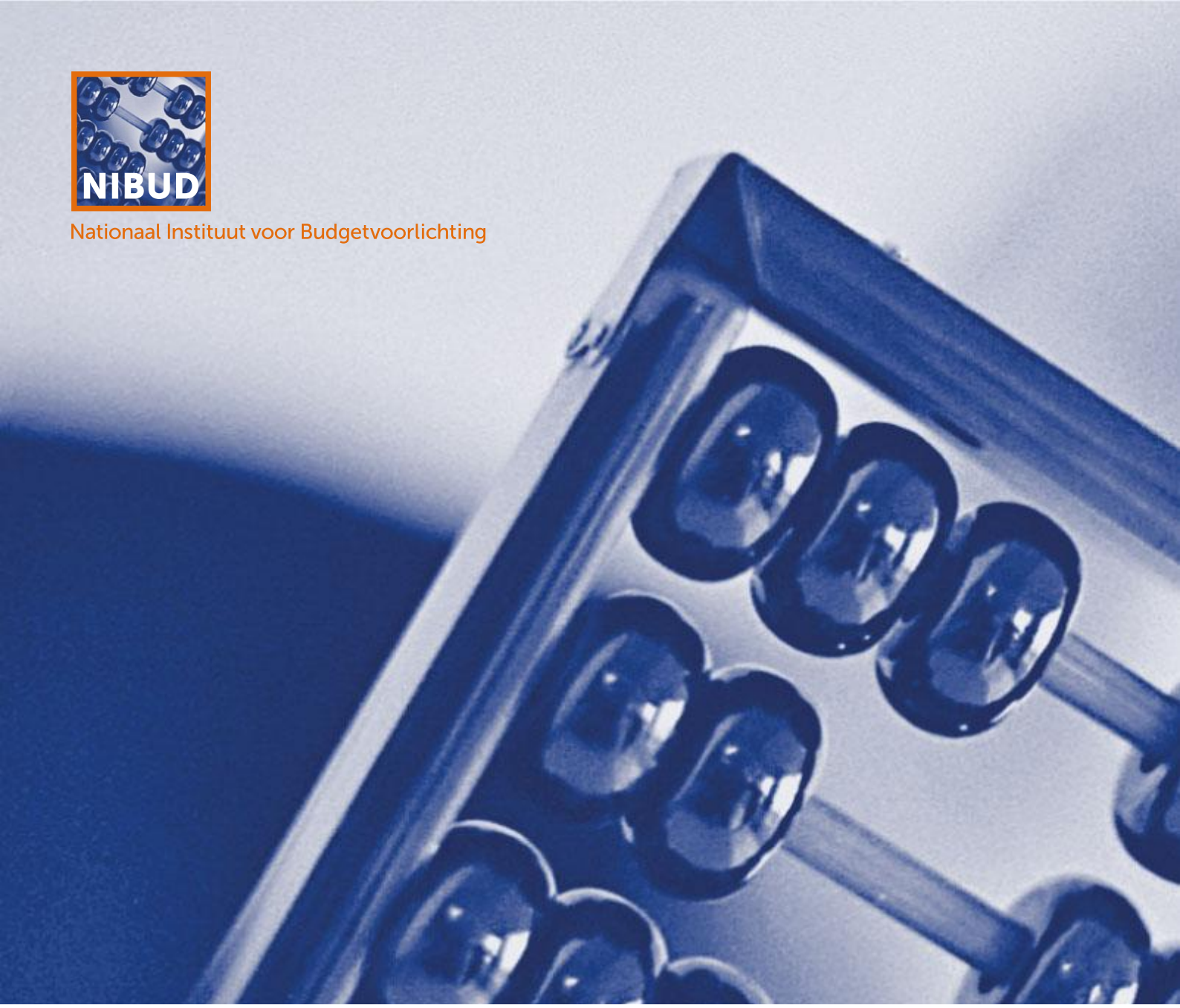


Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting

Advies hypotheeknormen 2027

Marcel Warnaar, Jasja Bos, Gitta van den Enden



Advies hypotheeknormen 2027

Auteurs:
Marcel Warnaar
Jasja Bos
Gitta van den Enden

Nibud, september 2026

Inhoud

Samenvatting 3

1. Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Proces 7
1.3 Toegankelijkheidsmonitor CPB 7
1.4 Monitor Leennormen en Stabiliteit AFM/DNB 8
1.5 Leeswijzer 9

2. De methodiek van de hypotheeknormen 10
2.1 Criteria 10
2.1.1 Betaalbaarheid 10
2.1.2 Hanteerbaarheid 12
2.1.3 Robuustheid 13
2.1.4 Bijkomende woonlasten 14
2.1.5 Hypotheekvorm en brutering 14
2.1.6 Toetsrente 15
2.2 Specifieke uitgangspunten 15
2.2.1 Algemeen 15
2.2.2 Rente 15
2.2.3 Inkomen 18
2.2.4 Huishoudsituatie 18
2.2.5 Aparte tabellen voor AOW-gerechtigden 18
2.2.6 Aparte tabellen voor niet-aftrekbare gedeelten 19
2.2.7 Tweeverdieners 20
2.2.8 Kenmerken van de woning 20
2.2.9 Stresstesten 21
2.2.10 Verdere correcties 22

3. Financieringslastpercentages 2027 24
3.1 Niet AOW-gerechtigden 24
3.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2027 24
3.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2026-2027 25
3.2 Resultaat AOW-gerechtigden 2027 29
3.3 Resultaat niet-aftrekbare gedeelten 2027 32

4. Differentiatie naar energiezuinigheid 34
4.1 Alleen gebouwgebonden energiegebruik 34
4.2 Empirische gebruiken 34
4.3 Standaardtabel berekenen op basis van energie onzuinige labels 35
4.4 Extra hypotheekbedragen voor woningen met betere labels 36
4.5 Groepering van energielabels 36
4.6 Extra hypotheekbedragen per labelcluster woningen voor 2027 37
4.7 Extra hypotheekbedragen bij energiebesparende maatregelen 38

5. Persoonlijk financiële verplichtingen 41
5.1 Studieleningen 41
5.2 Overige financiële verplichtingen 42
6. Extra bedrag voor alleenstaanden 44
7. Beschermende werking van de normen 45
7.1 Huishoudsamenstelling 45
7.1.1 Methode 46
7.1.2 Resultaten 46
7.2 Rentestijging 49
7.2.1 De annuïteitenhypotheek 49
7.2.2 Renteschok 49
Bijlage 1 | Overzicht uitgangspunten 2026 51
Bijlage 2 | Voorbeeldberekening financieringslastpercentages 53
Bijlage 3 | Voorbeeldberekening marges 56
Bijlage 4 | Minimale en gemiddelde bedragen 57
Bijlage 5 | Berekeningen energiebesparende voorzieningen 62
Bijlage 6 | Verslag en reactie consultaties 67

Samenvatting

In dit advies zijn de financieringslastpercentages voor hypotheekverstrekking voor 2027 berekend. Net als in de afgelopen jaren is er een middeling toegepast van de situaties van het huidige jaar (2026) en de afgelopen drie jaar. Begin 2026 zijn voor het eerst de beide monitoren van CPB en AFM/DNB over respectievelijk de toegankelijkheid en de financiële stabiliteit beschikbaar gekomen. Deze geven geen aanleiding tot aanpassing van de methodiek.

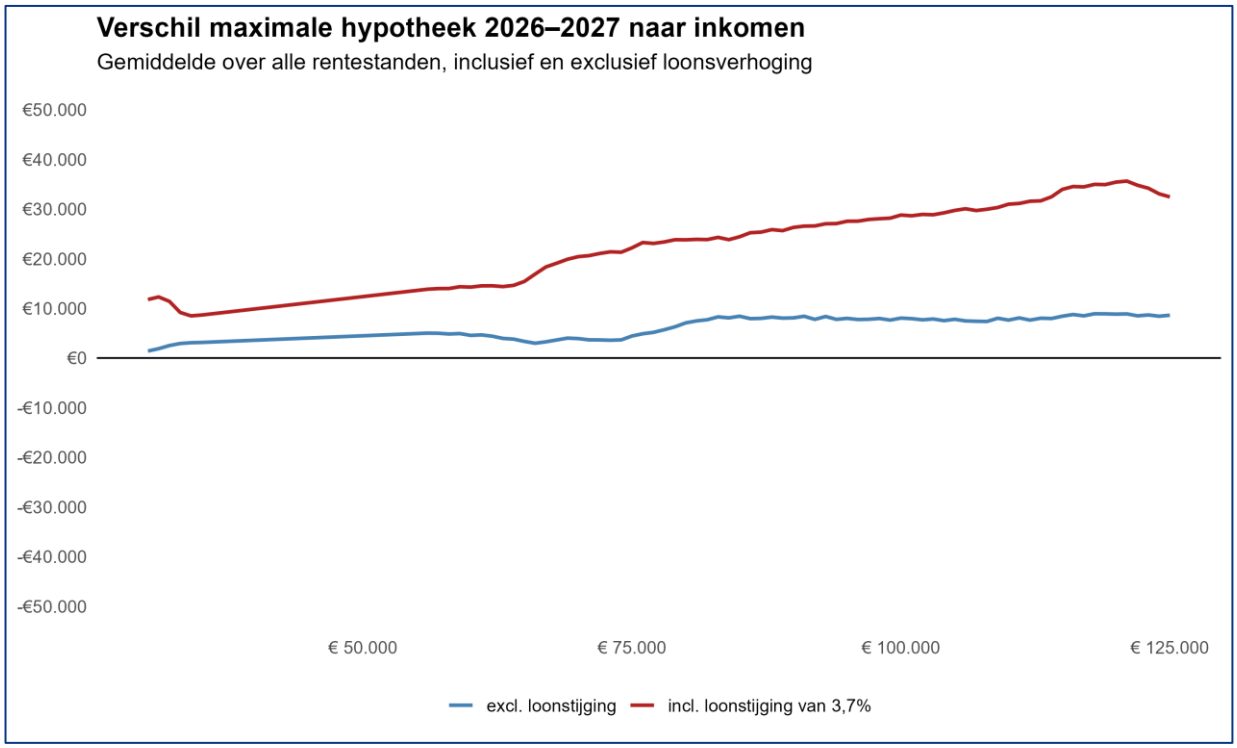
In onderstaande figuren staat het verschil in maximale hypotheek naar inkomen bij aankoop van een woning weergegeven voor 2027 ten opzichte van 2026 bij hantering van de standaardtabel. De eerste figuur geeft het verschil aan in euro's, de tweede geeft het verschil aan in procenten.

Ook zonder loonstijging stijgt de leencapaciteit voor alle inkomens. Dit is het resultaat van de langzaam stijgende koopkracht in de afgelopen jaren door onder andere lastenverlichtingen via de heffingskortingen en belastingtarieven. Door de middeling over vier jaar werken deze koopkrachtstijgingen vertraagd door in de financieringslastpercentages. Met name het wegvallen van het jaar 2022 met zijn hoge energieprijzen in de middeling zorgt ervoor dat de financieringslastpercentages komend jaar iets stijgen. Zonder de middeling zouden de financieringslastpercentages zelfs hoger liggen dan met de middeling over 2023 tot en met 2026.

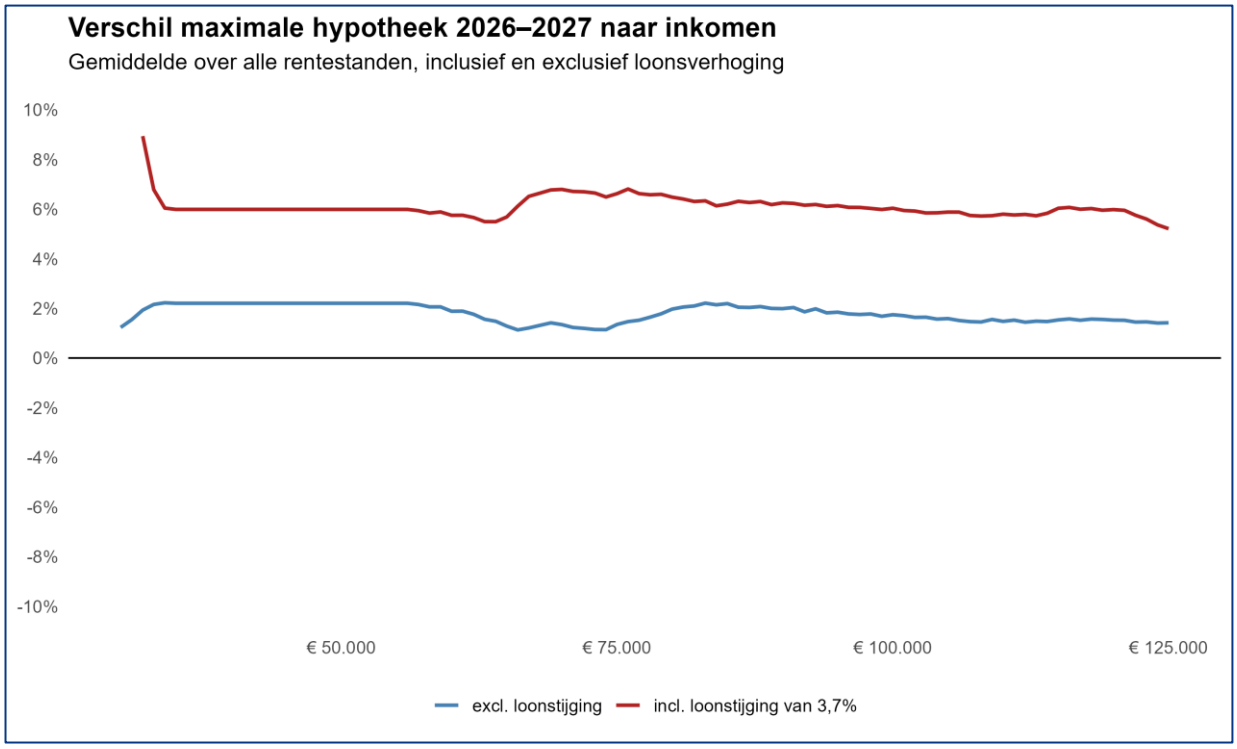
Omdat de financieringslastpercentages gelden voor het komende jaar, toetsen we altijd of de voorgestelde percentages voor dat komende jaar betaalbaar zijn. In 2027 is naar verwachting sprake van een lastenverzwaring. Deze is echter niet zo groot, dat de voor de situatie van 2027 uitgerekende financieringslastpercentages negatief afwijken van de financieringslastpercentages op basis van de gemiddelden van 2023 tot en met 2026. Alleen bij de laagste inkomens was dat het wel geval en hebben we enkele financieringslastpercentages iets verlaagd.
In de belastingmaatregelen voor 2027 zit een verhoging van de arbeidskorting, die juist gunstig is voor het standaardhuishouden. Ook wordt het tarief van de tweede schijf verhoogd, waardoor de renteaftrek voor de inkomstenbelasting groter kan zijn.

Voor 2027 wordt een loonstijging van 3,7 procent verwacht. Inclusief deze loonstijging stijgt de leencapaciteit meer. Bij hogere inkomens is de loonstijging in euro's groter dan bij lagere inkomens. De maximale hypotheek stijgt in euro's bij hogere inkomens dan ook meer dan bij lagere inkomens. Procentueel is er nauwelijks verschil in de verandering van de maximale hypotheek tussen de inkomens.

De grafieken geven de situatie weer bij gelijkblijvende rentes. De afgelopen tijd is de hypotheekrente aan het stijgen. Een stijgende hypotheekrente betekent dat een lagere maximale hypotheek mogelijk is. Daardoor zou in de praktijk een stijging van de leencapaciteit wel eens lager kunnen uitvallen dan uit deze grafieken blijkt.



Figuur 1a. Verschil in euro's maximale hypotheek 2026-2027 met en zonder loonstijging – box 1 niet-AOW



Figuur 1b. Verschil in procenten maximale hypotheek 2026-2027 met en zonder loonstijging – box 1 niet-AOW

Voor AOW-gerechtigden stijgt de leencapaciteit voor de meeste inkomens. Alleen voor de laagste inkomens is er een daling zichtbaar. De verwachte lastenverzwaring in 2027 is voor AOW-gerechtigden wat groter dan voor niet AOW-gerechtigden, omdat zij niet profiteren van de arbeidskorting die extra verhoogd wordt en nadeel ondervinden van de voorgenomen verlaging van de ouderenkorting.

Naast de financieringslastpercentages bevat de regeling een aantal andere onderwerpen. Het Nibud adviseert hierover het volgende:

- Het extra hypotheekbedrag voor alleenstaanden kan voor 2027 verhoogd worden naar € 18.000. Dit was € 17.000.

- Door de introductie van terugleverkosten en de geplande afschaffing van de salderingsregel in 2027 is het hebben van veel zonnepanelen financieel een stuk minder aantrekkelijk geworden dan voorheen. Voor de standaardtabel spelen deze ontwikkelingen geen rol, omdat zonnepanelen bij deze slechte energielabels niet voorkomen. Het speelt wel een rol bij de zeer energiezuinige woningen. Voor 2026 zijn daarom de extra bedragen voor zeer energiezuinige woningen al naar beneden bijgesteld. Deze bedragen kunnen voor 2027 gehandhaafd blijven.

Extra hypotheekbedrag per labelcluster 2027

Labelcluster	Extra bedrag (afgerond)
Voor label E, F of G	0
Voor label C of D	5.000
Voor label A of B	10.000
Voor label A+ of A++	20.000
Voor label A+++	25.000
Voor label A++++	30.000
Voor label A++++ met garantie	40.000
Geen geldig label	0

- Voor verbouwingen die leiden tot een energiezuinigere woning, is er een lijst met maatregelen waarvoor extra hypotheek verstrekt kan worden. Hierbij is in het maximale bedrag onderscheid gemaakt naar de energielabels die voorafgaand aan de verbouwing golden. De verwachte opbrengst van de maatregelen zijn opnieuw berekend met actuele gegevens. Ook hier kunnen deze bedragen onveranderd blijven.

Extra hypotheekbedrag voor het nemen van verduurzamende maatregelen per labelcluster

Startlabel woning	Maximaal extra hypotheekbedrag
Voor label E, F of G	20.000
Voor label C of D	15.000
Voor label A of B	10.000
Voor label A+ of A++	10.000
Voor label A+++	0
Voor label A++++	0
Voor label A++++ met garantie	0
Geen geldig label	10.000

- De lijst met maatregelen is opnieuw beoordeeld. Door het verdwijnen van de salderingsregeling geldt dat zonnepanelen veel minder opleveren dan voorheen, maar

deze kunnen op de lijst blijven staan. De bedragen zijn voor 2026 daarop al aangepast en hoeven nu niet gewijzigd te worden.

- De regeling voor studieleningen kan ongewijzigd blijven.

De tabellen met de financieringslastpercentages voor 2027 die horen bij dit conceptadvies staan in een separaat Excelbestand.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanaf 2000 heeft het Nibud in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen de financieringslastpercentages berekend die horen bij de normen voor een hypothecaire lening met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Deze financieringslastnormen zijn sinds 2007 onderdeel geworden van de Gedragscode Hypothecaire Financiering, die opgesteld is door het Contactorgaan Hypothecair Financiers. Daardoor worden ze sinds die tijd ook gebruikt voor niet-NHG-hypotheken. Verder gebruikt de Autoriteit Financiële Markten de financieringslastnormen als richtlijn bij haar toezichthoudende functie.
Sinds 1 januari 2013 is er een Ministeriële Regeling van kracht (Tijdelijke Regeling hypothecair krediet, 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. We zullen dit in dit document "de Regeling" noemen. De inkomenscriteria worden elk jaar aangepast aan de veranderde inkomens- en uitgavensituatie van huishoudens en mogelijke andere ontwikkelingen. Het Nibud geeft daarover advies. Dit document is het advies voor de Regeling voor 2027.

1.2 Proces

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*;
- *Financieel adviseurs*: Adfiz, Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD).

Dit heeft geleid tot een conceptadvies dat in mei is uitgebracht aan de ministeries.
Na de plannen die het kabinet op Prinsjesdag heeft gepresenteerd voor 2027 hebben we bekeken of het conceptadvies aangepast moest worden en hebben we dit definitieve advies opgesteld.

Naar aanleiding van de evaluatie van de leennormensystematiek in 2025[1] zijn er twee monitoren ontwikkeld. Het Centraal Planbureau (CPB) heeft een toegankelijkheidsmonitor[2] gepubliceerd en AFM/DNB hebben een monitor leennormen en financiële stabiliteit gemaakt[3]. Deze monitoren dienen dit jaar voor het eerst als input voor het huidige advies. Ook zijn deze monitoren verdere input voor de afwegingen die de Rijksoverheid maakt bij de wetgeving rondom hypotheekverstrekking.

1.3 Toegankelijkheidsmonitor CPB

Het CPB concludeert dat de afgelopen jaren de huizenprijzen sneller zijn gestegen dan de maximale leencapaciteit. Dat betekent dat de rol van eigen vermogen bij de aankoop van

[1] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2025/06/12/kamerbrief-evaluatie-hypothecaire-leennormen
[2] https://www.cpb.nl/publicatie/toegankelijkheidsmonitor-koopwoningmarkt
[3] https://www.dnb.nl/algemeen-nieuws/persbericht-2026/verruiming-leennormen-voor-huizenkopers-onwenselijk/ https://www.afm.nl/~/profmedia/files/rapporten/2026/monitor-leennormen-financiele-stabiliteit.pdf

een huis belangrijker is geworden. Met alleen een (maximale) hypotheek is het voor veel huishoudens moeilijk een woning aan te kopen. Beleid om leennormen te verruimen dan wel aan te scherpen heeft verschillende gevolgen:

"Een aanscherping van de leennormen remt de huizenprijsstijging af, maar kan de toegankelijkheidsproblematiek vergroten. Wanneer de leenruimte van huishoudens wordt beperkt, zullen huizenprijzen dalen door een afnemende vraag naar woningen. Huishoudens met vermogen zien hun relatieve positie op de koopmarkt stijgen, omdat zij minder concurrentie ervaren van huishoudens die enkel van hun leencapaciteit afhankelijk zijn. Toch worden ook bestaande huizenbezitters geraakt door een afnemende leencapaciteit en dalende huizenprijzen.

Het verruimen van de LTI zou de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor sommige groepen kunnen verbeteren, maar brengt ook nadelen met zich mee. Ruimere leennormen zorgen voor meer vraag naar woningen en stijgende huizenprijzen. Dit kan op termijn ook leiden tot een groter woningaanbod, doordat huurwoningen worden verkocht aan eigenaar-bewoners en er meer nieuwbouw wordt gerealiseerd. Voor huishoudens die worden begrensd door de leennormen, zoals koopstarters, zullen er meer keuzemogelijkheden zijn. Zij betalen echter ook een hogere prijs, met meer schuld en hogere woonlasten als gevolg. Ook verkrapt het aanbod op de huurmarkt. Daarmee bepaalt beleid rond leennormen niet alleen wie kan kopen, maar ook algemener in hoeverre huishoudens terechtkomen in een woning die aansluit bij hun woonwensen. De effecten op toegankelijkheid reiken daardoor verder dan alleen de instroom en de verschillen tussen groepen op de koopmarkt. Deze bredere effecten van het aanpassen van de leennormen vragen om een politieke afweging."

Het CPB concludeert daarop dat toegankelijkheid beter gewaarborgd kan worden door het vergroten van het woningaanbod en het afbouwen van de fiscale voordelen van de eigen woning.

1.4 Monitor Leennormen en Stabiliteit AFM/DNB

In deze monitor stellen AFM en DNB vast dat:

- de gemiddelde LTI eerst daalde, maar laatste tijd weer licht toeneemt;
- huishoudens bij een nieuwe hypotheek steeds vaker de grenzen opzoeken van wat ze op basis van hun inkomen kunnen lenen;
- De herfinancieringsrisico's voor huishoudens op korte termijn beperkt zijn. Bij het aflopen van de rentevaste periode bestaat het risico dat de nieuwe rente hoger is, en dus tot een stijging van de hypotheeklasten leidt. Dit risico lijkt voor huishoudens op korte termijn beperkt.

Over de hoogte van de leennormen concluderen zij:

"Prudente leennormen blijven een belangrijke voorwaarde voor het beperken van de financiële stabiliteitsrisico's. Een verruiming van de leennormen is vanuit het oogpunt van financiële stabiliteit dan ook onwenselijk. Dit geldt des te meer nu sprake is van grote geopolitieke en macro-economische onzekerheid. Gelet op de huidige krapte op de Nederlandse woningmarkt is het bovendien waarschijnlijk dat een verruiming van de leennormen huizenkopers aanzet tot meer risicovol leengedrag, om zo meer kans te maken op het kopen van een woning. Dit zou de huizenprijzen verder opdrijven en de risico's voor de financiële stabiliteit vergroten."

Op basis van de conclusies van deze twee monitoren zien wij geen aanleiding om de methodiek voor het vaststellen van de financieringslastpercentages te wijzigen. Dat huishoudens steeds vaker de grens van een maximale hypotheek opzoeken benadrukt het belang van een normering van de leencapaciteit.

Hoewel het herfinancieringsrisico beperkt is, blijft het van belang om te bekijken of huishoudens de hypotheek ook kunnen blijven betalen bij een renteschok. De doorgerekende scenario's in paragraaf 7.2 dienen daartoe.

1.5 Leeswijzer

Dit adviesrapport bevat de gemaakte berekeningen, afwegingen en mogelijke veranderingen ten opzichte van het voorgaande jaar.

Dit document is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 beschrijven we de hoofdlijnen van de methodiek.
- In hoofdstuk 3 staan de berekende normen voor 2027 weergegeven. Dit hoofdstuk bevat tevens de verschillen ten opzichte van 2026.
- In de hoofdstukken 4 tot en met 6 beschrijven we de overige parameters in de regeling. In hoofdstuk 4 de differentiatie naar energiegebruik van de woning, in hoofdstuk 5 de factoren van het meenemen van financiële verplichtingen, waaronder de studielening bij de hypotheekaanvraag en in hoofdstuk 6 staat de regeling voor alleenstaanden.
- In hoofdstuk 7 staan de effecten van de financieringslastnormen voor verschillende groepen huishoudens beschreven. Dit gebeurt aan de hand van marges die deze groepen huishoudens in hun budget hebben bij maximale financiering.

In de bijlagen zijn nadere detailleringen en een uitgebreidere toelichting op de uitgevoerde berekeningen opgenomen. De daadwerkelijke tabellen staan in een apart Excelbestand.

2. De methodiek van de hypotheeknormen

2.1 Criteria

Bij het bepalen van de huidige methodiek houden we rekening met drie criteria:

1. Betaalbaarheid
Uitgangspunt van de methodiek is dat de hypotheekverstrekking veilig en verantwoord is. In het ideale geval betekent dit dat voor elk individueel huishouden getoetst wordt of een hypotheeklast nu en in de toekomst draagbaar is, afgezet tegen het individuele huidige en toekomstige inkomsten- en uitgavenpatroon. Dit is een van de uitgangspunten van de richtlijnen van de *European Banking Authority* (EBA) als uitwerking van de Europese wetgeving over hypotheken (*Mortgage Credit Directive*, MCD).

2. Hanteerbaarheid
Een dergelijke individuele aanpak is ingewikkeld. Het achterhalen van de daadwerkelijke inkomsten en uitgaven van een huishouden is een tijdrovend proces en het is de vraag of het uitgavenpatroon voortgezet wordt in de nieuwe situatie die ontstaat na aankoop van een woning.
Daarnaast zullen hypotheekverstrekker en consument zich ongemakkelijk voelen bij discussies over welke individuele uitgaven als luxe en welke als noodzakelijk gezien worden. Een dergelijke aanpak kan ook al snel tot subjectiviteit en willekeur leiden.
Een zekere mate van standaardisering en het werken met gemiddelde uitgavenpatronen is dan ook wenselijk.

3. Robuustheid
Abrupte veranderingen in de leencapaciteit kunnen leiden tot meer of minder mogelijkheden op de woningmarkt voor bepaalde groepen. Het is daarom belangrijk om veranderingen geleidelijk door te voeren. Robuustheid is daarmee een derde criterium bij het opstellen van de financieringslastnormen.

De globale uitwerking van de drie criteria staat in de volgende paragrafen.

2.1.1 Betaalbaarheid

De ruimte die een huishouden heeft voor woonuitgaven wordt bepaald door het bruto inkomen te verminderen met de verschuldigde belastingen en premies en met de kosten van levensonderhoud. Deze overige kosten dienen ook betaalbaar te blijven na het afsluiten van een hypotheek. Ze worden verder overige uitgaven genoemd.

Het Nibud maakt bij de hoogte van de overige uitgaven onderscheid tussen minimale bedragen en gemiddelde bedragen.

Minimale bedragen
De minimale bedragen zijn de bedragen die minimaal voor een huishouden beschikbaar moeten blijven om de overige uitgaven te kunnen doen. De minimale bedragen zijn afhankelijk van de huishoudsamenstelling, maar onafhankelijk van het inkomen. De minimale bedragen zijn de kosten van het basispakket, aangevuld met een buffer. Het basispakket is een pakket aan goederen en diensten die voor vrijwel elk huishouden vrijwel onvermijdbaar zijn. Het Nibud heeft dit basispakket samengesteld en bekijkt jaarlijks of het pakket nog alle goederen en diensten bevat die voor een huishouden moeilijk vermijdbaar zijn en past dat zo nodig aan. Dit niveau is gelijk aan de *armoedegrens*. De methode om de armoedegrens te bepalen is in 2024 door Nibud, het

Sociaal Cultureel Planbureau (SCP) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) herijkt. Het Centraal Planbureau (CPB) gebruikt deze methode om de armoede in Nederland te ramen.

Aan het basispakket wordt een buffer toegevoegd om enige persoonlijk onvermijdbare uitgaven op te vangen. Met persoonlijk onvermijdbare uitgaven bedoelen we uitgaven die niet voor iedereen noodzakelijk zijn, maar wel voor het individuele huishouden. Voorbeelden ervan zijn:

- De extra kosten die kinderen met zich meebrengen;
- extra uitgaven vanwege chronische ziekte of handicap;
- een zeer energie-onzuinige of onderhoudsgevoelige woning;
- bovengemiddelde pensioenverplichtingen;
- ondersteuning familieleden.

De hoogte van deze buffer is zodanig gespecificeerd dat een stel (eenverdiener) met twee kinderen (1 onder en 1 boven de 12 jaar) minimaal de voor hen geldende bedragen voor de overige uitgaven kan betalen en voor huishoudens met een hoger inkomen ruim daarboven. Door deze specificatie zorgen we er in ieder geval voor dat huishoudens met twee kinderen altijd de minimale bedragen kunnen betalen. Voor hogere inkomens is dat niveau niet voldoende (zie verder onder normbedragen).

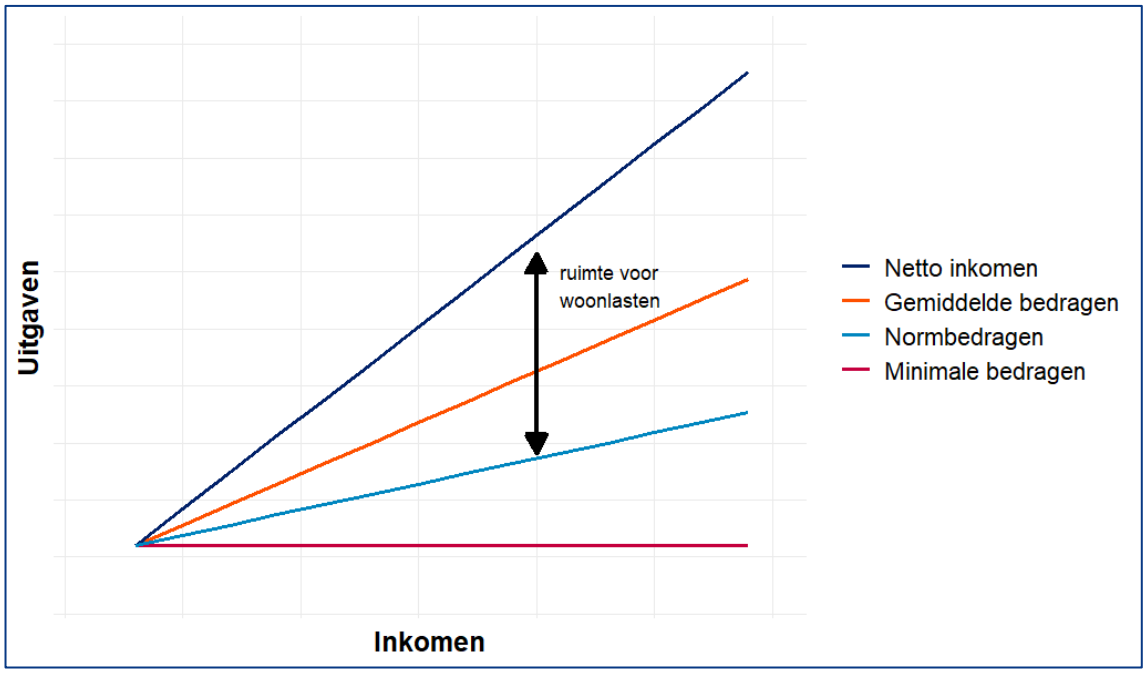
Gemiddelde bedragen
De gemiddelde bedragen zijn de uitgaven die een vergelijkbaar huishouden met een vergelijkbaar inkomen gemiddeld doet aan de verschillende uitgavenposten. Deze bedragen zijn dus afhankelijk van zowel de huishoudsamenstelling als het inkomen. De gemiddelde bedragen worden onder andere afgeleid van het Budgetonderzoek van het CBS[4]. Dit is dus gebaseerd op empirische gegevens. De CBS-data worden verrijkt met gegevens uit andere bronnen, zoals autokosten van de ANWB, actuele gegevens over ziektekostenverzekeringen, lokale lasten, etc.

Voorheen gebruikten wij hiervoor de term ‘voorbeeldbedragen’. Om beter recht te doen aan de betekenis, gebruiken we voortaan de term ‘gemiddelde bedragen’. Het betreft dezelfde bedragen; alleen de benaming is gewijzigd.

Normbedragen
Het uitgangspunt voor de tabellen met financieringslastpercentages is dat bij een maximale hypotheeklast de overige uitgaven precies tussen de minimale bedragen en de gemiddelde bedragen uitkomen. Dit niveau zullen we verder aanduiden met de term *normbedragen*.

Bij een maximale hypotheek moeten huishoudens dus bezuinigen ten opzichte van de bij hen passende gemiddelde bedragen, maar houden ze meer over dan de voor hen geldende minimale bedragen.

[4] https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksomschrijvingen/budgetonderzoek



Figuur 2. Schematische weergave van het uitgangspunt bij de berekening van de hypotheeknormen

In figuur 2 geven we dit uitgangspunt schematisch weer. In werkelijkheid is het verband niet proportioneel, maar eerder kromlijnig. Zie bijlage 4.
Soms betekent dit dat voor de laagste inkomens alleen de minimale bedragen overblijven, omdat daar de minimumbedragen gelijk zijn aan de gemiddelde bedragen.

Er is dus geen pakket aan normuitgaven, waar precies wordt omschreven aan welke uitgavenposten hoeveel dient te worden uitgegeven. Het is aan het individuele huishouden zelf om te bepalen of er bezuinigd moet worden en op welke posten er bezuinigd wordt ten opzichte van de gemiddelde bedragen, om te komen tot het bedrag van de normbedragen.
In bijlage 4 staat een nadere beschrijving van de hoogte van de uitgavenposten.

Specifieke persoonlijk onvermijdbare uitgaven
De methode biedt enige ruimte voor het doen van persoonlijk onvermijdbare uitgaven, maar sommige van dit soort uitgaven kunnen hoog zijn. Met een aantal specifieke persoonlijke uitgaven houden hypotheekverstrekkers dan ook expliciet rekening bij het bepalen van de maximale hypotheek voor individuele huishoudens. Dit zijn onder andere uitstaand consumptief krediet, alimentatieverplichtingen, erfpachtcanonbetalingen en de studielening. Deze zaken zijn dus niet in de financieringslastpercentages verwerkt, maar dienen bij de individuele advisering en verstrekking betrokken te worden.

Zie paragraaf 5.2 voor het meenemen van financiële verplichtingen.

2.1.2 Hanteerbaarheid
Voor het bepalen van hypotheeknormen wordt niet uitgegaan van het individuele uitgavenpatroon, maar van gemiddelde uitgavenpatronen. Het resultaat wordt gepresenteerd in een tabel met financieringslastpercentages. De financieringslastpercentages drukken de maximale bruto hypotheeklasten uit in een percentage ten opzichte van het toetsinkomen. Het toetsinkomen wordt afgeleid uit het bruto inkomen. Voor deze opzet is gekozen, omdat:

- het bruto inkomen makkelijk geverifieerd kan worden aan de hand van de loonstrook of administraties;
- de hoogte van de hypotheek berekend kan worden uit de bruto hypotheeklasten, via een annuïteitenfactor.

De tabel geldt in principe voor alle huishoudens. Uitgangspunt bij het vaststellen van de tabel is een huishouden van twee volwassenen zonder kinderen, waarvan één partner inkomsten heeft.

Slechts in beperkte mate wordt er rekening gehouden met individuele omstandigheden. Dit betreft huishoudens met een duidelijk afwijkend bruto-netto traject. Dat wil zeggen dat eenzelfde bruto inkomen leidt tot een duidelijk verschillend netto inkomen. Dit geldt voor:
- AOW-gerechtigden;
- hypotheken waarvan de rente niet (volledig) aftrekbaar is;

Daarnaast zijn uitzonderingen mogelijk voor:
- een woning met een beter energielabel (zie hoofdstuk 4)
- het treffen van energiezuinige maatregelen (zie hoofdstuk 4)
- alleenstaanden (zie hoofdstuk 6)

Maatwerk
Consumenten en hypotheekverstrekkers maken eigen afwegingen. Het kan voorkomen dat er minder verstrekt wordt dan mogelijk is volgens de tabellen. Dat kan komen omdat mensen niet hun maximale leencapaciteit hoeven te benutten bij de aankoop van een woning. Het kan ook zijn dat hypotheekverstrekkers minder willen uitlenen, bijvoorbeeld omdat er sprake is van persoonlijke wensen en verplichtingen of omdat het inkomen minder zeker is.

Volgens de Regeling mag ook meer verstrekt worden dan volgens de tabel, mits:
- de motivering van de afwijking wordt vastgelegd, met documenten wordt onderbouwd, en berekeningen bevat waaruit blijkt dat de afwijkende situatie getoetst is op de in de Regeling gestelde normen en waarin wordt aangegeven waarom het verstrekken van het hypothecair krediet in de specifieke situatie verantwoord is;
- de aanbieder kan aantonen dat hij de juistheid van de gegevens waarop de afwijking is gebaseerd heeft gecontroleerd; en
- de aanbieder aantoonbaar heeft beoordeeld dat het aannemelijk is dat de aanleiding voor de afwijking een bestendige situatie is.

Dit advies geeft de methodiek weer waarmee de standaardtabellen berekend worden. Het kan aanknopingspunten bieden om een afwijking te onderbouwen.

2.1.3 Robuustheid
Elk jaar worden de minimale bedragen en de gemiddelde bedragen aangepast en wordt gekeken naar veranderingen in bruto-nettotrajecten en recht op toeslagen. Om relatief grote wijzigingen in de tabellen met financieringslastpercentages van jaar tot jaar te voorkomen, worden de tabellen gemiddeld. Dit gemiddelde betreft het voorgaande jaar en de drie daaraan voorafgaande jaren. Voor de normen voor 2027 zijn nu dus de begrotingen van januari 2023, januari 2024, januari 2025 en januari 2026 gebruikt. In 2022 en 2023 zijn de prijzen sterk gestegen. Aanvankelijk alleen voor energie, daarna ook voor andere uitgavenposten. In 2024 en 2025 bleef de prijsstijging relatief hoog. In die jaren is op verschillende manieren compensatie geboden. Wanneer dit voor iedereen gold,

is er rekening mee gehouden bij de berekeningen, bijvoorbeeld met het energieplafond in 2023.

De sterke loonsverhogingen van de afgelopen jaren hebben geen invloed op de tabel zelf. Wel wordt hierdoor de leencapaciteit vergroot, omdat huishoudens met een hoger toetsinkomen de hypotheekaanvraag kunnen doen.

Na het middelen controleren we of de verwachte minimale bedragen van het komende jaar gewaarborgd zijn bij de berekende financieringslastpercentages. Iemand die nu een hypotheek afsluit, doet immers nú zijn uitgaven en geen gemiddelde uitgaven van de afgelopen vier jaar. Zo nodig worden de financieringslastpercentages neerwaarts aangepast om hieraan te voldoen. Voor dit advies hebben we getoetst op de verwachte situatie in 2027 naar aanleiding van de ramingen en plannen die op Prinsjesdag gepresenteerd zijn.

2.1.4 Bijkomende woonlasten

Op de manier zoals beschreven in paragraaf 2.1.1 bepalen we de maximale netto ruimte voor woonlasten in iemands budget. Deze maximale ruimte is bedoeld voor de lasten van de hypotheek en voor bijkomende woonlasten.

De bijkomende woonlasten zijn:
- de kosten voor onderhoud;
- de onroerendezaakbelasting;
- de eigenaarslasten van het waterschap;
- de premie voor de opstalverzekering.

We schatten de hoogte van de bijkomende woonlasten, afhankelijk van de waarde van de woning. We gaan hierbij uit van landelijke gemiddelden. Zie paragraaf 2.2.8.

De maximale netto ruimte voor hypotheeklasten is vervolgens gelijk aan de maximale netto ruimte voor woonlasten minus de bijkomende woonlasten.

2.1.5 Hypotheekvorm en brutering

De tabel in de Regeling voor hypotheken waarvan de rente aftrekbaar is, geeft de bruto lasten van een hypotheek weer. Via bovengenoemde methode bepalen we echter de netto lasten van de hypotheek. Om van daaruit de bruto lasten te berekenen, moeten we het bedrag aan netto rente bruteren. Dit bruteren doen we via de lasten in het eerste jaar van een 30-jarige annuïteitenhypotheek. Zoals de Regeling vermeldt: "*Als financieringslast van een hypothecair krediet geldt, ongeacht de vorm van het hypothecair krediet, het berekende bruto jaarlijkse bedrag aan debetrente en aflossing behorende bij een hypothecair krediet met een annuïtair aflossingsschema gedurende 30 jaar*".
De annuïtaire terugbetaling en de renteaftrek zorgen ervoor dat de netto maandlasten van een dergelijke hypotheek gedurende de looptijd exponentieel stijgen. Het eerste jaar is dus het jaar met de laagste netto maandlasten. De stijgingen gaan echter zeer geleidelijk en alleen in de laatste paar jaar is er sprake van flinke stijgingen (meer dan 2 procent per jaar) van deze netto lasten. Bij aanhoudende loonstijgingen zijn de reële (voor inflatie gecorrigeerde) hypotheeklasten dan echter zo ver gedaald, dat deze netto nominale lastenstijging in die laatste jaren geen probleem zou moeten vormen. Het berekenen van de lasten in het eerste jaar is daarmee verantwoord.

2.1.6 Toetsrente

De toegestane bruto hypotheeklast kan omgerekend worden naar een hypotheekbedrag. Dit gebeurt met zogenaamde annuïteitenfactoren. Deze factoren hangen af van de rentestand: hoe lager de rentestand, hoe hoger de annuïteitenfactor. In principe wordt de annuïteitenfactor gehanteerd die hoort bij de aangeboden rentestand.

Bij een rentestijging nemen de netto maandlasten toe. Daardoor kan de betaalbaarheid van de hypotheek op termijn onder druk komen te staan. Om dit risico te verminderen moet voor hypotheken met een korte rentevaste periode getoetst worden met een zogenaamde minimale toetsrente. Dat betekent dat de annuïteitenfactor gehanteerd moet worden die hoort bij de minimale toetsrente in plaats van de annuïteitenfactor die hoort bij de lagere voorgestelde rente. Hierdoor is de maximale hypotheek lager dan wanneer bij de daadwerkelijke (lagere) rente zou worden getoetst. Hiermee wordt een buffer gecreëerd om toekomstige renteverhogingen te kunnen opvangen.

In de Regeling hypothecair krediet is vastgelegd dat er een minimale toetsrente geldt voor hypotheken met een rentevaste periode korter dan tien jaar en voor hypotheken die nog minder dan tien jaar lopen en binnen die tijd volledig zijn afgelost.
De AFM stelt elk kwartaal de minimale toetsrente vast. De minimale toetsrente is 5 procent in het derde kwartaal van 2026.

2.2 Specifieke uitgangspunten

In deze paragraaf staan de belangrijkste uitgangspunten voor de berekening van de financieringslastpercentages op basis van de gegevens van het jaar 2026. Een opsomming van alle uitgangspunten wordt gegeven in bijlage 1. In bijlage 2 is een voorbeeld uitgewerkt van de berekening van de financieringslastpercentages.
De uiteindelijke financieringslastpercentages voor 2027 worden berekend als gemiddelde van de financieringslastpercentages op basis van de jaren 2023, 2024, 2025 en 2026. Voor de specifieke uitgangspunten van de jaren 2023, 2024 en 2025 verwijzen we naar eerdere rapporten.

2.2.1 Algemeen

- De financieringslastpercentages worden gepresenteerd in stappen van 0,1 procent.

Dat betekent dat we de ongecorrigeerde percentages van de vier jaar middelen en deze uitkomst afronden.

2.2.2 Rente

- In 2015 is er bij het opstellen van de kolomrentes voor gekozen om de tabel op te stellen in twaalf kolommen met verschillende rentestanden. Voor die tijd waren er vijf kolommen. Dit ondervangt het “schuiven” met kolomrentes om de tabel elk jaar aan te laten sluiten bij de werkelijke rentestanden van dat moment. Begin september 2026 lopen de aangeboden hypotheekrentes uiteen van 3,6 tot 5,5 procent. Er is daarom geen reden om de kolomrentes te wijzigen. We hebben de berekeningen voor 2027 gemaakt met onveranderde rentekolommen. De tabellen beginnen dus met een rentestand van lager dan 1,5 procent en eindigen met een rentestand hoger dan 6,5 procent.
- De financieringslastpercentages zijn berekend bij een rentepercentage dat precies het middelste percentage is uit de betreffende kolom. Dus bij 3,75 procent in de kolom 3,501-4,000 procent. Voor de uiteinden van de tabel is gerekend met een rentestand

die 0,25 procent lager, resp. hoger ligt dan de grenswaarde. Dus bij 1,25 procent in de linker kolom en 6,75 procent in de rechterkolom.
- De financieringslastpercentages zijn bij oplopende rente niet-dalend. Niet-dalend wil zeggen dat het financieringslastpercentage bij een hogere rentestand niet lager mag zijn dan bij een lagere rentestand.
- Het kan voorkomen dat de maximale hypotheek stijgt bij een hogere rentestand vanwege de oplopende financieringspercentages bij hogere rentestanden. Zeker op de grens van de kolommen komt dat voor. Om dit fenomeen te verminderen worden de tabellen gecorrigeerd.

Waarom stijgen financieringslastpercentages bij een hogere rente?
Bij een hogere rentestand is het financieringslastpercentage hoger dan bij een lagere rentestand. Dit lijkt op het eerste gezicht tegenstrijdig. Een hogere rentestand betekent immers minder leenruimte. Toch is dit fenomeen juist. De methodiek gaat -bij hetzelfde bruto inkomen- uit van gelijke netto woonlasten, ongeacht de rentestand. Het financieringslastpercentage geeft echter de bruto lasten weer ten opzichte van het bruto inkomen. Bij gelijke netto maandlasten is bij een hogere rentestand het bedrag aan rente hoger en het bedrag voor aflossing lager dan bij een lagere rentestand. Omdat de rente aftrekbaar is, is bij een hogere rentestand een hoger bruto bedrag aan rente mogelijk dan bij een lagere rentestand. Dit extra bruto bedrag aan rente is over het algemeen groter dan het verlies aan aflossing. Daarom stijgt bij een hogere rente het bruto bedrag dat aan hypotheeklasten kan worden uitgegeven en daarmee het percentage ten opzichte van het inkomen.

Het uiteindelijke hypotheekbedrag hangt samen met het maandelijkse bedrag aan aflossing. Dat daalt bij een hogere rente. Daarom is bij een hogere rente het te lenen bedrag uiteindelijk lager, terwijl het financieringslastpercentage hoger is.

Voorbeeld: Stel dat voor iemand met een bruto inkomen van € 30.000 een netto hypotheeklast (rente plus aflossing) van € 6.000 per jaar, oftewel € 500 per maand, verantwoord is.

Stel dat de rente 0 procent is. Bij een rente van 0 procent is dan een 30-jarige annuïteitenhypotheek van € 180.000 mogelijk. De bruto hypotheeklast (inclusief hier afwezige belastingaftrek) bedraagt dan ook € 6.000. De € 6.000 wordt volledig voor aflossing gebruikt. Het financieringslastpercentage is 6.000 / 30.000 = 20 procent.

Stel dat de rente 5 procent is en de rente niet aftrekbaar. Dan is nog maar een 30-jarige annuïteitenhypotheek van € 93.144 mogelijk. Dit is lager dan € 180.000, omdat een deel van de jaarlast van € 6.000 aan rentebetalingen opgaat. Het financieringslastpercentage is nog steeds 6.000 / 30.000 = 20 procent, terwijl het hypotheekbedrag een stuk lager ligt.

Stel nu dat de rente 5 procent is en de rente wel aftrekbaar is en dat het belastingvoordeel ten opzichte van de totale betaling 25 procent is. Dat betekent dat een hypotheekbetaling van € 7.500 een belastingvoordeel van € 1.500 oplevert. Daarmee is de netto hypotheeklast van het huishouden de verantwoorde € 6.000. Op basis van de € 7.500 kan een 30-jarige annuïteitenhypotheek verstrekt worden van € 116.430. Dat is meer dan de € 93.144 zonder renteaftrek, maar minder dan de hypotheek bij een rente van 0 procent. Het financieringslastpercentage is in dit geval 7.500 / 30.000 = 25 procent en dus wél hoger dan in de andere voorbeelden.

2.2.3 Inkomen

- De tabel wordt uitgerekend vanaf een bruto jaarinkomen van € 31.000. Dat ligt iets onder het verwachte bruto minimumloon in 2027.
- De tabel wordt vervolgens uitgerekend met stappen van € 1.000 tot en met een inkomen van € 125.000 voor niet-AOW-gerechtigden en € 110.000 voor AOW-gerechtigden. Voor inkomens daarboven zijn geen betrouwbare gegevens over de uitgaven beschikbaar om tot passende financieringslastpercentages te komen.
- De financieringslastpercentages zijn bij oplopend inkomen niet-dalend. Niet-dalend wil zeggen dat het financieringslastpercentage bij een hoger inkomen niet lager mag zijn dan bij een lager inkomen.

Aandachtspunt: zeer lage inkomens
Er zijn situaties denkbaar dat het bruto jaarinkomen van een huishouden onder de € 31.000 ligt. Dit geldt bijvoorbeeld voor parttime werkende alleenstaanden, zelfstandig ondernemers of huishoudens met eigen vermogen. Gezien de grote spreiding van het inkomen en de omstandigheden in deze groepen is het moeilijk daar een percentage voor te vinden. Daarom start de tabel bij een bruto inkomen van € 0, met dezelfde financieringslastpercentages als bij € 31.000. Hoewel bij deze inkomens de hypotheek relatief klein zal zijn, moet in deze gevallen bedacht worden dat in sommige gevallen de overige uitgaven niet uit het lopende inkomen kunnen worden gedaan.

2.2.4 Huishoudsituatie

De inkomsten en uitgaven zijn gebaseerd op een tweepersoonshuishouden zonder kinderen in een eenverdienerssituatie. Dit vormt een robuust uitgangspunt, omdat een hypotheek een lange looptijd kent en huishoudsituaties in de praktijk sterk kunnen veranderen. De lasten moeten gedurende de gehele looptijd betaalbaar en passend blijven. Bovendien kan het gebruik van verschillende tabellen per huishoudsituatie strategisch gedrag uitlokken over bijvoorbeeld samenwoon- en kinderwens.

Een huishouden zonder kinderen als standaard voorkomt dat het aantal kinderen en hun leeftijd gespecificeerd moet worden. Het veranderen van de standaardsituatie naar een gezin met kinderen kan voor sommige (oudere) huishoudens weer te beperkend zijn. De keuze voor de eenverdienerssituatie maakt het niet nodig om de verhouding tussen de inkomens van beide partners mee te nemen. Het ingewikkelde fiscale stelsel zorgt ervoor dat deze verhouding grote invloed kan hebben op het uiteindelijke besteedbare inkomen van het huishouden. De keuze voor de eenverdiener als uitgangspunt is daarom prudent.

2.2.5 Aparte tabellen voor AOW-gerechtigden

AOW-gerechtigde huishoudens hebben een afwijkend bruto-nettotraject. De tarieven in de eerste twee belastingschijven zijn lager en AOW-gerechtigden hebben lagere heffingskortingen. Daarnaast hoeven AOW-gerechtigden geen pensioenpremie meer te betalen. Wel betalen zij zelf de inkomensafhankelijke bijdrage van de zorgverzekeringswet. Om deze redenen wordt een aparte tabel voor AOW-gerechtigden gehanteerd.

Voor consumenten die binnen 10 jaar voor de voor hun vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd (of indien de pensioengerechtigde leeftijd voor de consument nog niet definitief is

vastgesteld de vastgestelde maximale pensioengerechtigde leeftijd) bereiken, dient tevens getoetst worden of hun (verwachte) inkomen vanaf die leeftijd voldoende is om de maximale hypotheek te kunnen blijven betalen.

De tabel met financieringslastpercentages voor AOW-gerechtigden heeft de volgende specifieke uitgangspunten:
- Er wordt uitgegaan van een stel zonder kinderen. Beide partners ontvangen een AOW-uitkering. Eventueel aanvullend pensioen wordt slechts door één partner ontvangen. Dit is de meest prudente uitgangspositie en vergelijkbaar met de keuze voor eenverdieners voor de niet-AOW-tabel.
- De tabel wordt uitgerekend vanaf een bruto jaarinkomen van € 31.000. Dit ligt iets boven de verwachte bruto AOW-uitkering voor stellen van 2027. We streven er naar om alle tabellen bij hetzelfde inkomen te laten beginnen.
- De tabel wordt uitgerekend met stappen van € 1.000 tot en met een inkomen van € 110.000.
- De minimale bedragen en de gemiddelde bedragen voor de overige uitgaven zijn gelijk gehouden aan die voor huishoudens jonger dan de AOW-gerechtigde leeftijd. Voor huishoudens net boven de AOW-gerechtigde leeftijd verschillen de overige uitgaven nauwelijks.
- Er is geen rekening gehouden met de mogelijke belastingaftrek van specifieke zorgkosten of gemeentelijke ondersteuning.
- Er is voor AOW-gerechtigden uitgegaan van de houdbaarheidsbijdrage, dat wil zeggen een lagere indexering van de bovengrens van de tweede belastingschijf voor belastingplichtigen die zijn geboren na 1945.

2.2.6 Aparte tabellen voor niet-aftrekbare gedeelten

De reguliere tabel gaat uit van hypotheeklasten waarvan de volledige rente aftrekbaar is. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij dat niet het geval is. Dit geldt bijvoorbeeld voor buitenlandse belastingplichtigen, voor huishoudens die te maken hebben met de bijleenregeling of voor mensen die een niet-lineaire of niet-annuïtaire hypotheek afsluiten, terwijl ze niet onder de overgangsregeling vallen.

Voor hypotheekgedeelten waarvan de rente niet aftrekbaar is, worden daarom andere financieringslastpercentages gehanteerd. Wanneer de rente van de gehele hypotheek niet aftrekbaar is, dienen deze zogenaamde box 3-financieringslastpercentages gehanteerd worden.

Sinds 2005 is de bijtelling van het eigenwoningforfait nooit hoger dan de aftrek aan hypotheekrente. Als de bijtelling van het eigenwoningforfait hoger is dan de aftrek, dan wordt een extra aftrek gecreëerd zodat de totale aftrek gelijk wordt aan de resterende bijtelling (wet-Hillen). Daarom werd de tabel zonder fiscaal voordeel berekend zonder rekening te houden met het eigenwoningforfait. Deze wet-Hillen wordt geleidelijk afgeschaft. In 2026 is een versnelling van de afschaffing ingegaan. Bij de berekening voor de niet-aftrekbare gedeelten houden we rekening met deze gedeeltelijke, versnelde afschaffing.

Hoewel er geen renteaftrek is, lopen de financieringslastpercentages toch licht op bij hogere rentes. De oorzaak hiervan is dat er bij hogere rentes een lagere hypotheek verstrekt kan worden. Dit leidt volgens het model tot een woning met een lagere prijs, en daarmee minder bijkomende kosten (onderhoud, OZB) en zou dus in eerste instantie lagere maandlasten opleveren. Het voordeel hiervan kan worden ingezet voor een iets

hogere hypotheek en leidt dan tot een hogere (of eigenlijk minder lage) toegestane hypotheeklast.

2.2.7 Tweeverdieners

De tabellen met financieringslastpercentages zijn gebaseerd op een eenverdiener-situatie. Tot de jaren ’80 van de vorige eeuw was dit de meest voorkomende situatie in huishoudens. Over het algemeen stopten vrouwen met werken als zij kinderen kregen, of zelfs al als zij trouwden. Een hypotheek baseren op dat tweede inkomen was dan ook niet aan de orde. Vanaf de jaren ’80 bleven vrouwen steeds vaker werken als ze trouwden of kinderen kregen. Dit gebeurde meestal parttime. In de jaren ’90 besloten hypotheekverstrekkers het tweede inkomen dan ook mee te nemen. Dit deed men echter niet volledig.

Aan de ene kant bleef er zodoende nog financiële ruimte voor partners om minder te gaan werken bij gezinsuitbreiding. Bovendien konden de kosten van de gezinsuitbreiding zelf worden opgevangen. Aan de andere kant bleef er een impliciete buffer in stand. Tweeverdieners die beiden fulltime werken gebruiken hun volledige verdiencapaciteit. Zij kunnen niet extra inkomen genereren door méér te gaan werken. Wanneer bij een eenverdiener het inkomen terugvalt, zou de andere partner kunnen gaan werken en daarmee het huishoudinkomen op peil kunnen houden. Dit effect moet echter niet overschat worden: de afstand tot de arbeidsmarkt is voor een niet-werkende partner ongetwijfeld groot.

Bij invoering is er niet voor gekozen om te werken met aparte tweeverdienerstabellen. Vanuit het oogpunt van hanteerbaarheid werd er gewerkt met een vuistregel die uitging van de bestaande tabel, waarbij het inkomen van de minstverdienende partner niet volledig mocht worden meegeteld bij de bepaling van het toetsinkomen voor het financieringslastpercentage.

In de afgelopen jaren is het percentage waarmee het tweede inkomen mee mocht tellen voor de bepaling van het financieringslastpercentage stapsgewijs verhoogd. Vanaf 2023 mag het tweede inkomen volledig meetellen. Dat betekent dat huishoudens met hetzelfde totale bruto inkomen dezelfde hypotheek kunnen krijgen, ongeacht de verdeling van de inkomens over de partners. Wel houden huishoudens waar beide partners werken netto meer over dan huishoudens waar maar één van beide partners werkt, doordat tweeverdieners relatief minder belasting betalen. Zie voor de hoogte van deze marge hoofdstuk 7.2.

2.2.8 Kenmerken van de woning

- De waarde van de woning is vastgesteld op 100 procent van de maximale hypotheek, conform het verwachte maximum aan *loan-to-value* voor 2027.
- De onderhoudskosten zijn afhankelijk van de waarde van de woning. In de berekeningen voor 2026 wordt een percentage van 1,069 procent gehanteerd voor de jaarlijkse onderhoudskosten. Het is onveranderd ten opzichte van vorig jaar. Dit percentage is afkomstig uit WoON2012. Recentere WoON-onderzoeken bevatten geen recentere gegevens over onderhoudskosten. Het percentage kan nog steeds als passend worden beschouwd. Zowel de kosten van bouw en onderhoud zijn sterk gestegen de afgelopen jaren, maar dat geldt ook voor de WOZ-waarden van woningen. Omdat we rekenen met een percentage van de WOZ-waarden, stijgen hierdoor ook de onderhoudskosten waar we rekening mee houden.

- De jaarlijkse uitgaven aan onderhoud kunnen sterk variëren en ook afhankelijk zijn van de staat van de woning. In jaren van "projecten" als nieuwe keukens kunnen dit grote bedragen zijn en in andere jaren kan het vrijwel nihil zijn. De met dit percentage berekende onderhoudskosten moeten dan ook gezien worden als het langjarig gemiddelde aan uitgaven om de staat van de woning op peil te houden en redelijkerwijs mee te kunnen met toekomstige vernieuwingen. In de praktijk zal dat betekenen dat huishoudens gedurende een aantal jaren een bedrag opzij moeten zetten en af en toe een grotere uitgave doen.
- Een VvE-bijdrage is in onze opzet onderdeel van de onderhoudskosten. Analyse op basis van WoON2024 laat zien dat het gehanteerde onderhoudspercentage van 1,069 procent per jaar voor verreweg de meeste leden van de VvE's toereikend is om deze bijdrage te dekken. In gevallen waarin ook (collectieve) verwarmingskosten onderdeel zijn van de VvE-bijdrage, geldt dat deze buiten beschouwing zijn gelaten in de analyse, omdat energiekosten afzonderlijk worden meegenomen. In deze opzet houden we rekening met structurele uitgaven die nodig zijn voor planmatig onderhoud. Is er sprake van achterstallig onderhoud, dan zijn wellicht hogere bedragen nodig.
- De jaarlijkse overige eigenaarslasten met betrekking tot een eigen woning bedragen in de berekening van de situatie voor 2026 0,214 procent van de waarde van de woning. Dit bestaat uit de onroerendezaakbelasting voor eigenaren, de waterschapslasten en de opstalverzekering. Het percentage is 0,05 procentpunt lager dan vorig jaar. De kosten van de opstalverzekering lijken gedaald ten opzichte van de in de afgelopen jaren snel gestegen WOZ-waarde van de woning.
- Voor het gebouwgebonden energiegebruik gaan we uit van een woning met energielabels E, F of G. Dit baseren we op gegevens van het CBS en RVO over het empirische energiegebruik van woningen naar woningtype, bouwjaar en energielabel. Het woningtype vastgesteld op basis van de verdeling van woningtypen naar de waarde van de woning. Deze verdeling naar waarde van de woning is afkomstig uit WoonOnderzoek Nederland 2024. De waarde van de woning is daarbij geïndexeerd op basis van de prijsindex van bestaande koopwoningen.
- Voor de energietarieven zijn vanaf 2024 de markttarieven gebruikt. Voor 2023 zijn aanpassingen gedaan vanwege de enorme prijsverhogingen en de compensatie (onder andere prijsplafond). Zie voor details van vorige jaren de adviesrapporten van die jaren. In het afgelopen jaar zijn er sterke schommelingen geweest in de prijzen voor energie. De gasprijs is van belang, omdat we voor de standaardtabel uitgaan een woning met een E, F of G-energielabel, waardoor het gasverbruik relatief hoog is. We hebben bij de doorrekeningen voor de situatie van 2027 gerekend met een gasprijs van € 1,55 per m^3. Huishoudens met een laag inkomen en een hoge energierekening kunnen een tegemoetkoming krijgen vanuit het Energiefonds. Dit Energiefonds hebben we niet meegenomen in de berekeningen.

2.2.9 Stresstesten

We toetsen of de berekende financieringslastpercentages voldoen aan een aantal criteria ("stresstest"). Als dat niet het geval is, stellen we de financieringslastpercentages neerwaarts bij. Hieronder beschrijven we deze toetsen en correcties.

Toets minimale bedragen komende jaar & stellen met twee kinderen

Er is getoetst of de minimale bedragen in het komende jaar ruim haalbaar zijn bij de voorgestelde financieringslastpercentages. Grondslag hiervoor zijn de fiscale maatregelen voor 2027 en het verwachte prijspeil van 2027. Zie tabel 1 voor een overzicht van de correcties.

Bij niet-AOW-gerechtigden is voor alle inkomens de marge ten opzichte van de minimale bedragen voor 2027 meer dan 25 procent van het verschil tussen de gemiddelde bedragen en minimale bedragen. Bij AOW-gerechtigden is dat niet altijd het geval. Er zijn enkele neerwaartse aanpassingen van de financieringslastpercentages nodig voor de laagste inkomens. Zij profiteren niet van de voorgenomen verhoging van de arbeidskorting en ondervinden wel nadeel van de verlaging van de ouderenkorting.

Bij de niet-AOW-gerechtigden toetsen we tevens of stellen met twee kinderen, waarvan maar één partner inkomen heeft, ruim de minimale bedragen voor 2027 kunnen betalen. Deze toets leidt tot enkele zeer kleine neerwaartse aanpassingen bij de hoogste inkomens in de box-1-tabel en wat meer in de box-3-tabel. Dit is het gevolg van de voorgenomen verlaging van het kindgebonden budget voor hoge inkomens.

Tabel 1. Correcties n.a.v. de stresstest

Correcties n.a.v. stresstest Prinsjesdag	box 1 **%**	box 3 **%**	box 1 AOW **%**	box 3 AOW **%**
Geen correctie	99,6	88,5	96,8	100
< -2%	0	0	0	0
Tussen -2% en -1%	0	0	1,2	0
Tussen -1% en -0,5%	0	0	1,1	0
Tussen -0,5% en +0,5%	0,4	11,5	0,8	0
Tussen +0,5% en +1%	0	0	0	0
> +1%	0	0	0	0
Totaal	100	100	100	100

Renteschok
Er is getoetst of huishoudens na 10 jaar een stijging van de rente naar de huidige minimale toetsrente 5 procent redelijkerwijs kunnen opvangen. In de afgelopen jaren is de aftrek in de hoogste belastingschijf stapsgewijs afgebouwd, wat leidde tot een extra verhoging van de netto lasten in de toekomst voor huishoudens in de hoogste schijf. Een verdere beperking staat niet op stapel en daarmee is het scenario van een renteschok ook beter draagbaar.

De afgelopen jaren is de rente gestegen, wat de effecten in de praktijk op een renteschok naar 5 procent kleiner heeft gemaakt. Voor de lagere rentekolommen in de tabel is het belangrijk de toets wel te blijven doen, ook al zullen die rentes in de praktijk weinig gebruikt worden. We hebben ook getoetst op een rentestijging naar 6 procent over 10 jaar. Deze toetsen zorgden dit jaar niet voor neerwaartse bijstellingen van financieringslastpercentages. Zie voor de details paragraaf 7.2.

2.2.10 Verdere correcties

Om te komen tot de uiteindelijke tabel hebben we een aantal correcties uitgevoerd. De middeling over vier jaar en het niet-lineaire verloop van het fiscale stelsel en de consumptiewensen van huishoudens kunnen er voor zorgen, dat de strikt volgens de methode uitgerekende financieringslastpercentages leiden tot niet-bruikbare uitkomsten.

We corrigeren de ruwe tabel op grond van de volgende eisen:

Niet-dalendheid naar inkomen
We hebben de tabellen zodanig gecorrigeerd dat de financieringslastpercentages niet dalen bij hogere inkomens. Dit is niet op voorhand gegarandeerd. Door hoge marginale druk en stijgende consumptiewensen op sommige inkomensintervallen kan het voorkomen dat de ruimte voor woonlasten daalt bij een hoger inkomen. Zie de grafiek in bijlage 4 voor een blik op de stijgende consumptiewensen.

Gelijkmatige stijging van de financieringslastpercentages bij hogere rentestand
Daarnaast proberen we er voor te zorgen dat de financieringslastpercentages tussen de rentekolommen gelijkmatig stijgen. Bij een hogere rentestand zijn de financieringslastpercentages hoger vanwege de renteaftrek (zie 2.2.2). Over het algemeen leidt een hoger rentepercentage tot een lagere hypotheek. De samenloop met het hogere financieringslastpercentage kan echter leiden tot hogere hypotheken bij een hoger rentepercentage. Dit komt zeker voor bij rentestanden in de buurt van de grens (een rente 4,51 procent kan een hogere hypotheek geven dan 4,49 procent). Helemaal weghalen kunnen we dit effect niet. Dat zou ofwel een veel verdere verfijning van inkomenshoogtes en rentepercentages vergen, ofwel een (prudente) versimpeling (bijvoorbeeld het voordeel van de renteaftrek niet volledig meetellen). Als we de maximale hypotheken uitrekenen in het midden van de rentekolom (dus bij 4,75 procent en 4,25 procent) zien we overal dalingen in de maximale hypotheek bij stijgende rentes. Correcties waren hiervoor dan ook niet nodig. In eerdere jaren was dat vaak wel het geval. De afronding op 0,1 procent in plaats van 0,5 procent heeft dit verschijnsel verminderd.

Consistentie box-1 en box-3
Verder hebben we gecontroleerd dat de afzonderlijke tabellen consistent met elkaar zijn. Daarbij geldt dat de financieringslastpercentages van de box 1 tabel altijd gelijk of hoger moeten zijn dan die in de box 3 tabel. Deze controle is vooral bedoeld voor de kolom met de laagste rente, waar de invloed van hypotheekrenteaftrek het kleinst is.

3. Financieringslastpercentages 2027

In dit hoofdstuk presenteren we de resultaten voor 2027. Achtereenvolgens staan hier de uitkomsten voor:
1. Niet AOW-gerechtigden
2. AOW-gerechtigden
3. Niet-aftrekbare gedeelten

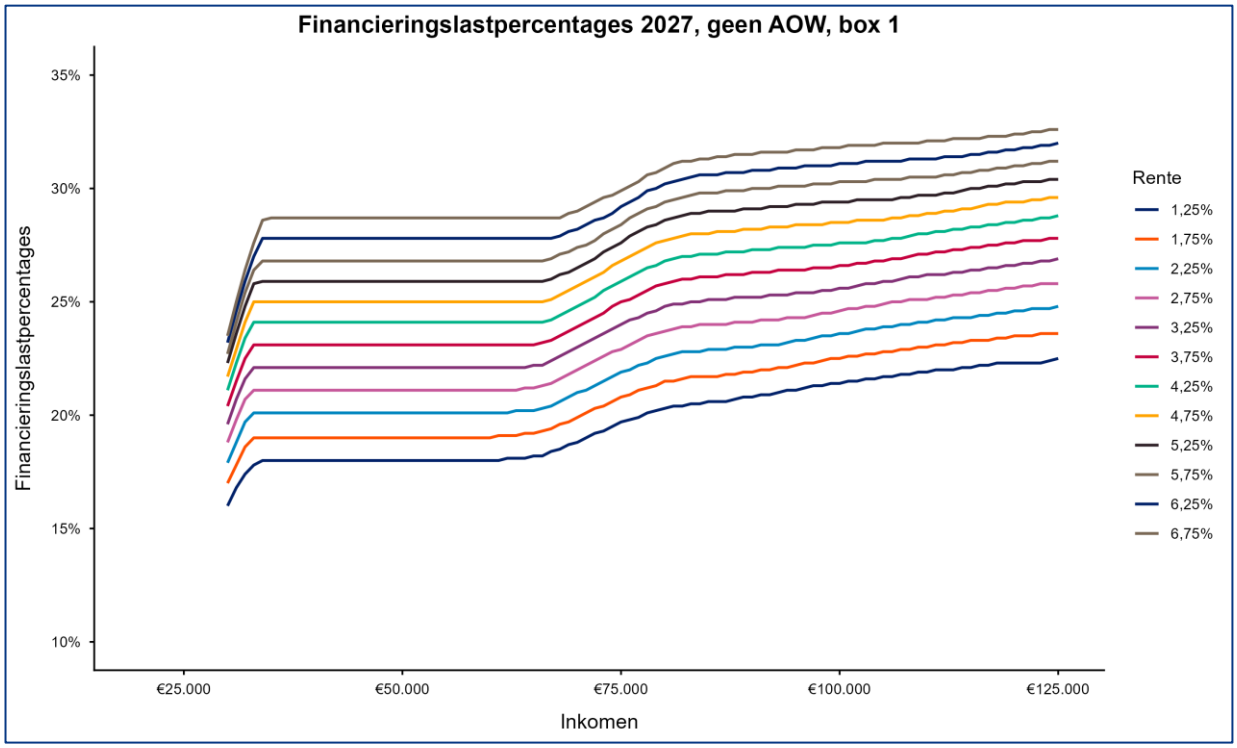
De daadwerkelijke tabellen zijn opgenomen in een apart Excel-document.

3.1 Niet AOW-gerechtigden

3.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2027

In figuur 3 staan de voorlopige financieringslastpercentages voor 2027 voor niet AOW-gerechtigden grafisch weergegeven.

De lijnen in de figuur lopen in eerste instantie steil op. Dit wordt veroorzaakt doordat huishoudens met een laag inkomen weinig belasting betalen. Daarna blijven de percentages voor een reeks van inkomens even hoog. Dit komt door het samenspel van een relatief hoge marginale druk en toenemende consumptiewensen. Vanaf een inkomen van ongeveer € 65.000 gaan de financieringslastpercentages weer stijgen. Bij deze inkomens vlakken de consumptiewensen af. Ook eindigen daar de afbouwtrajecten van de zorgtoeslag en de algemene heffingskorting. Inkomens vanaf € 80.000 vallen in de hoogste belastingschijf van 49,5 procent, waardoor de stijging van de financieringslastpercentages weer verkleind wordt.

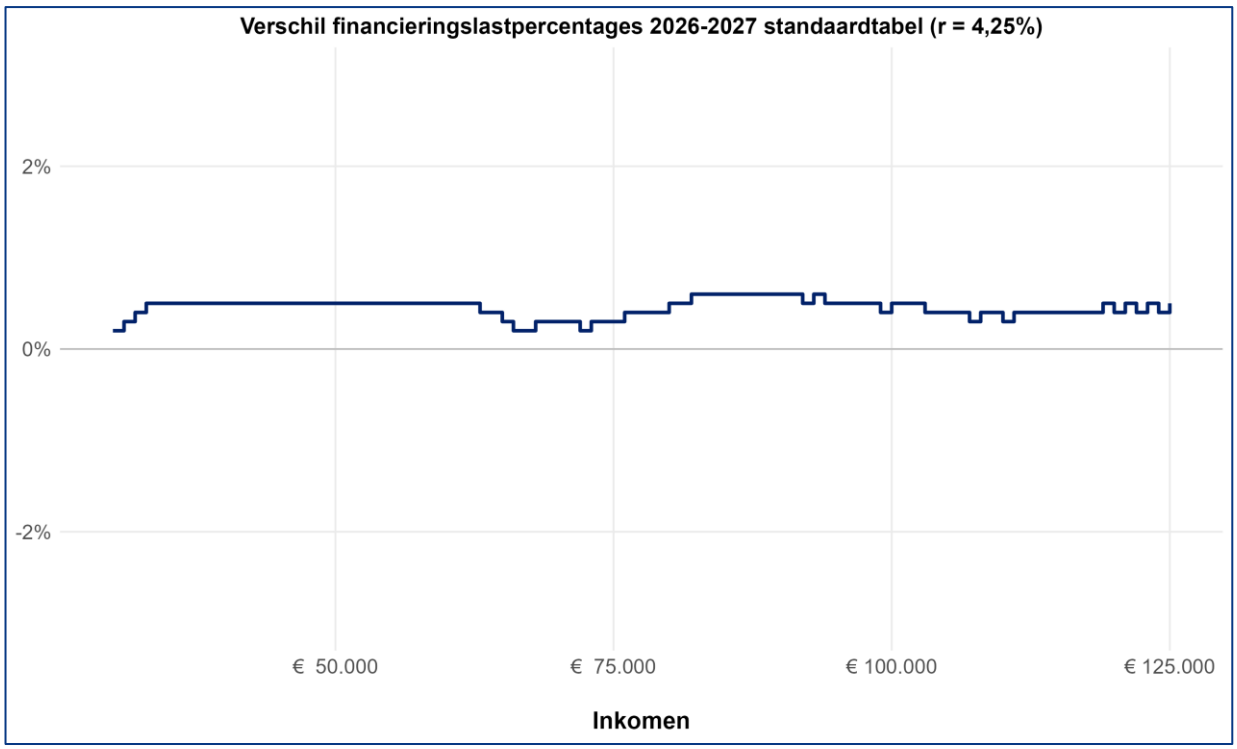


Figuur 3. Financieringslastpercentages 2027 voor niet AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

3.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2026-2027

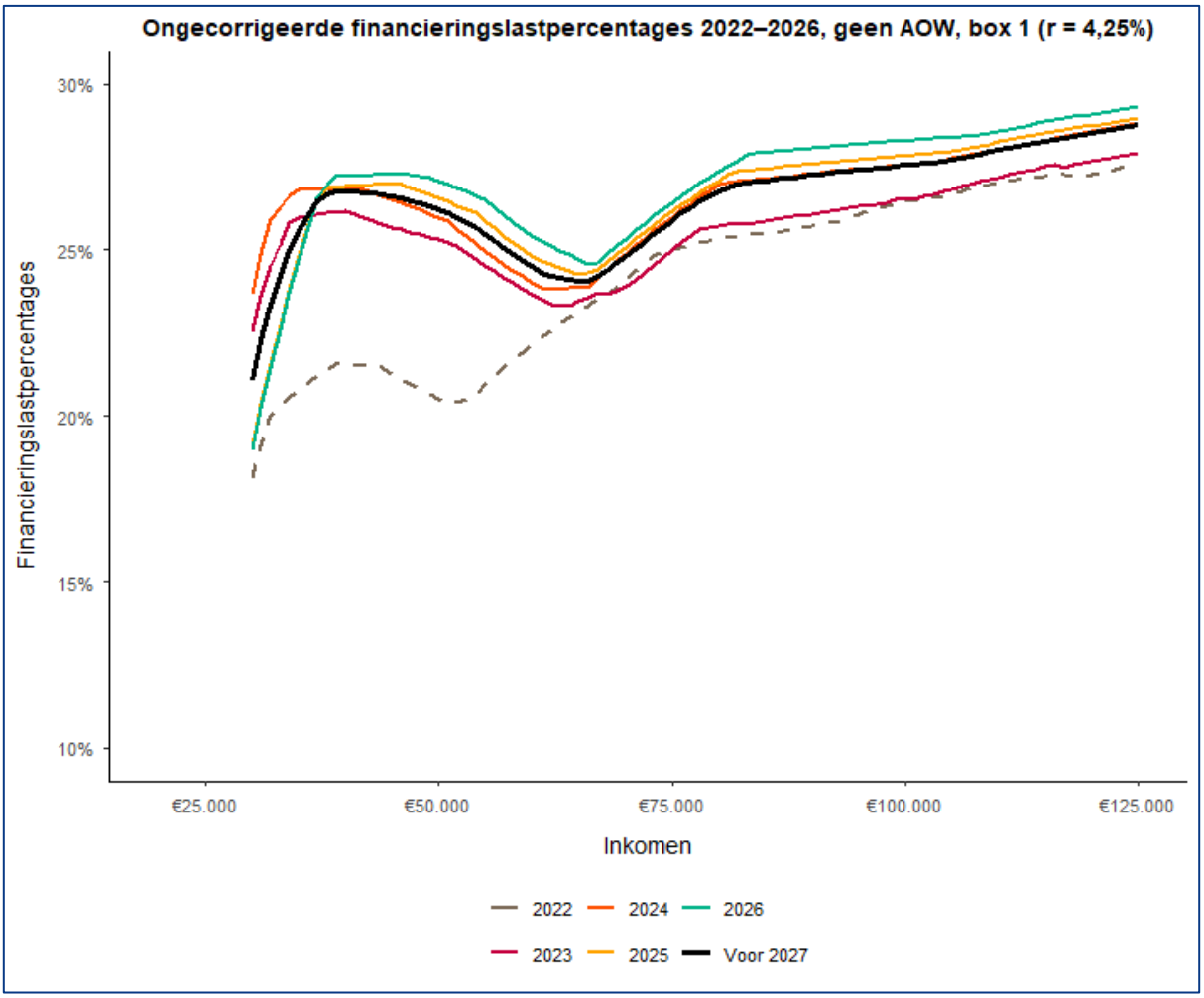
Verschil in financieringslastpercentages
In figuur 4 zijn de verschillen in financieringslastpercentages bij een rentestand tussen de 4,001 procent en 4,500 procent weergegeven tussen 2026 en 2027, uitgaande van een gelijkblijvend inkomen.

Te zien is dat de financieringslastpercentages in 2027 voor alle inkomens iets hoger zijn dan in 2026. Dit is het gevolg van de stijgende koopkracht in de afgelopen jaren. Deze koopkrachtstijging wordt door de middeling over 4 jaar geleidelijk doorgevoerd in de financieringslasttabellen.



Figuur 4. Verschillen in financieringslastpercentages tussen 2026 en 2027, niet-AOW-gerechtigden

Achtergrond bij de ontwikkeling van de financieringslastpercentages
In figuur 5 staan de ongecorrigeerde financieringslastpercentages van 2023 tot en met 2026, die de basis vormen voor de middeling. Deze zijn ongecorrigeerd, dat wil zeggen dat de eis van niet-dalendheid nog niet is opgelegd. Naast de jaren die meetellen voor de middeling voor 2027 (2023 tot en met 2026), zijn ook de jaren 2022 en 2027 opgenomen.



Figuur 5: Ongecorrigeerde financieringslastpercentages 2022-2027

Te zien is dat de financieringslastpercentages in 2022 duidelijk lager waren dan in de jaren daarna. Dat jaar was een relatief ongunstig jaar voor huishoudens vanwege zeer hoge energieprijzen, terwijl inkomens en belastingvoordelen daarbij achterbleven. In de jaren daarna verbeterde de situatie voor huishoudens geleidelijk. Heffingskortingen, zoals de algemene heffingskorting en de arbeidskorting, werden verhoogd en het tarief in de eerste schijf verlaagd. Hierdoor is de bestedingsruimte van huishoudens structureel toegenomen sinds 2022.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ontwikkeling van een aantal fiscale regelingen van de afgelopen jaren.

Tabel 2: Heffingskortingen en belastingtarieven 2022-2027

	2022	2023	2024	2025	2026	2027*
Maximale Algemene heffingskorting	2888	3070	3362	3068	3115	3154
Maximale Arbeidskorting	4260	5502	5532	5599	5685	5929
Tarief 1	37,07%	36,93%	36,97%	35,82%	35,75%	36,23%
Tarief 2	37,07%	36,93%	36,97%	37,48%	37,56%	38,16%

* inschatting o.b.v. kabinetsplannen zoals gepresenteerd op Prinsjesdag 2026

De zwarte lijn in figuur 5 geeft het gemiddelde van de jaren 2023 tot en met 2026 weer. Dit gemiddelde ligt nu ongeveer in het midden van de afgelopen vier jaar. Deze lijn ligt

duidelijk boven het niveau van 2022 (het jaar dat er nu na middeling uitvalt), maar lager dan de situatie van 2026: als we alleen naar de situatie van 2026 zouden kijken, zouden de financieringslastpercentages over het algemeen hoger uitvallen. Dit illustreert dat de middeling voorkomt dat uitzonderlijke jaren direct volledig doorwerken in de financieringslasttabellen. Positieve en negatieve ontwikkelingen worden geleidelijk verwerkt.

De koopkracht van de huishoudens is de afgelopen jaren ook verbeterd door de loonsverhogingen. Loonsverhogingen zijn niet zichtbaar in de financieringslastpercentages zelf, maar zorgen ervoor dat huishoudens de tabel met een hoger toetsinkomen kunnen gebruiken bij hun aanvraag.

Voor 2027 wordt op basis van de kabinetsplannen van Prinsjesdag een lastenverzwaring verwacht. Deze is echter niet zo groot, dat de voor de situatie van 2027 uitgerekende financieringslastpercentages negatief afwijken van de financieringslastpercentages op basis van de gemiddelden van 2023 tot en met 2026. Alleen bij de laagste inkomens was dit het geval en hebben we enkele financieringslastpercentages iets verlaagd. In de voorgestelde belastingmaatregelen voor 2027 zit een verhoging van de arbeidskorting, die juist gunstig is voor het standaardhuishouden. Ook wordt het tarief van de tweede schijf verhoogd, waardoor de renteaftrek voor de inkomstenbelasting groter kan zijn.

Verschil in maximale hypotheek
Met behulp van de financieringslastpercentages kunnen we de maximale hypotheken uitrekenen. De verandering in financieringslastpercentages leidt bij een gelijkblijvend inkomen tot een vergelijkbare verandering in de maximale hypotheek.

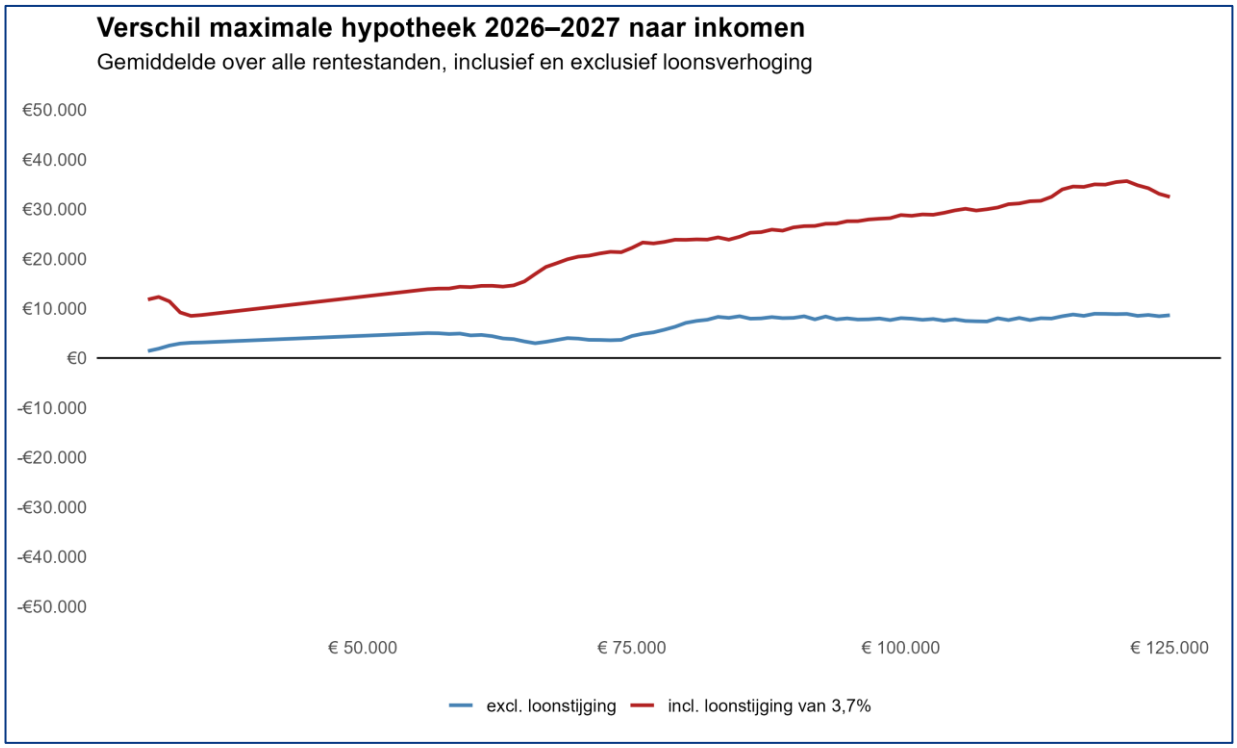
In werkelijkheid hebben huishoudens ook te maken met een inkomensstijging over het jaar heen. Voor 2027 verwacht het CPB een bruto loonstijging van 3,7 procent.[5]

In figuur 6 staan de verschillen tussen 2026 en 2027 in maximale hypotheek naar inkomen. Deze verschillen worden gepresenteerd zowel met als zonder een loonstijging van 3,7 procent.

De eerste benadering doet het meeste recht aan het feit dat de financieringslast-percentages gelden voor een heel jaar en geven de algemene ontwikkeling van de leencapaciteit in Nederland weer, bij gelijkblijvende rentestand. De tweede benadering sluit aan bij individuele huishoudens die net voor of net na de jaarwisseling 2026-2027 een hypotheek willen afsluiten en op dat moment geen loonsverhoging krijgen.

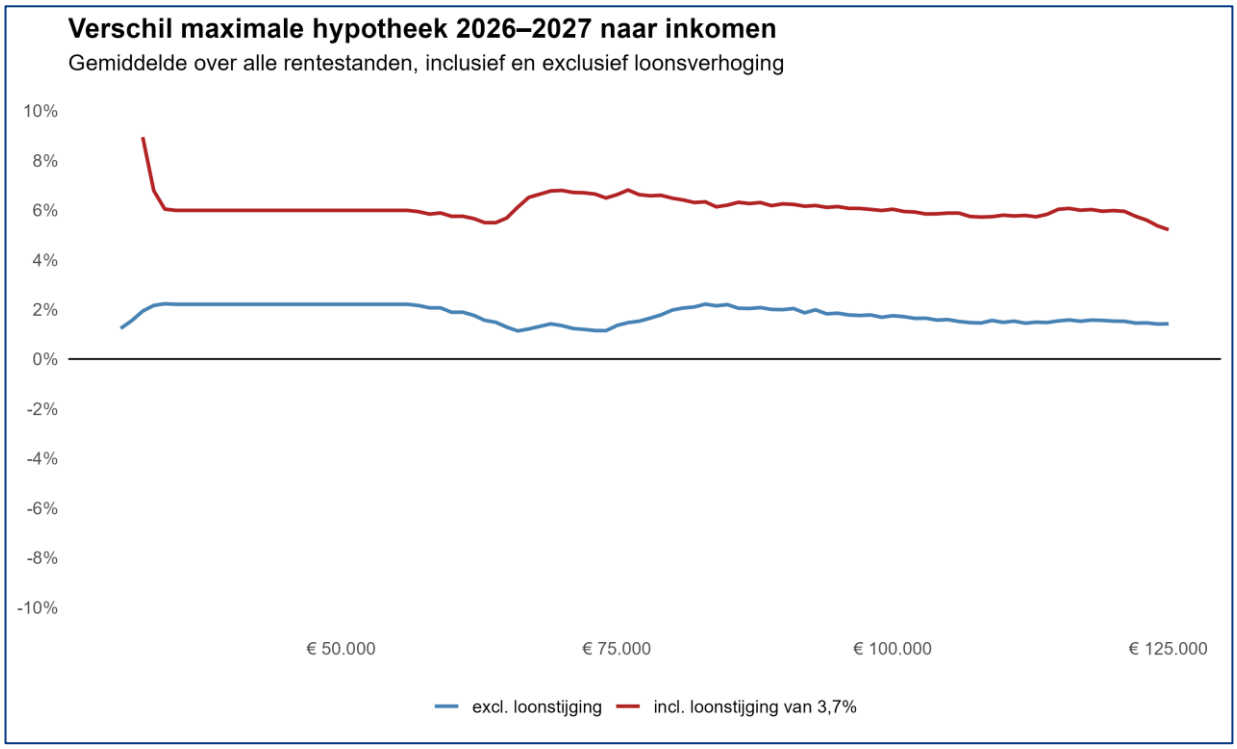
Figuur 6 bevat de verschillen in maximale hypotheek in euro's bij gelijkblijvende rentestand. Procentueel gelijke loonstijgingen leiden tot hogere loonstijgingen in euro's bij hogere inkomens en daardoor ook tot hogere hypotheken in euro's. Dit verschijnsel is duidelijk te zien in figuur 6.

[5] CPB (2026), Macro Economische Verkenning, bijlage, gewogen cao-loon bedrijven en overheid volgens WKa.



Figuur 6. Verschillen maximale hypotheek 2026-2027 naar inkomen in euro's

In figuur 7 laten we de procentuele stijging van de maximale hypotheek zien. Deze grafiek verloopt veel gelijkmatiger: procentueel is er weinig verschil in de toename van de maximale hypotheek volgend jaar tussen de verschillende inkomens.



Figuur 7. Verschillen maximale hypotheek 2026-2027 naar inkomen in procenten

De grafieken geven de verschillen in maximale hypotheek weer bij gelijkblijvende rentestand. De afgelopen maanden zien we de hypotheekrente echter stijgen. Die rentestijging dempt de verhoging van de maximale hypotheek. Als voorbeeld: bij een inkomen van € 70.000 kan iemand ongeveer € 7.000 minder lenen als de rente 4,25% is in plaats van 3,75%.

Voorbeelden verschil maximale hypotheek 2026-2027
In tabel 3 staan voor een aantal inkomens de maximale hypotheken weergegeven in 2026 en 2027.

Tabel 3. Maximale hypotheek 2026 en 2027 volgens standaardtabel (rente = 4,25%)

Bruto jaarinkomen 2026	35.000	50.000	70.000	100.000
2026	139.922	199.889	290.517	459.067
2027 zonder loonstijging	142.887	204.124	294.074	467.537
Verschil in €	+ 2.965	+ 4.235	+ 3.557	+ 8.470
Verschil in %	+ 2,1%	+ 2,1%	+ 1,2%	+ 1,8%
Bruto jaarinkomen 2027*	36.295	51.850	72.590	103.700
2027 met 3,7% loonstijging	148.174	211.676	309.873	484.836
Verschil in €	+ 8.252	+ 11.787	+ 19.356	+ 25.769
Verschil in %	+ 5,9%	+ 5,9%	+ 6,7%	+ 5,6%

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 3,7% in 2027.

In tabel 4 staat de maximale hypotheek weergegeven in 2026 en 2027 bij een rente van 5 procent. Dit is de toetsrente die gehanteerd moet worden bij een rentevaste periode korter dan 10 jaar.

Tabel 4. Maximale hypotheek 2026 en 2027 volgens standaardtabel (rente = 5%)

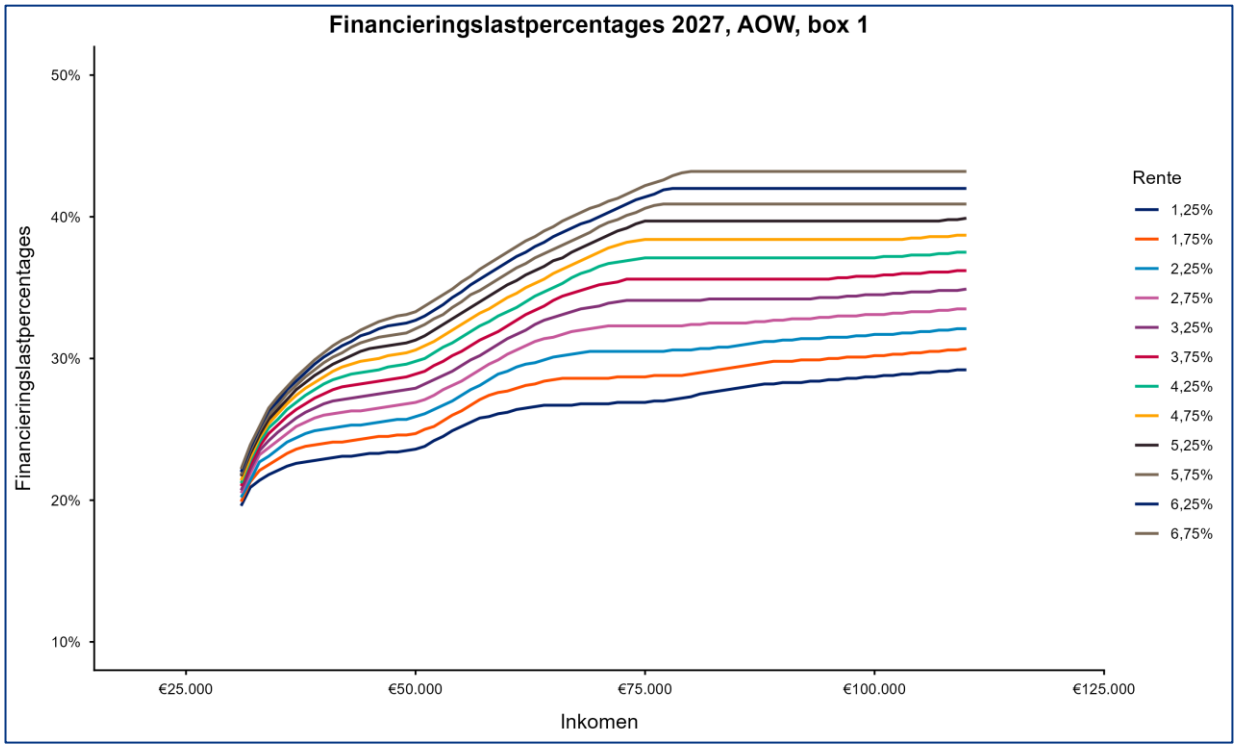
Bruto jaarinkomen 2026	35.000	50.000	70.000	100.000
2026	133.657	190.939	274.921	434.657
2027 zonder loonstijging	135.830	194.043	279.267	442.419
Verschil in €	+ 2.173	+ 3.104	+ 4.346	+ 7.762
Verschil in %	+ 1,6%	+ 1,6%	+ 1,6%	+ 1,8%
Bruto jaarinkomen 2027*	36.295	51.850	72.590	103.700
2027 met 3,7% loonstijging	140.856	201.223	294.107	460.398
Verschil in €	+ 7.199	+ 10.284	+ 19.186	+ 25.741
Verschil in %	+ 5,4%	+ 5,4%	+ 7,0%	+ 5,9%

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 3,7% in 2027.

3.2 Resultaat AOW-gerechtigden 2027

In figuur 8 staan de financieringslastpercentages voor 2027 voor AOW-gerechtigden grafisch weergegeven. De financieringslastpercentages liggen bij AOW'ers hoger dan bij niet-AOW'ers. Dit komt door de lagere belasting die AOW'ers verschuldigd zijn. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door het verlaagde belastingtarief voor AOW'ers en anderzijds door het feit dat beide partners een deel van de AOW krijgen, waardoor ze met een gezamenlijk hoger inkomen in lagere belastingschijven blijven.
Ook hier zien we in eerste instantie een stijging van de financieringslastpercentages naarmate het inkomen hoger is. Bij AOW-gerechtigden blijven de financieringslastpercentages wel doorstijgen in tegenstelling tot de niet-AOW-gerechtigden. Dit komt door het lagere belastingtarief voor AOW-gerechtigden, waardoor

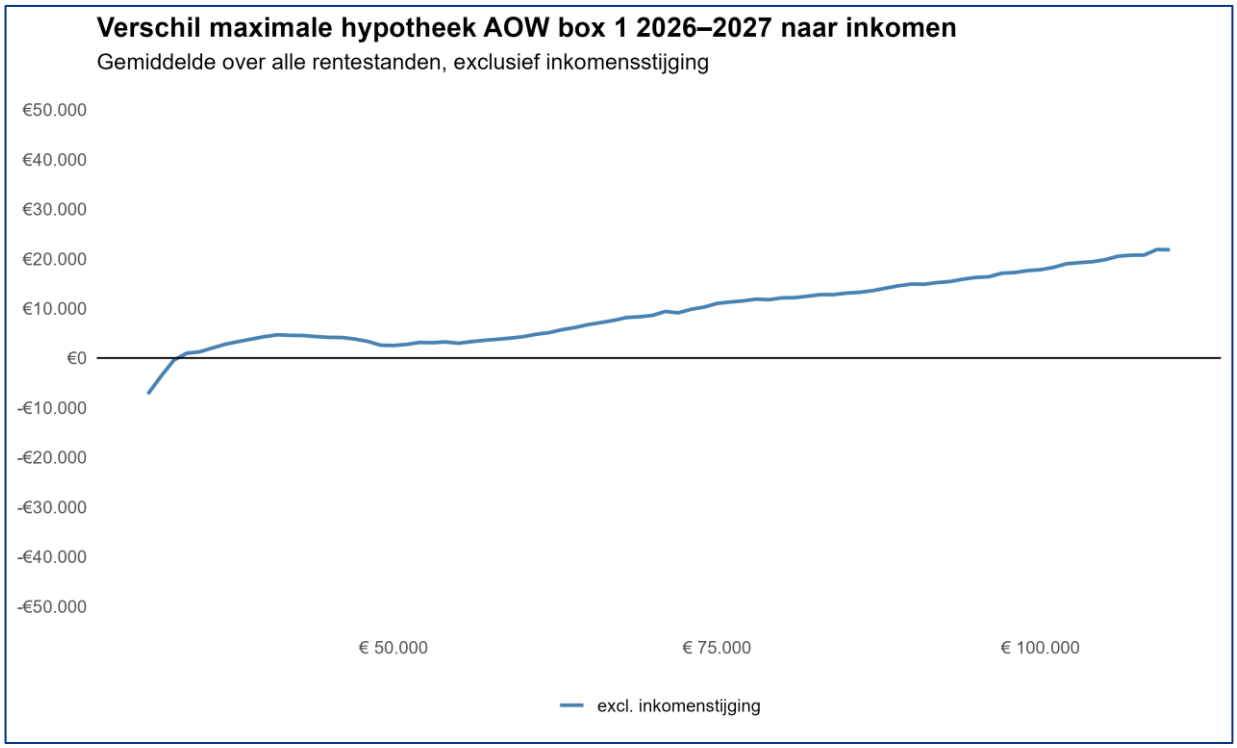
hun marginale druk lager ligt. Vanaf een inkomen van € 75.000 stijgen de financieringslastpercentages vrijwel niet meer, wel op een hoger niveau dan bij niet-AOW-gerechtigden.



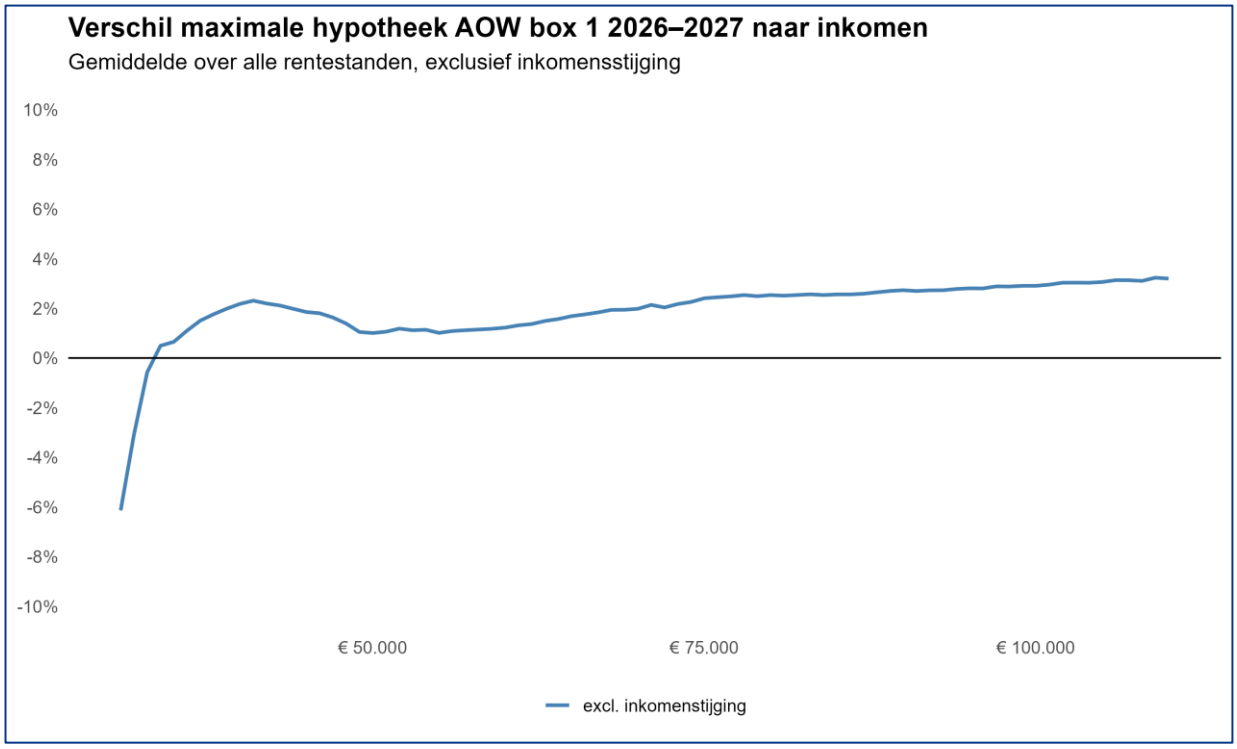
Figuur 8. Financieringslastpercentages voor 2027 voor AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

In figuur 9 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen 2026 en 2027 naar inkomen voor AOW-gerechtigden. Deze is alleen weergegeven zonder inkomensstijging, omdat de stijging van de aanvullende pensioenen in deze jaren individueel sterk verschilt. Wanneer pensioenfondsen overgaan naar het nieuwe pensioenstelsel hoeven zij minder buffers aan te houden. Als hun dekkingsgraad hoog genoeg is, kunnen ze deze vrijvallende buffers besteden aan extra verhogingen van het aanvullend pensioen. Het hangt dus van het moment van overgang van de eigen pensioenfondsen af of en wanneer deze extra stijging bij een individueel huishouden plaats vindt. Bij sommige pensioenfondsen leidde dit in 2026 tot flinke stijging van de aanvullende pensioenen. Ook in 2027 gaan de pensioenfondsen van veel Nederlanders over.

Net als bij de ontwikkeling onder de AOW-leeftijd zien we bij AOW-gerechtigden een procentueel vrij gelijke stijging in de maximale hypotheek (figuur 10). In euro's betekent het dat voor hogere inkomens de maximale hypotheek meer stijgt (figuur 9). Alleen voor de laagste inkomens is er een daling zichtbaar. Bij AOW-gerechtigden werkt de verwachte lastenverzwaring in 2027 wat sterker door dan bij huishoudens onder de AOW-leeftijd. Zij profiteren niet van de extra verhoging van de arbeidskorting. Daarnaast pakt de voorgenomen verlaging van de ouderenkorting voor hen ongunstig uit. Voor de laagste inkomens is dit terug te zien in een lagere maximale hypotheek.



Figuur 9. Verschillen maximale hypotheek 2026-2027; AOW-gerechtigden naar inkomen zonder inkomensstijging



Figuur 10. Verschillen maximale hypotheek in procenten 2026-2027; AOW-gerechtigden naar inkomen zonder inkomensstijging

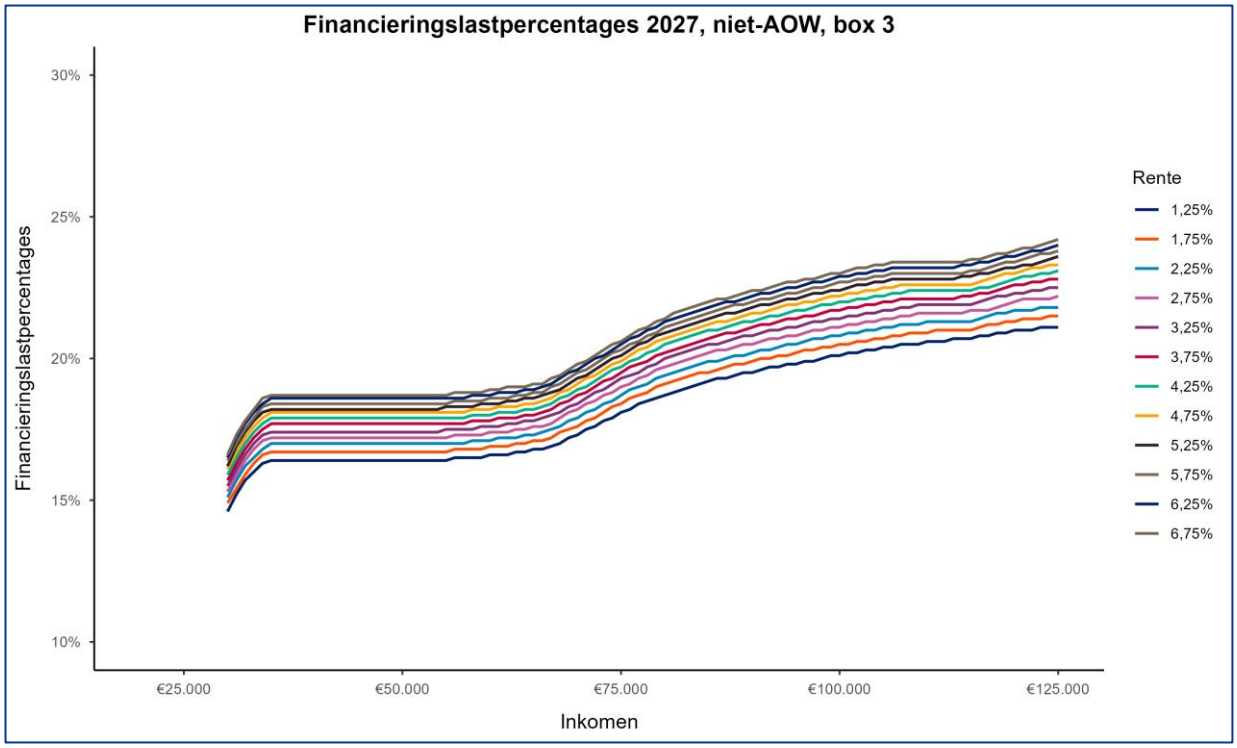
3.3 Resultaat niet-aftrekbare gedeelten 2027

In figuur 11 staan de financieringslastpercentages voor niet-aftrekbare gedeelten voor 2027 grafisch weergegeven. Omdat er geen voordeel is van de hypotheekrenteaftrek liggen de financieringslastpercentages lager dan in de tabel voor hypotheken waarvan de rente wel aftrekbaar is.

De afwezigheid van de fiscale component zorgt voor een gelijkmatiger beeld dan bij de tabel met aftrek. Verschillen tussen rentestanden zijn gering. De enige oorzaak voor verschillen tussen rentestanden is dat een lagere rente een hogere hypotheek impliceert, en daarmee een hogere woningwaarde. Deze hogere woningwaarde leidt tot meer bijkomende kosten, waardoor de ruimte in het budget verkleint (of eigenlijk minder vergroot).

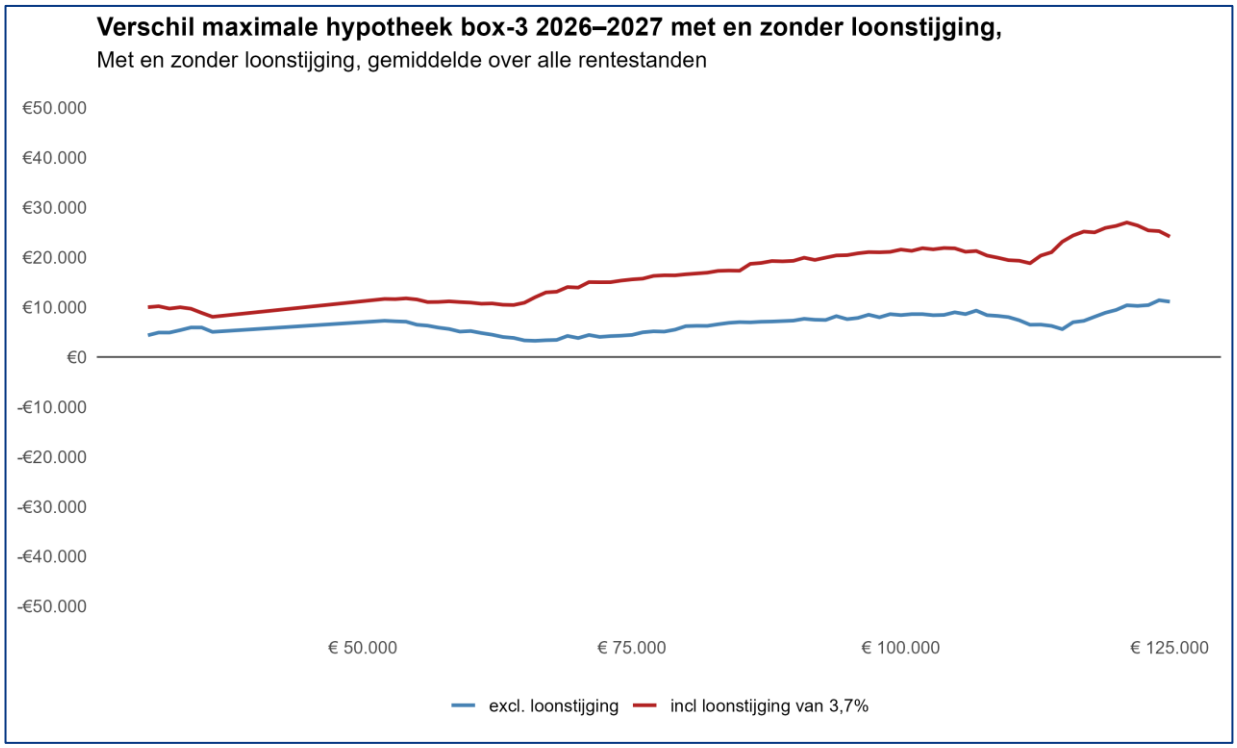
Ook bij de niet-aftrekbare gedeelten zijn stresstesten gedaan om te kijken of het minimale verwachte uitgavenniveau voor 2027 gewaarborgd is en of een stel met twee kinderen het benodigde uitgavenniveau kon bereiken.

Net als bij de tabel met aftrekbare gedeelten leidde dit bij de hoogste inkomens tot neerwaartse aanpassingen in de financieringslastpercentages.

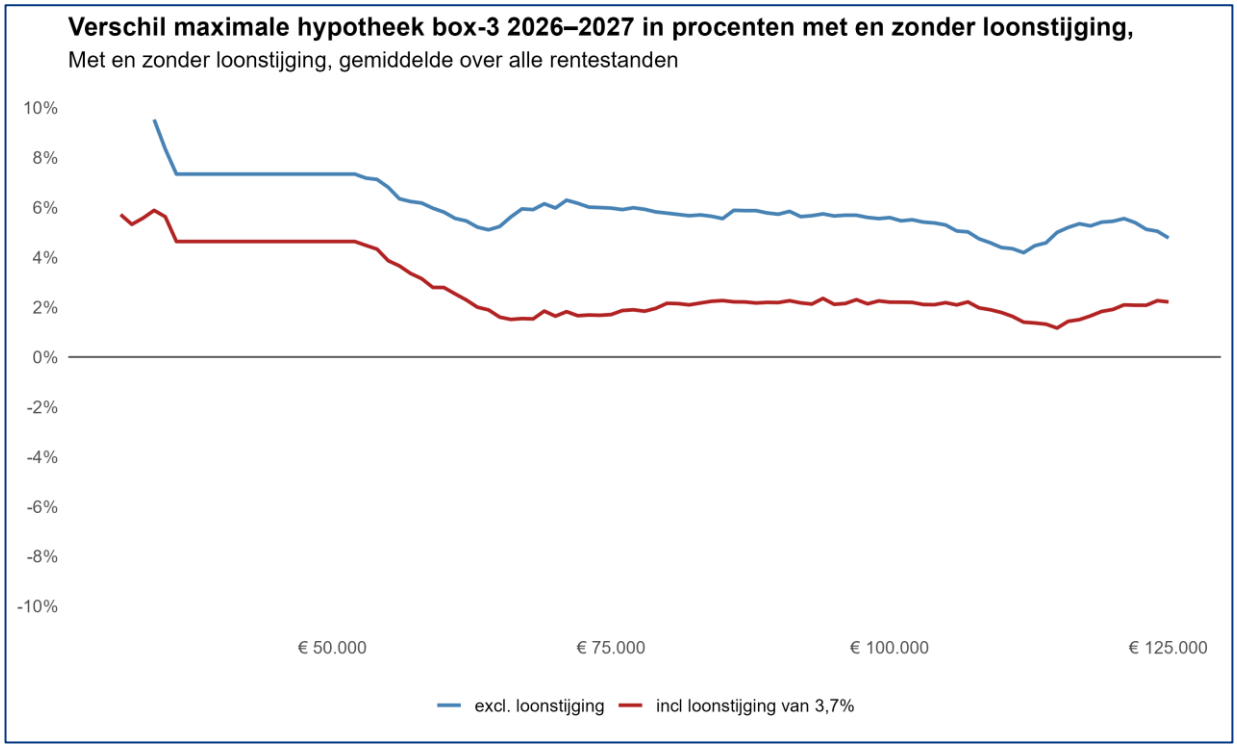


Figuur 11. Financieringslastpercentages 2027 voor box-3 bij verschillende rentestanden

In figuur 12 staan de verschillen in maximale hypotheek in euro's tussen de box-3 tabel voor 2027 ten opzichte van 2026, zowel met als zonder loonstijging. Figuur 13 geeft hetzelfde, maar dan in procenten. Hier zien we hetzelfde patroon als bij de box-1 leningen: er is bij elk inkomen een lichte stijging in maximale hypotheek. In euro's neemt dat toe bij hogere inkomens, in percentage blijft het gelijk.



Figuur 12. Verschillen maximale hypotheek 2026-2027 voor niet-aftrekbare gedeelten naar inkomen in euro's.



Figuur 13. Verschillen maximale hypotheek 2026-2027 voor niet-aftrekbare gedeelten naar inkomen in procenten.

4. Differentiatie naar energiezuinigheid

Vanaf 2024 hangt de hoogte van de maximale hypotheek af van de energiezuinigheid van de woning. Woningen met een lager energiegebruik kunnen een hogere hypotheek opleveren, omdat er lagere energielasten zijn. Tegelijkertijd zouden woningen met een hoger energiegebruik juist een lagere hypotheek moeten opleveren om financiële problemen te voorkomen.

In dit hoofdstuk lichten we toe hoe de maximale hypotheek afhangt van de energiezuinigheid. Deze aanpak veranderen we niet voor 2027.

4.1 Alleen gebouwgebonden energiegebruik

Variaties in energiezuinigheid een rol laten spelen bij hypotheektoekenning loopt in principe via de energierekening. Variatie in de energierekening leidt dan tot variatie in de beschikbare budgetruimte en daarmee tot variatie in de hypotheekhoogte.

Het Nibud beperkt de variatie tot het gebouwgebonden gedeelte van de energierekening. Het gedragsdeel van de energierekening hangt sterk samen met de huishoudsamenstelling, die in de huidige methode constant wordt verondersteld. Daarmee is de totale energierekening als basis voor een differentiatie niet geschikt. In de totale energierekening zit immers zowel een gebouwgebonden deel als een gedragsdeel.

In het ideale geval wordt er voor elke individuele woning berekend wat het gebouwgebonden energiegebruik is en/of wat het na woningaanpassingen wordt. Dit is op dit moment echter niet mogelijk. Dat betekent dat differentiatie van de leencapaciteit naar de energiezuinigheid van de woning alleen kan lopen via benaderingen. Er is gekozen om de energiezuinigheid te benaderen via het energielabel. Voordeel van het energielabel is dat het bij de aankoop van een woning aanwezig is. Dit geldt niet altijd voor de situatie waarin een zittende eigenaar maatregelen voor verduurzaming uitvoert.

4.2 Empirische gebruiken

In het verleden zijn de uitzonderingen voor energiezuinigheid berekend met een schatting van het gebouwgebonden energiegebruik die gebaseerd was op theoretische gebruikscijfers. Sinds een aantal jaren hebben we beschikking over daadwerkelijke gebruikscijfers. Uit deze empirische data blijkt dat het gemiddelde energiegebruik bij groene labels hoger en bij rode labels lager is dan volgens de theoretische benadering. Bij energie-onzuinige woningen besparen mensen al energie en bij energiezuinige woningen is het gebruik juist wat hoger dan volgens het theoretische model. Dat betekent dat de veronderstelde besparing van een beter label in de praktijk lager is dan volgens het theoretische model.
Bij de differentiatie naar energiezuinigheid gaan we zo veel mogelijk uit van uit de empirische data[6] afgeleid gebouwgebonden energiegebruik. Voor de zeer energiezuinige woningen (beter dan A) zijn nog te weinig empirische data beschikbaar om die te kunnen gebruiken. Daarvoor gebruiken we alsnog een theoretische benadering.

[6] Bron: CBS, RVO

4.3 Standaardtabel berekenen op basis van energie onzuinige labels

We baseren de standaardtabel op woningen met het labelcluster EFG. Voor woningen met een beter energielabel dan EFG kan dan een ruimere hypotheek verstrekt worden dan volgens de standaardtabel.

We hebben er voor gekozen om bij de standaardtabel het minst energiezuinige labelcluster (EFG) als uitgangspunt te nemen en alleen te werken met opslagen voor energiezuiniger woningen. Dit heeft als voordelen:

- Huishoudens die niet maximaal (hoeven te) lenen, hoeven geen extra informatie over de energiezuinigheid van hun woning aan te leveren;
- Wanneer er geen informatie over de energiezuinigheid van de woning wordt aangeleverd, is het risico op overkreditering het kleinst;
- Psychologisch is het aantrekkelijker voor verstrekker en adviseur om iets extra's te kunnen doen voor het treffen van energiezuinige maatregelen dan om mensen te "straffen" als ze het niet doen.

We maken onderscheid tussen de gasrekening en de elektriciteitsrekening. We veronderstellen dat voor labelcluster EFG de elektriciteitsrekening volledig gedragsgebonden is en de gasrekening volledig gebouwgebonden. De kosten voor elektriciteit worden op dezelfde manier behandeld als de rest van de overige uitgaven: hogere inkomens geven meer uit aan elektriciteit dan lagere inkomens.
De gasrekening is voor het grootste deel gebouwgebonden en hangt onder meer af van het woningtype. Omdat er bij individuele hypotheekverstrekking geen onderscheid wordt gemaakt in woningtype, houden we daar rekening mee bij het opstellen van de tabel. Indeling in woningtypevan een individuele woning kan problematisch zijn. Er zijn woningen waar men over kan discussiëren tot welk woningtype dit behoort. Daarom hebben we er voor gekozen om geen aparte tabel of opslag naar woningtype te creëren, maar dit uit te middelen.

Dit doen we als volgt. We maken een gewogen gemiddelde van het woningtype naar waarde van de woning. Zo zijn de goedkopere woningen over het algemeen rij- en flatwoningen, terwijl de duurdere woningen over het algemeen vrijstaande woningen zijn. Op deze manier is de gasrekening hoger bij hogere waarden van de woning. De koppeling van de waarde met de woning aan de hypotheekhoogte veroorzaakt dat een hogere hypotheek hogere energielasten met zich meedraagt.

Tabel 5: verdeling van woningtype naar woningwaarde

Waarde woning	vrijstaand	2 onder1 kap/ hoekwoning	tussenwoning	flat	overig
<222.658	12,7%	26,3%	30,2%	26,1%	4,7%
222.658-333.987	6,8%	28,5%	36,4%	26,9%	1,4%
333.987-445.316	10,2%	34,0%	38,1%	16,9%	0,9%
445.316-556.645	17,8%	35,9%	33,6%	11,8%	0,9%
556.645-667.974	25,7%	36,2%	26,4%	10,8%	0,8%
667.974-779.303	39,3%	33,2%	16,8%	10,0%	0,7%
779.303-890.632	45,2%	28,3%	16,7%	8,8%	1,0%
890.632-1.001.961	52,3%	23,6%	14,9%	8,2%	0,9%
> 1.001.961	53,2%	22,0%	14,0%	9,7%	1,1%

Bron: Woon2024, geïndexeerd

Deze manier van het schatten van de gasrekening passen we toe op zowel de minimale bedragen als op de gemiddelde bedragen. Zie bijlage 4 voor de daadwerkelijke bedragen.

4.4 Extra hypotheekbedragen voor woningen met betere labels

Extra financieringsmogelijkheden als gevolg van het voordeel van energiezuinige maatregelen of situaties wordt gemodelleerd als een maximaal extra bedrag aan hypotheek dat buiten de toetsing wordt gehouden. Voordeel hiervan is dat bij verkoop van een woning het extra hypotheekbedrag direct gecommuniceerd kan worden aan de hand van het energielabel. Voor hypotheken met kortere looptijden dan 30 jaar, gelden de extra bedragen niet zonder meer. Dit omdat deze hypotheken hogere maandlasten hebben. De extra bedragen moeten omgerekend worden via de juiste annuïteitenfactoren.

Het energielabel alleen geeft echter onvoldoende informatie over de hoogte van het gebouwgebonden energiegebruik, omdat het energiegebruik op het label een absolute waarde uitdrukt in kWh per m^2 per jaar. Een groot, vrijstaand huis met energielabel B gebruikt meer energie dan een klein rijtjeshuis met energielabel E.

Het woningtype is voor de berekening van het verschil in energielasten meegenomen zoals bij de standaardtabel. Dat betekent dat de verdeling van de verschillende woningtypen verandert aan de hand van de waarde van de woning. Wel wordt het vaste onderscheid tussen gasrekening als gebouwgebonden en elektriciteitsrekening als gedragsgebonden losgelaten voor de zeer energiezuinige energielabels. Dit omdat woningen met deze labels veel vaker via elektriciteit verwarmd worden dan via gas.

Op deze manier hebben we financieringslasttabellen uitgerekend voor andere, betere labelclusters. Zie paragraaf 4.5 voor de indeling naar labelclusters. Door de maximale hypotheken uit deze labelclusters te vergelijken met die uit de standaardtabel (gebaseerd op het labelcluster EFG) is een richtbedrag bepaald voor de extra hypotheek die mogelijk is. Om te komen tot één bedrag, nemen we het gemiddelde van de verschillen in maximale hypotheek bij alle inkomens uit de tabel en alle 12 rentestanden.

Er is bij de extra hypotheekbedragen geen rekening gehouden met de uitkomsten van stresstesten en de daaruit voortvloeiende correcties. Dat zou leiden tot grillige uitkomsten van jaar tot jaar. In principe worden de extra hypotheekbedragen gemiddeld over vier jaar. Dat wil zeggen dat voor 2027 de extra hypotheekbedragen zijn berekend voor de jaren 2023 tot en met 2026. Daarmee wordt ook de variabiliteit in energietarieven deels opgevangen.

Ook ronden we af op € 5.000. Vanuit robuustheid willen we de bedragen niet te veel jaar-op-jaar laten variëren. Er moet echt sprake zijn van een grote en structurele afwijking om de bedragen aan te passen. Jaarlijkse fluctuaties in de marktprijzen van energie of eenmalige subsidies kunnen de onafgeronde bedragen immers sterk doen wijzigen.

4.5 Groepering van energielabels

We gaan niet uit van differentiatie naar elk energielabel afzonderlijk, maar clusteren een aantal labels. Dit heeft een aantal voordelen:

- Een eventuele verandering van de labelberekening zal minder impact hebben;
- In het verleden toegekende labels kunnen gebruikt blijven worden;
- Voor de extreme labels (label A+ of beter en label G) zijn de empirische gebruikscijfers minder betrouwbaar vanwege het kleine aantal woningen met deze labels.

We gaan uit van de volgende clustering van energielabels:
- EFG
- CD
- AB
- A+ tot en met A++

Daarnaast zijn er varianten voor zeer energiezuinige woningen. Deze worden in de labelsystematiek vertaald als:
- A+++
- A++++
- A++++ met garantie

Binnen een aantal jaren wordt de energielabelsystematiek herzien[7]. Op het moment dat de uitwerking daarvan duidelijk is, kijken we welke invloed dat zou kunnen hebben op deze systematiek.

Vanaf mei 2026 bestaat er voor emissievrije gebouwen (ZEB) een aanvullend energielabel A0. Dit label wordt toegekend naast een energielabel uit de bestaande klassen (G tot en met A++++). Het nieuwe energielabel geldt voor labels die vanaf 28 mei 2026 zijn geregistreerd. Energielabels die al eerder zijn afgegeven blijven geldig en worden niet aangepast. De veranderingen zijn niet van dien aard, dat aanpassing van het gebruik in de Regeling nodig is. De toetsen kunnen gedaan worden op zowel de nieuw af te geven labels als op de eerder afgegeven labels. Het hebben of ontbreken van een A0-label heeft in 2027 dan ook geen invloed op het extra hypotheekbedrag.

4.6 Extra hypotheekbedragen per labelcluster woningen voor 2027

Per 1 januari 2027 gaat de salderingsregeling vervallen. Dat betekent dat het tarief van afname van stroom niet meer gelijk hoeft te zijn aan het tarief voor terugleveren aan stroom. In de praktijk zal dat betekenen dat het tarief van terugleveren flink zal dalen ten opzichte van het tarief voor afname.

Sinds enige tijd brengen vrijwel alle energiemaatschappijen terugleverkosten in rekening. Wanneer huishoudens met hun zonnepanelen stroom leveren aan het net, moeten zij kosten betalen. Daardoor krijgen ze nu in de praktijk al niet meer teruggeleverde stroom (netto) vergoed tegen het tarief waarmee ze stroom afnemen. De manier waarop energiemaatschappijen terugleverkosten in rekening brengen varieert, zowel in tarieven, in de manier waarop (vaste bedragen, naar gebruik, etc.) en over de tijd heen.

Voor de standaardtabel heeft deze verandering geen directe gevolgen. Deze is gebaseerd op een energielabelcluster EFG, waarbij geen sprake is van zonnepanelen. Je zou kunnen beargumenteren dat de nieuwe regeling zelfs voordeliger is voor huishoudens in woningen met dit cluster, omdat de kosten van elektriciteit veel meer gelegd worden bij zonnepaneelhouders, waardoor de standaard-stroomtarieven lijken te gaan dalen. Echter is het nog niet duidelijk hoe zich dit precies in de komende jaren zal ontwikkelen.

In de berekeningen voor de Regeling van 2026 hebben we al rekening gehouden met de invoering van de terugleverkosten en de afschaffing van de salderingsregeling. Dit hebben

[7] https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/epbd-iv

we gedaan op basis van scenario-analyses van Milieu Centraal en Berenschot voor 2027 en gelden voor de meest energiezuinige woningen (vanaf A+++).
Zo rekent Milieu Centraal met een netto terugleververgoeding van 2 cent per kWh, dus inclusief de terugleverkosten. Ook Berenschot[8] heeft een aantal scenario's doorgerekend. Zij constateren dat de verslechterde terugleververvoorwaarden leiden tot een langere terugverdientijd en een lagere rendabiliteit van zonnepanelen.

Deze scenario's zijn met de nodige onzekerheid omgeven. De met deze scenario's doorgerekende energiekosten leiden voor 2027 niet tot een aanpassing van de extra bedragen.

Dit leidt tot de volgende tabel voor 2027.

Tabel 6. Extra hypotheekbedrag per labelcluster 2027

Label cluster	Extra bedrag voor 2026 (onafgerond)	Extra bedrag voor 2027 (onafgerond)	Extra bedrag voor 2026	Advies Extra bedrag voor 2027	Verschil met 2026
EFG	0	0	0	0	0
CD	4.956	3.828	5.000	5.000	0
AB	11.013	8.985	10.000	10.000	0
A+ en A++	21.414	20.635	20.000	20.000	0
A+++	23.811	24.421	25.000	25.000	0
A++++	30.454	31.222	30.000	30.000	0
A++++ met garantie	38.991	42.169	40.000	40.000	0
Geen geldig label	0	0	0	0	0

4.7 Extra hypotheekbedragen bij energiebesparende maatregelen

Bij aankoop van een woning is het energielabel aanwezig en kan de tabel zonder meer gehanteerd worden. Ook als het gaat om een in het verleden afgegeven energielabel, zal dit over het algemeen nog voldoende betrouwbaar zijn, vooral omdat we een clustering van labels hanteren.

Dit is anders als het gaat om verbouwingen, al of niet direct na aankoop van de woning. Vraag daarbij is hoe gegarandeerd kan worden dat de verbouwing inderdaad leidt tot een beter label en dat de extra hypotheek daarom verantwoord is. Dit is qua uitvoering lastig.

Voor het nemen van energiezuinige maatregelen hebben we daarom gekozen om niet te werken met na te streven labels, maar om een extra hypotheekbedrag alleen te laten gelden voor maatregelen die evident renderen. Dat wil zeggen dat de energierekening meer daalt dan de extra financieringslast. Net als bij de aankoop is het ook bij verbouwingen prettig om te werken met een vast hypotheekbedrag.

We hebben een lijst opgesteld met maatregelen die evident renderen. Deze maatregelen leveren een besparing in euro's op die groter is dan de financieringslast van de investering via een 30-jarige hypotheek.
Het is goed om de extra hypotheek voor energiezuinige maatregelen te maximeren tot een bepaald bedrag:

[8] Rodenburg en Bianchi (2025), Herijking van terugverdientijd zonnepanelen

- Het rendement van het financieren van deze investeringen via de hypotheek is in principe positief. Mits uiteraard de kosten van de maatregel in lijn zijn met de in bijlage 5 gehanteerde referentiekosten. Bij grotere investeringen aan een maatregel kan de betaalbaarheid alsnog in het gedrang komen.
- Een combinatie van maatregelen kan minder renderen dan de losse maatregelen op zich. Maximeren van het totale bedrag bij een categorie kan er voor zorgen dat het nemen van een maatregel die niet volledig rendeert wel gedeeltelijk kan worden gefinancierd via de hypotheek. Dit geldt bijvoorbeeld voor een warmtepomp.
- In de praktijk worden energiebesparende maatregelen vaak in samenhang met andere maatregelen uitgevoerd. Deze onderlinge afhankelijkheid en de daarmee samenhangende kosten zijn echter sterk situatieafhankelijk en lastig eenduidig te kwantificeren op basis van beschikbare data. Om die reden is hier geen afzonderlijke invulling aan gegeven binnen de systematiek.

Voor woningen die nu een slecht energielabel hebben, zijn meer maatregelen mogelijk om de energierekening naar beneden te krijgen dan voor woningen met een beter label. Bij die laatste zijn immers al een aantal maatregelen genomen. Daardoor kan het bedrag voor deze slechtere labelclusters hoger zijn dan voor betere labelclusters.

Bedragen voor 2027

De lijst met maatregelen houden we elk jaar opnieuw tegen het licht. Details daarvan staan in bijlage 5. De lijst van maatregelen hoeft in 2027 niet veranderd te worden: de onderdelen op de lijst renderen nog steeds. Ook de maximale extra bedragen kunnen onveranderd blijven.

Tabel 7. Extra hypotheekbedrag voor het nemen van verduurzamende maatregelen per labelcluster

Startlabel woning	Maximaal extra hypotheekbedrag 2027
Voor label E, F of G	20.000
Voor label C of D	15.000
Voor label A of B	10.000
Voor label A+ of A++	10.000
Voor label A+++	0
Voor label A++++	0
Voor label A++++ met garantie	0
Geen geldig label	10.000

Bij de bedragen voor verbouwingen is het bedrag vrijgesteld wanneer maatregelen uit de lijst worden getroffen in combinatie met een depotregeling.

Waarom wijkt deze lijst af van de lijst van het Warmtefonds?

De lijst voor de TRHK is bedoeld voor extra hypotheek op basis van maatregelen die echt renderen: de energielasten moeten harder dalen dan de financieringslasten bij een 30-jarige hypotheek stijgen. Dit om ervoor te zorgen dat de totale netto maandlasten van het huishouden niet stijgen.

De lijst voor het Warmtefonds (https://www.warmtefonds.nl/particulieren/energiebesparende-maatregelen) is bedoeld om aan te duiden waarvoor leningen bij het Warmtefonds kunnen worden aangevraagd. Het Warmtefonds is opgericht om huishoudens en Verenigingen van Eigenaren te helpen met het financieren van verduurzamingsmaatregelen. Het doel is het versnellen van de energietransitie en het verminderen van energiearmoede, juist voor mensen die het financieel moeilijker hebben.

De lijst voor het Warmtefonds is bedoeld om af te bakenen waarvoor geleend kan worden. De maatregelen op zich hoeven niet te resulteren in een lagere energierekening. Het Warmtefonds heeft een eigen leennormenstelsel.
De financiële situatie van de aanvrager moet binnen dat leenkader passen om gebruik te kunnen maken van de aantrekkelijke voorwaarden van het Warmtefonds. De maatregelen op die lijst geven dus geen mogelijkheid tot extra lenen buiten het bestaande leenkader van het Warmtefonds.

Dit zijn twee verschillende dingen. Het is daarom onvermijdelijk dat er verschillen tussen de lijsten zullen blijven bestaan.

5. Persoonlijk financiële verplichtingen

5.1 Studieleningen

In de systematiek van de vaststelling van de maximale hypotheek zijn de toegestane maandlasten bepalend. Vanuit de toegestane maandlasten kan de maximale hypotheek berekend worden, afhankelijk van de rentestand op de hypotheek. De toegestane maandlasten voor de hypotheek moeten worden verminderd met de maandlasten van andere persoonlijke verplichtingen, waaronder die van een DUO-studielening.
Vanaf 2024 zijn de verschuldigde maandlasten (het wettelijk maandbedrag) van een studielening bepalend voor het meenemen ervan bij hypotheekverstrekking. Vóór die tijd werden de maandlasten geschat vanuit de hoofdsom van de studielening.

In bepaalde situaties dient uit te gaan van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd van de studielening voor het bepalen van het termijnbedrag. Het gaat om de situaties:
- dat de consument nog geen termijnbedrag is verschuldigd voor rente en aflossing van de studielening (de zogenaamde aanloopfase) of
- dat de consument heeft gekozen voor een aflosvrije periode of
- als er vanwege de zogenaamde draagkrachtmeting sprake is van een verlaagd termijnbedrag.

De reden hiervoor is dat er in deze situaties (nog) geen termijnbedrag of (nog) een lager termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing is of dat het gaat om een tijdelijke situatie.

Het werkelijke maandbedrag van de studielening kan niet één-op-één worden afgetrokken van de toegestane maandruimte bij hypotheken waarvan de rente aftrekbaar is. Dit vanwege het verschil in aftrekbaarheid tussen de rente op de studielening en de rente op de hypotheek. Dit kan gecorrigeerd worden door bij hypotheken in box 1 de maandlast van de studielening te bruteren. Brutering kan plaatsvinden via de factoren in tabel 8.

Tabel 8. Factor om maandlast studielening te bruteren

Toetsrente hypotheek	Bruteringsfactor 2026 (afgerond)	Berekening voor 2027 (onafgerond)	Advies voor 2027
<= 1,500%	1,05	1,079	1,05
1,501 - 2,000%	1,05	1,120	1,05
2,001% - 2,500%	1,10	1,159	1,10
2,501% - 3,000%	1,15	1,197	1,15
3,001% - 3,500%	1,20	1,233	1,20
3,501% - 4,000%	1,20	1,267	1,20
4,001% - 4,500%	1,25	1,301	1,25
4,501% - 5,000%	1,30	1,331	1,30
5,001% - 5,500%	1,30	1,362	1,30
5,501% - 6,000%	1,35	1,390	1,35
6,001% - 6,500%	1,40	1,419	1,40
> 6,500%	1,40	1,447	1,40

Deze factoren zijn bepaald aan de hand van de verhouding van de voorgestelde financieringslastpercentages voor 2027 voor box 1 en box 3 gedeelten en die te middelen over alle inkomens.

Een voorbeeld:
Een ex-student heeft een studieschuld van € 20.000 en moet deze over 35 jaar terugbetalen. Zijn rente is in 2026 vastgesteld op 2,33 procent. Dat komt neer op een maandbedrag van € 69,69. Als hij een hypotheek aanvraagt, waarvan de rente aftrekbaar is, met een rente van 4,25 procent, dient de maandlast van de DUO-schuld vermenigvuldigd te worden met 1,25 (zie tabel 8). De voor een hypotheek beschikbare maandlast wordt dan 1,25 * € 69,69 = € 87 lager. Dit leidt, bij de rentestand van 4,25 procent, tot een € 17.708 lagere hypotheek.

De berekende factoren liggen over het algemeen iets hoger dan de huidige bruteringsfactoren, maar zijn nauwelijks veranderd. Dit hoeft dan ook voor 2027 niet tot aanpassing van de tabel in de Regeling te leiden.

5.2 Overige financiële verplichtingen

Naast de studielening moet er rekening gehouden worden met overige financiële verplichtingen. In de Ministeriële Regeling staat vermeld:

> *Andere financiële verplichtingen van de consument worden door de aanbieder:*
> *a. opgeteld bij de financieringslast; of*
> *b. in mindering gebracht op de toegestane financieringslast.*

De Regeling laat open op welke wijze dit in de praktijk toegepast dient te worden. Een vraagstuk hierbij is hoe om te gaan met niet-aftrekbare verplichtingen wanneer er sprake is van een hypotheek waarvan de rente aftrekbaar is.

> **Een voorbeeld:**
> *Stel dat er € 600 netto ruimte is voor hypotheeklasten, en € 800 bruto ruimte is (33 procent winst door hypotheekrenteaftrek). Stel dat er een verplichting zonder rente-aftrek is van € 100. Dan is de netto ruimte voor hypotheeklasten € 500 (€600 – €100).*
>
> *Omgerekend naar bruto ruimte is, is dat (€500 * 1.33) = €666. Dat is minder dan wanneer je de verplichting direct van de bruto ruimte aftrekt, wat uitkomt op € 700 (€800 - €100).*

Bij de regeling voor de studieschulden staat wel precies omschreven hoe omgegaan dient te worden met de lasten waarvan de rente niet aftrekbaar is. Deze dienen gebruteerd te worden bij een hypotheek waarvan de rente aftrekbaar is. Brutering is nodig omdat de toegestane maandlast die berekend wordt uit de box-1-tabel een bruto ruimte is. Dat wil zeggen dat de ruimte opgevuld mag worden met een hypotheeklast die deels gesubsidieerd wordt via de belastingaftrek.

De Regeling schrijft niet exact voor hoe om te gaan met (combinaties van) hypotheken, waarvan delen wel aftrekbaar zijn en delen niet.
Wanneer slechts een deel van de rente niet aftrekbaar is, moeten de lasten van dit niet aftrekbare gedeelte gebruteerd worden. Deze brutering kan gedaan worden met de volgende factor:

Financieringslastpercentage reguliere tabel / financieringslastpercentage box 3 tabel

We zien dat er bij een combinatie van box-1 en box-3 hypotheken over het algemeen rekening wordt gehouden met het omrekenen van de lasten van wel en niet-aftrekbare delen.

Dat is minder het geval bij consumptief krediet. In het verre verleden was rente op consumptief krediet ook aftrekbaar. Brutering van de maandlast was toen dan ook niet nodig. Daarna is lange tijd de maandlast van een consumptief krediet hoger ingeschat dan wat veel mensen daadwerkelijk betaalden (op basis van een doorlopend krediet, met een last van 2 procent van de hoofdsom). Daarmee werd het risico op overkreditering gereduceerd, ook als de last niet gebruteerd werd. Met het geleidelijk verdwijnen van doorlopend krediet (sinds 2019 wordt het vrijwel niet meer aangeboden) wordt nu echter veelal gerekend met de werkelijke maandlast (van een aflopend krediet).

Door alle verplichtingen te bruteren blijft het fundament logisch en worden niet bepaalde verplichtingen (zoals consumptief krediet) bevoordeeld boven andere verplichtingen (zoals een box-3-hypotheek of een studielening).

Een argument dat soms wordt aangedragen om niet te bruteren is dat een consumptief krediet gebruikt wordt voor de aanschaf van goederen die in de Nibud-uitgaven zitten die ten grondslag liggen aan de methodiek. Dat zou een reden zijn om een afslag te nemen op die Nibud-uitgaven en niet te bruteren. Die redenatie klopt echter niet, omdat de Nibud-uitgaven zijn bedoeld om toekomstige aankopen te kunnen doen. Door de maandlasten van een consumptief krediet is er minder beschikbaar om dat geld opzij te kunnen zetten en blijven mensen afhankelijk van een lening.

Brutering is overigens niet nodig als het gaat om verplichtingen die zelf ook aftrekbaar zijn, zoals partneralimentatie, erfpacht of krediet dat is aangegaan voor verbetering van de eigen woning.
Brutering is ook niet nodig in het geval van een hypotheek waarvan de rente zelf niet aftrekbaar is (een box-3-hypotheek), dus bij het gebruik van de box-3-tabel.

Uiteraard kunnen verstrekkers apart beleid voeren als het bestedingsdoel van de verplichting bekend is. Bijvoorbeeld als een lening gebruikt wordt voor de eigen woning (dan wel aftrekbaar) of voor bepaalde uitgaven die leiden tot dubbeltellingen (zoals bij private lease voor auto's). Het voert echter te ver om al deze uitzonderingen, uitgewerkt in de Regeling op te nemen.

Het Nibud adviseert dan ook niet om de Regeling aan te passen, maar roept geldverstrekkers wel op om de persoonlijke financiële verplichtingen op een adequate manier mee te wegen bij hypotheekverstrekking. Wanneer een verplichting niet aftrekbaar is, zou deze gebruteerd mee moeten wegen als het gaat om hypotheken waarvan de rente wel aftrekbaar is en de toegestane maandlast berekend wordt met de box-1-tabel.

6. Extra bedrag voor alleenstaanden

Voor de financieringslastnormen voor 2015 is een extra buffer ingevoerd voor huishoudens met een inkomen onder de € 31.000. Zie voor een beschrijving van deze buffer paragraaf 2.1.1.

Invoering van deze buffer leidde over de hele breedte tot een verkrapping van de normen, ook voor huishoudens waarvoor ruime marges bestonden. Om die reden heeft het Nibud geadviseerd om verruiming toe te staan voor aantoonbaar niet-kwetsbare huishoudens met een inkomen onder de € 31.000. Deze is toen vormgegeven als 3 procentpunt extra voor alleenstaanden met een inkomen tussen het minimumloon en € 31.000. De hoogte van de ophoging van 3 procentpunt is gebaseerd op het gemiddelde verschil in financieringslastpercentage voor deze huishoudens als gevolg van de invoering van een buffer in 2015.

In 2024 is deze verhoging doorgevoerd voor alle inkomens en omgezet in een vast hypotheekbedrag. Deze omzetting is gedaan, omdat verhoging van de financieringslastpercentages met drie procentpunt voor alle inkomens zou leiden tot hogere (extra) hypotheken bij hogere inkomens dan bij lagere inkomens. Dat is ongewenst, aangezien de buffer een vast maandbedrag was.

De hoogte van deze buffer was in 2015 € 55 per maand. Op basis van de inflatie van de afgelopen jaren (in totaal 30 procent) zou dat voor 2026 € 74 per maand bedragen.

Een mogelijkheid is om dit maandbedrag voor niet-kwetsbare groepen op te tellen bij de toegestane maandlasten. Een andere mogelijkheid is om dit om te rekenen naar een vast hypotheekbedrag. Voor dit laatste is gekozen. We gaan bij de omrekening uit van de minimale toetsrente en van een hypotheek met aftrekbare rente.

Omdat de verruiming bedoeld is voor niet-kwetsbare groepen, is er een inkomensgrens ingesteld. Deze lag eerst boven het startinkomen van de tabellen zelf, maar komt vanaf 2027 gelijk te liggen, d.w.z. op € 31.000. Het ligt voor de hand om de inkomensgrens in de komende jaren mee te laten stijgen met het startinkomen van de tabellen. Zie het kader in paragraaf 2.2.3 voor huishoudens met inkomens onder het startinkomen.

Extra bedrag voor alleenstaanden voor 2027
Met de inflatie tot begin dit jaar erbij geteld komt het bedrag op € 17.911. Voor de regeling van 2027 zou dit een verhoging van het bedrag naar € 18.000 betekenen.

7. Beschermende werking van de normen

De tabel met financieringslastpercentages wordt uitgerekend voor specifieke situaties, maar dient ook bruikbaar te zijn voor andere situaties, zowel tijdens het afsluiten van de hypotheek als gedurende de looptijd van de hypotheek.

Dat toetsen we aan de hand van twee zogenaamde "stresstesten", waarbij we kijken naar andere omstandigheden.

In paragraaf 7.1 kijken we naar huishoudens met een andere samenstelling, in paragraaf 7.2 naar de gevolgen van een renteverandering.

7.1 Huishoudsamenstelling

Bij het berekenen van de maximale hypotheeklasten gaan we voor de overige uitgaven uit van de kosten van een huishouden van twee volwassenen zonder kinderen. Voor de inkomsten gaan we ervan uit dat één volwassene inkomen uit arbeid ontvangt en de andere volwassene geen arbeidsinkomen ontvangt.

De vraag is nu hoe een op deze manier vastgestelde maximale hypotheek past in het budget van huishoudens met een andere situatie.

Welke marge hebben huishoudens met een andere samenstelling nog over in hun budget? Daartoe hebben we voor een aantal voorbeeldhuishoudens hun netto inkomenspositie berekend, evenals de voor die huishoudens geldende minimale bedragen, gemiddelde bedragen en de daaruit voortvloeiende normbedragen.

Het gaat hierbij om de volgende voorbeeldhuishoudens:
- alleenstaande
- alleenstaande ouder met 1 kind
- alleenstaande ouder met 2 kinderen
- alleenstaande ouder met 3 kinderen
- stel zonder kinderen, eenverdiener
- stel met 1 kind, eenverdiener
- stel met 2 kinderen, eenverdiener
- stel met 3 kinderen, eenverdiener
- stel zonder kinderen, tweeverdieners
- stel met 2 kinderen, tweeverdieners
- stel met 3 kinderen, tweeverdieners

Het eerste kind is tussen de 6 en 12 jaar oud, het tweede kind tussen 12 en 18, en het derde kind is ook tussen de 12 en 18 jaar oud. Er is dus geen rekening gehouden met de kosten van kinderopvang. Oudere kinderen zijn duurder dan jongere kinderen, bijvoorbeeld omdat ze meer kosten aan voeding en kleding met zich meebrengen. Deze extra kosten zijn over het algemeen hoger dan de netto kosten van kinderopvang (na aftrek van de kinderopvangtoeslag). Voor huishoudens met jongere kinderen zijn de marges dus iets hoger.

Het gaat hier dus met nadruk om voorbeelden. Ook binnen de zo gedefinieerde groepen kunnen nog grote, logische verschillen in uitgavenpatronen voorkomen.

7.1.1 Methode

Voor het minimale bedrag is voor alle huishoudens gerekend met de methode zoals we die gebruiken voor het opstellen van de financieringslastnormen. De berekeningen zijn gedaan met de fiscale regels van 2026, de voorgestelde financieringslastpercentages voor 2027 en de met de minimale- en gemiddelde uitgaven van 2026. Deze laatste zijn dus niet over vier jaren gemiddeld, zoals bij het opstellen van de tabel met financieringslastpercentages wel gebeurt.

Voor de diverse huishoudtypen gelden verschillende fiscale regelingen en toeslagen. Daardoor is het besteedbaar inkomen voor de diverse huishoudtypen verschillend bij een gelijk bruto inkomen. Naast het netto inkomen uit arbeid zijn een aantal andere inkomstenbronnen meegerekend, zoals toeslagen. De hoogte van een aantal van de toeslagen hangt af van het verzamelinkomen. Hoe lager het verzamelinkomen, hoe hoger de toeslagen. Door hypotheekrenteaftrek daalt het verzamelinkomen en stijgen dus deze toeslagen.

Vanuit het bruto inkomen hebben we het netto inkomen uit arbeid berekend, de toeslagen en de heffingskortingen die niet via de loonstrook uitbetaald worden. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait.

Op basis van de financieringslasttabellen berekenen we voor elk huishouden de maximale hypotheek en de daarbij behorende waarde van de woning, de bruto hypotheeklasten, opgesplitst in rente en aflossing. Nu we de waarde van de woning en de te betalen rente weten, kunnen we het belastingvoordeel berekenen. Ook kunnen we het extra bedrag aan toeslagen berekenen. Daarmee kunnen we de netto hypotheeklasten berekenen.

Wanneer we de netto hypotheeklasten en de bijkomende eigenaarslasten (onderhoud, opstalverzekering, lokale heffingen) van het besteedbaar inkomen zonder eigen woning afhalen, resteert een bedrag dat beschikbaar is voor de overige uitgaven. Door dit beschikbare bedrag te confronteren met een uitgavenniveau is te zien hoe hoog de marge is ten opzichte van dat uitgavenniveau. De marges worden berekend ten opzichte van drie uitgavenniveaus:

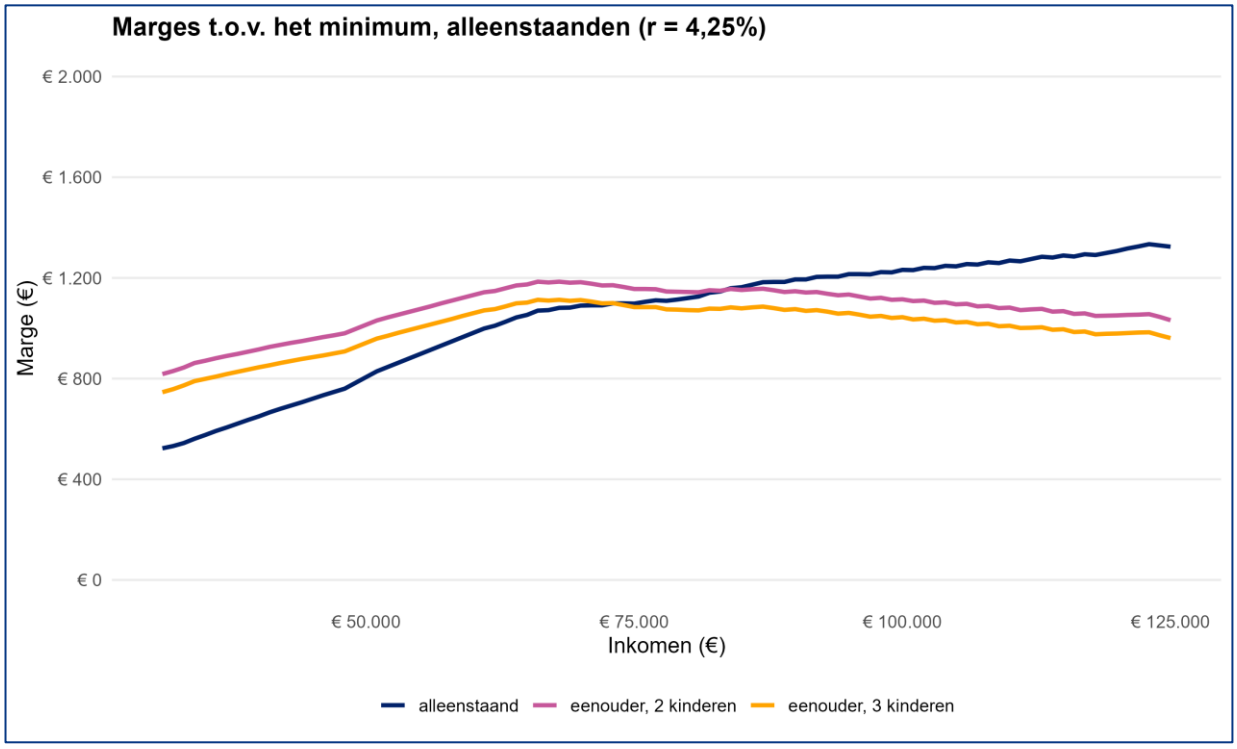
- het minimale bedrag aan uitgaven voor het betreffende huishouden.
- het gemiddelde bedrag. Dit is wat een vergelijkbaar huishouden met die samenstelling en dat inkomen aan de overige uitgaven besteedt.
- het normbedrag. Dit is het gemiddelde van het minimale bedrag en het gemiddelde bedrag.

In bijlage 3 staat een voorbeeld van de berekening van de marges.

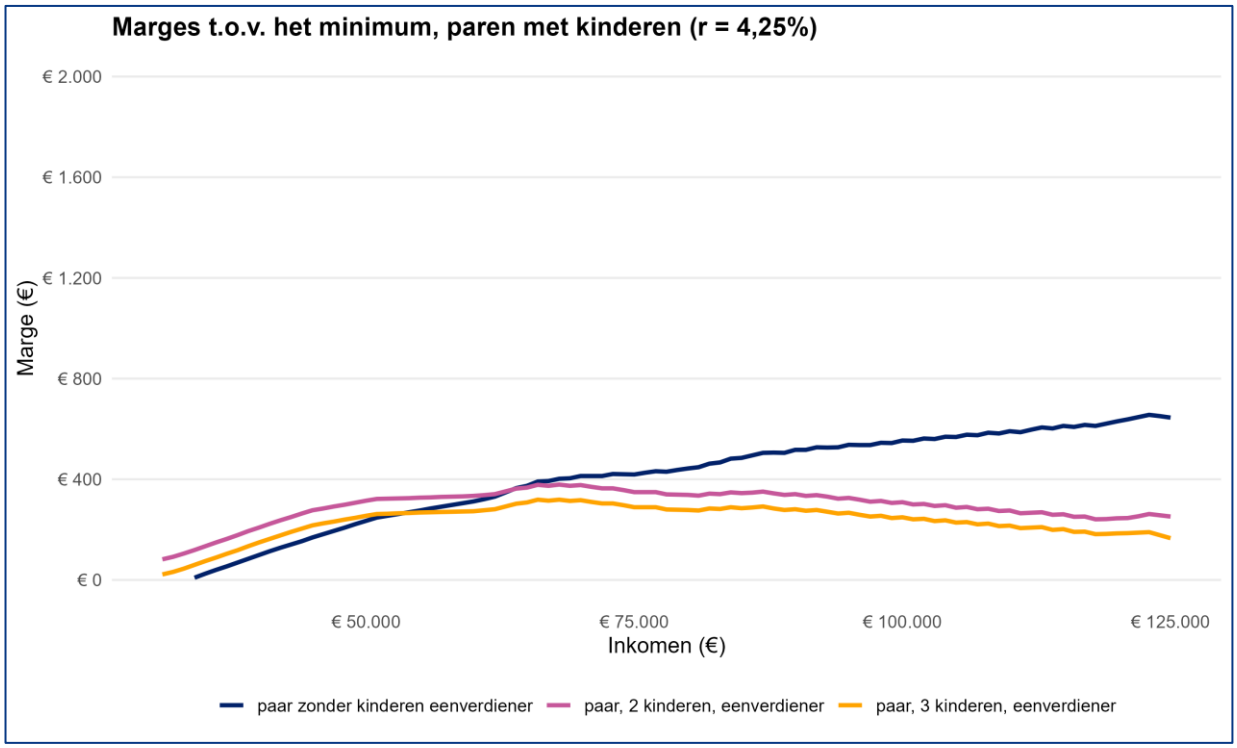
7.1.2 Resultaten

Bij enkele huishoudens kwam de ruimte voor de minimale bedragen aan overige uitgaven in 2027 onder de 0 terecht bij de berekende maximale hypotheek. Dat was het geval bij AOW-gerechtigden met een laag inkomen. Zij profiteren niet van de voorgenomen verhoging van de arbeidskorting en ondervinden nadeel van de voorgenomen verlaging van de ouderenkorting. Voor die situaties hebben we de financieringslastpercentages neerwaarts bijgesteld. Bij de hoogste inkomens (vanaf € 100.000) kwamen de marges voor stellen met 2 kinderen in 2027 niet ruim genoeg boven de minimale bedragen uit. De voorgenomen verlaging van het kindgebonden budget voor hoge inkomens in 2027 draagt hieraan bij. Daarom hebben we de financieringslastpercentages voor de hoogste inkomens neerwaarts bijgesteld.

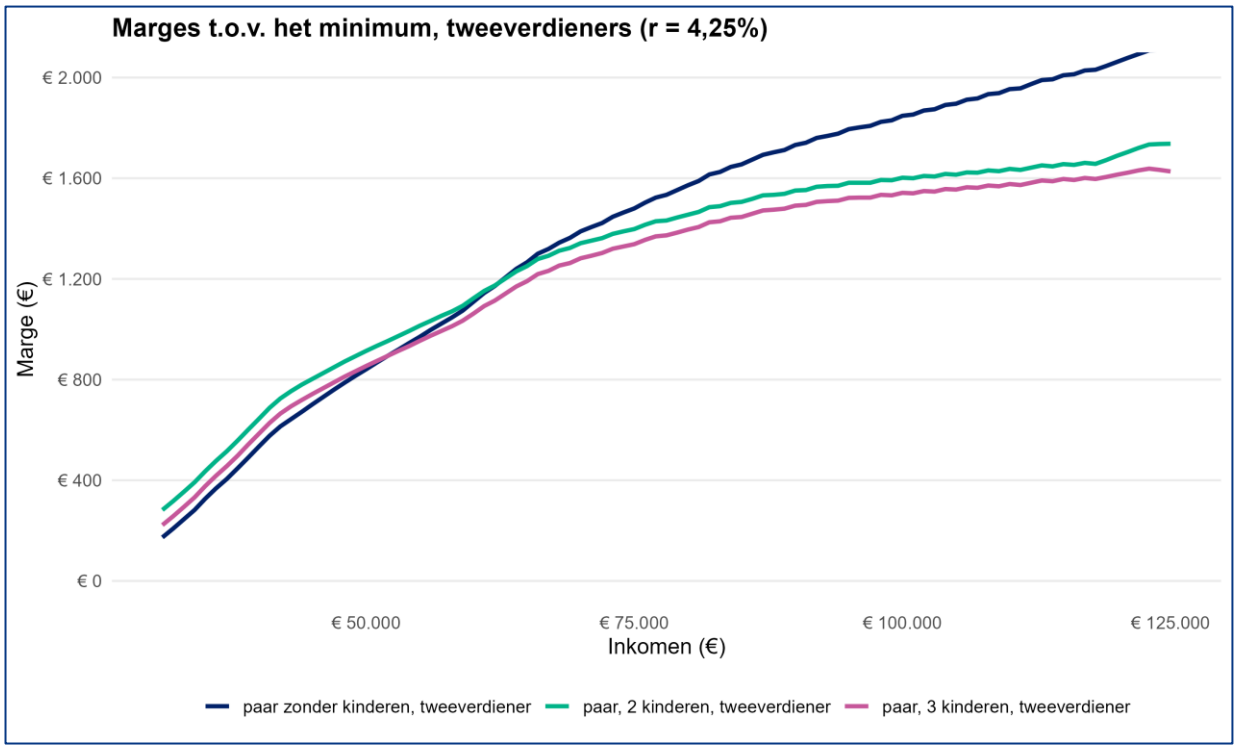
In onderstaande figuren zijn de marges ten opzichte van de minimale bedragen grafisch weergegeven voor alle inkomens, op basis van de situatie van 2026. In figuur 14 staan de marges t.o.v. de minimale bedragen voor alleenstaanden, met en zonder kinderen. Figuur 15 bevat deze marges voor stellen, waarvan slechts 1 partner werkt. In figuur 16 staan de marges voor stellen waarvan beide partners werken, in een inkomensverdeling van 2/3 voor de meestverdienende en 1/3 voor de minstverdienende.



Figuur 14. Marges (in euro's) voor alleenstaanden ten opzichte van de minimale bedragen (r = 4,25%), inclusief het extra bedrag van € 18.000.



Figuur 15. Marges (in euro's) voor stellen, eenverdiener ten opzichte van de minimale bedragen (r = 4,25%)



Figuur 16. Marges (in euro's) voor stellen, tweeverdiener ten opzichte van de minimale bedragen (r = 4,25%)

Te zien is dat de marge voor alle huishoudens ten opzichte van de minimumbedragen boven de nul uitkomt bij de verschillende inkomens. De marge ten opzichte van de minimumbedragen neemt natuurlijk sterk toe naarmate het inkomen stijgt.

In figuren 14 en 15 (situaties eenverdieners) zien we dat alleenstaanden met en zonder kinderen duidelijke grotere marges hebben dan stellen, eenverdieners. De alleenstaande met kinderen heeft door de extra inkomensondersteuning voor hen grotere marges dan alleenstaanden zonder kinderen. Dit is berekend inclusief de € 18.000 extra hypotheek voor alleenstaanden en alleenstaande ouders.

Voor stellen met kinderen zijn de marges redelijk vergelijkbaar met dezelfde huishoudens zonder kinderen (figuur 15). De inkomensondersteuning voor kinderen is sinds 2024 fors verhoogd voor lage en middeninkomens. De variabele kosten van kinderen kunnen met deze inkomensondersteuning grotendeels gedekt worden. Bij hogere inkomens, waar de inkomensondersteuning minder is, worden de marges voor huishoudens met kinderen wel wat kleiner. Een deel van de kosten van kinderen zit ook in benodigde grotere woonruimte. Dat deel is in deze marges niet zichtbaar, omdat we uitgaan van dezelfde maximale hypotheek (en dus dezelfde woonlasten) voor elk huishoudtype.

Bij de tweeverdieners (figuur 16) liggen de marges duidelijk hoger dan bij eenverdieners. Dit komt doordat het besteedbaar inkomen van een tweeverdiener hoger is dan van een eenverdiener met hetzelfde totale bruto inkomen.

De stresstest voor stellen met kinderen vindt in principe plaats ten opzichte van het minimumniveau van de uitgaven. Voor hogere inkomens is dat een te grote teruggang. Daarom is tevens gekeken of de ruimte ten opzichte van het minimumniveau aanvaardbaar stijgt bij hogere inkomens. Dat is getest op een niveau van 25 procent tussen de minimale en gemiddelde bedragen. Dit heeft geleid tot enkele neerwaartse aanpassingen van de financieringslastpercentages bij de hoogste inkomens. Al deze voorbeeldhuishoudens komen nu boven dit uitgavenniveau van 25 procent uit.

7.2 Rentestijging

De netto lasten van de hypotheek blijven niet constant tijdens de looptijd. Er zijn twee redenen waarom de netto lasten tijdens de looptijd kunnen stijgen:

- de hypotheekrenteaftrek zorgt voor netto lastenstijging door de verandering in verdeling van rente en aflossing in een annuïteit;
- de rente zou mogelijk kunnen stijgen.

We bespreken deze hieronder.

7.2.1 De annuïteitenhypotheek

Fiscale aftrek is voor nieuwe hypotheken alleen toegestaan bij minimaal een annuïtair aflosschema. Een annuïteitenhypotheek heeft een jaarlijks stijgende netto last. De hoogte van de stijging hangt af van de rentestand en neemt toe naarmate de looptijd vordert.

7.2.2 Renteschok

Op het ogenblik liggen de meeste hypotheekrentes onder de minimale toetsrente van 5 procent. Daardoor kunnen relatief hoge hypotheekbedragen worden afgesloten. De minimale toetsrente zorgt ervoor dat deze hoge hypotheken alleen afgesloten kunnen worden, wanneer de rente minimaal 10 jaar vaststaat (of als de hypotheek binnen 10 jaar volledig is afgelost). Maar wat gebeurt er nu, als de rente na die 10 jaar gestegen is?

Dit hebben we als volgt gesimuleerd:

Sluit nu een maximale hypotheek af met een 10 jaar vaste, lagere rentestand, bijvoorbeeld 4,25 procent. Bij een inkomen van € 75.000 is de maximale hypotheek € 329.054 (zie tabel 9). Laat na 10 jaar de rente gestegen zijn tot de huidige minimale toetsrente van 5 procent.

In de simulatie is de eerste 10 jaar de annuïteit per maand gelijk. Wel verandert de verhouding tussen rente en aflossing in die 10 jaar. Er wordt steeds minder rente betaald en steeds meer aflossing. Door de aftrek van de hypotheekrente, stijgen de netto hypotheeklasten.

Bij het huishouden is na 10 jaar ruim € 68.000 afgelost en moet een nieuwe rentevaste periode worden afgesproken. Als op dat moment de rente 5 procent is, betekent dat een hogere annuïteit, € 102 per maand meer.

De gestegen rentestand zorgt tevens voor een andere verdeling tussen rente en aflossing. De betaling aan rente stijgt en de betaling aan aflossing daalt. De renteaftrek zorgt ervoor dat de netto lasten veel minder sterk stijgen: deze gaan maar € 48 per maand omhoog. Dit is een gemiddelde stijging van 1,0 procent per jaar. Dat is onder de 2 procent inflatiedoelstelling. Wanneer het netto inkomen nominaal per jaar met een zelfde percentage stijgt, zal dat geen betalingsproblemen opleveren. Bij geen enkele rentestand hoefden de financieringslastpercentages aangepast te worden naar aanleiding van deze check.

Omdat de huidige hypotheekrentes in de buurt van de minimale toetsrente van 5 procent liggen, hebben we ook een rentestijging na 10 jaar van 4,25 naar 6 procent gesimuleerd. In deze situatie stijgt de annuïteit met € 249, en de netto lasten met € 114. Dat is een gemiddelde stijging van 1,3 procent per jaar. Ook dit valt nog onder de 2 procent inflatiedoelstelling.

Tabel 9. Verloop hypotheek bij inkomen € 75.000; rentestijging na 10 jaar

Situatie	hypotheek	annuïteit	rente	aflossing	Netto lasten
Jaar 1 (r = 4,25%)	329.054	1.619	1.165	469	1.233
Jaar 10 oude situatie (r = 4,25%)	260.716	1.619	923	695	1.313
Jaar 10 nieuwe situatie (r = 5%)	260.716	1.721	1.086	666	1.361
Jaar 10 nieuwe situatie (r = 6%)	260.716	1.868	1.304	598	1.427

Bijlage 1 | Overzicht uitgangspunten 2026

In deze bijlage staan de parameters die gebruikt zijn in de berekeningen. In onderstaande tabel staan de parameters van 2026 voor het berekenen van het besteedbare inkomen. Voor de gebruikte parameters van voorgaande jaren verwijzen we naar de adviesrapporten van die jaren.

Tabel B1. Uitgangspunten 2026

Fiscale input	2026
Pensioenfranchise	17.985
Pensioenpercentage	9,6%
Maximumloon ZVW	79.412
ZVW-percentage pensioen	4,85%
Belastingschijf 1	29.736
Belastingschijf 2	38.883
Belastingschijf 3	78.426
Tarief 1 (65min)	35,75%
Tarief 2 (65min)	35,75%
Tarief 3 (65min)	37,56%
Tarief 4 (65min)	49,50%
Tarief 1 (65plus)	17,85%
Tarief 2 (65plus)	17,85%
Tarief 3 (65plus)	37,56%
Tarief 4 (65plus)	49,50%
Maximale aftrekpercentage	37,56%
Algemene heffingskorting (65min)	3.115
Algemene heffingskorting (65plus)	1.556
Eerste grens algemene heffingskorting	29.736
Afbouwpercentage algemene heffingskorting	6,398%
Afbouwpercentage algemene heffingskorting AOW	3,196%
Ouderenkorting	2.067
Inkomensgrens ouderenkorting	46.002
Ouderenkorting afbouwpercentage	0,15
Arbeidskorting grens 1	11.965
Arbeidskorting grens 2	25.845
Arbeidskorting grens 3	45.592
Arbeidskorting opbouwpercentage 1	8,324%
Arbeidskorting opbouwpercentage 2	31,009%
Arbeidskorting opbouwpercentage 3	1,950%
Arbeidskorting afbouwpercentage	6,51%
Arbeidskorting maximaal	5.685
Arbeidskorting bedrag grens 1	996
Arbeidskorting bedrag grens 2	4.304
Arbeidskorting bedrag grens 3	385
Standaardpremie zorgtoeslag	2.119
Minimumgrens zorgtoeslag	29.736
Percentage normzorgkosten min mp	4,289%
Percentage normzorgkosten boven min mp	13,73%
Bruto bedrag AOW voor 2 personen	28.963
Belasting partner alleen AOW	0

Eigenwoningforfait	Grens	Percentage
Eigenwoningforfait grens 1	0	0
Eigenwoningforfait grens 2	12500	0,10%
Eigenwoningforfait grens 3	25000	0,20%
Eigenwoningforfait grens 4	50000	0,25%
Eigenwoningforfait grens 5	75000	0,35%
Eigenwoningforfait grens 6	>1.350.000	2,35%
Factor Hillen		28,14%

Bijlage 2 | Voorbeeldberekening financieringslastpercentages

Om te laten zien hoe de financieringslastpercentages worden berekend, geven we hieronder een voorbeeldberekening voor de situatie van 2026. Omdat verschillende onderdelen van de berekening elkaar beïnvloeden, is het niet mogelijk om in één stap (analytisch) uit te rekenen wat de maximale hypotheek is. De uitkomst wordt iteratief bepaald, tot er een hypotheekbedrag is dat voldoet aan de volgende eis:

Het besteedbare inkomen, inclusief hypotheekrenteaftrek is gelijk aan de som van:
- de bruto hypotheeklasten,
- de overige woonlasten, en
- een niveau aan overige uitgaven dat ligt op het gemiddelde van de minimale uitgaven en de voorbeelduitgaven.

De uitkomst van deze berekening voor een niet AOW-gerechtigde in 2026 is als volgt: bij een bruto jaarinkomen van € 50.000 en een hypotheekrente van 4,25 procent past een hypotheek van € 204.124 die voldoet aan bovenstaande eis. Hieronder lichten we de berekening verder toe.

Berekening besteedbaar inkomen zonder eigen huis
Eerst berekenen we de belasting zonder eigen huis (zie tabel B2). Voor die berekening halen we de werknemersbijdrage voor het pensioen af van het bruto inkomen. Dit resulteert in de *basis sociale lasten*. Als er geen eigen woning is vormt dit bedrag het belastbaar inkomen. Op basis hiervan berekenen we de belasting volgens de schijven en de heffingskortingen. De heffingskortingen zijn in het geval van een eenverdienerssituatie: één keer de algemene heffingskorting en één keer de arbeidskorting.

Tabel B2. Voorbeeldberekening belasting zonder eigen huis

Bruto jaarinkomen		50.000
Af: pensioenpremie werknemer	-	3.053
Basis sociale lasten	=	46.947
Belasting zonder eigen huis		
belastbaar inkomen zonder eigen huis (= basis sociale lasten)		46.947
Loonheffing	+	16.930
Heffingskortingen	-	7.611
Totaal belasting zonder eigen huis	=	9.319

Met de te betalen belasting is vervolgens het besteedbare inkomen te berekenen (tabel B3). Hierbij houden we ook rekening met de zorgtoeslag.

Tabel B3. Voorbeeldberekening besteedbaar inkomen zonder eigen huis

Basis sociale lasten	=	46.947
Belasting zonder eigen huis	-	9.319
Zorgtoeslag zonder eigen huis	+	600
Besteedbaar inkomen zonder eigen huis	=	49.612

Berekening besteedbaar inkomen met eigen huis
Vervolgens berekenen we de belasting met eigen huis (tabel B4). Voor de berekening mét eigen huis gaan we uit van de hypotheek die in het iteratieve proces passend is gevonden, namelijk € 204.124. Bij een eigen huis en een hypotheek ontstaan er negatieve inkomsten uit eigen woning. Deze zijn het verschil tussen het eigenwoningforfait en de aftrekbare hypotheekrente. Het eigenwoningforfait wordt berekend over de WOZ-waarde van de woning. Deze wordt gelijk gesteld aan de hoogte van de hypotheek, conform de maximale LTV van 100 procent. De aftrekbare hypotheekrente is in dit geval 4,25 procent van het passende hypotheekbedrag. Deze negatieve inkomsten uit eigen woning worden van het belastbare inkomen afgetrokken tegen maximaal het tarief van de tweede schijf (in 2026 37,56 procent). De hypotheekrenteaftrek zorgt voor een lager belastbaar inkomen en dus een lagere belasting volgens de schijven. Het lagere belastbare inkomen zorgt tevens vaak voor een hogere algemene heffingskorting.

Tabel B4. Voorbeeldberekening belasting met eigen huis

Belastbaar inkomen zonder eigen huis (= basis sociale lasten)	=	46.947
Af: hypotheekrente	-	8.675
Bij: eigenwoningforfait	+	714
Belastbaar inkomen met eigen huis	=	38.986
Loonheffing	+	13.939
Heffingskortingen	-	8.120
Totaal belasting met eigen huis	=	5.820

We berekenen ook het besteedbare inkomen met eigen huis (tabel B5), inclusief de passende hypotheek. Door de hypotheekrenteaftrek is de belasting lager en is er mogelijk een hogere zorgtoeslag.

Tabel B5. Voorbeeldberekening besteedbaar inkomen met eigen huis

Bruto inkomen		50.000
Af: pensioenpremie werknemer	-	3.053
Basis sociale lasten	=	46.947
Belasting met eigen huis	-	5.820
Zorgtoeslag met eigen huis	+	1.693
Besteedbaar inkomen met eigen huis	=	42.820

Bepaling bruto hypotheeklasten, overige uitgaven en overige eigenaarslasten
In het iteratieve proces zoeken we naar een hypotheekbedrag waarbij het netto besteedbaar inkomen mét eigen huis precies gelijk is aan de som van drie

uitgavenposten: bruto hypotheeklasten, overige uitgaven en overige eigenaarslasten (tabel B6).

De *bruto hypotheeklasten* worden gebaseerd op de lasten in het eerste jaar van een 30-jarige annuïteitenhypotheek. De maandelijkse betaling (annuïteit) bestaat uit voor een deel uit rente en voor een deel uit aflossing. De verhouding tussen die twee delen verandert naarmate de looptijd vordert. We gaan uit van de verhouding in het eerste jaar. In dit voorbeeld bedraagt de rente 4,25 procent. Het resterende deel is aflossing.

Het bedrag dat benodigd is voor de *overige uitgaven* wordt vastgesteld als het gemiddelde van de minimale uitgaven en de gemiddelde uitgaven. De gemiddelde uitgaven (die afhankelijk zijn van het besteedbaar inkomen) worden berekend aan de hand van het besteedbaar inkomen zonder eigen huis. Een uitleg van de overige uitgaven staat in bijlage 4.

De *overige eigenaarslasten* zijn afhankelijk van de waarde van de woning. Deze waarde is gelijkgesteld aan de hypotheek. Onder deze lasten vallen de kosten van onderhoud, de opstalverzekering en de OZB en waterschapsheffingen voor eigenaren. Deze overige eigenaarslasten maken geen deel uit van het financieringslastpercentage, maar wel van de netto ruimte voor woonlasten.

De som van de drie uitgavensoorten is (afrondingsverschillen daargelaten) gelijk aan het besteedbaar inkomen met eigen huis (zie tabel B5). Aan de eis is voldaan, en daarom is dit hypotheekbedrag passend.

Tabel B6. Voorbeeldberekening bruto hypotheeklasten, overige uitgaven en eigenaarslasten

Bruto hypotheeklasten	(1)	12.050
Waarvan rente (4,25% in dit voorbeeld)		8.675
Waarvan aflossing		3.375
Minimale overige uitgaven		23.431
Voorbeeld overige uitgaven		31.651
Vereiste overige uitgaven (=gemiddelde van minimale en voorbeelduitgaven)	(2)	27.541
Overige eigenaarslasten	(3)	2.619
TOTALE UITGAVEN	= (1) + (2) + (3)	42.210

Berekening financieringslastpercentage
Het financieringslastpercentage is de bruto hypotheeklast op jaarbasis als percentage van het bruto jaarinkomen.

Tabel B7. Voorbeeldberekening bruto hypotheeklast als percentage van het inkomen

Hoogte hypotheek	204.124
Bruto hypotheeklast	12.050
Bruto inkomen	/ 50.000
Bruto hypotheeklast in % van bruto inkomen	= 24,1%*

* Dit zijn de percentages zonder afronding en correcties voor “niet-dalendheid”.

Bijlage 3 | Voorbeeldberekening marges

In onderstaande tabel staat een voorbeeld weergegeven hoe de margeberekening werkt voor een stel, eenverdiener met twee kinderen. Van de kinderen is er één onder de 12 jaar en één boven de 12 jaar. Deze berekening is de basis voor de stresstest. De marge t.o.v. de minimale uitgaven moet (ruim) positief zijn.

De berekeningswijze sluit aan bij die in Bijlage 2: ook hier wordt het besteedbaar inkomen (na belasting en inclusief hypotheekrenteaftrek) afgezet tegen de hypotheeklasten, de overige eigenaarslasten en het vereiste niveau van overige uitgaven. Hierbij houden we rekening met de voor dit huishoudtype relevante toeslagen en uitgavenniveaus. Zo nemen we bij huishoudens met kinderen aan de inkomenskant ook het kindgebonden budget en de kinderbijslag mee. Aan de uitgavenkant kijken we per uitgavenpost hoe deze verandert als gevolg van de aanwezigheid van de kinderen.

Het resultaat laat zien of het huishouden voldoende boven het minimumniveau uitkomt.

Tabel B8. Uitwerking marges voor stel, eenverdiener, bruto inkomen € 35.000, met twee kinderen

Bruto inkomens		35.000+0
Netto inkomen, incl. hypotheekrenteaftrek	A	32.006
Toeslagen/subsidies	B	11.966
Besteedbaar inkomen	C = A + B	43.972
Maximale hypotheek	D (bij r = 4,25%)	142.887
Waarde woning	E (bij LTV = 100%)	142.887
Bruto hypotheeklasten	F (over D)	10.268
Waarvan rente	G = 4,25% van D	6.073
Waarvan aflossing	H = F – G	4.195
Overige eigenaarslasten	I = 1,283% van E	1.833
Over voor overige uitgaven	J = C – F – I	31.871
Minimale overige uitgaven	K	31.063
Marge t.o.v. minimale overige uitgaven per jaar	L = J – K	808
Marge t.o.v. minimale overige uitgaven per maand	M = L / 12	67

De marge t.o.v. de minimale overige uitgaven is positief. Een huishouden met twee kinderen kan bij deze maximale hypotheek de overige eigenaarslasten en de minimale overige uitgaven bekostigen. De berekende financieringslastpercentages hoeven niet aangepast te worden.

Bijlage 4 | Minimale en gemiddelde bedragen

De uitgaven van een huishouden zijn ingedeeld op basis van betaalwijze en -frequentie. Deze Nibud-uitgavenindeling is de basis voor budgetadvisering op allerlei terreinen.

Hieronder gaan we nader in op de samenstelling van de minimale bedragen en de gemiddelde bedragen. Gedetailleerdere informatie is te vinden in twee publicaties van het Nibud die jaarlijks verschijnen, namelijk het Budgethandboek en de Prijzengids. Voor uitgebreidere achtergrond zie ook https://www.scp.nl/publicaties/publicaties/2024/10/17/de-nieuwe-methode-om-armoede-in-nederland-te-meten.

Minimale bedragen
De minimale bedragen per uitgavenpost worden vastgesteld op basis van een pakketmethode. Het pakket bevat de producten en diensten die elk huishouden nodig heeft om volwaardig mee te kunnen doen in de hedendaagse maatschappij. De onderdelen van het pakket worden geprijsd, zo veel mogelijk met de prijsgegevens die het CBS gebruikt om de inflatie vast te stellen.

Gemiddelde bedragen
Naast de minimale uitgaven stelt het Nibud ook gemiddelde bedragen vast voor de uitgaven van verschillende huishoudtypen. In tegenstelling tot de minimale bedragen, zijn de gemiddelde bedragen wel afhankelijk van het inkomen. De inkomensafhankelijkheid wordt voornamelijk afgeleid uit de Budgetonderzoeken van het CBS.

Omdat de inkomensafhankelijkheid per uitgavenpost kan verschillen, en ook per inkomensrange, is er geen lineair verband tussen het inkomen en het totaal van de gemiddelde bedragen. Op verschillende inkomensintervallen kan het verband met het totaal van de uitgaven een verschillende hellingshoek hebben.

Er is dus geen pakket voor hogere inkomens, maar er wordt per uitgavengroep gekeken hoe het bedrag zich ontwikkelt bij een hoger inkomen. Bij hogere inkomens is er een ruime mate van keuzevrijheid en is het "voorschrijven" van pakketten op detailniveau weinig zinvol.

Bedragen per uitgavenpost
Energie en water: dit zijn de kosten van gemiddeld gebruik voor een stel zonder kinderen in een woning met energielabel EFG. De bedragen voor gas liggen hoger bij duurdere (= grotere) woningen.
De gebouwgebonden energiekosten voor woningen met label EFG zijn als volgt:

Tabel B9. Gebouwgebonden energiekosten naar waarde woning

Waarde woning	Gebouwgebonden energiekosten per jaar label EFG
0	2.244
333.987	2.241
445.316	2.354
556.645	2.486
667.974	2.597
779.303	2.774
890.632	2.832
1.001.961	2.914

Lokale lasten: Dit zijn de gemeentelijke en waterschapsheffingen. Er zijn heffingen voor alle huishoudens, zoals de afvalstoffenheffing, en specifieke heffingen voor wooneigenaren. De specifieke heffingen voor wooneigenaren zijn onderdeel van de extra eigenaarslasten. De hoogte van de heffingen is gebaseerd op landelijke gemiddelden van COELO.

Telefoon, televisie en internet. In het basispakket is er voor elke persoon vanaf 12 jaar een bedrag opgenomen voor het beperkt gebruiken van een mobiele telefoon. Bovendien heeft elk huishouden televisie en internet. De gemiddelde bedragen worden geschat op basis van een regressievergelijking met onder andere inkomen.

Zorgverzekering: Het minimale pakket omvat een basisverzekering, een gemiddelde aanvullende verzekering en een goedkope tandartsverzekering.

Overige verzekeringen die noodzakelijk worden geacht:
- *Aansprakelijkheidsverzekering*: De premie is afhankelijk van de grootte van het huishouden. De premie voor de verzekering is zonder eigen risico.
- *Inboedelverzekering*: De waarde van de inboedel is vastgesteld op basis van de inboedelmeter. Er is rekening gehouden met regionale verschillen en het glas is mee verzekerd. De premie voor de verzekering is zonder eigen risico.
- *Uitvaartverzekering*: voor huishoudens onder de AOW-leeftijd is een uitvaartverzekering opgenomen. In de gemiddelde premie is rekening gehouden met de leeftijd.

De gemiddelde bedragen voor verzekeringen worden geschat op basis van een regressievergelijking met onder andere inkomen. Hierbij is er ook plek voor verzekeringen die niet voor iedereen noodzakelijk zijn, zoals een reisverzekering.

Onderwijs: Alleen schoolkosten voor kinderen worden gespecificeerd, niet voor volwassenen. Daarom zijn kosten voor onderwijs bij het standaardhuishoudtype niet aan de orde, wel bij het berekenen van de marges voor huishoudens met kinderen.

Kinderopvang. Dit is bij dit standaardhuishoudtype niet aan de orde. Wel bij een aantal huishoudens waarvoor we de marges berekenen. Bij lagere inkomens wordt een zeer groot deel van de rekening vergoed door de kinderopvangtoeslag. Deze daalt bij hogere inkomens. We zien verder dat de marges bij tweeverdieners en eenoudergezinnen (de huishoudens die kinderopvang afnemen) dermate hoog zijn, dat de kinderopvangrekening ook bij een maximale hypotheek betaalbaar is.

Contributies en abonnementen: Alleen de kosten van een bankrekening zijn meegenomen in deze post. Een deel van het bedrag voor sociale participatie kan aan deze uitgavenpost besteed worden. De gemiddelde bedragen worden geschat met een regressievergelijking op onder andere inkomen.

Vervoer: Voor ieder lid van het huishouden de kosten voor de aanschaf en het onderhoud van een fiets en minimaal bedrag voor openbaar vervoer.
De gemiddelde bedragen voor vervoer worden geschat met een regressievergelijking op onder andere inkomen. Hierbij zijn de kosten van een auto ook opgenomen.

Kleding: Het bedrag aan kleding wordt gebaseerd op de gemiddelde aankopen van diverse kledingstukken vermenigvuldigd met gangbare prijzen verzameld door het Centraal

Bureau voor de Statistiek. De gemiddelde bedragen voor kleding worden geschat met een regressievergelijking met onder andere inkomen.

Inboedel: De minimale bedragen zijn gebaseerd op het Nibud-basispakket voor inboedel. Dit betreft o.a. de stoffering, keukeninboedel en huishoudelijke apparatuur. De gemiddelde bedragen voor inboedel worden geschat op basis van een regressievergelijking met onder andere inkomen.

Niet-vergoede ziektekosten: In het basispakket zitten kosten die elk huishouden heeft. Dit betreft de huisapotheek: pleisters, aspirines e.d. Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat het volledige bedrag voor het verplichte eigen risico opzij moet worden gezet.
De gemiddelde bedragen voor niet-vergoede ziektekosten worden geschat met een regressievergelijking met onder andere inkomen. Hierin zijn ook andere ziektekosten opgenomen die niet iedereen heeft.

Vrijetijdsduitgaven: Bij de minimale uitgaven is geen bedrag opgenomen. Een deel van het bedrag voor sociale participatie kan aan deze uitgavenpost besteed worden. De gemiddelde bedragen voor vrije-tijdsuitgaven worden geschat op basis van een regressievergelijking met onder andere inkomen. Het gaat hierbij om de uitgaven voor hobby's, uitgaan, waaronder uit eten gaan, bezoek aan sportwedstrijden, theater, musea e.d. en vakanties.

Voeding: De minimale bedragen zijn gebaseerd op voedingspakketten die zijn samengesteld door het Voedingscentrum. Die pakketten gaan uit van een gemiddeld dagelijks gezond voedingspatroon. Prijzen van de voedingsmiddelen zijn afkomstig van het CBS. De gemiddelde bedragen voor voeding worden geschat met een regressievergelijking op onder andere inkomen.

Was- en schoonmaakmiddelen: Het minimale bedrag wordt berekend per huishouden en een bedrag per persoon op basis van Nibud-onderzoek. De gemiddelde bedragen worden geschat op basis van een regressievergelijking met onder andere inkomen.

Persoonlijke verzorging: Het minimale bedrag wordt berekend per persoon op basis van Nibud-onderzoek. De gemiddelde bedragen worden geschat op basis van een regressievergelijking met onder andere inkomen.

Diversen: Deze categorie bevat alle niet voorheen geclassificeerde overige uitgaven. Hieronder vallen bijvoorbeeld identiteitskaart, cadeaus, speelgoed, roken. Het gaat om een bedrag per huishouden en een bedrag per persoon voor diverse uitgaven. Het minimale bedrag wordt berekend aan de hand van een pakket met noodzakelijke uitgaven. De gemiddelde bedragen worden geschat op basis van een regressievergelijking met onder andere inkomen.

Sociale participatie: Het Nibud hanteert hiervoor een bedrag gebaseerd op de volgende activiteiten:
- Contributies/abonnementen
- Bezoek ontvangen
- Op bezoek gaan
- Vakantie/uitgaan
- (Extra) vervoer

Bijkomende eigenaarslasten: De bijkomende eigenaarslasten worden berekend als percentage van de WOZ-waarde. OZB en waterschapslasten worden wettelijk op deze manier geheven en bij de opstalverzekering speelt het een belangrijke rol. Ook voor een te specificeren bedrag aan onderhoud is het logisch dat het afhangt van de waarde van de woning.

De bijkomende eigenaarslasten worden volledig opgeteld bij de normbedragen en zijn dus geen onderdeel van een mogelijke bezuiniging ten opzichte van de gemiddelde uitgaven. Dit omdat lokale lasten en opstalverzekering vast staan en omdat er voldoende ruimte in het budget voor onderhoud moet zijn om de woning zijn waarde te laten behouden. Bij een loan-to-value van 100 procent is het niet realiseren van waardebehoud van de woning een risico.

Tabel B10. Bijkomende eigenaarslasten

Bedrag per jaar	% van de WOZ-waarde
Bijkomende eigenaarslasten totaal	1,283%
- waarvan onderhoud	1,069%
- waarvan OZB	0,0924%
- waarvan waterschapslasten	0,0306%
- waarvan opstalverzekering	0,091%

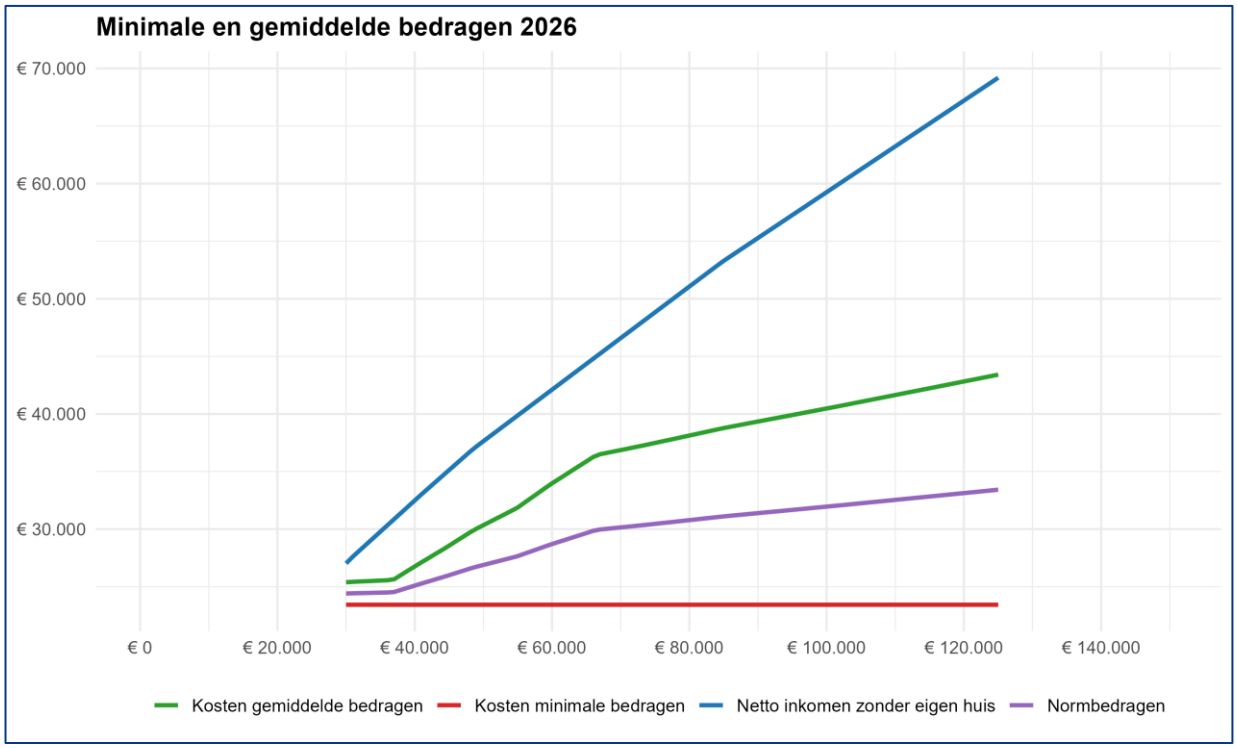
Totaalbedrag uitgaven

In onderstaande tabel staan de bedragen uit de minimale- en gemiddelde bedragen bij een minimaal gebruik aan energie. Het gemiddelde van beide kolommen zijn de normuitgaven. Bij de normuitgaven worden nog extra energiekosten opgeteld passend bij het type woning. Het verschil tussen het besteedbaar inkomen en de normuitgaven is maximaal beschikbaar voor woonlasten.

Tabel B11. Minimale, gemiddelde en normbedragen naar netto maandinkomen

Inkomen per maand	Minimaal bedrag	Gemiddeld bedrag	Normbedrag
Minimale bedrag	1882	1882	1882
2750	1882	2060	1971
3000	1882	2282	2082
3250	1882	2517	2200
3500	1882	2752	2317
3750	1882	2965	2424
4000	1882	3032	2457
4500	1882	3170	2526
5000	1882	3305	2594
6000	1882	3585	2734
7000	1882	3878	2880

Dit staat grafisch weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 17. Minimale en gemiddelde bedragen 2026

Het pakket aan minimale uitgaven zonder de woonlasten wijkt af van het gemiddelde uitgavenpakket dat ten grondslag ligt aan de meting van de inflatie. Het inflatiecijfer kan dus niet zonder meer worden toegepast op het pakket aan minimale uitgaven. We zien dat de afgelopen jaren luxere uitgaven als vliegreizen en de horeca sterker in prijs zijn gestegen dan de gemiddelde inflatie. Omdat dit soort luxe uitgaven niet in het minimale pakket zitten, is de toename van de minimale bedragen lager geweest dan de inflatie.

Bijlage 5 | Berekeningen energiebesparende voorzieningen

De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet bevat de volgende lijst van energiebesparende voorzieningen:

gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), douche-warmteterugwinningsysteem, energiezuinig ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen, warmtepompen, zonnecellen of een combinatie van de genoemde voorzieningen;

In onderstaande tabellen staan gegevens van een aantal maatregelen. We zetten de eenmalige kosten zonder subsidie af tegen de besparing en kijken wanneer de kosten terugverdiend zijn. Wanneer er geen sprake is van rentebetalingen is dat simpelweg het delen van de eenmalige kosten door de besparingen. Als de kosten binnen 30 jaar zijn terugverdiend dan is financiering via een 30-jarige hypotheek zonder rente rendabel. In de praktijk is er uiteraard wel sprake van rente op hypotheken en moet de terugverdientijd dus korter zijn om rendabel gefinancierd te kunnen worden. Bij een hypotheekrente van 5 procent moet de terugverdientijd rond de 15 jaar liggen. De hypotheekrente is in principe aftrekbaar, omdat het geld besteed wordt aan de eigen woning. Een iets langere terugverdientijd dan 15 jaar is dan ook nog aanvaardbaar.

De kosten en opbrengsten van de maatregelen zijn afkomstig van Milieu Centraal, en berekend op basis van gegevens van RVO. Deze zijn te vinden op de website verbeterjehuis.nl. Milieu Centraal rekent de opbrengsten uit met een energietarief van € 1,37 per m^3 als verwachting voor de gasprijs van de komende jaren.[9]

Op het ogenblik is er veel onzekerheid over de gasprijzen. Door de oorlog in het Midden-Oosten is een scenario van veel hogere gasprijzen dan deze 1,37 per m^3 niet onwaarschijnlijk. In dat geval zullen de hieronder genoemde energiezuinige maatregelen veel rendabeler zijn dan hieronder genoemd. In dat licht is het niet zinvol om maatregelen die met de prijs van 1,37 per m^3 net op het randje zitten qua terugverdienmogelijkheden nu van de lijst te schrappen.

Spouwmuurisolatie
In onderstaande tabel staan de aanschaf- en uitvoeringskosten, de eventuele subsidie en de energiebesparing van spouwmuurisolatie voor diverse woningtypen.

Bij de spouwmuurisolatie voor een tussenwoning zien we dat de kosten € 800 bedragen en de besparing € 240 per jaar bedraagt. Daarmee is de voorziening, zonder subsidie, in iets meer dan 3 jaar terugverdiend. Ook voor andere woningtypen ligt de terugverdientijd onder de 15 jaar. Daarmee kan spouwmuurisolatie zonder meer op de lijst blijven.

[9] www.milieucentraal.nl geraadpleegd op 12 mei 2026

Tabel B12: Spouwmuurisolatie

Soort woning	Kosten (eenmalig)	Subsidie (eenmalig)	Besparing gas per jaar (m3)	Besparing per jaar bij gasprijs 1,37 euro/m^3	Terugverdientijd bij geen rente en geen subsidie
Tussenwoning	800 euro	200 euro	180 m^3	240 euro	3,3 jaar
Hoekwoning	1.800 euro	450 euro	400 m^3	575 euro	3,1 jaar
2 onder 1 kap	1.900 euro	450 euro	400 m^3	575 euro	3,3 jaar
Vrijstaande woning	2.700 euro	700 euro	600 m^3	800 euro	3,4 jaar

Tabel B13: Dakisolatie (schuin dak)

Soort woning	Kosten (eenmalig)	Subsidie (eenmalig)	Besparing gas per jaar (m3)	Besparing per jaar bij gasprijs 1,37 euro/m^3	Terugverdientijd bij geen rente en geen subsidie
Tussenwoning	6.000 euro	850 euro	320 m^3	460 euro	13,0 jaar
Hoekwoning	6.500 euro	900 euro	340 m^3	480 euro	13,5 jaar
2 onder 1 kap	6.500 euro	950 euro	360 m^3	510 euro	12,7 jaar
Vrijstaande woning	10.000 euro	1.500 euro	550 m^3	750 euro	13,3 jaar

Bij dakisolatie ligt de terugverdientijd rond de 13 jaar, zonder subsidie. Daarmee kan dit op de lijst blijven.

Tabel B14: Vloerisolatie

Soort woning	Kosten (eenmalig)	Subsidie (eenmalig)	Besparing gas per jaar (m^3)	Besparing per jaar bij gasprijs 1,37 euro/m^3	Terugverdientijd bij geen rente en geen subsidie
Tussenwoning	2.150 euro	260 euro	80 m^3	110 euro	19,5 jaar
Hoekwoning	2.240 euro	280 euro	130 m^3	180 euro	12,4 jaar
2 onder 1 kap	2.900 euro	350 euro	170 m^3	230 euro	12,6 jaar
Vrijstaande woning	4.200 euro	500 euro	250 m^3	340 euro	12,4 jaar

De terugverdientijden voor vloerisolatie liggen tussen de 12 en 20 jaar zonder subsidie en dat kan daarmee op de lijst blijven.

Tabel B15: HR++-glas in bestaande kozijnen met dubbel glas

Soort woning	Kosten (eenmalig)	Subsidie (eenmalig)	Besparing gas per jaar (m^3)	Besparing per jaar bij gasprijs 1,37 euro/m^3	Terugverdientijd bij geen rente en geen subsidie
Tussenwoning	4.400 euro	500 euro	65 m^3	90 euro	48,9 jaar
Hoekwoning	4.700 euro	550 euro	70 m^3	90 euro	52,2 jaar
2 onder 1 kap	5.500 euro	600 euro	75 m^3	100 euro	55,0 jaar
Vrijstaande woning	7.000 euro	750 euro	100 m^3	130 euro	53,8 jaar

Tabel B16: HR++-glas in bestaande kozijnen met enkel glas

Soort woning	Kosten (eenmalig)	Subsidie (eenmalig)	Besparing gas per jaar (m^3)	Besparing per jaar bij gasprijs 1,37 euro/m^3	Terugverdientijd bij geen rente en geen subsidie
Tussenwoning	4.400 euro	500 euro	250 m^3	350 euro	12,6 jaar
Hoekwoning	4.700 euro	550 euro	260 m^3	350 euro	13,4 jaar
2 onder 1 kap	5.500 euro	600 euro	290 m^3	400 euro	13,8 jaar
Vrijstaande woning	7.000 euro	750 euro	370 m^3	500 euro	14,0 jaar

Zonder en met subsidie ligt de terugverdientijd van HR++-gas in plaats van dubbel glas boven de 30 jaar. Bij vervangen van enkel glas is de besparing groter, en is HR++-glas wel rendabel met een 30-jarige hypotheek. We adviseren om *hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++)* te handhaven.
Hieronder staan de totale kosten van deze isolatie-maatregelen en HR++-glas. Dit is de basis voor het maximum extra bedrag van € 10.000.

Tabel B17: Totale kosten van drie vormen van isolatie en HR++-glas

Soort woning	Kosten (eenmalig)
Tussenwoning	13.350 euro
Hoekwoning	15.240 euro
2-onder-1-kap	16.800 euro
Vrijstaande woning	23.900 euro

Technische installaties
Naast isolatie kan gedacht worden aan verdere verbeteringen die het huis energiezuiniger maken. In onderstaande tabellen staan daarvoor de uitgaven en besparingen. We stellen hierbij voor om maximaal een bedrag van € 10.000 vrij te stellen. Daarmee kan zonder subsidie een hybride warmtepomp worden aangeschaft, of een deel van een volledige warmtepomp, of 14 zonnepanelen.

Tabel B18: Douche warmteterugwinning (wtw)

Soort douche-wtw	Kosten	Besparing gas per jaar (m^3)	Besparing per jaar bij gasprijs 1,37 euro/m^3	Terugverdientijd bij geen rente en geen subsidie
Douchepijp-wtw (verticaal)	800 euro	70 m^3	95 euro	8,4 jaar
Douchegoot- of douchebak wtw (horizontaal)	2.700 euro	55 m^3	75 euro	36,0 jaar
Losse douche-wtw	700 euro	45 m^3	65 euro	10,8 jaar

Alleen de (verticale) douchepijp-wtw en een losse douche-wtw voldoen aan de rendementseis en kunnen daarmee op de lijst blijven.

Tabel B19: Hybride warmtepomp

Warmtepomp 4 kW	Prijs	Subsidie	Besparing per jaar t.o.v. HR-ketel	Terugverdientijd bij geen rente en geen subsidie
Exclusief cv-ketel	6.200 euro	2.125 euro	600 euro	10,3 jaar
Inclusief cv-ketel	8.300 euro	2.125 euro	600 euro	13,8 jaar

De besparing is als volgt berekend:

	Energiegebruik per jaar	Energiekosten per jaar*
Hr-ketel	1.360 m^3gas + 310 kWh stroom	1.950 euro
Warmtepomp 4 kW met hr-ketel	680 m^3gas + 1.925 kWh stroom	1.350 euro
Besparing		600 euro

* bij gasprijs € 1,37 /m^3 en 0,21 euro/kWh

De hybride warmtepomp exclusief CV-ketel is in ruim 10 jaar terugverdiend en heeft daarmee een positief rendement als gefinancierd met een hypotheek.

Tabel B20: Kosten voor volledig elektrische warmtepomp met buitenunit

	Prijs	Subsidie gemiddeld	Besparing	Terugverdientijd bij geen rente en geen subsidie
Aanschaf gemiddeld (inclusief installatie en btw),	12.000 euro	3.025 euro	1.060 euro (redelijke isolatie)	11,3 jaar (aanschaf) 15,1 jaar (+ extra kosten)
Extra kosten aanleggen Lage Temperatuur Verwarming, thermostaatknoppen en zwaardere stroomaansluiting	4.030 euro		840 euro (goede isolatie)	14,3 jaar (aanschaf) 19,1 jaar (+ extra kosten)

De besparing is als volgt berekend:

Tabel B21: Berekening besparing elektrische warmtepomp met buitenunit

Isolatie (tussenwoning)	Energiegebruik cv-ketel per jaar*	Energiegebruik volledige warmtepomp per jaar*	Besparing per jaar
Redelijk	1.020 m^3gas + 260 kWh stroom	3.560 kWh stroom	1.060 euro
Goed	770 m^3gas + 220 kWh stroom	2.970 kWh stroom	840 euro

* bij gasprijs € 1,37 /m^3 en 0,21 euro/kWh

De terugverdientijd van een volledig elektrische warmtepomp, inclusief lage temperatuur verwarming, zonder subsidie in een redelijk geïsoleerde woning ligt rond de 15 jaar. Bij een woning die al goed geïsoleerd is, ligt de terugverdientijd rond de 19 jaar. Het rendement als gefinancierd met een hypotheek ligt daarmee op het randje als het gaat om positief rendement. We adviseren om deze op de lijst te laten staan.

Zonnepanelen

In onderstaande tabel staan de kosten en besparing van zonnepanelen. De kosten zijn de prijs van zonnepanelen en een omvormer, inclusief installatie.

Tabel B22: Zonnepanelen

Aantal panelen	Kosten	Besparing per jaar vanaf 2027	Terugverdientijd vanaf 2027
6 panelen	2.500 euro	160 euro	15,6 jaar
8 panelen	3.200 euro	170 euro	18,8 jaar
10 panelen	3.800 euro	240 euro	15,8 jaar

Daarvoor doen we de volgende aannames, die we overnemen van Milieu Centraal[10]:

– We rekenen met een stroomprijs van 21 cent per kWh vanaf 2027;

[10] "Kosten en opbrengst zonnepanelen", website Milieu Centraal: https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/zonnepanelen/kosten-en-opbrengst-zonnepanelen/ (geraadpleegd 12 mei 2026)

- We gaan er bij de berekening vanuit dat je 13 cent per kWh aan terugleverkosten hebt, die zullen dalen nadat er per 1 januari 2027 niet meer gesaldeerd kan worden;
- Een huishouden met zonnepanelen wekt 30 tot 35 procent van de benodigde stroom zelf op;

Zonder salderen vanaf 2027 ligt de terugverdientijd rond de 16 tot 19 jaar. Daarmee komt het op het randje van een positief rendement als gefinancierd met een hypotheek van 30 jaar.
We adviseren om de zonnepanelen op de lijst te houden. Omdat het rendement minder wordt naarmate er meer zonnepanelen zijn, raden we aan om het extra bedrag niet laten gelden voor de zeer energiezuinige woningen met label A+++.

Maatregelen buiten de lijst:

Zonneboiler

Tabel B23: Zonneboiler

Soort zonneboiler	Kosten	Subsidie	Besparing gas per jaar (m^3)	Besparing per jaar bij gasprijs 1,37 euro/m^3	Terugverdientijd bij geen rente en geen subsidie
3 personen (collector 2,5m^2, voorraadvat 120 liter)	4.100 euro	1.200 euro	150 m^3	180 euro	22,8 jaar
5 personen (collector 4 m^2, voorraadvat 180 liter)	5.800 euro	1.800 euro	240 m^3	310 euro	18,7 jaar

De terugverdientijd van een zonneboiler is, zonder subsidie, zo'n 19 tot 23 jaar, waarbij de terugverdientijd langer is als er minder water wordt verbruikt. Daarmee is het over de rand van een positief rendement bij een 30-jarige hypotheek.
Het Nibud adviseert om deze niet op te nemen in de lijst.

Thuisbatterij
Met een thuisbatterij kun je een deel van de opgewekte stroom opslaan. Zowel MilieuCentraal als de Vereniging Eigen Huis geven aan dat de kosten van een thuisbatterij hoger zijn dan de opbrengsten. Daarom adviseren we deze niet op te nemen in de lijst.

Voorwaardelijke maatregelen
Sommige maatregelen zijn nodig om er voor te zorgen dat andere maatregelen die wél voldoende rendement opleveren, gedaan kunnen worden. We noemen dat hier voorwaardelijke maatregelen.

Deze voorwaardelijke maatregelen leveren op zich dus geen of onvoldoende rendement op en het Nibud adviseert dan ook om deze niet als zodanig op deze lijst op te nemen.

Het gaat bijvoorbeeld om zaken als:
- energiebespaaradvies of financieel advies;
- vloerverwarming;
- het gasloos maken van een woning;
- bouwkundige aanpassingen.

Op zich is er niets op tegen om deze te financieren (bijvoorbeeld via het Warmtefonds), maar niet voor een extra hypotheekbedrag.

Bijlage 6 | Verslag en reactie consultaties

Verschillende partijen leveren input voor het advies dat het Nibud geeft voor de hypotheeknormen van 2027. In april 2026 zijn deze partijen geconsulteerd. Dit is gebeurd aan de hand van een consultatiedocument. In dat document zijn de financieringslastpercentages berekend volgens de vaste methode op basis van de op dat moment bekende gegevens voor inflatie en fiscale behandeling. Het consultatiedocument is tijdens de consultaties besproken. Deze bijlage in het advies geeft een weerslag van deze consultatiegesprekken en de afwegingen die we naar aanleiding van de gesprekken hebben gemaakt.

De volgende partijen zijn geconsulteerd:

- Verbond van Verzekeraars
- Nationale Hypotheekgarantie
- Nederlandse Vereniging van Banken
- Adfiz, branchevereniging van onafhankelijk financieel adviseurs
- Organisatie van Financiële Dienstverleners
- Vereniging Eigen Huis
- Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank
- Ministeries van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, en Financiën

1. Wat vindt u van de verwachte uitkomsten voor 2027?
    a. Reguliere tabel
    b. Tabel voor AOW-gerechtigden
    c. Tabel voor niet-aftrekbare gedeelten

Over het algemeen zijn er geen opmerkingen over de tabellen zoals die in het consultatiedocument zijn gepresenteerd. De systematiek wordt gewaardeerd en resultaten volgen hieruit.

Wel geven verschillende partijen aan dat het opvallend is dat er ook zonder loonstijging meer geleend kan worden, terwijl dat in de afgelopen jaren niet het geval was. De verklaring hiervoor is niet direct inzichtelijk en wordt door sommigen als lastig te doorgronden ervaren.

Enerzijds geven partijen aan dat dit simpelweg het resultaat is van de gehanteerde systematiek en sluiten zij hierbij aan. Er wordt ook positief gereageerd op het feit dat de hogere hypotheekbedragen betaalbaar zijn. Anderzijds plaatsen enkele partijen kanttekeningen bij de uitkomsten en zijn zij terughoudend. Zij uiten zorgen over de gevolgen van hogere leencapaciteit en de gevolgen hiervoor voor consument en kredietverstrekker.

Reactie Nibud: In paragraaf 3.1.2 heeft het Nibud een toelichting opgenomen op de stijging van de leencapaciteit zonder loonstijging.

2. Hoe kijkt u naar de huidige economische situatie en welke rol zou dit moeten spelen bij de normen voor 2027?

In de consultaties wordt gewezen op signalen dat de energieprijzen in de komende maanden kunnen stijgen en dat dit waarschijnlijk ook gevolgen heeft voor andere prijzen. Daarom geven meerdere partijen aan dat het belangrijk is om ontwikkelingen rond inflatie

en koopkracht zorgvuldig te blijven volgen. Er is behoefte aan inzicht in hoe de normen uitwerken in een scenario met hoge inflatie. Bij voorkeur voorafgaand aan de stresstest na Prinsjesdag.

Tegelijkertijd wordt benadrukt dat de economische situatie momenteel lastig te duiden is. Ontwikkelingen zijn onzeker en kunnen snel veranderen, waardoor het moeilijk is om hier op voorhand concrete aannames over te maken. In dat licht wordt positief gekeken naar de opzet van de huidige systematiek. Door middeling over meerdere jaren en het gebruik van stresstesten heeft de systematiek een dempende werking, waardoor tijdelijke schommelingen niet direct leiden tot grote aanpassingen in de normen.

Sommige partijen vragen om na te denken over of en hoe ingegrepen kan worden bij plotselinge extreme gebeurtenissen binnen een jaar die zouden kunnen leiden tot te hoge hypotheekverstrekking ("noodstop").

Daarnaast wordt aangegeven dat mogelijkheden tot verduurzaming gestimuleerd zouden moeten blijven worden. Dit levert op de lange termijn maatschappelijke voordelen op en maakt huishoudens minder kwetsbaar voor externe ontwikkelingen, zoals sterk wisselende energieprijzen.

Reactie Nibud: Het Nibud volgt de economische ontwikkelingen, waaronder inflatie en energieprijzen, voortdurend. De huidige systematiek is ontworpen om schommelingen op te vangen. In ons advies kijken we naar de verwachtingen voor het komende jaar. In de aanloop naar dat advies zullen we het effect van hoge inflatie inzichtelijk maken.

3. Sinds 2026 zijn de financieringslastpercentages **afgerond op 0,1** procent in plaats van 0,5 procent. Wat is uw ervaring daarmee?

Partijen geven aan dat zij hierover geen vragen of opmerkingen hebben ontvangen. De aanpassing is in de praktijk zonder problemen doorgevoerd; daarbij wordt wel aangegeven dat het implementeren in de systemen wat inspanning vergde, maar dit heeft niet tot signalen of knelpunten geleid.

Sommige partijen geven aan dat het afronden op 0,1 procent als waardevol wordt ervaren, omdat dit de voorspelbaarheid vergroot en grote sprongen tussen kolommen vermindert.

Reactie Nibud: Het Nibud adviseert de financieringslastpercentages te blijven afronden op 0,1 procent.

4. Wat zijn uw ervaringen met de **extra bedragen** voor **energiezuinige** woningen en voor energiezuinige verbeteringen aan de woning? Per 1-1-2026 zijn enige bedragen naar beneden gegaan vanwege de verminderde opbrengst van zonnepanelen. Heeft u daar ervaringen mee?

Aanpassing van de bedragen is prima verlopen. De verlaging is begrijpelijk vanuit de veranderde opbrengst van zonnepanelen, maar voor huiseigenaren maakt het moeilijker te verduurzamen. Het is goed dat de lijst met maatregelen verder is toegelicht, waaronder de afbakening ten opzichte van maatregelen die buiten de lijst vallen. Duidelijkheid hierover helpt om de regeling eenduidig toe te passen.

Verder wordt benoemd dat een sterke stijging van (met name) energieprijzen ertoe kan leiden dat energiebesparende maatregelen beter renderen, waardoor bedragen in theorie

ook weer hoger zouden kunnen uitpakken. Daarbij wordt nadrukkelijk genoemd dat het belangrijk is om te beoordelen of zulke ontwikkelingen structureel zijn. Robuustheid is hier belangrijk.

Reactie Nibud: Het Nibud adviseert de extra bedragen voor energiezuinige woningen en voor energiezuinige verbeteringen aan de woning in 2027 niet aan te passen.

Overige punten m.b.t. energie

In de praktijk zijn er regelmatig "bijkomende kosten" die niet op de lijst staan, maar die wel (soms) onlosmakelijk met een maatregel samenhangen (bijvoorbeeld aanpassingen die nodig zijn om een maatregel goed te kunnen uitvoeren). Tegelijkertijd wordt aangegeven dat dit lastig praktisch vorm te geven is, juist omdat deze extra kosten niet altijd gelden en het moeilijk is om het noodzakelijke verband eenduidig vast te stellen.

Reactie Nibud: Het Nibud herkent dat er in de praktijk sprake kan zijn van bijkomende kosten die samenhangen met specifieke maatregelen. Tegelijkertijd is het op basis van de beschikbare data (bv. RVO) niet goed mogelijk om hiervoor een uitputtende en eenduidig toepasbare lijst op te stellen, omdat deze kosten sterk afhankelijk zijn van de specifieke situatie. In paragraaf 4.7 lichten we dit verder toe.

Er wordt gewezen op het ontbreken van een rol voor de adviseur bij het wel of niet gebruik maken van het Warmtefonds. Consumenten moeten dit traject zelfstandig doorlopen, terwijl de adviseur wél kan ondersteunen bij extra financiering voor verduurzaming via de hypotheek op basis van de lijst met energiezuinige maatregelen, maar niet bij het benutten van het Warmtefonds.

Daarnaast worden enkele meer specifieke aandachtspunten genoemd. Bij kortere looptijden dan 30 jaar kunnen de maandlasten van hoger uitvallen. Daarnaast wordt er gewezen op terughoudendheid met extra bedragen bovenop een (al hoge) LTV.

5. Hoe kijkt u aan tegen de regeling m.b.t. **studieleningen**?

Partijen geven over het algemeen aan dat de huidige systematiek voor het meenemen van studieleningen goed werkt. Tegelijkertijd wordt benadrukt dat dit een complex onderdeel blijft binnen de hypotheektoetsing. Met name richting het einde van de looptijd van de studielening kan de systematiek volgens sommige partijen tot minder goed uitlegbare of onverwachte uitkomsten leiden. Daarnaast wordt genoemd dat de regeling in zekere mate kwetsbaar kan zijn voor rentestijgingen.

Brutering algemeen

Rondom brutering wordt aangegeven dat het als onwenselijk wordt ervaren dat studieleningen expliciet gebruteerd moeten worden, terwijl er bij andere financiële verplichtingen minder eenduidigheid bestaat over de manier waarop hiermee wordt omgegaan. In de praktijk hanteren verstrekkers verschillende werkwijzen, wat leidt tot onduidelijkheid over wat van toepassing is en wanneer.

Tegelijkertijd wordt gesignaleerd dat het verplicht bruteren van alle financiële verplichtingen kan leiden tot mogelijke dubbeltellingen. Dit speelt met name wanneer leningen zijn aangegaan voor zaken die ook onderdeel zijn van de uitgavencijfers in de Nibud-systematiek.

Daarbij wordt opgemerkt dat het verder uniformeren van de brutering in de praktijk kan leiden tot aanzienlijke systeemaanpassingen bij verstrekkers, wat veel tijd kan kosten om te implementeren.

Reactie Nibud: In de Nibud-uitgavensystematiek wordt expliciet ruimte in het budget opgenomen voor reserveringen. Dit betekent dat huishoudens geacht worden te sparen voor toekomstige vervanging van duurzame goederen. Wanneer deze goederen (initieel) met een lening zijn aangeschaft, leidt dit tot extra uitgaven in het budget. Als er onvoldoende ruimte resteert om te reserveren, blijft een huishouden daardoor afhankelijk van (nieuwe) leningen voor vervanging. De toelichting op brutering en de samenhang met andere financiële verplichtingen is verduidelijkt in paragraaf 5.2.

6. Hoe kijkt u aan tegen de regeling m.b.t. **alleenstaanden**?

De meeste partijen geven aan geen opmerkingen te hebben bij de regeling voor alleenstaanden. Wel wordt genoemd dat het in het advies helder moet worden gemaakt dat het extra bedrag alleen van toepassing is vanaf een bepaald inkomensniveau. Daarnaast wordt de suggestie gedaan om het bedrag op termijn op een grover niveau (bijvoorbeeld € 5.000) af te ronden, zodat het bedrag robuuster blijft en minder vaak hoeft te worden aangepast.

Reactie Nibud: We adviseren het extra bedrag voor alleenstaanden, inclusief indexatie, zoals voorgesteld te verhogen naar € 18.000.

7. In **hoofdstuk 8 van het consultatiedocument** stippen we een aantal ontwikkelingen aan. Wat is daarop uw visie?
    a. Gebruik brondata

Het gebruik van brondata in kan interessant kan zijn. Partijen zien dat het werken met gegevens direct uit bronsystemen mogelijkheden biedt, bijvoorbeeld voor maatwerk en het verminderen van fraudegevoeligheid rond werkgeversverklaringen en loonstroken. Het kan een procesversnelling betekenen. Tegelijkertijd wordt benadrukt dat deze potentie zich in de praktijk op dit moment nog maar beperkt vertaalt naar een goed werkbare toepassing.

Daarbij zijn er verschillende soorten brondata. Voor inkomensgegevens wordt bijvoorbeeld gewezen op gegevens uit de polisadministratie of andere overheidsbronnen. Daarbij wordt echter direct aangegeven dat de bruikbaarheid sterk afhankelijk is van de actualiteit en de vraag in hoeverre deze gegevens het structurele inkomen goed weerspiegelen. Zeker in tijden van sterke loonontwikkelingen of wisselende inkomens kan dit tot vertekeningen leiden.

Het toetsen op basis van netto inkomen wordt door sommigen genoemd als conceptueel aantrekkelijker en beter uitlegbaar voor consumenten. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat de markt hier op dit moment niet op is ingericht. Een overstap naar netto-toetsing zou een wezenlijk andere systematiek vergen, zoals het werken met netto-financieringslastpercentages en het expliciet maken van buffers die nu impliciet in de bruto-systematiek zijn verwerkt.

Naast inkomensgegevens wordt ook gekeken naar het gebruik van uitgavengegevens. Partijen geven aan dat dit in theorie kan bijdragen aan beter maatwerk en ondersteuning in de advisering, doordat het meer inzicht kan geven in het feitelijke bestedingspatroon van huishoudens.

Tegelijkertijd wordt het gebruik van uitgavengegevens, met name via PSD2-gegevens (bankafschriften), als moeizaam ervaren. In de advisering kan dit soms behulpzaam zijn, maar voor toepassing in de acceptatiefase wordt dit als onvoldoende robuust gezien. Uitgavenpatronen zijn relatief gemakkelijk te beïnvloeden en veranderen vaak juist rondom belangrijke levensgebeurtenissen, zoals de aankoop van een woning. Daardoor bieden uitgaven uit het verleden geen garantie voor de toekomstige, structurele situatie.

Sommige partijen geven aan juist versimpeling van de methode te willen, omdat deze als complex wordt ervaren (bijvoorbeeld door het schrappen van de extra bedragen voor alleenstaanden en energiezuinigheid)

Reactie Nibud: We zien de potentiële mogelijkheden van brondata, maar constateren dat deze op dit moment nog onvoldoende robuust en eenduidig zijn om structureel op te nemen in de hypotheeknormen. De huidige systematiek is recent geëvalueerd en functioneert naar behoren. Daarom geven deze inzichten op dit moment geen aanleiding om de methodiek aan te passen; de ontwikkelingen blijven we wel volgen. Het werken met alternatieven voor bruto inkomens en bruto financieringslastpercentages vormt daarbij in principe geen belemmering. De huidige systematiek kan in principe ook worden vertaald naar een netto-benadering.

b. Mogelijke fiscale veranderingen

In de consultaties wordt aangegeven dat het huidige coalitieakkoord op dit moment nog weinig concrete aanknopingspunten bevat voor aanpassing van de leennormen. Eventuele fiscale veranderingen worden als te onzeker beschouwd om hier nu al op vooruit te lopen. Daarnaast wordt door meerdere partijen gewezen op de afloop van de 30-jaarsperiode voor hypotheekrenteaftrek vanaf 2031. Deze overgang wordt als lastig hanteerbaar ervaren binnen de huidige systematiek. In dat licht wordt genoemd dat een geleidelijke afschaffing van de hypotheekrenteaftrek een beter hanteerbaar alternatief zou kunnen zijn. Daarbij wordt aangegeven dat uit verschillende analyses naar voren komt dat een dergelijke afbouw niet per se tot grote problemen hoeft te leiden.

Daarnaast wordt door enkele partijen genoemd dat de overgang naar het nieuwe pensioenstelsel kan leiden tot inkomensveranderingen, terwijl het toekomstige pensioeninkomen minder zeker is.

Reactie Nibud: Op basis van het huidige coalitieakkoord zijn er nog onvoldoende concrete aanknopingspunten om hier op vooruit te lopen. Het Nibud volgt fiscale ontwikkelingen rond Prinsjesdag, en beoordeelt deze zoals gebruikelijk op mogelijke gevolgen voor de leennormen.

c. Mogelijke verlaging uitkeringen

Partijen geven aan dat de methodiek of tabellen hier niet op aangepast hoeven te worden. Dit is maatwerk en vooral van belang in het adviestraject.

8. Welke **andere ontwikkelingen** binnen het hypotheekdomein zou u willen bespreken?

Er wordt gewezen op een aanhoudende behoefte aan meer flexibiliteit binnen hypotheekproducten, met name in relatie tot de levensloop van huishoudens. In dat kader wordt ook de wens voor verzilvermogelijkheden genoemd. Daarnaast wordt aangegeven dat oudere doorstromers soms belemmeringen ervaren, bijvoorbeeld wanneer een

aflossingsvrije hypotheek niet kan worden meegenomen en dit leidt tot hogere maandlasten.

De rol van eigen vermogen, en met name het interen hierop, krijgt volgens partijen een grotere betekenis op de woningmarkt. Er wordt genoemd dat spaargeld en andere vermogensbestanddelen mogelijk vaker ingezet zouden kunnen worden, mits daarbij voldoende buffer overblijft.

Ten aanzien van appartementen wordt aandacht gevraagd voor de rol van servicekosten en VvE-bijdragen. Daarbij wordt de vraag gesteld in hoeverre deze voldoende worden meegenomen in de beoordeling van betaalbaarheid en risico's. Ook wordt genoemd dat de onderliggende risico's bij appartementen niet altijd volledig zichtbaar zijn.

Reactie Nibud: we hebben de berekening van de VVE-bijdrage t.o.v. onderhoudskosten in het adviesrapport opgenomen. Nibud geeft aan dat er een gemiddeld bedrag van VVE-kosten in de methodiek zit, afhankelijk van de waarde van de woning. Er is dus in het huishoudbudget ruimte om het te besteden of om ervoor te sparen. Als er sprake is van achterstallig onderhoud of er op korte termijn grote investeringen gedaan moeten worden, kunnen hogere kosten noodzakelijk zijn. Dit zou individueel bepaald moeten worden.

Met betrekking tot het inkomensperspectief richting pensioen wordt aangegeven dat de huidige termijn (toetsing tien jaar voor pensionering) vragen oproept. Tegelijkertijd wordt benadrukt dat het verder vooruitkijken gepaard gaat met toenemende onzekerheid, met name bij groepen met minder voorspelbare pensioenopbouw. Met het nieuwe pensioenstelsel wordt het pensioen variabeler.

De ECB werpt het vraagstuk op van de maximale looptijd in relatie tot de levensverwachting (age-cap). Daarbij wordt het mogelijke risico benoemd dat hypotheeklasten op latere leeftijd niet meer uit inkomen worden voldaan, maar uit de verkoop van de woning. En dat betekent een hoger risicoprofiel. Partijen zien echter praktisch geen hoger risico in deze gevallen en wijzen op het goede Nederlandse pensioenstelsel.

Reactie Nibud: het Nederlandse pensioenstelsel leidt bij voldoende opbouw tot een relatief bestendige inkomensstroom en is de inkomensval relatief klein. Daarom kunnen huishoudens ook na pensionering nog hypotheeklasten dragen. Uiteraard is wel van belang te toetsen dat die voldoende opbouw er is, zeker als de pensioendatum dichterbij komt.

Er is veel aandacht voor de funderingsproblematiek. Sommige geldverstrekkers hebben wel beleid en andere niet. Dat schept onduidelijkheid over risicoklasse & taxatierapport en wat daar dan mee te doen. Daarnaast wordt genoemd dat het ontbreken van een duidelijke plek in de leennormen kan betekenen dat oplossingen buiten de reguliere kaders worden gezocht, wat mogelijk tot ongewenste of risicovollere situaties leidt. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat het, in tegenstelling tot energiebesparende maatregelen, bij funderingsherstel niet vanzelfsprekend is dat extra investeringen leiden tot lagere lasten of extra financiële ruimte.

Reactie Nibud: we houden de ontwikkelingen rondom de funderingsproblematiek scherp in de gaten. Op dit moment ontbreken voldoende concrete aanknopingspunten en eenduidige uitgangspunten om dit binnen de systematiek

van de leennormen te verwerken.

Uitleg van de **systematiek**

a. Is het adviesrapport voldoende **duidelijk en werkbaar** voor u? Welke suggesties heeft u daarbij?
b. In het adviesrapport voor 2026 hebben we **meer uitleg** gegeven en hebben we-met overleg- de aangedragen punten uit de consultatiegesprekken gepubliceerd in een bijlage. Hoe beoordeelt u dat?
c. Vorig jaar hebben we ook een **Engelse** vertaling uitgebracht van het adviesrapport. Zou u deze ook voor het advies voor 2027 willen?

Over het algemeen beoordelen partijen het adviesrapport als compleet, overzichtelijk en goed werkbaar. De uitleg van de systematiek wordt door de meeste partijen als voldoende ervaren en er bestaat bij hen geen brede behoefte aan verdere toelichting dan nu in het rapport is opgenomen. De Engelse vertaling van het adviesrapport wordt door een aantal partijen gebruikt.

Tegelijkertijd geven enkele partijen aan dat zij wel de beschrijving van de methodiek graag nog transparanter zouden zien. Zij hebben behoefte aan meer inzicht in de gevolgde methodologie en de aannames achter de berekeningen, alsmede de uitkomsten van de stresstesten.

Reactie Nibud: Het Nibud is positief dat het adviesrapport over het algemeen als compleet en werkbaar wordt ervaren. De Engelse vertaling van het definitieve rapport wordt ook dit jaar beschikbaar gesteld. Daarnaast werkt het Nibud aan een separaat document waarin de uitgavencijfers die ten grondslag liggen aan de berekeningen verder worden vastgelegd en toegelicht, met als doel de transparantie te vergroten. Dit is ook bedoeld voor andere toepassingen.