Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2026–2027

Aanhangsel van de Handelingen

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

343

Vragen van het lid **Inge vanDijk** (CDA) aan de Minister van Financiën over *het bericht «Hoogleraar pleit voor flexibele hypotheek: «We zijn 65 jaar lang hetzelfde product aan het doorduwen»»* (ingezonden 17 september 2026).

Antwoord van Minister **Heinen** (Financiën) (ontvangen 12 oktober 2026).

Vraag 1
Deelt u de mening dat het tijd is om te onderzoeken of de al lang bestaande hypotheekvoorwaarden nog voldoende aansluiten bij de levensfasen van mensen?[1]

Antwoord 1
In het bericht «Hoogleraar pleit voor flexibele hypotheek: «We zijn 65 jaar lang hetzelfde product aan het doorduwen»» wordt onder meer verwezen naar langere looptijden. Hypotheken worden doorgaans afgesloten met een maximale looptijd van 30 jaar. In het kader van het Platform Hypotheken 2025[2] is er met partijen in de sector gesproken over alternatieven voor deze meest gangbare vorm. Over de uitkomsten van het Platform Hypotheken hebben de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en ik uw Kamer in oktober 2025 geïnformeerd.[3] Deze brief ging in op flexibiliteit van looptijd in de vorm van een 40-jaars hypotheek voor starters, mede ter invulling van motie-De Groot c.s.[4]
Het is mogelijk om een hypotheek met een langere looptijd, zoals 40 jaar, af te sluiten op grond van de bestaande wetgeving. Daarbij geldt onverminderd dat een hypothecaire lening ten minste annuïtair of lineair en binnen 360 maanden afgelost moet worden om in aanmerking te komen voor renteaftrek binnen de eigenwoningregeling. Er is in ieder geval één kredietverstrekker die een product met een langere looptijd dan 30 jaar aanbiedt. Het voordeel van zo'n product is dat de hypotheeklasten verspreid worden over een langere termijn en de maandlasten op korte termijn daardoor lager zijn. Voor sommige groepen, zoals starters of mensen met een wisselend inkomen,

[1] WNL.nl, 10 september 2026, https://wnl.tv/2026/09/10/hoogleraar-pleit-voor-flexibele-hypotheek-we-zijn-65-jaar-lang-eigenlijk-hetzelfde-product-aan-het-doorduwen
[2] Jaarlijkse bijeenkomst, georganiseerd door de Ministeries van BZK en van Financiën met partijen uit de hypotheeksector om te spreken over relevante ontwikkelingen en mogelijke knelpunten in het hypothekendomein.
[3] Kamerbrief van 14 oktober 2025, kenmerk 32847–1384.
[4] Motie van de Groot c.s. Kamerstukken II, 2024, 36 600 XXII, nr. 28.

ah-tk-20262027-343
ISSN 0921 - 7398
's-Gravenhage 2026

kunnen deze lagere maandlasten een uitkomst bieden. Er zijn voor de consument ook nadelen verbonden aan hypotheken met langere looptijden. Zo zijn de totale rentelasten over de looptijd een stuk hoger. Daarnaast bleek uit het gesprek tijdens het Platform Hypotheken dat de maandlasten voor een hypotheek met een looptijd van 30 jaar voor veel huishoudens goed te dragen zijn en zij daardoor geen behoefte hebben aan hypothecaire leningen met een langere looptijd. Deelnemers aan het Platform Hypotheken noemden ook dat er een opwaarts effect op huizenprijzen kan plaatsvinden wanneer huishoudens op brede schaal hypotheken af zouden sluiten voor 40 jaar met een lagere maandlast.
Daarnaast vinden er in de markt doorlopend ontwikkelingen plaats in de hypotheekvoorwaarden. Zo zijn er de afgelopen jaren meer partijen gekomen die volledige boetevrije aflossingen faciliteren, de mogelijkheid bieden een rentecontract mee te verhuizen naar een nieuwe woning en worden er (voor ouderen) levenslange rentevastperiodes aangeboden door een aantal aanbieders. Ik zie daarmee dat de markt in staat is de voorwaarden aan te passen aan behoeftes van consumenten.

Vraag 2
Welke wettelijke of fiscale belemmeringen zijn er op dit moment voor hypotheekaanbieders om meer flexibiliteit te bieden in looptijd en aflossingsschema?

Antwoord 2
Kredietverstrekkers hebben de mogelijkheid om hypotheken aan te bieden met langere looptijden dan dertig jaar. Dergelijke producten worden, zoals hiervoor omschreven, ook al aangeboden door marktpartijen.
Sinds 2013 is de fiscale aflossingseis van kracht. Hypothecaire leningen die sindsdien zijn aangegaan moeten ten minste annuïtair of lineair en in maximaal 360 maanden afgelost worden om in aanmerking te komen voor renteaftrek in box 1. Het doel van de fiscale aflossingseis is om aflossing van hypothecaire leningen te stimuleren.
Voor een consument is een hypotheekproduct met de mogelijkheid om aflossing te pauzeren complexer en waarschijnlijk duurder dan een reguliere hypotheek. Zo speelt mee dat een hypotheek met een looptijd van bijvoorbeeld 40 jaar doorloopt tot na de pensioengerechtigde leeftijd als deze vanaf het 28e levensjaar wordt verstrekt. Dit kan de verstrekking complexer maken. Een hypotheekproduct met de mogelijkheid om tijdelijk de aflossing te pauzeren kan bovendien gevolgen hebben voor het recht op renteaftrek in box 1. Daarom is een dergelijk product niet altijd in het klantbelang.

Vraag 3
Welke mogelijkheden hebben hypotheekgevers nu al wel om consumenten tijdelijk minder of niet te laten aflossen of de looptijd van een hypotheek te verlengen?

Antwoord 3
Binnen het huidige kader zal een tijdelijke verlaging of pauzering van de aflossing ten opzichte van het beoogde aflosschema van een aflossende lening gezien worden als een betalingsachterstand. Voor NHG-hypotheken biedt de Woonlastenfaciliteit (WLF) een aanvullende borgtocht voor klanten die hun hypotheeklasten tijdelijk niet meer kunnen betalen. Deze is toepasbaar voor achterstanden. Met de WLF geeft NHG de ruimte om achterstanden op te laten lopen tot 9% van de lening. Het is aan de kredietverstrekker om te bekijken hoeveel ruimte wenselijk en verantwoord is.
Kredietverstrekkers dienen daarbij in algemene zin te beschikken over adequaat beleid en adequate procedures over de omgang met betalingsachterstanden van hun klanten. Waar passend dient de aanbieder respijtmaatregelen te treffen. Voor banken geldt, op grond van de leidraad van de Europese Centrale Bank (ECB) voor niet-presterende leningen, dat zij respijtmaatregelen met de nodige behoedzaamheid dienen toe te passen.
Voor de renteaftrek in box 1 geldt dat, als een consument binnen een jaar ten opzichte van het annuïtaire of lineaire aflosschema onvoldoende aflost, die aflossing in het daaropvolgende jaar ingehaald dient te worden om het recht te behouden. Een uitzondering hierop is de situatie dat een huishouden kan

aantonen betalingsproblemen te hebben en een nieuw aflossingsschema afspreekt met de kredietverstrekker.

Vraag 4
Ziet u zelf kansen voor een hypotheek waarbij gedurende de looptijd een beperkte en vooraf bepaalde flexibiliteit bestaat om aflossingen tijdelijk te verlagen of uit te stellen, waarna deze later worden ingehaald?

Antwoord 4
Het is aan kredietverstrekkers om hypotheekproducten aan te bieden binnen de wettelijke kaders. Deze kaders beperken weliswaar in enige mate de flexibiliteit in het hypotheekproduct, maar borgen tegelijkertijd dat kredietverstrekkers huishoudens die een hypotheek hebben of afsluiten zorgvuldig behandelen. Ook strekken de kaders ertoe dat kredietverstrekkers prudentiële risico's adequaat beheersen en dat er in fiscale zin een prikkel is om af te lossen. Meer flexibiliteit maakt het hypotheekproduct doorgaans dan ook duurder en complexer en dit is daarom niet altijd in het belang van consumenten.

Vraag 5
Hoe kijkt u naar het idee van hypotheken met een looptijd van 35 of 40 jaar? Wat zijn daarbij de gevolgen voor maandlasten, totale rentelasten, vermogensopbouw en financiële risico's voor huishoudens?

Antwoord 5
De uitkomsten van het Platform Hypotheken 2025, zoals hiervoor genoemd, laten zien dat hypotheken met een looptijd van 35 of 40 jaar voor specifieke groepen interessant kunnen zijn en ook door de markt aangeboden kunnen worden. Er is op dit moment echter beperkte vraag naar dergelijke producten. Producten met langere looptijden kunnen op verschillende manieren worden vormgegeven. De specifieke gevolgen voor maandlasten, rentelasten, vermogensopbouw en financiële risico's hangen af van de vormgeving van het product. In algemene zin geldt dat consumenten bij een hypotheek met een langere looptijd weliswaar lagere maandlasten hebben, maar de totale rentelasten over de gehele looptijd hoger zullen zijn. Ook zullen consumenten minder aflossen waardoor de *loan-to-value*ratio (ltv-ratio) minder snel daalt dan bij een hypotheek met een looptijd van 30 jaar. De financiële risico's kunnen hierdoor groter zijn voor consumenten.

Vraag 6
Deelt u de zorg dat het oprekken van de looptijd van een hypotheek met als gevolg een hogere leencapaciteit op een krappe woningmarkt uiteindelijk ook kan leiden tot hogere huizenprijzen, waardoor het beoogde voordeel voor starters (lagere maandlasten) gedeeltelijk verdwijnt? Wat zijn mogelijkheden om dit te voorkomen?

Antwoord 6
Allereerst is het belangrijk om te noemen dat een langere looptijd van een hypotheek niet per definitie samengaat met een hogere totale hypotheek. Hypotheken met een langere looptijd zijn vooral een manier om lagere maandlasten te realiseren. Hier staan, zoals aangegeven, hogere totale rentelasten tegenover. Deelnemers van het Platform Hypotheken geven daarnaast inderdaad aan dat er een opwaarts effect op huizenprijzen kan zijn wanneer huishoudens op brede schaal hypotheken af zouden sluiten voor 40 jaar. In algemene zin onderschrijf ik dat er bij gelijk aanbod van woningen en meer vraag vanuit de markt door een hogere leencapaciteit, de prijzen van woningen stijgen. Dit kan ten koste gaan van de mogelijkheden voor woningzoekenden.

Vraag 7
Wat zijn de mogelijkheden om te zorgen dat een langere contractuele looptijd, niet ook een langere periode van hypotheekrenteaftrek betekent? Kan dit worden losgekoppeld?

Antwoord 7
Vanwege de fiscale aflossingseis moeten leningdelen waarover hypotheekrenteaftrek wordt genoten tenminste annuïtair of lineair en binnen 360 maanden worden afgelost om in aanmerking te komen voor deze renteaftrek. Een hypothecair leningdeel met een langere looptijd zal hier dus niet voor in aanmerking komen. Zoals aangegeven in de beantwoording op vraag 1 is er in ieder geval één kredietaanbieder die een product met een langere looptijd dan 30 jaar aanbiedt. Dat bestaat uit meerdere leningdelen en combineert zodoende een langere looptijd met recht op hypotheekrenteaftrek voor 30 jaar.

Vraag 8
Bent u bereid met banken, pensioenfondsen, consumentenorganisaties en toezichthouders te onderzoeken welke ruimte er is voor een flexibeler hypotheekproduct, waarbij niet het vergroten van de maximale schuld, maar het beter aansluiten bij de levensfasen van mensen centraal staat?

Antwoord 8
Ik herken het belang dat hypotheekproducten aansluiten bij de levensfasen van mensen. In de markt zijn er daarom geregeld aanpassingen van de hypotheekvoorwaarden die aansluiten bij veranderende wensen van consumenten. Voor wat betreft een flexibeler hypotheekproduct met langere looptijden, is er, zoals in antwoord op vraag 1 aangegeven, al met sectorpartijen gesproken als onderdeel van het Platform Hypotheken 2025. Het kabinet blijft ook via het Platform Hypotheken in gesprek met de sector over het aansluiten van het hypotheekproduct op de levensfasen van mensen, onder meer in het kader van de uitwerking van de doorstroomhypotheek.