

NIEUWE LEENNORMEN HYPOTHEEK 2025



Wat zijn leennormen?

Leennormen zijn regels die bepalen hoeveel je maximaal mag lenen voor het kopen van een huis. Deze regels worden elk jaar vastgesteld door de overheid en andere organisaties, zoals het Nibud. Ze zijn bedoeld om ervoor te zorgen dat mensen niet meer lenen dan verantwoord is.

Bij het vaststellen van je maximale hypotheek wordt rekening gehouden met je inkomen, eventuele schulden, en de rentestand.

Het doel van deze regels is ervoor te zorgen dat je genoeg geld overhoudt voor andere belangrijke uitgaven, zoals boodschappen en verzekeringen.

De leennormen helpen voorkomen dat mensen in financiële problemen komen doordat ze te veel lenen. Ze beschermen zowel de koper als de hypotheekverstrekker. Door je hier aan te houden, is de kans kleiner dat je door hoge maandlasten in de problemen komt. Hierdoor krijg je meer zekerheid en stabiliteit als je een huis koopt.

De nieuwe hypotheeknormen 2025

De overgang van de hypotheeknormen van 2024 naar 2025 brengt enkele duidelijke veranderingen met zich mee. Waar de leennormen in 2024 al in het teken stonden van verduurzaming en nieuwe regels rond de studieschuld, focust 2025 vooral op de invloed van loonstijgingen.

Voor 2025 komt het Nibud uit op een iets hogere maximale hypotheek dan dit jaar, mits het inkomen van de koper met 4,3 procent stijgt. Dat is de gemiddelde loonstijging die het Centraal Planbureau voor komend jaar verwacht.

Een huishouden met een jaarinkomen van € 70.000 zou dan bijvoorbeeld € 7.000 meer kunnen lenen. Maar zonder die loonstijging zouden ze juist € 6.000 minder kunnen lenen dan in 2024. Zonder loonsverhoging komen kopers met een (gezamenlijk) inkomen tot € 60.000 ook op een hoger maximaal leenbedrag. Wie meer verdient en volgend jaar geen loonstijging heeft, komt iets lager uit dan in 2024.

Energie label blijft bepalend voor de maximale hypotheek

Net als in 2024 blijft in 2025 het energielabel van een woning een belangrijke rol spelen bij het bepalen van de maximale hypotheek. Een woning met een goed energielabel heeft lagere energiekosten en is beter voor het milieu. Daarom kun je meer lenen als je een energiezuinig huis koopt. De extra bedragen die je kunt lenen blijven hetzelfde als in 2024:

Energie label 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+++	€ 30.000	€ 10.000
A++++	€ 40.000	€ 0
A+++++ (met garantie)	€ 50.000	€ 0

Deze regel maakt het aantrekkelijker om een energiezuinige woning te kopen of je huidige woning te verduurzamen. Hierdoor kunnen huiseigenaren hun woning tegen een hogere prijs verkopen, omdat kopers meer kunnen lenen voor huizen met een goed energielabel. Een goed energielabel is dus niet alleen voordelig voor de koper, maar ook voor de verkoper.

Het verduurzamen van een woning kan op verschillende manieren, zoals door betere isolatie, het plaatsen van zonnepanelen, of het installeren van een warmtepomp. Deze maatregelen kunnen ervoor zorgen dat je huis een beter energielabel krijgt, waardoor je meer kunt lenen en je energiekosten lager worden. Dit is niet alleen voordelig voor je maandlasten, maar maakt je huis ook aantrekkelijker voor toekomstige kopers.

Wijzigingen voor alleenstaanden

Sinds 2024 mogen alleenstaanden een vast extra bedrag lenen bovenop de maximale hypotheek. In 2025 is dit bedrag verhoogd van € 16.000 naar € 17.000. Dit betekent dat alleenstaanden meer mogelijkheden hebben om een huis te kopen, vooral in een markt waar tweeverdieners vaak een groter budget hebben. Deze regel is bedoeld om ervoor te zorgen dat alleenstaanden meer kans hebben op de woningmarkt en niet achterblijven bij tweeverdieners.

De verhoging van € 16.000 naar € 17.000 lijkt misschien niet heel groot, maar kan in een krappe woningmarkt het verschil maken tussen wel of niet een huis kunnen kopen. Het biedt alleenstaanden extra financiële ruimte om mee te kunnen bieden in de huizenmarkt, waar prijzen vaak hoog zijn en snel stijgen. Hierdoor kunnen ze beter concurreren met andere kopers en hebben ze meer kans om hun droomhuis te vinden.

Studieschuld minder zwaar meegewogen

Ook in 2025 wordt de maandlast van je DUO-studieschuld meegenomen in plaats van de oorspronkelijke schuld. Stel dat je een studieschuld van € 20.000 hebt, maar al € 5.000 hebt afgelost. Alleen de maandlast van de resterende € 15.000 wordt dan meegenomen. Dit betekent dat je een hogere hypotheek kunt krijgen omdat de maandlasten lager zijn.

Dit is voordelig voor mensen die hun studieschuld al gedeeltelijk hebben afbetaald. Hoe lager je maandlasten, hoe meer je kunt lenen. Bijvoorbeeld, als je maandlasten zijn verlaagd van € 100 naar € 50 per maand, kun je tot € 10.000 extra lenen voor je huis. Dit helpt je om beter te concurreren in de woningmarkt. Voor starters op de woningmarkt kan dit een groot verschil maken.

Bescherming tegen overkreditering

De hypotheeknormen in 2025 zijn ook bedoeld om te voorkomen dat mensen te veel lenen. Als je te veel leent, kun je in de problemen komen als je je maandlasten niet meer kunt betalen. Dit kan ertoe leiden dat je andere belangrijke uitgaven niet meer kunt doen, of zelfs dat je gedwongen wordt je huis te verkopen. Daarom moet je, ook al kun je meer lenen, altijd goed nadenken over wat voor jou haalbaar is.

Conclusie: Wat betekent dit voor jou?

De nieuwe regels voor 2025 geven mensen meer mogelijkheden om te lenen, vooral als hun inkomen stijgt en als ze alleenstaand zijn. Tegelijkertijd is het belangrijk om te kijken naar het energielabel van de woning, omdat dit invloed heeft op hoeveel je kunt lenen.