

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

Kenmerk
2013-0000192791

Uw kenmerk

Datum 28 maart 2013
Betreft Nulmeting restschuld op eigen woning

Met deze brief doe ik u, mede namens de minister van Financiën, de toegezegde nulmeting van de omvang van de werkelijke restschuld op eigen woningen toekomen¹. Ook beantwoord ik de motie van de leden Klaver en Schouten (TK 2012-2013, 33 405, nr. 22) waarin de regering verzocht wordt in overleg te treden met de hypotheekverstrekkers om te onderzoeken hoe belemmeringen voor het meefinancieren van restschulden weggenomen kunnen worden. De Kamer heeft mij verzocht haar hierover uiterlijk februari 2013 te informeren. In mijn brief van 5 maart heb ik u geïnformeerd over uitstel van deze beantwoording².

Omvang feitelijke restschuld eigen woningen

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft mij informatie verstrekt over het aantal mensen dat blijft zitten met een restschuld na verkoop van hun woning en de omvang van die restschuld.

Banken hebben uitsluitend zicht op die klanten die een restschuld overhouden na verkoop van de woning en die deze restschuld niet op een andere wijze kunnen aflossen, bijvoorbeeld met spaargeld, dan wel mee (kunnen) financieren in een nieuwe hypothecaire lening. Er is dus geen zicht op de feitelijke restschuld van mensen die hun woning verkopen en die een restschuld overhouden welke zij kunnen voldoen vanuit andere middelen. Banken zien in dergelijke gevallen alleen dat de lening wordt afbetaald. Ook mensen voor wie de restschuld door de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) is overgenomen, zijn in de cijfers van de NVB niet meegeteld. Bij de ingediende en uitgekeerde verliesbedragen bij NHG-hypotheek wordt later in de brief stilgestaan.

De door de NVB verstrekte cijfers hebben dus uitsluitend betrekking op het aantal mensen met een restschuld die niet is afgelost of meegefinancierd.

¹ TK, 2012-2013, 29 453, nr. 285

² TK 2012-2013, 29 453 nr. 294

Het aantal gevallen waarin gevallen waarin restschuld niet kan worden afgelost of meegefinancierd	3.700
De gemiddelde hoogte van de restschuld	€ 60.000,-

Tabel 1.Cijfers 2012 (Bron: NVB)

In aanvulling op de cijfers van de NVB heb ik het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) gevraagd informatie te verstrekken over het aantal huishoudens dat in 2012 is blijven zitten met een restschuld na een gedwongen verkoop van hun woning en de omvang van die restschuld.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de cijfers van de NVB en het WEW niet vergelijkbaar zijn, aangezien de NVB een andere definitie heeft gebruikt voor huishoudens met een restschuld dan het WEW. De cijfers van het WEW betreffen alle in 2012 ontvangen verliesdeclaraties met een restschuld. Deze zijn uitgesplitst naar oorzaak van gedwongen verkoop. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er een combinatie van oorzaken mogelijk kan zijn.

Relatiebeëindiging	2.168
Werkloosheid	569
Wanbetaling/Overkreditering	763
Arbeidsongeschiktheid	76
Totaal	3.576
Gemiddeld gedeclareerd verliesbedrag	€ 43.577,-
Gemiddeld uitgekeerd verliesbedrag ³	€ 34.323,-

Tabel 2. Cijfers 2012 (Bron: WEW)

Bij bovenstaande cijfers is van belang te vermelden dat de informatie van het WEW betrekking heeft op een specifieke doelgroep (namelijk de lagere inkomens). Derhalve kunnen de bevindingen niet één-op-één doorvertaald worden naar de totale woningmarkt.

Bovenstaande cijfers van de NVB en het WEW kunnen- onder verwijzing naar de genoemde kanttekeningen bij de cijfers - gezien worden als een nulmeting van de feitelijke restschuldomvang. Ik ben voornemens u begin 2014 een actualisatie van deze gegevens te doen toekomen.

Beleid banken en rijksoverheid

Ook heeft de NVB op mijn verzoek een geconsolideerd overzicht verstrekt over het beleid van de banken met betrekking tot financiering van restschulden.

Kern in het beleid van de banken is dat restschulden waar mogelijk kunnen worden meegefinancierd in een nieuwe hypothecaire lening. Dit is een pragmatische oplossing om te voorkomen dat de klant 'vast komt te zitten' op de woningmarkt. Voorwaarde daarbij is dat voldaan wordt aan de eisen van verantwoorde kredietverstrekking. Waar meefinancieren van de restschuld in een nieuwe hypothecaire lening niet mogelijk is, wordt een passende oplossing

³ Het verschil tussen het ingediende verliesbedrag en het uitgekeerde verliesbedrag wordt ondermeer veroorzaakt door de annuïtaire afloop van de NHG-garantie.

gezocht. In iedere individuele situatie is hier sprake van maatwerk.

In dit kader is ook het recent door de Autoriteit Financiële Markten gepresenteerde verkennende onderzoek van belang naar de manier waarop hypotheekaanbieders in opzet omgaan met betalingsachterstanden van klanten⁴. Uit dit onderzoek komt naar voren dat aanbieders werken aan een betere aanpak van betalingsachterstanden bij hypotheekleningen. Wel constateert de toezichthouder dat ze nog verdere maatregelen kunnen nemen om het klantbelang meer centraal te stellen.

Inmiddels is de financiering van restschulden van overheidswege gefaciliteerd. Zo is er de mogelijkheid om met ingang van 1 januari van dit jaar de rente en kosten van een lening op de restschuld voor maximaal 10 jaar van de belasting af te trekken. Ook mag in het geval er sprake is van een restschuld 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). Tot eind 2012 was deze uitzonderingsmogelijkheid opgenomen in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Per 1 januari 2013 is deze uitzondering opgenomen in de regeling hypothecair krediet.

Het kabinet heeft daarnaast verschillende maatregelen genomen om te voorkomen dat consumenten die een hypotheek afsluiten in de toekomst geconfronteerd worden met een restschuld. Zo wordt de maximale LTV ratio de komende jaren geleidelijk verlaagd tot 100%. De maximale LTV ratio is per 1 januari 2013 verlaagd tot 105% van de waarde van de woning en zal de komende jaren in gelijke stappen van 1 procentpunt per jaar verlaagd worden tot 100% van de waarde van de woning. Daarmee zal per 1 januari 2018 het niveau van 100% bereikt worden. Tevens is het overdrachtsbelastingtarief voor woningen permanent verlaagd tot 2%. Ook deze permanente verlaging verkleint het restschuldrisico voor de consument. Consumenten hoeven namelijk minder kosten te financieren bij de aankoop van een woning. Door het voorschrift dat er enkel recht op hypotheekrenteaf trek bestaat als over 360 maanden volgens tenminste een annuïtair schema wordt afgelost, wordt het bovendien minder aantrekkelijk om een schuld aan te houden. Doordat aflossing wordt gestimuleerd neemt het risico op een restschuld gedurende de looptijd verder af.

Concluderend

Met deze nulmeting zijn de feitelijke aantallen en de gemiddelde omvang van de restschulden in kaart gebracht. Het is belangrijk de ontwikkeling van zowel de aantallen en de omvang in de tijd te blijven volgen. Ik heb daarom zoals gezegd het voornemen u begin 2014 een actualisatie van deze gegevens te doen toekomen.

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Directie Woningmarkt

Datum
28 maart 2013

Kenmerk
2013-0000192791

⁴ 'Betalingsachterstanden bij hypotheekleningen. Voorkomen en oplossen van betalingsachterstanden in het belang van de klant', AFM, maart 2013

De banken en de Rijksoverheid hebben een beleid ingezet dat bijdraagt aan het beperken van het ontstaan en de gevolgen van restschulden voor woningeigenaren. Het is hierbij van belang dat het beleid bij de banken in ontwikkeling blijft. De minister van Financiën en ik zullen daarom in overleg blijven met de banken over de aanpak van de restschuldproblematiek.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Directie Woningmarkt

Datum
28 maart 2013

Kenmerk
2013-0000192791