TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000493119

Datum

Opgesteld door

Samengewerkt met

Bijlage(n)
2

Aan Minister VRO
Van Wonen

nota

Kamerbrief evaluatie convenant Ouderen en Toekomstbestendig Wonen en doorstroomfinanciering

Aanleiding

In 2024 is met de hypotheeksector het convenant Ouderen en Toekomstbestendig Wonen gesloten. Afgesproken is om het convenant twee jaar na ondertekening te evalueren. In de brief over het Platform Hypotheken 2025 is aan de Kamer toegezegd haar rond de zomer van 2026 over de uitkomsten te informeren. De evaluatie is afgerond. In de bijgevoegde Kamerbrief worden de uitkomsten gedeeld en wordt ingegaan op de verkenning naar tijdelijke overbruggingsfinanciering voor ouderen en op de verdere uitwerking van de doorstroomhypotheek.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd:

1. in te stemmen met de bijgevoegde Kamerbrief en deze te ondertekenen. De brief wordt mede namens de minister van Financiën verzonden;
2. in te stemmen met de aanpak voor de verdere ontwikkeling van de doorstroomfinanciering zoals hieronder uitgewerkt.

Kern

De evaluatie laat zien dat het convenant heeft bijgedragen aan meer aandacht voor de woon- en financieringssituatie van ouderen. Binnen het convenant zijn concrete stappen gezet in informatievoorziening, ondersteuning van adviseurs, productontwikkeling en hypotheekvoorwaarden. De belangrijkste punten zijn:

- De meeste concrete voortgang is zichtbaar bij hypotheekfinanciering voor ouderen. Kredietverstrekkers hebben beleid en producten aangepast of ontwikkeld, NHG heeft haar Voorwaarden en Normen verruimd en het delen van hypotheekgegevens en het gebruik van brondata komen verder op gang.
- Voor tijdelijke overbruggingsfinanciering bestaat binnen het huidige aanbod al een route via een beperkte reguliere hypotheek in combinatie met overbruggingsfinanciering. Daarnaast bieden enkele kredietverstrekkers bestaande klanten een losse overbruggingshypotheek als maatwerk. De mogelijkheden zijn echter niet altijd goed zichtbaar en bij een kortlopende financieringsbehoefte kunnen eenmalige advies-, taxatie- en notariskosten relatief zwaar wegen.

- Een afzonderlijke financieringsroute voor deze specifieke overbruggingsvraag leidt niet vanzelfsprekend tot een eenvoudiger of goedkoper proces voor de consument. Daarom richt het vervolg zich op het beter benutten van de bestaande mogelijkheden, betere zichtbaarheid en het bezien of het proces eenvoudiger kan en eenmalige kosten kunnen worden beperkt. De onderzochte varianten en de belangrijkste voor- en nadelen zijn opgenomen in de bijgevoegde tabel.
- De verdere uitwerking van de doorstroomfinanciering vindt plaats in het Platform Hypotheken. Met de sector wordt daar besproken voor welke groepen ouderen aanvullende financiering daadwerkelijk een knelpunt kan wegnemen, welke van de verkende richtingen toegevoegde waarde hebben ten opzichte van het bestaande aanbod en onder welke voorwaarden deze verantwoord en uitvoerbaar kunnen worden vormgegeven. De Kamer wordt in het voorjaar van 2027 over de uitkomsten geïnformeerd.
- Daarnaast zijn er ontwikkelingen in het prudentieel toezicht die relevant kunnen zijn voor de hypotheekfinanciering van ouderen. DNB is recent nader ingegaan op het betrekken van het verwachte pensioeninkomen en de levensverwachting bij de kredietbeoordeling. We blijven de uitwerking hiervan in de praktijk volgen.

Doorstroomfinanciering
De beperkte doorstroming van ouderen is een veelzijdig probleem en het is nog onvoldoende duidelijk of de voorgestelde oplossingen daadwerkelijk tot meer doorstroming leiden. In het najaar vindt het jaarlijkse Platform Hypotheken plaats, waar knelpunten in de hypotheekverstrekking met partijen uit de sector worden besproken. We willen de oplossingen daar verder verkennen met partijen die al hebben aangegeven hieraan te willen bijdragen.

Ouderen zijn beperkt bereid door te stromen naar een passende, kleinere woning. Financiële motieven kunnen hierbij een rol spelen, al zijn ze vaak niet doorslaggevend. In het coalitieakkoord is vastgelegd dat het kabinet het volgende gaat doen "*Een doorstroombank of een aantrekkelijk hypotheekproduct voor ouderen (doorstroomhypotheek) zorgen dat stenen makkelijker in geld worden omgezet*." De doorstroombank of -hypotheek lijkt een oplossing te willen bieden voor mensen die vanuit financiële motieven niet willen of kunnen verhuizen.

Marktpartijen en politieke partijen hebben hiervoor inmiddels verschillende voorstellen gedaan. In de brief schetst u twee varianten verder te onderzoeken. De eerste ziet op ouderen die van koop naar koop verhuizen en op basis van de verwachte overwaarde tijdelijk financiering nodig hebben, bijvoorbeeld voor kosten rond het aanpassen van de nieuwe woning. Hierbij wordt ook het voorstel van CDA en 50Plus voor een doorstroomhypotheek betrokken. De tweede ziet op ouderen die van koop naar huur verhuizen en vóór verkoop van hun huidige woning tijdelijk toegang nodig hebben tot een deel van de overwaarde, bijvoorbeeld voor verhuiskosten, aanpassingen of tijdelijk hogere woonlasten.

Wij stellen daarom voor met deze partijen tot (i) een gezamenlijke analyse van het probleem (financiering bij doorstroming ouderen) te komen. En (ii) de onderdelen uit de verschillende voorstellen (zie toelichting) te beoordelen aan de hand van relevante criteria. Dan kan (iii) hieruit een voor consumenten aantrekkelijk en voor sector uitvoerbaar voorstel voor een doorstroomfinanciering worden ontwikkeld.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief evaluatie convenant Ouderen en Toekomstbestendig Wonen en doorstroomfinanciering	
2	Tabel oplossingsrichtingen overbruggingshypotheek	