

NIEUWE LEENNORMEN HYPOTHEEK 2024



WAT VERANDERT ER VOOR JOU?

Vanaf januari 2024 zullen er een aantal wijzigingen plaatsvinden met betrekking tot de leennormen voor een hypotheek.

Deze veranderingen zijn bedoeld om de mogelijkheden voor diverse groepen huishoudens te verbeteren en om duurzaamheid te stimuleren. Wat betekent dit voor jou? Wij lichten de details voor je toe!

Onlangs heeft het Nibud de nieuwe leennormen aangeboden aan de Tweede Kamer. Het rapport met de nieuwe leennormen is leidend voor de hypotheekaanvragen. Er zijn 5 zaken die in 2024 invloed hebben op de maximale hoogte van je hypotheek.

1. Energielabel

Vanaf 2024 wordt de hypotheek gekoppeld aan het energielabel van de woning. De standaard norm is een woning met energielabel E, F of G. Kopers van een huis met een beter label kunnen juist extra lenen. Dit kan oplopen tot wel 50.000 euro voor een huis dat gegarandeerd nul op de meter heeft.

2. Energiebesparende maatregelen

Daarnaast kun je vanaf 1 januari 2024 meer lenen als je je woning verduurzaamt, zoals het plaatsen van zonnepanelen, isoleren en het plaatsen van een warmtepomp. Voorheen kon je hier ook al extra geld voor lenen, maar voor de meeste huizen was dit bedrag niet hoger dan 9.000 euro.

Hoeveel extra hypotheek je kunt krijgen, is gekoppeld aan het energielabel. Zo kun je voor een woning met energielabel E, F of G maximaal 20.000 euro meer lenen. Op deze manier kun je voor een woning met energielabel E, F of G dus net zoveel lenen als voor een woning met energielabel A+ of A++. Dit is wel onder de voorwaarde dat je het bedrag uitgeeft aan de verduurzaming van de woning.

In onderstaande tabel vind je de extra leenbedragen per energielabel en voor energiebesparende maatregelen. Dit kan je helpen bij het plannen van jouw financiële toekomst en beslissingen met betrekking tot het kopen van een woning.

Energielabel woning	Extra bedrag aankoop (t.o.v. E, F, G)	Extra bedrag voor energiebesparende maatregelen
E, F, G	€ 0	€ 20.000
C, D	€ 5.000	€ 15.000
A, B	€ 10.000	€ 10.000
A+, A++	€ 20.000	€ 10.000
A+++	€ 30.000	€ 10.000
A++++	€ 40.000	€ 0
A+++++ (met garantie)	€ 50.000	€ 0

De bedragen in de tabel geven uitsluitend aan welk bedrag je meer kunt lenen als je al maximaal gefinancierd hebt op het inkomen. Bij voldoende inkomen kun je meer lenen voor energiebesparende voorzieningen, ook in 2024. Als je maar niet meer financiert dan 106% van de marktwaarde van de woning, waarbij je maximaal 6% kan financieren voor de verduurzaming. Zo kun je bij een woning met een marktwaarde van € 400.000,- tot een bedrag van € 24.000,- extra lenen voor verduurzaming (6% van € 400.000,-), ongeacht het energielabel.

3. Loonstijging

De leencapaciteit verandert ook door veranderingen in lonen, prijzen en belastingmaatregelen. Het Centraal Planbureau (CPB) verwacht dat de lonen in 2024 met 5,2% zullen stijgen, wat leidt tot een licht hogere leencapaciteit. Zonder loonstijging daalt voor veel inkomensgroepen de maximale hypotheek. Dit komt vooral door de hoge inflatie.

Daarentegen kunnen alleenstaanden met een jaarinkomen van ten minste 28.000 euro vanaf komend jaar 16.000 euro extra lenen. Dit bedrag biedt alleenstaanden iets meer financiële ruimte bij het kopen van een woning.

4. Studieschuld

Tot nu toe was de oorspronkelijke studieschuld leidend voor het toekennen van een hypotheek. Vanaf 2024 worden de huidige maandelijkse lasten leidend. Als je tussentijds extra aflost op de studieschuld en daardoor lagere maandlasten hebt, zorgt dit ervoor dat je meer kunt lenen. Echter: op het ogenblik stijgt de rente op studieleningen. Dat leidt tot hogere lasten en daarmee tot een grotere impact van de studielening op de maximale hypotheek.

5. NHG-grens

De kostengrens voor hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)* stijgt per 1 januari 2024 naar 435.000 euro. Dit is een stijging van 30.000 euro ten opzichte van de huidige grens. Tref je energiebesparende voorzieningen, dan wordt de NHG-grens 461.100 euro.

**Met een NHG-hypotheek loop je als woningeigenaar minder risico en profiteer je van een rentekorting.*