



DOORSTROOMHYPOTHEEK

Bevordering van doorstroming op de woningmarkt
door introductie van een doorstroomhypotheek voor ouderen.





1. WAT IS HET PROBLEEM

De Nederlandse woningmarkt staat onder druk. Tegelijkertijd wonen veel ouderen in een koopwoning die niet langer aansluit bij hun woonbehoefte. Deze woningen zijn vaak te groot, minder geschikt bij afnemende mobiliteit of liggen niet meer in de nabijheid van voorzieningen of familie.

Veel ouderen geven aan te willen verhuizen naar een beter passende woning. In de praktijk blijft deze stap echter vaak uit. Dit is niet alleen onwenselijk voor de betrokkenen zelf, maar leidt ook tot inefficiënt gebruik van de bestaande woningvoorraad. Woningen die geschikt zijn voor gezinnen blijven daardoor onnodig bezet, terwijl er tegelijkertijd een tekort bestaat aan passende woningen voor andere doelgroepen.

Ook als de oudere, na de woning passend te hebben gemaakt, de woning verlaat heeft dit voor de volgende bewoner een aanmerkelijk voordeel. Dit scheelt immers kosten voor de gemeenten vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning om de woning passend te maken voor ouderen.

Dit voorstel introduceert een concrete en uitvoerbare oplossing: de doorstroomhypotheek. Hiermee wordt het voor ouderen mogelijk om tijdelijk gebruik te maken van de overwaarde in hun woning om een nieuwe woning passend te maken, zonder dat zij direct afhankelijk zijn van hun inkomen of de verkoop van hun huidige woning.



De cijfers.

- 27% van de ouderen (65+) heeft een verhuiswens, maar 4% van de ouderen is daadwerkelijk verhuisd.

ING-onderzoek geeft aan dat in slechts 5% van de gevallen het ontbreken van passend aanbod het grootste probleem is.

- Hogere kosten door verhuizing, opkijken tegen gedoe en onvoldoende bewustzijn van de voordelen van een andere woning spelen dus in veel gevallen een grotere rol.

Belangrijkste redenen voor ouderen (65+) om te verhuizen zijn gezondheid/zorgbehoefte en dichterbij familie wonen (WoON 2024). Het huis waar ouderen wonen is dus niet altijd meer toegespitst op hun woonsituatie.

- De groep ouderen die in een koopwoning woont is de afgelopen jaren gegroeid van 40% in 2006 naar 58% in 2023.

Ouderen in een koopwoning hebben vaak een grote overwaarde, doordat ze veel hebben afgelost en hun woning jaren geleden hebben gekocht toen de prijzen lager waren. Het is dus een combinatie van aflossing en marktwaardestijging.

- Gemiddeld beschikken 65-plussers in Nederland over een aanzienlijke overwaarde op hun woning, namelijk tussen de €375.000 en €390.000. Bij 85-plussers loopt dit op tot bijna €430.000 (Van Bruggen Adviesgroep).



2. WAAROM IS HET EEN PROBLEEM?

Verhuizen naar een woning die nog passend gemaakt moet worden voordat je er comfortabel in kunt wonen, is met name voor deze doelgroep soms problematisch en blijkt dan ook een belangrijke reden om niet te verhuizen. Er moet dan een tijdelijke woonoplossing gevonden worden (die er vaak niet is) of men woont maanden in de “rotzooi”.

In de praktijk blijkt het echter lastig om, zeker op latere leeftijd, geld bij de bank los te krijgen op basis van de overwaarde in de huidige woning, zodat de nieuwe woning instapklaar gemaakt kan worden voordat men uit de oude woning hoeft. Banken kijken namelijk naar het inkomen (loan-to-income) en vanaf 57 jaar (10 jaar voor pensioen) wordt gekeken naar het pensioeninkomen, dat vaak lager ligt. Hierdoor valt de maximale hypotheek lager uit.

Als het geld om een nieuw thuis passend te maken niet beschikbaar is, leidt dat er helaas vaak toe dat de verhuizing helemaal niet doorgaat. Hierdoor zal ook meer dan waarschijnlijk op latere leeftijd een groot beroep gedaan worden op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning om de huidige woning aan te passen. Dat is een gemiste kans. Veel ouderen zitten daardoor in een huis dat niet meer past, terwijl dat huis wel passend kan zijn voor bijvoorbeeld een jong gezin. De woningvoorraad wordt dus inefficiënt gebruikt in een tijd van grote woningnood.



3. EEN DOORSTROOMHYPOTHEEK

Het CDA en 50 PLUS willen daarom dat financiële instellingen, zoals banken, een doorstroomhypothec aan ouderen gaan aanbieden. Dat is een kleine hypothec die gebruikmaakt van de nog niet verzilverde overwaarde van de oude woning. Deze hypothec moet eenvoudig zijn voor de gebruiker en een laag risico vormen voor banken.

Kern van het voorstel.

De doorstroomhypothec is een tijdelijke lening:

- gebaseerd op de overwaarde van de huidige woning;
- bedoeld om de nieuwe woning passend te maken;
- met aflossing bij verkoop van de oude woning.

Afbakening doelgroep: toegankelijk voor huishoudens die:

- een koopwoning bezitten die aantoonbaar onderbenut is;
- willen verhuizen naar een passende (kleinere of levensloopbestendige) woning;
- te maken krijgen met financieringsbeperkingen door lager toetsinkomen (bijv. pensioen) en waarbij de doorstroom leidt tot vrijspelen van een woning.

Belangrijkste Kenmerken.

- Maximale hoogte: circa 30% van de overwaarde;
- Looptijd: maximaal 12–24 maanden;
- Vorm: aflossingsvrij gedurende de looptijd, met mogelijkheid tot rentebijdriving;
- Aflossing: bij verkoop van de oorspronkelijke woning;
- Doelbinding: uitsluitend voor aanpassing en inrichting van de nieuwe woning;
- Toetsing: beperkte inkomenstoets, met nadruk op vermogenspositie en onderpand.



Risicobeheersing.

Om risico's voor zowel consument als kredietverstrekker te beperken, gelden de volgende randvoorwaarden:

- Conservatieve loan-to-value (ruime buffer onder verwachte verkoopwaarde);
- Verplichte verkoopinspanning van de oude woning;
- Vooraf vastgelegde exitstrategie (bijvoorbeeld verkoop, herfinanciering of aflossing uit vermogen);
- Transparante informatie over risico's (rente-opbouw, waardedalingen);
- Toezicht op passendheid van het product.

Verhouding tot bestaande instrumenten.

De doorstroomhypotheek verschilt van de bestaande overbruggingshypotheek door:

- minder afhankelijkheid van inkomenstoetsing;
- een zelfstandige productvorm (niet gekoppeld aan nieuwe hypotheek);
- mogelijkheid tot rentebijbeschrijving;
- expliciete gerichtheid op doorstroming en woningaanpassing.

Hiermee wordt een lacune ingevuld in het huidige aanbod.

4. BENODIGDE AANPASSINGEN

Om dit product werkend te krijgen, zullen een aantal aanpassingen gedaan moeten worden en moet overleg worden gevoerd met toezichthouders en de Belastingdienst.

Hypotheekregels.

De huidige hypotheeknormen zijn primair gericht op structurele leencapaciteit en inkomen. De doorstroomhypotheek kijkt veel meer naar het vermogen in stenen, oftewel de overwaarde. Daarom is het noodzakelijk om in de regelgeving ruimte te creëren voor tijdelijke leningen op basis van onderpand (overwaarde). Hiervoor zal een aangepaste toetsingsmethodiek gehanteerd moeten worden waarin vermogen zwaarder weegt dan inkomen. Daarnaast zal binnen prudentiële kaders ruimte geboden moeten worden voor rentebijbeschrijving.



Toezicht en consumentenbescherming (AFM).

De AFM kijkt kritisch naar financiële producten voor kwetsbare doelgroepen om overkreditering en misleiding te voorkomen. Dat is terecht, maar schiet soms ook door. Dat neemt niet weg dat ook voor dit product vooraf transparante en begrijpelijke productinformatie beschikbaar moet zijn over de risico's van dergelijke hypotheekproducten zoals waardedaling van de woning en rente-opbouw).

Ook moeten er afspraken worden vastgelegd over een zogenaamde exitstrategie: wat gebeurt er na de afgesproken 12 tot 24 maanden mocht de woning niet verkocht zijn?

Fiscale wetgeving (Belastingdienst, Box 1 vs. Box 3).

De doorstroomhypotheek zal in de meeste gevallen fiscaal kwalificeren als vermogen in box 3, aangezien er geen sprake is van reguliere aflossing en de lening niet voldoet aan de eigenwoningsschuld-eisen.

Fiscaal mag je onder omstandigheden tijdelijk rente aftrekken voor twee woningen. Je huidige huis moet te koop staan en dit mag voor maximaal drie jaar. Rente van een overbruggingshypotheek mag (ondanks de aflossingseis uit 2013) worden afgetrokken. Ons voorstel is om de doorstroomhypotheek fiscaal conform een overbruggingshypotheek te behandelen en de rente aftrekbaar te laten zijn.

Gemeentelijke wetgeving of invloed op toeslagen / bijstand.

Ouderen met een AOW of toeslagen kunnen in de knel komen doordat extra vermogen of inkomsten uit overwaarde de zorgtoeslag of bijstand kunnen beïnvloeden. Onderzocht moet worden in hoeverre tijdelijke overwaardeleningen doorwerken in vermogenstoetsen en of aanpassing nodig is om onbedoelde effecten te voorkomen.

Indien doorwerking in ruime mate van toepassing blijkt, moet wettelijk worden vastgelegd dat de doorstroomhypotheek niet telt als "vermogen" of "inkomen" voor toeslagen, mits gebruikt voor noodzakelijk levensonderhoud.



Notariële en juridische aanpassingen.

De doorstroomhypothek moet juridisch goed worden ingebed als tijdelijke hypothecaire inschrijving, met duidelijke voorwaarden over einddatum en aflossing.

Praktische uitvoerbaarheid.

Voor de praktische uitvoerbaarheid dient aandacht te zijn voor de ICT-systemen bij kredietverstrekkers en de kennis bij hypotheekadviseurs, aangezien het hier een “nieuw” product betreft.

5. FINANCIËLE GEVOLGEN

De doorstroomhypothek is primair een marktinstrument en vereist geen directe overheidsuitgaven. Mogelijke indirecte effecten zijn:

- Beperkte fiscale effecten (box 3, hypotheekrenteaftrek);
- Mogelijke besparing op publieke uitgaven door betere doorstroming;
- Bredere economische effecten via de woningmarkt.

6. BESLISPUNTEN

De Kamer wordt verzocht:

- In te stemmen met de analyse dat financiële belemmeringen de doorstroming van ouderen beperken;
- De regering te verzoeken, in overleg met financiële instellingen en toezichthouders, de introductie van een doorstroomhypothek mogelijk te maken;
- De regering te verzoeken de benodigde aanpassingen in regelgeving en toezicht uit te werken;
- De Kamer hierover binnen een jaar te informeren, inclusief een implementatieplan.



6. TOT SLOT

De woningmarkt vraagt niet alleen om nieuwbouw, maar ook om beter gebruik van de bestaande voorraad. Door ouderen in staat te stellen hun overwaarde tijdelijk en verantwoord te benutten, kan doorstroming worden bevorderd en wooncomfort worden vergroot. Niet alleen voor de huidige oudere die zijn eigen wooncomfort wil vergroten maar ook voor de toekomstige ouderen die na hem komt.

De doorstroomhypotheek biedt hiervoor een concrete, uitvoerbare en marktgerichte oplossing.