

Ministerie van Financiën
Mevrouw S.A.M. Kaag
Korte Voorhout 7
2511 CW DEN HAAG

Utrecht, 28 augustus 2023

Ref.nr: 32.2023/MF-je

Betreft: reactie internetconsultatie wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024

Geachte mevrouw Kaag,

Graag grijpen wij de gelegenheid van de consultatie 'Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024' aan om een tweetal knelpunten voor onze doelgroep, mensen met (dreigende) problematische schulden, onder de aandacht te brengen.

Inleiding

Als branchevereniging voor schuldhulpverlening en financiële dienstverlening maakt de NVVK zich onder andere hard voor bestaanszekerheid. Hoewel hulpvragers meestal een (sociale) huurwoning hebben, is er ook een grote groep huiseigenaren met (dreigende) problematische schulden. In 2018 toonde Nibud al aan¹ dat circa 38% van de huishoudens met dreigende problematische schulden woningbezitter is. Onder de hulpvragers die zich bij NVVK-leden melden, zijn de woningbezitters echter sterk ondervertegenwoordigd. Eén van de belangrijkste redenen die woningbezitters met geldzorgen ervan weerhoudt om schuldhulpverlening aan te vragen, is vermoedelijk de angst om de eigen woning te verliezen.

Probleemschets

Er is in de laatste tien jaar een constructieve beweging te zien, waarbij diverse geldverstrekkers én NHG zich toenemend inzetten om woningbehoud mogelijk te maken in een situatie van problematische schulden. Een woningbezitter met problematische schulden goed helpen is echter nog steeds beduidend lastiger, dan het helpen van een hulpvrager die een woning huurt. Dit komt onder andere door de overwaarde die een woning soms heeft, waar de gezamenlijke schuldeisers (uiteeraard) recht op hebben. Deze waarde vrijmaken 'uit de stenen' blijkt bij een deel van de hypotheekverstrekkers een onmogelijke opgave. Ook als dit financieel wél te verantwoorden is. Commerciële acceptatienormen, BKR-registraties, (tijdelijke) terugval in inkomen en andere oorzaken die vaak onlosmakelijk samenvallen met de situatie van problematische schulden, werken belemmerend.

Het huis simpelweg verkopen om dit geld vrij te maken en zo de schulden af te kopen is ook geen ideale oplossing. Voor sociale huur en/of urgentie komt de hulpvrager meestal niet in aanmerking. Men is dus aangewezen op de vrije sector huur tegen maandelijkse lasten die – zeker in deze tijd – alleen maar stijgen. De maandlasten voor een huurwoning zijn regelmatig fors hoger dan de hypotheeklasten tot dan toe. Als een betaalbare huurwoning al te vinden is in de buurt van werk of

¹ <https://esb.nu/veel-schuldenaren-weten-schuldhulp-slecht-te-vinden/>

andere sociale vangnetten. Bovendien levert het moeten achterlaten van de veilige haven, die als basis dient om je leven te leiden, extra stress en zorgen op. Dit terwijl de geldzorgen vaak al het gevolg waren van een 'life event', zoals het wegvallen van inkomsten door corona, (tijdelijke) arbeidsongeschiktheid, overlijden van partner of kind, etc.

Voor de NVVK is een duurzame financiële situatie het uitgangspunt, waarbij een hulpvrager na het oplossen van diens schulden zijn leven op een normale manier moet kunnen vervolgen, met betaalbare woonlasten. Indien woningbehoud met de te verwachten financiële situatie wenselijk en haalbaar is, zou dat wat ons betreft het streven moeten zijn. Waarbij uiteraard schuldeisers krijgen waar ze recht op hebben. En dat lukt gelukkig ook met enige regelmaat.

We zien echter in de praktijk dat schuldhulpverleners tegen een muur oplopen als de hulpvrager wél (dreigende) problematische schulden heeft, schuldhulpverlening ontvangt op basis van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) beschikking, maar (nog) geen achterstand heeft op de hypotheektermijnen. De hypotheeklasten niet voldoen is, zo blijkt, vaak de allerlaatste stap als mensen problematische schulden hebben, vanwege de gevreesde risico's. Het wijzigen of ophogen van de hypotheek als onderdeel van een duurzame oplossing, zonder achterstanden op de betaling ervan, loopt echter al snel vast in de (commerciële) financieringsnormen.

Voorzienbare achterstand

Er is nu al aandacht voor 'voorzienbare achterstanden', in de vorm van de uitzondering op het provisieverbod. Maar dit scenario krijgt geen navolging in de regelgeving, noch in het traject bij (veel) geldverstrekkers. Gedegen advies wordt niet standaard gefinancierd door de geldverstrekker in de situatie waarin uitzondering op het provisieverbod relevant is. Maar ook of, en zo ja hoe daarna te (be)handelen – al dan niet door bijzonder beheer – is niet vanzelfsprekend. Dit terwijl de geldzorgen van de klant een gegeven zijn. Daarnaast worden forse boeterentes opgelegd als de huidige geldverstrekker niet mee wil werken aan een oplossing voor de gehele financiële situatie, terwijl een andere partij dat wél wil en financieel verantwoord vindt.

In aanvulling hierop is de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), die zich actief inzet voor woningbehoud bij (dreigende) betalingsproblemen, primair ingericht als borgsteller. Het past – gezien vanuit de NHG – niet bij haar rol om te acteren richting banken zolang het belang van de borg niet in het geding is. Bovendien heeft een kwart van de eigenaren met een woning onder de kostengrens geen NHG hypotheek².

Tot slot blijkt uit gesprekken dat problematische schulden zónder achterstand op de hypotheek buiten mandaat van de AFM vallen: de relevante zorgplichtartikelen gaan uit van een situatie in achterstand. Niet van de situatie zónder hypotheekachterstand, maar met problematische schulden, daarmee een voorzienbare achterstand, en een Wgs-beschikking voor het duurzaam oplossen ervan.

Achterstand niet wenselijk, wel noodzakelijk?

Het is nu bijna noodzakelijk om achterstanden te laten ontstaan, om de kans op behoud van de eigen woning te vergroten als er tóch al sprake is van problematische schulden. Het bewust laten ontstaan van achterstand op de hypotheek om de benodigde regelruimte te organiseren bij de relevante geldverstrekker, kán wat ons betreft niet de bedoeling zijn. Daarom vragen wij u om de zorgplicht bij achterstanden uit te breiden naar een zorgplicht bij voorzienbare achterstanden, in lijn met de

2 <https://nhg-kwartaalcijfers.maglr.nl/45060/nhg-kwartaalcijfers-q2-2023>

randvoorwaarde voor de uitzondering op het provisieverbod. De NVVK zou graag zien dat een afgegeven Wgs-beschikking álle geldverstrekkers expliciet aanspoort om te doen wat kan én nodig is voor haar klant met geldzorgen.

Indien problematische schulden bekend zijn, is gedegen – en waar nodig door de geldverstrekker betaald – advies en beoordeling van een klantdossier op bijzonder beheernormen nodig, ook zonder achterstand op de hypotheek zelf. Rekenen met de (financiële) situatie en werkelijke lasten tijdens en na een schuldhulpverleningstraject van 18 maanden zou het uitgangspunt moeten zijn. Zodat mensen die geholpen worden om hun financiële tegenslag het hoofd te bieden, niet van de regen in de drup geholpen worden. Een beoordeling zoals nu gebruikelijk in geval van Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid (OHA) op basis van de Nibud 'ruimer dan normaal' beheernormen lijkt passend, maar is zeker geen gemeengoed.

Duurzame verbetering

De consultatie ziet primair op het voornemen om de leenruimte afhankelijk te maken van het energielabel van de woning. Met de voorgestelde aanpassingen daalt de financieringsruimte bij de woningen waar de meeste winst te behalen is, te weten de woningen met energielabels E, F of G. Met een dergelijk energielabel kunnen de maandlasten drastisch afnemen door enkele ingrepen, die op de langere termijn altijd worden terugverdiend: direct in de maandlasten aan energie, dan wel bij verkoop van de woning. Onze doelgroep, maar ook onze professionals, constateren dat de leennormen nu al in de weg staan als verduurzaming noodzakelijk is. Terwijl het gaat om krediet dat direct verlichting kan bieden. Want hoewel de hypotheek feitelijk hoger wordt, nemen de totale maandlasten niet zelden harder af.

De NVVK zou graag zien dat een geldverstrekker – ongeacht de leenruimte van de klant - een vast maximumbedrag kan verstrekken voor verduurzaming van een woning, als daarmee aantoonbaar de maandbegroting op orde komt. In de situatie dat extra hypothecaire financiering structureel financiële verlichting biedt, moet dat volgens ons mogelijk zijn.

De schuldhulpverlening focust op het bieden van vertrouwen en perspectief. Die gedachten zien we ook terug in de energietransitie. Wij doen hiermee een pleidooi om dit ook in de regelgeving omtrent hypotheek door te laten klinken. We gaan ervan uit dat u die gedachte en ons mensbeeld als inspiratie meeneemt voor de verdere uitwerking van deze wetswijziging.

Tot slot

De NVVK is van harte bereid om de reactie op de consultatie in een nader gesprek verder toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Marco Florijn
Voorzitter NVVK