

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

2148

Vragen van de leden **Inge van Dijk** (CDA) en **Vedder** (CDA) aan de Ministers van Financiën en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *de uitzending van Radar van 31 maart 2025 en dan specifiek het onderwerp «Senioren geweigerd voor tijdelijke lening ondanks overwaarde»* (ingezonden 2 april 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 12 mei 2025).

Vraag 1

Bent u bekend met de uitzending van Radar van 31 maart jl. over het onderwerp «Senioren geweigerd voor tijdelijke lening ondanks overwaarde»?¹ Kunt u reageren op de inhoud van deze uitzending?

Antwoord 1

Ja, ik ben bekend met de uitzending van Radar. Ik vind het onwenselijk dat senioren op grond van hun leeftijd geen overbruggingshypotheek kunnen krijgen wanneer dit voor hen financieel wel verantwoord zou zijn. In mijn antwoorden op de vragen hieronder zal ik hier verder op reflecteren en zal ik toelichten welke vervolgstappen ik ga zetten. Van een overbruggingshypotheek kan gebruik worden gemaakt als men vanuit een koopwoning verhuist naar een nieuwe koopwoning. Er bestaan geen wettelijke voorschriften met betrekking tot leeftijd. Wel is belangrijk dat de consument de rente van een dergelijke overbruggingshypotheek kan betalen op grond van zijn financiële positie.

Vraag 2

Deelt u de zorgen over de onmogelijkheden voor senioren om een overbruggingshypotheek af te sluiten?

Antwoord 2

Ik vind het ongewenst dat senioren geen overbruggingshypotheek kunnen krijgen indien zij willen verhuizen van een koopwoning naar een andere koopwoning, maar dat wel verantwoord zou zijn. Daarom wil ik in gesprek

¹ Radar, AvroTros – 31 maart 2025: Senioren geweigerd voor tijdelijke lening ondanks overwaarde | Radar – het consumentenprogramma van AVROTROS

met stakeholders achterhalen waarom senioren moeilijk een overbruggingshypotheek kunnen krijgen.

Vraag 3

Deelt u de opvatting dat het onwenselijk is dat senioren met een overwaarde in hun huidige huis geen overbruggingshypotheek kunnen krijgen?

Antwoord 3

Voorwaarde voor het afsluiten van een overbruggingshypotheek is dat senioren in bezit zijn van een woning waar de hypotheek op gevestigd kan worden. Verder dient er sprake te zijn van overwaarde op de huidige woning en de consument dient de lasten van een dergelijke hypotheek te kunnen betalen. Indien dat het geval is, zou het mogelijk moeten zijn om een overbruggingshypotheek af te sluiten.

Vraag 4

Hoe reflecteert u op het gegeven dat ouderen, door de huidige belemmeringen op het verkrijgen van een overbruggingshypotheek, de verhuizing vaak uitstellen of annuleren?

Antwoord 4

Het is belangrijk dat ouderen kunnen wonen in een woning die bij hen past. Het is dan ook onwenselijk dat ouderen de verhuizing naar een nieuwe woning uitstellen of annuleren vanwege belemmeringen bij het verkrijgen van een overbruggingshypotheek. Er zijn aanbieders die een overbruggingshypotheek aanbieden maar vaak in combinatie met een reguliere hypotheek. Het aantal aanbieders van een afzonderlijke overbruggingshypotheek is zeer laag. Ter bevordering van het woongenot van ouderen, en in het geheel van de krappe woningmarkt waarin doorstroming door ouderen kan bijdragen aan het beter benutten van de woningvoorraad, wil ik bevorderen dat een overbruggingshypotheek goed toegankelijk is voor ouderen.

Vraag 5

Deelt u de opvatting dat het gegeven dat senioren geen overbruggingshypotheek kunnen krijgen een remmend effect heeft op de doorstroom op de reeds verhitte woningmarkt? Zo nee, waarom niet? Op welke manier belemmert dit effect de aanpak van het woningtekort?

Antwoord 5

Wanneer ouderen verhuizen naar een woning die bijvoorbeeld meer woongenot oplevert of die beter past bij hun levensfase, ontstaat een verhuisketen met als positief effect dat doorstroming op de woningmarkt op gang komt. Indien senioren geen overbruggingshypotheek kunnen krijgen en dit leidt tot uitstel of afstel van een verhuizing, kan dit de doorstroom op de woningmarkt belemmeren.

Vraag 6

Deelt u de opvatting dat ook kredietverstrekkers een rol en daarmee verantwoordelijkheid hebben om de woningnood tegen te gaan en bij te dragen aan het vinden van een passend thuis?

Antwoord 6

Ja, dat deel ik. Kredietverstrekkers dienen te beoordelen of een hypotheek verantwoord is gelet op de financiële positie van de consument. Een overbruggingskrediet kan zelfstandig of in combinatie met een vaste hypotheek, worden aangeboden. Indien consumenten willen verhuizen van een koopwoning naar een andere woning (en met name indien sprake is van een verhuizing naar een nieuwbouwwoning), is het wenselijk dat consumenten een overbruggingskrediet kunnen afsluiten totdat de oude woning is verkocht en de consument de nieuwe woning kan betrekken. Kredietverstrekkers bepalen zelf tegen welke voorwaarden zij deze producten aanbieden. Diverse kredietverstrekkers hebben het convenant «Ouderen & Toekomstbestendig Wonen»² ondertekend. Hierbij is afgesproken dat de ondertekenaars

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

van het convenant 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. Ik verwacht van de partijen die het convenant hebben ondertekend dat zij zich hiervoor inspannen; het aanbieden van een overbruggingskrediet kan hier een onderdeel van zijn. Hierover zal ik bij de volgende monitoring van de voortgang van het convenant met partijen in gesprek gaan.

Vraag 7

Op welke manier gaat u zich inspannen om (overbruggings)hypotheekaanvragen voor senioren te vereenvoudigen, de slagingskans te verhogen en de bekendheid van deze vereenvoudiging bij het brede publiek te vergroten indachtig de rol en positie van hypotheekverstrekkers en uw eigen verantwoordelijkheid op het gebied van de volkshuisvesting?

Antwoord 7

Zoals aangegeven bij vraag 6, zal ik bij de volgende monitoring van het convenant Ouderen & Toekomstbestending Wonen, in gesprek gaan met partijen om de mogelijkheden voor ouderen te verbeteren. Ik zal voor dit onderwerp ook de ouderenorganisaties uitnodigen om te achterhalen waar ouderen precies tegen aan lopen bij de financiering van een nieuwe koopwoning. Ook Vereniging Eigen Huis kan hiervoor waardevolle inzichten bieden. Kredietverstrekkers geven aan dat voor het afsluiten van een hypothecaire lening geen maximale leeftijd wordt gehanteerd. Wel wordt naar andere factoren gekeken. Zo dient de consument gedurende de korte looptijd van de financiering de rente te kunnen betalen. Daarbij is het goed om op te merken dat de overbruggingshypotheek een ander product is dan de reguliere langlopende hypothecaire lening, waardoor de rente en voorwaarden kunnen afwijken. Indien duidelijk is waardoor ouderen moeilijk een overbruggingshypotheek kunnen krijgen, zal ik met de relevante partijen in gesprek gaan over mogelijke oplossingen.

Vraag 8

Bent u bereid om met ouderenorganisaties, de NVB, de banken en de toezichthouders in gesprek te gaan over verbetering van de financieringsmogelijkheden voor senioren voor het afsluiten van een overbruggingshypotheek?

Antwoord 8

Ja, ik ben bereid om een overleg te plannen met ouderenorganisaties, de NVB, de banken en toezichthouders om te bezien hoe het afsluiten van een overbruggingshypotheek voor senioren kan worden verbeterd. Dat zal ik doen bij de monitoring van het Convenant Ouderen & Toekomstbestending Wonen. Hierbij zal ik ook de relevante partijen uitnodigen om te spreken over financiering voor ouderen die van een koop- naar huurwoning willen doorstromen en daarvoor een (tijdelijke) financieringsbehoefte hebben.