

Vergaderjaar 2013–2014

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 118**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 2 april 2014

In deze brief ga ik, mede namens de Minister van Financiën, in op de ontwikkelingen met betrekking tot restschulden. In mijn brief van 28 maart 2013 heb ik toegezegd u hierover begin 2014 te informeren.<sup>1</sup>

#### *Ontwikkelingen restschulden*

In de afgelopen periode ben ik met diverse organisaties van makelaars en hypotheekverstrekkers in contact geweest om een beeld te krijgen van de ontwikkelingen met betrekking tot restschulden. Ook via uw Kamer hebben mij signalen bereikt over (vermeende) problemen bij de financiering van restschulden. Uit deze inventarisatie blijkt dat er nog steeds huishoudens zijn die, ondanks voldoende inkomen en de aanvullende regelgeving van 2013, respectievelijk 2014 (zie het vervolg van deze brief), problemen hebben met het meefinancieren van hun restschulden. Om de omvang van de problematiek in kaart te brengen heb ik de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en het WEW (uitvoerder van de Nationale Hypotheek Garantie) gevraagd waar mogelijk relevante cijfers over restschulden te leveren.

De NVB heeft mij de haar ter beschikking staande informatie verstrekt over het aantal mensen dat in 2013 een restschuld heeft overgehouden na verkoop van hun woning. Tevens heeft zij gegevens over de gemiddelde hoogte van de omvang van die restschulden verstrekt. Ter vergelijking heb ik de eerder aan uw Kamer verstrekte cijfers over 2012 vermeld.

<sup>1</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 304

**Tabel 1. Restschulden (Bron NVB)**

	2012	2013
Het aantal gevallen waarin restschuld niet kan worden gefinancierd.	3.700	4.500
De gemiddelde hoogte van de restschuld	€ 60.000	€ 60.000

Deze cijfers geven een indicatie van het aantal klanten dat een restschuld heeft overgehouden na verkoop van de woning, waarbij de consument de restschuld niet heeft meegefinancierd in een nieuwe hypotheek en ook niet met spaargeld, een nieuwe hypothecaire lening of andere middelen heeft kunnen voldoen. Dit zijn de enige gegevens over restschulden die de banken ter beschikking hebben.

Indien een restschuld na verkoop van de woning wordt meegefinancierd of met spaargeld of andere middelen wordt voldaan dan zien de banken alleen dat de lening wordt afgelost. Om deze reden is in de cijfers van de NVB het aantal restschulden dat is ontstaan na een gedwongen verkoop van een woning met een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) ook niet meegenomen. Bij gedwongen verkoop met NHG kan een verliesdeclaratie bij het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) worden ingediend en daarmee kan de schuld worden afgelost.

Van het WEW heb ik onderstaande cijfers over het aantal ingediende verliesdeclaraties in 2013 ontvangen. Hierbij is een verdeling gemaakt naar de achtergrond van de betalingsproblemen die ten grondslag liggen aan een verliesdeclaratie. Deze gegevens zijn niet vergelijkbaar met vorenstaande getallen van de NVB. Ten eerste hanteert de NVB een andere definitie van een huishouden met restschuld<sup>2</sup> en ten tweede hebben de cijfers van het WEW betrekking op een deel van de markt (hypotheek binnen de NHG-kostengrens). De cijfers van de NVB en van het WEW kunnen daarom niet afzonderlijk of gecombineerd aangemerkt worden als een afspiegeling van de gehele woningmarkt. Wel kunnen deze een indruk geven van de ontwikkelingen in de restschuldproblematiek op de woningmarkt.

**Tabel 2. Verliesdeclaraties (Bron WEW)**

	2012	2013
Relatiebeëindiging	2.168	2.926
Werkloosheid	569	840
Wanbetaling/overkreditering	763	702
Arbeidsongeschiktheid	76	112
<b>Totaal</b> aantal verliesdeclaraties	<b>3.576</b>	<b>4.580</b>
Gemiddeld gedeclareerd verliesbedrag	€ 38.578 <sup>1</sup>	€ 40.792
Gemiddeld uitgekeerd verliesbedrag	€ 34.719	€ 38.442 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Afgelopen jaar heeft NHG de methodiek waarmee geldgevers het in te dienen verliesbedrag berekenen aangepast. Om de bedragen vergelijkbaar te maken met 2013, zijn de bedragen voor 2012 (kamerstukken 29543, nr. 304) door het WEW herberekend.

<sup>2</sup> Het verschil tussen het ingediende bedrag en het uitgekeerde verliesbedrag wordt veroorzaakt door correcties voor niet declarabele kosten en voor operationele fouten bij geldgevers.

Uit de door de NVB en het WEW verstrekte cijfers blijkt dat het aantal niet te financieren restschulden voor hypotheek zonder NHG (+21%), het aantal verliesdeclaraties bij het WEW (+29%) en de hoogte van het

<sup>2</sup> Bij geldverstrekkers betreft dit alleen de huishoudens met restschulden die op geen enkele wijze kunnen worden gefinancierd en bij het WEW betreft dit de huishoudens die na gedwongen verkoop met een restschuld te maken krijgen omdat de woning minder oplevert dan de hypotheekwaarde.

gedeclareerde en uitgekeerde verliesbedrag bij het WEW toeneemt. Dit is een direct gevolg van met name de daling van de huizenprijzen in de eerste helft van 2013.

Uit gegevens van het WEW blijkt voorts dat in 2013 inmiddels in 79% (2012: 75%, 2011: 68%) van de verliezen de restschuld van de voormalige eigenaar-bewoners kon worden kwijtgescholden. Bij relatiebeëindiging was dat 93% en bij werkloosheid 81%. Kwijtschelding van de restschuld is uiteraard niet mogelijk indien op basis van het inkomen en/of het vermogen de verkoop niet noodzakelijk is. Over de afgelopen jaren stijgt het aantal uitgekeerde verliesdeclaraties. Hiermee voldoet de NHG aan zijn functie van vangnet voor huishoudens die geconfronteerd worden met een restschuld welke ontstaat door een overmachtsituatie en waarbij het niet mogelijk is de lening op een verantwoorde wijze voort te zetten.

#### *Ontwikkelingen in de financiering van restschulden*

In 2012 stonden er door daling van de huizenprijzen naar schatting 800.000 hypotheekleningen «onder water»: de waarde van de hypotheekschuld was hoger dan de waarde van de woning.<sup>3</sup> Dit was enerzijds het gevolg van het feit dat zeker in de jaren voor de crisis hoge hypotheekschulden zijn aangegaan, waarop niet altijd wordt afgelost, en anderzijds de daling van de huizenprijzen in de afgelopen jaren. Door de verdere daling van de huizenprijzen in de eerste helft van 2013 is het aantal hypotheekleningen «onder water» verder opgelopen tot naar verwachting zo'n 950.000.<sup>4</sup> Met de stabilisatie van de woningprijzen in recentere maanden zal naar verwachting ook de stijging in de cijfers met betrekking tot de ontwikkeling van potentiële restschulden beperkt zijn.

Het feit dat de hypotheekschuld hoger is dan de waarde van de woning hoeft voor de consument geen probleem te zijn zo lang deze de hypotheeklasten kan betalen en geen plannen heeft om te verhuizen. Als de consument wil verhuizen is het van belang dat waar dat verantwoord is de restschuld kan worden meegefinancierd. Het kabinet tracht te voorkomen dat de consument «vast komt te zitten» in zijn woning om hiermee de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Hiertoe zijn diverse maatregelen genomen.

Een belangrijke maatregel betreft de mogelijkheid tot financiering van restschulden onder strikte voorwaarden onder NHG per 1 januari 2014. Deze richt zich vooral op huiseigenaren die graag willen verhuizen en waarbij het inkomen toereikend is, maar die geremd worden door de verwachte restschuld. De maatregel betekent dat het voor geldverstrekking aantrekkelijker wordt om restschulden te financieren omdat het risico lager is. Het is nog te vroeg om de effectiviteit van deze maatregel te kunnen beoordelen. Met het WEW is afgesproken dat de maatregel in 2014 geëvalueerd zal worden.

Ook heeft het WEW in overleg met de banken het beleid verder ontwikkeld om behoud van de woning mogelijk te maken zodat er geen restschulden ontstaan door gedwongen verkoop. Hiertoe heeft het WEW in samenwerking met het Rijk, het Nibud, geldgevers en de AFM normen opgesteld aan de hand waarvan bepaald kan worden of het verantwoord en duurzaam is een hypotheeklening voort te zetten terwijl het inkomen als te

<sup>3</sup> Bron ASRE (Amsterdam School of Real Estate), «Financierbaarheid van de restschuld», januari 2013

<sup>4</sup> Volgens het CBS bedroeg het aantal huishoudens met een fiscale hypotheekschuld hoger dan de waarde van de eigen woning 1,1 miljoen begin 2012 en 1,4 miljoen begin 2013. Bij deze fiscale hypotheekschuld is geen rekening gehouden met opgebouwde tegoeden bij spaar- en beleggingshypotheekleningen.

laag wordt aangemerkt. Het WEW heeft tevens met instemming van het Rijk binnen haar eigen vermogen 20 miljoen euro beschikbaar gesteld, zodat in samenwerking met geldgevers kan worden bezien of een verlaging van de lening of een aanpassing van de leningvoorwaarden kan leiden tot een duurzame oplossing. Het WEW kan zo meerwaarde bieden door mensen in moeilijke tijden (bij bijvoorbeeld relatiebeëindiging of werkloosheid) te helpen om in hun woning te kunnen blijven. Consumenten die niet kunnen instemmen met de beslissing van het WEW en de woonlasten in het geval van woningbehoud als te hoog ervaren, kunnen zich tot het WEW richten om te bezien of andere oplossingen mogelijk zijn. Mocht woningbehoud niet mogelijk blijken te zijn dan komen de eigenaren-bewoners in aanmerking voor kwijtschelding van de restschuld.

Voorts is de mogelijkheid gecreëerd om schenkingen voor de aflossing van restschulden die zijn ontstaan vóór 29 oktober 2012 nu ook in aanmerking te laten komen voor de eenmalige tijdelijk extra verhoogde schenkingsvrijstelling van € 100.000. Bovendien vervalt de beperking van de vrijstelling tot schenking van ouder tot kind; dit betekent dat de eenmalige schenking van eenieder afkomstig mag zijn.

Hiernaast is het bij een kapitaalverzekering eigen woning (KEW), een spaarrekening eigen woning (SEW) of een beleggingsrecht eigen woning (BEW) sinds 1 januari 2013 in specifieke situaties mogelijk dat als een uitkering van het vermogen gewenst is door problemen na bijvoorbeeld echtscheiding, de consument onder voorwaarden de fiscale vrijstelling over de uitkering van het vermogen krijgt terwijl de fiscaal voorgescreven 15 of 20 jaar termijn niet is verstreken.

Tevens onderzoekt het kabinet op dit moment, zoals aangekondigd in de Kamerbrief Wijzigingsvoorstellen Witteveen 2015, de mogelijkheden om voor werknemers een deel van hun pensioenpremie te gebruiken voor een extra aflossing van hun hypotheek om zodoende hun huishoudbalans te verkorten.<sup>5</sup> Dit kan ondermeer aantrekkelijk zijn voor mensen van wie de woning «onder water» staat.

De banken hebben hun individuele beleid verder ontwikkeld. Het beleid van de banken is, zo heeft de NVB mij laten weten, dat restschulden van de eigen klanten waar verantwoord kunnen worden meegefinancierd in een nieuwe hypothecaire lening. Daarnaast accepteert een aantal banken klanten met restschulden van banken die niet meer op de Nederlandse markt actief zijn. Verder geeft de NVB aan dat per individuele bank wordt bepaald hoe groot de ruimte voor restschuldfinanciering voor nieuwe klanten is.

Verder wil ik de lancering door de NVB op 10 februari jl. van het informatiepunt restschulden ([restschulding.info.nl](http://restschulding.info.nl)) noemen. Met deze site informeert de NVB de consument over de mogelijkheden, randvoorwaarden en andere belangrijke uitgangspunten bij het afsluiten van een hypotheek na het ontstaan van een restschuld bij een verhuizing. Het doel van de site is enerzijds om de consument te informeren over de mogelijkheden van de (mee)financiering van restschulden en anderzijds om de banken inzicht te geven in de belemmeringen waar consumenten tegenaan lopen bij de financiering van restschulden. De NVB zal mij voor de zomer informeren over de signalen die op de site naar voren komen. Uiteraard blijft het naast al deze aanvullende maatregelen nog steeds mogelijk, conform de voor 2014 ingevoerde regelgeving, om de rente over de financiering van restschulden voor maximaal 10 jaar af te trekken van de inkomstenbelasting en het bedrag van de restschuld mee te finan-

<sup>5</sup> Kamerstukken 32 043, nr. 188

cieren in een nieuw hypothecair krediet waarbij de restschuld buiten beschouwing mag worden gelaten bij de berekening van de Loan to Value (LTV).

Ik wil er op wijzen dat ondanks al deze stappen er situaties kunnen zijn waarin het volledig meefinancieren van restschulden voor bepaalde consumenten niet mogelijk is. Het uitgangspunt bij iedere hypotheekverstrekking blijft namelijk dat deze verantwoord dient te zijn.

Tot slot zijn de afgelopen jaren belangrijke maatregelen genomen om restschulden in de toekomst te voorkomen. Zo wordt de Maximale Loan-to-Value ratio geleidelijk verlaagd en wordt sinds 1 januari 2013 (annuïtair) afgelost op nieuwe hypotheekleningen.

Over de ontwikkelingen op het gebied van restschulden zal ik samen met de Minister van Financiën in overleg blijven met de sector. Zoals toegezegd tijdens het debat over het rapport van de tijdelijke commissie huizenprijzen (11 maart jl.), zal ik in de brief over de stand van zaken op de woningmarkt die jaarlijks voorafgaand aan de begrotingsbehandeling aan de Tweede Kamer wordt verstrekt ook indicatoren betreffende de restschuldproblematiek opnemen.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok