

Monitor leennormen en financiële stabiliteit

2026

DeNederlandscheBank

EUROSYSTEEM



AFM

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	4
2 Ontwikkeling indicatoren en financiële stabiliteitsrisico's	5
Huizenmarkt en hypotheekschuld	5
LTV en LTI-ratio's	7
Overige risicokenmerken	10
3 Conclusies en aanbevelingen	13
Annex	14
Data en definities	15

Samenvatting

Dit rapport is de eerste monitor van de AFM en DNB over de relatie tussen hypothecaire leennormen en financiële stabiliteit. De monitor is opgesteld op verzoek van de minister van Financiën en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Het doel van de monitor is om jaarlijks inzicht te geven in de risico's die voortkomen uit hypothecaire kredietverlening, zodat financiële stabiliteit nadrukkelijker wordt betrokken bij de vaststelling van de leennormen. De monitor maakt gebruik van een vaste set indicatoren die relevante ontwikkelingen bij huishoudens en financiële instellingen en op de woningmarkt in kaart brengen.

Sinds de invoering van de wettelijke leennormen in 2013 zijn kwetsbaarheden geleidelijk wat afgenomen. De gemiddelde LTV en LTI zijn gedaald, waardoor huishoudens beter bestand zijn tegen prijsdalingen of inkomensschokken. Bij nieuwe leningen is sinds 2022 juist een lichte toename van LTV en LTI-ratio's zichtbaar. Mede hierdoor blijven financiële stabiliteitsrisico's aanwezig. De hypotheekschuld is in internationaal perspectief hoog, nieuwe hypotheekleningen kennen nog steeds hoge LTV's, en steeds meer huishoudens – met name starters – gebruiken hun leencapaciteit vrijwel volledig. Hierdoor blijft de wisselwerking tussen schuldopbouw en hoge huizenprijzen een belangrijk systeemrisico.

Prudente leennormen blijven daarom essentieel voor de financiële stabiliteit. Verruiming van de leennormen zou, gezien de gespannen woningmarkt, leiden tot meer risicovol leengedrag en verdere opwaartse prijsdruk. Strengere leennormen kunnen financiële stabiliteitsrisico's verkleinen, maar zullen in de huidige krappe markt op de korte termijn effect hebben op toegankelijkheid. Een bredere beleidsmix – waaronder het verminderen van fiscale prikkels en vergroten van het woningaanbod – is noodzakelijk om de structurele kwetsbaarheden te verkleinen.

1 Inleiding

Hypothecaire leennormen zijn belangrijk voor de financiële stabiliteit, omdat ze een verantwoorde kredietverstrekking aan huishoudens waarborgen. Sinds 2013 zijn de leennormen wettelijk verankerd en worden ze jaarlijks door het kabinet vastgesteld in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Vorig jaar zijn de doeltreffendheid en doelmatigheid van de leennormen voor het eerst geëvalueerd. Naar aanleiding van deze evaluatie heeft de minister van Financiën, mede namens de minister van Volks-huisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), de AFM en DNB gevraagd om de financiële stabiliteit in relatie tot de hypothecaire leennormen jaarlijks te monitoren. Daarnaast is het CPB gevraagd om de relatie tussen de leennormen en de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt te monitoren. Op deze manier krijgen financiële stabiliteit en toegankelijkheid van de koopwoningmarkt een nadrukkelijker rol bij het vaststellen van de leennormen. Dit rapport is opgesteld door de AFM en DNB, en bevat de eerste rapportage over de leennormen in relatie tot financiële stabiliteit.

De woningmarkt vormt een belangrijke bron van financiële stabiliteitsrisico's. Nederlandse huishoudens hebben relatief hoge hypotheekschulden, en deze hypotheekschulden vormen een belangrijk deel van de leningen van banken en andere kredietverstrekkers. Bovendien is er een duidelijke relatie tussen hypothecaire kredietverlening en de ontwikkeling van huizenprijzen.¹ Snelle stijgingen van huizenprijzen kunnen – in combinatie met ruime kredietverlening en toenemende schulden – de kwetsbaarheid van het financiële systeem voor neerwaartse schokken vergroten.

Leennormen leveren een belangrijke bijdrage aan het beperken van deze financiële stabiliteitsrisico's doordat ze de hypotheekschuld die huishoudens kunnen aangaan begrenzen.² Nederland kent twee wettelijke leennormen: één op basis van het inkomen (Loan-to-Income of LTI-norm³) en één op basis van de waarde van de woning (Loan-to-Value of LTV-limiet).

Met deze jaarlijkse monitor beogen we inzicht te geven in de ontwikkeling van de risico's voor de financiële stabiliteit die voortkomen uit hypothecaire kredietverstrekking. Dit doen we op basis van een vaste set van kwantitatieve indicatoren, waarmee we (op termijn) veranderingen over de tijd goed zichtbaar kunnen maken. We kijken naar indicatoren die de omvang en opbouw van kwetsbaarheden bij huishoudens en financiële instellingen inzichtelijk maken, en naar indicatoren die de opbouw en materialisatie van risico's weergeven. De opbouw van kwetsbaarheden meten we onder andere via het aandeel huishoudens met een hoge LTV en/of LTI, het aandeel huishoudens dat op korte termijn met een renteherziening wordt geconfronteerd, en het aandeel aflossingsvrije hypotheekschulden. Voor de opbouw en materialisatie van risico's kijken we bijvoorbeeld naar de ontwikkeling van huizenprijzen en naar kredietrisico's bij financiële instellingen.⁴

Het rapport is als volgt opgebouwd. Het volgende hoofdstuk beschrijft de belangrijkste ontwikkelingen op basis van de indicatoren. Het rapport sluit af met conclusies en aanbevelingen. In de Annex zijn enkele aanvullende indicatoren opgenomen.

¹ Zo vindt een recente DNB-studie dat verruiming van de leennormen in Nederland zich vertaalt in stijgende huizenprijzen.

² Zie bijvoorbeeld BIS (2023).

³ Deze norm stelt een maximum aan het deel van het inkomen dat mag worden besteed aan hypotheeklasten. De maximale hypotheeklasten kunnen vervolgens worden omgerekend naar een maximaal leenbedrag ten opzichte van het inkomen.

⁴ Hiermee sluiten we aan bij de voorstellen die in de evaluatie door SEO zijn gedaan.

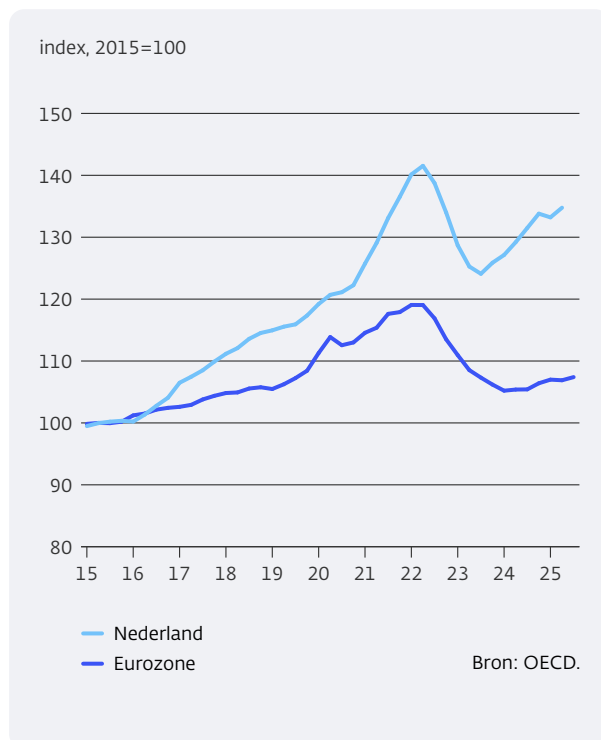
2 Ontwikkeling indicatoren en financiële stabiliteitsrisico's

Dit hoofdstuk beschrijft de recente ontwikkeling van de indicatoren gerelateerd aan de hypothecaire leennormen, en de belangrijkste implicaties voor financiële stabiliteit. Eerst schetsen we de ontwikkelingen in de huizenmarkt en hypotheekschuld. Vervolgens gaan we dieper in op specifieke risicokenmerken van de hypotheekschuld, zoals de Loan-to-Value (LTV), Loan-to-Income (LTI) en renteherzieningen. Deze indicatoren geven gezamenlijk een goed beeld van de kwetsbaarheden bij huishoudens en financiële instellingen.

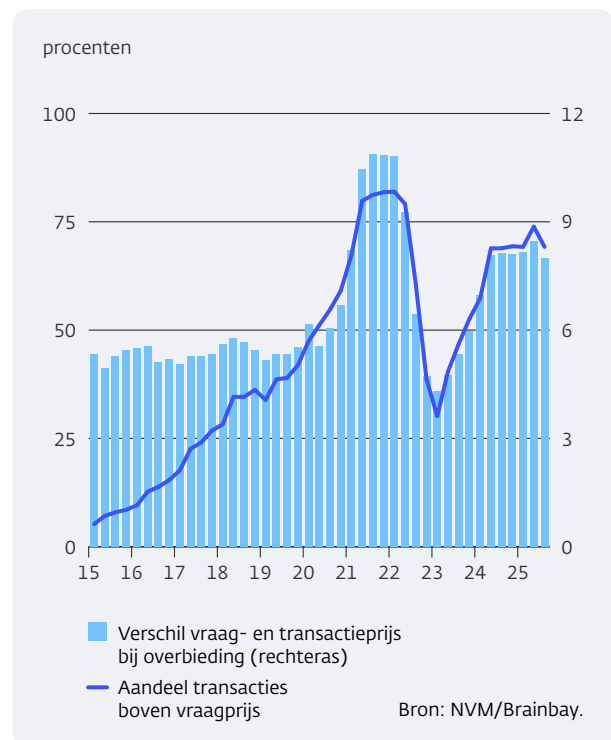
Huizenmarkt en hypotheekschuld

De Nederlandse huizenmarkt is gespannen en vertoont tekenen van overwaardering. Recent vlakt de stijging van huizenprijzen weliswaar af, maar met 21 procent zijn huizenprijzen in Nederland sinds medio 2023 aanzienlijk harder gestegen dan inkomens in dezelfde periode (14 procent). De prijs-inkomensratio is hierdoor in die periode met bijna 9 procent gestegen (figuur 1). De ratio is nog wel lager dan begin 2022, maar met de recente stijging wijkt Nederland af van de eurozone als geheel, waar de prijs-inkomensratio de afgelopen twee jaar vrij constant bleef. Het aandeel woningtransacties waarbij de vraagprijs werd overboden bedroeg in 2025 bijna 75 procent (figuur 2).

Figuur 1 Prijs-inkomensratio



Figuur 2 Overbiedingen



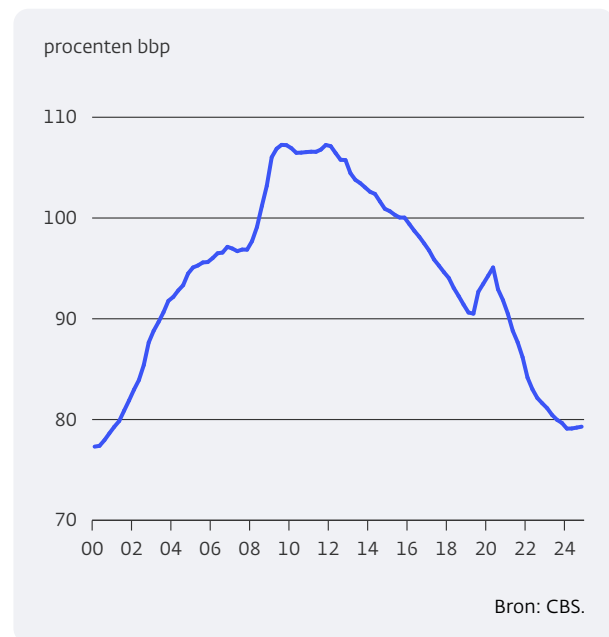
Mede door de recente toename van de kredietgroei blijft de hypotheekschuld van Nederlandse huishoudens hoog. De hypotheekschuld groeide in het tweede kwartaal van 2025 met ruim 5 procent ten opzichte van een jaar eerder (figuur 3). Dit is de grootste stijging sinds 2008. De totale hypotheekschuld ten opzichte van

het bbp lag in de afgelopen twee jaar net onder de 80 procent (figuur 4). Ondanks de geleidelijke daling sinds 2012 blijft de schuld van huishoudens in internationaal perspectief hoog. Ter vergelijking: in de eurozone bedroeg de gemiddelde schuldratio van huishoudens in 2025 ongeveer 50 procent.⁵

Figuur 3 Hypothecaire kredietgroei



Figuur 4 Hypotheekschuld huishoudens



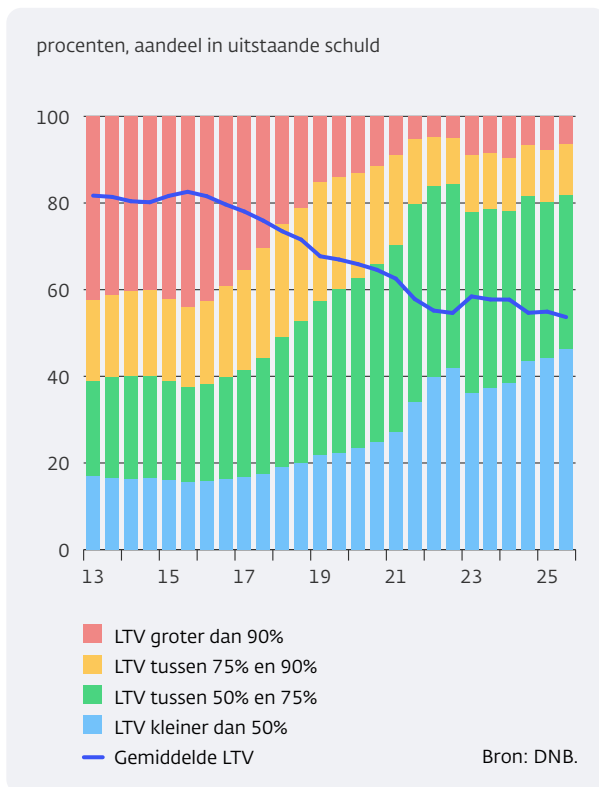
⁵ Dit betreft de totale schuld van huishoudens, dus zowel hypothecair krediet als andere vormen van krediet.

LTV en LTI-ratio's

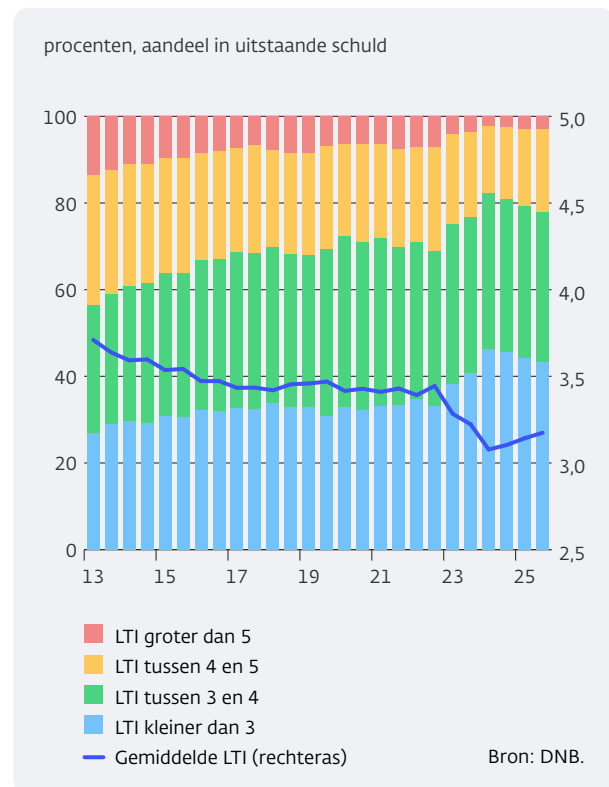
Sinds de invoering van de wettelijke leennormen in 2013 zijn huishoudens gemiddeld genomen minder kwetsbaar geworden voor prijs- en inkomensschokken. De gemiddelde LTV van alle uitstaande Nederlandse hypotheeklen ligt op dit moment net boven de 50 procent (figuur 5). Bijna 8 procent van de hypotheeklen heeft een LTV hoger dan 90 procent. Dit is aanzienlijk minder dan in 2013, toen – na een forse huizenprijsdaling in de jaren daarvoor – ruim 40 procent een LTV hoger dan 90 procent had en een derde van

alle hypotheeklen 'onder water' stond. Door de lagere gemiddelde LTV zijn huiseigenaren en hypotheekverstrekkers minder kwetsbaar bij een eventuele huizenprijsdaling. Waar in de periode 2015-2022 duidelijk sprake was van een daling van de gemiddelde LTV, lijkt deze sinds 2022 af te vlakken. Ook de gemiddelde LTI laat ten opzichte van 2013 een verbetering zien en bedraagt op dit moment 3,2 (figuur 6). De gemiddelde LTI is vooral in de periode 2023-2024 gedaald, mede als gevolg van de inkomensstijgingen in die jaren, maar recent weer licht gestegen. Van alle hypotheeklen heeft 9 procent een LTI hoger dan 4,5.

Figuur 5 Ontwikkeling LTV-ratio



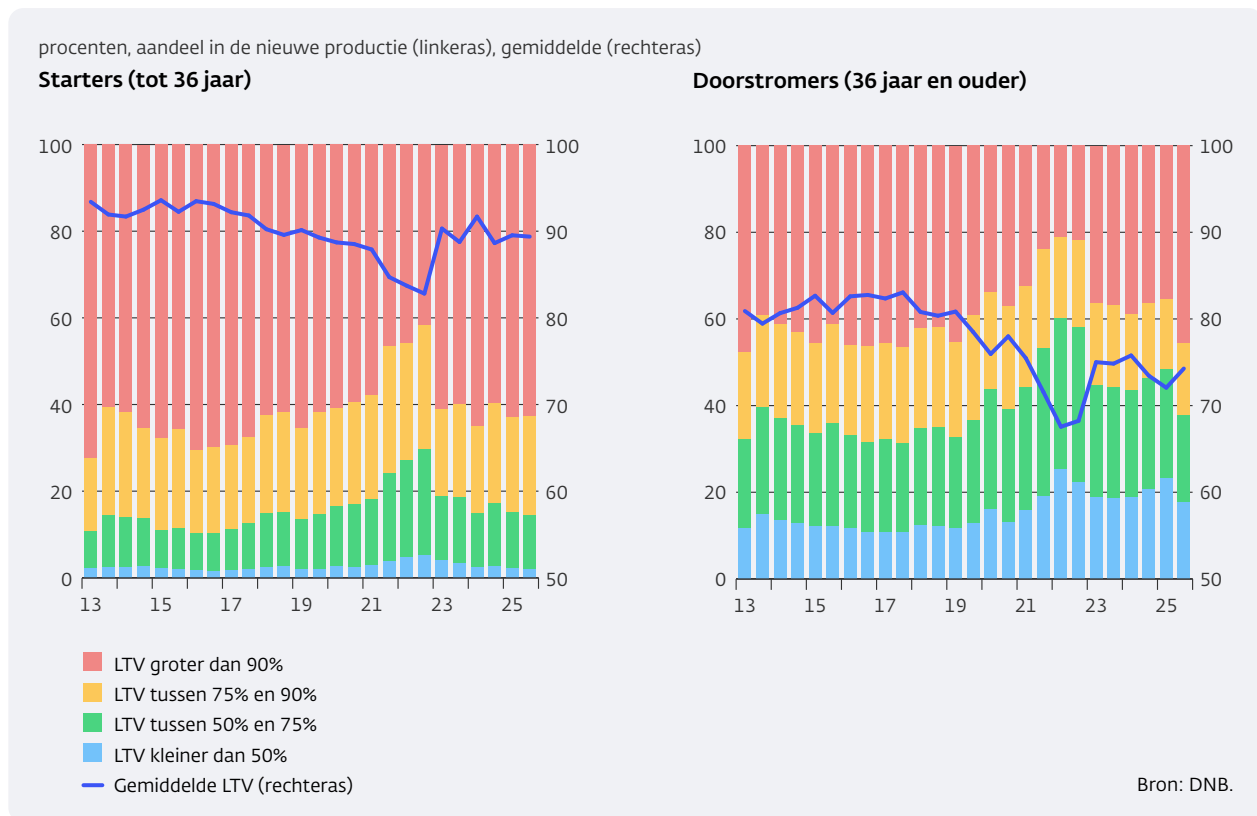
Figuur 6 Ontwikkeling LTI-ratio



Voor nieuwe leningen is de gemiddelde LTV de laatste jaren toegenomen, waardoor met name starters kwetsbaar blijven voor een huizenprijsdaling. Meer dan de helft van de starters⁶ sluit een lening af met een LTV hoger dan 90 procent (figuur 7). Sinds 2022 is per saldo een toename zichtbaar van de gemiddelde LTV-ratio van starters tot 89 procent in 2025. Overigens is

onder doorstromers een vergelijkbaar patroon te zien, al ligt de gemiddelde LTV met 74 procent voor deze groep wel lager. De jarenlange geleidelijke daling van de LTV van nieuwe hypotheeklen heeft zich sinds 2022 dus niet doorgezet. Hierdoor blijft de LTV voor nieuwe leningen hoog, zeker in vergelijking met andere landen, waar vaak een maximum norm van 80 of 90 procent geldt.

Figuur 7 LTV van nieuwe leningen

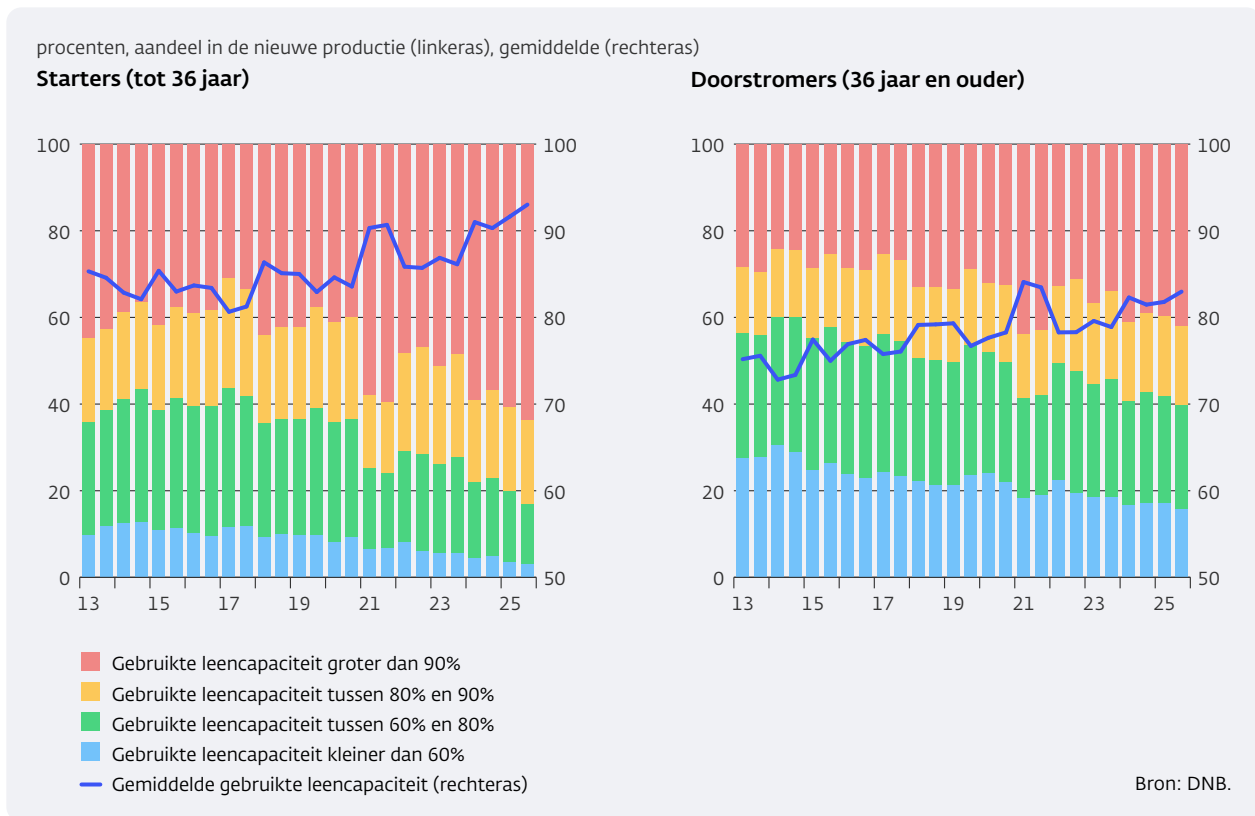


⁶ We maken onderscheid tussen starters en doorstromers op basis van leeftijd. Zie de definities in de Annex.

Ook valt op dat huishoudens bij een nieuwe hypotheek steeds vaker de grenzen opzoeken van wat ze op basis van hun inkomen kunnen lenen. Starters leenden in 2025 gemiddeld 92% van het bedrag dat zij op basis van hun inkomen maximaal kunnen lenen; voor doorstromers was

dat 83% (figuur 8). Hiermee zet de trendmatige stijging van het aandeel huishoudens dat bijna maximaal leent door. Dit vergroot voor deze groep het risico dat de hypotheeklasten problematisch worden na een inkomensdaling, met mogelijk meer wanbetalingen en lagere consumptie tot gevolg.

Figuur 8 Gebruikte leencapaciteit bij nieuwe leningen

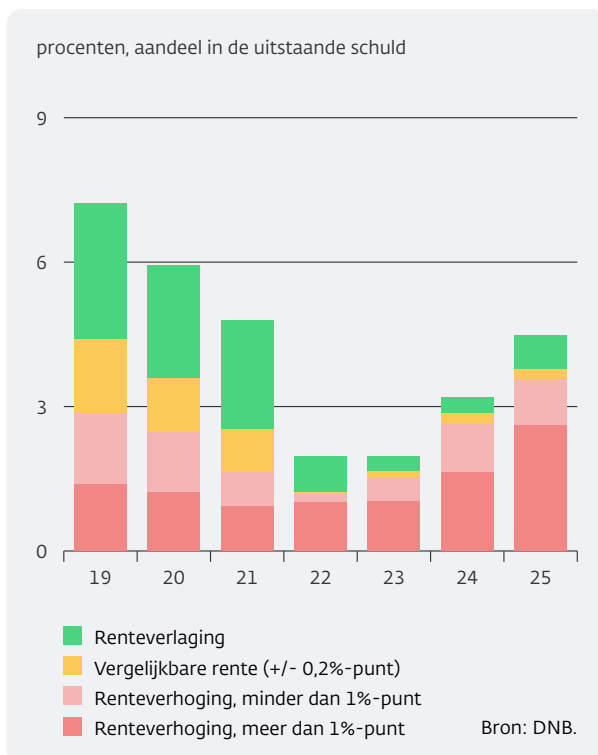


Overige risicokenmerken

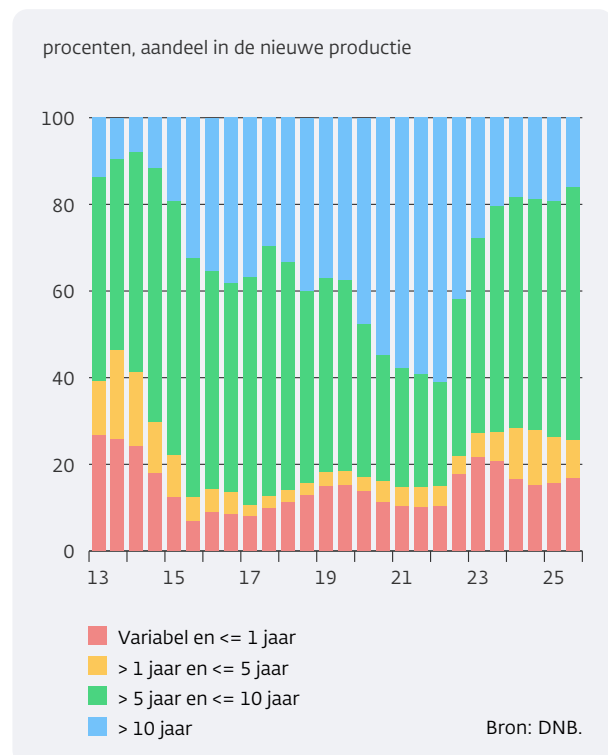
De herfinancieringsrisico's voor huishoudens zijn op korte termijn beperkt. Bij het aflopen van de rentevaste periode bestaat het risico dat de nieuwe rente hoger is, en dus tot een stijging van de hypotheeklasten leidt. Dit risico lijkt voor huishoudens op korte termijn beperkt. Per eind 2025 moet voor ongeveer 4,5 procent van de uitstaande leningen de rente in het komende jaar worden herzien (figuur 9). Dit aandeel is relatief laag, omdat veel huishoudens de rente voor lange tijd hebben vastgezet tijdens de periode van zeer lage hypotheekrentes in

2020-2022 (figuur 10). Sinds begin 2022 is de hypotheekrente fors gestegen. Mede hierdoor krijgen huishoudens die in het komende jaar hun rente moeten herzien naar verwachting in driekwart van de gevallen met een hogere rente te maken (figuur 9). Het is waarschijnlijk dat ook toekomstige herfinanciering in de meeste gevallen tot een hogere rente zullen leiden. In de periode tot en met 2030 loopt voor 30 procent van de hypotheekleningen de rentevaste periode af. Overigens kiezen op dit moment de meeste huishoudens bij het afsluiten van een nieuwe lening voor een rentevaste periode van 10 jaar.

Figuur 9 Herfinanciering binnen één jaar

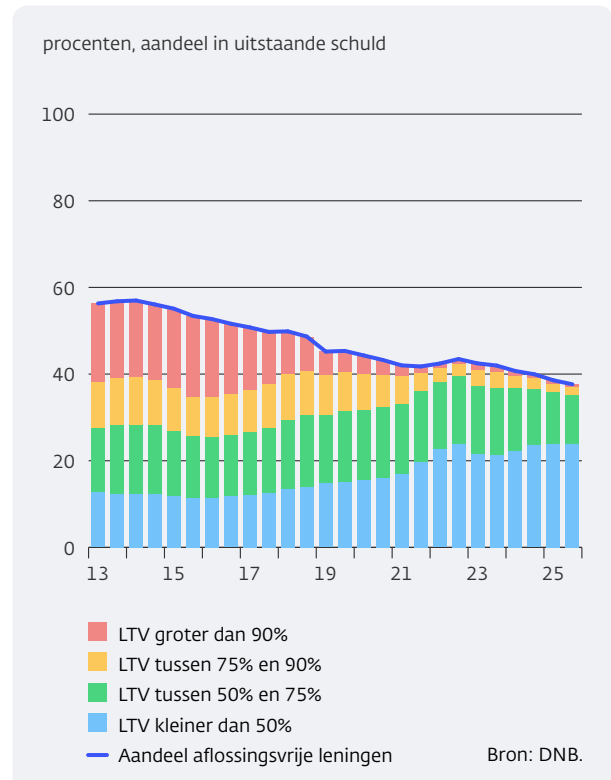


Figuur 10 Rentelooptijd nieuwe leningen



De dalende trend van het aandeel aflossingsvrije leningen in de totale hypotheekschuld zette de afgelopen jaren door. In het derde kwartaal van 2025 bestond nog bijna 40 procent van de hypotheeken bij Nederlandse financiële instellingen uit leningen waarop niet regulier wordt afgelost, en waar ook geen spaar-of beleggingsproduct aan is gekoppeld (figuur 11).⁷ Ook valt op dat aflossingsvrije leningen doorgaans een relatief lage LTV hebben. Het aandeel met een LTV hoger dan 75 procent ligt bij aflossingsvrije leningen op 7 procent, terwijl het voor de totale hypotheekschuld op bijna 20 procent ligt. Dit verlaagt het risico dat de waarde van het onderpand onvoldoende is om de lening aan het einde van de looptijd af te lossen. Dit laat onverlet dat aflossingsvrije leningen in andere opzichten risicovoller kunnen zijn dan aflossende leningen.⁸ Zo hebben kredietverstrekkers maar beperkt inzicht in de mate waarin klanten de hypotheeklasten ook na pensionering kunnen blijven dragen.

Figuur 11 Aflossingsvrije leningen

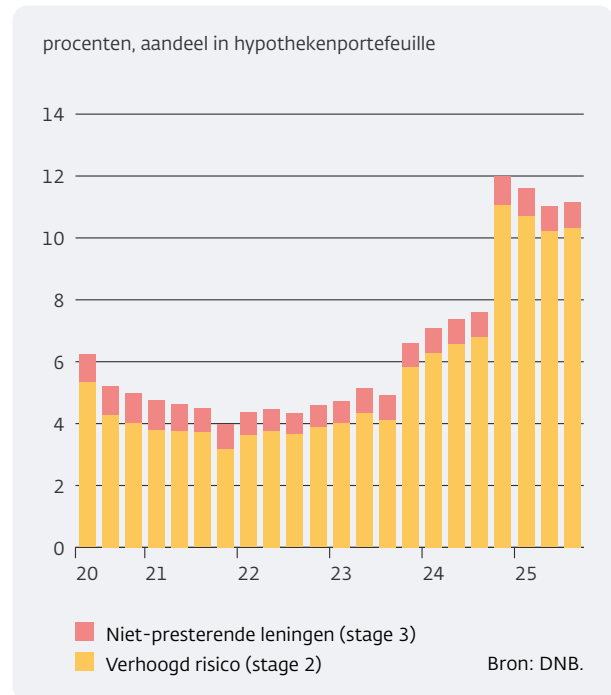


⁷ De ECB rekent ook leven- en beleggingshypotheeken tot de aflossingsvrije leningen. Deze vormen 4 procent van de hypotheekschuld.

⁸ Zie ook recente publicaties van [AFM](#) en [DNB](#) hierover.

Tot slot blijven de kredietrisico's voor financiële instellingen laag, al is recent een groter deel van de hypotheekleningen als risicovol aangemerkt. Het aandeel niet-presterende leningen (stage 3) bij banken ligt voor Nederlandse hypotheekleningen al jaren op een laag niveau van ongeveer 0,8 procent (figuur 12).⁹ Wel is het aandeel hypothecaire leningen met verhoogd kredietrisico (stage 2) in de afgelopen twee jaar toegenomen. Dit wordt voor een belangrijk deel verklaard door aanscherpingen die banken hebben doorgevoerd in de risicobeheersing van aflossingsvrije leningen. Ondanks de recente toename van het aandeel stage 2 leningen blijven de directe kredietrisico's van Nederlandse woninghypotheekleningen beperkt, mede doordat ongeveer een kwart van de uitstaande hypotheekleningen NHG-dekking heeft (zie figuur A3 in de Annex). Een huizenprijzdaling raakt financiële instellingen dan ook met name indirect via de macro-economische gevolgen ervan.

Figuur 12 Kredietrisico banken



⁹ Ook uit cijfers van het Bureau Kredietregistratie (BKR) blijkt dat het aantal huishoudens met een betalingsachterstand op de hypotheek laag is.

3 Conclusies en aanbevelingen

Sinds de introductie van de wettelijke leennormen in 2013 zijn kwetsbaarheden die voortkomen uit de omvangrijke hypotheekschuld van Nederlandse huishoudens geleidelijk afgenomen. Hierdoor zijn huishoudens gemiddeld genomen beter in staat om de gevolgen van een eventuele huizenprijsdaling of een negatieve inkomensschok op te vangen. De risico's voor de financiële stabiliteit zijn hierdoor afgenomen. Wel blijft de hypotheekschuld van Nederlandse huishoudens in vergelijking met andere landen hoog en zien we dat de aanhoudend gespannen situatie op de Nederlandse woningmarkt huizenkopers aanzet tot risicovol leengedrag. LTV's van nieuwe leningen blijven hoog en huishoudens zoeken in toenemende mate de grenzen van hun leencapaciteit op. Vooral starters moeten zich steeds dieper in de schulden steken om een woning te kunnen kopen. Hierdoor is de kwetsbaarheid van met name starters voor een huizenprijsdaling of voor een negatieve inkomensschok sinds 2022 per saldo toegenomen. De combinatie van hoge schuld niveaus en risicovolle nieuwe leningen zorgt ervoor dat de wisselwerking tussen de huizenmarkt en hypotheekschulden nog steeds een belangrijk systeemrisico is voor de Nederlandse economie.

Prudente leennormen blijven een belangrijke voorwaarde voor het beperken van de financiële stabiliteitsrisico's. Een verruiming van de leennormen is vanuit het oogpunt van financiële stabiliteit dan ook onwenselijk. Dit geldt des te meer nu sprake is van grote geopolitieke en macro-economische onzekerheid. Gelet op de huidige krapte op de Nederlandse woningmarkt is het bovendien waarschijnlijk dat een verruiming van de leennormen huizenkopers aanzet tot meer risicovol leengedrag, om zo meer kans te maken op het kopen van een woning. Dit zou de huizenprijzen verder opdrijven en de risico's voor de financiële stabiliteit vergroten.

Nederland kent in vergelijking met andere landen een hoge LTV-limiet. Tegen deze achtergrond adviseren internationale organisaties zoals het IMF en de European Systemic Risk Board (ESRB) de Nederlandse overheid om strengere leennormen te hanteren, en zo de risico's voor de financiële stabiliteit te beperken. Tegelijk kan verkrapping van de leennormen de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt, die momenteel onder druk staat¹⁰, verder verslechteren. Zo kan een verlaging van de LTV-limiet het vooral voor starters tijdelijk moeilijker maken om een huis te kopen. In de huidige woningmarkt is het verkrappen van de leennormen daardoor relatief kostbaar. In een meer evenwichtige woningmarkt, met onder meer een beter functionerende huurmarkt, kan een lagere LTV-limiet de financiële stabiliteit bevorderen.

De relatie tussen financiële stabiliteit en leennormen hangt van diverse factoren af. Zo is een betrouwbare waardering van woningen essentieel voor de effectiviteit van de LTV-limiet en voor een goede inschatting van het kredietrisico van hypothecaire leningen. Verder moet deze relatie worden gezien in de context van het bredere woningmarktbeleid. In Nederland wordt eigenwoningbezit gestimuleerd door een gunstige fiscale behandeling van de eigen woning. In combinatie met ruime leennormen leidt dit tot hoge hypotheekschulden en huizenprijzen, wat bijdraagt aan risico's voor de financiële stabiliteit. De druk op de woningmarkt wordt verder vergroot doordat er te weinig nieuwe woningen bijkomen. Een geleidelijke afbouw van de fiscale stimulering van het eigenwoningbezit en uitbreiding van het woningaanbod dragen eraan bij dat huishoudens minder geneigd zijn maximaal te lenen en kunnen zo schuldopbouw en de risico's voor financiële stabiliteit beperken.

¹⁰ Zie de Toegankelijkheidsmonitor koopwoningmarkt van het CPB.

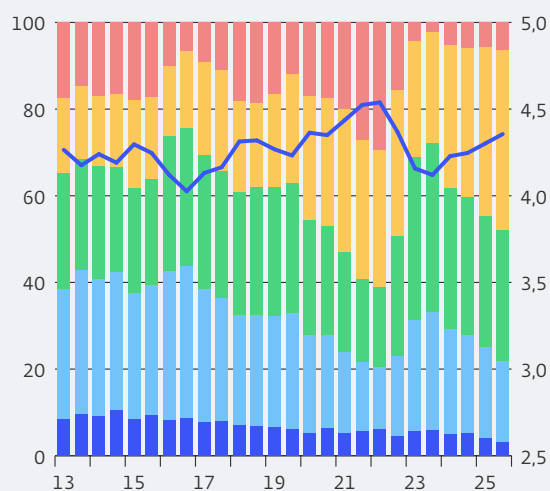
Annex

De indicatoren in deze Annex staan niet in de hoofdtekst van het rapport, maar maken wel deel uit van de set van indicatoren die we jaarlijks willen monitoren om inzicht te geven in de ontwikkeling van de risico's voor de financiële stabiliteit die voortkomen uit hypothecaire kredietverstrekking.

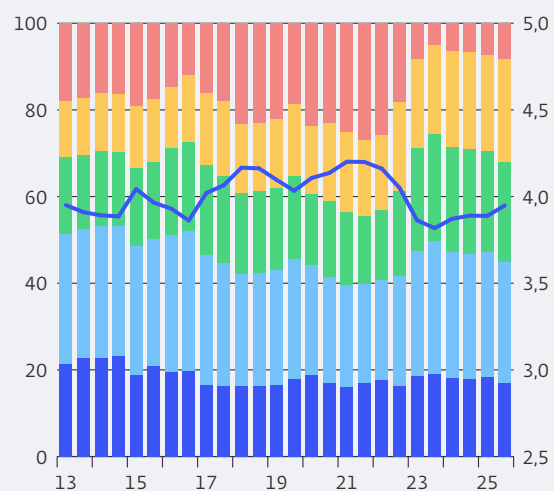
Figuur A1 LTI van nieuwe leningen

procenten, aandeel in de nieuwe productie (linkeras), gemiddelde (rechteras)

Starters (tot 36 jaar)



Doorstromers (36 jaar en ouder)



- LTI groter dan 5
- LTI tussen 4,5 en 5
- LTI tussen 4 en 4,5
- LTI tussen 3 en 4
- LTI kleiner dan 3
- Gemiddelde LTI (rechteras)

Bron: DNB.

Data en definities

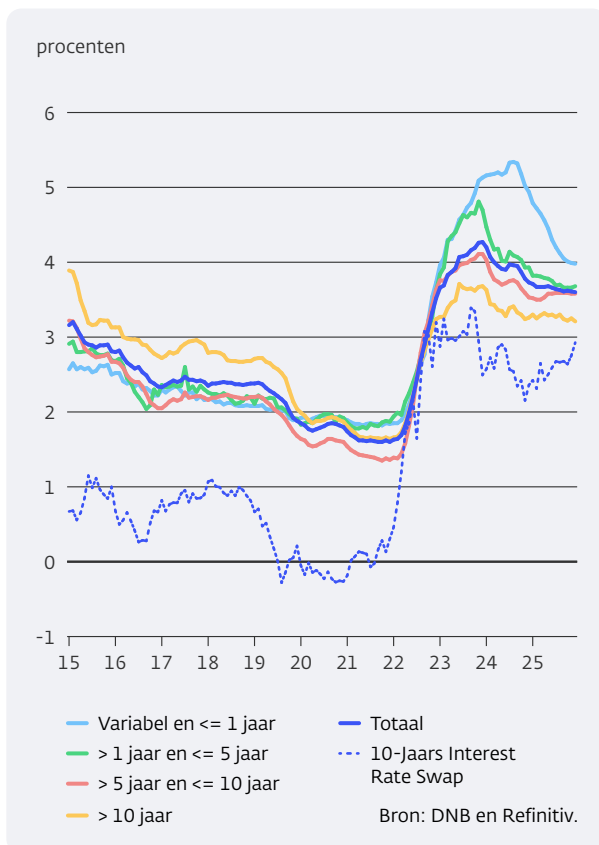
Voor deze monitor maken we gebruik van granulaire hypothekendata van DNB, die informatie bevat over een groot aantal kenmerken van individuele leningen. Deze data heeft betrekking op hypothecaire leningen op de balansen van Nederlandse banken, verzekeraars, pensioenfondsen en beleggingsinstellingen. In totaal bevat de dataset gegevens over 87 procent van alle hypothecaire leningen op de balansen van financiële instellingen in Nederland. Dit is gelijk aan 85 procent van de totale hypotheekschuld van Nederlandse huishoudens. De rapportage van hypothekendata door banken heeft van medio 2022 tot medio 2025 stilgelegen. De cijfers over de leningen van banken in die periode zijn gebaseerd op de informatie over de uitstaande

hypotheken per medio 2022 en per eind 2025.

We maken onderscheid tussen starters en doorstromers op basis van leeftijd. We spreken van een starter wanneer de oudste persoon in het huishouden dat de hypotheek afsluit jonger is dan 36 jaar. In alle andere gevallen spreken we van een doorstromer.

Nieuwe hypotheken zijn leningen die in het voorafgaande half jaar zijn afgesloten. Het kan hierbij gaan om hypotheken die worden afgesloten voor een woningaankoop, maar ook om oversluitingen of ophogingen van bestaande leningen. Op basis van de gegevens van financiële instellingen kunnen we hier geen onderscheid tussen maken. Kortheids halve gebruiken we in de tekst de termen 'starters' en 'doorstromers' voor alle nieuwe leningen.

Figuur A2 Hypotheekrente op nieuwe leningen



Figuur A3 Hypotheken met NHG-dekking



De Nederlandsche Bank N.V.
Postbus 98, 1000 AB Amsterdam
020 524 91 11
dnb.nl

Volg ons op:

 Instagram

 LinkedIn

 x

Autoriteit Financiële Markten
Postbus 11723
1001 GS Amsterdam
afm.nl

Volg ons op:

 Facebook

 LinkedIn

 x

DeNederlandscheBank

EUROSYSTEEM

