



Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting

Advies hypotheeknormen 2026

Marcel Warnaar, Jasja Bos, Gitta van den Enden

Advies hypotheeknormen 2026

Auteurs:

Marcel Warnaar

Jasja Bos

Gitta van den Enden

Inhoud

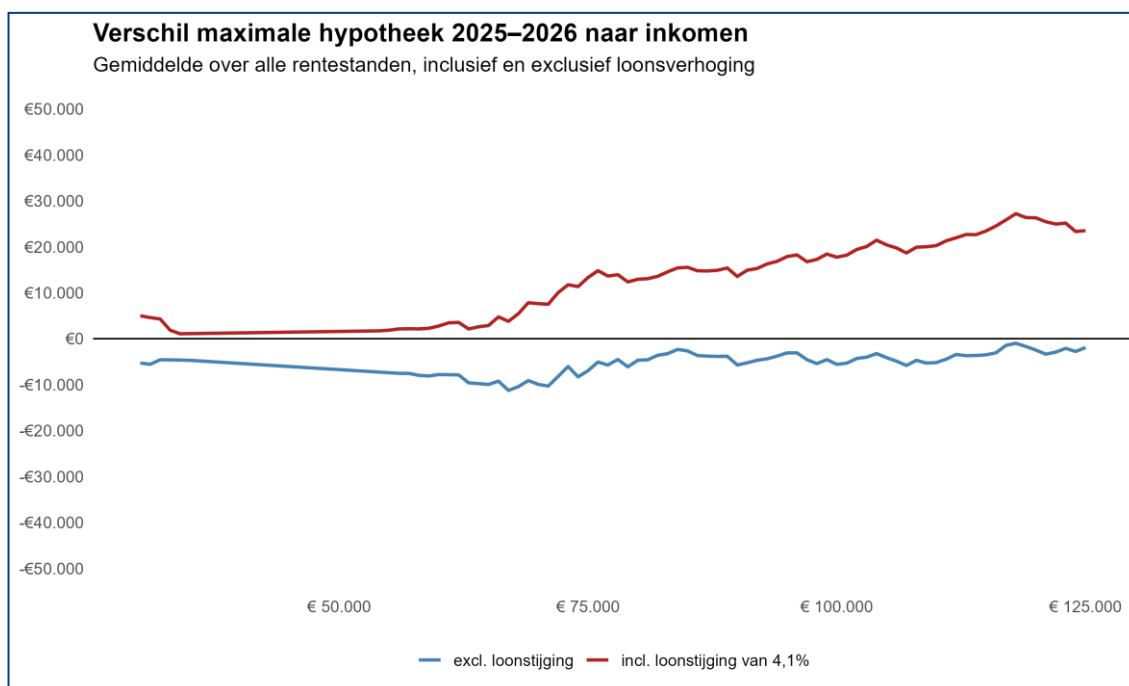
Samenvatting	3
1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Proces	6
1.3 Leeswijzer	6
2. De methodiek van de hypotheeknormen	8
2.1 Criteria	8
2.1.1 Betaalbaarheid	8
2.1.2 Hanteerbaarheid	10
2.1.3 Robuustheid	11
2.1.4 Bijkomende woonlasten	12
2.1.5 Hypotheekvorm en brutering	12
2.1.6 Toetsrente	13
2.2 Specifieke uitgangspunten	13
2.2.1 Algemeen	13
2.2.2 Rente	13
2.2.3 Inkomen	15
2.2.4 Huishoudsituatie	16
2.2.5 Aparte tabellen voor AOW-gerechtigden	16
2.2.6 Aparte tabellen voor niet-aftrekbare gedeelten	17
2.2.7 Tweeverdieners	18
2.2.8 Kenmerken van de woning	18
2.2.9 Stresstesten	19
2.2.10 Verdere correcties	20
3. Financieringslastpercentages 2026	22
3.1 Niet AOW-gerechtigden	22
3.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2026	22
3.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2025-2026	23
3.2 Resultaat AOW-gerechtigden 2026	26
3.3 Resultaat niet-aftrekbare gedeelten 2026	28
4. Differentiatie naar energiezuinigheid	30
4.1 Alleen gebouwgebonden energiegebruik	30
4.2 Empirische gebruiken	30
4.3 Standaardtabel berekenen op basis van energie onzuinige labels	31
4.4 Extra hypotheekbedragen voor woningen met betere labels	32
4.5 Groepering van energielabels	32
4.6 Bedragen voor 2026	33
4.7 Extra hypotheekbedragen bij energiebesparende maatregelen	35
5. Het meenemen van studieleningen	37
5.1 Achtergronden huidige regeling	37
5.1.1 Factoren	37

6.	Extra bedrag voor alleenstaanden	39
7.	Andere manier van afronding	40
8.	Persoonlijke financiële verplichtingen	41
9.	Beschermende werking van de normen.....	44
9.1	Huishoudsamenstelling	44
9.1.1	Methode	45
9.1.2	Resultaten	45
9.2	Rentestijging	48
9.2.1	De annuïteitenhypotheek	48
9.2.2	Renteschok	48
	Bijlage 1 Overzicht uitgangspunten 2025	50
	Bijlage 2 Voorbeeldberekening financieringslastpercentages.....	52
	Bijlage 3 Voorbeeldberekening marges	55
	Bijlage 4 Minimale en voorbeeldbedragen.....	56
	Bijlage 5 Berekeningen energiebesparende voorzieningen.....	61
	Bijlage 6 Verslag en reactie consultaties	67

Samenvatting

In dit advies zijn de financieringslastpercentages voor hypotheekverstrekking voor 2026 berekend. Net als in de afgelopen jaren is er een middeling toegepast van de situaties van het huidige jaar (2025) en de afgelopen drie jaar. In de afgelopen jaren is de inflatie op een hoger peil geweest dan in de jaren daarvoor. Dit heeft negatieve impact op de ruimte in iemands budget voor woonlasten en daarmee op de financieringslastpercentages. Deze inflatie werkt vertraagd door in dalende financieringslastpercentages. Dat zal ook in 2026 het geval zijn. Er is echter ook sprake van relatief hoge loonstijgingen. Deze hebben geen impact op de financieringslastpercentages zelf, maar wel op iemands leencapaciteit. In onderstaande figuur staat het verschil in maximale hypotheek naar inkomen bij aankoop van een woning weergegeven voor 2026 ten opzichte van 2025 bij hantering van de standaardtabel.

Zonder loonstijging daalt de leencapaciteit voor alle inkomens. Voor 2026 wordt een loonstijging van 4,1 procent verwacht. Inclusief deze loonstijging leidt dit voor alle situaties juist tot een hogere leencapaciteit. 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.



Figuur 1. Vershil maximale hypotheek 2025-2026 met en zonder loonstijging

Het Nibud adviseert om de financieringslastpercentages vanaf 2026 af te ronden op 0,1 procent in plaats van 0,5 procent zoals tot nu toe gebruikelijk. Door het afronden op 0,1 procent in plaats van 0,5 procent worden de verschillen in de maximale hypotheek verkleind. Dit verkleint schokken, waardoor iemand bij een kleine verandering in inkomen of rente niet ineens veel meer of veel minder kan lenen.

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

- Het extra hypotheekbedrag voor alleenstaanden kan voor 2026 gelijk blijven aan € 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; deze is gebaseerd op woningen met energielabel E, F of G, waar geen sprake is van zonnepanelen. Wel zijn de huidige extra hypotheekbedragen voor zeer energiezuinige woningen niet meer verantwoord. Het Nibud adviseert deze te vervangen door deze tabel:

Extra hypotheekbedrag per labelcluster 2026

Labelcluster	Extra bedrag (afgerond)	Vershil met 2025
Voor label E, F of G	0	0
Voor label C of D	5.000	0
Voor label A of B	10.000	0
Voor label A+ of A++	20.000	0
Voor label A+++	25.000	-5.000
Voor label A++++	30.000	-10.000
Voor label A++++ met garantie	40.000	-10.000

- 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 adviseren we een aanpassing als gevolg van de verminderde financiële opbrengst van het hebben van veel zonnepanelen. Dit betreft de woningen die al energielabel A+++ hebben. Hiervoor adviseren we om in 2026 geen extra hypotheekbedrag meer te verstrekken voor maatregelen op de lijst, net als nu al geldt voor woningen met energielabel A++++.

Extra hypotheekbedrag voor het nemen van verduurzamende maatregelen per labelcluster

Startlabel woning	Maximaal extra hypotheekbedrag	Vershil met 2025
Voor label E,F of G	20.000	0
Voor label C of D	15.000	0
Voor label A of B	10.000	0
Voor label A+ of A++	10.000	0
Voor label A+++	0	-10.000
Voor label A++++	0	0
Voor label A++++ met garantie	0	0
Label onbekend	10.000	0

De lijst met maatregelen is verder opnieuw beoordeeld. Ook hiervoor geldt dat zonnepanelen veel minder opleveren dan voorheen, maar vooralsnog kunnen ze op de lijst blijven staan.

- De regeling voor studieleningen kan ongewijzigd blijven.

De tabellen met de voorlopige financieringslastpercentages voor 2026 die horen bij dit advies 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-hypotheekleningen. 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 advies “de Regeling” noemen. De inkomenscriteria worden elk jaar aangepast aan de veranderde inkomens- en uitgavensituatie van huishoudens en mogelijke andere ontwikkelingen. Dit document is het advies voor de Regeling voor 2026.

1.2 Proces

In aanloop naar dit advies zijn in het voorjaar een aantal partijen geconsulteerd. Geconsulteerd zijn:

- *de Rijksoverheid*: de ministeries van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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 eind mei is opgeleverd. Met dit conceptadvies kon de Rijksoverheid verandering in de wetgeving voorbereiden. Voorstellen daarvoor zijn in juli en augustus via een internetconsultatie openbaar gemaakt. Na de plannen die het kabinet op Prinsjesdag heeft gepresenteerd voor 2026 hebben we bekeken of het conceptadvies aangepast moest worden en hebben we dit definitieve advies opgesteld.

1.3 Leeswijzer

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

De berekeningen zijn complex en leunen op onderliggende data. Een groot deel van die data betreft de voorbeeldbedragen, die via regressiemodellen worden geschat en minimale bedragen. Onderliggende data daarvoor zijn afkomstig uit meerdere bronnen, die ook over de tijd kunnen verschillen.

Het Nibud realiseert zich het belang van transparantie. Daarom zetten we in op een transparantere weergave van de werking van het model en de onderliggende afwegingen dan in de voorgaande adviezen. Hier geven we invulling aan door de totstandkoming van de uitgavencijfers (minimale, voorbeeld- en normbedragen) nader toe te lichten in deze rapportage. Dit biedt meer inzicht in zowel de hoogte van de bedragen, de manier waarop deze tot stand komen en de afwegingen die we maken voor de toepassing ervan in de berekening van de financieringslastpercentages.

Daarnaast gaan we, uitgebreider dan in eerdere jaren, in op de wijze waarop input uit consultaties wordt meegenomen en welke afwegingen en keuzes hieraan ten grondslag liggen. Tot op heden deelden we deze afwegingen en keuzes in meer of mindere mate alleen met de geconsulteerde partijen. In het vervolg rapporteren we hierover in het advies (zie bijlage 6).

Dit document is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 worden de hoofdlijnen van de methodiek beschreven.
- In hoofdstuk 3 staan de berekende normen voor 2026 weergegeven. Dit hoofdstuk bevat tevens de verschillen ten opzichte van 2025.
- 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 de studielening bij de hypotheekaanvraag en in hoofdstuk 6 staat de regeling voor alleenstaanden.
- In de hoofdstukken 7 en 8 beschrijven we twee aparte onderwerpen: een andere manier van afronden in hoofdstuk 7 en het meenemen van financiële verplichtingen in hoofdstuk 8.
- In hoofdstuk 9 worden de effecten van de financieringslastnormen voor verschillende groepen huishoudens beschreven. Dit gebeurt aan de hand van marges die deze groepen huishoudens 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 hypotheeklen (*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 voorbeeldbedragen.

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.

Tot 2024 bestonden er meerdere armoedegrenzen. Voor de financieringslastnormen werd aan de meest basale armoedegrens een buffer toegevoegd voor uitgavenposten die niet volledig onvermijdbaar zijn, maar waarvan het niet realistisch was te veronderstellen dat huishoudens gedurende de gehele looptijd van de hypotheek daarvan af zullen zien, zoals de contributie van een vereniging of het op bezoek gaan bij familie. Vanaf 2024 zijn deze bedragen vast onderdeel geworden van het basispakket. Dit is in lijn met de bevindingen van de Commissie sociaal minimum en de nieuwe definitie van de armoedegrens.

Aangezien dit al onderdeel was van de berekeningen voor de financieringslastpercentages, heeft deze opname in het basispakket geen invloed op de leencapaciteit.

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.

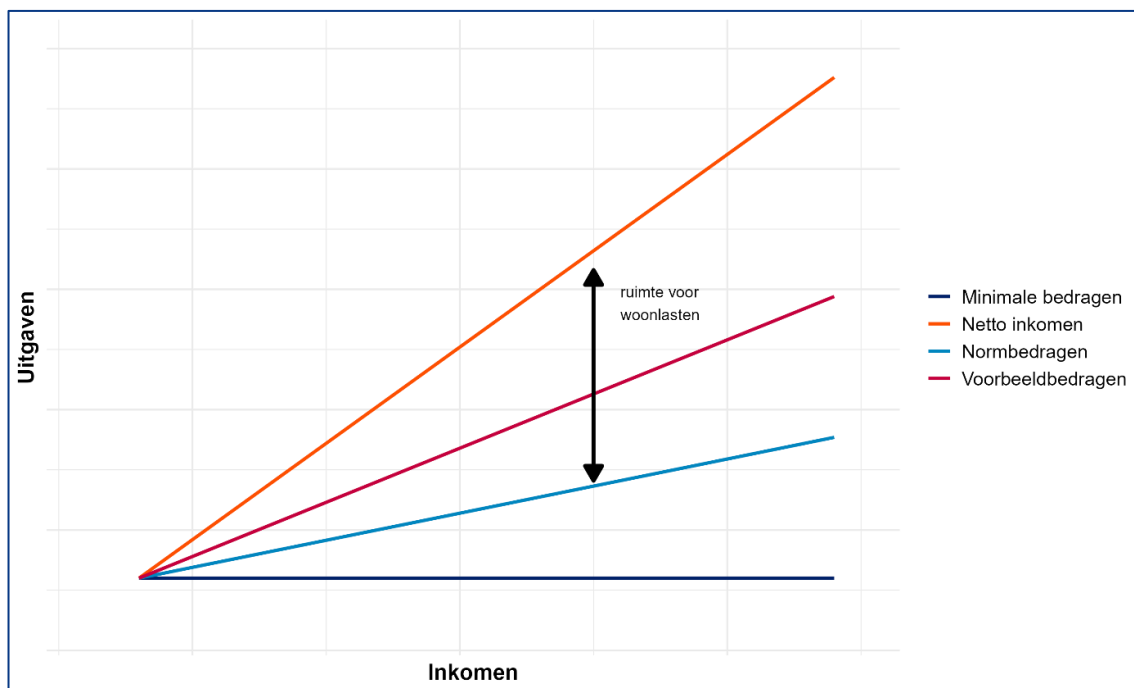
Voorbeeldbedragen

De voorbeeldbedragen 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 voorbeeldbedragen worden onder andere afgeleid van het Budgetonderzoek van het CBS¹. 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.

Normbedragen

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

¹ <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 wordt dit uitgangspunt schematisch weergegeven. Soms betekent dit dat voor de laagste inkomens alleen de minimale bedragen overblijven, omdat daar de minimumbedragen gelijk zijn aan de voorbeeldbedragen.

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 voorbeeldbedragen, 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 dus enige ruimte voor het doen van persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Met een aantal specifieke persoonlijke uitgaven houden hypotheekverstrekkers 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.

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 de annuïteitenfactor.

De tabel geldt in principe voor alle huishoudens. Uitgangspunt bij de berekeningen 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 een zelfde bruto inkomen leidt tot een duidelijk verschillend netto inkomen. Dit geldt voor:

- AOW-gerechtigden;
- hypotheeken waarvan de rente niet (volledig) aftrekbaar is;

Daarnaast zijn uitzonderingen mogelijk voor:

- een woning met een beter energielabel
- het treffen van energiezuinige maatregelen;
- alleenstaanden.

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 document 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 voorbeeldbedragen aangepast. Om relatief grote wijzigingen in de tabellen met financieringslastpercentages van jaar tot jaar te voorkomen, worden sinds 2016 de tabellen gemiddeld. Dit gemiddelde betreft het voorgaande jaar en de drie daaraan voorafgaande jaren. Voor de normen voor 2026 zijn nu dus de begrotingen van januari 2022, januari 2023, januari 2024 en januari 2025 gebruikt. In 2022 en 2023 zijn de prijzen sterk gestegen. Aanvankelijk alleen voor energie, daarna ook voor andere uitgavenposten. In 2024 en 2025 blijft 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.

In 2024 heeft belastingverlaging plaatsgevonden, vooral door het verhogen van heffingskortingen. Daarmee houden huishoudens netto meer over van hun bruto inkomen. Dit is meegenomen in de berekeningen voor het jaar 2024. Voor de laagste inkomens is in 2024 en 2025 de huurtoeslag verhoogd. Huurtoeslag speelt echter geen rol bij de berekeningen voor hypotheekverstrekking. De verlaging van de zorgtoeslag in 2024 speelt daarentegen wel een rol.

Dat geldt ook voor de forse verhoging van het kindgebonden budget in 2024. Deze speelt geen directe rol bij de financieringslastpercentages, maar wel indirect, via de stresstest voor huishoudens met kinderen (zie hoofdstuk 9).

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

Na het middelen wordt gecontroleerd 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 koopkrachtverwachting voor 2026 naar aanleiding van de 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 stellen de hoogte van de bijkomende woonlasten vast, afhankelijk van de waarde van de woning.

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 bruterings

De tabel in de Regeling voor hypotheekrentes 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 bruto maken. Dit bruto maken 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 zorgt ervoor dat de netto maandlasten van een dergelijke hypotheek gedurende de looptijd exponentieel stijgen. Het eerste jaar is dus het jaar met de laagste 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 hypotheeklen 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 hypotheeklen met een rentevaste periode korter dan tien jaar en voor hypotheeklen 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 2025.

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 2025. 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 2026 worden berekend als gemiddelde van de financieringslastpercentages op basis van de jaren 2022, 2023, 2024 en 2025. Voor de specifieke uitgangspunten van de jaren 2022, 2023 en 2024 verwijzen we naar eerdere rapporten.

2.2.1 Algemeen

- De financieringslastpercentages worden gepresenteerd in stappen van 0,1 procent.
- De financieringslastpercentages worden naar beneden afgerond op 0,1 procent. Dat betekent dat we de ongecorrigeerde percentages van de vier jaar middelen en deze uitkomst naar beneden afronden.

Dit is een verandering ten opzichte van vorige jaren. In hoofdstuk 7 geven we hiervoor een beschrijving.

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. In september 2025 liepen de aangeboden hypotheekrentes uiteen van 2,9 tot 5,3 procent. Het Nibud adviseert om voor 2026 de rentekolommen gelijk te houden. 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 € 30.000. Dat ligt iets onder het verwachte bruto minimumloon in 2026.

- 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 € 30.000 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 € 30.000. 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 alleenverdienerssituatie. 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 samenwonen- 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 alleenverdienerssituatie 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 het eenverdienerschap is daarmee het prudente uitgangspunt. Vanaf 2023 mag het bruto inkomen van de partner volledig meetellen en kunnen partners zelf beslissen hoe ze hun arbeid verdelen zonder dat dit leidt tot een andere leencapaciteit.

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 het alleenverdienerschap dat geldt voor de niet-AOW-tabel.
- De tabel wordt uitgerekend vanaf een bruto jaarinkomen van € 29.000. Dit ligt iets onder de bruto AOW-uitkering voor stellen van 2026.
- De tabel wordt uitgerekend met stappen van € 1.000 tot en met een inkomen van € 110.000.
- De minimale bedragen en de voorbeeldbedragen 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. Bij de berekening voor de niet-aftrekbare gedeelten houden we rekening met deze gedeeltelijke 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 tot een woning met een lagere prijs, en daarmee minder bijkomende kosten (onderhoud, OZB). Het voordeel hiervan leidt tot een hogere (of eigenlijk minder lage) toegestane maandlast.

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 verdien capaciteit. 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 9.2.

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 2026.
- De onderhoudskosten zijn afhankelijk van de waarde van de woning. In de berekeningen voor 2025 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. 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 uitgaven doen.

- De jaarlijkse overige eigenaarslasten met betrekking tot een eigen woning bedragen in de berekening van de situatie voor 2025 0,265 procent van de waarde van de woning. Dit bestaat uit de onroerendezaakbelasting voor eigenaren, de waterschapslasten en de opstalverzekering. Het percentage is 0,070 procentpunt hoger dan vorig jaar. Het percentage stijgt doordat de kosten van de opstalverzekering fors zijn gestegen het afgelopen jaar (zie bijvoorbeeld <https://www.independer.nl/woonverzekering/info/onderzoek/premieverschillen-woonverzekeringen>).
- 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.
- Voor de energietarieven zijn voor 2024 en 2025 de markttarieven gebruikt. Voor 2022 en 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.

2.2.9 Stresstesten

Er wordt getoetst of de berekende financieringslastpercentages voldoen aan een aantal criteria. Als dat niet het geval is, worden de financieringslastpercentages bijgesteld. Hieronder beschrijven we deze toetsen en correcties.

Stresstest minimale bedragen komende jaar/ stellen met twee kinderen

Er is getoetst of de minimale bedragen in het huidige jaar ruim haalbaar zijn bij de voorgestelde financieringslastpercentages. Grondslag hiervoor zijn de fiscale maatregelen voor 2025 en het prijspeil van 2025.

Ook is getoetst of de minimale bedragen in het komende jaar (2026) ruim haalbaar zijn. Dit is gedaan op basis van de inflatieraming van het Centraal Planbureau en de voorgenomen beleidswijzigingen die het kabinet op Prinsjesdag heeft gepresenteerd.

Dit leidde niet tot aanpassingen van de financieringslastpercentages. Bij alle inkomens was de marge ten opzichte van de minimale bedragen voor 2025 meer dan 25 procent van het verschil tussen voorbeeldbedragen en minimale bedragen.

Bij de niet-AOW-gerechtigden is er tevens getoetst of stellen met twee kinderen, waarvan maar één partner inkomen heeft, de minimale bedragen voor 2025 en 2026 kunnen betalen. Dit leidde niet tot aanpassingen.

Renteschok

Er is getoetst of huishoudens na 10 jaar een stijging van de rente naar de huidige minimale toetsrente 5 procent redelijkerwijs kunnen opvangen. Door de afbouw van de hypotheekrenteaf trek in de hoogste schijf in de afgelopen jaren was dat een belangrijk punt.

In de afgelopen jaren is die 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. In 2025 is een extra belastingschijf geïntroduceerd. De aftrek is daarmee iets hoger dan in de jaren daarvoor.

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 financieringslast-percentages. Zie voor de details paragraaf 9.2.

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 uiterekende financieringslastpercentages leiden tot niet-buikbare 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 hebben we de financieringslastpercentages gecorrigeerd om 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 hypotheek bij een hoger rentepercentage. Dit komt zeker voor bij rentestanden in de buurt van de grens (een rente 4,51 procent geeft een hogere hypotheek dan 4,49 procent). Om er voor te zorgen dat de maximale hypotheek bij een hogere rentestand zo min mogelijk stijgt corrigeren we financieringslastpercentages. 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).

De scherpere afronding van de financieringslastpercentages dit jaar (op 0,1 procent in plaats van 0,5 procent) zorgt voor een gelijkmatigere stijging dan de minder scherpe afronding. Daardoor zijn er minder correcties nodig.

We streven er naar zo weinig mogelijk correcties te doen: liever één financieringslastpercentage handmatig wijzigen dan tien. Er is de nadruk op gelegd dat bij de actuele markrentes de percentages goed aansluiten.

Uitwerking

Dit jaar zagen we nog maar één situatie waarin de maximale hypotheek, berekend met de gemiddelde rente van die kolom, hoger was dan in de voorgaande kolom. Omdat dit zich

voordeed in de tweede rentekolom, hebben we ervoor gekozen om het financieringslastpercentage in de eerste kolom met 0,1 procentpunt te verhogen in plaats van alle percentages vanaf de tweede kolom te verlagen.

Consistentie

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 blijven 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.

Resultaat

In tabel 1 staat wat na alle correcties de afwijking is van de uiteindelijke financieringslastpercentages met de oorspronkelijk berekende niet-afgeronde percentages. Het grootste gedeelte blijft binnen een marge van 0,5 procent. Correcties betreffen over het algemeen een aanpassing naar beneden.

Tabel 1. Afwijkingen ten opzichte van oorspronkelijk percentage na correcties, inclusief ongewijzigde.

Afwijking t.o.v. oorspronkelijk percentage	Niet-AOW-tabel (%)	AOW-tabel (%)
< -2%	3	0
Tussen -2% en -1%	9	5
Tussen -1% en -0,5%	7	6
Tussen -0,5% en +0,5%	81	90
Tussen +0,5% en +1%	0	0
> 1%	0	0
Totaal	100	100

Dit zijn minder afwijkingen dan in eerdere jaren. Waar in 2023 en 2024 het aandeel binnen de marge van +/- 0,5 procent nog tussen de 79 en 85 procent lag, is dit in 2025 opgelopen tot 90 procent in de AOW-tabel en 81 procent in de niet-AOW-tabel. Daarmee blijft het grootste deel van de correcties beperkt.

3. Financieringslastpercentages 2026

In dit hoofdstuk presenteren we de resultaten. Achtereenvolgens staan hier de uitkomsten voor:

1. Niet AOW-gerechtigden
2. AOW-gerechtigden
3. Niet-aftrekbare gedeelten

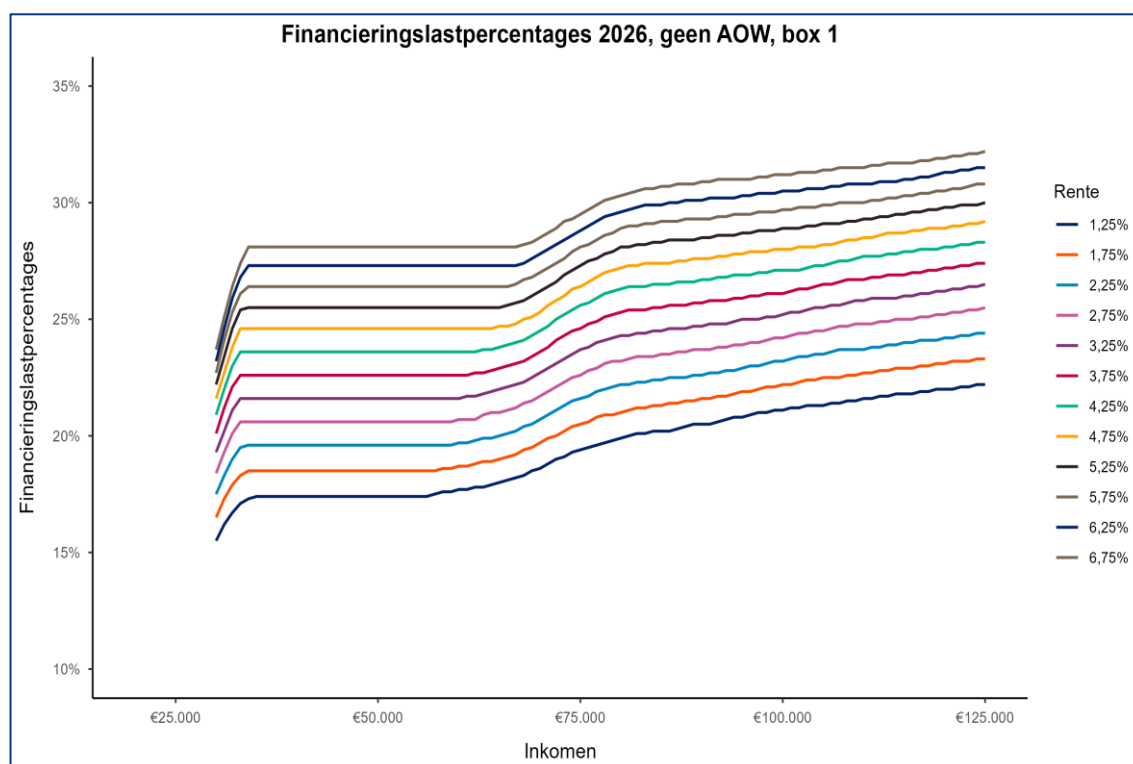
De daadwerkelijke tabellen zijn opgenomen in een apart Excel-document.

3.1 Niet AOW-gerechtigden

3.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2026

In figuur 3 staan de financieringslastpercentages voor 2026 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 € 70.000 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 belastingen schijf van 49,5 procent, waardoor de stijging van de financieringslastpercentages weer verkleind wordt en daarna stabiel blijft.



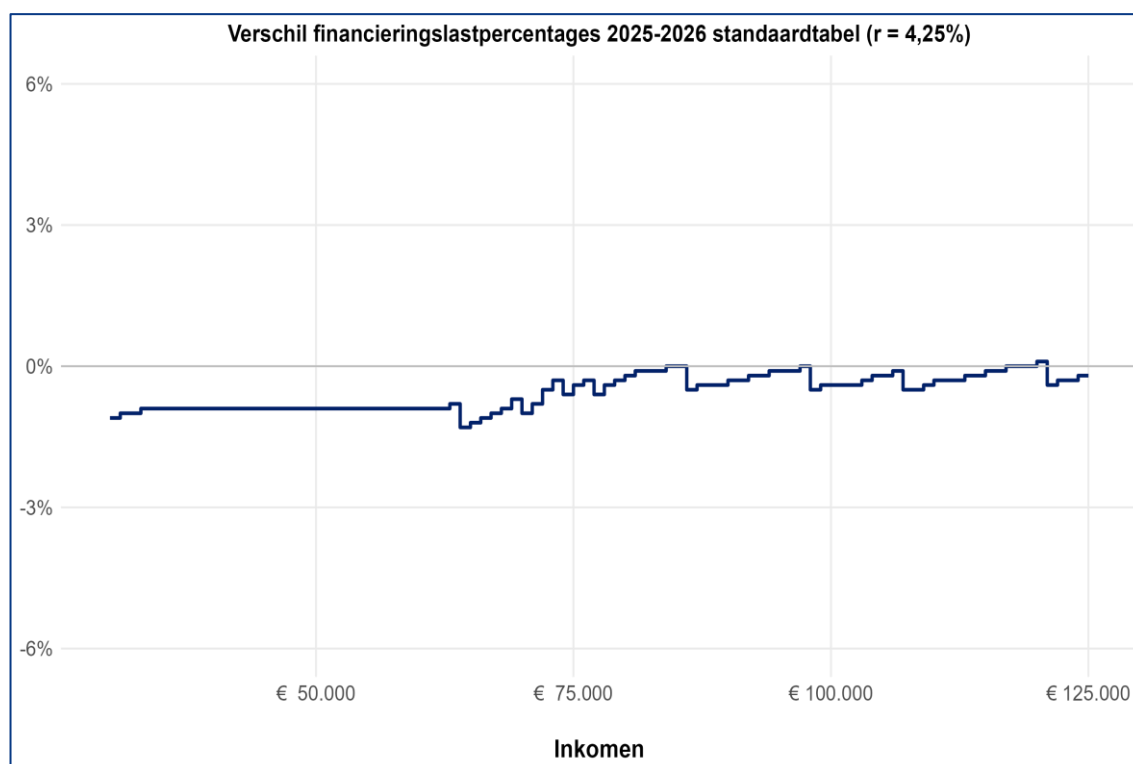
Figuur 3. Financieringslastpercentages 2026 voor niet AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

3.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2025-2026

Vershil in financieringslastpercentages

In figuur 4 zijn de verschillen in financieringslastpercentages bij een rentestand tussen de 4,001 procent en 4,500 procent weergegeven tussen 2025 en 2026.

Te zien is dat de financieringslastpercentages bij de meeste inkomens iets lager zijn dan in 2025. De inflatie van de afgelopen jaren is hier de belangrijkste oorzaak van. Om de gevolgen van de gestegen prijzen te verzachten heeft de overheid een aantal inkomensondersteunende maatregelen ingezet. Daarnaast zijn er extra inkomensverhogingen ingezet voor kwetsbare groepen, zoals stellen met kinderen. Dit heeft wel soelaas geboden. De koopkracht van de huishoudens is de afgelopen jaren echter vooral gestut 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.



Figuur 4. Verschillen in financieringslastpercentages tussen 2025 en 2026, niet-AOW-gerechtigden

Vershil in maximale hypotheek

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

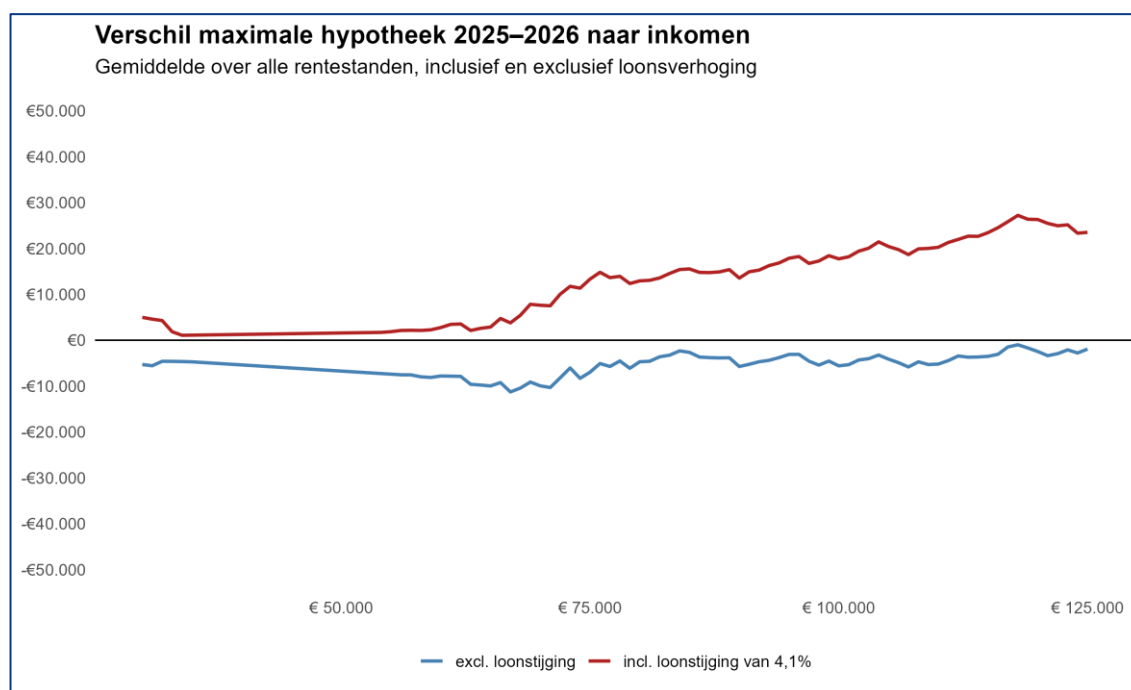
Loonstijging

In werkelijkheid hebben huishoudens ook te maken met een inkomensstijging over het jaar heen. Voor 2026 verwacht het CPB een bruto loonstijging van 4,1 procent².

In figuur 5 staan de verschillen tussen 2025 en 2026 in maximale hypotheek naar inkomen. Deze verschillen worden gepresenteerd zowel met als zonder een loonstijging van 4,1 procent.

De eerste benadering doet het meeste recht aan het feit dat de financieringslastpercentages 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 2025-2026 een hypotheek willen afsluiten en op dat moment geen loonsverhoging krijgen.



Figuur 5. Verschillen maximale hypotheek 2025-2026 naar inkomen

Zonder loonstijging daalt de maximale hypotheek bij alle inkomensniveaus. De belangrijkste oorzaak daarvan is de inflatie van de afgelopen jaren die ervoor zorgt dat er - bij een gelijkblijvend inkomen - minder ruimte is voor de woonlasten.

Door de middeling van de financieringslastpercentages over de afgelopen 4 jaar valt het jaar 2021 nu uit de berekening. In dat jaar waren de prijzen relatief laag en de financieringslastpercentages relatief hoog. Het jaar 2022 was een afwijkend jaar met zeer hoge inflatie (circa 10 procent). In dat jaar lagen de financieringslastpercentages tot een inkomen van € 70.000 duidelijk onder de financieringslastpercentages van de daaropvolgende jaren. De middeling over vier jaar zorgt dat dat effect deels ook nu nog in financieringslastpercentages te zien is. Deze combinatie zorgt ervoor dat de gemiddelde

² CPB (2025), Macro-Economische Verkenningen, bijlage, gewogen cao-loon bedrijven en overheid volgens WKa.

maximale hypotheek tot een inkomen van ongeveer 70.000 euro iets harder daalt dan voor hogere inkomens.

Tegenover de inflatie staat dat de lonen de afgelopen jaren relatief hard zijn gestegen. We verwachten dat de loonstijging met 4,1 procent ook volgend jaar vrij hoog is. Met de gemiddelde verwachte loonstijging meegerekend, stijgt de maximale hypotheek voor alle huishoudens. Dit is in lijn met de koopkrachtvoortgang van de afgelopen jaren, waarbij de loonstijgingen hoger waren dan de inflatie en de overheid dit via de belastingen niet geheel afroemde. De koopkrachtvoortgang veroorzaakt meer ruimte in het huishoudbudget, wat een positief effect heeft op de maximale hypotheeklasten.

Bij hogere inkomens is de loonsverhoging in euro's hoger dan bij lagere inkomens. De maximale hypotheek in euro's stijgt bij hogere inkomens dan ook harder dan bij lagere inkomens. Hierdoor loopt de rode lijn in figuur 5 omhoog.

Voorbeelden verschil

In tabel 2 staan voor een aantal inkomens de maximale hypotheek weergegeven in 2025 en 2026.

Tabel 2. Maximale hypotheek 2025 en 2026 volgens standaardtabel (rente = 4,25%)

Bruto jaarinkomen 2025	35.000	50.000	70.000	100.000
2025	145.258	207.512	302.374	465.843
2026 zonder loonstijging	139.922	199.889	290.517	459.067
Vershil	-5.336	-7.623	-11.857	-6.776
Bruto jaarinkomen 2026*	36.435	52.050	72.870	104.100
2026 met 4,1% loonstijging	145.659	208.084	308.600	481.416
Vershil	+ 401	+ 572	+ 6.226	+ 15.573

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 4,1% in 2026.

In tabel 3 staat de maximale hypotheek weergegeven in 2025 en 2026 bij een rente van 5 procent. Dit is de toetsrente die gehanteerd moet worden bij een rentevaste periode korter dan 10 jaar.

Tabel 3. Maximale hypotheek 2025 en 2026 volgens standaardtabel (rente = 5%)

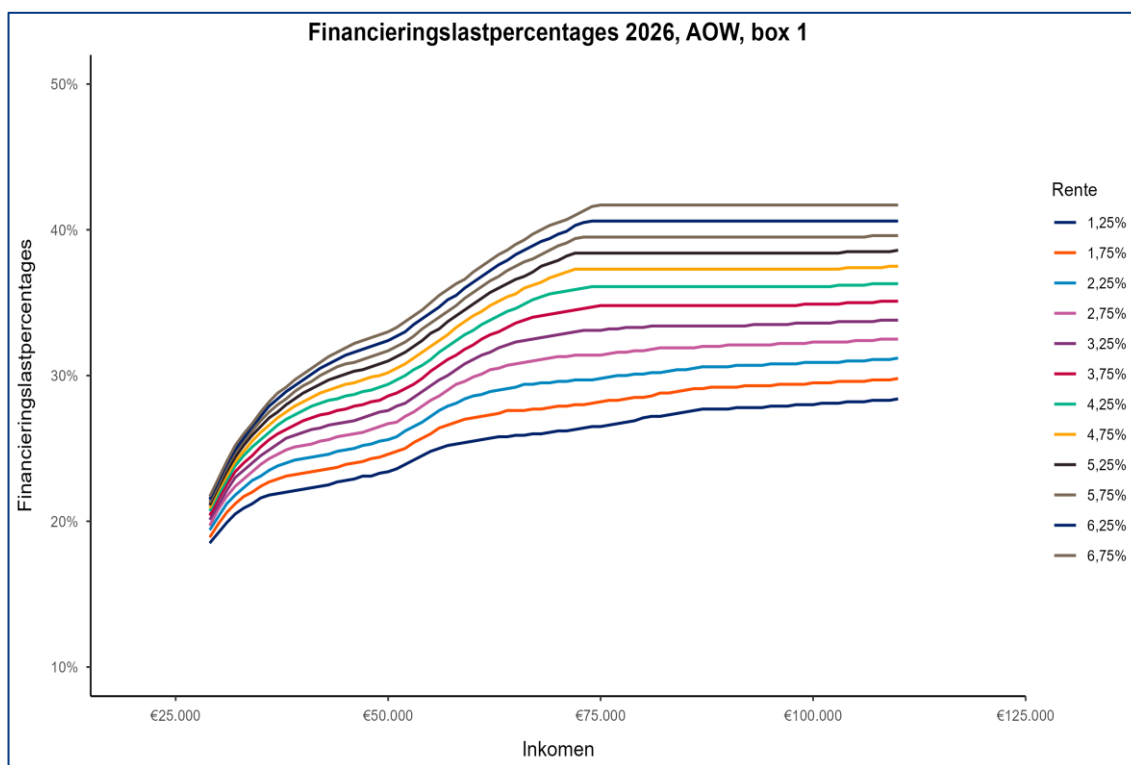
Bruto jaarinkomen 2025	35.000	50.000	70.000	100.000
2025	138.547	197.924	287.960	442.419
2026 zonder loonstijging	133.657	190.939	274.921	434.657
Vershil	- 4.890	- 6.985	-13.039	-7.762
Bruto jaarinkomen 2026*	36.435	52.050	72.870	104.100
2026 met 4,1% loonstijging	139.137	198.767	291.848	454.094
Vershil	+ 590	+ 843	+ 3.888	+ 11.675

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 4,1% in 2026.

3.2 Resultaat AOW-gerechtigden 2026

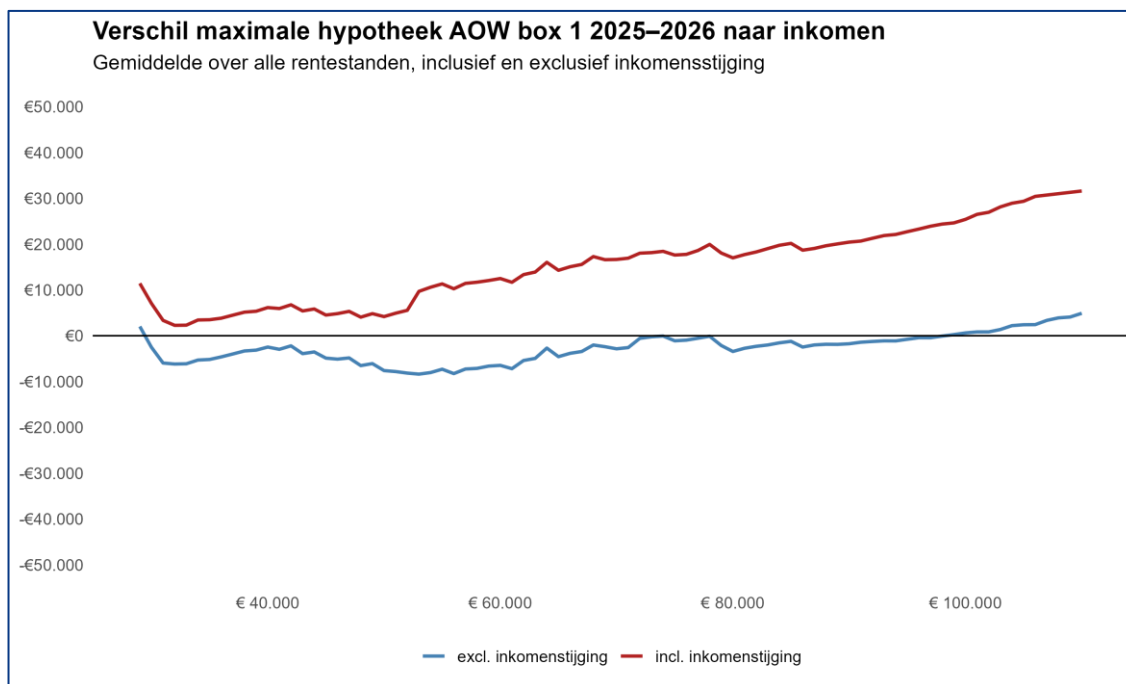
In figuur 6 staan de financieringslastpercentages voor 2026 voor AOW-gerechtigden grafisch weergegeven. De financieringslastpercentages liggen bij AOW'ers hoger dan bij niet-AOW'ers. Dit komt door de lagere belasting die AOW'ers verschuldigd zijn. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door het verlaagde belastingtarief 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 belastingsschijven 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 6. Financieringslastpercentages voor 2026 voor AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

In figuur 7 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen 2025 en 2026 naar inkomen, zowel met als zonder inkomensstijging.



Figuur 7. Verschillen maximale hypotheek 2025-2026; AOW-gerechtigden naar inkomen met en zonder inkomensstijging

Het scenario zonder inkomensstijging geeft puur het effect van de aanpassing van de financieringslastpercentages weer. Er is geen rekening gehouden met de gestegen AOW. Zonder inkomensstijging zien we bij AOW-gerechtigden vrijwel geen veranderingen in de hoogte van de maximale hypotheek. Het ogenschijnlijk grillige verloop heeft te maken met de impact van het middelen over vier jaar.

Bij de inkomensstijging zijn we uitgegaan van de verwachte verhoging van de AOW en een gemiddelde stijging van de aanvullende pensioenen met 4,1 procent. Deze stijging van de aanvullende pensioenen zal in de komende jaren, ook in 2026, individueel sterk gaan verschillen. Wanneer pensioenfondsen overgaan naar het nieuwe pensioenstelsel hoeven zij minder buffers aan te houden. Wanneer 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.

Met de verwachte stijging van de AOW en de aanvullende pensioenen is er duidelijk meer hypotheek mogelijk.

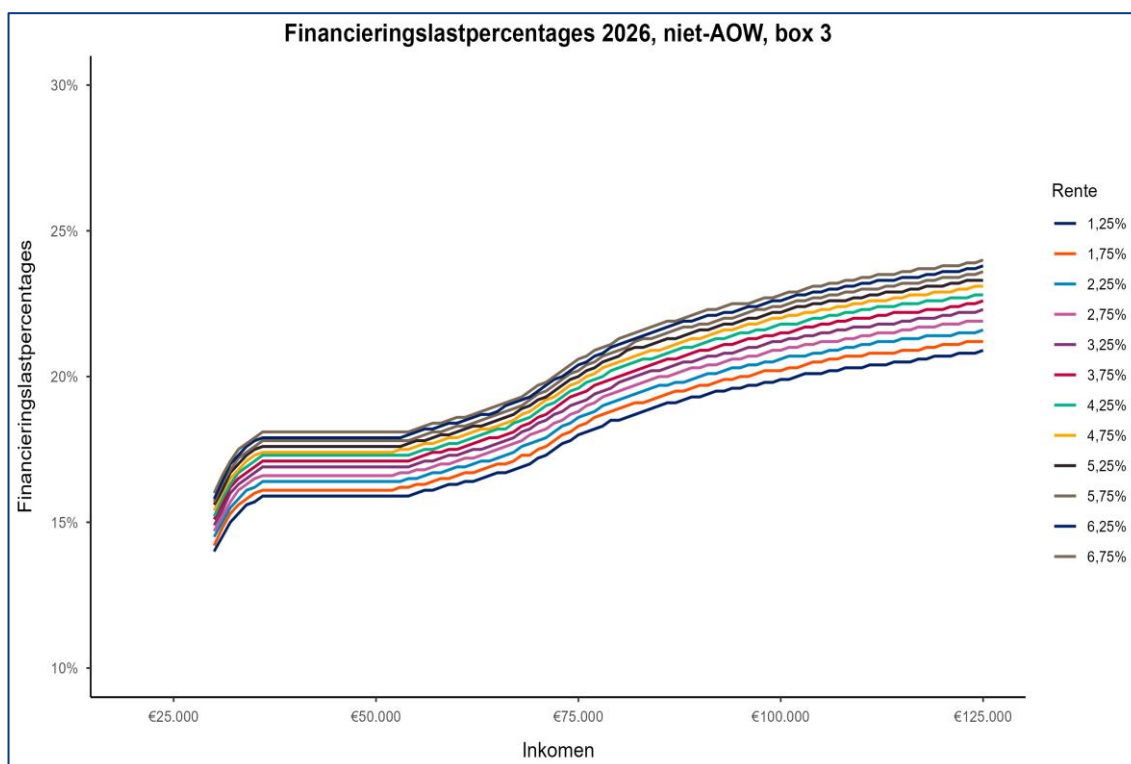
3.3 Resultaat niet-aftekbare gedeelten 2026

In figuur 8 staan de financieringslastpercentages voor niet-aftekbare gedeelten voor 2026 grafisch weergegeven. Omdat er geen voordeel is van de hypotheekrenteafrek liggen de financieringslastpercentages lager dan in de tabel voor hypotheekrenten 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).

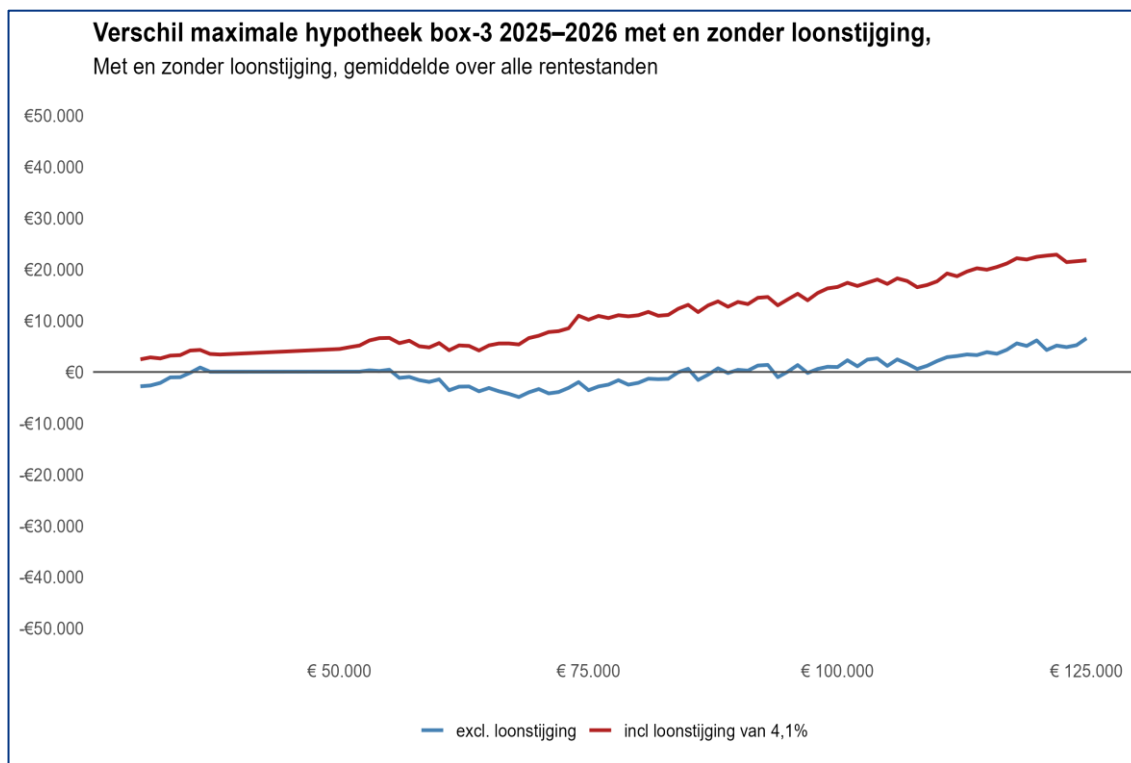
Ook bij de niet-aftekbare gedeelten zijn stresstesten gedaan om te kijken of het minimale uitgavenniveau voor 2025 gewaarborgd is en of een stel met twee kinderen het benodigde uitgavenniveau kon bereiken.

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



Figuur 8. Financieringslastpercentages 2026 voor box-3 bij verschillende rentestanden

In figuur 9 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen de box-3 tabel voor 2026 ten opzichte van 2025, zowel met als zonder loonstijging. Hier zien we hetzelfde patroon als bij de box-1 leningen: met loonstijging is er voor iedereen een plus in leencapaciteit, zonder loonstijging blijft de maximale hypotheek vrijwel constant. Zie voor een toelichting van de verschillen paragraaf 3.1.2.



Figuur 9. Verschillen maximale hypotheek 2025-2026 voor niet-afrekbare gedeelten naar inkomen

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 lasten 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.

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 financieringslastpercentages 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 wordt al bespaard 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 data³ 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.

³ 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 dit labelcluster 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 woningtype 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 4: verdeling van woningtype naar woningwaarde

Waarde woning	vrijstaand	2 onder1 kap/ hoekwoning	tussenwoning	flat	overig
<200.000	12,7%	26,3%	30,2%	26,1%	4,7%
200.000-300.000	6,8%	28,5%	36,4%	26,9%	1,4%
300.000-400.000	10,2%	34,0%	38,1%	16,9%	0,9%
400.000-500.000	17,8%	35,9%	33,6%	11,8%	0,9%
500.000-600.000	25,7%	36,2%	26,4%	10,8%	0,8%
600.000-700.000	39,3%	33,2%	16,8%	10,0%	0,7%
700.000-800.000	45,2%	28,3%	16,7%	8,8%	1,0%
800.000-900.000	52,3%	23,6%	14,9%	8,2%	0,9%
900.000-1.000.000	53,2%	22,0%	14,0%	9,7%	1,1%

Bron: Woon2024

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

4.4 Extra hypotheekbedragen voor woningen met betere labels

Energiezuinige maatregelen of situaties worden 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 hypotheeklen met kortere looptijden dan 30 jaar, gelden de extra bedragen niet zonder meer. Dit omdat deze hypotheeklen 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 m² 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 door gas.

Op deze manier hebben we financieringslasttabellen uitgerekend voor andere, betere labelclusters. Zie paragraaf 4.5 voor de indeling naar labelclusters. Door de maximale hypotheeklen 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. De vergelijking gebeurt door het gemiddelde te nemen 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 2026 de extra hypotheekbedragen zijn berekend voor de jaren 2022 tot en met 2025. Daarmee wordt ook de variabiliteit in energietarieven deels opgevangen.

Ook ronden we af op € 5.000. Vanuit robuustheid willen we de bedragen ook 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 herzien⁴. Vanaf mei 2026 komt er bovendien 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 hebben of ontbreken van een A0-label heeft volgend jaar geen invloed op het extra hypotheekbedrag.

4.6 Bedragen voor 2026

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 vorig jaar brengen vrijwel alle energiemaatschappijen inmiddels 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.

De extra bedragen voor 2026 voor labelclusters van EFG tot en met A+/++ verschillen dan ook relatief weinig van de bedragen voor 2025. Afgerond op een veelvoud van 5.000 blijven ze ongewijzigd.

Voor de extra bedragen voor hypotheek voor energiezuinigere woningen en energiezuinige maatregelen heeft dit wel gevolgen. De opbrengst van zonnepanelen wordt daarmee kleiner dan voorheen.

Het is belangrijk om voor de hypotheekverstrekking nu al rekening te houden met de verminderde opbrengst van zonnepanelen. De hypotheek loopt immers door na het

⁴ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/epbd-iv>

afschaffen van de salderingsregeling en bovendien zijn de huidige terugleverkosten een nieuw element in vergelijking met voorgaande jaren.

Sommige partijen hebben al scenario's geschetst voor de situatie vanaf 2027. Zo rekent Milieu Centraal met een netto terugleververgoeding van 2 cent per kWh, dus inclusief de terugleverkosten. Ook Berenschot⁵ heeft een aantal scenario's doorgerekend. Zij constateren dat de verslechterde teruglevervoorwaarden leiden tot een langere terugverdiendtijd en een lagere rendabiliteit van zonnepanelen.

Dat heeft consequenties voor de bedragen voor energielabel A++++ met en zonder garantie. Waar eerder zeer lage energiekosten uit de berekeningen kwamen dankzij de gunstige terugleververgoeding, is dit voordeel inmiddels sterk afgenomen. We hebben in onze berekeningen aangesloten bij de scenario's zoals doorgerekend door Milieu Centraal en Berenschot.

Dit vertaalt zich naar een lager (extra) leenbedrag voor deze labels. De onafgeronde bedragen voor 2026 vallen hierdoor ongeveer tot maximaal € 15.000 lager uit dan voor 2025. Afgerond op veelvoud van € 5.000 betekent dat een daling van maximaal € 10.000.

Alhoewel het hebben van zonnepanelen voor A+++ geen voorwaarde is, hebben we ook hiervoor een nieuwe inschatting gemaakt van het extra leenbedrag, waarbij we rekening hebben gehouden met de verminderde opbrengst van zonnepanelen. Het extra leenbedrag komt hierdoor € 5.000 lager uit. We hebben dat doorgezet in het afgeronde bedrag.

Uit de consultatiegesprekken kwam naar voren dat een garantie weinig wordt afgegeven. Deze energielabels worden vooral toegekend aan nieuwbouwwoningen. Tijdens de bouw kunnen er verschillen ontstaan tussen plan en daadwerkelijke uitvoering en daarmee ook tussen voorlopig en definitief energielabel. Dit leidt in de adviespraktijk tot onduidelijkheden. Daarom zouden we enerzijds willen adviseren om het onderscheid tussen A++++ zonder en met garantie te laten vervallen. Anderzijds zien we, alhoewel beperkt, dat de garantie nog wel wordt verstrekt.

Het tegelijkertijd verlagen van de bedragen en laten vervallen van de labelcategorieën komt de hanteerbaarheid en uitlegbaarheid niet ten goede. Daarom adviseren we onderscheid te blijven maken tussen de categorieën A++++ zonder en met garantie.

Dit leidt tot de volgende tabel voor 2026.

Tabel 5. Extra hypotheekbedrag per labelcluster 2026

Label cluster	Extra bedrag voor 2025 (onafgerond)	Extra bedrag voor 2026 (onafgerond)	Extra bedrag voor 2025	Advies Extra bedrag voor 2026	Vershil met 2025
EFG	0	0	0	0	0
CD	4.487	4.956	5.000	5.000	0
AB	9.862	11.013	10.000	10.000	0
A+ en A++	19.176	21.414	20.000	20.000	0
A+++	34.517	28.889	30.000	25.000	-5.000
A++++	44.485	30.454	40.000	30.000	-10.000
A++++ met garantie	53.986	38.991	50.000	40.000	-10.000

⁵ Rodenburg en Bianchi (2025), Herijking van terugverdiendtijd zonnepanelen

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. Andere lijsten voor energiezuinige maatregelen, zoals die van het Warmtefonds, hebben soms andere uitgangspunten. 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. Het financieren van deze maatregelen gebeurt echter binnen een bestaande leennormensystematiek: de maatregelen op zich hoeven niet te resulteren in een lagere energierekening.

Het is goed om de extra hypotheek voor energiezuinige maatregelen te maximeren tot een bepaald bedrag:

- 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 de warmtepomp.

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.

Bedragen voor 2026

De lijst met maatregelen houden we elk jaar opnieuw tegen het licht. Details daarvan staan in bijlage 5. De lijst van maatregelen hoeft in 2026 niet veranderd te worden: de onderdelen op de lijst renderen nog steeds.

Omdat het rendement van veel zonnepanelen flink lager wordt, adviseren we de extra bedragen alleen maar voor woningen tot en met energielabel A++ te handhaven en deze voor betere labels te schrappen. Woningen met labels A+++ of beter hebben vrijwel geen mogelijkheden op de lijst dan extra zonnepanelen en deze brengen nauwelijks nog iets op.

Tabel 6. Extra hypotheekbedrag voor het nemen van verduurzamende maatregelen per labelcluster

Startlabel woning	Maximaal extra hypotheekbedrag 2026	Verskil met 2025
Voor label E,F of G	20.000	0
Voor label C of D	15.000	0
Voor label A of B	10.000	0
Voor label A+ of A++	10.000	0
Voor label A+++	0	-10.000
Voor label A++++	0	0
Voor label A++++ met garantie	0	0
Onbekend	10.000	0

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 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. Het meenemen van studieleningen

5.1 Achtergronden huidige regeling

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 aanlooffase) 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.

5.1.1 Factoren

Het werkelijke maandbedrag van de studielening kan niet één-op-één worden afgetrokken van de toegestane maandruimte bij hypotheekleningen waarvan de rente aftrekbaar is. Dit vanwege het verschil in aftrekbaarheid tussen de rente op de studielening en de rente op de hypotheek (zie hoofdstuk 8). Dit kan gecorrigeerd worden door bij hypotheekleningen in box 1 de maandlast van de studielening te brutoeren. Brutoering kan plaatsvinden via de factoren in Tabel .

Deze factoren zijn bepaald aan de hand van de verhouding van de voorgestelde financieringslastpercentages voor 2026 voor box 1 en box 3 gedeelten en die te middelen over alle inkomens.

Dit leidt tot de volgende factoren.

Tabel 7. Factor om maandlast studielening te bruten

Toetsrente hypotheek	Bruteringsfactor 2025 (afgerond)	Berekening voor 2026 (onafgerond)	Advies voor 2026
<=1,500%	1,05	1,091	1,05
1,501-2,000%	1,05	1,133	1,05
2,001%-2,500%	1,10	1,170	1,10
2,501%-3,000%	1,15	1,210	1,15
3,001%-3,500%	1,20	1,243	1,20
3,501%-4,000%	1,20	1,281	1,20
4,001%-4,500%	1,25	1,312	1,25
4,501%-5,000%	1,30	1,348	1,30
5,001%-5,500%	1,30	1,382	1,30
5,501%-6,000%	1,35	1,407	1,35
6,001%-6,500%	1,40	1,430	1,40
>6,500%	1,40	1,462	1,40

Voorbeeld: Een ex-student heeft een studieschuld van 20.000 euro en moet deze over 35 jaar terugbetalen. Zijn rente is in 2025 vastgesteld op 2,57 procent. Dat komt neer op een maandbedrag van € 72,21. Als hij een hypotheek aanvraagt, waarvan de rente aftrekbaar is, met een rente van 3,75 procent, dient de maandlast van de DUO-schuld vermenigvuldigd te worden met 1,20 (zie tabel 6). De voor een hypotheek beschikbare maandlast wordt dan $1,2 * € 72,21 = € 86$ lager. Dit leidt, bij de rentestand van 3,75 procent, tot een € 18.711 lagere hypotheek.

De berekende factoren liggen over het algemeen iets hoger dan de huidige bruteringsfactoren, maar zijn nauwelijks veranderd. Dit hoeft dan ook voor 2026 niet tot aanpassing van de tabel in de Regeling te leiden.

De rente op studieleningen staat relatief kort vast (vijf jaar). Toen de rente op studieleningen 0 procent was, werd in de methodiek van voor 2024 tevens rekening gehouden met de mogelijkheid dat de rente in de nabije toekomst kon stijgen. Dit werd gedaan via een extra opslag de last van de studielening. Gezien de huidige renteverwachtingen is een extra opslag voor 2026 hiervoor niet aan de orde.

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) hypotheek 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 2025 € 72 per maand bedragen.

Er kan voor gekozen worden om dit maandbedrag voor niet-kwetsbare groepen op te tellen bij de toegestane maandlasten. Ofwel om dit om te rekenen naar een vast hypotheekbedrag. Bij dit laatste gaan we dan uit van de minimale toetsrente en van een hypotheek met aftrekbare rente.

Bedrag voor 2026

Met de inflatie van dit jaar erbij geteld komt het bedrag op € 17.356. Voor de regeling betekent dit dat het bedrag van € 17.000 gehandhaafd kan blijven.

7. Andere manier van afronding

De financieringslastpercentages werden na middeling afgerond op 0,5 procentpunt. Hiervoor is gekozen omdat de kolommen met rentestanden oplopen met 0,5 procentpunt.

Vervolgens worden ze “niet-dalend” gemaakt. Dat wil zeggen dat ervoor wordt gezorgd dat de percentages niet mogen dalen bij een hoger inkomen. Zonder deze correctie zouden de percentages dalen bij inkomens tussen grofweg € 35.000 en € 75.000. De dalingen worden veroorzaakt door de relatief geringe stijging van de bestedingsruimte voor deze inkomens. Door de inkomensafhankelijke afbouw van heffingskortingen in combinatie met de hypotheekrenteaftrek, blijft de stijging van het netto inkomen achter bij de stijging van het bruto inkomen.

Daarnaast komt het voor dat het financieringslastpercentage fors kan oplopen bij een hogere rentestand. Dat wordt veroorzaakt door de renteaftrek (zie het voorbeeld in paragraaf 2.2.2). Daardoor kan het voorkomen dat de maximale hypotheek stijgt bij een hogere rentestand. Op het moment dat dit gebeurt (als er gerekend wordt met het middelste percentage van een rentekolom), proberen we hiervoor zoveel mogelijk handmatig te corrigeren. Dat doen we zo veel mogelijk op een prudente wijze, waarbij de gecorrigeerde percentages niet hoger mogen zijn dan de nog niet gecorrigeerde, maar wel afgeronde percentages.

De afronding op 0,5 procentpunt werkt het aantal gevallen in de hand waarin handmatig gecorrigeerd moet worden voor stijgende hypotheekbedragen bij hogere rentestanden en leidt tot schoksgewijze overgangen. Daarom hebben we alternatieve afrondmethoden onderzocht.

Als er fijnmaziger wordt afgerond, neemt het aantal situaties waarin handmatige correctie nodig is fors af. Afronden op 0,1 procentpunt maakt het ook eenvoudiger om te corrigeren voor niet-dalendheid.

We hebben bij een aantal partijen gevraagd of afronden op 0,1 procent zou leiden tot uitvoeringsproblemen. Geen van de partijen heeft dit aangegeven. Daarom adviseren we om per 2026 de financieringspercentages in de tabellen af te ronden op 0,1 procent.

De effecten op de leencapaciteit van deze andere manier van afronding zijn beperkt, omdat de berekening van de financieringslastpercentages zelf niet verandert. In het uiterste geval verandert een financieringslastpercentage met 0,4 procentpunt. Bij een inkomen van € 75.000 gaat het dan om een verschil in bruto maandlast van € 25. Dat is dus het uiterste geval; in de meeste situaties zal het verschil kleiner zijn.

8. Persoonlijke financiële verplichtingen

In dit hoofdstuk gaan we in op een aantal overwegingen met betrekking tot het al dan niet brutoeren van persoonlijke 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.

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. Bruterings 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.

Bruterings is 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.

Bruterings 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.

Een voorbeeld:

Stel dat er 600 euro 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).*

De Regeling schrijft ook niet exact voor hoe om te gaan met (combinaties van) hypotheeklasten, waarvan delen wel aftrekbaar zijn en delen niet. In ons adviesrapport staat de volgende uitleg en het bijbehorende voorbeeld:

Wanneer slechts een deel van de rente niet aftrekbaar is, moeten de lasten van dit niet aftrekbare gedeelte gebruteerd worden. Deze bruterings kan gedaan worden met de volgende factor:

Financieringslastpercentage reguliere tabel / financieringslastpercentage box 3 tabel

Deze factor kan ook gebruikt te worden voor de bruterings van de (niet-aftrekbare) lasten van consumptief krediet.

Voorbeeld

Inkomen € 50.000

Rente 4,25 procent. Financieringslastnorm 23,6 procent. De annuïteit bij 4,25 procent is 0,004919.

De bruto toegestane jaarlast is $23,6 \text{ procent} * € 50.000 = € 11.800$.

Stel dat iemand een aflosvrije hypotheek heeft van € 100.000 heeft tegen een rente van 4 procent. De jaarlast die hoort bij deze hypotheek is € 4.000.

Deze last moet gebruteerd worden, omdat het rentegedeelte niet aftrekbaar is. De bruteringsfactor is te achterhalen als de verhouding in financieringslastpercentages tussen de box-1-tabel (23,6%) en die in de box-3-tabel (17,3%). De factor in dit voorbeeld is dan $23,6 / 17,3 = 1,364$.

De gebruteerde jaarlast van de aflosvrije hypotheek is dan $1,364 * € 4.000 = € 5.456$.

Er is dan nog $€ 11.800 - € 5.456 = € 6.344$ over voor een hypotheek waarvan de rente aftrekbaar is.

Dit komt neer op een hypotheek van $(€ 6.344 / 12) / 0,004919 = € 107.474$.

De totale hypotheek bedraagt dan $€ 107.474$ (in box 1) + $€ 100.000$ (in box 3) = $€ 207.474$.

We zien dat er bij een combinatie van box-1 en box-3 hypotheeken 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. Bruteringsfactor 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 wordt nu echter veelal gerekend met de werkelijke maandlast (van een aflopend krediet).

De vraag is of de bruteringsfactor bij consumptief krediet of bijvoorbeeld private lease niet duidelijker naar voren dient te komen in de wetgeving of dat de benodigde bruteringsfactor beter gecommuniceerd moet worden.

Hoewel sommige partijen aangeven dat het ontbreken van bruteringsfactor tot nu toe niet leidt tot financiële problemen, vinden we dat geen bevredigend antwoord. Financiële problemen als gevolg van hypotheekverstrekking zijn gelukkig zeldzaam in Nederland, maar dat is geen reden om bepaalde onderdelen te schrappen.

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

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 leningen voor auto's). Het voert echter te ver om al deze uitzonderingen, uitgewerkt in de Tijdelijke 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 hypotheek waarvan de rente wel aftrekbaar is en de toegestane maandlast berekend wordt met de box-1-tabel.

9. 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 looptijd van de hypotheek.

Dat toetsen we aan de hand van twee zogenaamde “stresstesten”, waarbij we kijken naar veranderende omstandigheden.

In paragraaf 9.1 kijken we naar huishoudens met een andere samenstelling, in paragraaf 9.2 naar de gevolgen van een renteverandering.

9.1 Huishoudsamenstelling

Bij het berekenen van de maximale hypotheeklasten wordt voor de overige uitgaven uitgegaan van de kosten van een huishouden van twee volwassenen zonder kinderen. Voor de inkomsten wordt ervan uitgegaan 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, voorbeeldbedragen 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.

9.1.1 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 2025, de voorgestelde financieringslastpercentages voor 2026 en de met de minimale- en voorbeeldbedragen van 2025. 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 hypotheekrenteaf trek 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 hypotheekrenteaf trek 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 voorbeeldbedrag. 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 voorbeeldbedrag.

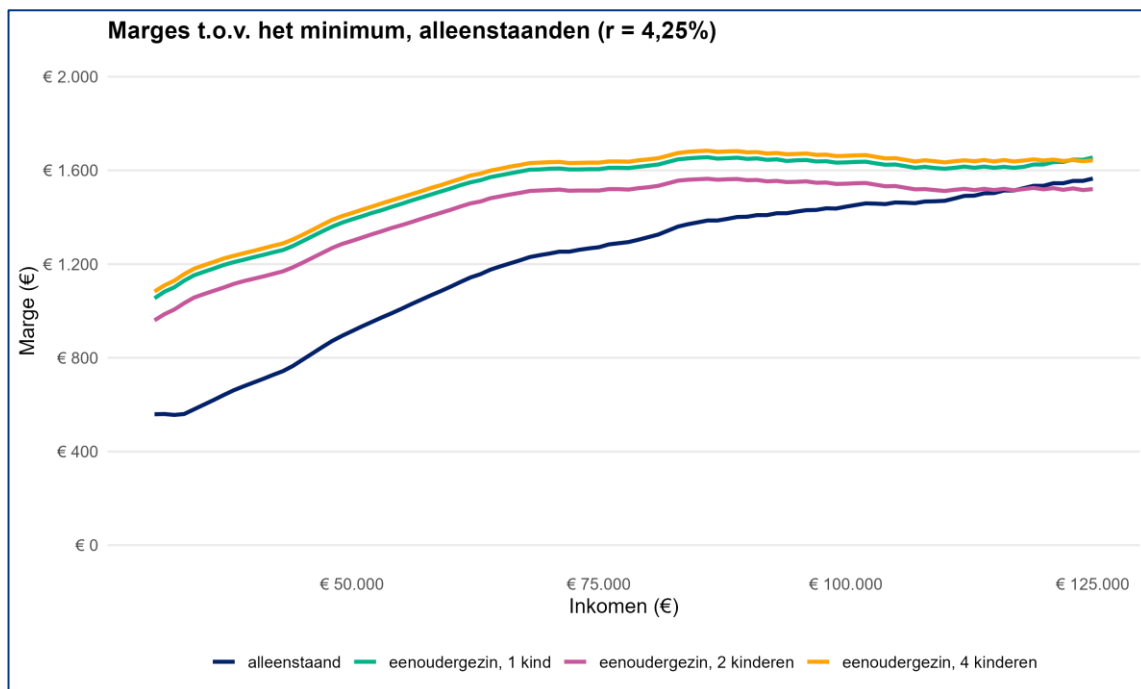
In bijlage 3 staat een voorbeeld van de berekening van de marges.

9.1.2 Resultaten

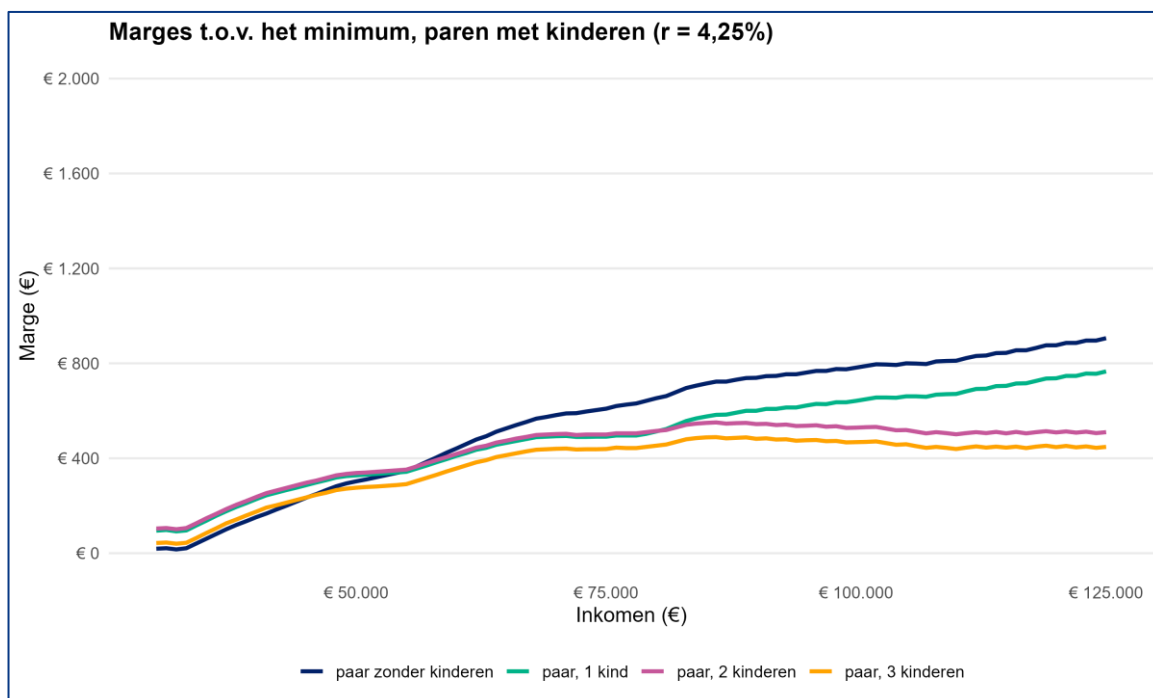
Bij geen van de huishoudens kwamen de minimale bedragen aan overige uitgaven onder de 0 terecht bij de maximaal berekende hypotheek. Daarom hoefde geen van financieringslastpercentages neerwaarts te worden bijgesteld. Ook bij hogere inkomens bleven de marges ruim boven de minimale bedragen. Vooral de flinke verhoging van het kindgebonden budget in 2024 heeft hier aan bijgedragen.

In onderstaande figuren zijn de marges ten opzichte van de minimale bedragen grafisch weergegeven voor alle inkomens, op basis van de situatie van 2025. In Figuur 10 staan de marges t.o.v. de minimale bedragen voor alleenstaanden, met en zonder kinderen. Figuur 11 bevat deze marges voor stellen, waarvan slechts 1 partner werkt. In Figuur 12 staan

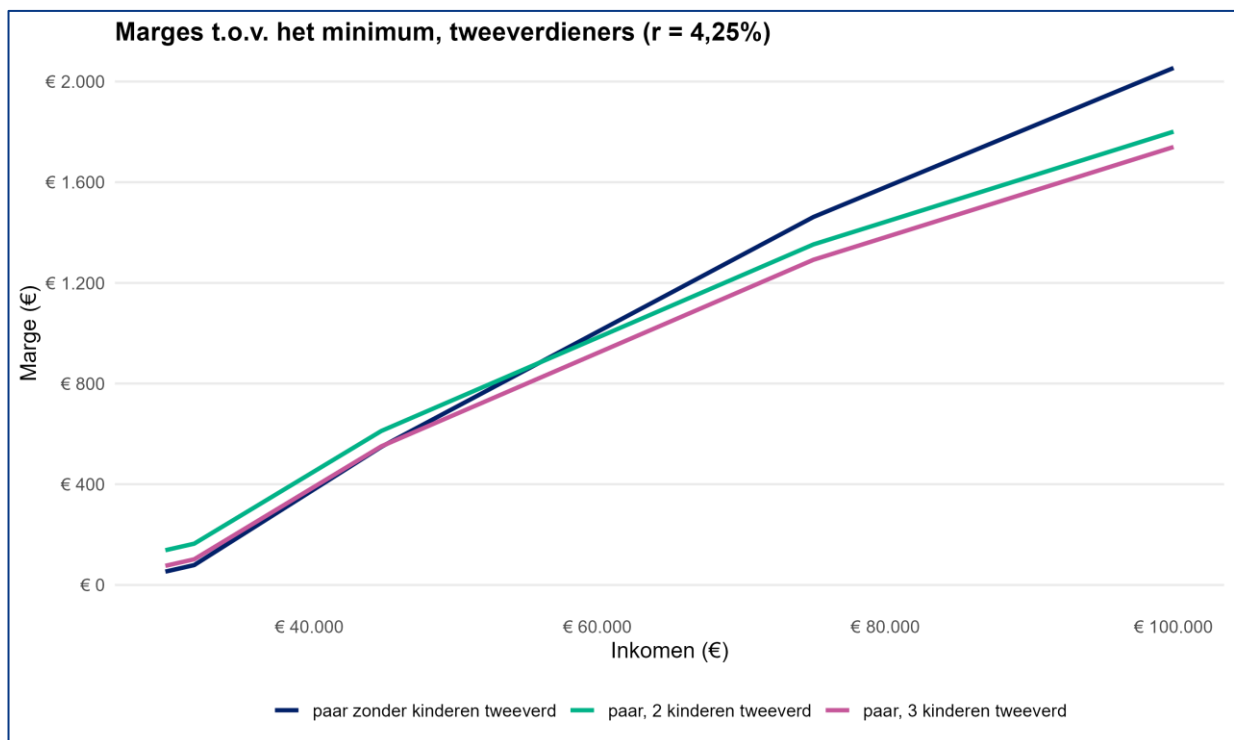
de marges voor stellen waarvan beide partners werken, in een inkomensverdeling van 2/3 voor de meestverdienende en 1/3 voor de minstverdienende.



Figuur 10. Marges (in euro's) voor alleenstaanden ten opzichte van de minimale bedragen ($r = 4,25\%$), inclusief het extra bedrag van € 17.000.



Figuur 11. Marges (in euro's) voor stellen, eenverdiener ten opzichte van de minimale bedragen ($r = 4,25\%$)



Figuur 12. 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 10 en 11 (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 € 17.000 extra hypotheek voor alleenstaanden en alleenstaande ouders.

Voor stellen met kinderen zijn de marges redelijk vergelijkbaar met dezelfde huishoudens zonder kinderen. 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 huishouden.

Bij de tweeverdieners 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 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. Ook is getest op 25 procent tussen de minimale en voorbeeldbedragen. Al deze voorbeeldhuishoudens komen boven een uitgavenniveau van 25 procent uit.

9.2 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 annuïteitenhypotheek zorgt voor netto lastenstijging door de verandering in verdeling van rente en aflossing;
- de rente zou mogelijk fors kunnen stijgen.

We bespreken deze hieronder.

9.2.1 De annuïteitenhypotheek

Fiscale aftrek is voor nieuwe hypotheeklen alleen toegestaan bij minimaal een annuïtair aflossingsplan. 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.

9.2.2 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 hypotheeklen alleen afgesloten kunnen worden, wanneer de rente minimaal 10 jaar vast staat (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. 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 € 67.000 afgelost en moet een nieuwe rentevaste periode worden afgesproken. Als op dat moment de rente 5 procent is, betekent dat een hogere annuïteit, € 101 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 € 47 per maand omhoog. Dit is een gemiddelde stijging van 1 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 € 246, en de netto lasten met € 113. Dat is een gemiddelde stijging van 1,3 procent per jaar. Ook dit valt nog onder de 2 procent inflatiedoelstelling.

Tabel 8. Verloop hypotheek bij inkomen € 75.000; rentestijging na 10 jaar

Situatie	hypotheek	annuïteit	rente	aflossing	netto lasten
Jaar 1 (r = 4,25%)	325.243	1.600	1.152	463	1.219
Jaar 10 oude situatie (r = 4,25%)	257.697	1.600	913	687	1.298
Jaar 10 nieuwe situatie (r = 5%)	257.697	1.701	1.288	658	1.346
Jaar 10 nieuwe situatie (r = 6%)	257.697	1.846	1.288	591	1.411

Bijlage 1 | Overzicht uitgangspunten 2025

In deze bijlage staan de parameters die gebruikt zijn in de berekeningen. In onderstaande tabel staan de parameters van 2025 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 2025

Fiscale input	2025
Pensioenfranchise	17.550
Pensioenpercentage	9,4%
Maximumloon ZVW	75.864
Factor Hillen	23,33%
Belastingschijf 1	28.406
Belastingschijf 2	38.441
Belastingschijf 3	76.816
Tarief 1 (65min)	35,82%
Tarief 2 (65min)	35,82%
Tarief 3 (65min)	37,48%
Tarief 4 (65min)	49,50%
Tarief 1 (65plus)	17,92%
Tarief 2 (65plus)	17,92%
Tarief 3 (65plus)	37,48%
Tarief 4 (65plus)	49,50%
Maximale aftrekpercentage	37,48%
Algemene heffingskorting (65min)	3.068
Algemene heffingskorting (65plus)	1.536
Eerste grens alg heffingskorting	28.406
Afbouwpercentage alg heffingskorting	6,337%
Minimale algemene heffingskorting	0
Afbouwpercentage AHK AOW	3,170%
Minimale AHK AOW	0
Ouderenkorting	2.035
Inkomensgrens ouderenkorting	45.308
Ouderenkorting boven grens	0
Ouderenkorting afbouwpercentage	0,15
Arbeidskorting grens 1	12.169
Arbeidskorting grens 2	26.288
Arbeidskorting grens 3	43.071
Arbeidskorting opbouwpercentage 1	8,053%
Arbeidskorting opbouwpercentage 2	30,030%
Arbeidskorting opbouwpercentage 3	2,258%
Arbeidskorting afbouwpercentage	6,51%
Arbeidskorting maximaal	5.599
Arbeidskorting minimaal na afbouw	0
Arbeidskorting bedrag grens 1	980
Arbeidskorting bedrag grens 2	4.240
Arbeidskorting bedrag grens 3	379
Standaardpremie zorgtoeslag	2.112

Minimumgrens zorgtoeslag	28.406	
Percentage normzorgkosten min mp	4,273%	
Percentage normzorgkosten boven min mp	13,70%	
Bruto bedrag AOW voor 2 personen	27.943	
ZVW-percentage pensioen	5,26%	
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	>1.330.000	2,35%

Bijlage 2 | Voorbeeldberekening financieringslastpercentages

Om te laten zien hoe de financieringslastpercentages worden berekend, geven we hieronder een voorbeeldberekening voor de situatie van 2025. 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 hypotheekrenteaf trek 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 2025 is als volgt: bij een bruto jaarinkomen van € 50.000 en een hypotheekrente van 4,25 procent past een hypotheek van € 225.160 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 alleenverdienerssituatie: één keer de algemene heffingskorting en één keer de arbeidskorting.

Tabel B2. Voorbeeldberekening belasting zonder eigen huis

Bruto jaarinkomen			50.000
Af: pensioenpremie werknemer	-		3.050
Basis sociale lasten	=		46.950
Belasting zonder eigen huis			
belastbaar inkomen zonder eigen huis (= basis sociale lasten)			46.950
Belasting eerste schijf	+		10.175
Belasting tweede schijf	+		3.595
Belasting derde schijf	+		3.189
Heffingskortingen	-		7.239
Totaal belasting zonder eigen huis	=		9.719

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	=	46.950
Belasting zonder eigen huis	-	9719
Zorgtoeslag zonder eigen huis	+	470
Besteedbaar inkomen zonder eigen huis	=	37.700

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 € 225.160. 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 2025 37,48 procent).

De hypotheekrenteaf trek 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

Belasting met eigen huis		
belastbaar inkomen zonder eigen huis (= basis sociale lasten)	=	46.950
Af: hypotheekrente	-	9.569
Bij: eigenwoningforfait	+	875
Belastbaar inkomen met eigen huis	=	38.168
Belasting eerste schijf	+	10.175
Belasting tweede schijf	+	3.497
Belasting derde schijf	+	0
Heffingskortingen	-	7.796
Totaal belasting met eigen huis	=	5.876

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

Tabel B5. Voorbeeldberekening besteedbaar inkomen zonder eigen huis

Bruto inkomen		50.000
Af: pensioenpremie werknemer	-	3.050
Basis sociale lasten	=	46.950
Belasting met eigen huis	-	5.876
Zorgtoeslag met eigen huis	+	1.673
Besteedbaar inkomen met eigen huis	=	42.746

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 voorbeelduitgaven. De voorbeelduitgaven (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 (af rondingsverschillen 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. Bepaling bruto hypotheeklasten, overige uitgaven en eigenaarslasten

Bruto hypotheeklasten	(1)	13.292
Waarvan rente (4,25% in dit voorbeeld)		9.569
Waarvan aflossing		3.723
Minimale overige uitgaven		23.042
Voorbeeld overige uitgaven		29.862
Vereiste overige uitgaven (=gemiddelde van minimale en voorbeelduitgaven)	(2)	26.452
Overige eigenaarslasten	(3)	3.003
TOTALE UITGAVEN	= (1) + (2) + (3)	42.747

Berekening financieringslastpercentage

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

Bruto hypotheeklast	13.292
Bruto inkomen	/ 50.000
Bruto hypotheeklast in % van bruto inkomen	= 26,58%*

* 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.

Uitwerking stel, eenverdiener, bruto inkomen 30.000 euro, met twee kinderen

Bruto inkomens		30.000+0
Netto inkomen, incl. hypotheekrenteaftrek	A	26.932
Toeslagen/subsidies	B	13.208
Besteedbaar inkomen	C = A + B	40.140
Maximale hypotheek	D (bij r = 4,25%)	106.212
Waarde woning	E (bij LTV = 100%)	106.212
Bruto hypotheeklasten	F (over D)	6.270
Waarvan rente	G = 4,25% van D	4.514
Waarvan aflossing	H = F - G	1.756
Overige eigenaarslasten	I = 1,3335% van E	1.416
Over voor overige uitgaven	J = C - F - I	32.454
Minimale overige uitgaven	K	30.798
Marge t.o.v. minimale overige uitgaven per jaar	L = J - K	1.656
Marge t.o.v. minimale overige uitgaven per maand	M = L / 12	138

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 voorbeeldbedragen

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 voorbeeldbedragen. 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.

Voorbeeldbedragen

Naast de minimale uitgaven stelt het Nibud ook voorbeeldbedragen vast voor de uitgaven van verschillende huishoudtypen. In tegenstelling tot de minimale bedragen, zijn de voorbeeldbedragen 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 voorbeeldbedragen. 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 energiekosten voor woningen met label EFG zijn als volgt:

Waarde woning	Energiekosten per jaar label EFG
0	2192
300.000	2188
400.000	2300
500.000	2430
600.000	2541
700.000	2716
800.000	2773
900.000	2855

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

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 voorbeeldbedragen 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 voorbeeldbedragen voor verzekeringen worden geschat op basis van een regressievergelijking met onder andere inkomen. Hierbij is er ook plek voor niet voor iedereen noodzakelijke verzekeringen, 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 voorbeeldbedragen 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 voorbeeldbedragen 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 voorbeeldbedragen 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 voorbeeldbedragen 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 wordt gezet. De voorbeeldbedragen voor niet-vergoede ziektekosten worden geschat met een regressievergelijking met onder andere inkomen. Hierin zijn ook andere ziektekosten opgenomen die niet iedereen heeft.

Vrijtijdsduitsgaven: Bij de minimale uitgaven is geen bedrag opgenomen. Een deel van het bedrag voor sociale participatie kan aan deze uitgavenpost besteed worden. De voorbeeldbedragen voor vrije-tijdsduitsgaven 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 voorbeeldbedragen voor voeding worden geschat met een regressievergelijking op onder andere inkomen. Hierin zijn ook uitgaven aan alcoholische dranken opgenomen.

Was- en schoonmaakmiddelen: Het minimale bedrag wordt berekend per huishouden en een bedrag per persoon op basis van Nibud-onderzoek. De voorbeeldbedragen 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 voorbeeldbedragen 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 voorbeeldbedragen 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 voorbeelduitgaven. 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.

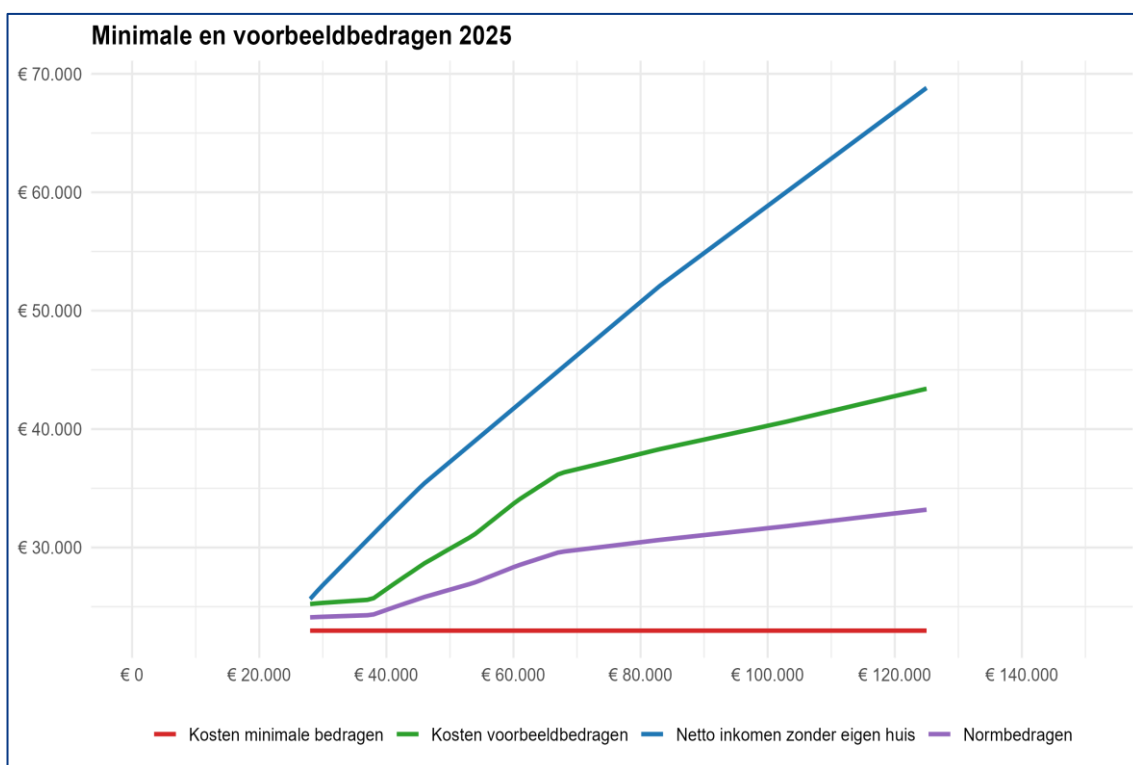
Bedrag per jaar	% van de WOZ-waarde
Bijkomende eigenaarslasten totaal	1,3335%
- waarvan onderhoud	1,069%
- waarvan OZB	0,0909%
- waarvan waterschapslasten	0,0296%
- waarvan opstalverzekering	0,144%

Totale bedragen uitgaven

In onderstaande tabel staan de bedragen uit de minimale- en voorbeeldbedragen 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.

Inkomen per maand	Minimaal bedrag	Voorbeeldbedrag	Normbedrag
Minimale bedrag	1847	1847	1847
2750	1847	2060	1953
3000	1847	2283	2065
3250	1847	2517	2180
3500	1847	2752	2300
3750	1847	2943	2395
4000	1847	3011	2429
4500	1847	3148	2498
5000	1847	3283	2565
6000	1847	3576	2712
7000	1847	3869	2858

Dit staat grafisch weergegeven in onderstaande figuur.



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 hypotheek 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 door RVO. Deze zijn te vinden op de website verbeterjehuis.nl. Milieu Centraal rekent de opbrengsten uit met een energietarief van € 1,42 per m3 als verwachting voor de gasprijs van de komende jaren.

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 euro bedragen en de besparing € 250 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.

Soort woning	Kosten (eenmalig)	Subsidie (eenmalig)	Besparing gas per jaar (m3)	Besparing per jaar bij gasprijs 1,42 euro/m3	Terugverdientijd bij geen rente en geen subsidie
Tussenwoning	800 euro	200 euro	180 m3	250 euro	3,2 jaar
Hoekwoning	1.800 euro	450 euro	400 m3	575 euro	3,1 jaar
2 onder 1 kap	1.800 euro	450 euro	400 m3	575 euro	3,1 jaar
Vrijstaande woning	2.600 euro	700 euro	600 m3	800 euro	3,3 jaar

Dakisolatie (schuin dak)

Soort woning	Kosten (eenmalig)	Subsidie (eenmalig)	Besparing gas per jaar (m3)	Besparing per jaar bij gasprijs 1,42 euro/m3	Terugverdientijd bij geen rente en geen subsidie
Tussenwoning	5.500 euro	850 euro	320 m3	460 euro	12,0 jaar
Hoekwoning	6.000 euro	900 euro	340 m3	480 euro	12,5 jaar
2 onder 1 kap	6.500 euro	950 euro	360 m3	510 euro	12,7 jaar
Vrijstaande woning	10.000 euro	1.500 euro	550 m3	800 euro	12,5 jaar

Bij dakisolatie ligt de terugverdientijd rond de 12 jaar, zonder subsidie. Daarmee kan dit op de lijst blijven.

Vloerisolatie

Soort woning	Kosten (eenmalig)	Subsidie (eenmalig)	Besparing gas per jaar (m3)	Besparing per jaar bij gasprijs 1,42 euro/m3	Terugverdientijd bij geen rente en geen subsidie
Tussenwoning	2.050 euro	260 euro	80 m3	120 euro	17,1 jaar
Hoekwoning	2.150 euro	280 euro	130 m3	190 euro	11,3 jaar
2 onder 1 kap	2.700 euro	350 euro	170 m3	240 euro	11,3 jaar
Vrijstaande woning	4.000 euro	500 euro	250 m3	350 euro	11,4 jaar

De terugverdientijden voor vloerisolatie liggen tussen de 11 en 17 jaar zonder subsidie en dat kan daarmee op de lijst blijven.

HR++-glas in bestaande kozijnen met dubbel glas

Soort woning	Kosten (eenmalig)	Subsidie (eenmalig)	Besparing gas per jaar (m3)	Besparing per jaar bij gasprijs 1,42 euro/m3	Terugverdientijd bij geen rente en geen subsidie
Tussenwoning	4.400 euro	500 euro	65 m3	90 euro	48,9 jaar
Hoekwoning	4.700 euro	550 euro	70 m3	100 euro	47,0 jaar
2 onder 1 kap	5.500 euro	600 euro	75 m3	110 euro	50,0 jaar
Vrijstaande woning	6.500 euro	750 euro	100 m3	140 euro	46,4 jaar

HR++-glas in bestaande kozijnen met enkel glas

Soort woning	Kosten (eenmalig)	Subsidie (eenmalig)	Besparing gas per jaar (m3)	Besparing per jaar bij gasprijs 1,42 euro/m3	Terugverdientijd bij geen rente en geen subsidie
Tussenwoning	4.400 euro	500 euro	250 m3	350 euro	12,6 jaar
Hoekwoning	4.700 euro	550 euro	260 m3	370 euro	12,7 jaar
2 onder 1 kap	5.500 euro	600 euro	290 m3	400 euro	13,8 jaar
Vrijstaande woning	6.500 euro	750 euro	370 m3	550 euro	11,8 jaar

Zonder en met subsidie ligt de terugverdientijd van HR++-glas 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.

Totale kosten van drie vormen van isolatie en HR++-glas

Soort woning	Kosten (eenmalig)
Tussenwoning	12.750 euro
Hoekwoning	14.650 euro
2-onder-1-kap	16.500 euro
Vrijstaande woning	23.100 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.

Douche warmteterugwinning (wtw)

Soort douche-wtw	Kosten	Besparing gas per jaar	Besparing per jaar	Terugverdientijd bij geen rente en geen subsidie
Douchepijp-wtw (verticaal)	800 euro	70 m ³	100 euro	8,0 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.

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	1.350 m ³ gas + 310 kWh stroom	2.000 euro
Warmtepomp 4 kW met hr-ketel	680 m ³ gas + 1.925 kWh stroom	1.400 euro

* bij gasprijs € 1,42 /m³ 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.

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	1130 euro (redelijke isolatie)	10,6 jaar (aanschaf) 14,1 jaar (+ extra kosten)
Extra kosten aanleggen Lage 4.010 euro				
Temperatuur Verwarming, thermostaatknoppen en zwaardere stroomaansluiting			890 euro (goede isolatie)	13,5 jaar (aanschaf) 18,0 jaar (+ extra kosten)

De besparing is als volgt berekend

Isolatie (tussenwoning)	Energiegebruik cv-ketel per jaar*	Energiegebruik volledige warmtepomp per jaar*	Besparing per jaar
Redelijk	1.020 m3 gas + 260 kWh stroom	3.380 kWh stroom	1.130 euro
Goed	770 m3 gas + 220 kWh stroom	2.790 kWh stroom	890 euro

De terugverdientijd van een volledig elektrische warmtepomp, inclusief lage temperatuur verwarming, zonder subsidie in een redelijk geïsoleerde woning ligt rond de 14 jaar. Bij een woning die al goed geïsoleerd is, ligt de terugverdientijd rond de 18 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 inclusief vervanging van onderdelen tijdens de technische looptijd van de zonnepanelen.

Aantal panelen	Kosten	Besparing per jaar tot 2027*	Terugverdientijd bij geen rente en geen subsidie tot 2027	Besparing per jaar vanaf 2027*	Terugverdientijd bij geen rente en geen subsidie vanaf 2027
6 panelen	2.600 euro	410 euro	6,3 jaar	150 euro	17,3 jaar
8 panelen	3.300 euro	510 euro	6,5 jaar	170 euro	19,4 jaar
10 panelen	3.900 euro	680 euro	5,7 jaar	230 euro	16,6 jaar

* Voor het stroomtarief is gerekend met € 0,26 per kWh in de eerste twee jaar en € 0,20 in de andere jaren. De opbrengst is afgestemd op het gebruik. Er is gerekend met € 0,13 per kWh aan terugleverkosten in de eerste 2 jaar en een lager bedrag in de jaren daarna.

Daarvoor doen we de volgende aannames, die we overnemen van Milieu Centraal⁶:

- We rekenen met een stroomprijs van 26 cent per kWh voor de periode waarin gesaldeerd kan worden (2025 en 2026) en 20 cent voor de periode daarna;
- We gaan er bij de berekening vanuit dat je 13 cent per kWh aan terugleverkosten hebt, die zullen dalen nadat er niet meer gesaldeerd kan worden;
- Een huishouden met zonnepanelen wekt 30 tot 35 procent van de benodigde stroom zelf op;

⁶ "Kosten en opbrengst zonnepanelen", website Milieu Centraal: <https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/zonnepanelen/kosten-en-opbrengst-zonnepanelen/> (geraadpleegd 26 maart 2025)

- Vanaf 8 panelen kan een deel van de stroom niet gesaldeerd worden. Voor dat deel rekenen we met een terugleververgoeding van 2 cent per kWh (dat is inclusief de terugleverkosten.)

Met salderen bedraagt de terugverdientijd van zonnepanelen 7 tot 8 jaar. Zonder salderen rond de 17 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 meer te laten gelden voor de zeer energiezuinige woningen met label A+++.

Nu buiten de lijst

Zonneboiler

Soort zonneboiler	Kosten	Subsidie	Besparing gas per jaar	Besparing per jaar bij gasprijs 1,42 euro/m ³	Terugverdientijd bij geen rente en geen subsidie
3 personen (collector 2,5 m ² , voorraadvat 120 liter)	4.000 euro	1.200 euro	150 m ³	190 euro	21,1 jaar
5 personen (collector 4 m ² , voorraadvat 180 liter)	5.800 euro	1.800 euro	240 m ³	320 euro	18,1 jaar

De terugverdientijd van een zonneboiler is, zonder subsidie, zo'n 18 tot 21 jaar. Daarmee is het op de rand van een positief rendement bij een 30-jarige hypotheek. Het Nibud adviseert om deze niet op te nemen in de lijst.

Het dichtmaken van kieren en naden

Zelf je naden en kieren dichtmaken is niet duur: je betaalt dan alleen voor het materiaal. Voor een heel huis ben je gemiddeld € 360 kwijt.

Als je een klusjesman of bedrijf inhuurt, kost het natuurlijk meer: in een gemiddelde hoekwoning kost het zo'n € 2.900 om alle naden en kieren te laten dichtmaken. De kosten zijn zo hoog door de vele uren.

Het dichtmaken van alle naden en kieren in een gemiddelde hoekwoning scheelt zo'n 50 m³ gas per jaar. Dat komt neer op een jaarlijkse besparing van zo'n € 70. En als de thermostaat dan ook nog een graadje lager kan (omdat het huis warmer aanvoelt), dan bespaar je nog eens zo'n ruim € 170 per jaar. Samen zo'n € 240 per jaar dus.

Bij het zelf doen kan het dichtmaken van kieren en naden wel opleveren. Het gaat hier echter om een klein bedrag. Het extra op de lijst zetten is dan niet geheel nodig. Uitbesteden is dermate duur, dat de opbrengst niet genoeg is om opname op de lijst te rechtvaardigen.

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
- energieopslag, bijvoorbeeld een thuisbatterij.

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 2026. In april 2025 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. Ook is er een aantal aanzetten tot verandering van de methode aangegeven. 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.

Deze bijlage is nu voor het eerst opgenomen. In de SEO-evaluatie van de-Regeling is geadviseerd om de transparantie van de berekeningen en overwegingen te verbeteren. Deze bijlage kan hierbij helpen.

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

Algemeen

1. Wat vindt u van de verwachte uitkomsten voor 2026?

- 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 uitkomsten zijn in lijn met eerdere jaren. Wel wordt vermeld dat de algemene situatie onzeker is en dat het goed is dat er met Prinsjesdag wordt gekeken naar de actuele stand van zaken.

Er worden kanttekeningen bij de methode geplaatst als het gaat om de stresstesten. Het vormen nu meer controleberekeningen dan daadwerkelijke stresstesten. Partijen vinden de Nibud-stresstesten belangrijk, omdat daarmee mede invulling wordt gegeven aan de Europese EBA-richtlijnen die vragen om inzicht in individuele uitgavenpatronen.

Bij de stresstest of mensen een hogere rente financieel aankunnen wordt gevraagd naar een doorberekening bij stijging naar 6 procent in aanvulling op de huidige test met een stijging naar 5 procent (wat bijna de actuele marktrente is).

Commentaar Nibud: Het Nibud heeft ook een simulatie van een rentestijging naar 6 procent uitgevoerd. Conclusie is dat deze alleen voor hypotheekrentes onder de 2,5 procent net boven de 2 procent vereiste inkomensgroei komt. We zien geen aanleiding om daarvoor de huidige tabellen aan te passen. Als de

marktrente wijzigt, kunnen we ook simulaties uitvoeren op andere percentages en dan afwegen of er financieringslastpercentages moeten worden bijgesteld.

Voor de stresstest voor het gezin met kinderen (en andere huishoudtypen) vinden meerdere partijen dat de test dat het basisniveau aan overige uitgaven gehaald dient te worden niet realistisch en daarmee niet toereikend. Zeker voor hogere inkomens zou dat niveau hoger dienen te liggen, bijvoorbeeld omdat op het minimale niveau geen auto is opgenomen.

Commentaar Nibud: We lichten toe dat we naast de test op het basisniveau, ook testen op 25 procent tussen de basis- en voorbeeldbedragen en dan afwegen of er financieringslastpercentages moeten worden bijgesteld. Een test op 50% zou verschuiving van het uitgangspunt betekenen. In de huidige berekeningen kwamen alle huishoudens met 2 kinderen boven de 25 procent uit.

Een partij geeft aan of het te overwegen is om meerdere scenario's door te rekenen om te zien of de voorgestelde financieringslastpercentages tot problemen leiden.

Een andere partij geeft aan dat het wegvallen van een tweede inkomen – bijvoorbeeld door een scheiding of omdat één partner stopt met werken – in de praktijk tot problemen kan leiden, zeker in de eerste jaren van de hypotheek. Als de lening op twee inkomens is gebaseerd, sluit dat niet altijd aan bij de realiteit. Deze partij ziet meerwaarde in een verdieping of onderzoek naar dit soort scenario's. Het gebruik van bijvoorbeeld de beheer-tabellen van NHG als alternatief acceptatiekader lijkt daarbij niet passend, omdat deze bedoeld zijn als uiterste grens.

Commentaar Nibud: Naast de stresstest voor huishoudens met 2 kinderen, berekenen we ook de marges voor andere huishoudtypen. Deze resultaten zijn in figuur 10 tot en met 12 in deze rapportage weergegeven. In alle huishoudsituaties is de marge t.o.v. de minimumbedragen positief. Daarnaast staan in de evaluatie van de hypotheeknormen die SEO heeft uitgevoerd verschillende scenario's beschreven. Resultaten hiervan geven geen aanleiding tot aanpassing.

Verder wordt aangegeven dat het gewenst is dat de duidelijkheid voor de klant vergroot wordt, wanneer een hypotheekaanbod definitief is, en dat een nieuwe tabel daar geen invloed op heeft.

Commentaar Nibud: Dit is geen onderdeel van het advies.

Verder vragen partijen naar de toekomst van de regeling.

Ten eerste zal het gebruik van brondata misschien binnenkort leidend worden als gevolg van betere fraudebeheersing. Zou je dan niet de tabel moeten enten op het SV-loon?

Met brondata van inkomensgegevens kijk je terug in de tijd. In deze jaren met forse loonverhogingen leidt dat tot een lager toetsinkomen (want gemiddeld over laatste 24 maanden) dan wanneer je kijkt naar de werkgeversverklaring (actueel inkomen). Hiervoor zou je betere afspraken moeten maken. Een andere ontwikkeling is het vaker kijken naar het netto besteedbaar inkomen.

Daarbij is het belangrijk om te kiezen voor één overkoepelende techniek om cherry-picking zoveel mogelijk te voorkomen.

Commentaar Nibud: Het is belangrijk om deze ontwikkelingen in de gaten te houden. Het gebruik van brondata is zeker interessant, maar overgang op netto

besteedbaar inkomen is op dit moment nog niet uitvoerbaar. Evaluatie geeft nu geen aanleiding tot aanpassing, niet voor 2026 voorzien.

Energie

2. Energie

- a. De systematiek voor het op deze manier meenemen van de energiezuinigheid van woningen is nu 1 jaar oud. Wat zijn uw ervaringen ermee en heeft u mogelijkheden tot verbetering?

De meeste partijen geven aan dat deze systematiek goed werkt. Het was fijn dat de verandering van de systematiek redelijk vroeg werd aangekondigd, zodat ICT op tijd er mee aan de slag kon.

Het is goed dat energielabels EFG de standaard is geworden, want “belonen” voor een goed label, werkt waarschijnlijk beter dan “straffen” voor een slecht label. En dat de norm daarmee generiek verlaagd is, is op zich ook goed.

Wel zijn de bedragen gevoelsmatig aan de lage kant. Vooral voor woningen met een slecht label. Huiseigenaren zullen waarschijnlijk meer willen investeren om zo’n slechte woning écht zuinig te maken. Het voelt met name onrechtvaardig voor starters en mensen aan de onderkant van de woningmarkt. Zij zijn vaak aangewezen op een woning met een slecht label en krijgen niet de financiële mogelijkheid om (direct) naar een écht energiezuinige woning te gaan. Eén partij vraagt naar de mogelijkheid om het verduurzamingsbudget voor label EFG te verhogen van € 20.000 naar minimaal € 30.000.

Commentaar Nibud: De bedragen moeten zich terugverdienen via een lagere energierekening. Hogere bedragen dan deze verdienen zich niet terug. Op basis van de huidige methode, zullen bedragen dus niet zomaar opgehoogd worden.

Verder blijven er zorgen over het effect van waardeontwikkeling van woningen met een slecht label vergeleken met een goed label. De verschillen worden groter, omdat geldverstrekkers ook differentiëren in rente bij verschillende energielabels.

Commentaar Nibud: Dit is inherent aan het systeem en geldt ook voor andere kwaliteitsverschillen tussen woningen. Het vormt voor ons geen reden om de methode aan te passen.

Eén partij vindt het jammer dat bij een labelsprong gekeken wordt naar het uitgangspunt. Uitgaan van het verwachte energielabel, kan voordelen hebben. Nadeel is dat het kan tegenvallen en een advies “naar beneden” bijstellen is onwenselijk.

Commentaar Nibud: Bij de invoering van het nieuwe systeem is naar de mogelijkheid gekeken om uit te gaan van het verwachte energielabel na verbouwing, maar uitvoeringstechnisch is de huidige methode het beste.

Eén partij geeft aan dat als de vaste bedragen niet gelden voor kortere looptijden dan 30 jaar, er alsnog teruggerekend moet worden naar een maandlast. Het zou fijn zijn om de vaste bedragen ook voor een kortere looptijd te laten gelden. Sommige maatregelen geven ook nog rendement als de looptijd van de hypotheek korter dan 30 jaar is. Door de terugverdientijden mee te geven zou het vaste bedrag ook voor kortdurende looptijden gehanteerd kunnen worden.

Commentaar Nibud: Dat is alleen te overwegen voor maatregelen waarvan de terugverdientijd duidelijk binnen de 30 jaar valt en waar maatregelen ook met kortere aflostermijnen renderen. We willen geen bedragen per maatregel, dus is er geen mogelijkheid om hier invulling aan te geven.

Meerdere partijen geven aan dat er een probleem is bij het omgaan met de garantie in de hoogste categorie, omdat niet helder omschreven is wat die garantie inhoudt. Daar komt bij dat er het risico is dat bij nieuwbouwwoningen het definitieve label anders (lees slechter) is dan het voorlopige label, bijvoorbeeld omdat er tijdens de bouw andere keuzes gemaakt (moeten) worden. Er wordt geopperd om de drie hoogste categorieën samen te voegen tot één categorie. Ook gezien de verwachte mindere opbrengst van zonnepanelen.

Commentaar Nibud: Er worden op dit moment nog wel A++++ met garantie afgegeven. We houden de ontwikkelingen omtrent bijvoorbeeld zonnepanelen en energielabels nauw in de gaten, en onderzoeken of het samenvoegen van de hoogste categorieën in de toekomst mogelijk en wenselijk is.

Een aantal partijen geeft aan dat er onduidelijkheid is welke maatregelen er precies volgens de lijst gefinancierd kunnen worden via het extra bedrag en wat niet, bijvoorbeeld het verbeteren van de meterkast, energieopslag, of de aanleg van een extra kraantje e.d. die wel noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de maatregelen. Vaak zorgt het arbeidsloon ervoor dat de kosten toenemen.

Mogelijk is het communiceren van een pakket aan maatregelen een oplossing.

Ook is het ingewikkeld dat er verschillen zijn tussen de lijst in de TRHK en lijsten, zoals die voor het Warmtefonds. Daarnaast geven partijen aan dat het belangrijk is de lijst puur op rendement houden, omdat het gaat om extra hypotheek.

Commentaar Nibud: De lijst voor de TRHK is bedoeld voor extra hypotheek op basis van maatregelen die echt renderen. De lijst voor het Warmtefonds is bedoeld om aan te duiden waarvoor leningen bij het Warmtefonds kunnen worden aangevraagd, binnen een bepaald leennormenstelsel. Dit zijn twee verschillende dingen. Het is daarom onvermijdelijk dat er verschillen tussen de lijsten zullen blijven bestaan. We zullen jaarlijks kritisch kijken welke maatregelen renderen en of er maatregelen bij moeten komen of van de lijst af moeten.

De berekeningen omtrent de terugverdientijd zijn soms wel ingewikkeld. Verduidelijking in het rapport is daarbij welkom.

Er verandert veel op energiegebied en daarom is het belangrijk om jaarlijks te blijven evalueren of deze maatregelen en de bedragen voldoen. Daarbij is het belangrijk om goede uitleg te geven waarom bepaalde maatregelen wel op de lijst staan of waarom niet.

Commentaar Nibud: Bij het hernieuwd doorrekenen van de extra bedragen voor energiezuinige woningen zullen we letten op gevolgen voor de lijst met maatregelen. Daarbij zullen we afstemmen met relevante partijen en inventariseren of het werken met pakketten aan maatregelen mogelijk is. In ieder geval zal de beschrijving van de berekening van de terugverdientijd in het advies worden uitgebreid. (zie bijlage 5)

- b. De opbrengsten van zonnepanelen zijn zeer onzeker geworden door de introductie van terugleverkosten en de geplande afschaffing van de salderingsregeling. Dit leidt mogelijk tot verlaging van de extra bedragen voor zeer energiezuinige woningen en tot verwijdering van zonnepanelen van de lijst maatregelen waarvoor extra hypotheek verstrekt kan worden. Hoe kijkt u daar tegenaan?

De meeste partijen begrijpen de overweging vanuit de methodiek en betaalbaarheid, maar hebben een sterke voorkeur om de huidige regeling in stand te houden. Een aanpassing zou volgens hen een verkeerd signaal afgeven richting de verduurzaming en kan leiden tot grote onrust in de markt.

Tegelijkertijd geven partijen aan dat als zonnepanelen niet meer voldoende rendabel zijn, ze dan toch van de lijst afgehaald moeten worden. Partijen vragen zich af of is meegenomen dat de panelen zoveel goedkoper zijn geworden.

Ook is het nog maar de vraag of de berekening volgend jaar hetzelfde uitpakt, gezien de onzekerheid over het beleid op dit vlak en de verwachte stijgingen van de kosten/belastingen voor gas. Er komen nu veel veranderingen aan m.b.t. betaalbaarheid energie, dus de vraag is of je nu flinke maatregelen moet treffen in deze regeling.

De salderingsregel verandert per 1-1-2027, maar wordt blijkbaar nu al doorgerekend. Dat is omdat de hypotheek ook na die datum consequenties heeft en die wet nu al is goedgekeurd.

Commentaar Nibud: We hebben een aantal scenario's doorgerekend op basis van informatie van RVO, Milieu Centraal en Berenschot en in kaart brengen wat het effect is van de terugleververgoeding en -kosten en het afschaffen van de salderingsregeling. Hierin nemen we de recente prijzen van zonnepanelen mee. Bij het wel of niet opnemen op of verwijderen van de lijst speelt de robuustheid ook een rol. Het moet echt duidelijk zijn dat een maatregel zich nu en naar verwachting ook in de toekomst terugverdient om op de lijst te komen. Ook al om het verwijderen van de lijst van maatregelen zo veel mogelijk te voorkomen.

Kijkend naar de toekomst, zouden totaalpakketten een rol dienen te krijgen. In zo'n totaalpakket zou eigenlijk ook zoiets als de zonneboiler en de thuisbatterij moeten horen, ook als opslagmogelijkheid van de zonne-energie.

Commentaar Nibud: Dit is een interessant punt. Op dit moment hangt de mate waarin een pakket aan maatregelen rendabel is nog te veel af van specifieke factoren. We houden de ontwikkelingen omtrent de maatregelen sterk in de gaten. Beide opslagmogelijkheden zijn afzonderlijk nu nog niet rendabel.

Een partij merkt op, dat bij de onderdelen van de lijst geldt: de eerste keer dat je iets aanschaft is het wel rendabel, maar bij vervanging (van bijvoorbeeld de warmtepomp) is dat niet meer zo. Ook als dingen algemener worden, zouden ze ook van de lijst kunnen. Maar als de lijst steeds kleiner wordt, dan is het misschien ook goed om te schrappen.

Commentaar Nibud: Hier wordt nu niet direct rekening mee gehouden. Indirect wel, doordat er voor energiebesparende maatregelen een afnemend extra bedrag geldt naarmate de woning energiezuiniger is. Dit geeft enigszins invulling aan het gegeven, dat isoleren van een middelmatig geïsoleerde woning minder

oplevert dan van een slecht geïsoleerde woning. Een verouderde warmtepomp zal in de toekomst waarschijnlijk ook minder rendement opleveren dan een nieuwe.

Verder geeft een partij aan dat het in de tekst van het rapport onduidelijk is hoe de energiebedragen in relatie tot het woningtype in het basispakket zijn opgenomen.

Commentaar Nibud: Dit is aangepast

Overige punten energie

Verdere suggesties voor opname in de lijst:

- het waterzijdig inregelen van de CV-installatie
- een passief huis

Enkele partijen vragen zich af of er rekening wordt gehouden met klimaatrisico's.

Commentaar Nibud: Het Nibud geeft aan dat het moeilijk is om al iets op te nemen over de klimaatrisico's als nog niet duidelijk is waar de financiële consequenties neerslaan. Als dat bij het collectief komt (belasting of verzekering), dan zal dat tot uiting komen in hogere belastingen of prijzen en automatisch meegaan bij de berekening van de standaardtabellen. Moeten huiseigenaren dit individueel gaan betalen, dan is opname in de standaardtabel niet een logische weg, maar moet dit bij de individuele beoordeling worden betrokken. Het zou goed zijn deze afweging in het rapport te vermelden.

Er is opnieuw een discussie gaande over gebouwgebonden financiering. Als duidelijker wordt hoe dat vormgegeven gaat worden, heeft dat mogelijk consequenties voor de normering.

Commentaar Nibud: Voorlopig kunnen we hier nog niets mee doen.

Studieleningen

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

De meeste partijen vinden dat de regeling in de basis goed werkt en uitvoerbaar in de praktijk.

Wel merken partijen op dat dat studieleningen vaak niet worden opgegeven, wat nog steeds een risico vormt. Veel ex-studenten vinden deze regeling niet fair en dan zullen ze het eerder verzwijgen. Aanmelding bij BKR en een gewaarmerkt document van DUO worden hiervoor als oplossing gezien. Steeds meer geldverstrekkers willen een verklaring. Het kan nog wel eens lastig zijn om die op tijd te krijgen.

Sommige partijen vinden het bruteren ingewikkeld, anderen geven aan dat de werkelijke netto lasten van de ex-student soms lager zijn dan de wettelijke lasten zoals ze worden meegenomen in de hypotheekberekening. Dit kan komen door de draagkrachtberekening, jokerjaren, aanlooperperiode. Dat verschil kan groter worden door eerdere verlagingen wegens tekortschietende draagkracht. Dit kan tot ongewenste en schrijnende situaties leiden, zeker wanneer de resterende looptijd van de studielening relatief kort is, of er eerdere verlagingen zijn geweest vanwege draagkracht. Als iemand net op de arbeidsmarkt begint na een studie, is de verwachting reëel dat er salarisgroei zal zijn dus is het risico als rekening wordt gehouden met uitgestelde aflossing van de studielening erg klein.

Als alternatieven worden aangedragen:

- De studielening zou meegeteld kunnen worden als een box 3-lening. Dan heeft de lening veel minder impact op de leenruimte. Op die manier wordt rekenschap genomen van het zachte karakter van de lening en het beoogde doel: namelijk het mogelijk maken van een opleiding met navenante inkomsten na afronding en het gegeven dat bij de studielening rekening wordt gehouden met de draagkracht.

- Stop met bruteren. Dat is ook afhankelijk van rentestand, dus dat maakt het ingewikkeld om te berekenen. Maak het mogelijk om rekening te houden met de aanlooperperiode + uitstelperiode en het draagkrachtbeginsel.

Andere partijen zien de brutering echter als een goede manier om rekening te houden met het verschil in aftrekbaarheid. Ook vinden ze het goed dat er zicht is op het meenemen van de opbouwfase en de jokerjaren. Wel vragen ze zich af hoe omgegaan wordt met schulden die later omgezet worden in een gift (als de student zijn diploma haalt).

Daarnaast vragen sommige partijen zich af hoe groot de marge is als de rente op studieleningen stijgt.

Commentaar Nibud: Bruterig is nodig om rekening te houden met fiscale verschillen. We begrijpen de zorg over deze situaties. Echter is de draagkracht inzetten voor een andere lening niet wenselijk. Het is belangrijk het verzwijgen moeilijker / minder aantrekkelijk te maken, maar dat is een gezamenlijke opgave voor de sector en overheid. Voor gevallen waarin een studieschuld bijna is afgelost, zou je met maatwerk kunnen werken, maar dat hoeft niet in de regeling zelf. De marge bij stijgende rente achten we voldoende.

Alleenstaanden

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

De meeste partijen vinden het positief dat er op deze manier extra kansen worden geboden aan een kwetsbare groep; dat is een goede ontwikkeling.

Sommige partijen geven aan dat er een risico is dat partners verzwegen worden, zeker nu de inkomensgrens is vervallen. Er zijn zorgen, al zijn er vooralsnog geen concrete gevallen van misbruik gemeld. Het is nog wat onduidelijk wanneer dit mag worden toegepast. Wanneer ben je alleenstaand? Is dat ook als er een huisgenoot is, bijvoorbeeld? Het extra bedrag blijft wel een element waardoor de prijzen opgedreven worden. En het draagt bij aan een stapeling van mogelijkheden, bijv. i.c.m. met producten als een leen-schenkhypotheek. De wens is om zo weinig mogelijk elementen in te bouwen die deze stapeling vergroot.

Het vaste bedrag is fijn. Je zou ook € 72 in maandlast kunnen meenemen en / of het laten gelden voor korter lopende hypotheek, maar het vaste bedrag is wel handig.

De regeling loopt automatisch mee in het proces, en levert dus geen moeilijkheden op. Het extra bedrag is mooi meegenomen, al is het de vraag hoe effectief het is, gelet op het sowieso beperkte bedrag dat de meeste alleenstaande starters kunnen lenen in relatie tot de prijs van een woning voor een alleenstaande.

Er moet gewaakt worden voor een glijdende schaal, waarbij bepaalde groepen meer leenruimte krijgen. Alleenstaanden zijn financieel kwetsbaar op andere terreinen, blijkt uit onderzoek. De marges voor alleenstaanden zijn nog wel fors, maar die zijn ook nodig.

Commentaar Nibud: We adviseren de regeling in de huidige vorm te laten bestaan.

Afronden financieringslastpercentages

5. Afronden financieringslastpercentages

- a. Hoe staat u in theorie tegenover een andere manier van afronden?
- b. Zijn er in de uitvoering obstakels wanneer de financieringslastpercentages op een andere manier afgerond worden (bv. op 0.25 of 0.1)?

Alle partijen staan in principe positief tegenover een andere manier van afronden, zeker als de resultaten hierdoor concreter en inzichtelijker worden. Sommige partijen geven aan dat een belangrijke voorwaarde is dat het niet leidt tot extra kolommen in de tabellen. Andere partijen stellen juist wel extra kolommen voor, mede omdat dit de budgettaire realiteit beter benadert en IT-technisch zou moeten kunnen.

Wel is het essentieel om tijdig de technische partijen te betrekken en specifiek met hen te bekijken wat het effect is in de uitvoering van afronden op bijvoorbeeld 0,1.

In de markt worden de verschillen tussen de kolommen nu gebruikt om via verschillende hypotheekdelen net in een kolom met hogere rente te komen en zodoende meer hypotheek kunnen verstrekken. Het afronden helpt daar een beetje tegen, maar niet helemaal.

Andere suggesties:

- Het aantal rentekolommen vergroten. Er zijn inmiddels meer software-mogelijkheden om dat te kunnen doen.
- De rente-intervallen laten variëren, bijvoorbeeld door aan de uiterste zijden met 1 procentpunt te werken en middenin met 0,25 procentpunt.
- Het gevaar dat door het tweaken overkreditering ontstaat, zou je kunnen wegnemen door de financieringslastpercentages niet in het midden van de rentekolom uit te rekenen, maar aan het begin.

Commentaar Nibud: We hebben ondertussen een aantal software partijen benaderd die de tabellen verwerken. Op basis van positieve reacties van hen en de geconsulteerde partijen, adviseren we de financieringslastpercentages in 2026 af te ronden op 0,1 procent. Voor 2027 bekijken of verdere stappen gewenst zijn.

Brutering financiële verplichtingen

6. Brutering financiële verplichtingen

- a. Herkent u dat er op verschillende manieren wordt omgegaan met financiële verplichtingen?
- b. Is het een probleem?
- c. Zo ja, hoe zou u dat willen oplossen?

Sommige partijen herkennen de verschillen, maar zien dat het in de praktijk niet tot overkrediteringsproblemen leidt. Deze partijen geven ook aan dat bruteren kan leiden tot lagere leencapaciteit. Andere partijen geven aan dat bruteren juist van groot belang is, gezien de impact die het kan hebben.

Commentaar Nibud: Er zijn sowieso weinig problemen met betaalbaarheid van de hypotheek, dus het effect van niet bruteren is waarschijnlijk niet in kaart te brengen, maar dat wil niet zeggen dat bruteren niet belangrijk is.

Andere partijen geven aan dat het op papier het een groot verschil lijkt te maken. Dus daarom zou je het wel moeten doen. Niet alleen bij BKR-genoteerde verplichtingen, maar ook bij andere langdurige verplichtingen zoals private lease.

Als praktisch probleem wordt genoemd dat het bestedingsdoel van de lening uitmaakt of er gebruteerd dient te worden. Als die gebruikt is voor de eigen woning, hoeft er immers niet gebruteerd te worden. Of bijvoorbeeld leningen vanuit het warmtefonds. Ook de combinaties van meerdere leningen met verschillende looptijden maakt het moeilijk om juiste bruteringsfactoren te berekenen.

Commentaar Nibud: Daarbij zou je van het prudente uitgangspunt kunnen uitgaan dat bruteren moet, tenzij je kan aantonen dat dat vanwege het bestedingsdoel niet hoeft. Maar dan moet je dat bestedingsdoel dus uitvragen.

Ook wijzen partijen op de studieleningen die wél gebruteerd moeten worden. Als bruteren dan toch noodzakelijk is, dan liever een generieke regeling met een beperkte set aan factoren dan het heel precies moeten uitrekenen, bijvoorbeeld de tabel met de studieleningenfactor, hoewel die misschien onderschat omdat de rente op studieleningen lager is dan die op consumptief krediet.

Bij eventuele invoering van bruteren moet er goed op gelet worden dat het niet tot problemen leidt waardoor mensen locked-up raken door een wijziging van de regels.

Een andere suggestie die genoemd is om analoog aan de andere extra bedragen te kijken naar de hoogte van de lening i.p.v. de maandlast. Uitstaande lening is x , dan lagere hypotheek van y . Daarbij zou je de factor voor een studielening lager kunnen zetten dan voor een consumptief krediet vanwege het sociale karakter. Dit maakt de maximale hypotheek voorspelbaarder. Zeker in deze tijden waarin veel mensen bieden zonder voorbehoud is het belangrijk als er van tevoren zoveel mogelijk duidelijkheid is over de mogelijke hypotheek.

Commentaar Nibud: Interessante denkrichting, maar het grote verschil in looptijden en bijbehorende maandlasten bij consumptief krediet maakt het moeilijk een stabiel bedrag op te nemen.

Daarnaast was er discussie hoe het bruteren geregeld moest worden. Aan de ene kant waren er partijen die vonden dat de TRHK niet verder hoefde te worden gespecificeerd: hoe meer je vastlegt, hoe minder geldverstrekkers zelf ondernemen. Sommige partijen zijn daarom voorstander van een TRHK op hoofdlijnen of zelfs helemaal geen TRHK. De professionaliteit van risicomanagement van geldverstrekkers is op zo'n niveau dat geldverstrekkers zelf de risico's zouden moeten kunnen bepalen. Aan de andere kant was duidelijkheid ook gewenst.

Vraag is verder of de regeling aangepast moet worden of dat deze voldoende duidelijk is en dat handhaving meer bij de toezichthouder moet komen te liggen.

Commentaar Nibud: We adviseren verdere uitwerking vooralsnog niet in de regeling op te nemen, maar het belang van bruteren wel bij geldverstrekkers en adviseurs te benadrukken.

Uitleg systematiek

7. Uitleg van de systematiek

- a. Is er behoefte aan een grotere transparantie van de berekeningen?
- b. Hoe zou dat vorm moeten krijgen?
- c. Hoe kijkt u aan tegen meer transparantie van het delen van standpunten en het wegen van de input van de diverse stakeholders?

De meeste partijen hebben geen directe behoefte aan verdere detaillering. Soms is vanuit de stakeholders wel interesse in meer achtergrond of verdieping, maar dit kan wat hen betreft het best op aanvraag of in een aparte sessie worden opgepakt. Hoe meer inzicht er is in de achtergronden van de standaardtabel, hoe meer ook duidelijk wordt wat dat voor maatwerk kan betekenen. En het is ook prima als maatwerk op die manier beter onderbouwd kan worden.

Wel is het belangrijk om oog te houden voor hoe extra inzicht/details in de berekeningen in de praktijk worden geïnterpreteerd en gebruikt.

De meningen zijn verdeeld als het gaat om het openbaar maken van de gespreksverslagen. Wel zien de meeste partijen het als een verbetering wanneer bij de verslaglegging uitgebreider wordt toegelicht welke input uit de consultaties wel of niet is meegenomen en welke overwegingen daarbij een rol hebben gespeeld.

Commentaar Nibud: De anonieme samenvatting van de consultaties inclusief onze reacties komt als deze bijlage in de rapportage, niet de afzonderlijke consultaties.

Gezien de discussies met ECB en de internationale medewerkers bij banken zou het fijn zijn als de rapportage ook in het Engels beschikbaar is.

Commentaar Nibud: Een op AI gebaseerde vertaling in het Engels kunnen we aanbieden

Het is niet zozeer de systematiek die lastig is, maar de toepassing ervan kan onduidelijk zijn. Het is dan niet te achterhalen waarom een aanvraag volgens de verstrekker niet past, zeker omdat het meestal door het ICT systeem wordt aangegeven, zonder onderliggende berekening. Het wordt vaak ervaren als black box wat risico's met zich meeneemt. Idealiter zouden afwijzingen altijd met een toelichting moeten komen. Na overleg met de geldverstrekker komt de adviseur er soms wel uit, maar niet altijd.

Reproduceerbaarheid van de methode zou waardevol zijn.

Commentaar Nibud: We verwijzen voor onderliggende cijfers naar Budgethandboek en Prijzengids en zullen de voorbeeldberekening in de bijlage van het adviesrapport verder uitwerken en beschrijven. Zie bijlage 2.

Overige onderwerpen

VVE's en onderhoud

Een aantal partijen merkt op dat servicekosten bij VvE's de laatste jaren in sommige gevallen sterk zijn gestegen, bijvoorbeeld als daar verduurzamingsmaatregelen in worden doorerekend. Deze kosten kunnen inmiddels flink hoger liggen dan de bedragen voor bv opstalverzekering en onderhoud waarmee nu in het model wordt gerekend. Zij zouden graag meer inzicht hebben in of en hoe, met dit soort hogere lasten rekening gehouden kan worden. Bijvoorbeeld wanneer deze structureel een bepaald niveau overstijgen. Het liefst om dit binnen de TRHK mee te nemen.

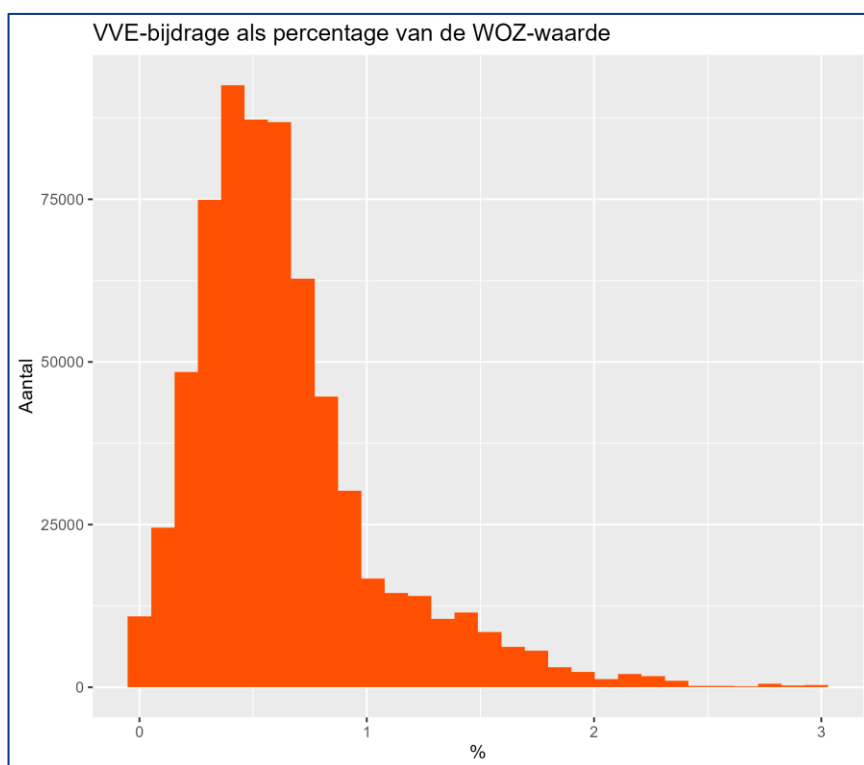
M.b.t. de onderhoudskosten is het niet altijd duidelijk wat er precies wel of niet onder valt. Dit hoeft niet in de rapportage te worden opgenomen, maar is mogelijk iets voor een separate toelichting. Gerelateerd daaraan is ook de vraag hoe VvE-kosten zich verhouden tot deze onderhoudskosten, en hoe hiermee omgegaan moet worden wanneer deze sterk afwijken.

De onderhoudskosten van de woning worden nu geschat op basis van de WOZ-waarde die gelijk wordt verondersteld aan de maximale hypotheek. Bij mensen met overwaarde worden de onderhoudskosten in dat geval onderschat. Zou het goed zijn om in dat soort gevallen met extra onderhoudskosten te rekenen?

Een suggestie is om onderhoudskosten uit de normen te halen en deze individueel te bepalen. Dat betekent dat partijen zelf een inschatting moeten maken of VVE's niet te weinig reserveren en/of er sprake is van achterstallig onderhoud. Dat is ook ingewikkeld.

Een andere suggestie is om als er geen investeringsplan is bij de VVE, dat er dan van een grotere onderhoudsbijdrage moet worden uitgegaan. Als men kan aantonen dat er wel een deugdelijk plan ligt, dat er dan meer hypotheek mogelijk is.

Commentaar Nibud: Nibud heeft onderzoek gedaan op het Woononderzoek 2024. De VVE-bijdrage bedraagt in de meeste gevallen minder dan 1 procent van de waarde van de woning en ligt dus in de meeste gevallen onder het percentage van 1,069 procent onderhoudskosten waar we rekening mee houden. Bedacht moet worden dat de VVE-bijdrage slechts een deel van de onderhoudskosten afdekken, namelijk enkel de buitenkant van de woning. Daarnaast moet er rekening gehouden worden met onderhoud en vervanging in de woning. We hebben vooralsnog geen inzicht in de verhouding onderhoudskosten binnen/buiten de woning. Verder zien we dat in sommige VVE-bijdragen ook betalingen voor energie zijn opgenomen. Dit leidt dan weer tot een dubbeltelling in de benodigde uitgaven.



Figuur 1: Verdeling VVE-bijdrage als percentage van de woningwaarde

Een partij vraagt of onderzocht is wat het effect is van het meer meenemen van het tweede inkomen op huizenprijzen.

Commentaar Nibud: Dit heeft SEO gedaan in de evaluatie van de TRHK.

Vermogens en buffers

Sommige partijen geven aan dat het ingewikkeld is hoe om te gaan wordt met het inkomen na pensionering. Dat geldt met name voor ondernemers. Zij hebben vaak minder pensioen opgebouwd dan mensen die altijd in loondienst hebben gewerkt, terwijl zij in werkelijkheid na pensionering er beter voorstaan. De waarde van de onderneming wordt niet meegenomen. De manier dat er alleen naar inkomen wordt gekeken is te rigide. Vermogen zou onderdeel uit moeten maken van het (toekomstige) inkomen (met grote veiligheidsmarges). Ook zou het wenselijk zijn als er rekening wordt gehouden met de (in alle redelijkheid) te verwachte overwaarde op de woning.

Bij het bepalen van inkomen uit vermogen is het nu niet toegestaan om rekening te houden met het interen op vermogen, terwijl dat zeker voor ouderen zeker een reële optie is, als er ondergrens buffer wordt aangehouden (bijvoorbeeld 50 procent van het gezinsjaarinkomen).

Commentaar Nibud: De bestendigheid van het inkomen is cruciaal bij het toetsen. Voor huishoudens met wisselende inkomens zoals ondernemers is het niet mogelijk om algemene regels te geven. Dit zal voor het grootste deel op individuele basis vastgesteld blijven worden. Maatwerk bij verzilverhypotheeken lijkt gepast, maar ook dit zal op individuele basis bekeken dienen te worden.

Vraag: Zou er altijd rekening gehouden moeten worden met een buffer?

Commentaar Nibud: Het aanhouden van een buffer wordt door de adviseur in het algemeen wel aangegeven, maar het hangt wel van de persoonlijke omstandigheden af. Het opnemen als aanvullende voorwaarde is complex, zeker bij nieuwbouw of verbouwingen bij het aankopen van een woning, dus vooralsnog doen we dat niet.

Wens voor monitoring problemen

Er is veel discussie over wat acceptabel is, maar niet over hoe vaak er nu eigenlijk een probleem is. Het zou zinvol zijn om naast de discussie over de norm ook inzicht te hebben in hoe vaak er nu eigenlijk een probleem is, en wat het probleem nu eigenlijk is. Als voorbeeld is genoemd dat er bij aflossingsvrije hypotheek er een verschil is tussen het kunnen betalen van de doorlopende rentebetalingen en de algehele aflossing van de hypotheek. Goed inzicht in de problemen levert andere, betere oplossingen op.

Commentaar Nibud: Dat is op zich een goed punt, bij wie zou je zo'n monitor willen beleggen en kunnen/willen alle partijen ook info delen?

Een partij geeft aan dat gokken in toenemende mate voor financiële problemen zorgt.

Een aantal partijen geven aan dat in 2031 voor een grote groep de fiscale behandeling zal veranderen. Moet daar nu al rekening mee worden gehouden? Moet er voorzichtigheidshalve niet op box 3 getoetst worden, bijvoorbeeld? Het zou goed zijn om hier iets over te zeggen, en dan ook een voorbeeld uit te werken.

Commentaar Nibud: Dit heeft geen directe invloed op de regeling, het is wel van belang voor de toepassing: wanneer gebruik je de box-1-tabel en wanneer de box-3-tabel?