32847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1512 Brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 27 oktober 2026

Met deze brief informeer ik u, mede namens de minister van Financiën, over de uitkomsten van de evaluatie van het convenant Ouderen en Toekomstbestendig Wonen. Daarbij ga ik in op de tijdelijke financiering bij verhuizing van ouderen en op de verdere uitwerking van de doorstroomfinanciering. In mijn brief over het Platform Hypotheken 2025 heb ik toegezegd u rond de zomer van 2026 over deze evaluatie te informeren.[1]

Achtergrond
In 2024 is samen met de hypotheeksector het convenant Ouderen en Toekomstbestendig Wonen ondertekend.[2] Het convenant heeft als doel ouderen te helpen om passend te blijven of te gaan wonen, door hen tijdig inzicht te geven in hun (financiële) mogelijkheden op het gebied van wonen, verhuizen en hypotheken en door de hypotheekfinanciering voor ouderen naar een hoger niveau te tillen. De afspraken zijn ondergebracht in vier thema's: de organisatie en rapportage van het convenant, de informatievoorziening aan en bewustwording van ouderen, de ondersteuning bij woonkeuzes en de hypotheekfinanciering voor ouderen. Afgesproken is dat de afspraken twee jaar na ondertekening worden geëvalueerd en dat de uitkomsten openbaar worden gedeeld. Ook is middels halfjaarlijkse gesprekken de voortgang gemonitord en zijn relevante ontwikkelingen besproken.

Evaluatie
Voor de evaluatie is aan de ondertekenaars gevraagd welke stappen zij hebben gezet, welke resultaten zij zien, welke knelpunten zij ervaren en welke aanbevelingen zij hebben voor het vervolg. De reacties komen uit verschillende delen van de hypotheekketen, waaronder kredietverstrekkers, advies- en bemiddelingsketens, brancheorganisaties, de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en Vereniging Eigen Huis. De belangrijkste bevindingen zijn hieronder opgenomen.

Bevindingen
Informatievoorziening en bewustwording
Partijen besteden via hun eigen kanalen meer aandacht aan de woon- en financiële mogelijkheden van ouderen. Een deel heeft bijgedragen aan of aandacht besteed aan de VWS-publiekscampagne 'Praat vandaag over morgen', waaraan BZK/VRO in het kader van het convenant op het thema doorstroming invulling heeft gegeven. Andere partijen hebben in dezelfde periode via hun eigen kanalen aandacht besteed aan wonen, doorstroming en de financiële mogelijkheden van ouderen. Daarnaast is een overwaardetool doorontwikkeld en

[1] Kamerbrief van 14 oktober 2025, Platform Hypotheken 2025, Kamerstuk 32847, nr. 1384.
[2] Convenant Ouderen en toekomstbestendig wonen | Convenant | Rijksoverheid.nl

is in opleidingen, webinars en informatie voor financieel adviseurs meer aandacht gekomen voor de situatie van ouderen.

Ondersteuning bij woonkeuzes
Ondertekenaars ondersteunen ouderen op verschillende manieren bij financiële en woonvragen, bijvoorbeeld via informatiekanalen, doorverwijzing naar financieel adviseurs en dienstverlening gericht op ouderen. De aandacht voor levensloopbestendig wonen verschilt per partij. Tegelijk geven partijen aan dat financiering slechts één onderdeel van de verhuisbeslissing is: ook de beperkte beschikbaarheid van passende woningen kan doorstroming belemmeren.

Hypotheekfinanciering voor ouderen
Op dit thema is de meeste voortgang zichtbaar. Verschillende kredietverstrekkers hebben hun beleid of aanbod verruimd, onder meer via maatwerk voor senioren, overwaardeproducten en hypotheekvormen waarbij in passende situaties op de werkelijke maandlast kan worden getoetst. Ook in de Voorwaarden en Normen van NHG zijn stappen gezet die voor deze groep gunstig kunnen uitpakken: een bestaande lening met NHG op de oude woning kan tijdelijk volledig aflossingsvrij worden gemaakt om dubbele lasten tijdens een verhuizing te verlichten, het inkomen tussen de AOW-leeftijd en de pensioenrichtleeftijd kan ruimer worden meegetoetst en een inwonende erfgenaam kan na overlijden, met behoud van de garantie, aan de lening worden toegevoegd. Ook het delen van actuele hypotheekgegevens in de keten en het gebruik van brondata, waaronder voor pensioeninkomen, komen verder op gang. De ondersteuning van overwaarde- en verzilverproducten in adviessoftware blijft een aandachtspunt.

Ook na het ophalen van de input voor deze evaluatie blijft het aanbod zich ontwikkelen. Zo heeft een van de ondertekenaars per 1 september 2026 een hypotheekvorm geïntroduceerd voor klanten die de AOW-leeftijd hebben bereikt. Deze kan onder meer worden gebruikt voor de aankoop van een passende woning of het levensloopbestendig maken van de huidige woning. Daarbij wordt onder voorwaarden getoetst op de werkelijke maandlast en wordt de rente voor de gehele looptijd vastgezet. Dit is een recent voorbeeld van productontwikkeling die specifiek aansluit op de financiële en woonbehoeften van ouderen.

Overbruggingshypotheek
Bij een verhuizing van koop naar koop kan een overbruggingshypotheek nodig zijn wanneer de nieuwe woning wordt gekocht voordat de huidige woning is verkocht. De verwachte overwaarde op de oude woning kan dan tijdelijk worden gebruikt voor de aankoop van de nieuwe woning. In veel gevallen kan deze tijdelijke financiering binnen een reguliere hypotheekaanvraag worden geregeld. Een specifieker knelpunt kan ontstaan bij ouderen met veel overwaarde die na verkoop van hun huidige woning geen of slechts een kleine reguliere hypotheek nodig hebben. Dit is mede besproken naar aanleiding van vragen uit uw Kamer, die ik reeds heb beantwoord.[3]

In het kader van deze verkenning is met marktpartijen en belangenorganisaties gesproken over de knelpunten die ouderen ervaren bij tijdelijke financiering rond een verhuizing. Met de sector is onderzocht in hoeverre voor deze groep een losse overbruggingshypotheek breder kan worden aangeboden, zonder dat

[3] Kamerstukken II 2025/26, beantwoording Kamervragen over doorstroming in relatie tot hypotheekverstrekking bij senioren, nr. 966.

daarnaast een reguliere hypotheek nodig is. Een dergelijke lening blijkt voor kredietverstrekkers relatief kostbaar om als zelfstandig product aan te bieden. Voor een relatief beperkte doelgroep vraagt dit om een afzonderlijk product en bijbehorende systeem- en procesinrichting, terwijl de lening slechts kort loopt. Daardoor moeten vaste kosten over relatief weinig leningen en in korte tijd worden terugverdiend. Voor de consument blijven bovendien de gebruikelijke eenmalige kosten voor advies, taxatie en notaris gelden.

In de praktijk bestaan binnen het huidige aanbod mogelijkheden om deze groep van tijdelijke financiering te voorzien. Zo kan een overbruggingslening worden gecombineerd met een beperkte reguliere hypotheek. Deze combinatie kan binnen bestaande hypotheekproducten, systemen en acceptatiekaders worden aangeboden. Doordat wordt aangesloten bij bestaande hypotheekprocessen, hoeft voor de tijdelijke financiering geen afzonderlijk product met eigen systeem- en procesinrichting te worden ontwikkeld. Voor ouderen met veel overwaarde maakt dit het mogelijk de periode te overbruggen waarin de overwaarde nog in de huidige woning vastzit. Na verkoop kan de reguliere hypotheek uit de verkoopopbrengst grotendeels of geheel worden afgelost of, indien gewenst, deels worden aangehouden, bijvoorbeeld wanneer de verkoopopbrengst lager uitvalt dan verwacht of aanvullende financiering nodig blijkt. Daarnaast bieden enkele kredietverstrekkers bestaande klanten een losse overbruggingshypotheek als maatwerk. Daarmee bestaan voor een belangrijk deel van de doelgroep al mogelijkheden binnen het huidige aanbod. Verdere verbetering ligt vooral in het beter zichtbaar en uitlegbaar maken van deze mogelijkheden en in het waar mogelijk vereenvoudigen van het proces en beperken van eenmalige kosten.

Ook is verkend of een afzonderlijke aanbieder of een publiek fonds voor deze tijdelijke financiering uitkomst kan bieden. Uit die verkenning blijkt dat een afzonderlijke financieringsroute niet vanzelfsprekend leidt tot een eenvoudiger of goedkoper proces voor de consument. Een kortlopende lening blijft relatief kostbaar om aan te bieden. Bij een publiek fonds zou dit kunnen leiden tot een hogere rente of tot inzet van publieke middelen om het tarief te verlagen. Op basis van deze verkenning zie ik op dit moment geen aanleiding om voor deze overbruggingsvraag een afzonderlijk publiek fonds verder uit te werken. De onderzochte varianten en de belangrijkste voor- en nadelen zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze brief.

Mijn inzet richt zich daarom op het beter benutten van de bestaande mogelijkheden. Met de sector bespreek ik hoe deze mogelijkheden beter zichtbaar kunnen worden gemaakt voor consumenten en adviseurs, of het proces waar mogelijk eenvoudiger kan en of eenmalige kosten kunnen worden beperkt.

Overige knelpunten/ontwikkelingen
Naast de tijdelijke overbruggingsfinanciering komen uit de evaluatie andere knelpunten in de woningfinanciering voor ouderen naar voren. Partijen noemen onder meer situaties waarin de toetsing niet goed aansluit op de combinatie van pensioeninkomen en vermogen in de woning, beperktere mogelijkheden voor aflossingsvrije financiering, verschillen tussen producten en voorwaarden en beperkte ondersteuning van sommige overwaarde- en verzilverproducten in adviessoftware. De evaluatie geeft geen aanleiding voor de conclusie dat regelgeving als geheel belemmerend is. Per knelpunt moet worden bezien of de oorzaak ligt in regelgeving, de toepassing daarvan, productvoorwaarden,

uitvoering of informatievoorziening. Naast de genoemde knelpunten zijn er ontwikkelingen in het prudentieel toezicht die relevant kunnen zijn voor de hypotheekfinanciering van ouderen. De Nederlandsche Bank is recent nader ingegaan op het betrekken van het verwachte pensioeninkomen en de levensverwachting van de leningnemer bij de kredietbeoordeling in het kader van adequaat kredietrisicobeheer door de onder haar directe toezicht vallende banken.[4] Ik blijf de uitwerking hiervan in de praktijk volgen.

Doorstroomfinanciering
Hoewel beide vormen zien op tijdelijke financiering rond een verhuizing, gaat het bij de doorstroomfinanciering om een bredere financieringsvraag dan bij de hiervoor beschreven overbruggingshypotheek. Bij een overbruggingshypotheek wordt de verwachte verkoopopbrengst van de huidige woning tijdelijk voorgefinancierd voor de aankoop van de volgende koopwoning. Bij de doorstroomfinanciering wordt breder onderzocht of aanvullende financiering kan helpen waar het bestaande aanbod onvoldoende aansluit op de financieringsbehoefte van ouderen. In het coalitieakkoord is opgenomen dat een doorstroombank of aantrekkelijk hypotheekproduct voor ouderen moet helpen om stenen makkelijker in geld om te zetten. Ook heeft uw Kamer met de motie-Steen c.s. verzocht de introductie van een doorstroomhypotheek mogelijk te maken (Kamerstuk 32847, nr. 1470).

Op basis van de eerste analyse verken ik twee richtingen. 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. 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. Voor beide richtingen moet nog duidelijker worden welke doelgroep hiermee wordt geholpen, hoe groot die groep is en onder welke voorwaarden een product verantwoord en uitvoerbaar kan worden aangeboden. Omdat veel ouderen al over aanzienlijke overwaarde beschikken en voor een deel financieringsmogelijkheden bestaan, staat in de verdere uitwerking centraal waar aanvullende doorstroomfinanciering daadwerkelijk een knelpunt oplost en toegevoegde waarde heeft. Dit bespreek ik in het Platform Hypotheken met de sector. De uitkomsten ontvangt uw Kamer in het voorjaar van 2027.

Conclusie en vervolgstappen
De evaluatie laat zien dat het convenant heeft bijgedragen aan meer aandacht voor de woon- en financieringssituatie van ouderen. Daarbij wordt breed onderkend dat financiering slechts één factor is die bepaalt of ouderen verhuizen. Belangrijk lijken ook persoonlijke voorkeuren om in de eigen, vertrouwde omgeving te willen wonen en een passend aanbod. Binnen het convenant zijn concrete stappen gezet in informatievoorziening, ondersteuning van adviseurs, productontwikkeling en hypotheekvoorwaarden. Maar de evaluatie maakt duidelijk dat er ook nog stappen te zetten zijn. De komende periode ligt de focus daarom op twee concrete lijnen. Ten eerste werk ik met de sector aan het beter zichtbaar en waar mogelijk eenvoudiger maken van bestaande

[4] De Nederlandsche Bank, Q&A De Nederlandsche Bank, Q&A pensioeninkomen en levensverwachting, gepubliceerd 13 mei 2026.

overbruggingsmogelijkheden en onderzoek ik of de eenmalige kosten kunnen worden beperkt. Ten tweede werk ik de doorstroomfinanciering verder uit door met de sector te onderzoeken in welke situaties aanvullende doorstroomfinanciering daadwerkelijk meerwaarde heeft en hoe deze verantwoord en uitvoerbaar kan worden vormgegeven. De input van de sector is daarbij cruciaal om scherp te krijgen waar in de praktijk daadwerkelijk knelpunten worden ervaren, welke groepen ouderen hierdoor worden geraakt en in hoeverre bestaande financieringsmogelijkheden daarin al voorzien. Over de voortgang informeer ik uw Kamer in het voorjaar van 2027.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan