: Onder welke voorwaarden krijgt een klant een bouwdepot voor energiebesparende voorzieningen?

A: Vanuit de norm is bepaald dat er een bouwdepot van toepassing is. Iedere hypotheekverstrekker zal zelf het beleid moeten gaan bepalen hoe zij dit inrichten en hoe ze hier mee omgaan.

Q: Van welk energielabel wordt uitgegaan als er sprake is van nieuwbouw en er op dit moment nog geen energielabel is?

A: Bij een nieuw te bouwen nieuwbouwwoning gaan we uit van het voorlopige energielabel.

Q: Wordt er bij geplande energiebesparende verbeteringen ook al rekening gehouden met de verruiming van de leennormen?

A: Dat hangt af van het tijdstip dat geldt, of de leennormen 2023 of 2024 gelden.

Q: Gaat dit niet de verkoopprijzen enorm opdrijven voor woningen met een hoger label door de extra ruimte?

A: Dat zou kunnen, maar het is ook een stimulans om huizen energiezuiniger te maken, ook door zittende huiseigenaren die dan de waarde van hun woning zien stijgen. Aan de andere kant komt er ook extra ruimte voor verduurzamingsmaatregelen.

Q: Hoe wordt in de leennormen de DUO studielening getoetst als de aflofase nog niet is ingegaan?

A: Een aanbieder van hypothecair krediet mag bij het bepalen van het termijnbedrag geen rekening houden met de inzet van een aflosvrije periode of een verlaagd termijnbedrag als gevolg van de zogenaamde draagkrachtmeting. Hetzelfde geldt voor de situatie dat de consument nog geen termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing van een studielening (de zogenaamde

aanloophase). De aanbieder dient in deze situaties de hoogte van het termijnbedrag te bepalen op basis van de actuele restschuld van de studielening, de rente op de studielening en de resterende looptijd van de studielening.

Q: Wat gebeurt er in 2024 met de 106% regel bij energiebesparende maatregelen. Blijft dit gelijk?

A: Ja, die verandert niet

Q: Kun je de nieuwe leennormen en het extra bedrag lenen per energielabel ook toepassen bij een hypotheek oversluiten?

A: Ja, de nieuwe leennormen gelden bij het aangaan van een hypotheek.

Q: Kun je de nieuwe leennormen en het extra bedrag lenen per energielabel ook gelijk toepassen bij een verhoging van een hypotheek (dus bv bij alleen verbeteren keuken)?

A: Ja, de nieuwe leennormen gelden bij het aangaan van een hypotheek.

Q: Als je de nieuwe normen in 2024 wil toepassen bij het verhogen van je hypotheek voor energiebesparende maatregelen. Hoe werkt het dan met de oude lening en de nieuwe lening samen? Hoe ga je dan om met de resterende rentevaste periode als bv de rente 1,8% en nog 9 jaar vast staat. Moet je dan toetsen met 5% of mag je de extra lening voor EBM (het bedrag wat er per label bepaald is) bijlenen zonder toetsing op de rente?

A: Uit de Trhk: Indien een aanbieder van hypothecair krediet de bedragen uit de tabellen zoals opgenomen in artikel 4, derde en vierde lid, wil omrekenen naar maandbedragen, rekent de aanbieder met de debetrente die ook wordt toegepast om de toegestane financieringslast vast te stellen.

Q: Als je de nieuwe normen in 2024 wilt toepassen bij het verhogen van je hypotheek voor energiebesparende maatregelen. Hoe werkt het dan met je aanstaande pensioenleeftijd als je binnen 10 jaar de AOW-leeftijd gaat bereiken? Moet je dan toetsen met het toekomstig pensioen inkomen of mag je de extra lening voor EBM (het bedrag wat er per label bepaald is) bijlenen zonder toetsing op inkomen?

A: Je moet altijd toetsen op inkomen. Bij 10 jaar voor AOW-leeftijd toets je altijd 2x: een keer nu en een keer over 10 jaar. Het laagst mogelijke hypotheekbedrag geldt dan. Extra bedrag voor energie mag boven op dat laagste hypotheekbedrag.

Q: Mag je 20.000 euro zonder documenten aan te leveren lenen voor energiebesparende maatregelen als je een E,F, of G label hebt? M.a.w. moet er door de hypotheekverstrekker bv een inkomenstoets gedaan worden?

A: Bij hypotheekverstrekking doe je altijd een inkomenstoets. Een extra bedrag kun je krijgen bovenop de maximale hypotheek die uit de inkomenstoets rolt.

Leennormen 2024 voor Aegon Hypotheken specifiek

Q: Kan er in 2023 al een offerte aangevraagd worden bij Aegon op basis van de nieuwe leennormen?

A: De publicatie van de nieuwe leennormen voor 2024 is op 1 november gedaan in de Staatscourant. Wij gaan hiervoor ons beleid opstellen. Zodra ons beleid beschreven en besloten is zullen wij dit bekend maken en u informeren.

Q: Hoe gaat Aegon om met het beleid over de nieuwe leennormen?

A: De publicatie van de nieuwe leennormen voor 2024 is op 1 november gedaan in de Staatscourant. Wij gaan hiervoor ons beleid opstellen. Zodra ons beleid beschreven en besloten is zullen wij dit bekend maken en u informeren.

Aanstaande wijziging / Versnellen Acceptatieproces

- Q: Waarom moet in het nieuwe proces ook het Renteaanbod getekend worden?
A: Door het tekenen van het Renteaanbod geeft de klant de wilsovereenstemming aan. In het Renteaanbod staat onder andere beschreven welke hypotheekrente de klant gaat betalen, welke hypotheekvoorwaarden gaan gelden en welke documenten (voorbehouden) we nodig hebben om de aanvraag te beoordelen.
- Q: Wordt de notaris pas ingelicht zodra het getekend Bindend aanbod is ingestuurd?
A: Zodra wij het Bindend aanbod hebben verstuurd, lichten wij de notaris in en kan de notaris de zaken voor de akte voorbereiden. Nadat wij het getekende Bindend aanbod heeft ontvangen, maken wij het geld over naar de notaris.
- Q: Vanaf wanneer gaat het nieuwe proces met tekenen Bindend aanbod in?
A: Dit staat gepland voor medio november 2023. Zodra wij hiermee starten, zullen we u hierover informeren. Houdt de berichtgeving via Aegon Intermediair Portaal in de gaten.
- Q: Wat gebeurt er met de aanvragen die al lopen voor de ingangsdatum van dit nieuwe proces?
A: Het nieuwe proces geldt voor alle lopende aanvragen waar op dat moment nog geen Bindend aanbod is uitgebracht. Wij zullen vanaf deze datum bij het uitbrengen van een Bindend aanbod u informeren dat wij het Bindend aanbod getekend retour verwachten. Dit doen we door een nieuw document op te vragen "Getekend Bindend aanbod". Indien wij na 1 week het getekende Bindend aanbod nog niet retour hebben ontvangen, zullen we u een notificatie sturen per e-mail.
- Q: Geldt het nieuwe proces ook bij beheerzaken zoals Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid?
A: Ja, indien de aanvraag Hoofdelijk Ontslag via HDN is ingediend geldt dit proces ook. U ziet dit terug in het uitgebrachte Bindend aanbod doordat wij het getekend Bindend aanbod opvragen.
- Q: Worden meerdere wijzigingsverzoeken door Aegon verzameld en in het Bindend aanbod?
A: Ja, alle wijzigingsverzoeken worden door Aegon bewaard en in 1x verwerkt in het Bindend aanbod.
- Q: Wordt de adviseur voor het uitbrengen van het Bindend aanbod over wijzigingen tussentijds op de hoogte gesteld? Bijvoorbeeld andere rente i.v.m. gewijzigde marktwaarde t.o.v. wat is doorgegeven in de aanvraag.
A: De wijzigingen die u via AIP heeft ingediend zijn terug te vinden in AIP. Wijzigingen via HDN zijn niet terug te vinden in AIP. Alle wijzigingen die aangevraagd zijn en de wijzigingen die nodig zijn vanuit de informatie en documenten die aangeleverd zijn, worden verwerkt in het Bindend aanbod. Indien het Bindend aanbod grote afwijkingen heeft t.o.v. van het Rente aanbod nemen we voor het uitbrengen van het Bindend aanbod eerst contact met u op.

Aegon Garantiedata afhandeling dossier in 2023

- Q: Tot wanneer kan de adviseur dit jaar nog een hypotheekdossier aanleveren?
A: <https://www.aegon.nl/voor-adviseurs/nieuws/hypotheek/afhandeling-in-2023-nodig-regel-het-op-tijd>
- Q: Wordt het beleid over maximale overbrugging van 85% van de marktwaarde herzien?
A: Wij blijven de ontwikkelingen in de markt monitoren en als wij daar aanleiding voor zien spelen we hier op in.