

Vergaderjaar 2013–2014

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 122**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 juni 2014

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft mij verzocht om een schriftelijke reactie op het hoofdstuk over de risico's in de Nederlandse hypotheekportefeuille uit het rapport Overzicht Financiële Stabiliteit (OFS) Voorjaar 2014 van De Nederlandsche Bank (DNB) en een stand van zaken van de Nederlandse Hypotheekinstelling naar de Kamer te sturen. Met deze brief geef ik gehoor aan deze twee verzoeken.

#### *Overzicht Financiële Stabiliteit Voorjaar 2014*

DNB heeft ook dit voorjaar weer een kwalitatief hoogstaand OFS gepubliceerd<sup>1</sup>. Vooral het hoofdstuk over de risico's in de Nederlandse hypotheekportefeuille is voor mijn beleidsterrein relevant. DNB concludeert dat de Nederlandse hypotheekportefeuille twee gezichten heeft: enerzijds zijn de betalingsachterstanden en verliezen op hypotheek tot nu toe beperkt gebleven, anderzijds vormt de grote hypotheekportefeuille een kwetsbaarheid van het Nederlandse financiële stelsel. Dit laatste komt mede doordat bij een groot aantal hypotheek de omvang van de schuld groter is dan de (markt)waarde van de woning, de zogenoemde onderwaterhypotheek.

Op basis van hypotheekdata van DNB stond in 2013 30 procent van de hypotheek onder water, hetgeen neerkomt op circa 1,1 miljoen hypotheek. Hierbij is gecorrigeerd voor aan de hypotheek verpande spaartegoeden of vermogens, in tegenstelling tot de 1,4 miljoen die het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) onlangs naar buiten bracht. Tegelijkertijd houdt DNB geen rekening met tegoeden bij beleggingshypotheek. De 950.000 waar ik in mijn brief van 2 april 2014<sup>2</sup> naar verwijs, zijn gebaseerd op berekeningen waarin getracht wordt rekening te houden met zowel tegoeden bij spaarhypotheek als beleggingshypotheek. Dat verklaart waarom dit cijfer lager is dan het cijfer van DNB.

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

<sup>2</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 118

De analyse en conclusie van DNB onderschrijven het belang van de recente hervormingen op de woningmarkt gericht op een vermindering van de hypothecaire schuldopbouw. Voor nieuwe eigenwoningsschulden geldt dat deze in maximaal 30 jaar ten minste volgens een annuïtair aflosschema moeten worden afgelost om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Daarnaast wordt de maximale *loan-to-value* (LTV) geleidelijk afgebouwd tot 100% in 2018. Hierdoor worden de toekomstige risico's voor zowel huishoudens als kredietverstrekkers aanzienlijk beperkt. Deze structurele maatregelen leggen de basis voor een stabilere woningmarkt met lagere schulden waarmee de kans op onderwaterhypotheken naar de toekomst toe fors wordt verkleind, maar bieden geen oplossingen voor de hypotheeken die op dit moment onder water staan.

In het rapport presenteert DNB twee scenario's voor de ontwikkeling van de huizenprijzen en de gevolgen daarvan voor het huidige onderwaterprobleem. Indien de nominale huizenprijzen constant blijven (bij positieve inflatie dus een reële prijsdaling), staat tweederde van de hypotheeken die eind 2012 onder water stonden over 10 jaar nog steeds onder water. Als de nominale huizenprijzen vanaf 2014 met 2% per jaar stijgen (bij 2% inflatie dus constante reële prijzen), zijn de huizenprijzen over 10 jaar weer op het niveau van 2008 en staat een kwart nog onder water. Hierbij wordt uitgegaan van een gelijke huizenprijsontwikkeling voor heel Nederland. De ontwikkeling van huizenprijzen en daarmee de onderwaterproblematiek zal echter in werkelijkheid verschillen per regio. DNB presenteert deze twee scenario's om de risico's inzichtelijk te maken. Bij een sterkere stijging van de huizenprijzen zal het onderwaterprobleem eerder opgelost zijn.

Het feit dat de hypotheekschuld hoger is dan de waarde van de woning hoeft voor de consument geen probleem te zijn, zolang deze de hypotheeklasten kan betalen. DNB laat in het rapport zien dat bij een minderheid van de onderwaterhypotheken (circa 20%) sprake is van een *loan-to-income* (LTI) van vijf of hoger. Van deze groep heeft 5,3% een betalingsachterstand van meer dan 30 dagen. Ter vergelijking: voor huishoudens met een laag risicoprofiel (lage LTV en lage LTI) is dit slechts 1,3%. Slechts een gedeelte van de betalingsachterstanden leidt uiteindelijk tot een verplichte verkoop. Bij een deel van de verplichte verkopen krijgt de consument de restschuld kwijtgescholden via de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Tevens heeft het Waarborgfonds Eigen Woningen – de uitvoerder van de NHG – met instemming van het Rijk 20 miljoen euro beschikbaar gesteld binnen zijn garantievermogen om woningbehoud voor consumenten mogelijk te maken, bijvoorbeeld door een verlaging van de lening of een (tijdelijke) aanpassing van de leningvoorwaarden. Wat betreft het aandeel achterstanden en verliezen in de hypotheekportefeuille doet Nederland het in vergelijking met andere landen nog steeds goed.

Het kabinet heeft verschillende maatregelen genomen ten behoeve van consumenten met een restschuld. Zo is er sinds 29 oktober 2012 de (tijdelijke) mogelijkheid gecreëerd om de rente over restschulden gedurende een periode van maximaal tien jaar fiscaal af te trekken. Daarnaast mogen geldverstrekkers afwijken van de maximale LTV-norm bij het meefinancieren van een restschuld in een nieuwe lening, mits de LTI-norm niet wordt overschreden. Sinds 1 januari 2014 is het tevens mogelijk om restschulden onder strikte voorwaarde mee te financieren in een nieuwe hypotheek met NHG. Deze mogelijkheid maakt het voor geldverstrekkers aantrekkelijker om restschulden te financieren, omdat het risico lager is. Tot slot is tot 1 januari 2015 de grens voor belastingvrije schenking verhoogd naar 100.000 euro indien de schenking wordt besteed aan de aankoop of verbouwing van een eigen woning dan wel voor de

aflossing van de eigenwoningschuld (inclusief restschulden). Deze belastingvrije schenking geldt tijdelijk niet alleen voor een schenking van ouders aan kinderen, maar staat open voor iedereen die een schenking wil doen. Met deze maatregelen wordt meer ruimte geboden aan zittende huiseigenaren die willen verhuizen, maar zich daar eerder door restschulden van lieten weerhouden.

Ik blijf de onderwaterproblematiek nauwlettend volgen. Zoals eerder aangegeven, zal ik opnieuw ingaan op de restschulden in de brief over de stand van zaken op de woningmarkt die ik voorafgaand aan de begrotingsbehandeling naar de Tweede Kamer zal sturen.

#### *Nederlandse Hypotheekinstelling*

In de afgelopen maanden heeft de kwartiermaker uitvoering gegeven aan zijn opdracht<sup>3</sup> om een Nederlandse Hypotheekinstelling (NHI) uit te werken. In deze opdracht zijn de randvoorwaarden gesteld waarbinnen de uitwerking van een NHI moet plaatsvinden. Aan dit proces hebben diverse partijen met veel energie bijgedragen. Door vertegenwoordigers van onder andere woningfinanciers, institutionele beleggers, DNB en de Ministeries van Financiën en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zijn werkgroepen gevormd die zich hebben gericht op verschillende onderdelen van de opdracht.

Momenteel bevindt de technische uitwerking van de NHI zich in een vergevorderd stadium. Ook is inmiddels duidelijkheid ontstaan over de vormgeving van het toezichtkader op basis waarvan DNB extern toezicht kan houden op de NHI. Tegelijkertijd is er een aantal externe validatie- en consultatietrajecten opgestart (onder andere met CBS, Eurostat en Europese Commissie) om te zorgen dat de vormgeving van de NHI aan de gestelde kaders kan voldoen. Op het moment dat dit is afgerond, zal het volledige Inrichting- en Realisatieplan (IRP) van de NHI door de kwartiermaker worden aangeboden. Ik zal uw Kamer informeren over het resultaat. Op basis van het volledige IRP ga ik graag het debat met uw Kamer aan over de daadwerkelijke oprichting van een NHI.

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

---

<sup>3</sup> Kamerstuk 33 746, nr. 3