

Betreft: samenvatting belangrijkste conclusies en aanbevelingen Eindrapport
“Gegijzeld in eigen huis” van George de Kam
Van: Anton Folkeringa
Datum: 15 februari 2018

CONCLUSIES RAPPORT

Belangrijkste conclusies:

- Van de 516 respondenten heeft of verwacht de helft (255 respondenten) problemen met de hypotheek
- Van deze 255 respondenten met actuele of verwachte problemen heeft bijna 28%, dat zijn 71 respondenten, nu al problemen
- Bij 48% van respondenten hebben de problemen met de hypotheek ook emotionele gevolgen zoals stress en zorgen over de oude dag
- 50% van de respondenten meldt dat de woning nu (19%) of in de toekomst (31%) onder water staat
- Van de respondenten die melden dat de woning nu of in de toekomst onder water staat baseert 45% dat op het gegeven dat hun hypotheekbedrag hoger is dan de WOZ-waarde van hun woning
- Aardbevingen vormen volgens de respondenten de belangrijkste oorzaak van de waardedaling
- Eén op de vijf respondenten merkt nu al de gevolgen van de waardedaling van de woning
- Hoe zwaarder de schade, hoe groter de kans op waardedaling
- Door waardevermindering is er vaak geen kans op andere financiering en gebruikmaking van een opeet-constructie, probleem wordt genoemd door 65% van de respondenten en is bij 22% zelfs een actueel probleem
- 19% van alle respondenten zegt nu al problemen te hebben met een restschuld
- 64% van alle respondenten heeft zorgen voor de toekomst over de restschuld
- Van de respondenten heeft (13%) of verwacht (27%) moeite met betalen hypotheeklasten
- Nieuwe hypotheek of vernieuwing rentevaste periode is lastig door waardedaling, voor 13% van de respondenten is dit een actueel probleem, voor een groot aantal (60%) een toekomstig probleem
- Voor één op de acht is het betalen van hypotheeklasten een actueel probleem
- Een potentiële koper kan vaak niet voldoende hypotheek krijgen door waardedaling, dit speelt bij ruim 20% van de respondenten een rol
- 6% van de respondenten verwacht dat het probleem van dubbele woonlasten in de toekomst een rol zal spelen
- Voor 7% van de respondenten zijn dubbele woonlasten op dit moment een probleem
- Aflossingsvrije hypotheken komen het meest voor, dit wijkt niet af van het landelijke beeld

GBB Werkgroep Hypotheken

- Rabobank heeft ruim een kwart van de hypotheken verstrekt
- Moeilijkheden met betalen komen vaker voor bij bewoners in gebied met hoog percentage schademeldingen
- NHG op hypotheken in het aardbevingsgebied is lager dan landelijk gemiddelde, bij de respondenten is dit maar 25%
- De meerderheid van respondenten is slechts matig tevreden over de opstelling van hun bank wanneer zij contact zoeken om problemen te bespreken
- Minder dan de helft van de klanten die contact met bank hebben gehad ervaart begrip
- Meer emotionele problemen als schade aan woning groter is
- Weinig vertrouwen van respondenten in NAM, CVW en de Staat

Alle conclusies

1. *Enquête en response*

- 3.574 enquêtes op 8 juni 2017 verzonden aan alle GBB-leden
- 738 enquêtes retour ontvangen, sluiting inzending op 29 juni 2017, dus na 3 weken
- 516 bruikbare enquêtes
- Uit 516 bruikbare enquêtes zijn tevens 15 te interviewen respondenten geselecteerd
- De 15 interviews zijn geselecteerd op basis van specifieke problemen

2. *Algemeen*

- In het algemeen kunnen problemen met hypotheken voorkomen door
 1. persoonlijke omstandigheden,
 2. ontwikkeling op woningmarkt
 3. rentestand

In Groningen is er een extra probleem:

- 4 ten gevolge van de mijnbouw zijn woningen moeilijk te verkopen

Daardoor is er in Groningen sprake van waardedaling en onzeker toekomstperspectief

- Het rapport is het resultaat van een onderzoek of de kans op problemen samenhangt met enkele kenmerken van de respondenten, hun woningen, hun hypotheek en de mate van de impact van de aardbevingen
- Veralgemeinering van de uitkomsten is slechts in beperkte mate mogelijk omdat de respons op een aantal punten afwijkt van de totale populatie in het gebied:
 - oververtegenwoordiging van respondenten uit de aardbevingsgemeenten en uit gebieden met een hoog percentage schademeldingen
 - veel eigenaren met een woning met schade hebben gereageerd
 - er is een oververtegenwoordiging van oudere respondenten
 - de woningen zijn ouder (groter aandeel vooroorlogse woningen)
 - (iets) meer vrijstaande woningen, meer woonboerderijen
 - meer duurdere woningen

Er is echter geen reden om aan te nemen dat de gesignaleerde problemen niet in gehele provincie voorkomen!

- Bewoners schrijven waardedaling grotendeels toe aan bevingen, in mindere mate aan krimp en ook in mindere mate aan crisis op woningmarkt
- Hoe zwaarder de schade, hoe groter de kans op waardedaling van het onderpand, op het ontstaan van een restschuld en op emotionele gevolgen van de problemen met de hypotheek

3. *Waardedaling woningen*

- Aardbevingen vormen de belangrijkste oorzaak van de waardedaling
- Waardedaling is meest genoemde oorzaak van hypotheekproblemen
- Hoe zwaarder de schade, hoe groter de kans op waardedaling
- Eén op de vijf respondenten merkt nu al de gevolgen van de waardedaling van de woning
- De respondenten die waardedaling als belangrijkste oorzaak noemen zijn vaker respondenten zonder verbouwingskrediet, met een aflossingsvrije of overige hypotheekvorm, en respondenten met een levensverzekering
- Naast aardbevingen worden in mindere mate economische situatie en krimp genoemd als oorzaken van de waardedaling
- Ook zijn er zorgen over de vererving van in waarde gedaalde woning

4. *Verkoopbaarheid woningen*

- Woningen zijn slecht verkoopbaar
- Veel zorgen over de oude dag door moeilijk te verkopen woning

5. *Verhuren niet verkoopbare woning*

- Tijdelijk verhuren door niet kunnen verkopen is vaak niet toegestaan volgens de hypotheekvoorwaarden van de bank
- Verhuur is voor een klein aantal respondenten op dit moment (9%) of in de verdere toekomst een probleem

6. *Hypotheekproblemen*

- Van de 516 respondenten heeft of verwacht de helft (255 respondenten) problemen met de hypotheek
- Van deze 255 respondenten met actuele of verwachte problemen heeft bijna 28%, dat zijn 71 respondenten, nu al problemen
- Bewoners jonger dan 50 jaar hebben in verhouding meer problemen, dit is zorgwekkend omdat jongere mensen doorgaans minder last hebben van stress
- Problemen komen meer voor bij aflossingsvrije hypotheeken en combinatievormen, vaak met een aflossingsvrij deel
- Minder problemen bij duurdere woningen (hogere WOZ-waarde), dus meer problemen bij goedkopere woningen (lagere WOZ-waarde)
- Naar verhouding iets meer problemen bij oudere woningen (niet significant)
- Er is geen verband tussen intensiteit schade en problemen
- Naast aardbevingen zijn gewijzigde persoonlijke omstandigheden en vorm van de hypotheek de oorzaak van problemen
- Een potentiële koper kan vaak niet voldoende hypotheek krijgen door waardedaling, dit speelt bij ruim 20% van de respondenten een rol
Dat potentiële koper onvoldoende hypotheek kan krijgen speelt vooral bij vrijstaande woningen of minder gangbaar type woning

- Door waardevermindering is er vaak geen kans op andere financiering en gebruikmaking van een opeet-constructie, probleem wordt genoemd door 65% van de respondenten en is bij 22% zelfs een actueel probleem
- Er zijn meer problemen ingeval van meer dan 1 hypotheek
Eén op de drie heeft meerdere hypotheeken
Meerdere hypotheeken komen vaker voor bij duurdere woningen en/of woonboerderij
- Meer problemen door waardedaling bij hypotheeken met verbouwkrediet
15% van de respondenten heeft naast hypotheek ook verbouwkrediet
- Verbouwkrediet komt vaker voor bij woningen met bouwjaar voor 1980
- Verbouwkrediet komt vaker voor bij woningen met zware aardbevingsschade
- Aflossingsvrije hypotheeken komen het meest voor, dit wijkt niet af van het landelijke beeld
- Aflossingsvrije hypotheeken komen vaker voor bij oudere respondenten en bij duurdere woningen
- Ruim een derde van respondenten met 1 hypotheek heeft hypotheek gecombineerd met levensverzekering
- Levensverzekeringshypotheek vaker bij jongere respondenten en echtparen met thuiswonende kinderen
- Nieuwe hypotheek of vernieuwing rentevaste periode is lastig door waardedaling, voor 13% van de respondenten is dit een actueel probleem, voor een groot aantal (60%) een toekomstig probleem
- Nieuwe hypotheek of vernieuwing rentevaste periode is vooral acuut probleem bij respondenten onder de 50 jaar en boven de 70 jaar
- Van de respondenten heeft (13%) of verwacht (27%) moeite met betalen hypotheeklasten
- Voor één op de acht is het betalen van hypotheeklasten een actueel probleem
- Moeilijkheden met betalen komen vaker voor bij bewoners in gebied met hoog percentage schademeldingen
- Alleenstaanden hebben in verhouding meer betalingsproblemen

7. *Restschuld*

- Problemen met restschuld komen meer voor bij duurdere woningen. N.B. rente van restschulden die na 1-1-2018 zijn ontstaan zijn niet meer aftrekbaar als hypotheekrente
- 19% van alle respondenten zegt nu al problemen te hebben met een restschuld
- 64% van alle respondenten heeft zorgen voor de toekomst over de restschuld
- Respondenten met woningen met zware schade zien vaker problemen met restschuld
- Respondenten met NHG zien de restschuld vaker als een probleem
- Bij twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen vaker zorgen over restschuld
- Respondenten met een ‘overig of gecombineerd hypotheektype’ of (in wat mindere mate) met een aflossingsvrije hypotheek maken zich meer zorgen

over een restschuld dan respondenten met een lineaire hypotheek of annuïteitenhypotheek

- Bij respondenten die aangeven te kampen te hebben met een restschuld neemt de kans hierop met ongeveer 0.6% toe voor elke duizend euro die zijn WOZ hoger is

8. *Woning onder water*

- 50% van de respondenten meldt dat de woning nu (19%) of in de toekomst (31%) onder water staat
- Van de respondenten die melden dat de woning nu of in de toekomst onder water staat baseert 45% dat op het gegeven dat hun hypotheekbedrag hoger is dan de WOZ-waarde van hun woning
- Onder water staan komt meer voor bij jongere respondenten
- Onder water staan komt het meeste voor bij respondenten met meerdere hypotheek
- Onder water staan komt minder vaak voor bij respondenten met een volledig aflossingsvrije hypotheek
- Onder water staan komt vaak voor bij gecombineerde hypotheekvormen, zeker wanneer hier een levensverzekering bij is afgesloten of wanneer er geen NHG bij zit

9. *Nationale hypotheekgarantie (NHG)*

- NHG op hypotheek in het aardbevingsgebied is lager dan landelijk gemiddelde, bij de respondenten is dit maar 25%
- NHG komt het vaakste voor bij respondenten, jonger dan 60 jaar en bij huishoudens met kinderen
- Aflossingsvrije hypotheek hebben minder vaak NHG
- Bij hypotheek met NHG komen vaker problemen voor, echter minder vaak betalingsproblemen

10. *Dubbele woonlasten*

- 6% van de respondenten verwacht dat het probleem van dubbele woonlasten in de toekomst een rol zal spelen
- Voor 7% van de respondenten zijn dubbele woonlasten op dit moment een probleem

11. *Banken, aandeel hypotheek*

- Rabobank heeft ruim een kwart van de hypotheek verstrek
- Rabobank met ING en ABN hebben tezamen ongeveer de helft van de hypotheek uitgegeven, meer dan in de rest van de regio waar het gezamenlijke aandeel ongeveer een derde is
- Geen verband tussen aandeel van de banken en de kenmerken van de bewoners, de woningen of de aardbevingsinvloed
- Tweede hypotheek wordt meestal bij dezelfde bank afgesloten als de eerste

12. *Contact met banken*

- Contact met bank intensiever bij klanten van de Rabobank
- Ongeveer een kwart van de respondenten heeft met de bank gesproken over zorgen of problemen
- Een respondent neemt eerder contact op met de bank wanneer hij een lineaire of aflossingsvrije hypotheek heeft
- Een respondent neemt eerder contact op met de bank wanneer hij meerdere hypotheeken heeft
- Een respondent neemt eerder contact op met de bank wanneer hij zware schade heeft en
- Een respondent neemt eerder contact op met de bank wanneer hij een levensverzekering heeft
- Een respondent neemt eerder contact op met de bank wanneer hij een huishouding met kinderen heeft, bij alleenstaanden loopt dit achter
- De meerderheid van respondenten is slechts matig tevreden over de opstelling van hun bank wanneer zij contact zoeken om problemen te bespreken
- Minder dan de helft van de klanten die contact met bank hebben gehad ervaart begrip
- Bij een op de vijf respondenten die contact met de bank hebben gehad droeg de hypotheekverstrekker (meestal ten dele) bij aan een oplossing

13. *Emotionele problemen*

- 48% van respondenten heeft emotionele problemen
- Meer emotionele problemen als schade aan woning groter is
- Meer emotionele problemen naarmate respondent jonger is
- Meer emotionele problemen bij meerpersoonshuishoudens
- Meer emotionele problemen ingeval van meerdere hypotheeken
- Meer emotionele problemen ingeval van aflossingsvrije of overige hypotheekvormen
- Minder emotionele problemen ingeval van lineaire of annuïteitenhypotheek
- Meer emotionele problemen wanneer er een verbouwkrediet bij afgesloten is
- Meer emotionele problemen naarmate WOZ-waarde lager is

14. *Vertrouwen*

- Weinig vertrouwen van respondenten in NAM, CVW en de Staat
- Wel vertrouwen in de rechtspraak
- Vermindering van gaswinning zou hoop geven
- Respondenten willen graag dat er een goede opkoopregeling komt
- Banken zouden zich volgens respondenten soepeler moeten opstellen bij problemen
- Hoop op ontstaan en werking van Instituut Mijnbouw

AANBEVELINGEN RAPPORT

1. *Algemeen*

- Waardedaling en de moeilijke verkoopbaarheid door deze waardedaling, dit als gevolg van mijnbouwschade, zijn hoofdoorzaken van hypotheekproblemen in het aardbevingsgebied

2. *Bestaande voorstellen en suggesties*

- Er liggen al veel voorstellen en suggesties om hier iets aan te doen, vooral gericht aan NAM, het ministerie van Economische Zaken en Klimaat, en de NCG. Steeds gaat het daarbij om twee elkaar versterkende effecten: een reële oplossing voor de problemen van individuele burgers, en daarnaast het bieden van kaders voor het beter functioneren van de woningmarkt.

Bestaande voorstellen en suggesties:

- de instelling van een schadefonds
- een opkoop- en garantieregeling
- compensatie van waardeverlies
- verbetering van de positie van eigenaren in het versterkingsproces
- een respectvolle benadering van gedupeerden
- financiële en technisch/inhoudelijke ondersteuning om de gang naar de rechter beter mogelijk te maken

3. *Verhuur*

- Wegnemen van belemmeringen voor verhuur, houd regelingen zoals Leegstandswet en hypotheekrenteaftrek tegen het licht, dit dienen NCG, en Ministerie Binnenlandse Zaken en Financiën in gang te zetten, verder in samenwerking tussen belanghebbenden, ervaringsdeskundigen, banken, makelaars, hypotheekadviseurs en VEH

4. *Banken*

- Banken moeten meer begrip tonen en tegemoetkomend zijn bij problemen
- Banken moeten er bij hun toezichthouders collectief op aandringen dat zij meer ruimte krijgen om in bijzondere situaties klanten tegemoet te komen met bijzondere regelingen
- Opstellen van bijzondere regelingen voor de oplossing van hypotheekproblemen in het aardbevingsgebied in groot overleg tussen GBB, Gasberaad, Vereniging Eigen Huis en de banken
- Banken en stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) moeten bij risico's claim kunnen leggen bij NAM
- Er moet een goede regeling komen om hypotheekproblemen tengevolge van versterking en sloop op te lossen, analoog aan de afhandeling door de Taskforce Rabobank bij de Jarino-woningen in Loppersum

5. ***NHG***

- Waarborgfonds Eigen Woningen meer betrekken bij oplossen van financiële problemen, daar is de kennis aanwezig. Overleg gewenst tussen GBB, Stut en Steun, VEH, eventueel ook de Stichting WAG
- Overleggen hoe participatie aan NHG in het aardbevingsgebied verhoogd kan worden
- Rijk moet garantstellend zijn om bestaande hypotheken alsnog onder te NHG te laten vallen, hiervoor is inzet van de NCG vereist
- Mogelijke compensatie vanuit de NHG moet verhaald kunnen worden op de NAM

6. ***Hypotheekproblemen***

- Stut en Steun mogelijkheden verschaffen voor meer steunverlening in de vorm van maatwerk en voorlichting bij hypotheekproblemen, eventueel kan dit ook door GBB-focusgroepen. Dit in samenwerking met banken en VEH, deskundigheid dient vanuit de banken te worden overgedragen
- Compensatie voor waardevermindering, na uitspraak in de door Stichting WAG aangespannen rechtszaak, moet desgewenst besteed kunnen worden aan aflossing hypotheek