

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

793

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de bestaande mogelijkheden om de overwaarde op een huis uit te laten betalen* (ingezonden 15 oktober 2020).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de Minister van Financiën (ontvangen 16 november 2020).

Vraag 1

Bent u bekend met de mogelijkheid voor huiseigenaren om de overwaarde op een huis te kunnen laten uitbetalen (het zogenaamde verzilveren)?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Kunt u aangeven hoeveel huiseigenaren jaarlijks gebruik maken van financiële producten waarmee overwaarde (deels) uitbetaald kan worden?

Antwoord 2

Er zijn verschillende financiële producten om de overwaarde te benutten. Zo kan een klant een reguliere hypothecaire lening afsluiten of verhogen, een doorlopend krediet met de hypotheek als onderpand afsluiten (krediethypotheek), of een verzilverhypotheek afsluiten. Bij veel van deze producten is niet duidelijk of het product door de klant ingezet wordt om de overwaarde te benutten. Daarom is er geen totaaloverzicht van het aantal huiseigenaren dat jaarlijks om die reden gebruikmaakt van deze financiële producten. In 2019 en 2020 heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) onderzoek gedaan naar specifiek verzilverhypotheeken. In dit onderzoek heeft de AFM onder meer een beeld gekregen van het aantal verzilverhypotheeken dat van 2018 tot en met medio 2019 is afgesloten. In deze periode betrof dit ongeveer 4000 verzilverhypotheeken.

Vraag 3

Klopt het dat de Autoriteit Financiële Markten (AFM) op dit moment geen toezicht houdt op producten die het mogelijk maken overwaarde te laten uitbetalen? Zo ja, vindt u het wenselijk dat hier geen toezicht op wordt gehouden?

Antwoord 3

Alle producten die genoemd staan in het antwoord op vraag 2 vallen onder het toezicht van de AFM. Er zijn daarnaast ook constructies die buiten het toezicht van de AFM vallen. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld «sale-and-lease-back» constructies waarbij de klant zijn huis verkoopt om het vervolgens te huren. Omdat bij dergelijke constructies geen krediet wordt verstrekt vallen deze niet onder het toezicht van de AFM, maar onder het generieke markttoezicht van de Autoriteit Consument en Markt (ACM). In het hierboven genoemde onderzoek van de AFM is gekeken naar de wijze waarop aanbieders van verzilverhypotheek hun productontwikkelings- en reviewproces (PARP) hebben ingericht en hebben toegepast op deze producten. Het is van belang dat aanbieders dit proces goed inrichten en uitvoeren. Dit zorgt ervoor dat het financiële product in het belang van de klant is en de juiste doelgroep bereikt. De AFM streeft ernaar om de uitkomsten van het onderzoek nog dit jaar te publiceren.

Vraag 4

Deelt u de mening dat het bestaan van producten die het mogelijk maken om overwaarde uit te betalen een signaal kan zijn dat een deel van de huiseigenaren te veel vermogen vast heeft zitten in stenen?

Antwoord 4

Het bestaan van producten die inspelen op aanwezige overwaarde betekent niet noodzakelijkerwijs dat er te veel vermogen in stenen vastzit. Overwaarde kan door verschillende oorzaken ontstaan. Zo bouwen woningeigenaren overwaarde op door af te lossen, bijvoorbeeld omdat dat past in hun financiële planning of om (sinds 2013) aanspraak te maken op hypotheekrenteaftrek. In dat geval is opbouw van overwaarde beoogd. Ook kan de woning in waarde stijgen. De toename van overwaarde hangt ook samen met de toename van het eigenwoningbezit en de vergrijzing van de samenleving. Vooral ouderen bezitten vaak een eigen huis met een relatief lage resterende schuld in verhouding tot de woningwaarde. Sommige consumenten willen op enig moment de beschikking hebben over een deel van het vermogen dat is opgebouwd in de eigen woning. Bijvoorbeeld omdat ze onverwachts worden geconfronteerd met een grote uitgave. Of omdat ze eerder willen stoppen met werken. Ook kan de waarde van een woning sneller zijn gestegen dan geanticipeerd, waardoor het opgebouwde vermogen groter is dan men oorspronkelijk verwacht had. Met de mogelijkheden die bestaan om de overwaarde uit te laten betalen, wordt tegemoetgekomen aan deze gedurende het leven veranderende wensen en omstandigheden van consumenten. Dit vindt het kabinet positief. Het kabinet vindt het daarbij van belang dat de risico's en voorwaarden van de verschillende opties helder zijn voor de consument en de producten invulling geven aan de behoefte van de doelgroep. Daarom is het voor consumenten verstandig zich goed te laten adviseren welke mogelijkheden bij hun situatie past en wat de voorwaarden van de verschillende producten zijn. Hiermee moet voorkomen worden dat consumenten voor onaangename verrassingen komen te staan. Een onaangename verrassing kan bijvoorbeeld zijn dat iemand ongewenst voortijdig moeten verhuizen, bijvoorbeeld omdat huizenprijzen dalen en de overwaarde daarmee (deels) verdwijnt. Ook kwalificeert een verzilverhypotheek doorgaans niet als een eigenwoningsschuld met fiscale renteaftrek. Bij verkoop van de eigen woning zal de opgenomen overwaarde in de verzilverhypotheek meetellen voor de bijleenregeling. De consument wordt geacht deze opgenomen overwaarde in een volgende eigen woning te steken. Bij gebrek daaraan zal een nieuwe lening voor de eigen woning tot dit bedrag niet kwalificeren als eigenwoningsschuld met renteaftrek.

Vraag 5

Hoe ziet u het bestaan van de mogelijkheid om overwaarde uit te laten betalen in het licht van de bestaande aflossingseisen die gelden voor koopwoningen?

Antwoord 5

Zoals geschreven in het antwoord op vraag 4, kunnen er meerdere oorzaken zijn voor het ontstaan van overwaarde. Dit kan onder andere het gevolg zijn van aflossing of van waardeestijging van de woning.

Niet alle lopende hypotheekleningen zijn onderworpen aan een aflossingseis.

Kredietverstrekkers vereisen sinds 2011 conform de Gedragscode hypotheekaire financieringen doorgaans dat huiseigenaren ten minste de helft van hun schuld ten opzichte van de waarde van de woning aflossen. Wanneer consumenten aanspraak willen maken op hypotheekrenteaftrek, geldt sinds 2013 een fiscale aflossingseis van 100% voor nieuwe hypotheekleningen. Deze (fiscale) aflossingseis heeft daarom waarschijnlijk nog nauwelijks effect op de huidige vraag naar het verzilveren van de overwaarde.

In de praktijk vinden ook buiten een aflossingseis veel aflossingen plaats.

Vooraf vanwege de lage rente op spaartegoeden van de afgelopen jaren, gaat men vaker over tot vrijwillige aflossingen.

Vraag 6

Is het mogelijk dat hogere aflossingseisen de vraag naar het uitbetalen van overwaarde doen toenemen? Zo ja, vindt u dit wenselijk?

Antwoord 6

Voor consumenten waar sprake is van een hypotheeklening waarbij door verplichte aflossing tijdens de looptijd op termijn is voorzien in (zo goed als) volledige aflossing, kan een aflossingseis bijdragen aan een hogere vraag naar het verzilveren van de overwaarde. Dat geldt overigens ook voor de andere manieren waarop overwaarde kan ontstaan, zoals waardeestijging van de woning. Het is aan consumenten zelf, al dan niet in overleg met een financieel adviseur, om te bepalen hoe zij hun financiële planning vorm geven. Er kunnen, zoals in het antwoord op vraag 4 aangegeven, redenen zijn voor het aflossen van een hypotheek, om vervolgens na veranderende wensen of omstandigheden tot op zekere hoogte weer vermogen uit de woning te halen. Het is daarbij van belang dat het product door de aanbieder goed is toegesneden op de behoeften van de consument en de risico's en voorwaarden van de verschillende opties helder zijn voor de consument.