



TER INFORMATIE

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000539531

Datum
26 augustus 2025

Opgesteld door

Samengewerkt met
Ministerie van Financiën

Bijlage(n)
0

Aan
Van

M VRO
Wonen

nota

Nota bij kamerbrief platform hypotheke

Aanleiding

Jaarlijks worden knelpunten in de hypotheekverstrekking besproken met de hypotheeksector tijdens het Platform Hypotheken. Met deze brief informeert u, mede namens de minister van Financiën, de Kamer over de uitkomsten van het Platform van 2025. Ook wordt er gekeken naar de voortgang over de onderwerpen die in het platform van 2023 zijn besproken. Tevens worden middels deze brief drie moties afgedaan.

Geadviseerd besluit

U wordt gevraagd om:

- de kamerbrief te ondertekenen en akkoord te geven voor verzending
- akkoord te gaan met de uitkomsten van de verkenning over uitbreiding van de kamerverhuurvrijstelling

Kern

De belangrijkste punten uit de kamerbrief zijn:

- Terugblik en voortgang op thema's van Platform Hypotheken 2024: ouderen en hospitaverhuur. Voor ouderen wordt verwezen naar de twee bijeenkomsten die er zijn geweest voor het bespreken van het in 2024 getekende convenant "Ouderen & Toekomstbestendig Wonen". Hierbij is afgesproken dat partijen de financiële mogelijkheden voor ouderen verbeteren. Uit de voortgangsbijeenkomst volgt een concrete actie van de sector om te onderzoeken hoe overbruggingshypotheken tegen lagere kosten aan te bieden zijn.
- Voor hospitaverhuur wordt verwezen naar de wetswijziging die kredietaanbieders moet stimuleren hospitaverhuur standaard toe te staan. Ook worden de uitkomsten van de verkenning voor uitbreiding van de kamerverhuurvrijstelling gedeeld. In de brief worden de beperkingen benoemd bij het uitvoeren van de verkenning. Ook wordt verwezen naar de mogelijke beleidsopties die volgen uit de verkenning:
 - Geen wijziging van de kamerverhuurvrijstelling;
 - Een verdubbeling van het vrijstellingsbedrag;
 - Een verdubbeling van het vrijstellingsbedrag bij een tweede verhuurde kamer in de eigen woning;
 - Afschaffing van de kamerverhuurvrijstelling.

Deze opties worden gepresenteerd aan de Kamer zonder dat een vervolg wordt genoemd. De verkenning biedt hiervoor geen duidelijk antwoord, en voor aanpassing van de vrijstelling is ook dekking nodig.

- Thema's Platform 2025: Als eerste wordt stilgestaan bij funderingsproblematiek. Er wordt aangegeven dat partijen over funderingsrisico's eerder in het koopproces beschikbaar willen hebben. Hierbij wordt verwezen naar de brief over de Nationale Aanpak funderingsproblematiek, waarbij dit ook een kernpunt is. Ook wordt aangegeven dat er met partijen uit de hypotheeksector gewerkt gaat worden aan een eenduidig financieringsaanbod voor funderingsherstel.
- In de brief worden moties van de Groot c.s. en Flach c.s. afgedaan (zie hieronder). Ook wordt in de brief aangegeven dat het in het klantbelang is dat kredietaanbieders de risico-opslag op een hypotheek automatisch aanpassen. En wordt kredietaanbieders opgeroepen die de risico-opslag nog niet automatisch aanpassen op om dit ook te doen.
- Tenslotte wordt naar aanleiding van een oproep van de NVM en hypotheekadviesketen "de Hypotheekshop" ingegaan op de hoogte van de dubbele woonlasten bij aankoop van een nieuwbouwwoning. In de brief wordt aangegeven dat het probleem deels door partijen uit de hypotheeksector wordt herkend en wordt toegezegd dat twee specifieke varianten om de lasten te verlagen verder worden onderzocht met diverse partijen uit de sector.
- In de brief wordt tenslotte aangekondigd dat ook in 2026 weer een Platform Hypotheken zal worden georganiseerd; en dat met partijen uit de sector en naar aanleiding van vragen uit de politiek de thema's hiervoor zullen worden bepaald.

Onze referentie
2025-0000539531

Datum
26 augustus 2025

Toelichting

Politieke context

Middels de brief worden de volgende moties afgedaan:

- Motie van de Groot c.s. Kamerstukken II, 2024, nr. 36600-XXII-28 over het in gesprek gaan met hypotheekaanbieders om meer hypotheeken met een looptijd van 40 jaar aan te bieden (ook onderdeel van verkiezingsprogramma VVD). Uit de gesprekken tijdens het Platform blijkt dat een hypotheek met een looptijd van 40 jaar een interessant product kan zijn voor een kleine groep huishoudens. De vraag naar een hypotheek met een looptijd van 40 jaar is beperkt. Daarom is het voor veel kredietaanbieders niet interessant om dit product aan te (gaan) bieden. Wij zien derhalve geen reden dit aanbod verder te stimuleren.
- Motie van Van Vroonhoven. Kamerstukken II, 2024, nr. 36602-113 over verkenning van de uitbreiding van de kamerverhuurvrijstelling. Deze verkenning is uitgevoerd en de uitkomsten worden gedeeld met de Kamer.
- Motie van Flach c.s. Kamerstukken II 2024, 36600-48 over mogelijke problemen voor weeskinderen in de koopsector. Geconcludeerd wordt dat de situatie anders kan zijn dan de huursector, er diverse mogelijkheden zijn en worden benut waardoor geen aanvullende maatregelen nodig zijn.

Krachtenveld

Organisatie van het platform hypotheeken gebeurt samen met het ministerie van Financiën en de Autoriteit Financiële Markten. De kamerbrief wordt mede namens de minister van Financiën verstuurd.

Communicatie

Rondom de verzending van de kamerbrief worden de belangrijkste conclusies gedeeld in een nieuwsbericht in overleg met de afdeling communicatie. Meestal wordt in (vak)media aandacht aan de uitkomsten besteed.

Onze referentie

2025-0000539531

Datum

26 augustus 2025