Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

DG Volkshuisvesting en Bouwen
DGVB-WN-Koop & Kapitaalmarkt

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon
[redacted]

Datum
14 oktober 2026

Onze referentie
2026-0000557458

Bijlage(n)
3

nota

Kamerbrief leennormen 2027

Aanleiding

Jaarlijks in het najaar informeert de minister van VRO de Tweede Kamer over de hypothecaire leennormen voor het aanstaande jaar. Met de bijgevoegde Kamerbrief informeert u de Tweede Kamer over de hypothecaire leennormen voor 2027. De brief wordt mede namens de minister van Financiën verstuurd. Naast de brief deelt u ook het adviesrapport van het Nibud met de Tweede Kamer.
Tot slot vindt u in de bijlage ook de wijzigingen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK), welke de minister van Financiën naar de Staatscourant zal sturen.

Advies

Akkoord te gaan met verzending.

Kern

- De Kamerbrief licht de wijzigingen in de leencapaciteit en de TRHK die per 1 januari 2027 ingaat toe. Hierdoor wordt het duidelijk welk bedrag woningzoekenden kunnen lenen om een huis te kopen in 2027.
- Dit jaar was een beleidsarm jaar wat betreft de leennormen. De Nibud-systematiek blijft gehandhaafd. Om deze reden heeft er dit jaar geen consultatie plaatsgevonden.
- Zonder verwachte inkomensgroei neemt de maximale leenruimte beperkt toe voor alle inkomensgroepen. Inclusief de verwachte loonstijging neemt de leencapaciteit meer toe voor alle inkomensgroepen.
- De afgelopen jaren daalde de leencapaciteit juist (zonder rekening te houden met inkomensgroei). De stijging in 2027 komt deels door de middeling van de financieringslastpercentages. De brief legt uit hoe middeling werkt.
- Tegelijkertijd is de hypotheekrente aan het stijgen. Dit betekent dat een lagere maximale hypotheek mogelijk is. Daardoor zou in de praktijk een stijging van de leencapaciteit wel eens lager kunnen uitvallen dan uit de grafieken van het Nibud blijkt.
- In 2026 zijn voor het eerst de twee monitors over toegankelijkheid (CPB) en financiële stabiliteit (DNB, AFM) met betrekking tot de leennormen uitgevoerd. In deze brief reflecteert u over de conclusies van de monitors.
- De brief doet twee toezeggingen af die het kabinet heeft gedaan aan dhr. Flach (SGP). De eerste toezegging is gedaan door MSZW en de tweede door u tijdens het debat Volkshuisvesting en Fiscaliteit.

DG Volkshuisvesting en Bouwen
DGVB-WN-Koop & Kapitaalmarkt

Datum
14 oktober 2026

Onze referentie
2026-0000557458

Toelichting

Achtergrondinformatie inhoud leennormen

- De leennormen bepalen de maximale hoogte van het hypothecair krediet t.o.v. het inkomen van de consument. Het hoofddoel van de leennormen is verantwoorde kredietverlening. Kopers van een woning moeten naast hun uitgaven aan de hypotheek (aflossing + rente) voldoende ruimte in hun maandelijks budget overhouden voor andere uitgaven, zoals voeding, energie en kleding.
- De leennormen worden uitgedrukt in 'financieringslastpercentages'. Als een huishouden met een bepaald inkomen bijvoorbeeld een financieringslastpercentage heeft van 25%, dan betekent dit dat het maximaal 25% van zijn bruto-inkomen mag uitgeven aan hypotheeklasten.
- Voor het bepalen van het financieringslastpercentage wordt gebruikgemaakt van een middeling over vier jaar. Dit betekent dat de financieringslastpercentages van de afgelopen vier jaar worden meegenomen en met elkaar worden gemiddeld. Het financieringslastpercentage van 2027 bestaat dus uit het gemiddelde van 2023, 2024, 2025 en 2026. Dit zorgt voor minder fluctuaties in de leennormen.

Achtergrondinformatie proces leennormen

- Jaarlijks stelt de minister van Financiën, mede namens de minister van VRO, de leennormen vast die gelden bij hypotheekverstrekking. Dit wordt vastgelegd in de tijdelijke Regeling hypothecair krediet (THRK). MVRO informeert de Tweede Kamer over deze vaststelling, mede namens MFIN.
- Het Nibud adviseert jaarlijks over de wijzigingen in de TRHK en dit advies is tot nu toe altijd opgevolgd.
- In 2025 zijn de leennormen door onderzoeksbureau SEO positief geëvalueerd. Wel was een van de aanbevelingen om de financiële stabiliteit en de toegankelijkheid te monitoren. Om die reden zijn er dit jaar voor het eerst twee monitors uitgevoerd.

Achtergrondinformatie monitors
CPB

- De toegankelijkheidsmonitor koopwoningmarkt van het CPB laat zien dat de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt de afgelopen 10 jaar aanzienlijk is verslechterd. Dit komt doordat de huizenprijzen veel harder zijn gestegen dan de leencapaciteit.
- Het CPB noemt dat hierdoor de rol van vermogen belangrijker is geworden bij de aankoop van de woning.
- Zij adviseren om de leennormen niet te verruimen of te verkrappen. Dit zou namelijk leiden tot hogere prijzen of verslechterde toegankelijkheid. Het CPB wijst naar andere oplossingen zoals het vergroten van het woningaanbod en het afbouwen van fiscale voordelen.

DNB/AFM

- De monitor Financiële stabiliteit en leennormen laat zien dat de financiële risico's voor huishoudens sinds 2013 zijn afgenomen. Dit omdat de

DG Volkshuisvesting en Bouwen
DGVB-WN-Koop & Kapitaalmarkt

Datum
14 oktober 2026

Onze referentie
2026-0000557458

gemiddelde lening ten opzichte van de waarde van de woning (Loan-to-Value) en ten opzichte van het inkomen van woningeigenaren (Loan-to-Income) zijn gedaald. De gemiddelde LtI en LtV van starters zijn wel gestegen de afgelopen jaren.
- DNB adviseert net als het CPB om de leennormen niet te verruimen of te verkrappen op korte termijn om dezelfde redenen die het CPB aandraagt.

Politieke context
- De Tweede Kamer heeft regelmatig aandacht voor de leennormen, zowel vanuit perspectief van toegankelijkheid als de invloed van de leennormen op de ontwikkeling van de huizenprijzen.
- Naar aanleiding van de toezegging van Dhr. Flach zijn er gesprekken gevoerd tussen het ministerie en DNB over de impact van de leennormen op de huizenprijzen. De conclusie uit de bovengenoemde monitor blijft overeind.
- Tijdens een debat met MSZW heeft Dhr. Flach gesproken over een wijziging in het door NHG opgestelde format voor de werkgeversverklaring uit 2021. Uit gesprekken met NHG blijkt dat er over deze wijziging geen vragen uit de sector komen. En dat het arbeidsperspectief via andere instrumenten op goede wijze kan worden meegewogen, zonder dat dit gevolgen heeft voor de maximale hypotheek.

Uitvoering
De definitieve wijzigingsregeling dient uiterlijk 1 november 2026 gepubliceerd te worden in de Staatscourant, zodat kredietverstrekkers tijd hebben om de uitvoering per 1 januari 2027 op orde te hebben.

Communicatie
Met communicatie is een persbericht afgestemd. Het Nibud naast zal het adviesrapport ook een persbericht op hun website zetten. Persberichten over de leennormen worden door verschillende mediapartijen opgepikt.

Bijlagen

Volgnummer	**Naam**	**Informatie**
1	Kamerbrief Hypotheeknormen 2027	
2	Adviesrapport Hypotheeknormen 2027 van het Nibud	
3	Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2027	Ter informatie. Wordt niet meegestuurd naar TK, maar is voor de Staatscourant (FIN).
4	Toegankelijkheidsmonitor Koopwoningmarkt	Ter informatie. Wordt niet meegestuurd naar TK.

5	Monitor leennormen en financiële stabiliteit	Ter informatie. Wordt niet meegestuurd naar TK.

DG Volkshuisvesting en Bouwen
DGVB-WN-Koop & Kapitaalmarkt

Datum
14 oktober 2026

Onze referentie
2026-0000557458