

Aflossingsvrije hypotheek steeds verder aan banden gelegd

Banken beperken maximale verstrekking en verhogen renteopslagen

Onder aansporing van De Nederlandsche Bank (DNB) scherpen banken hun kredietbeleid met betrekking tot aflossingsvrije hypotheekleningen verder aan. Ook loopt de opslag op de rente voor deze hypotheekvorm verder op, zo blijkt uit onderzoek van MoneyView. De ingrepen volgen op een reeks eerdere maatregelen, bedoeld om consumenten te beschermen tegen hoge schulden en de risico's voor de financiële stabiliteit van de sector te verkleinen. In 2011 werd de verstrekking van nieuwe aflossingsvrije hypotheekleningen beperkt tot 50% van de marktwaarde (MW), en in 2013 werd de renteaftrek voor nieuwe aflossingsvrije hypotheekleningen geschrapt.

Maximale verstrekking verlaagd

Bij een kwart van de momenteel verkrijgbare hypotheekleningen is het maximum voor een aflossingsvrij leningsdeel verlaagd naar 30% MW. Dit geldt in ieder geval voor alle hypotheekleningen van de grootbanken. Bij driekwart van deze hypotheekleningen is ook de absolute hoogte van het leningsdeel verlaagd. Veelvoorkomend is een plafond van € 150.000. Bij drie producten is het maximale aflossingsvrije deel afhankelijk van de waarde van de woning, oplopend tot € 500.000 bij een woningwaarde vanaf € 2 miljoen.

Renteopslag loopt op

MoneyView constateert ook dat veel hypotheekverstrekkers (voornamelijk banken) sinds de zomer van 2025 langzaam de renteopslag voor aflossingsvrije hypotheekleningen hebben verhoogd. Momenteel ligt de gemiddelde productopslag bij een rentevaste periode van 10 jaar met NHG rond 35 basispunten; bijna drie keer zo hoog als op 1 januari 2024. Bij ruim 40% van de hypotheekverstrekkers ligt de productopslag 10 basispunten of meer boven dit gemiddelde, oplopend naar 55 basispunten.

Kritische geluiden

De nieuwe beperkingen roepen vanuit verschillende hoeken weerstand op, zo blijkt uit een rondvraag van MoneyView. Hypotheekadviseurs waarschuwen dat de maatregelen vooral bestaande klanten raken die willen verhuizen of hun hypotheek willen verhogen. Zij kunnen bij het meenemen van de hypotheek hun gunstige rente verliezen en stuiten op strengere aflossingseisen dan bij aankoop. Dit belemmert de broodnodige doorstroming op de woningmarkt. Consumentenorganisaties vullen aan dat dit beleid leidt tot onrust. Grote groepen huiseigenaren kunnen worden geconfronteerd met hogere maandlasten als gevolg van een gedwongen overstap naar annuïtaire of lineaire leningen.

Toezichthouder AFM stelt dat in de context van het terugdringen van aflossingsvrije hypotheekleningen het klantbelang in de vorm van betaalbaarheid en zorgeloos wonen voorop moet staan. Risicobeheer is noodzakelijk, maar een zorgvuldige behandeling moet voorkomen dat klanten onevenredig hard worden getroffen, aldus de toezichthouder.

De banken zelf bekritisieren het ongelijke speelveld dat hierdoor ontstaat; de nieuwe restricties gelden alleen voor geldverstrekkers die onder toezicht van DNB staan. Regiepartijen en verzekeraars hoeven zich niet te conformeren aan deze regels en kunnen nog altijd aflossingsvrije hypotheekleningen tot 50% MW verstrekken.

Meer over ontwikkelingen op de hypotheekmarkt is te lezen in het Special Item Hypotheken. Dit rapport is gratis te downloaden van de website specialitem.moneyview.nl.

Link: https://download.moneyview.nl/specialitem/2026/10_Hypo/SI-196_Hypotheek_10-2026_A.pdf

MoneyView ProductRating Hypotheken 2026

Vijf sterren voor voorwaarden van annuïtaire, lineaire en aflossingsvrije hypotheekleningen

ABN AMRO	Budget Hypotheek
ING	ING Annuïtaire/Lineaire/Aflossingsvrije Hypotheek
Rabobank	Plusvoorwaarden

Vijf sterren voor prijsstelling annuïtaire en lineaire hypotheekleningen

Argenta	Argenta Hypotheek
ASN	ASN Bespaarhypotheek
Lloyds	Lloyds Bank Hypotheek (1)

Vijf sterren voor prijsstelling van aflossingsvrije hypotheekleningen

Lloyds	Lloyds Bank Hypotheek (1)
Syntus	Basishypotheek
Vista Hypotheken	Vista Aflossingsvrije Hypotheek

Voor meer informatie (niet voor publicatie):

MoneyView
Matthijs van Herten
Amsterdam, 19 oktober 2026

Tel. 020 - 626 85 85
E-mail m.vanherten@moneyview.nl