



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000430648

Datum
29 juli 2026

Opgesteld door
[Redacted]

Samengewerkt met
Ministerie van Financiën

Bijlage(n)
1

Aan
Van

Minister VRO
Wonen

nota

Nota beantwoording Kamervragen over senioren en
hypotheekregels

Aanleiding

De leden van Dijk en Steen (beiden CDA) hebben op 8 juli 2026 elf Kamervragen gesteld aan de minister van Financiën en aan u over het bericht 'Met speciale hypotheekregels voor ouderen komen er ook meer huizen vrij voor starters'. De vragen gaan over financiële belemmeringen bij verhuizing, tijdelijke doorstroomfinanciering, de uitvoering van de motie-Steen c.s. en aflossingsvrije hypotheken.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd in te stemmen met de bijgevoegde beantwoording en de Kamerbrief te ondertekenen. De brief wordt mede namens de minister van Financiën verzonden.

Kern

In de beantwoording geeft u aan dat onnodige financiële belemmeringen voor ouderen die naar een passende woning willen verhuizen zoveel mogelijk moeten worden weggenomen. Een financiering moet daarbij verantwoord en betaalbaar blijven. De belangrijkste punten zijn:

- Het effect van doorstroming onder ouderen kan niet in absolute aantallen worden gekwantificeerd. Een verhuizing kan wel een verhuisketen op gang brengen, doordat een ruime koopwoning beschikbaar komt voor een ander huishouden.
- Woningeigenaren van 65 jaar en ouder hadden op 1 januari 2024 gemiddeld circa € 374.000 overwaarde. De totale overwaarde van deze groep bedroeg circa € 540 miljard.
- Bij een reguliere, langlopende hypotheek blijft het inkomen leidend. Bij een kortlopende financiering die uit de verkoopopbrengst van de bestaande woning wordt afgelost, kunnen de overwaarde en het onderpand zwaarder meewegen. Het huidige kader biedt ruimte voor gemotiveerd maatwerk.
- Voor een groot deel van de doelgroep is binnen het huidige aanbod al een oplossing mogelijk via een beperkte reguliere hypotheek in combinatie met overbruggingsfinanciering. Een beperkt aantal kredietaanbieders biedt onder voorwaarden ook een losse overbruggingshypotheek aan. De bekendheid, verschillen in voorwaarden en relatief hoge eenmalige kosten blijven aandachtspunten.

- U rondt de evaluatie van het convenant Ouderen en Toekomstbestendig Wonen af en bespreekt met de sector betere informatievoorziening, meer eenduidigheid in de aanvraag- en adviespraktijk en mogelijkheden om de eenmalige kosten te verlagen. Dit onderwerp wordt in het najaar van 2026 betrokken bij het Platform Hypotheken.
- Ter uitvoering van de motie-Steen c.s. wordt nader onderzocht in welke situaties het bestaande hypotheekaanbod tekortschiet en welke toegevoegde waarde een doorstroomhypotheek kan hebben. De Kamer ontvangt binnen een jaar een implementatieplan met het vervolg en het bijbehorende tijdspad.
- Rentebijbeschrijving wordt betrokken bij de verdere uitwerking. Dit kan de tijdelijke maandlasten beperken, maar vergroot de totale lening en kan de financiering complexer en duurder maken.
- Ten aanzien van aflossingsvrije hypotheeken wordt toegelicht dat de ECB en DNB onafhankelijk prudentieel toezicht houden. Er is geen sprake van generieke beperkingen die aan alle onder toezicht staande instellingen zijn opgelegd; banken bepalen zelf hoe zij de risico's van hypotheekverstrekking beheersen. Het wettelijk kader voor hypotheekverstrekking biedt ruimte voor maatwerk. Daarnaast wordt het belang benadrukt dat aanbieders en adviseurs klanten met een aflossingsvrije hypotheek actief blijven benaderen en, waar nodig, stimuleren om tijdig inzicht te krijgen in hun financiële situatie. De AFM ziet erop toe dat kredietaanbieders daarbij het klantbelang centraal stellen. Op dit moment wordt geen aanleiding gezien om aanvullende afspraken met banken en de AFM te maken.

Onze referentie
2026-0000430648

Datum
29 juli 2026

Met deze beantwoording wordt niet vooruitgelopen op een aanpassing van de leennormen of op de introductie van een nieuw product. Eerst wordt gezien wat nodig, verantwoord en uitvoerbaar is.

Toelichting

Politiek-bestuurlijke context

De beantwoording sluit aan bij het Coalitieakkoord 2026-2030, waarin is opgenomen dat met een doorstroombank of een aantrekkelijk hypotheekproduct voor ouderen stenen gemakkelijker kunnen worden omgezet in geld. Daarnaast is op 2 juni 2026 de motie-Steen c.s. aangenomen. Deze motie verzoekt de regering om met financiële instellingen en toezichthouders de introductie van een doorstroomhypotheek mogelijk te maken en de Kamer binnen een jaar te informeren met een implementatieplan.

Tijdelijke doorstroomfinanciering

Bij tijdelijke doorstroomfinanciering wordt een lening na verkoop van de bestaande woning uit de verkoopopbrengst afgelost. Daardoor zijn de waarde van de woning, de bestaande hypotheekschuld en de beschikbare overwaarde belangrijke onderdelen van de beoordeling. Een losse overbruggingshypotheek kan door de korte looptijd relatief kostbaar zijn en past niet altijd eenvoudig in bestaande systemen en ketenprocessen.

Aflossingsvrije hypotheeken en toezicht

De ECB en DNB houden onafhankelijk prudentieel toezicht op de wijze waarop banken de risico's van hun dienstverlening beheersen. Op 16 januari 2026 heeft DNB gecommuniceerd over nadere aandacht voor aflossingsvrije hypotheeken in

het prudentiële toezicht. Verschillende banken hebben na deze publicatie aanscherpingen in hun beleid ten aanzien van aflossingsvrije hypotheek aangekondigd. Deze aanscherpingen kunnen gevolgen hebben wanneer consumenten hun hypotheeksituatie willen wijzigen, bijvoorbeeld bij verduurzaming, funderingsherstel of verhuizing. De minister van Financiën heeft in gesprekken met toezichthouders aandacht gevraagd voor deze bredere effecten van toezichtverwachtingen. Op 13 mei 2026 heeft DNB een aanvullende Q&A gepubliceerd over de wijze waarop banken vanuit prudentieel perspectief rekening houden met pensioeninkomen en levensverwachting. Daarin wordt onder meer verduidelijkt dat banken bij het beoordelen van het toekomstige inkomen in de pensioenperiode relevante factoren, zoals inflatie, mogen meewegen wanneer de contractuele looptijd van de hypotheek de wettelijke pensioenleeftijd overschrijdt. Onze indruk is dat deze Q&A banken meer duidelijkheid biedt bij de toepassing van het prudentiële kader en eraan kan bijdragen dat een deel van de mogelijke negatieve gevolgen voor de doorstroming wordt weggenomen. De AFM heeft daarnaast aangegeven dat het belangrijk is dat hypotheekaanbieders hun bestaande klanten met een aflossingsvrije hypotheek zorgvuldig blijven behandelen en dat klanten door eventuele maatregelen om risico's te beheersen niet onevenredig worden getroffen. In het licht hiervan wordt op dit moment geen aanleiding gezien om aanvullende afspraken met banken en de AFM te maken.

Onze referentie

2026-0000430648

Datum

29 juli 2026

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Beantwoording Kamervragen over senioren en hypotheekregels	