

NIEUWE LEENNORMEN HYPOTHEEK 2026



Wat zijn leennormen?

Leennormen bepalen hoeveel je maximaal kunt lenen voor de aankoop van een woning. Deze regels worden jaarlijks vastgesteld door de overheid en organisaties zoals het Nibud. Ze zorgen ervoor dat je niet meer leent dan verantwoord is, zodat je voldoende overhoudt voor andere belangrijke uitgaven, zoals boodschappen, verzekeringen en energie.

Bij het bepalen van je maximale hypotheek wordt gekeken naar:

- Je inkomen
- Eventuele schulden
- De huidige rentestand

Leennormen beschermen zowel jou als koper als de hypotheekverstrekker. Door je hieraan te houden, verklein je het risico op financiële problemen door te hoge maandlasten en creëer je meer zekerheid bij de aankoop van je huis.

Leennormen veranderen in 2026

De leennormen worden in 2026 aangepast. Bij gelijkblijvend inkomen kan een alleenstaande € 5.000 tot € 7.000 minder lenen dan in 2025.

Goed nieuws is dat huishoudens met een inkomensstijging juist meer kunnen lenen. Bij een (verwachte) loonstijging van 4,1% kan bijvoorbeeld een inkomen van € 70.000 leiden tot ongeveer € 6.000 extra leenruimte ten opzichte van 2025. Het loont dus om altijd een actuele berekening te maken op basis van je verwachte inkomen. Zo weet je precies hoeveel je verantwoord kunt lenen.

NHG-grens stijgt

Nationale Hypotheek Garantie (NHG) beschermt je onder bepaalde voorwaarden tegen een restschuld als je je huis moet verkopen.

- De NHG-grens stijgt naar € 470.000. Dat is € 20.000 meer dan in 2025.
- Ga je je huis verduurzamen? Dan is de NHG-grens maximaal € 498.200. Je mag maximaal tot 106% van de marktwaaarde extra lenen om te verduurzamen

Startersvrijstelling overdrachtsbelasting verhoogd naar € 555.000,-

Ben je tussen de 18 en 35 jaar en wil je in 2026 een woning kopen? Goed nieuws! De woningwaarde grens voor de startersvrijstelling gaat omhoog van € 525.000 naar € 555.000. Dat betekent dat je als starter bij de aankoop van je eerste woning tot dit bedrag geen 2% overdrachtsbelasting betaalt.

Onder bepaalde voorwaarden kun je dus flink besparen bij je eerste woning. De belangrijkste voorwaarden zijn onder andere:

- Je hebt niet eerder gebruikgemaakt van deze vrijstelling.
- Je koopt een woning die je zelf langdurig gaat bewonen.
- Je bent op het moment van overdracht tussen de 18 en 35 jaar oud.
- Je laat bij de notaris vastleggen dat je voldoet aan de voorwaarden.

Is de koopsom of taxatiewaarde van de woning hoger? Dan betaal je 2% overdrachtsbelasting.

Energielabel blijft bepalend voor de maximale hypotheek

Het energielabel van een woning blijft ook in 2026 belangrijk bij het bepalen van de maximale hypotheek. Een beter energielabel betekent lagere energiekosten en meer leenruimte.

De extra bedragen die je kunt lenen voor energiezuinige woningen veranderen iets ten opzichte van 2025:

Energielabel woning	Beter energielabel = meer lenen	Slechter energielabel = meer lenen voor verduurzamen
E, F, G	€ 0	€ 20.000
C, D	€ 5.000	€ 15.000
A, B	€ 10.000	€ 10.000
A+, A++	€ 20.000	€ 10.000
A+++	€ 25.000	€ 0
A++++	€ 30.000	€ 0
A+++++ (met garantie)	€ 40.000	€ 0

Deze regel stimuleert het kopen van een energiezuinige woning of het verduurzamen van je huidige woning. Huiseigenaren profiteren hiervan, omdat een woning met een goed energielabel aantrekkelijker is voor kopers en vaak tegen een hogere prijs verkocht kan worden. Een goed energielabel is dus niet alleen voordelig voor de koper, maar ook voor de verkoper.

Lagere hypotheekrente bij duurzaam wonen

Sommige banken geven duurzaamheidskorting op je hypotheekrente bij een goed energielabel. Bijvoorbeeld 0,15% korting bij energielabel A. Zo stimuleren overheid en banken verduurzaming. Duurzaamheidsmaatregelen zoals, beter isoleren, zonnepanelen plaatsen of een warmtepomp installeren kunnen je energielabel verbeteren, je maandlasten verlagen en je woning aantrekkelijker maken voor de toekomst.

Alleenstaanden

Ben je alleenstaand en verdien je minstens € 30.000 per jaar? Dan krijg je in 2026 nog steeds € 17.000 extra leenruimte boven op je normale berekening. Dat is bedoeld om alleenstaanden beter te laten concurreren met stellen.

- Bij gelijkblijvend inkomen kun je iets minder lenen dan in 2025
- Stijgt je loon met $\pm 4\%$, dan blijft je leencapaciteit ongeveer gelijk
- Koop je een woning met energielabel A of B? Dan mag je € 10.000 extra lenen

Conclusie: Wat betekent dit voor jou?

In 2026 kun je bij een inkomensstijging meer lenen, terwijl bij gelijk inkomen de maximale hypotheek iets lager kan uitvallen. Een goed energielabel verhoogt je leenruimte, verlaagt je maandlasten en maakt je woning aantrekkelijker voor kopers.

Regelingen zoals extra leenruimte voor alleenstaanden, de NHG-grens en de vrijstelling van overdrachtsbelasting bieden extra voordelen. Zo kun je verantwoord meer lenen en slimme keuzes maken bij de aankoop of verduurzaming van je woning.