Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Wonen
DGVB-WN-Koop & Kapitaalmarkt

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Onze referentie
2026-0000430680

Datum 2 september 2026
Betreft Beantwoording Kamervragen senioren en hypotheekregels

Hierbij bied ik u, mede namens de minister van Financiën, de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door de leden Van Dijk en Steen over het bericht 'Met speciale hypotheekregels voor ouderen komen er ook meer huizen vrij voor starters'. Deze vragen zijn ingezonden op 8 juli 2026 met het kenmerk 2026Z15958.

Met deze beantwoording wordt tevens de toezegging afgedaan die de minister van Financiën tijdens het Commissiedebat Financiële Markten op 1 juli jl. deed om uw Kamer te informeren over de gesprekken met toezichthouders over toezichtverwachtingen ten aanzien van aflossingsvrije hypotheken. Hierop wordt nader ingegaan in de beantwoording van de vragen 9 tot en met 11.

De Minister van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening,

Elanor Boekholt-O'Sullivan

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Wonen
DGVB-WN-Koop & Kapitaalmarkt

Onze referentie
2026-0000430680

2026Z15958
(ingezonden 8 juli 2026)
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: ‘Met speciale hypotheekregels voor ouderen komen er ook meer huizen vrij voor starters.’

Vraag 1
Bent u bekend met het artikel 'Met speciale hypotheekregels voor ouderen komen er ook meer huizen vrij voor starters' en deelt u de conclusie dat financiële belemmeringen voor senioren om te verhuizen moeten worden weggenomen?

Antwoord vraag 1
Ja. Ik ben bekend met het artikel. Ik deel de opvatting dat onnodige financiële belemmeringen voor ouderen die naar een passende woning willen verhuizen, zoveel mogelijk moeten worden weggenomen. Een beslissing om te verhuizen hangt echter niet alleen samen met de financiering. Ook de beschikbaarheid van een geschikte woning, de toekomstige woonlasten, de wens om in de eigen omgeving te blijven en de praktische gevolgen van een verhuizing spelen een rol. Het kabinet zet daarom zowel in op het vergroten van het aanbod van passende woningen voor ouderen en het verbeteren van hun financieringsmogelijkheden, als op goede informatievoorziening over de mogelijkheden om passend te wonen en te verhuizen. Uitgangspunt blijft dat een hypotheek voor de consument verantwoord en betaalbaar moet zijn.

Vraag 2
Welke potentie ziet u, in absolute aantallen woningen en verhuisbewegingen, in het bevorderen van de doorstroming van senioren? Hoeveel woningen kunnen hierdoor beschikbaar komen voor jonge gezinnen en starters?

Antwoord vraag 2
Het is niet mogelijk om in absolute aantallen aan te geven hoeveel woningen of verhuisbewegingen kunnen worden gerealiseerd door het bevorderen van de doorstroming van senioren. De beschikbare CBS-gegevens over de gemiddelde lengte van verhuisketens zijn niet uitgesplitst naar leeftijdsgroep.

Wel is bekend dat oudere huishoudens bij een verhuizing relatief vaak een ruime koopwoning achterlaten. Een dergelijke verhuizing kan een verhuisketen op gang brengen, doordat de vrijgekomen woning bijvoorbeeld wordt betrokken door een gezin dat vervolgens zelf een andere woning achterlaat. Langs deze weg kunnen uiteindelijk ook woningen beschikbaar komen voor starters. De precieze omvang van dit effect kan op basis van de beschikbare gegevens echter niet worden gekwantificeerd.

Het kabinet zet daarom in op het vergroten van het aanbod van passende woningen voor senioren en op het wegnemen van belemmeringen voor verhuizing, zodat de doorstroming op de woningmarkt verder wordt bevorderd.

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Wonen
DGVB-WN-Koop & Kapitaalmarkt

Onze referentie
2026-0000430680

Vraag 3
Deelt u de opvatting dat bij huishoudens met substantiële overwaarde en een relatief lage hypotheekschuld meer rekening moet worden gehouden met vermogen en onderpand, in plaats van primair met inkomen?

Antwoord vraag 3
Ik deel deze opvatting voor zover het gaat om tijdelijke doorstroomfinanciering, zoals een overbruggingshypotheek. Bij een reguliere, langlopende hypotheek is het inkomen leidend. Om de hypotheeklasten langdurig te kunnen dragen, moeten er voldoende bestendige inkomsten zijn. Vermogen of overwaarde kan die maandelijkse lasten immers niet vervangen.

Bij een kortlopende financiering die uit de verkoopopbrengst van de huidige woning wordt afgelost, kan aan het vermogen en het onderpand wél meer gewicht worden toegekend. De omvang van het vermogen, de overwaarde, de waarde van de woning en de hoogte van de bestaande hypotheekschuld bepalen dan in belangrijke mate of de lening kan worden terugbetaald. De huidige regels bieden hiervoor al ruimte. Kredietaanbieders kunnen daarnaast in individuele gevallen gemotiveerd maatwerk toepassen wanneer zij kunnen onderbouwen dat de financiering verantwoord is. Ik ga met de sector na of senioren die een woning hebben met substantiële overwaarde in de praktijk knelpunten aan de financieringskant ervaren als zij willen verhuizen en of er verbeteringen mogelijk zijn.

Vraag 4
Kunt u een indicatie geven van de gemiddelde en totale overwaarde van woningeigenaren, uitgesplitst naar verschillende leeftijdsgroepen?

Antwoord vraag 4
Gegevens uit de CBS Woonbase laten zien dat de gemiddelde en de totale overwaarde van woningeigenaren verschillen per leeftijdsgroep. Zo bedroeg op peilmoment 1 januari 2024 voor de leeftijdsgroep van 65 jaar of ouder de gemiddelde overwaarde ongeveer € 374.000 en de totale som aan overwaarde ongeveer € 540 miljard. Onderstaande tabel geeft dit beeld voor de onderscheiden leeftijdsgroepen.

Gemiddelde overwaarde en totale som aan overwaarde particuliere woningeigenaren stand 1-1-2024

Leeftijdsklasse	Gemiddelde overwaarde (x € 1.000)	Totale overwaarde (mld €)	Aantal huishoudens (x 1.000)
Tot 35 jaar	127	65	511
35 tot 65 jaar	260	690	2.650
65 jaar of ouder	374	540	1.440

Bron: CBS Woonbase, bewerking ministerie van BZK.

Vraag 5

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Wonen
DGVB-WN-Koop & Kapitaalmarkt

Onze referentie
2026-0000430680

Welke concrete stappen zet u de komende drie maanden om overbruggingshypotheken en doorstroomhypotheken voor senioren beter beschikbaar en toegankelijk te maken?

Antwoord vraag 5
De komende drie maanden richt ik mij, samen met de minister van Financiën, vooral op het beter beschikbaar en toegankelijk maken van overbruggingsfinanciering binnen het bestaande kader. Via de uitvoering van de motie-Steen c.s. wordt daarnaast de doorstroomhypotheek uitgewerkt.
Allereerst rond ik de evaluatie van het convenant Ouderen en Toekomstbestendig Wonen af. Uit de gesprekken met kredietaanbieders, adviseurs en belangenorganisaties blijkt dat voor een groot deel van de doelgroep al een oplossing mogelijk is met een combinatie van een beperkte reguliere hypotheek en een overbruggingshypotheek. Tevens biedt een beperkt aantal kredietaanbieders onder voorwaarden een losse overbruggingshypotheek aan. Deze mogelijkheden zijn echter niet altijd bij consumenten bekend en de voorwaarden verschillen per kredietaanbieder.

Ik zet daarom in op betere informatievoorziening aan senioren en adviseurs en op meer eenduidigheid in de aanvraag- en adviespraktijk. Daarnaast bespreek ik met de sector of de eenmalige kosten omlaag kunnen: bij een lening met een korte looptijd drukken de kosten voor onder meer advies, taxatie en notaris relatief zwaar. Bezien wordt welke onderdelen van het proces eenvoudiger en goedkoper kunnen, zonder afbreuk te doen aan een zorgvuldig advies en een verantwoorde kredietverlening. Op het Platform Hypotheken in het najaar van 2026 zal dit onderwerp met de sector worden besproken. De Kamer zal zoals gebruikelijk over de uitkomsten van het Platform worden geïnformeerd, naar verwachting in het voorjaar van 2027.

Vraag 6
Bent u bereid de hypotheektoetsing zo aan te passen dat bij senioren met substantiële overwaarde meer rekening kan worden gehouden met vermogen en onderpand?

Antwoord vraag 6
Binnen het huidige kader bestaan al mogelijkheden om bij de kredietwaardigheidstoets rekening te houden met de individuele situatie van senioren. Kredietaanbieders kunnen via maatwerk gemotiveerd afwijken van de leennormen wanneer een huishouden op basis van de leennormen niet de gewenste financiering kan krijgen. Daarnaast mogen kredietaanbieders de lopende verplichtingen onder de hypotheek voor de financiering van de nog niet verkochte woning, inclusief de kosten van een overbruggingslening, buiten beschouwing laten bij het bepalen van de maximale hypotheek voor de nieuwe woning.

Ter uitvoering van de motie-Steen c.s.[1] bezie ik samen met de minister van Financiën, toezichthouders, financiële instellingen of de huidige regelgeving en de toepassing daarvan voldoende ruimte bieden om bij tijdelijke doorstroomfinanciering rekening te houden met vermogen en eventuele overwaarde. Blijkt daaruit dat een concrete belemmering bestaat in de leennormen of de toepassing daarvan, dan zal worden bezien of een aanpassing nodig en verantwoord is. Uitgangspunt blijft dat de financiering voor de consument verantwoord moet zijn.

[1] Kamerstukken II 2025/26, 32 847, nr. 1470.

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Wonen
DGVB-WN-Koop & Kapitaalmarkt

Onze referentie
2026-0000430680

Vraag 7
Bent u bereid binnen verantwoorde prudentiële kaders rentebijschrijving mogelijk te maken bij tijdelijke doorstroomfinanciering, zodat de maandlasten tijdens de overgangsperiode beperkt blijven?

Antwoord vraag 7
Ik ben bereid de mogelijkheid van rentebijschrijving nader te verkennen in de verdere uitwerking van de doorstroomhypotheek (zie ook antwoord op vraag 8). Rentebijschrijving kan voorkomen dat de rente gedurende de overgangsperiode direct uit het lopende inkomen moet worden betaald en kan daarmee de tijdelijke maandlasten beperken. Daar staat tegenover dat de totale lening daardoor toeneemt. De daarbij behorende financiële verplichtingen moeten wel door de consument kunnen worden nagekomen. Een dergelijke constructie kan de financiering bovendien complexer maken en zal waarschijnlijk voor de consument uiteindelijk duurder zijn. Bij de nadere verkenning als onderdeel van de verdere uitwerking moet daarom worden bezien of de voordelen voor de consument opwegen tegen de extra kosten, risico's en uitvoeringscomplexiteit.

Ik bezie dit samen met de minister van Financiën, financiële instellingen en toezichthouders. De uitkomsten hiervan betrek ik bij de verdere uitwerking van de doorstroomhypotheek. Uw Kamer wordt hierover, conform de motie-Steen c.s., uiterlijk in het voorjaar van 2027 geïnformeerd.

Vraag 8
Welke concrete stappen heeft u gezet en gaat u nog zetten ter uitvoering van de op 2 juni 2026 aangenomen motie-Steen c.s. om een doorstroomhypotheek mogelijk te maken? Welke belemmeringen staan introductie nog in de weg en binnen welke termijn verwacht u een daadwerkelijk beschikbaar product voor senioren?

Antwoord vraag 8
De motie-Steen c.s. verzoekt de regering om, in overleg met financiële instellingen en toezichthouders, de introductie van een doorstroomhypotheek mogelijk te maken, de benodigde aanpassingen in regelgeving en toezicht uit te werken en uw Kamer hierover binnen een jaar te informeren, inclusief een implementatieplan.

De uitvoering van de motie bouwt voort op de gesprekken die in het kader van het convenant Ouderen en Toekomstbestendig Wonen al met kredietaanbieders, adviseurs en ouderen- en consumentenorganisaties zijn gevoerd. Zoals eerder aan uw Kamer gemeld, wordt in de praktijk voor bestaande klanten gebruikgemaakt van een combinatie van een beperkte reguliere hypotheek met een overbruggingsfinanciering. Tevens biedt een beperkt aantal kredietaanbieders bestaande klanten een losse overbruggingshypotheek aan. Deze mogelijkheden bieden voor een groot deel van de senioren een oplossing, maar niet voor de gehele doelgroep.

De komende periode breng ik nader in kaart in welke situaties het bestaande hypotheekaanbod onvoldoende aansluit bij de financieringsbehoefte van senioren en welke toegevoegde waarde een doorstroomhypotheek daarin kan hebben.

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Wonen
DGVB-WN-Koop & Kapitaalmarkt

Aandachtspunten daarbij zijn dat een losse overbruggingshypotheek vanwege de korte looptijd relatief kostbaar is en zich niet altijd goed laat inpassen in de bestaande systemen en keteninfrastructuur. Daarnaast moet duidelijk worden of de groep waarvoor een afzonderlijk product meerwaarde heeft, voldoende groot is. Tevens speelt daarbij de vraag of kredietaanbieders bereid zijn dit product aan te bieden. Daarnaast worden de kenmerken en randvoorwaarden nader uitgewerkt, waaronder de looptijd, de wijze waarop de overwaarde en het onderpand kunnen worden betrokken bij de beoordeling, de betaalbaarheid en de aflossing.

Ik ga hierover samen met de minister van Financiën verder in gesprek met de toezichthouders, financiële instellingen, adviseurs, de Nationale Hypotheek Garantie en betrek de uitwerking bij het Platform Hypotheken in het najaar van 2026.

Zoals verzocht ontvangt uw Kamer uiterlijk in het voorjaar van 2027 een implementatieplan. Daarin ga ik nader in op de uitkomsten van de gesprekken, het vervolg en het bijbehorende tijdpad.

Vraag 9
U heeft eerder erkend dat verdere beperkingen van aflossingsvrije hypotheken gevolgen kunnen hebben voor maandlasten en doorstroming en aangegeven hierover met DNB in gesprek te zijn. Wat hebben deze gesprekken concreet opgeleverd en welke maatregelen neemt u om onnodige belemmeringen voor senioren met substantiële overwaarde en een lage loan-to-value te voorkomen?

Antwoord vraag 9
Banken zijn op grond van de Wet op het financieel toezicht verplicht om de risico's die zijn verbonden aan hun dienstverlening op adequate wijze te beheersen. De Europese Centrale Bank (ECB) en De Nederlandsche Bank (DNB) houden hier onafhankelijk toezicht op. Op 16 januari jl. heeft DNB gecommuniceerd over nadere aandacht in het prudentiële toezicht voor aflossingsvrije hypotheken. DNB geeft aan dat, ten opzichte van volledig aflossende hypotheken, (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheken extra risico's voor financiële instellingen hebben en het daarom essentieel is dat financiële instellingen deze risico's adequaat beheersen. DNB noemt daarbij een aantal elementen, die tezamen naar verwachting leiden tot een afname van het volume aflossingsvrije hypotheekschuld in Nederland. De AFM heeft op 16 januari jl. aangegeven dat zij van aanbieders verwacht dat hun klanten, voor wie de aflossingsvrije hypotheek nu en in de toekomst betaalbaar is (bijvoorbeeld op moment van herfinanciering), zorgeloos kunnen blijven wonen. De AFM heeft aan hypotheekverstrekkers duidelijk gemaakt dat het belangrijk is dat zij hun bestaande hypotheekklanten met aflossingsvrije hypotheken zorgvuldig blijven behandelen en dat bestaande klanten door eventuele maatregelen om prudentiële risico's te beheersen niet onevenredig worden getroffen.

Wij onderschrijven het belang van adequate risicobeheersing en het is goed dat er vanuit aandacht is voor de risico's voor banken die uitgaan van (aflossingsvrije) hypotheekverstrekking. Dit is ook in het belang van consumenten. Tegelijkertijd verwachten wij van de prudentiële toezichthouders dat zij rekening houden met de bredere effecten van toezichtsmaatregelen. Verschillende banken hebben na de DNB-publicatie aanscherpingen in hun beleid ten aanzien van aflossingsvrije hypotheken

aangekondigd. Deze aanscherpingen kunnen gevolgen hebben, onder meer wanneer consumenten hun hypotheeksituatie willen wijzigen, bijvoorbeeld bij funderingsherstel, isolatiemaatregelen of bij verhuizing. Ook verwachten de ECB en DNB dat banken bij het verstrekken van hypotheken vanuit prudentieel oogpunt mede rekening houden met pensioeninkomen op het moment dat de looptijd van de hypotheek de pensioenleeftijd overschrijdt, en met de levensverwachting van de consument. Deze verwachtingen kunnen van invloed zijn op de hypotheekverstrekking. De minister van Financiën heeft in gesprekken met de toezichthouders aandacht gevraagd voor deze bredere effecten van hun toezichtmaatregelen.

Op 13 mei jl. heeft DNB een aanvullend bericht gepubliceerd waarin wordt verduidelijkt hoe banken vanuit prudentieel perspectief rekening dienen te houden met het pensioeninkomen en de levensverwachting van kredietnemers. Dit bericht specificeert onder andere dat banken bij het beoordelen van het (toekomstig) inkomen in de pensioenperiode, indien de contractuele looptijd van de hypothecaire financiering de wettelijke pensioenleeftijd van de kredietnemer(s) overschrijdt, relevante factoren zoals inflatie mogen meewegen. Onze indruk is dat dit de banken meer duidelijkheid biedt bij de toepassing van het prudentiële kader en eraan kan bijdragen dat een deel van de mogelijke negatieve gevolgen voor doorstroming worden weggenomen.

Voor wat betreft belemmeringen in de doorstroming in brede zin verwijs ik naar het antwoord op vraag 8.

Vraag 10
U heeft eerder aangegeven dat aflossingsvrije hypotheken vaak gepaard gaan met aanzienlijke overwaarde en dat slechts circa 7% een loan-to-value boven 75% heeft. Deelt u daarom de opvatting dat generieke beperkingen onvoldoende recht kunnen doen aan individuele risico's? Welke ruimte ziet u voor meer maatwerk bij huishoudens met substantiële overwaarde en een lage loan-to-value om zo doorstroming te stimuleren?

Antwoord vraag 10
Het prudentiële toezicht van de ECB en DNB is gericht op de naleving door banken van de verplichting om de risico's die verbonden zijn aan de bancaire dienstverlening adequaat te beheersen. Het gaat hierbij om (het beheersen van) de risico's die individuele financiële instellingen lopen door hun hypotheekverstrekking. Er is geen sprake van generieke beperkingen die aan alle onder toezicht staande instellingen zijn opgelegd. Het is aan de instellingen zelf om te beoordelen op welke wijze zij de aan hypotheekverstrekking verbonden risico's beheersen. De ECB en DNB beoordelen in de uitoefening van hun toezicht of dit op adequate wijze gebeurt. Het is dus ook aan banken om te bezien wanneer zij maatwerk toepassen. Het wettelijk kader voor hypotheekverstrekking, specifiek de leennormen, biedt hier ook ruimte voor.

Vraag 11
U heeft eerder aangegeven met banken en de AFM in gesprek te zijn over de gevolgen van de aangescherpte regels rond aflossingsvrije hypotheken. Welke concrete stappen zijn sindsdien gezet en bent u bereid met banken en de AFM tot aanvullende afspraken te komen over actieve informatievoorziening en tijdig handelingsperspectief voor

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Wonen
DGVB-WN-Koop & Kapitaalmarkt

huishoudens die hierdoor geraakt kunnen worden?

Antwoord vraag 11
Het is belangrijk 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 en passende maatregelen te treffen. Aanbieders en adviseurs zien dit belang zelf ook. De AFM ziet erop toe dat kredietaanbieders daarbij het klantbelang centraal stellen en blijven hierover met aanbieders in gesprek. Zoals ook hierboven genoemd, heeft de AFM aan banken duidelijk gemaakt dat het belangrijk is dat zij hun bestaande hypotheekklanten met aflossingsvrije hypotheken zorgvuldig blijven behandelen en dat klanten door eventuele maatregelen om risico's te beheersen niet onevenredig worden getroffen. Hier heeft de AFM ook publiekelijk aandacht voor gevraagd. In het licht van al het voornoemde zien wij nu geen aanleiding om tot aanvullende afspraken te komen.