

Vergaderjaar 2018–2019

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 433**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 oktober 2018

Naar aanleiding van uw verzoek zend ik u hierbij een afschrift van de reactie op de brief van mw. L. te H. d.d. 31 augustus 2018<sup>1</sup>.

U verzoekt in uw brief om in de reactie niet uitsluitend in te gaan op de rol van de gemeenten maar ook aandacht te schenken aan de positie van de banken en de rol die zij spelen bij de problematiek van het verzilveren van overwaarde. Omdat de reactie al verstuurd was voordat ik uw verzoek onder ogen kreeg, ga ik in deze brief in op verzilveren en de rol van banken.

Een groot deel van de senioren met een koopwoning heeft overwaarde in de woning. Een deel daarvan heeft de wens om de overwaarde te verzilveren zonder te verhuizen. Verzilveren kan via het afsluiten van een (tweede) aflossingsvrije hypotheek of een opeethypotheek. Ook bestaan er producten waarbij de woning kan worden verkocht en vervolgens gehuurd wordt («sale and lease back»). Elk product kent voor- en nadelen en kan afhankelijk van de individuele situatie van de consument de voorkeursoptie zijn. In de Kamerbrief «Platform hypotheek» (Kamerstuk 32 847, nr. 416) wordt uitgebreid ingegaan op deze voor- en nadelen.

Veel banken bieden de mogelijkheid om vermogen in de woning te verzilveren door middel van het afsluiten van een (tweede) aflossingsvrije hypotheek. Deze hypotheek kan alleen verstrekt worden als het inkomen van de consument toereikend is. De rentelasten moeten namelijk wel maandelijks betaald worden. Door toetsing op werkelijke lasten, zoals besproken is in het Platform hypotheek, hebben senioren met een lager inkomen meer mogelijkheden om met een aflossingsvrije hypotheek de overwaarde van de woning te verzilveren. Twee kredietverstrekkers bieden daarnaast de mogelijkheid om een opeetproduct af te sluiten. Bij een opeethypotheek wordt de rente maandelijks bijgeschreven bij de

<sup>1</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl).

hypotheeksom. De consument heeft zo geen maandlast, maar de hypotheekschuld neemt wel (exponentieel) toe gedurende de looptijd. Het SVn heeft begin dit jaar een opeethypotheek geïntroduceerd, de zogenaamde Verzilverlening. Gemeenten kunnen de Verzilverlening van het SVn aanbieden.

Inmiddels bieden zes gemeenten deze lening aan. De verwachting is dat het komende jaar steeds meer gemeenten deze lening zullen aanbieden.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren