

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1384 Brief van de minister van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 oktober 2025

Met deze brief informeer ik u, mede namens de minister van Financiën, over de uitkomsten van het Platform hypotheek van 2025. Tijdens de bijeenkomsten van het Platform hypotheek spreek ik elk jaar met partijen in de sector over de meest belangrijke ontwikkelingen en mogelijke knelpunten in de hypotheekverstrekking. Door inzichten van marktpartijen kunnen we samen scherper krijgen waar deze knelpunten zitten, hoe groot deze zijn en waar mogelijk oplossingen bedenken. Zo houden we de financiering van koopwoningen toegankelijk en verantwoord.

Ieder jaar staan bij het Platform hypotheek een aantal actuele thema's centraal. In deze brief blik ik eerst kort terug op de voortgang van de afspraken van het Platform van 2023. Daarna ga ik in op de thema's van 2025. Ik benoem welke stappen we het afgelopen jaar hebben gezet met de sector en hoe we hiermee verder gaan. Tot slot blik ik vooruit op het Platform hypotheek 2026, waarover ik later dit jaar met de hypotheeksector in gesprek ga.

Terugblik Platform hypotheek 2023

Over de uitkomsten van het Platform hypotheek 2023 is uw Kamer in april 2024 geïnformeerd.¹ Er zijn toen twee onderwerpen nader uitgewerkt: hypotheek voor ouderen en hospitaverhuur. Op beide thema's is sindsdien voortgang geboekt.

Hypotheek voor ouderen

¹ Kamerbrief van 17 april 2024, Kamerstuk 32847-1174

In 2024 is het convenant “Ouderen & Toekomstbestending Wonen” ondertekend². In dit convenant staan afspraken tussen het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (destijds nog BZK) en partijen in de hypotheeksector. Het convenant heeft als doel om ouderen te helpen om passend te blijven of te gaan wonen. Dit door te stimuleren dat ouderen tijdig inzicht krijgen in hun (financiële) mogelijkheden op het gebied van wonen, verhuizen en hypotheeken. Ondertekenaars hebben afgesproken om de hypotheekfinanciering voor ouderen naar een hoger niveau te tillen. Hiertoe wordt in kaart gebracht welke mogelijkheden er nu zijn en wat ontbreekt gezien de woonwensen en -behoeftes van ouderen. Zoals in het convenant afgesproken delen partijen iedere zes maanden hun bevindingen. Uit de eerste bijeenkomst eind 2024 blijkt dat door partijen veel werk is gestoken in het verbeteren van de informatievoorziening voor ouderen. Dit zowel rechtstreeks richting de consument als via de hypotheekadviseur. Ook hebben sommige partijen producten die mogelijk interessant zijn voor ouderen, zoals verzilverhypotheeken, meer onder de aandacht gebracht.

Tijdens de tweede bijeenkomst, in de zomer van 2025, heb ik met de ondertekenaars van het convenant, de ouderenbonden en andere partijen gesproken over een concreet knelpunt die ouderen kunnen ervaren bij het aanvragen van een (hypothecaire) lening. Het gaat hierbij om het aanvragen van een (losse) overbruggingshypotheek, waarover ik eerder Kamervragen heb beantwoord³. Partijen geven aan dat veel ouderen met behulp van een hypotheekadviseur geholpen kunnen worden bij aankoop van een nieuwbouwwoning door de combinatie van een overbruggingshypotheek met een reguliere, vaste hypotheek. Echter zijn de kosten voor een losse overbruggingshypotheek relatief hoog. Dit omdat ook voor deze hypotheek kosten voor taxatie, notaris en eventueel hypotheekadvies in rekening worden gebracht bij de consument. De sector heeft aangegeven te willen verkennen waar deze kosten mogelijk lager kunnen. Waar nodig zullen zij de ministeries van VRO en Financiën betrekken bij dit onderzoek. Ik roep de sector op om te zorgen dat er voor deze groep consumenten een aantrekkelijk product ontwikkeld kan worden.

² Kamerstukken 2023/24: kenmerk 2024D15572

³ Kamerstukken 2024/25, kenmerk: 2025Z06257

Hospitaverhuur

Op dit moment werk ik aan een wetswijziging om hospitaverhuur te stimuleren. Met deze wetswijziging wil ik hospitaverhuur stimuleren, onder andere door het wegnemen van drempels voor aanbieders van hypothecair krediet⁴.

Inmiddels is dit wetsvoorstel in internetconsultatie geweest en worden de reacties verwerkt. Met dit wetsvoorstel verwacht ik dat meer kredietaanbieders hospitaverhuur voor hun klanten gaan toestaan. Hierdoor wordt het aantrekkelijker om een kamer te verhuren en kunnen specifieke groepen geholpen worden aan een (tijdelijke) woonruimte.

Kamerverhuurvrijstelling

Ook relevant voor hospitaverhuur: op 12 november 2024 heeft uw Kamer mij middels een motie gevraagd om te verkennen of de kamerverhuurvrijstelling, een fiscale vrijstelling voor hospitaverhuurders, uitgebreid kan worden zodat vrijstelling voor een tweede kamer geldig wordt⁵. Ten uitvoer van die motie heb ik samen met de staatssecretaris van Financiën - Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane, een verkenning uitgevoerd. In de verkenning is gekeken naar de werking van de kamerverhuurvrijstelling. Hierbij wordt zowel gekeken naar het huidige gebruik van de vrijstelling, als naar de doelmatigheid en doeltreffendheid en mogelijke effecten van een uitbreiding van de regeling. Dit met bijzondere aandacht voor de mogelijkheden om de vrijstelling in te zetten voor meer dan één kamer.

In de bijlage van deze brief bied ik uw Kamer de verkenning aan naar de werking van en obstakels bij de kamerverhuurvrijstelling. Daarnaast bied ik uw Kamer een palet beleidsopties aan, gebaseerd op de bevindingen die in de verkenning naar voren komen. De verkenning is uitgevoerd door het ministerie van

⁴ Dit is aan de orde gekomen tijdens het Platform 2023, zie Kamerbrief 2024/25, 32847, nr.1174. In 2024 is uw Kamer geïnformeerd middels de Kamerbrieven van 14 juni 2024 en 18 oktober 2024 (Kamerstukken II 2023/24 27926, nr. 386 en Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1209)

⁵ Motie van Van Vroonhoven. Kamerstukken II, 2024, 36602, nr. 113.

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het ministerie van Financiën.

Bevindingen

Een belemmering bij het uitvoeren van de verkenning is het gebrek aan beschikbare data over het gebruik van de kamerverhuurvrijstelling. Doordat het om een fiscale vrijstelling gaat, hoeft deze door gebruikers niet te worden opgegeven en wordt het gebruik zo niet geregistreerd. Het is daarom niet mogelijk om de omvang van het daadwerkelijk gebruik van de vrijstelling te analyseren. Via enquêteonderzoek onder verhuurders en huurders kan enig inzicht gegeven worden in de motivaties en belemmeringen die spelen bij hospitaverhuur. Maar over het effect van de kamerverhuurvrijstelling op het aantal hospitawoningen vallen geen statistisch onderbouwde uitspraken te doen. Naar aanleiding van het verzoek in de motie zijn verschillende beleidsopties opgesteld. Uw Kamer heeft daarmee inzicht in de potentiële gevolgen voor de uitvoering en de budgettaire gevolgen van iedere beleidsoptie. Ook geef ik mijn inschatting van de effecten op hospitaverhuur en de omvang van het kameraanbod.

Vervolg

Met het aanbieden van deze verkenning en de daaruit volgende beleidsopties, beschouw ik de motie Van Vroonhoven als uitgevoerd. Op niet-financieel gebied werk ik, zoals hierboven reeds genoemd, aan uitbreiding van het aanbod van hospitakamers door onder andere een wetswijziging die het voor hospitaverhuurders mogelijk maakt het huurcontract te beëindigen bij verkoop en overlijden. Ook werk ik aan een tijdelijk huurcontract van maximaal vijf jaar voor specifiek hospitaverhuur en de mogelijkheid om de opzegtermijn in de eerste maand na aanvang van het huurcontract te verkorten tot één maand. Tenslotte zet ik een informatiecampagne op die hospitaverhuur stimuleert. Zo zet ik erop in om via het vergroten van de bekendheid van de mogelijkheden tot hospitaverhuur en door het vergemakkelijken van de voorwaarden voor verhuurders het woningaanbod te doen groeien.

In het Platform van 2025 is een verscheidenheid aan thema's besproken. Het betrof maatschappelijke thema's van funderingsproblematiek tot het concreet onderzoeken van de situatie van weeskinderen in de koopsector. Het toont aan hoe belangrijk een passende hypothecaire financiering kan zijn en welke rol de sector kan spelen bij het oplossen van maatschappelijke vraagstukken. Ik dank de deelnemers dan ook voor betrokkenheid bij het Platform van afgelopen jaar.

Funderingsproblematiek

Tijdens het Platform is over funderingen met name stilgestaan bij informatie over de fundering van de woning in het koop- en hypotheekproces. Op dit moment is in de meeste gevallen beperkte informatie over de fundering van de woning beschikbaar. En als deze beschikbaar is, is dat vaak pas laat in het koopproces. Hierdoor kunnen zowel de koper als kredietaanbieder onvoldoende rekening houden met de funderingsrisico's en mogelijke (herstel)kosten. Ik vind het belangrijk dat informatie over de staat van de fundering vroegtijdig kan worden meegenomen in het woningtransactieproces. Om dit te verbeteren worden enkele concrete stappen gezet. Hierover heb ik uw Kamer geïnformeerd in mijn brief over de Nationale Aanpak funderingsproblematiek⁶. Ook staat in deze brief vermeld dat ik ga werken aan gestandaardiseerde financiële processen voor funderingsherstel. Dit doe ik wederom samen met de partijen uit de hypotheeksector. We starten door te kijken naar wat er voor financiering van funderingen in het hypotheekproces nu beter kan. En welke mogelijkheden er in de toekomst zijn als de informatievoorziening verbeterd is. Ik verwacht dat dan ook partijen zich zullen inzetten om deze informatie te gebruiken in de kredietverstrekking.

Weeskinderen

In 2024 is de Wet huurbescherming weeskinderen ingegaan die jongvolwassen weeskinderen beschermt tegen uitzetting. In de motie Flach c.s. (Kamerstuk 36600-XXII, nr. 48) is gevraagd om de

⁶ Kamerstukken 2024/25, 28325, nr. 298

situatie van weeskinderen in de koopsector te onderzoeken en of aanvullende maatregelen nodig zijn.

Jaarlijks worden 100 tot 150 kinderen in de leeftijd van 16-30 volle wees die in een koopwoning wonen, zo blijkt uit cijfers van het CBS. Naast de plek om te wonen is de koopwoning ook een vorm van vermogen. Deze is onderdeel van de nalatenschap die verdeeld wordt onder de erfgenamen. In veel gevallen is bij overlijden sprake van overwaarde in de woning, waarbij de waarde van de woning dus hoger is dan de hypotheekschuld. Ook komt soms een uitkering vrij vanuit een overlijdensrisicoverzekering.

Tijdens het Platform is besproken hoe kredietaanbieders en adviseurs omgaan met jongvolwassen weeskinderen in de koopsector en of hier aanvullend beleid wenselijk is. Vooraf is onder de deelnemers uitgevraagd of zij schrijnende situaties meemaken die worden veroorzaakt door beleid in de hypotheekverstrekking. Uit deze inventarisatie en uit de bespreking tijdens het Platform blijken hier geen signalen van te zijn. Kredietaanbieders hanteren het beleid dat in het geval van overlijden de nabestaanden voorlopig in de woning kunnen blijven wonen, ook als de hypotheeklasten niet op korte termijn betaald kunnen worden. De kredietaanbieder of adviseur bespreekt vervolgens met de nabestaanden wat de best passende oplossing is in deze situatie. Wil en kan iemand blijven wonen in het huis, of is het beter dat de nabestaande verhuist naar een andere woning? Uit de bespreking tijdens het Platform blijkt dat de situatie soms erg complex kan zijn. Vooral als meerdere kinderen en/of erfgenamen betrokken zijn en er verschillende wensen zijn. Daarom is maatwerk nodig. Kredietaanbieders leveren dat ook. Deelnemers van het Platform geven duidelijk aan dat extra richtlijnen hoe met de situatie van weeskinderen dient te worden omgegaan niet helpen. Deze kunnen eerder beperkend werken in de oplossingen die beschikbaar zijn.

De afgelopen jaren zijn wel enkele wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot weeskinderen, die ook kunnen helpen als een wees langer in de woning wil blijven wonen. Zo is in 2021 de leidraad invordering aangepast om inning erfbelasting met minstens vijf jaar te kunnen uitstellen (en zo nodig nog langer). Ook hoeft geen invorderingsrente te worden betaald voor dit uitstel. Deze wijziging

is vervolgens gevat in wetgeving. In 2025 zijn de NHG-voorwaarden verruimd waarbij het mogelijk is geworden om een inwonende erfgenaam toe te voegen aan de lening na overlijden van de langstlevende consument. Hierdoor heeft deze inwonende erfgenaam ook recht op NHG. Ik concludeer op basis van bovenstaande dat geen aanvullende maatregelen nodig zijn.

40-jaars hypotheek voor starters

Vrijwel alle hypotheekleningen worden op dit moment met een maximale looptijd van 30 jaar afgesloten. Binnen de bestaande wetgeving is het mogelijk om een hypotheek met een langere looptijd, zoals 40 jaar, af te sluiten. Hierbij geldt wel dat de hypotheekrente maximaal 30 jaar aftrekbaar is van het deel van de eigenwoningsschuld dat conform de aflossingsverplichting wordt afgelost. Op dit moment biedt één kredietaanbieder een starterslening aan met een looptijd van (maximaal) 40 jaar, met de mogelijkheid voor 30 jaar aftrek van rentekosten over het aflossende deel. Deze hypotheek is ook mogelijk met NHG. Tijdens het Platform heeft deze kredietaanbieder een presentatie gegeven over de ervaringen met deze hypotheek en is besproken wat de voor- en nadelen zijn van een hypotheek met een looptijd van 40 jaar. Ook is gesproken of meer hypotheekleningen met een looptijd van 40 jaar aangeboden kunnen worden voor starters en middengroepen. Hiermee is invulling gegeven aan de motie de Groot c.s.⁷.

Het grootste voordeel van een hypotheek met een looptijd van 40 jaar, op basis van de huidige leennormen van 30 jaar, is de lagere maandlast op korte termijn voor de consument. Deze lagere maandlasten ontstaan door de hypotheeklasten te spreiden over een langere periode. Met name voor jongeren en mensen met een wisselend inkomen zoals flexwerkers of zzp'ers kunnen deze lagere maandlasten een reden zijn om te kiezen voor een hypotheek met een looptijd van 40 jaar. Er zijn ook redenen waarom dit product voor veel mensen niet interessant is en waarom de meeste kredietaanbieders dit product niet aanbieden. Een nadeel van de langere looptijd is namelijk dat de totale lasten over de looptijd een stuk hoger zijn dan bij een hypotheek met een aflosperiode van 30 jaar. Deelnemers van het Platform noemen ook dat wanneer

⁷ Motie van de Groot c.s. Kamerstukken II, 2024, 36600-XXII, nr. 28.

huishoudens op brede schaal hypotheek af zouden sluiten voor 40 jaar met een lagere maandlast dit een opwaarts effect kan hebben op de huizenprijzen. Dit omdat huishoudens geneigd kunnen zijn om een hogere hypotheek af te sluiten, mits dit past binnen de leennormen. Daarnaast geven adviseurs aan dat de maandlasten van een hypotheek met een looptijd van 30 jaar voor veel huishoudens goed te dragen zijn. Hierdoor is voor de meeste mensen geen reden om voor een hypotheek met een langere looptijd dan 30 jaar te kiezen. Adviseurs geven tevens aan dat een hypotheek met een looptijd van 40 jaar ingewikkelder te begrijpen en lastiger uit te leggen is aan klanten dan de meest gangbare hypotheekvorm. Daarnaast geven kredietaanbieders aan dat het aanbieden van een nieuw hypotheekproduct een eenmalige investering vraagt en leidt tot hogere operationele kosten.

Op basis van deze gesprekken tijdens het Platform blijkt dat een hypotheek met een looptijd van 40 jaar een interessant product kan zijn voor een kleine, selectieve groep huishoudens. Tegelijkertijd lijkt de vraag naar een hypotheek met een looptijd van 40 jaar beperkt, waardoor het voor veel kredietaanbieders niet interessant is om dit product aan te (gaan) bieden. Ik zie nu geen redenen om breder aanbod van een dergelijk product, gezien bovenstaande bevindingen, verder te stimuleren.

Automatisch aanpassen risico-opslag

In een uitzending van het tv-programma Radar van 25 november 2024 is de risico-opslag in de hypotheekrente ter sprake gekomen. De risico-opslag wordt bepaald door te kijken naar de verhouding tussen de hoogte van de lening en de waarde van de woning (*loan-to-value-ratio*). In het geval dat consumenten een deel van de hypotheeksom regulier (annuïtair of lineair) of vrijwillig extra aflossen, heeft dit een positieve invloed op deze verhouding. Dit is bij niet-NHG-hypotheek dan weer van invloed op de risico-opslag die kredietaanbieders in rekening brengen bij hun klanten, als onderdeel van het totale rentepercentage. Sommige kredietaanbieders passen de risico-opslag bij aflossing automatisch aan. Andere kredietaanbieders doen dit nadat een klant hiertoe een verzoek heeft ingediend. Voor niet alle klanten is echter altijd duidelijk dat zij na een gedeelte van de hypotheeksom (regulier) afgelost te hebben, aanspraak kunnen maken op een verlaging van

de risico-opslag. Hierdoor betalen klanten mogelijk een te hoge risico-opslag. In de reactie op de Radar-uitzending heeft de minister van Financiën gezegd dat hij het wenselijk vindt dat kredietaanbieders de risico-opslag bij aflossing automatisch aanpassen en dat zijn ministerie hierover met de sector tijdens het Platform in gesprek zou gaan.

Diverse partijen gaven tijdens het Platform aan dat het in het klantbelang is om de risico-opslag automatisch aan te passen bij aflossing. Een aantal andere partijen gaf aan dat het automatisch in plaats van op verzoek aanpassen van de risico-opslag effect zou kunnen hebben op de totale inkomsten en daarmee de aantrekkelijkheid van de hypotheekvoorwaarden die een kredietaanbieder hanteert. Recent hebben kredietaanbieders besloten de risico-opslag in voornoemde gevallen alsnog automatisch aan te passen. Dit vind ik positief en acht ik in het klantbelang. Ik roep kredietaanbieders die de risico-opslag nog niet automatisch aanpassen op om dit ook te doen.

Hoogte overbruggingskosten

De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en Hypotheekshop zien dat een groep consumenten, die een nieuwbouwwoning aankoopt, te maken krijgt met tijdelijk hogere woonlasten. Dit omdat mensen tijdens de bouw van de woning, terwijl deze nog niet bewoonbaar is, ook een andere koopwoning hebben waar ze wonen. Voor beide woningen dient (een deel van) de hypotheeklasten betaald te worden. Daarbij komt dat in de huidige woningmarkt mensen de verwachte overwaarde op hun huidige woning vaak willen inbrengen bij aankoop van een nieuwe woning. Hiervoor wordt, vooruitlopend op de verkoop van de oude woning, een overbruggingshypotheek afgesloten. Gedurende de looptijd van de overbruggingshypotheek betaalt de consument rente. De NVM en Hypotheekshop signaleren dat deze rentelasten, mede door de langere bouwtermijnen, behoorlijk kunnen oplopen. Ze zien ook dat hierdoor een grote groep potentiële kopers van nieuwbouwwoningen afhaakt. Dit kan ertoe leiden dat het kopen van nieuwbouwwoningen minder aantrekkelijk wordt, terwijl de bouw hiervan noodzakelijk is om het woningtekort te verminderen. De bouw van nieuwbouwwoningen kan de doorstroom op de woningmarkt vergroten.

Partijen uit de hypotheeksector herkennen een deel van de geschetste problematiek. Namelijk de hogere totale lasten tijdens de bouw van een nieuwbouwwoning, die ontstaat door langere bouwtermijnen en dubbele hypotheeklasten. Tijdens het Platform is gesproken over alternatieven om zowel de periode van dubbele lasten te verkorten als de hoogte van de lasten te verlagen. Hierbij dient voorkomen te worden dat risico's (en daarmee mogelijk kosten) worden overgeheveld van de projectontwikkelaar naar de consument. Ten eerste heeft een aantal banken, verzekeraars en NHG afgesproken te gaan onderzoeken of het bestaande beleid nog aansluit bij de huidige marktsituatie. Het gaat hierbij om het tijdelijk aflossingsvrij maken van (een deel van) de hypothecaire lening op de huidige woning tot deze verkocht wordt. Dit is mogelijk binnen de huidige fiscale regels. De meeste partijen bieden deze mogelijkheid echter niet aan hun klanten. Ten tweede gaan deze partijen onderzoeken in hoeverre de wijze waarop dubbele hypotheeklasten in de nieuwe hypotheek te financieren zijn nog passend is. Dit is nu vrijwel altijd gemaximeerd op 4%. Dit is voldoende om, bij een rentepercentage van 4%, ongeveer één jaar aan dubbele rentelasten te betalen. Bij een langere bouwperiode kan dit dus mogelijk onvoldoende zijn, waardoor consumenten in de betaalproblemen kunnen komen. Bij het onderzoeken van mogelijke aanpassingen in het beleid van kredietaanbieders wordt rekening gehouden met de fiscale mogelijkheden en is de vraag of hier sectorbreed afspraken over gemaakt kunnen worden. De resultaten hiervan zal ik op een later moment, maar uiterlijk in de volgende brief over het Platform hypotheekleningen, delen met uw Kamer.

Platform hypotheekleningen 2026

Dit jaar nog ga ik met partijen uit de hypotheeksector aan de slag met de openstaande acties die volgen uit het Platform hypotheekleningen van 2023 en 2025: een eenduidig financieringsbeleid voor funderingsherstel, het onderzoeken van de twee opties om de overbruggingskosten te verlagen en het verbeteren van hypothecaire financiering voor ouderen, bijvoorbeeld door het verbeteren van de mogelijkheid om een overbruggingskrediet aan te vragen. Ook ga ik met de sector in gesprek om de thema's voor het Platform hypotheekleningen van 2026 te bepalen.

Bij de keuze voor de thema's wordt zowel rekening gehouden met verzoeken vanuit uw Kamer als signalen die ik vanuit de

hypotheeksector krijg. Na de zomer van 2026 zal ik uw Kamer wederom schriftelijk informeren over de voortgang van het Platform hypotheek 2026, evenals de evaluatie van het convenant "Ouderen & Toekomstbestending Wonen".

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer