

Vergaderjaar 2014–2015

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 148**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 december 2014

Tijdens de begrotingsbehandeling Wonen en Rijksdienst d.d. 29 oktober 2014 (Handelingen II 2014/15, nr. 17, items 3 en 8) zegde ik u toe om het voorstel van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) voor een doorstroamlening nader te bekijken en in te gaan op de financiering van restschulden. Middels deze brief geef ik, mede namens de Minister van Financiën, invulling aan deze toezegging. Om tot een oordeel over het plan van de SVn te komen is eerst gekeken naar de huidige stand van zaken bij restschuldfinanciering. Onderstaand treft u een weergave van de ontwikkelingen aan. Vervolgens wordt ingegaan op het voorstel van de SVn.

#### **Hypotheek onder water**

Uit berekeningen van onder meer De Nederlandsche Bank (DNB) volgt dat tweederde van de hypotheek die in het derde kwartaal van 2013 onder water stonden (hypotheekschuld hoger dan de waarde van de woning) vanaf de afsluiting onder water stonden. Dit is het gevolg van het feit dat hypotheekverstrekkers vaak meer dan de marktwaarde van de woning financierden. Zo kon men onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) tot en met 2010 tot 112% van de waarde van een woning financieren. Voor hypotheekverstrekkers zonder NHG gold destijds geen maximum. In sommige gevallen gingen hypotheekverstrekkers (veel) verder dan de voor NHG geldende grens. Door de huizenprijzdaling is de gemiddelde LTV (Loan to Value) van de woningen onder water verder opgelopen van 110% (gemiddeld € 22.357) in 2008 tot 123% (€ 42.935) in het derde kwartaal van 2013. Bij deze cijfers is geen rekening gehouden met tegoeden bij spaar- en beleggingshypotheek. Recente cijfers van het CBS wijzen op stabilisatie van de onderwaterproblematiek: sinds begin 2013 ligt het aandeel huishoudens met een hypotheek onder water rond 34%.

Het feit dat een hypotheekschuld hoger is dan de waarde van de woning hoeft voor de consument geen probleem te zijn als hij de hypotheeklasten kan betalen en er geen wens bestaat om de woning te verkopen. Als de

consument wel verhuisplannen heeft, is het belangrijk dat waar dat nodig en verantwoord is de restschuld kan worden meegefinancierd. Het kabinet tracht zoveel mogelijk te voorkomen dat de consument «vast komt te zitten» in zijn woning en daarmee de doorstroming op de woningmarkt, maar bijvoorbeeld ook flexibiliteit op de arbeidsmarkt, wordt belemmerd. De afgelopen periode zijn daarom diverse maatregelen genomen die de financierbaarheid van restschulden vergroten. Zo mogen hypotheekverstrekkers restschulden meefinancieren boven de wettelijke LTV-grens (103% in 2015), kunnen restschulden met NHG onder voorwaarden in een nieuwe hypotheek met NHG worden meegefinancierd en wordt de rente op restschulden per 1 januari 2015 voor een periode van 15 jaar fiscaal aftrekbaar.<sup>1</sup> Hiernaast heeft de tijdelijke verruiming van de schenkingsvrijstelling ervoor gezorgd dat een gedeelte van de consumenten op de restschuld heeft kunnen aflossen. Vanaf 1 januari geldt weer de reguliere vrijstelling, waarmee ouders tot € 52.752 belastingvrij aan hun kinderen kunnen schenken ten behoeve van de eigen woning, waaronder het aflossen op de eigenwoningschuld.

### **Financiering van restschulden**

Het afgelopen jaar hebben belangrijke ontwikkelingen plaatsgevonden in de financierbaarheid van restschulden. Het overheidsbeleid heeft hieraan een bijdrage geleverd, maar ook de hypotheekverstrekkers hebben stappen gezet. De banken hebben de mogelijkheden vergroot voor de financiering van restschulden. Zo zijn banken in principe bereid restschulden mee te financieren voor hun eigen klanten en in sommige gevallen ook voor klanten van andere geldverstrekkers. Daarbij geldt dat de woonlasten die gepaard gaan met de financiering van de restschuld verantwoord moeten zijn. In dat geval behoort meefinancieren ook tot de mogelijkheden bij verhuizing naar een duurdere woning. Voor de geldverstrekkers verbetert dan de verhouding tussen de hypotheekschuld inclusief de restschuld en de waarde van het onderpand.

Om bij te dragen aan betere informatieverstrekking wat betreft de mogelijkheden tot restschuldfinanciering, hebben de banken een informatiepunt restschulden ([www.restschuldfinancie.nl](http://www.restschuldfinancie.nl)) in de markt gezet. Het informatiepunt is volgens de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) tot eind oktober ruim 52.000 keer bezocht. Dit indiceert dat er bij de consument behoefte bestaat aan informatie over restschuldfinanciering. Op basis van een nadere analyse van de informatie die de website heeft opgeleverd, werken de banken momenteel aan een verdere verbetering van de informatievoorziening over de mogelijkheden van de financiering van restschulden. Zo wordt onder andere informatie toegevoegd over de maandlasten waarmee de consument rekening moet houden bij restschuldfinanciering.

Uit de gegevens van de banken blijkt dat het aantal klanten met een lening waarbij restschulden zijn meegefinancierd tot nu toe beperkt is gebleven, mede door het lage aantal aanvragen. Banken constateren dat er bij klanten terughoudendheid bestaat om een restschuld te realiseren bij verkoop van de woning (verliesaversie). Op basis van de beschikbare informatie schatten de banken dat er in 2014 ongeveer 1.500 verzoeken tot restschuldfinanciering zijn ingewilligd. Dit betreft zo'n 70% van het totaal aantal aanvragen. Niet in alle situaties blijkt dat het inkomen van de consument toereikend is om restschulden verantwoord mee te finan-

---

<sup>1</sup> Wetsvoorstel Belastingplan 2015, Kamerstuk 34 002 bevat een verlenging van de termijn van fiscale aftrekbaarheid van 10 naar 15 jaar voor restschulden ontstaan tussen 29 oktober 2012 en 31 december 2017.

cieren, of er blijken soms andere mogelijkheden te zijn om de restschuld te financieren, zoals de inzet van spaargeld.

Ook de verzekeringssector geeft aan te werken aan het beleid en de communicatie ten aanzien van de mogelijkheden van financiering van restschulden. Verzekeraars hanteren net als banken het uitgangspunt dat klanten bij hun eigen hypotheekverstrekker hun restschuld kunnen meefinancieren, mits de nieuwe hypotheeklast passend is ten opzichte van het inkomen van de klant. De verwachting is dat de implementatie van de aanpassingen in het beleid en de communicatie hierover begin 2015 zijn afgerond. Voorts bezien enkele verzekeraars momenteel welke mogelijkheden er zijn om restschulden van niet meer op de markt actieve hypotheekverstrekkers mee te financieren. Net als de banken geven verzekeraars aan regelmatig informerende en inventariserende vragen te krijgen van consumenten en tussenpersonen. In de praktijk is het aantal aanvragen voor restschuldfinanciering beperkt.

Dat de consument inderdaad terughoudend is met zijn wens tot financiering van restschulden blijkt ook uit eerder onderzoek van de Vereniging Eigen huis (VEH)<sup>2</sup>. Uit dit onderzoek blijkt dat grofweg een derde van de respondenten de restschuld bij verhuizing mee zou willen financieren in de nieuwe hypotheek, een derde dat niet wil, en een derde het niet weet. Consumenten die de restschuld niet als een belemmering zien, geven aan dat zij soms ook andere mogelijkheden hebben zoals spaargeld of een schenking. Verder constateerde de VEH in het bericht van juni jl. dat de hypotheekverstrekkers hun voorlichting en informatie over restschuldfinanciering dienen te verbeteren.

Als gevolg van de genomen maatregelen en de beleidsaanpassingen bij de hypotheekverstrekkers ontstaan er steeds meer mogelijkheden voor restschuldfinanciering (in sommige gevallen ook voor klanten van andere hypotheekverstrekkers). In aansluiting hierop werken hypotheekverstrekkers aan een verbeterde informatievoorziening over de mogelijkheden en voorwaarden voor restschuldfinanciering. Wel kan en moet vooral op dit laatste punt door een aantal aanbieders nog een slag worden gemaakt. Zowel mijn ministerie als het Ministerie van Financiën blijven met de sector in overleg over de ontwikkeling van restschuldfinanciering en de informatie die hierover wordt verstrekt.

Tot slot geldt dat het vertrouwen en het aantal transacties op de woningmarkt over het afgelopen jaar sterk is toegenomen. Uit gegevens van het Kadaster blijkt bovendien dat het aandeel van doorstromers in het totaal aantal transacties sinds 2013 gestaag toeneemt en inmiddels boven de 50% ligt. Dit biedt een indicatie dat de problemen met betrekking tot de doorstroming op de woningmarkt afnemen.

### **Voorstel SVn**

Dit brengt mij bij mijn toezegging om terug te komen op het voorstel van de SVn. Ik vind het sympathiek dat de SVn meedenkt over de financiering van restschulden. Zij heeft een voorstel gepresenteerd, dat momenteel nog in ontwikkeling is, voor een aparte financieringsfaciliteit. De SVn vraagt daarvoor, naast een bijdrage van provincies en/of gemeenten, een bijdrage van 10 miljoen euro van het Rijk.

Met het voorstel van de SVn wordt de mogelijkheid gecreëerd om de restschuld los te knippen van een hypotheek die gedekt wordt door het huis als onderpand. Dat betekent dat de geldverstrekker (die een volledig

<sup>2</sup> Persbericht Vereniging Eigen Huis d.d. 11 juni 2014.

gedekte hypotheek overhoudt) zijn risicoprofiel ziet verbeteren, terwijl de slechte risico's (de leningen zonder onderpand) op andere partijen kunnen worden afgewenteld. Hierdoor blijft er voor de banken geen prikkel over om de slechte risico's nog te financieren en zou de ingezette koers voor restschuldfinanciering bij de reguliere hypotheekverstrekkers doorkruist worden. Daarbij geldt tevens dat een Rijksbijdrage niet zou passen bij het ingezette beleid voor de financiële sector dat erop gericht is te voorkomen dat private risico's in slechte tijden kunnen worden afgewenteld op de belastingbetaler.

Al met al geldt dat in het afgelopen jaar sprake is geweest van een positieve ontwikkeling in de financiering van restschulden. Ook in het komend jaar zal ik met de Minister van Financiën de situatie blijven monitoren en in contact blijven met de sector. Net als dit jaar het geval was, zal ik in de jaarrapportage woningmarkt 2015 wederom ingaan op de ontwikkelingen.

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