



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000593237

Datum

Opgesteld door

Samengewerkt met
Min Fin

Bijlage(n)
3

Aan
Van

Minister VRO
Directie Wonen

nota

Kamerbrief hypotheeknormen 2026

Aanleiding

- Met de bijgevoegde Kamerbrief informeert u de Kamer over de leennormen voor 2026. Het adviesrapport van het Nibud – waarop de normen zijn gebaseerd – wordt meegezonden. Op de wijzigingen heeft u in juli al akkoord gegeven, voorafgaand aan de consultatie van de wijzigingen van Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Verzending van de Kamerbrief kan pas plaatsvinden na akkoord van MFIN. De brief wordt mede namens hem verstuurd.
- In de bijlage vindt u ook de wijzigingen in de TRHK, welke de minister van Financiën naar de Staatscourant zal sturen.

Geadviseerd besluit

- U wordt geadviseerd uw akkoord te verlenen voor de verzending van de bijgevoegde Kamerbrief door deze te ondertekenen.

Kern

- De Kamerbrief licht de wijzigingen in de leencapaciteit en de TRHK die per 1 januari 2026 ingaat toe.
- Bij de verwachte loonontwikkeling van 4,1%, zal de leencapaciteit voor de meeste huishoudens volgend jaar toenemen. Bij hogere inkomens is de loonstijging in euro's groter dan bij lagere inkomens. De maximale hypotheek stijgt in euro's bij hogere inkomens daardoor ook meer dan bij lagere inkomens.
- Het bedrag dat mensen extra kunnen lenen voor verduurzaming is naar beneden bijgesteld. Dit voor huizen met een A+++ en A++++ energielabel (vooral nieuwbouw). Zonnepanelen minder zullen opleveren door de terugleverkosten en afschaffing van de salderingsregeling.
- De Kamerbrief geeft een appreciatie op een aangenomen motie van Lid De Groot. In deze appreciatie wordt uitgelegd dat starters die niet willen verduurzamen na aankoop van hun huis **niet** op achterstand komen te staan bij het verkrijgen van een koopwoning. Het extra te lenen bedrag kan uitsluitend worden besteed aan verduurzamingsmaatregelen en niet worden gebruikt om op het huis te bieden. Ook kredietverstrekkers sluiten geen mensen uit die niet kunnen of willen verduurzamen.

Toelichting

Onze referentie
2025-0000593237

Datum
10 oktober 2024

Achtergrondinformatie

- De leennormen bepalen het bedrag dat een huishouden maximaal mag lenen bij de kredietverstrekker gegeven het inkomen. Dit voorkomt dat huishoudens onverantwoorde financiële risico's nemen en voldoende budget overhouden voor andere uitgaven, zoals de boodschappen.
- De TRHK is de regeling die het formele besluit vormt en stelt hoe de leennormen worden toegepast. Jaarlijks wordt de TRHK opnieuw vastgesteld op basis van advies van het NIBUD. MFIN stuurt de TRHK naar de Staatscourant. MVRO stuurt de brief namens MFIN naar de Kamer.
- De hoogte van de maximale hypotheek is deels afhankelijk van de energiezuinigheid van de woning. Voor woningen met een lager energieverbruik en dus naar verwachting lagere energielasten, kan een consument een extra bedrag lenen. De extra leenbedragen zijn aangepast voor een zeer kleine groep woningen die al heel energiezuinig zijn.
 - Bij de aankoop van een woning is het bedrag dat extra geleend kan worden voor de energielabels A+++, A++++ verlaagd met respectievelijk €5.000 en €10.000. Omdat zonnepanelen minder besparen door terugleverkosten en het voornemen om de salderingsregeling te schrappen.
 - Bij woningen met een A+++ energielabel is het bedrag dat extra geleend kan worden om energiebesparende maatregelen te financieren verlaagd met 10.000 omdat vooral bij energiezuinige woningen zonnepanelen minder besparen door terugleverkosten en de afschaffing van de salderingsregeling.
- SEO heeft in 2025 de leennormen systematiek geëvalueerd en geconcludeerd dat de leennormen doelmatig, doeltreffend en uitvoerbaar zijn.¹ SEO adviseert wel om te onderzoeken of de beschermende werking van de LoantoValue (LtV)-limiet kan worden vergroot door het maximeren van een hypotheek tot de koopsom van de woning i.p.v. de getaxeerde waarde. Uit eerder onderzoek van DNB blijkt namelijk dat er een systematische overwaardering is van taxaties t.o.v. de koopsom. Recent heeft NHG dit nogmaals onderzocht. Hier blijkt nog steeds een overwaardering, maar wel minder vaak. Het is onwenselijk dat er een systematische overwaardering is. Echter het aanpassen van de leennormen lost de onderliggende oorzaak niet op. In de brief is opgenomen dat daarom wordt ingezet op verder verbeteren van de kwaliteit van taxaties. Hierbij wordt verwezen naar het onlangs door u getekende convenant met het NRVt.

Politieke context

De Tweede Kamer heeft regelmatig aandacht voor de leennormen, zowel vanuit perspectief van toegankelijkheid als prijsopdrijving.

Krachtenveld

Bij de internetconsultatie zijn er 10 reacties binnengekomen. Op basis van deze reacties is de TRHK op sommige punten verduidelijkt. In de toelichting van de regeling wordt gereageerd op de consultatiereacties die betrekking hebben op de geconsulteerde regeling.

Uitvoering

¹ [Leennormen op de woningmarkt. Evaluatie hypothecaire leennormen 2013-2023](#)

De definitieve wijzigingsregeling dient uiterlijk 1 november 2025 gepubliceerd te worden in de Staatscourant, zodat kredietverstrekkers tijd hebben om de uitvoering per 1 januari 2026 op orde te hebben.

Onze referentie
2025-0000593237
Datum
10 oktober 2024

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 2026	
2	Adviesrapport Hypothekenormen 2026 van het Nibud	
3	Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2026	Ter informatie. Wordt niet meegestuurd naar TK, maar is voor de Staatscourant (FIN).