

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

966

Vragen van de leden **Inge van Dijk** en **Steen** (beiden CDA) aan de Ministers van Financiën en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Ouderen wonen in gouden kooi: «Onaantrekkelijk om te verhuizen»»* (ingezonden 25 november 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Minister van Financiën (ontvangen 27 januari 2026). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2025–2026, nr. 702.

Vraag 1

Bent u bekend met de problematiek omtrent doorstroming in relatie tot hypotheekverstrekking bij senioren, zoals beschreven in het artikel «Ouderen wonen in gouden kooi: «Onaantrekkelijk om te verhuizen»»?¹

Antwoord 1

Ja. Ik ben bekend met de problematiek die in het artikel wordt geschetst. Ik herken dat veel ouderen beschikken over overwaarde maar ervaren dat verhuizen naar een passende woning financieel moeilijk haalbaar kan zijn.

Vraag 2

Bent u bekend met de eerder gestelde schriftelijke vragen d.d. 2 april 2025: «Senioren geweigerd voor tijdelijke lening ondanks overwaarde».

Antwoord 2

Ja. De Kamervragen van 2 april 2025 naar aanleiding van de Radar-uitzending zijn op 12 mei 2025 beantwoord door de Minister van Financiën en mij. In die beantwoording ben ik onder andere ingegaan op knelpunten bij tijdelijke en overbruggingsfinanciering voor ouderen, de vervolgstappen via het convenant Ouderen & Toekomstbestendig Wonen² en gesprekken die ik hierover met de sector voer.

¹ ED.nl, 24 november 2025, <https://www.ed.nl/wonen/ouderen-wonen-in-gouden-kooi-onaantrekkelijk-om-te-verhuizen-a1077b02/>

² Convenant Ouderen en toekomstbestendig wonen | Convenant | Rijksoverheid.nl

Vraag 3

Hoe staat het met de uitvoering van het convenant «Ouderen & Toekomstbestendig Wonen»³, ondertekend door diverse kredietverstrekkers, waarin is afgesproken dat de ondertekenaars de mogelijkheden van (hypotheek)financiering voor ouderen naar een hoger niveau willen tillen, onder andere door in kaart te brengen aan welke aanvullende financieringsmogelijkheden bij ouderen behoefte is, gezien hun woonwensen?

Antwoord 3

Het convenant Ouderen & Toekomstbestendig Wonen wordt uitgevoerd in samenwerking met kredietaanbieders, financieel adviseurs en belangenorganisaties. Doel is dat ouderen tijdig inzicht krijgen in hun woon- en financieringsmogelijkheden. Het convenant wordt uitgevoerd door de ondertekenaars. In de periodieke bijeenkomsten worden voortgang en knelpunten besproken en worden ervaringen gedeeld. Met de ondertekenaars is afgesproken dat het convenant na twee jaar integraal wordt geëvalueerd. Deze evaluatie zal zien op de uitvoering van de gemaakte afspraken en de zichtbare effecten daarvan. Ik verwacht uw Kamer rond de zomer van 2026 over de uitkomsten van deze evaluatie te informeren.

Vraag 4

Heeft het gesprek met ouderenorganisaties, de Nederlandse Vereniging van Banken, de banken en de toezichthouders over de verbetering van de financieringsmogelijkheden voor senioren voor het sluiten van een overbruggingshypotheek zoals aangegeven in de beantwoording op eerdergenoemde schriftelijke vragen, plaatsgevonden? Zo ja, kan de Kamer een afschrift van het gespreksverslag ontvangen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

Het onderwerp woningfinanciering voor ouderen wordt meegenomen in de periodieke gesprekken binnen het convenant. Hierbij zijn kredietaanbieders, ouderenorganisaties en consumentenorganisaties betrokken. In het laatste gesprek is het onderwerp overbruggingshypotheek ook, mede op verzoek van uw Kamer, besproken. Hieruit is naar voren gekomen dat losse overbruggingshypotheek voor veel kredietaanbieders relatief duur zijn om aan te bieden en dat het verstrekken van een losse overbruggingslening in hun huidige systemen op dit moment niet of slechts beperkt kan worden ingepast. Daarbij is gesignaleerd dat de infrastructuur van het Hypotheken Data Netwerk het niet faciliteert om een losse overbruggingshypotheek aan te vragen.

Tegen deze achtergrond wordt in de praktijk in sommige gevallen door een aantal kredietaanbieders door middel van een combinatie van een (kleine) reguliere hypotheek en overbruggingsfinanciering de behoefte aan financiering ingevuld. Ook biedt een beperkt aantal kredietaanbieders voor bestaande klanten een losse overbruggingshypotheek aan. Deze routes bieden voor een deel van de ouderen een oplossing, maar niet voor de hele doelgroep. In de gesprekken hebben de deelnemers daarnaast verschillende mogelijke oplossingsrichtingen benoemd om de toegankelijkheid van overbruggingsfinanciering voor ouderen te verbeteren. Deze variëren van verdere specialisatie door individuele of gezamenlijke aanbieders tot vormen van risicodeling, waaronder, een gezamenlijk of publiek georganiseerd fonds. Dit betreft suggesties vanuit de sector die zich nadrukkelijk in de verkennende fase bevinden. Hierover zijn nog geen keuzes gemaakt.

Ook is besproken welke procesverbeteringen in de adviespraktijk kunnen bijdragen aan betere ondersteuning van ouderen, zoals verbeterde informatievoorziening en duidelijkere hulpmiddelen voor adviseurs. Dit geldt ook zeker voor het aanvragen van overbruggingshypotheek. Deze inzichten worden meegenomen in de lopende verkenning naar verbetering van de financieringsmogelijkheden voor ouderen. De uitkomsten hiervan worden bij het evaluatiemoment van het convenant in de zomer van 2026 met uw Kamer gedeeld.

³ Bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 1174

Vraag 5

Ben u van mening dat er voldoende voortgang op dit dossier zit? Zo niet, wat gaat u doen om dit te versnellen?

Antwoord 5

Ik ben van mening dat er duidelijke inspanningen worden geleverd binnen dit dossier, al kost de uitwerking van oplossingen tijd. Binnen het convenant werken ondertekenaars onder andere aan verbeteringen in de informatievoorziening richting ouderen en adviseurs, zodat financieel adviseurs beter worden toegerust bij vragen over doorstroming. Dit heeft geleid tot concrete resultaten, zoals extra opleidingen en ondersteuning voor financieel adviseurs en aanpassingen in het productaanbod voor ouderen door enkele kredietaanbieders.

Daarnaast wordt binnen het convenant verkend hoe de kosten van overbruggingsfinanciering voor ouderen kunnen worden verlaagd, waarbij onder andere wordt gekeken naar de hoogte van advies-, taxatie- en notariskosten, zodat producten voor ouderen aantrekkelijker geprijsd kunnen worden. Tegelijkertijd is zichtbaar dat de problematiek voor ouderen nog niet is opgelost. De komende periode wordt verder gewerkt aan deze verkenningen en worden de gemaakte afspraken betrokken bij de evaluatie van het convenant in 2026.

Vraag 6

Zou u in kaart willen brengen hoe het gebrek aan financieringsmogelijkheden voor senioren doorwerkt op de doorstroming op de woningmarkt en welke groepen hierdoor het meest worden geraakt?

Antwoord 6

Daar ben ik toe bereid. Uit onderzoek blijkt dat slechts een beperkte groep ouderen een concrete verhuishwens heeft. Ouderen zijn minder geneigd om te verhuizen dan jongere huishoudens, en hechten vaker aan hun woning en woonomgeving.⁴ Uit het WoON-onderzoek 2024 komt naar voren dat ouderen de afgelopen twee jaar minder vaak zijn verhuisd dan in de periode voorafgaand aan WoON 2021 (een afname van ongeveer 10%).⁵

Dit onderstreept dat de beperkte verhuishetereidheid bij ouderen een belangrijke factor is voor de doorstroming. Financieringsbelemmeringen kunnen voor een deel van de ouderen een rol spelen bij een verhuizing, maar het is lastig om exact vast te stellen welk deel van de beperkte doorstroming hiermee samenhangt. Een verhuizing is immers een grote beslissing die met meerdere factoren samenhangt. Samen met kennisinstellingen en de sector, vergaar ik daarom meer informatie over dit onderwerp.

Vraag 7

Zou u in overleg willen treden met hypotheekverstrekkers en ouderenorganisaties, waaronder de Algemene Nederlandse Bond voor Ouderen, over welke knelpunten senioren het vaakst ervaren bij het aanvragen van een overbruggingshypotheek of verhuishypotheek, en de Kamer informeren over de uitkomsten?

Antwoord 7

Ja, deze gesprekken zijn al gaande. Hierbij is naast de ANBO ook onder andere Vereniging Eigen Huis (VEH) uitgenodigd. De Kamer zal over de uitkomsten hiervan rond de zomer van 2026 worden geïnformeerd.

Vraag 8

Hoe beziet u de huidige toetsingsnormen voor senioren, zoals de inkomens- en leencapaciteitscriteria van de Nationale Hypotheek Garantie en de richtlijnen van de toezichthouder, tegen de achtergrond van de toegenomen overwaarde en relatief lage risico's bij deze doelgroep?

⁴ Programma Wonen en Zorg voor Ouderen, beleidsprogramma BZK/VWS 2022, paragraaf 2.2.

⁵ *Tussen wensen en wonen, Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*, kernpublicatie BZK 2025, hoofdstuk 3.

Antwoord 8

Samen met de Minister van Financiën stel ik jaarlijks de leennormen voor hypothecair krediet vast. De leennormen voor hypothecair krediet zorgen ervoor dat huishoudens op verantwoorde wijze een hypothecair krediet aangaan bij het kopen van een woning. Kredietaanbieders kunnen via maatwerk gemotiveerd afwijken van de leennormen wanneer een huishouden niet door de standaard krediettoets komt. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) kan via leidraden en de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) via haar Voorwaarden & Normen nadere invulling geven aan de wettelijke leennormen.

Mijn indruk is dat bij zowel de wettelijke leennormen zelf als bij de nadere invulling hiervan door de AFM en NHG geen belemmeringen zitten die ervoor zorgen dat senioren moeite hebben met doorstromen. Kredietaanbieders mogen in beginsel de lopende verplichtingen onder een hypotheek voor de financiering van een nog niet verkochte woning, inclusief de kosten die verband houden met het afsluiten van een overbruggingslening, buiten beschouwing laten bij de kredietbeoordeling voor de financiering van de nieuw gekochte woning. NHG heeft speciaal voor senioren een tweetal regelingen, de seniorenverhuisregeling en de tijdelijke tekortregeling bij verschillende aow leeftijden. Daarnaast heeft de AFM in 2017 verduidelijkt hoe kredietaanbieders verantwoord maatwerk kunnen bieden aan senioren. SEO concludeerde dit jaar in haar evaluatie van de leennormen dat kredietaanbieders en adviseurs hierdoor geen problemen ervaren bij het toepassen van maatwerk voor senioren.

Uit de gesprekken met marktpartijen komen andere factoren naar voren die verklaren waarom een overbruggingshypotheek voor senioren relatief beperkt beschikbaar en duur is. Vooral het feit dat een overbruggingshypotheek vaak relatief kort loopt is een belemmering voor het aanbod. Kredietaanbieders moeten dan immers in een korte tijd de gemaakte kosten terugverdienen. Dat kan leiden tot een hogere prijs (bijv. hypotheekrente) voor dergelijke producten. Het is nog niet duidelijk of ouderen bereid zijn een hogere prijs te betalen voor dit product dan voor een reguliere hypotheek. Zoals gezegd: ik ben met de partijen in gesprek en wil hier graag met ze tot een oplossing komen. Ik vind het namelijk van groot belang dat senioren makkelijker toegang krijgen tot een overbruggingslening. Mochten er toch belemmeringen zitten in de leennormen, dan ben ik uiteraard bereid om hiernaar te kijken. Uitgangspunt blijft daarbij wel dat een (overbruggings)hypotheek altijd financieel verantwoord moet zijn.

Vraag 9

Zou u willen onderzoeken welke internationale voorbeelden bestaan van hypotheek- of financieringsconstructies die bijdragen aan doorstroming onder senioren, en of dergelijke modellen toepasbaar zijn in Nederland?

Antwoord 9

Een eerste verkenning bij beleidsmakers in andere Europese landen heeft het beeld opgeleverd dat veel landen weliswaar de problematiek van onderbenutting van de bestaande voorraad en gebrek aan doorstroming van senioren erkennen, maar dat de beleidsinspanningen veelal nog gericht zijn op het langer laten thuis wonen van ouderen door middel van aanpassingen aan de woning en levering van zorg aan huis. De regelingen die er zijn om onderbenutting tegen te gaan zijn vooral gericht op de sociale huursector en de huurtoeslag. Zo kunnen Vlaamse sociale huisvesters kleine huishoudens in grote woningen laten doorverhuizen naar meer passende woningen, hoewel men hier bij ouderen terughoudend mee omgaat. In het Verenigd Koninkrijk kunnen kleine huishoudens in grote sociale huurwoningen gekort worden op de huurtoeslag. Ouderen zijn hiervan echter nadrukkelijk uitgezonderd. Vooralsnog verwacht ik niet dat nader internationaal vergelijkend onderzoek wel bruikbare casussen gericht op hypotheek- of financieringsconstructies zal opleveren. Dit vanwege de grote verschillen tussen lidstaten op het gebied van woningfinanciering. Passende innovatieve vormen die ontwikkeld worden, moeten toegesneden zijn op de Nederlandse context.

Vraag 10

Wat gaat u doen met het gegeven dat veel senioren aangeven te willen verhuizen naar een passende woning, maar door financieringsbelemmeringen niet in staat zijn deze stap te zetten?

Antwoord 10

Zoals aangegeven bij vraag 6 heeft slechts een beperkt deel van de ouderen een concrete verhuiswens. Financieringsbelemmeringen kunnen echter voor een deel van de ouderen die wel willen verhuizen een rol spelen. Binnen het convenant Ouderen & Toekomstbestendig Wonen en het Platform Hypotheken wordt daarom gewerkt aan het verbeteren van de informatievoorziening en aan het verder in beeld brengen en verminderen van financieringsknelpunten bij overbruggingshypotheken. Ook wordt verkend hoe deze producten beter toegankelijk en betaalbaar kunnen worden gemaakt. Daarnaast wordt binnen het Programma Wonen en Zorg voor Ouderen ingezet op het vergroten van het aanbod van passende ouderenwoningen, wat essentieel is voor doorstroming. Ik blijf in gesprek met ouderenorganisaties, kredietaanbieders en toezichthouders om knelpunten te adresseren.

Vraag 11

Deelt u de opvatting dat het tekort aan geschikte en betaalbare seniorenwoningen een belangrijke factor is in het uitblijven van doorstroming, en zou u op een rij willen zetten welke aanvullende maatregelen op korte en langere termijn mogelijk zijn om dit aanbod te vergroten?

Antwoord 11

Ik ben het met u eens dat beschikbaarheid een belangrijke voorwaarde is voor ouderen om te kunnen verhuizen naar een passende woning, waarmee doorstroming op de woningmarkt ontstaat. Samen met het Ministerie van VWS zet ik sterk in op realisatie van voldoende passende woningen voor ouderen, waarbij we nauw samenwerken met medeoverheden en de verschillende partners uit het woon- en zorgdomein. Zo hebben we op de Woontop van december 2024 afspraken gemaakt over de schaalvergroting en versnelling in de realisatie van de opgave van de circa 290.000 woningen geschikt voor ouderen tot en met 2030. Ook zetten we in op maatregelen die eraan bijdragen dat ouderen die dat willen, een verhuisstap kunnen maken om passend te wonen.

In de voortgangsbrief ouderenhuisvesting van april jl.⁶ staan de acties die ik samen met het Ministerie van VWS in gang heb gezet om de realisatie van voldoende woningen, en het passend wonen van ouderen te stimuleren. Op 8 december is de Staat van de Volkshuisvesting naar uw Kamer gestuurd, waarin is ingegaan op de realisatie van het woningaanbod voor ouderen en het aandeel verhuisde ouderen. In de loop van 2026 informeren de Staatssecretaris van Langdurige en Maatschappelijke Zorg en ik uw Kamer weer over de voortgang op de opgave ouderenhuisvesting, waaronder de maatregelen op passend wonen en doorstroming.

Vraag 12

Op welke wijze worden de inspanningen binnen het convenant Ouderen & Toekomstbestendig Wonen afgestemd met de bredere ambities binnen het Programma Wonen en Zorg voor Ouderen?

Antwoord 12

Het convenant Ouderen en Toekomstbestendig Wonen komt voort uit een samenwerkingsverband tussen het Ministerie van VRO en de hypothecaire sector, het Platform Hypotheken. Het convenant heeft als doel oplossingen te ontwikkelen voor knelpunten in de hypotheekadvisering en -verstrekking. Daarnaast worden tijdens de tussentijdse bijeenkomsten vanuit VRO ook relevante ontwikkelingen uit het Programma Wonen en Zorg voor Ouderen gedeeld met de ondertekenaars, zodat zij deze kunnen meenemen in hun eigen beleidsvorming en verdere uitwerking van de samenwerking. De ondertekenaars van het convenant gaan periodiek met elkaar en het Ministerie van VRO in gesprek om de ontwikkelingen omtrent woningfinan-

⁶ Kamerstukken II, 2024–2025, 2938, nr. 151

ciering voor ouderen te bespreken en te onderzoeken of er meer mogelijkheden kunnen worden gecreëerd voor woningfinanciering voor ouderen. Dit heeft als doel om te stimuleren dat ouderen passend kunnen wonen, en te stimuleren dat ouderen die dat willen een verhuisstap kunnen maken. Daarmee sluiten de inspanningen vanuit het convenant aan bij de bredere ambities binnen de opgave ouderenhuisvesting en de inspanningen binnen het convenant worden ook gedeeld met de werkgroep en stuurgroep Wonen en zorg voor ouderen

Vraag 13

Hoe betreft u senioren bij de beleidsvorming rondom financieringsmogelijkheden en doorstroming, en op welke wijze worden hun ervaringen structureel benut bij het opstellen en evalueren van maatregelen?

Antwoord 13

Ik vind het belangrijk dat ouderen vertegenwoordigd zijn in het beleidsvormingsproces rondom financieringsmogelijkheden en passend wonen en doorstroming. De ANBO-PCOB is betrokken bij het periodiek overleg met de hypotheeksector dat voortkomt uit het convenant Ouderen en Toekomstbestendig Wonen, zoals beschreven bij antwoord 12. Ook is de ANBO-PCOB onderdeel van de werkgroep en stuurgroep Wonen en zorg voor ouderen. In deze werkgroep werken Ministerie van VRO en het Ministerie van VWS samen met medeoverheden en partners uit het woon- en zorgdomein aan de opgave ouderenhuisvesting. Daarnaast worden de ervaringen van ouderen meegenomen via verschillende onderzoeken, zoals het WoOn-onderzoek.⁷

⁷ Tussen wensen en wonen - Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024 | Rapport | Rijksoverheid.nl