

Wijzigingen in de TRHK 2024

Datum: 28 november
Michael van der Hoeden



Leennormen TRHK 2024

- Tijdelijk regeling hypothecair krediet

- Wijzigingen leennormen TRHK 2024
 - Alleenstaande
 - Naderend pensioen
 - Energielabel

- Gevolgen aanpassingen leennormen energielabel

Leennormen TRHK 2024

TRHK = Tijdelijk regeling hypothecair krediet

- wettelijke leennormen
- sinds 2013
- financieringslastpercentages (AOW, niet-AOW, box 1, box 3)

Wijzigingen TRHK

- Maximaal 50% aflossingsvrij
- DUO-schuld
- Alleenstaande
- Naderend pensioen
- **Energielabel**

Maximaal 50% Aflossingsvrij

2011 – 2023 -> GHF (Gedragscode Hypothecaire Financieringen)

2024 -> in TRHK

Duo-schuld

2023 -> last oorspronkelijke studielening

2024 -> actuele last studielening bepalend voor leenruimte oud-studenten

Alleenstaande

2023:

Alleenstaande met inkomen tussen € 26.000 en € 31.000

- > financieringslastpercentage +3%
- > beperkte verruiming leencapaciteit (circa € 2.500)

2024:

Alleenstaande met inkomen > € 28.000

- > verruiming leencapaciteit van € 16.000





Naderend Pensioen

(invulling EBA guideline 104)

Wettelijke norm (2024):

TRHK 2.4.

Indien de consument binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet de verwachte AOW-leeftijd bereikt, houdt een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen mede rekening met het verwachte inkomen en toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen van de consument op de verwachte AOW-leeftijd van de consument.

NHG (2023):

V&N 6.7:

Indien de aanvrager binnen 10 jaar na datum bindend aanbod de van toepassing zijnde AOW-leeftijd bereikt, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering als gevolg van pensioen en/of AOW bij het bereiken van de AOW-leeftijd met het daarbij behorende financieringslastpercentage.



Naderend Pensioen

(invulling EBA guideline 104)

Wettelijke norm (2024):

TRHK 2.4.

Indien de consument binnen **tien jaar** na het aangaan van een hypothecair krediet de verwachte AOW-leeftijd bereikt, houdt een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen mede rekening met **het verwachte inkomen** en **toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen** van de consument op de verwachte AOW-leeftijd van de consument.

NHG (2023):

V&N 6.7:

Indien de aanvrager binnen **10 jaar** na datum bindend aanbod de van toepassing zijnde AOW-leeftijd bereikt, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met **de verwachte inkomensvermindering als gevolg van pensioen en/of AOW bij het bereiken van de AOW-leeftijd** met het daarbij behorende financieringslastpercentage.

Verduurzamen: leencapaciteit wordt afhankelijk van energielabel



1. Hoe beter het energielabel, hoe meer je kunt lenen.
2. Verduurzamen wordt gestimuleerd:
Hoe slechter het label, hoe meer je mag lenen om te verduurzamen.

Verduurzamen: leencapaciteit wordt afhankelijk van energielabel



Beter energielabel? Dan mag je meer lenen		Definitief energielabel	Slechter energielabel? Dan mag je extra lenen voor EBV	
€	50.000	A++++ (met energiecertificaat)		-
€	40.000	A++++		-
€	30.000	A+++	€	10.000
€	20.000	A+, A++	€	10.000
€	10.000	A, B	€	10.000
€	5.000	C, D	€	15.000
	-	E, F, G	€	20.000
	-	geen label/niet bekend	€	10.000

Verduurzamen: leencapaciteit wordt afhankelijk van energielabel

(tot 2023 : uitgangspunt is woning met gemiddeld label C)

Extra leenruimte (cumulatief) 2024

Definitief energielabel	Verruiming Ergielabel	Verruiming Verduurzamen	Extra leenruimte (als volledige benut)
A++++ (met energiecertificaat)	€ 50.000	-	€ 50.000
A++++	€ 40.000	-	€ 40.000
A+++	€ 30.000	€ 10.000	€ 40.000
A+, A++	€ 20.000	€ 10.000	€ 30.000
A, B	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
C, D	€ 5.000	€ 15.000	€ 20.000
E, F, G	-	€ 20.000	€ 20.000
geen label/niet bekend	-	€ 10.000	€ 10.000

|
bij aankoop

|
in depot

Gevolgen

Aankopen op Leencapaciteit



Haarlem : € 435.000 – 100 m²
(geen extra leencapaciteit)

G



Utrecht : € 435.000 – 101 m²
(geen extra leencapaciteit)

E



Eindhoven: € 439.000 – 122 m²
(€ 5.000 extra leencapaciteit)

C

Gevolgen

Verduurzamen op Leencapaciteit



Nijmegen : € 445.000
(extra leencapaciteit €10.000)

A+



Breda / € 455.000
(extra leencapaciteit € 20.000)

A+++



Zwolle : € 475.000 v.o.n.
(extra leencapaciteit € 40.000)

A++++

Gevolgen

Aankopen op Leencapaciteit



Haarlem : € 435.000 – 100 m²
+ € 20.000 EBB **€ 455.000**
(via bouwdepot)

G



Utrecht : € 435.000 – 101 m²
+ € 20.000 EBB **€ 460.000**
(via bouwdepot)

E



Eindhoven: € 439.000 – 122 m²
+ € 15.000 EBB **€ 464.000**
(via bouwdepot)

C

Samenvatting

- Hoe zuiniger, hoe hoger de hypotheek
- Extra lenen voor verduurzamingsmaatregelen (in bouwdepot)

- AOW leeftijd binnen 10 jaar

- Alleenstaanden met inkomen van € 28.000 kunnen extra lenen

Verwachtingen

- ❑ Daling leennormen per 2024 (vanwege inflatie)
(Generieke verkrapping van de leennormen met circa 5%,
maar er wordt rekening gehouden met loonsverhoging van gemiddeld 5,2%)
- ❑ Verschil 'Duurzame woningen' vs 'Niet-Duurzame woningen' wordt groter
- ❑ Eindejaars-run, vanwege verplichting definitief energielabel per 1 januari 2024

Vragen?



Michael van der Hoeden
Michael.van.der.Hoeden@achmea.nl

Syntrus Achmea Hypotheken
(06) 51 03 40 26