



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2024-0000822271

Datum
10 oktober 2024

Opgesteld door



Samengewerkt met
Min Fin, Min OCW

Bijlage(n)
1

Aan Minister VRO
Van Directie Wonen

nota

Kamerbrief hypotheeknormen 2025

Aanleiding

Met de bijgevoegde Kamerbrief informeert u de Kamer over de hypotheeknormen voor 2025. 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 link met 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 2025 in de leennormen worden doorgevoerd. Bij de verwachte loonontwikkeling van 4,3%, zal de **leencapaciteit** voor de meeste huishoudens volgend jaar toenemen.
- In de Kamerbrief wordt toegelicht dat er per 1 januari 2024 enkele grotere aanpassingen van de regeling zijn doorgevoerd. Voor 2025 zijn geen grote wijzigingen voorzien, alleen een **verduidelijking** rondom de wijze van berekening van het termijnbedrag van een studielening, een verduidelijking rondom het rekening houden met de AOW-gerechtigde leeftijd en een verduidelijking rondom de Arbeidsmarktscan. Ook wordt het advies van het Nibud overgenomen om het bedrag van € 16.000 dat alleenstaanden extra kunnen lenen te **indexeren** naar € 17.000 in 2025.
- In aanloop naar publicatie van deze regeling is in de media aandacht geweest voor een mogelijke aanpassing van de leennormen waardoor de maximale hypotheek van mensen met een **studielening** volgend jaar daalt. Ook in de internetconsultatie is hier aandacht voor gevraagd. Deze aanpassing is het gevolg van het feit dat de fiscale positie van de hypotheek (rente is aftrekbaar) iets gunstiger is geworden ten opzichte van de positie van de studielening (rente is niet aftrekbaar). Dit kan volgens het Nibud aanleiding

zijn om studieleningen voor dit verschil volgend jaar iets meer te corrigeren. Tegelijk zijn volgens het Nibud de effecten van een dergelijke aanpassing echter zeer beperkt. Het Nibud geeft het kabinet ter overweging mee om de voorgestelde aanpassingen niet door te voeren met het oog op het belang van robuuste en voorspelbare leennormen. In overleg met de ministeries van Financiën en van OCW wordt voorgesteld om deze wijziging niet door te voeren. Dit is nu in de regeling verwerkt en wordt in de brief benoemd. Dat betekent dat er geen wijziging is op de weging van de studielening.

- Tevens wordt in de brief ingegaan op de pilot rondom de **Arbeidsmarktscan**. Deze scan is bedoeld voor consumenten die recent in loondienst zijn getreden en die nog geen drie jaar arbeidsverleden hebben en geen intentieverklaring ontvangen. Voor hen is de bestendigheid van het inkomen moeilijk vast te stellen. Via de Arbeidsmarktscan kunnen zij ook toegang krijgen tot een hypotheek. De resultaten van de pilot zijn positief en daarom neemt NHG de Arbeidsmarktscan per 1 januari 2025 op in de Voorwaarden en Normen voor NHG-hypotheek.
- Ten slotte vindt u bijgevoegd bij deze nota de **Regeling Hypothecair Krediet**, welke de minister van Financiën naar de Staatscourant zal sturen. Hierin zijn bovengenoemde verduidelijkingen doorgevoerd, alsook de nieuwe financieringslastpercentages die het Nibud voor 2025 heeft berekend.

Onze referentie

2024-0000822271

Datum

10 oktober 2024

Toelichting

Politieke context

De Tweede kamer heeft regelmatig aandacht voor de hypotheeknormen. Met name over het meewegen van studieschulden worden regelmatig vragen gesteld. Per 1 januari 2024 is een nieuwe systematiek ingevoerd. Voor 2025 wordt dit verduidelijkt nav enkele vragen.

Krachtenveld

Bij de internetconsultatie zijn er 11 reacties binnengekomen. Op basis van deze reacties is de Regeling op sommige punten verduidelijkt. In de toelichting van de regeling wordt gereageerd op de consultatiereacties die betrekking hebben op de geconsulteerde regeling.

Uitvoering

De definitieve wijzigingsregeling dient uiterlijk 1 november 2024 gepubliceerd te worden in de Staatscourant, zodat kredietverstrekkers tijd hebben om de uitvoering per 1 januari 2025 op orde te hebben.

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.

Bijlagen

| Volgnummer | Naam | Informatie |
|-------------------|-------------|-------------------|
|-------------------|-------------|-------------------|

| | | |
|---|---|--|
| 1 | Kamerbrief Hypotheeknormen 2025 | |
| 2 | Adviesrapport Hypothekennormen 2025 van het Nibud | |
| 3 | Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2025 | Ter informatie. Wordt niet meegestuurd naar TK, maar is voor de Staatscourant (FIN). |

Onze referentie
2024-0000822271

Datum
10 oktober 2024