

Vergaderjaar 2013–2014

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 88**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 september 2013

In de hervormingsagenda woningmarkt heeft het kabinet uiteengezet hoe de verschillende segmenten van de woningmarkt in samenhang worden hervormd, zodat de markt beter gaat functioneren en er meer keuzevrijheid en investeringsperspectief ontstaat. Ten aanzien van de koopwoningmarkt heeft het kabinet daarin de koers weergegeven naar een beter werkende koopmarkt met minder schulden en reductie van risico's en een concurrerende en transparante hypotheekmarkt.

Met deze brief ga ik, mede namens de Minister van Financiën, specifiek in op de financiering van restschulden. In de eerste plaats ga ik in op mijn toezegging tijdens het VAO problematiek koopmarkt van 28 mei jl. om te reageren op de brief van de Vereniging Eigen Huis (VEH) met betrekking tot financiering van restschulden door banken. Daarnaast zal ik ingaan op de financiering van restschulden onder Nationale Hypotheek garantie (NHG) dat onder strikte voorwaarden mogelijk zal worden gemaakt voor bestaande NHG-hypotheeken.

#### *Toezegging van het VAO Koopmarkt*

Tijdens het VAO problematiek koopmarkt van 28 mei jl. (Kamerstuk 32 847, nr. 71) heb ik toegezegd te reageren op de brief van de Vereniging Eigen Huis (VEH) met betrekking tot financiering van restschulden door banken. De VEH heeft mij op mijn verzoek informatie doen toekomen over de praktijk van financiering van restschulden door geldverstrekkers. De door de VEH toegestuurde informatie gaat over het acceptatiebeleid van banken betreffende restschuldfinanciering en de uitkomsten van een enquête door de VEH onder hypotheekadviseurs betreffende het advies aan klanten met restschuld.

In maart 2013 heeft de VEH 23 geldverstrekkers benaderd met de vraag of gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om af te wijken van de maximale hypotheek ten opzichte van de waarde van woning (voorziening voor eventuele restschulden). Indien er sprake is van een restschuld bij

verkoop van een woning mag het bedrag van die schuld worden meegefinancierd in een nieuw hypothecair krediet en buiten beschouwing worden gelaten bij het berekenen van de Loan to Value ratio (LTV). Van de benaderde geldverstrekkers bleek op dat moment een aantal bereid om meer dan 105% van de waarde van de woning te verstrekken. Een groot aantal geldverstrekkers had op 1 maart jl. nog niet de mogelijkheid gecreëerd om restschulden mee te financieren in de hypotheek. VEH geeft in haar brief aan dat sinds die tijd het aantal aanbieders dat de mogelijkheid biedt om een restschuld mee te financieren toeneemt. Vanaf 1 mei heeft opnieuw een aantal financiers de mogelijkheid om een restschuld mee te financieren opgenomen in het acceptatiebeleid.

Tegenover deze ontwikkeling in het beleid van de banken met betrekking tot restschuldfinanciering waren er ook diverse geluiden (o.a. uit de VEH-enquête onder hypotheekadviseurs) dat banken in individuele gevallen de geboden ruimte in het beleid nog onvoldoende benutten (de mogelijkheid om af te wijken van de maximale hypotheek ten opzichte van de waarde van de woning). Ik heb daarom de VEH gevraagd om – als zij hierover beschikte – mij concrete voorbeelden aan te reiken. De VEH heeft richting mij gereageerd, maar geen feitelijke casuïstiek aangeleverd waaruit strijdigheid met de per 1 januari 2013 geïntroduceerde ministeriële regeling voor Hypothecaire Financieringen krediet zou blijken. Het Ministerie van BZK heeft naast de VEH ook de NVM en de VBO benaderd met het verzoek om casuïstiek aan te reiken. De door deze organisaties aangereikte signalen zijn de afgelopen periode door het Ministerie van BZK met de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) uitgewisseld.

Op basis van de mij aangereikte informatie heb ik gesproken met de NVB. In dit gesprek heeft de NVB aangegeven dat het beleid voor restschuldfinanciering bij veel banken is aangepast en dat restschulden in veel gevallen kunnen worden meegefinancierd. Dit is in lijn met de ontwikkeling die de VEH constateert. Daarbij benadrukt de NVB dat een bank bij alle financieringsverzoeken, ongeacht of er sprake is van een restschuld, een totale beoordeling van het financieringsverzoek en de debiteur maakt. De Loan to Income (LTI) en de Loan to Value (LTV) zijn de belangrijkste onderdelen bij de beoordeling, maar de NVB geeft aan dat de inschatting van de financiële positie van de debiteur door de bank uiteindelijk het belangrijkste is. Zoals ik in mijn brief van 28 maart jl. heb vermeld is de kern in het beleid van de banken dat restschulden waar dit mogelijk en verantwoord is, kunnen worden meegefinancierd in een nieuwe hypothecaire lening<sup>1</sup>. Waar meefinancieren van de restschuld in een nieuwe hypothecaire lening niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat geen nieuwe hypotheek wordt afgesloten, wordt een passende oplossing gezocht. In iedere individuele situatie is hier sprake van maatwerk.

De NVB heeft laten weten dat inmiddels meerdere banken bereid zijn een restschuld mee te financieren, ook als die is ontstaan bij geldverstrekkers die niet meer actief zijn op de Nederlandse markt. De NVB heeft mij laten weten op korte termijn initiatieven te zullen nemen om deze mogelijkheden bij een breed publiek onder de aandacht te brengen.

Ik ben voornemens om in de eerder aan u toegezegde actualisatie van de nulmeting van de feitelijke aantallen en de gemiddelde omvang van restschulden (begin 2014) ook opnieuw te inventariseren hoe de situatie is ten aanzien van het beleid van de banken op dat moment. Zoals ik eerder heb toegezegd in mijn brief aan de Tweede Kamer van 28 maart jl. blijf ik in overleg met de banken over de aanpak van de restschuldbroblematiek.

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

Ondanks dat uit de informatie zoals door de VEH, makelaars en de banken is verstrekt de conclusie kan worden getrokken dat de banken hun beleid met betrekking tot de restschulden hebben aangepast ten gunste van de consument, blijf ik het van belang vinden om de financieringsmogelijkheden voor de consument kritisch te volgen en te blijven ondersteunen.

#### *Restschuld onder NHG*

Het kabinet heeft het verleden jaar mogelijk gemaakt om restschulden fiscaal aftrekbaar te maken voor een periode van 10 jaar. Voorts is het mogelijk gemaakt dat restschulden mogen worden meegefinancierd in de hypothecaire lening van een opvolgende eigen woning. Om verder te bevorderen dat huishoudens hun restschulden kunnen meefinancieren, wil het kabinet dat het voor bestaande leningen met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) mogelijk wordt om in specifieke gevallen en onder strikte voorwaarden restschulden mee te financieren. Het kabinet treedt hierover in overleg met geldverstrekkers en het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), verantwoordelijk voor de NHG, met inachtneming van de verantwoordelijkheden van de verschillende partijen.

Het WEW voert sinds begin van dit jaar met mijn goedkeuring een pilot «intensief beheer» uit. Doel van deze pilot is het realiseren en toepassen van additionele maatregelen en instrumenten gericht op het voorkomen van gedwongen verkopen dan wel het zo veel mogelijk beperken van verliezen.

In dit kader heb ik het WEW met onmiddellijke ingang toestemming verleend in incidentele gevallen waarin dit mede een oplossing kan zijn voor schrijnende restschuldproblemen, de restschuld geheel dan wel gedeeltelijk mee te financieren onder NHG. Hierbij kan worden gedacht aan huishoudens die reeds vrijwillig zijn verhuisd maar geconfronteerd worden met een restschuld op de vorige woning omdat deze vanwege de vrijwillige verkoop niet valt binnen de kwijtscheldingscriteria van NHG. Het geheel dan wel gedeeltelijk meefinancieren van de restschuld kan een maatregel zijn om de gedwongen verkoop van de opvolgende woning te voorkomen. De resultaten van de lopende pilot, waaraan de mogelijkheid van het in incidentele gevallen meefinancieren van restschulden thans is toegevoegd, zullen eind van dit jaar worden geëvalueerd.

Daarnaast zal met het oog op het stimuleren van de doorstroming in nauwe samenwerking met het WEW en de geldverstrekkers worden bezien in welke gevallen en onder welke voorwaarden het voor bestaande NHG-klanten mogelijk en verantwoord kan zijn de restschuld mee te financieren, bij bijvoorbeeld een vrijwillige verkoop en verhuizing naar een opvolgende woning met NHG. Voor het kabinet geldt als uitgangspunt dat de totale lening inclusief de mee te financieren restschuld niet uitstijgt boven de actuele inkomenscriteria voor hypothecaire leningen en de actuele NHG-kostengrens; de LTV van de lening exclusief de restschuld bedraagt maximaal 100%. Een generieke regeling op basis waarvan huishoudens op voorhand rechten kunnen ontlenen lijkt op dit moment complex en de uitvoering hiervan vergt nader onderzoek. Het kan zo zijn dat dit uitsluitend mogelijk en verantwoord is in specifieke situaties op basis van maatwerkconstructies. Ik streef ernaar voor 1 november duidelijkheid te hebben over de concrete mogelijkheden.

#### *Hervorming NHG*

In lijn met de aanbevelingen van de heer Van Dijkhuizen heeft het kabinet tevens besloten te willen komen tot een geleidelijke afbouw van de huidige kostengrens naar de gemiddelde huizenprijs en daartoe in overleg

te gaan met het WEW en de geldverstrekkers. In aanvulling op het reeds afgesproken traject om per 1 juli 2014 de kostengrens te verlagen tot het niveau van voor de tijdelijke verhoging (265.000 euro), is het voornemen van het kabinet om de grens terug te brengen tot 245.000 euro per 1 juli 2015 en tot 225.000 euro per 1 juli 2016. Daarna is het uitgangspunt de NHG te koppelen aan de gemiddelde woningprijs.

Met de mogelijkheid om restschulden onder strikte voorwaarden onder NHG te brengen, neemt de rol op de hypotheekmarkt toe en dreigt een deel van de verantwoordelijkheden die bij de marktpartijen zelf behoort over te gaan op NHG. Het kabinet heeft mede daarom de voorwaarde gesteld dat de garantierisico's niet verder toenemen en dat sprake is van een prikkel tot verantwoorde kredietverlening. Daartoe wil het kabinet dat een eigen risico voor aanbieders van nieuwe NHG-hypotheek wordt ingevoerd. Tot 1 januari van dit jaar droegen financiers een financieel risico, door invoering van annuïtair aflossen als norm is dit risico verdwenen. Een eigen risico bij de verstrekkers draagt bij aan de juiste prikkels voor aanbieders tot prudente kredietverlening.

Het kabinet zal in overleg treden met het WEW en de geldverstrekkers over de vormgeving van een eigen risico voor NHG-leningen, in de rekenschap dat deze partijen hun eigen rol en verantwoordelijkheid hebben, onder meer ten aanzien van de financiering van (rest)schulden en de inzet en uitvoering van het instrument NHG inclusief de operationele uitwerking en risico's.

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