

Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2026

*Regeling van de Minister van Financiën van
, [2025-.....], directie Financiële Markten, tot wijziging van de Tijdelijke regeling
hypothecair krediet in verband met de vaststelling van de inkomenstabellen voor 2026
(Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2026)*

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

Handelende in overeenstemming met de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordering;

Gelet op artikel 115, derde lid, van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen
Wft;

BESLUIT:

ARTIKEL I

De **Tijdelijke regeling hypothecair krediet** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het derde lid wordt de tabel vervangen door:

Energielabel woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 0
C, D	€ 5.000
A, B	€ 10.000
A+, A++	€ 20.000
A+++	€ 25.000
A++++	€ 30.000
A++++ (met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar)	€ 40.000

2. In het vierde lid wordt de tabel vervangen door:

Energielabel bestaande woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 20.000
C, D	€ 15.000
A, B	€ 10.000
A+, A++	€ 10.000
A+++	€ 0
A++++	€ 0

A++++ (met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar)	€ 0
--	-----

B

PM [tabellen worden later ingevoegd]

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2026.

ARTIKEL III

Deze regeling wordt aangehaald als: Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2026.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

DE MINISTER VAN FINANCIËN,

TOELICHTING

1. Algemeen

De Tijdelijke regeling hypothecair krediet strekt tot vaststelling van de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van het inkomen en de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning. De Tijdelijke regeling hypothecair krediet (hierna: de regeling) wordt jaarlijks op onderdelen herzien. Voorafgaand aan deze herziening wordt hierover advies gevraagd aan het Nibud.

De hoogte van de maximale hypotheek is deels afhankelijk van de energiezuinigheid van de woning. Voor woningen met een lager energieverbruik en dus naar verwachting lagere energielasten, kan een consument een hogere hypotheek krijgen. Dit wordt bewerkstelligd door in de regeling bedragen vast te stellen die buiten beschouwing kunnen worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast. Deze bedragen kan een consument lenen aanvullend op het bedrag dat geldt op basis van de maximale financieringslast (dit is het deel van het inkomen dat maximaal mag worden uitgegeven aan hypotheeklasten). De bedragen die buiten beschouwing kunnen worden gelaten bij het bepalen van de financieringslast voor woningen met energielabel A+++ en A++++ (al dan niet met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar) zijn naar beneden bijgesteld vanwege de lagere opbrengsten van zonnepanelen. Zonnepanelen leveren minder op dan voorheen door terugleverkosten die energiemaatschappijen in rekening brengen en de voorgenomen afschaffing van de salderingsregeling. Daarnaast is het extra bedrag dat een consument kan lenen voor energiebesparende voorzieningen voor energiezuinige woningen met energielabel A+++ geschrapt. Een eigenaar van een woning met energielabel A+++ kan, net als een woning met energielabel A++++, meestal geen andere energiebesparende voorzieningen meer treffen dan het aanschaffen van extra zonnepanelen. Deze extra zonnepanelen leveren echter weinig op zodat een extra leenbedrag niet kan worden terugverdiend binnen de looptijd van de hypotheek.

Tot slot zijn in bijlage I de inkomens met bijbehorende financieringslastpercentages opgenomen. Deze tabellen zijn aangepast vanwege de veranderde koopkracht van huishoudens en zijn in overeenstemming met het advies van het Nibud. Op advies van het Nibud zijn de financieringslastpercentages afgerond op 0,1 procent in plaats van 0,5 procent. Dit zorgt voor minder scherpe afrondingen.

2. Regeldruk

Aan de wijzigingen van de regeling zijn voor financiële ondernemingen geen extra regeldrukkosten verbonden. In de Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024 werden nieuwe regels geïntroduceerd voor aanbieders van hypothecair krediet zodat zij bij het aangaan van een hypothecair krediet rekening kunnen houden met de energiezuinigheid van de woning. In paragraaf 2 van de toelichting bij de Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024 is aangegeven dat de structurele nalevingkosten om de ICT-systemen en processen up-to-date te houden, worden geschat op € 1.100 (20 uur * € 55 (uurtarief)) per aanbieder van hypothecair krediet. In artikel 4 zijn de bedragen die buiten beschouwing kunnen worden gelaten bij het bepalen van de financieringslast voor woningen met energielabel A+++ en A++++ (al dan niet met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar) naar beneden bijgesteld. Tevens is het extra bedrag van € 10.000 dat kan worden geleend voor een woning met energielabel A+++ geschrapt. Naar aanleiding van deze wijzigingen dienen aanbieders van hypothecair krediet hun ICT-systemen aan te passen. Echter deze

aanpassing van de ICT-systemen brengt geen nieuwe regeldrukkosten mee aangezien deze aanpassing valt onder het up-to-date houden van deze ICT-systemen.

Ook voor burgers zijn er geen regeldrukkosten verbonden aan de wijzigingen van de regeling.

Artikelsgewijs

ARTIKEL I

A

Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het bepalen van de financieringslast van een hypotheek de bedragen die behoren bij het energielabel van de woning buiten beschouwing laten (artikel 4, derde lid). Wil de aanbieder bijvoorbeeld de financieringslast vaststellen van een hypotheeklening van € 400.000 voor een woning met energielabel A++++, dan kan hij voor het vaststellen van de financieringslast van die hypotheek uitgaan van een bedrag van € 370.000. Bij de berekening van het bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten voor woningen met energielabel A+++ en A++++ is rekening gehouden met de lagere opbrengst van zonnepanelen. Een eigenaar van een woning met energielabel A+++ of A++++ zal door extra zonnepanelen minder besparen vanwege de lagere opbrengst van zonnepanelen door terugleverkosten die energiemaatschappijen in rekening brengen en de voorgenomen afschaffing van de salderingsregeling in 2027. Daarom is het bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten bij het bepalen van de financieringslast voor woningen met energielabel A+++ met € 5000 verlaagd tot € 25.000. Voor woningen met energielabel A++++ is het bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten bij het bepalen van de financieringslast met € 10.000 verlaagd tot € 30.000. Voor woningen met energielabel A++++ (met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar) kan een bedrag van € 40.000 buiten beschouwing worden gelaten bij het bepalen van de financieringslast in plaats van € 50.000.

In het vierde lid is bepaald dat een aanbieder van hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning de bedragen behorend bij het energielabel van de woning buiten beschouwing kan laten bij het vaststellen van de financieringslast. Bij het bepalen van het bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten is rekening gehouden met de besparing op de energierekening indien energiebesparende voorzieningen worden getroffen. Eigenaren van een woning met energielabel C of D kunnen meer maatregelen treffen om te besparen op de energierekening dan eigenaren van een woning met energielabel A+++ . Een eigenaar van een woning met energielabel A+++ kan vaak geen andere energiebesparende voorzieningen meer treffen dan het aanschaffen van extra zonnepanelen. Deze zonnepanelen brengen echter minder dan op dan eerder voorzien vanwege terugleverkosten die energiemaatschappijen in rekening brengen en de voorgenomen afschaffing van de salderingsregeling. Vanwege het lagere rendement van zonnepanelen is voor woningen met energielabel A+++ het extra leenbedrag van € 10.000 geschrapt.

B

In bijlage I zijn de inkomens met bijbehorende financieringslastpercentages opgenomen. Deze tabellen zijn aangepast in overeenstemming met het advies van het Nibud. Voor het bepalen van de financieringslastpercentages zijn zowel de bedragen die gelden voor inkomsten als die voor uitgaven gemiddeld over de afgelopen vier jaar, door voor elk

afzonderlijk jaar financieringslastpercentages te berekenen en die te middelen. De financieringslastpercentages zijn voor de meeste inkomens iets lager dan in 2025 en daarmee daalt de maximale hypotheek voor alle inkomensniveaus. Voor 2026 verwacht het Centraal Planbureau (CPB) een gemiddelde bruto loonstijging van 4,1 procent. Indien rekening wordt gehouden met deze loonstijging stijgt de maximale hypotheek voor alle huishoudens. Voor de meeste AOW-gerechtigden daalt de maximale hypotheek zonder inkomensstijging.

ARTIKEL II

De inkomenstabellen worden jaarlijks aangepast en hebben steeds betrekking op een heel kalenderjaar. De wijzigingen van de regeling treden derhalve op 1 januari 2026 in werking.

DE MINISTER VAN FINANCIËN,