

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

### 790

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat overwaarde moeilijk te gelde te maken is* (ingezonden 1 december 2017).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 27 december 2017).

#### Vraag 1

Kent u het bericht «Van stenen kun je niet eten»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ik ben bekend met dit bericht.

#### Vraag 2

Herkent u het probleem dat met name ouderen hun hele leven veel hebben gespaard, maar omdat zij daarmee hun hypotheek hebben afbetaald alsnog met een laag besteedbaar inkomen zitten?

#### Antwoord 2

Een deel van de senioren met een afgeloste woning heeft een relatief laag besteedbaar inkomen. De Taskforce Verzilveren heeft in 2013 onderzoek gedaan naar verzilveren en gekeken naar de relatie tussen overwaarde en inkomen. Uit dit onderzoek komt naar voren dat 9% van de totale overwaarde op Nederlandse woningen zich bevindt bij 65-plussers met een laag inkomen (0,67 keer modaal) en een laag vermogen (vermogen onder de belastingvrijstelling).

#### Vraag 3

Welke mogelijkheden ziet u om overwaarde in het eigen huis te gelde te maken?

#### Antwoord 3

Senioren hebben verschillende mogelijkheden om overwaarde uit de eigen woning vrij te maken. Voor senioren die in de huidige woning willen blijven wonen zijn er verschillende opties. Een veel gebruikte optie is het afsluiten van een aflossingsvrije hypotheek. Daarnaast zijn er marktpartijen die

<sup>1</sup> Telegraaf, 29 november 2017

specifieke producten aanbieden, zoals een opeethypothec of een sale-and-lease-backconstructie. Het is ook mogelijk om de woning met overwaarde te verkopen en te verhuizen naar een andere woning.

Vraag 4 en 5

Welke regels gelden er met betrekking tot het afsluiten van een hypotheek op een woning met overwaarde? Kunt u daarbij specifiek ingaan op de situatie met een hoge overwaarde, maar een beperkt inkomen?

Wat vindt u ervan dat ouderen vaak moeten verhuizen uit het huis waar zij al decennia wonen om de overwaarde te gelde te maken? Is het waar dat mensen, die om die reden moeten verhuizen, daarna vaak zonder reden te maken hebben met veel hogere woonlasten?

Antwoord 4 en 5

Ik vind het belangrijk dat senioren voldoende mogelijkheden hebben om overwaarde vrij te maken. Verhuizen is één van de mogelijkheden om dit te doen, maar er zijn ook verzilveropties voor senioren die in de huidige woning willen blijven wonen.

Bij het aangaan van een hypothecair krediet moet de hypotheekaanbieder toetsen of het krediet verantwoord is. Hiervoor gelden de regels zoals vastgelegd in de Regeling Hypothecair Krediet.

Tijdens het platform maatwerk is onderzoek gedaan naar maatwerk bij hypotheekverstrekking. De leennormen zijn gebaseerd op annuïtaire aflossing, ook wanneer de hypotheek aflossingsvrij is. Hierbij is geconstateerd dat de annuïtaire inkomenstoets uit de Regeling Hypothecair Krediet senioren onnodig kan belemmeren bij het aangaan van een aflossingsvrije hypotheek. Kredietverstrekkers kunnen van deze toets afwijken, maar het was voor kredietverstrekkers onduidelijk wanneer dit verantwoord kan. De Autoriteit Financiële Markten heeft daarom recentelijk verduidelijkt wanneer toetsen op werkelijke lasten in individuele gevallen verantwoord kan zijn. Sindsdien ontvang ik signalen dat steeds meer aanbieders maatwerk bieden op basis van werkelijke lasten. Dit geeft senioren met een laag inkomen die in hun woning willen blijven wonen meer mogelijkheden om met een aflossingsvrije hypotheek overwaarde te verzilveren.

Vraag 6

Wat vindt u van de oproep van de Autoriteit Financiële Markten aan geldverstrekkers om voor deze groep meer souplesse te betrachten? In hoeverre wordt hier gevolg aan gegeven door middel van veranderingen in regelgeving?

Antwoord 6

De Autoriteit Financiële Markten heeft naar aanleiding van het platform maatwerk verduidelijkt wanneer een werkelijke lasten toets verantwoord kan zijn. Daarnaast is verduidelijkt hoe om te gaan met consumenten die doorstromen naar een goedkopere woning. De explainbepaling in de Regeling Hypothecair Krediet staat maatwerk toe, veranderen van regelgeving is daarom niet nodig. Wel is het van belang dat kredietverstrekkers naar het acceptatiebeleid kijken.

Tijdens het platform maatwerk is ook geconstateerd dat senioren die in aanloop naar de pensioendatum een deel van de lening versneld af willen lossen onnodig beperkt worden. Zij worden belemmerd door de toetsrentebepaling in de Regeling Hypothecair Krediet. Als een leningdeel een looptijd heeft korter dan tien jaar én binnen de looptijd volledig afgelost wordt, hoeft per 1 januari 2018 niet gerekend te worden met de toetsrente van vijf procent.

Vraag 7 en 8

Waarom zijn er zo weinig aanbieders van de «verzilverhypotheek»? In hoeverre werkt de concurrentie naar behoren op deze markt? Klopt het dat er sowieso weinig nieuwe toetreders zijn tot de Nederlandse hypotheekmarkt? Zo ja, hoe komt dat?

Wat vindt u van het idee van de Vereniging Eigen Huis, namelijk dat het Waarborgfonds Eigen Woning hierin een ondersteunende rol zou kunnen spelen?

#### Antwoord 7 en 8

Mijn beeld is dat er op de Nederlandse hypotheekmarkt voldoende concurrentie is. Begin 2012 waren banken verantwoordelijk voor ruim 70% van de hypotheekproductie. Door toegenomen concurrentie van pensioenfondsen en verzekeraars is dit marktaandeel afgenomen naar bijna 55% in het derde kwartaal van 2017.<sup>2</sup> Tegelijkertijd constateer ik dat het aantal aanbieders van opeethypothekeken beperkt is.

In de komende bijeenkomst van het platform hypothekeken wordt aandacht gegeven aan verzilveren. Mogelijke knelpunten in de hypotheekverstrekking aan senioren rondom opeethypothekeken zullen dan op de agenda staan. Indien hier aanleiding voor is, zal ook bekeken worden of een rol voor de overheid of het Waarborgfonds Eigen Woningen wenselijk is.

#### Vraag 9

Wat zijn de gevolgen van het afschaffen van de wet-Hillen voor deze groep, die een beperkt besteedbaar inkomen heeft en waarvan het vermogen vast zit in het eigen huis? Wat gaat u doen om ervoor te zorgen dat deze mensen niet gedwongen hoeven te verhuizen en rond kunnen blijven komen?

#### Antwoord 9

Voor ouderen met een laag inkomen heeft het uitfaseren van de regeling Hillen geen effect op het inkomen, omdat zij door deze maatregel een hoger bedrag aan heffingskortingen kunnen verzilveren. Onder de streep stijgt hun besteedbaar inkomen door diverse andere maatregelen uit het regeerakkoord. Ouderen met een middeninkomen ondervinden weliswaar nadeel van het uitfaseren van de regeling Hillen, maar dit wordt in de meeste gevallen meer dan gecompenseerd door andere maatregelen. In totaal gaat 96% van alle huiseigenaren erop vooruit als gevolg van de maatregelen in het regeerakkoord, inclusief het uitfaseren van de regeling Hillen.<sup>3</sup> Ik acht het daarom zeer onwaarschijnlijk dat het uitfaseren van de regeling Hillen zal leiden tot gedwongen woningverkoop.

---

<sup>2</sup> IG&H, Hypotheekupdate Q3 2017

<sup>3</sup> Kamerstuk 34 785, nr. 9