Special Item 196
Oktober 2026

MoneyView
www.moneyview.nl
info@moneyview.nl
+31(0)20-626 85 85



Hypotheken **2026**

Dit jaar springen twee actuele thema's op de hypotheekmarkt in het oog: de beperking van aflossingsvrij lenen en de impact van funderingsrisico's op financieringsmogelijkheden. In deze editie van het Special Item Hypotheken wordt de huidige stand van zaken voor beide thema's behandeld. Tussen geldverstrekkers bestaan namelijk grote verschillen in voorwaarden, wat gevolgen heeft voor consumenten. Daarnaast besteden we aandacht aan de duur van de rentevergoeding bij nieuwbouwdepots en geven we een korte update met betrekking tot verduurzamingsmogelijkheden. Zoals gebruikelijk trappen we af met de MoneyView ProductRatings.

MoneyView ProductRatings **Voorwaarden**

Ten behoeve van de ProductRating Voorwaarden zijn voor annuïtaire, lineaire en aflossingsvrije hypotheken 48 producten onderzocht. Sinds het vorige Special Item Hypotheken is het productaanbod behoorlijk gekrompen. Zo zijn de Syntrus Comfort, de BijBouwe Hypotheek en de a.s.r. DigiThuis Hypotheek uit het assortiment gehaald. Ook zijn verschillende aanbieders verdwenen, namelijk Aegon, BLG, RegioBank, Philips Pensioenfonds, Moneyou en Woonnu. NEO Hypotheken heeft -vooralsnog tijdelijk- haar activiteiten gestaakt. Wel zijn MUNT Levenslang Zeker en de Consumptieve Hypotheek van Argenta erbij gekomen. Waar eerstgenoemde zich richt op senioren en een levenslange vaste rente kent, ligt de focus bij de Consumptieve Hypotheek op lenen voor andere doelen dan de eigen woning met hypothecair onderpand.

Voor zowel annuïtaire als lineaire hypotheken zijn 154 algemene leningvoorwaarden uit de MoneyView ProductManager onderzocht. Bij aflossingsvrije hypotheken waren dit 151 voorwaarden. De ProductRating Voorwaarden is tot stand gekomen op basis van gewogen MPR-scores. De producten zijn gerangschikt op alfabetische volgorde.

★★★★★ PRODUCTRATING **VOORWAARDEN**



- **ABN AMRO** Budget Hypotheek
- **ING** ING Annuïtaire Hypotheek
- **Rabobank** Plusvoorwaarden



- **ABN AMRO** Budget Hypotheek
- **ING** ING Lineaire hypotheek
- **Rabobank** Plusvoorwaarden



- **ABN AMRO** Budget Hypotheek
- **ING** ING Aflossingsvrije Hypotheek
- **Rabobank** Plusvoorwaarden

Het MPR-systeem voor de ProductRating 'Voorwaarden' omvat een puntensysteem, waarbij individuele productcriteria een score tussen 1 en 5 punten krijgen toegekend. De score 3 staat hierbij voor marktconform, de scores 4 en 5 voor meer dan marktconform en de scores 1 en 2 voor minder dan marktconform. Op deze 'basisscores' wordt vervolgens een weging toegepast. Bij de vertaling van de MPR-scores naar de MoneyView ProductRating worden de aan elkaar gerelateerde productcriteria bij elkaar gevoegd tot samenhangende clusters. De individuele MPR-scores per cluster worden bij elkaar opgeteld, waarna er per cluster eveneens een weging is toegekend. De aldus ontstane gewogen scores per cluster worden bij elkaar opgeteld waarna er een puntentotaal per product ontstaat. Voor een overzicht van de wegingsfactoren zie **www.specialitem.nl**

Net als in de afgelopen drie jaar zijn de 5-sterrenproducten afkomstig van de grootbanken ABN AMRO, ING en Rabobank en hebben ze de 5 sterren behaald voor alle drie de onderzochte aflossingsvarianten. Binnen de top-3 is wel een verschuiving waarneembaar. Bij ABN AMRO heeft de Budget Hypotheek in plaats van de Woning Hypotheek dit jaar 5 sterren ontvangen. Dat is opmerkelijk, want budgethypotheken zijn meestal een uitgeklede variant van de 'standaard' hypotheek wat betreft voorwaarden, uiteraard in 'ruil' voor een lagere rente.

Het verschil maken de 5-sterrenproducten op voorwaarden die te maken hebben met onder andere de offertegeldigheidsduur, verlengen van de offerte, rentemiddeling, energielabelkorting en acceptatie van woningen. Daarnaast scoren ze over de gehele linie boven marktconform. Het feit dat de top wordt gedomineerd door de grootbanken of daaraan gelieerde partijen is eigenlijk al jaren een bekend beeld.

Heeft uw product een **5-sterren ProductRating?** Gefeliciteerd! Wilt u met het ProductRating-logo naar buiten treden? Neem **contact** op met MoneyView en vraag naar de voorwaarden.

© MoneyView Research B.V. 2026. Niets uit deze uitgave mag worden verspreid of verveelvoudigd zonder schriftelijke toestemming vooraf van de uitgever. Icons:www.flaticon.com

ProductRatings **Prijs**

Ook voor de ProductRating Prijs zijn voor de drie hypotheekvormen 48 producten onder de loep genomen. Begin oktober berekenden we voor diverse combinaties van risicoklassen (NHG-tarieven, 55%, 80% en 100% van de marktwaarde) en rentevaste periodes (RVP) 5, 10, 15, 20 en 30 jaar welke producten de laagste 'looptijdrente' hebben. De looptijdrente wordt bepaald door tijdens de berekening rekening te houden met eventuele automatische renteaanpassingen als een lening door tussentijds aflossen in een lagere risicoklasse terecht komt. Om momentopnames uit te sluiten, is getoetst aan de renteontwikkeling over geheel 2026. Van de RVP's weegt die van 10 jaar het zwaarst mee, omdat deze bij meer dan de helft van de hypotheken gekozen wordt. Ook kortingen voor duurzaamheid of nieuwbouw zijn meegewogen in de ranking. De producten staan op alfabetische volgorde.

★★★★★ PRODUCTRATING **PRIJS**



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



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



- **Lloyds** Lloyds Bank Hypotheek (1)
- **Syntrus** Basishypotheek
- **Vista Hypotheken** Vista Aflossingsvrije Hypotheek

Argenta continueert de 5 sterren voor de annuïtaire en lineaire hypotheken. De ASN Bespaarhypotheek behaalt dit jaar voor het eerst 5 sterren op Prijs. Vista daarentegen stelt voor het vierde achtereenvolgende jaar de 5 sterren voor een aflossingsvrije hypotheek veilig en de Syntrus Basishypotheek doet dit na vier jaar afwezigheid opnieuw. Lloyds gaat er dit jaar voor alle drie de aflosvormen met de 5 sterren vandoor.

Marktontwikkelingen **Toegelicht**

Beperkingen ten aanzien van aflossingsvrij lenen en nieuwe regels rondom funderingsrisico's passeren regelmatig de revue. Twee belangrijke marktontwikkelingen waaraan we hieronder aandacht schenken. Vervolgens behandelen we ook nog kort verduurzamingsmaatregelen en de duur van nieuwbouwdepots, zaken die nog steeds actueel zijn. We beginnen met de renteontwikkelingen

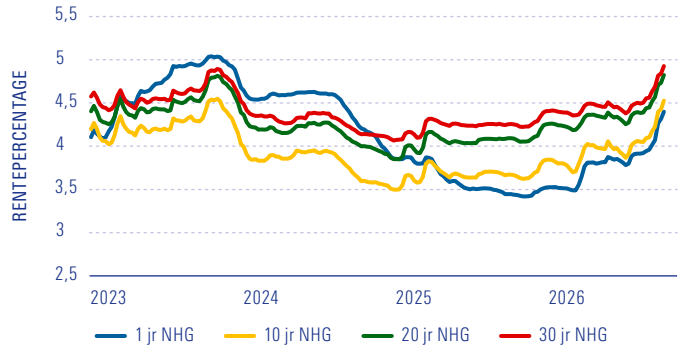
Renteontwikkelingen

Terwijl de gemiddelde hypotheekrentes gedurende 2025 min of meer constant waren gebleven, zien we vanaf eind 2025 een duidelijke stijging bij alle looptijden. Deze stijging is in het begin van het tweede kwartaal van dit jaar, na een kleine dip, in een stroomversnelling terecht gekomen. Opgelopen inflatie, geopolitieke spanningen (zoals de onrust in het Midden-Oosten) en stijgende kapitaalmarktrentes hebben er mede voor gezorgd dat de gemiddelde rente weer richting het niveau van drie jaar geleden beweegt.

Beperking aflossingsvrij lenen

Vroeger was het in Nederland niet ongebruikelijk om een hypotheek tot 100% van de marktwaarde (MW) aflossingsvrij af te sluiten, wat resulteerde in lagere maandlasten en meer financiële ruimte vanwege het ontbreken van aflossingen en alleen rente betalen gedurende de looptijd van de lening. De kredietcrisis van 2008 zorgde echter voor verandering. De Europese Centrale Bank (ECB), overheid en banken zagen dat het hoge aantal aflossingsvrije hypotheken ook potentiële gevaren konden opleveren in tijden van crisis, zoals restschuldrisico bij waardedaling van de woning en hoge hypotheekschulden. Financiële stabiliteit kan hierdoor in het gedrang komen. In reactie hierop werd besloten de grens voor het aflossingsvrije deel van nieuwe hypotheken per 1 augustus 2011 te verlagen naar maximaal 50% MW. In beginsel moest de resterende 50% worden afgelost, zodat het risico op de schuldpositie van de klant geleidelijk zou afnemen. Keerzijde van de maatregel is dat het ook zorgt voor hogere maandlasten. Deze maatregel was de voorloper van de nog strengere wetgeving op 1 januari 2013 waarbij de hypotheekrenteaftrek voor nieuwe leningdelen vervalt als niet ten minste annuïtair wordt afgelost.

Gemiddelde rentes annuïtaire hypotheken (NHG)



Bron: MoneyView ProductManager

Zo'n 15 jaar na de eerste wijzigingen, beschouwt de ECB de Nederlandse aflossingsvrije hypotheekschuld nog steeds als een groot risico voor financiële stabiliteit. Op aandringen van de ECB heeft DNB in januari van dit jaar de (grote) Nederlandse banken dwingend aangespoord om deze risico's af te bouwen. Verschillende banken kondigden vervolgens aanscherpingen van het beleid aan in de vorm van een verdere afname van maximaal 50% MW naar 30% MW aflossingsvrij. Aangezien het geen algemene wettelijke grens is, zijn hypotheekverstrekkers niet verplicht tot verlaging. Bij een kwart (12) van de aangeboden producten is de grens van het maximale aflossingsvrije gedeelte inmiddels naar 30% MW verlaagd. Dit geldt voor alle hypotheken van de grootbanken, alsmede Argenta, Obvion en Triodos.

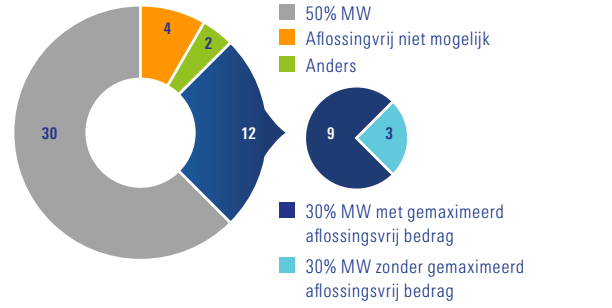
© MoneyView Research B.V. 2026. Niets uit deze uitgave mag worden verspreid of verveelvoudigd zonder schriftelijke toestemming vooraf van de uitgever. Icons:www.flaticon.com

Bij negen van de 12 producten gaat de beperking nog een stapje verder doordat er een apart gemaximeerd bedrag geldt dat soms afhangt van de waarde van de woning. Dit maximumbedrag voor een aflossingsvrij deel is bij vijf van de negen producten € 150.000 (of 30% MW als dat minder is) en voor één product € 750.000. Voor de overige drie producten geldt daarnaast een afhankelijkheid van de waarde van de woning:

- marktwaarde van de woning tot € 1.000.000: maximaal € 150.000 (of 30% MW als dat minder is);
- marktwaarde van de woning vanaf € 1.000.000 tot € 2.000.000: maximaal € 250.000;
- marktwaarde van de woning vanaf € 2.000.000: maximaal € 500.000.

Deze maximumbedragen vormen een extra beperking boven op de verlaging naar 30% MW. Dit heeft zowel gevolgen voor nieuwe als bestaande klanten met een (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek. Nieuwe klanten kunnen in totaal minder aflossingsvrij lenen en voor bestaande klanten is het niet altijd mogelijk om de huidige aflossingsvrije hypotheek ongewijzigd door te laten lopen. Bij verhuizing, verhoging of aanpassing van hun hypotheek kunnen ze worden geconfronteerd met nieuwe beperkingen als het totale aflossingsvrije deel boven de 30%-grens of het maximum van bijvoorbeeld € 150.000 komt. Bestaande aflossingsvrije delen moeten dan worden omgezet naar een aflossende hypotheekvorm. Dit resulteert voor beide klantgroepen in hogere (netto) maandlasten.

Maximale aflossingsvrije percentage van de marktwaarde



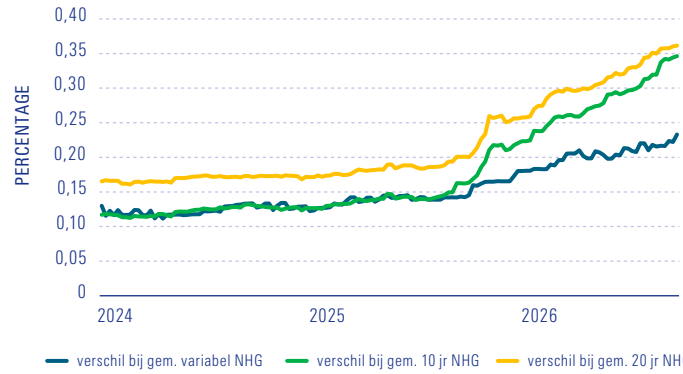
Bron: MoneyView ProductManager

Stijgende productopslag aflossingsvrije hypotheek

Naast de verlaging naar 30% MW voor het aflossingsvrije deel is er nog een andere trend zichtbaar. Het verschil tussen rentetarieven voor enerzijds aflossingsvrije en anderzijds annuïtaire hypotheken (oftewel de productopslag) wordt steeds groter. Veel hypotheekverstrekkers (voornamelijk banken) hebben afgelopen maanden langzaamaan deze productopslag verhoogd. De gedachte hierachter sluit aan bij het ontmoedigen van aflossingsvrije hypotheken in de portefeuille van banken, waar de toezichthouder op aandringt. Maak deze hypotheekvorm duurder dan de andere vormen, zodat consumenten eerder kiezen voor een 'veiliger' en 'goedkoper' aflossend alternatief.

Rentetarieven voor aflossingsvrije hypotheken liggen al lange tijd wat hoger dan voor annuïtaire hypotheken, maar sinds eind tweede kwartaal van 2025 zien we dat veel hypotheekverstrekkers de productopslag stapsgewijs verhogen (zie grafiek). Momenteel ligt de gemiddelde productopslag bij een looptijd van 10 jaar (NHG) rond 35 basispunten, bijna drie keer zo hoog als op 1 januari 2024. Bij ruim 40% van de hypotheekverstrekkers ligt de productopslag zelfs 10 basispunten of meer boven dit gemiddelde, waarbij het grootste verschil maar liefst 55 basispunten is. Uit de grafiek blijkt dat de productopslag bij variabele rentetarieven veel minder hard stijgt dan bij rentevaste periodes van 10 of 20 jaar. Dit komt doordat bij variabele rentetarieven vaker veel kleinere verschillen of zelfs geen verschillen tussen aflossingsvrije en annuïtaire hypotheken worden gehanteerd.

Verschil gemiddelde hypotheekrentes tussen annuïtair en aflossingsvrij



Bron: MoneyView ProductManager

Funderingsrisico en hypotheekacceptatie

Niet alleen de beperkingen ten aanzien van aflossingsvrij lenen hebben gevolgen voor woningfinanciering, ook risico's omtrent fundering hebben hier impact op. Door klimaatverandering, bodemdaling en een verouderd woningbestand groeit de aandacht voor funderingsrisico's in Nederland. Het gaat volgens het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) om naar schatting 300.000 woningen met een direct verhoogd risico. Het was een kwestie van tijd dat funderingsrisico een belangrijke rol zou gaan spelen bij financiering van de eigen woning. Hoewel er al langer data over funderingen bestond, was de informatie in een taxatierapport veelal beperkt tot een globale inschatting: laag-midden-hoog.

Op 1 april 2026 is het nieuwe model Taxatierapport Woonruimte ingevoerd. Dit rapport bevat meer informatie over het funderingsrisico, onder andere gebaseerd op data van het KCAF. De taxateur raadpleegt altijd een landelijke database (zoals KCAF of Fundermaps) om te bekijken wat het verwachte funderingsrisico is op basis van de bouwperiode, bodem en grondwaterstand. Aan het pand wordt een risicoklasse toegekend, variërend van A (laag) tot en met E (zeer hoog). Bij risicoklasse D of E is aanvullend onderzoek volgens de KCAF-richtlijnen nodig in de vorm van een QuickScan om uitsluitsel te geven over de staat van de fundering en de indicatieve herstelkosten die verwacht worden op korte of (middel)lange termijn. De kans op tijdige en juiste informatie inzake funderingsrisico is hiermee vergroot. Dit moet leiden tot een betere bescherming van de consument voordat hij of zij de definitieve koopovereenkomst sluit. Het belang blijkt tevens uit het feit dat het funderingsrisico inmiddels is opgenomen in de leidraad hypotheekadvisering van de AFM.

Gevolgen voor de financiering

Wat gebeurt er bij aankoop van een woning als uit het taxatierapport en/of de QuickScan blijkt dat er een verhoogd risico (klasse D en E) is? Nagenoeg alle geldverstrekkers hebben het beleid ten aanzien van het funderingsrisico inmiddels aangepast, bijvoorbeeld door bij hoge risico's rekening te houden met de toekomstige (indicatieve) herstelkosten. Van eenduidig beleid is echter geen sprake.

Bij 13 hypotheekproducten heeft een indicatie voor funderingsherstel op dit moment geen directe gevolgen voor de financieringsmogelijkheden, terwijl dit bij 34 producten wel direct invloed heeft. Bij de Orange Credit Woonboot Hypotheek speelt het funderingsrisico geen rol, aangezien het om financiering voor een woonboot gaat.

De gevolgen bij acceptatie variëren van directe afwijzing (4x) of een voorlegsituatie van het dossier (13x), tot het kunnen aantonen van voldoende eigen middelen (4x) en/of beschikken over extra leenruimte op basis van het inkomen (11x). Bij 11 hypotheekproducten wordt expliciet gesproken over het aanhouden van een bouwdepot. Bij drie producten wordt de verantwoordelijkheid bij de adviseur gelegd om de mogelijke financiële consequenties te duiden.

De gevolgen voor de financiering van een onderpand met een verhoogd funderingsrisico hangen voor de woningkoper dus mede af van de geldverstrekker. Shopgedrag ligt op de loer, terwijl de financiële verplichtingen voor de consument op de (middel)lange) termijn al vaststaan.

© MoneyView Research B.V. 2026. Niets uit deze uitgave mag worden verspreid of verveelvoudigd zonder schriftelijke toestemming vooraf van de uitgever. Icons:www.flaticon.com

Blik op de toekomst

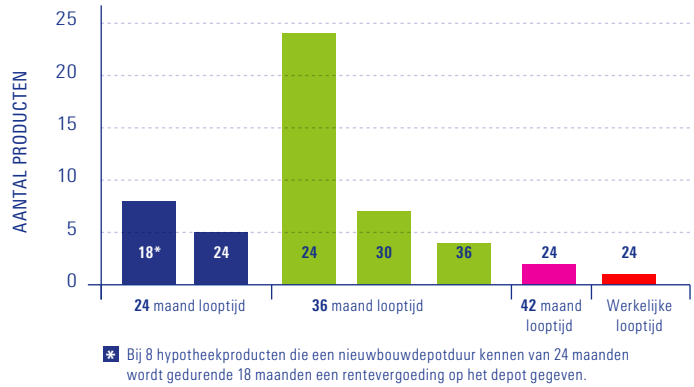
Nationale Hypotheek Garantie (NHG) ontwikkelt momenteel een nieuw toetskader voor hun Normen & Voorwaarden waarin funderingsrisico's en herstelkosten meegenomen worden in het acceptatieproces. Dit zal vermoedelijk per 1 januari 2027 van kracht worden. De verwachting is dat geldverstrekkers deze NHG-richtlijnen zullen gebruiken als basis voor hun eigen acceptatiebeleid. Tot die tijd wordt de consument geconfronteerd met verschillen tussen aanbieders bij het kopen van een andere woning. Dit kan de keuze beïnvloeden. Bestaande klanten die hun hypotheek willen verhogen of meeverhuizen hebben daarentegen geen keuze en zijn afhankelijk van het huidige beleid van de aanbieder waar de hypotheek loopt. Zo kunnen ze voor onaangename verrassingen komen te staan, bijvoorbeeld dat het nieuwe leningdeel bij een verhoging aflossend moet zijn, of bij verhuizing of oversluiten de financiering zelfs in zijn geheel aflossend moet zijn.

Duur rentevergoeding nieuwbouwdepot

In het Special Item van vorig jaar zagen we al dat de totale duur van nieuwbouwdepots (standaard duur plus verlenging) de afgelopen jaren steeds langer is geworden als gevolg van de langere periode van de bouwtermijnen. Niet alleen de looptijd van een bouwdepot speelt een belangrijke rol, ook hoe lang de rente wordt ontvangen. Rente wordt verkregen over het saldo in het depot, terwijl rente wordt betaald over opgenomen bedragen. Doordat dit saldo gedurende het bouwproces afneemt, daalt de ontvangen vergoeding en stijgt het renteverlies tijdens de bouw. Een lange looptijd van het bouwdepot en een korte duur van rentevergoeding vergroot dit renteverlies. Je betaalt dan het volle bedrag aan hypotheekrente, zélfs over het geld dat nog ongebruikt in het depot zit en waar de aannemer nog helemaal niet om heeft gevraagd. Hoe langer de rentevergoeding des te beperkter het renteverlies.

Intussen lijkt een looptijd van 36 maanden van het nieuwbouwdepot de nieuwe norm te zijn, terwijl dit vijf jaar geleden nog 24 maanden was. In de figuur hiernaast zien we voor de verschillende termijnen van het nieuwbouwdepot hoe lang de rente wordt vergoed. Er zijn 35 hypotheekproducten die een depotduur van 36 maanden kennen. Hiervan vergoedt het merendeel (24) voor een duur van 24 maanden rente over het depot. Er zijn maar vier producten die gedurende de gehele looptijd (van 36 maanden) van het depot rente vergoeden.

Aantal maanden rentevergoeding in combinatie met maximale duur nieuwbouwdepot



* Bij 8 hypotheekproducten die een nieuwbouwdepotduur kennen van 24 maanden wordt gedurende 18 maanden een rentevergoeding op het depot gegeven.

Bron: MoneyView ProductManager

We zien overigens dat rentevergoeding vaak stopt op het moment van verlenging. Er zijn slechts zes producten waarbij de rentevergoeding doorloopt na verlenging. Voor bijna alle producten (44) geldt dat de leningrente wordt vergoed over het bedrag in het bouwdepot. Slechts twee producten vergoeden de leningrente minus 1%. Bij twee producten worden geen leningen verstrekt voor nieuwbouwwoningen.

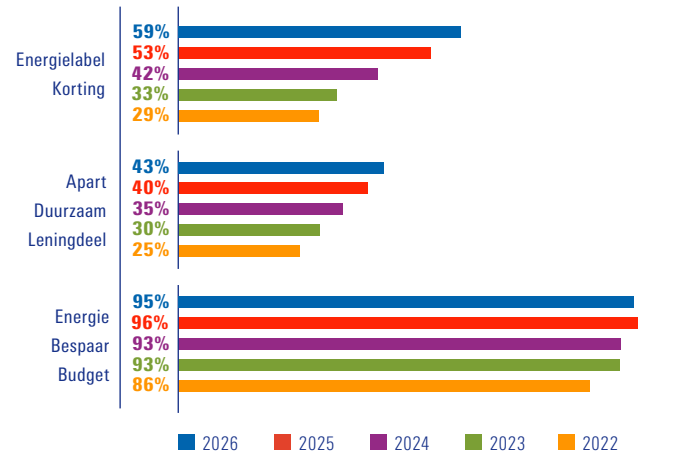
Verduurzamingsmogelijkheden

Verduurzaming is inmiddels niet meer weg te denken op de hypotheekmarkt. Steeds meer hypotheekproducten kennen een vorm van energielabelkorting. In de afgelopen vijf jaar is het aandeel hypotheken dat een vorm van energielabelkorting kent, verdubbeld (zie grafiek). Op dit moment is bij 26 hypotheken een vorm van korting van toepassing die afhangt van het energielabel van de woning. Terwijl een paar jaar terug in de regel alleen een korting gold bij label A of hoger, zien we tegenwoordig meer differentiatie in labels en kortingen. Hierdoor krijgen bijvoorbeeld labels B en slechter steeds vaker korting, al varieert de hoogte.

Ook bij de apart te sluiten duurzame leningdelen zien we nog steeds een lichte toename. Ten opzichte van zo'n vijf jaar geleden is het aantal producten waarbij een apart te sluiten goedkoper leningdeel beschikbaar is met 50% gestegen. Tot slot zien we dat de markt voor een energiebespaarbudget al een paar jaar verzadigd is, aangezien nagenoeg alle hypotheekverstrekkers dit aanbieden.

* In de figuur zijn de verhuurhypotheken buiten beschouwing gelaten.

*Verduurzamingsmogelijkheden aanwezig**



Bron: MoneyView ProductManager

Special Item **Agenda**

NOVEMBER: ***LIJFRENTES*** >> **Klik hier** voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Lijfrentes 2026

DECEMBER: ***ZAKELIJKE SCHADEVERZEKERINGEN*** >> **Klik hier** voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Zakelijke schadeverzekeringen 2026

MoneyView
www.moneyview.nl
info@moneyview.nl
+31(0)20-626 85 85

© MoneyView Research B.V. 2026. Niets uit deze uitgave mag worden verspreid of verveelvoudigd zonder schriftelijke toestemming vooraf van de uitgever. Icons:www.flaticon.com