

Kwetsbare huiseigenaren verplicht laten lenen? Bezint eer ge begint!

Wijzigingsregeling hypothecair krediet juli 2020

Vereniging Eigen Huis, 24 mei 2020

---

Vereniging Eigen Huis maakt zich grote zorgen over het uitgangspunt van het Kabinet om mensen, die onder normale omstandigheden niet kunnen lenen, te dwingen om toch te gaan lenen.

### **Overkreditering en betalingsproblemen**

Diverse onderzoeken<sup>1</sup> laten zien dat er een forse groep huiseigenaren is, die niet in staat is om de verduurzaming van de eigen woning te betalen. Schattingen variëren van 10 tot 20% van het aantal huiseigenaren. Deze groep beschikt niet over de benodigde eigen middelen en heeft geen ruimte in het inkomen en/of de waarde van de woning om te lenen. Als bij de bank of een andere kredietinstelling wordt aangeklopt, krijgen deze huiseigenaren te horen dat zij niet kunnen lenen. Als deze kwetsbare groep toch zou lenen, is er sprake van overkreditering en bestaat er een reëel risico om in betalingsproblemen te komen.

### **Kwetsbare groep**

Het Warmtefonds gaat huiseigenaren, die onder normale condities niet kunnen lenen, toch een mogelijkheid bieden om te lenen bij het treffen van noodzakelijke voorzieningen om de woning aardgasvrij te maken of energiebesparende voorzieningen in het kader van een wijkgerichte aanpak. Als de wijk van het aardgas af gaat, hebben huiseigenaren geen keus en zullen zij wel mee moeten.

Het is niet eerder voorgekomen dat een financieel kwetsbare groep gedwongen wordt om te lenen. Met risico's voor het welzijn en de financiële positie van dien. En dat ook nog eens in een periode waarin overheid en toezichthouders huiseigenaren juist willen stimuleren om minder te lenen en af te lossen op bestaande leningen.

### **Druk**

De vereniging maakt zich dan ook grote zorgen over de psychische druk, die een verplichting om te lenen legt op financieel kwetsbare huiseigenaren. Wat doet dit sociaal en psychisch met hen? Wat zijn de gevolgen en hoe gaan zij hiermee om? De vereniging pleit er dan ook voor om deze effecten eerst nader te onderzoeken voordat mensen gedwongen worden om te lenen.

---

<sup>1</sup> Zie bijvoorbeeld [Nibud](#) en [Rabobank](#)

## Grote zorgen

Zoals aangegeven maakt de vereniging zich zorgen over de uitwerking van deze plannen voor de financiële positie en het welzijn van huiseigenaren. De internetconsultatie roept dan ook veel vragen op.

- Waarom is er gekozen voor het faciliteren van een lening voor een groep waarbij het feitelijk niet verantwoord is om te lenen? Welke andere opties, zoals bijvoorbeeld subsidies, zijn onderzocht en waarom is daar vanaf gezien?
- Hoe worden deze groep beschermd tegen overkreditering? Er wordt gesproken over een restschuldgarantie en toetsing naar draagkracht, maar hoe deze bescherming er exact uit ziet, is niet duidelijk.
- In hoeverre is onderzoek gedaan naar de effecten voor het welzijn onder deze groep huiseigenaren?
- Door het oprekken van de bestaande regels, waaronder de verruiming van de LTV met 25.000 euro, wordt extra ruimte gecreëerd. Kan worden aangegeven in hoeverre dit bedrag in alle gevallen toereikend is om de noodzakelijke maatregelen te treffen?
- Hoe verhoudt een lening van het warmtefonds zich tot de reeds aanwezige hypotheek op de woning? Kwetsbare huiseigenaren mogen niet onnodig belemmerd worden in hun mogelijkheden om de bestaande hypotheek aan te passen of over te sluiten. Dit kan met name het geval zijn als de lening bij het warmtefonds een hypothecaire lening is.
- Om woningen woonlastenneutraal te verduurzamen moeten de kosten door marktpartijen fors omlaag gebracht worden. Het creëren van een leenfaciliteit, waar alle huiseigenaren in alle omstandigheden terecht kunnen, vermindert de druk op de marktpartijen om de noodzakelijke kostenreducties te realiseren. Voorkomen moet worden dat het verduurzamen van woningen 'te duur' blijft en dat huiseigenaren hiervoor de rekening gepresenteerd krijgen.

Voor Vereniging Eigen Huis is het een harde voorwaarde dat financieel kwetsbare huiseigenaren op geen enkele manier de dupe mogen worden van het gedwongen lenen.

De vereniging ziet graag de beantwoording tegemoet en is graag bereid bovenstaande toe te lichten.