



Gemeente Rotterdam
College van Burgemeester en Wethouders

Hamit Karakus
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed en Stedelijke Economie

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: dimbsd@rotterdam.nl
Fax: (010) 433 02 32
Inlichtingen: R. Bruijning
Telefoon: 010-4895595

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T.a.v. Minister voor Wonen en Rijksdienst
T.a.v. de heer Drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Dienst: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: 13/11556 - BS13/00599 /
1178997
Uw brief van: 08-05-2013
Uw kenmerk: --
Aantal bijlagen: 1

Datum: 14 mei 2013

Betreeft: Financieringsproblematiek bij
woningverbetering

Geachte heer Blok,

Met deze brief vraag ik uw aandacht voor een ernstige belemmering bij de verbetering van de particuliere woningvoorraad in Rotterdam. Deze belemmering vindt zijn oorzaak in de strengere eisen die door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en het Ministerie van Financiën gesteld worden aan de verstrekking van hypothecaire leningen. Gevolg hiervan is dat het verkrijgen van speciaal daarvoor ontwikkelde leningen voor de aanpak van de Rotterdamse particuliere woningvoorraad, onmogelijk wordt gemaakt. Aangezien er al wel geanticipeerd is op het verkrijgen van deze leningen, levert dit nu een groot struikelblok op in de verdere aanpak van de kwetsbare voorraad. Mijn verzoek aan u is dan ook om, zover mogelijk, mee te werken aan een (tijdelijke) overgangsregeling om dit probleem op te lossen. Concreet vraag ik hierbij aan u om de volgende voorstellen bij de AFM en het Ministerie van Financiën gerealiseerd te krijgen:

1. Bij de aanpak van de particuliere woningvoorraad in Rotterdam-Zuid (excl. funderingsherstel), onder voorwaarden toe te staan om bij woningen gekocht voor 1 januari 2013 een aanvullende financiering te verstrekken, ook als dit leidt tot overschrijding van 'Loan to Income' en/of 'Loan to Value';
2. Bij funderingsherstel een algemene ontheffing van de 'Loan to Value'-eis toe te staan.
3. Verder willen we in overleg met u zoeken naar een oplossing voor het volgende probleem: Door de nieuwe regels dalen de koopprijzen, wat zou leiden tot restschulden bij potentiële verkopers. Hierdoor zal de doorstroming in Rotterdam-Zuid verder stagneren, hetgeen juist in het kader van het Nationaal Programma een extra probleem zal vormen.

In deze brief licht ik dit graag verder toe.



Toelichting

De afgelopen jaren is de hypothecaire financiering van woningen in toenemende mate gebonden aan strengere regels, ondermeer terecht veel meer aandacht besteed aan de consumentenbescherming. Gevolg is dat de financieringsmogelijkheden zowel meer beperkt zijn door het inkomen als door de waarde van de woning. Medio 2011 hebben de banken dit vastgelegd in de gedragscode hypothecaire financiering, met daarin regels ten aanzien van de Loan to Income (Lti) en de Loan to Value (Ltv). Deze eisen zijn overgenomen door de AFM en het ministerie van Financiën. Overschrijding van deze grenzen werd echter, onder voorwaarden, ook binnen het verscherpte toezicht van de AFM in 2012 nog geaccepteerd. Met het regeerakkoord van kabinet Rutte II is de uitvoeringspraktijk echter verder verscherpt, waarmee overschrijdingen niet meer worden toegestaan.

De knelpunten waar Rotterdam nu mee geconfronteerd wordt doen zich vooral voor in gebieden met lage woningprijzen. Bij de koop van een woning wordt bij reguliere financiering volstrekt onvoldoende rekening gehouden met de kosten van achterstallig onderhoud. Juist in de zwakkere woningmarktgebieden treft men vaak:

- relatief hoge achterstallige onderhoudskosten;
- die percentueel bovendien een veel groter deel van de woonkosten beslaan;
- korte woonduren;
- maximaal gebruik van financieringsruimte (inkomen) voor de verwerving van de woning, dus onvoldoende financieringsruimte na de aankoop voor extra investeringen.

Gevolg hiervan is dat de hypothecaire financiering van veel eigenaren nog niet of nauwelijks lager is dan de waarde van de woning. In de huidige marktomstandigheden wordt deze overfinanciering verder versterkt door de dalende waarde, het zogenaamde 'onder water staan'.

Het eerste knelpunt is dat er geen financieringsruimte beschikbaar is voor nieuwe investeringen, hoe nodig deze ook zijn voor de instandhouding van de woning. Als maar één van de eigenaren in een Vereniging van Eigenaren dit probleem tegen komt, betekent dit een blokkade voor het opknappen van de gehele VvE. De woningvoorraad kan dus niet afdoende opgeknapt worden, waardoor de negatieve spiraal van slechter wordende woningen en daarmee ook wijken, wordt doorgezet. Bij funderingsproblemen zijn deze ingrepen zelfs direct noodzakelijk, maar tegelijkertijd zeer kostbaar: in de goedkope woningvoorraad (tot €100.000) bedragen deze kosten al snel 40%-70% van de waarde van de woning. De onmogelijkheid voor een eigenaar om een lening aan te trekken om de fundering te herstellen leidt tot kapitaalvernietiging van de betreffende en aangrenzende woningen (bouwblok).

Het tweede knelpunt ontstaat omdat als gevolg van de nieuwe voorwaarden juist in deze gebieden de verkoopprijs nog eens extra daalt. De koper zal immers in de prijs rekening gaan houden met de kosten voor achterstallig onderhoud. De doorstroming (doorverkoop) zal hierdoor verder geremd worden. Juist de daar wonende eigenaren met de laagste inkomens worden hier door geraakt en zij kunnen zich de extra (rest)schuld niet permitteren. En dit levert een extra rem op voor nieuwe investeerders. In feite zijn de hypotheekverstrekkers hiervoor (mede)verantwoordelijk, door hun in het verleden ruimhartig financieringsbeleid. Om de noodzakelijke doorstroming in gang te krijgen zal minimaal een coulant restschuldbeleid



noodzakelijk zijn. Graag willen wij met uw ministerie overleggen over de oplossing van dit probleem.

Wat heeft de gemeente Rotterdam tot nu toe gedaan

Verbetering van de particuliere woningvoorraad vormt een speerpunt van de gemeente Rotterdam en vormt een belangrijke peiler van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Kwaliteitsverbetering is een noodzaak maar moet wel kunnen worden betaald. Om dit mogelijk te maken is de Rotterdamse subsidieregeling voor particuliere woningverbetering in het verleden uitgebreid met financieringsarrangementen voor de resterende kosten van onderhoud of verbetering.

In 2012 is voornoemde financieringsregeling uitgebreid, waarbij speciale aandacht is besteed aan de voorwaarden van banken en de AFM inzake consumentenbescherming. Ter voorkoming van een te groot inkomensbeslag is voor de 'nietkunnens' een vangnetbijdrage ontwikkeld, die rentevrij is en pas afgelost hoeft te worden voor zover dit uit de verkoopopbrengst mogelijk blijkt. Ook voor de verstrekking van financieringen boven de waarde van de woning is een oplossing gevonden door met dezelfde gemeentelijke regeling het recht te verstrekken om bij een eventuele restschuld na verkoop, een restschuldsubsidie te kunnen verlenen. Met beide oplossingen werd bereikt dat de eigenaar verantwoordelijk blijft voor de eigen woning, en voor zover mogelijk de daarmee samenhangende kosten zelf betaalt. Deze regeling is samen met de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN) ontwikkeld, die de leningen zou verstrekken. Juist vanuit de gedachte dat de woonconsument beschermd moet worden tegen te hoge financieringslasten, zijn deze producten ontwikkeld en daarmee sloten zij goed aan op de verscherpte uitgangspunten van de AFM. Daarbij ligt het risico voor dit product volledig bij de gemeente en niet bij de bancaire instelling (in dit geval de SVN).

De opnieuw striktere hantering van de normen door de AFM per 1 januari 2013, heeft helaas tot gevolg dat de hier boven geschetste regeling, niet meer kan worden uitgevoerd. Resultaat is dat de noodzakelijke investeringen niet meer worden uitgevoerd. Zelfs een aanschrijving op grond van de Woningwet zal nu op grond van nietlonendheid nietig verklaard worden.

Het enige alternatief is dat de gemeente alle kosten waarvan de financieringswaarde de waarde van de woning te boven gaan, voor haar rekening neemt. Daarmee wordt de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de woning volledig bij de eigenaar weggehaald en komt het risico volledig voor rekening van de gemeente. Wachten tot een andere partij de verantwoordelijkheid en de kosten voor haar rekening neemt is geen optie. Het blijkt in de praktijk al lastig genoeg om eigenaren positief en bereid te vinden om deel te nemen aan planontwikkeling en investeringen. Iedere extra vertraging omwille van het zoeken naar financieringsmogelijkheden kan dit proces geheel frustreren.

Verzoek om ondersteuning

Samengevat komt het erop neer, dat de beschikbaarheid van op maat gesneden financieringsproducten —die eigenaren in staat stellen op een goede wijze voor het onderhoud van hun bezit te zorgen— essentieel is, zeker voor het Nationaal Programma Rotterdam Zuid.



Daarom verzoek ik u, om u in te zetten om de AFM en de Minister van Financiën mee te laten werken aan een overgangsregeling, waarbij:

1. Bij de aanpak van de particuliere woningvoorraad in Rotterdam-Zuid (excl. funderingsherstel), toe wordt gestaan om voor woningen gekocht voor 1 januari 2013 een aanvullende financiering toe te staan met een overschrijding van 'Loan to Income' en/of 'Loan to Value' onder de nadrukkelijke voorwaarde dat de eigenaar daarbij zal worden beschermd tegen hogere financieringskosten en/of restschuld, zodanig als met voornoemde eisen beoogd wordt.
2. Voor funderingsherstel een algemene ontheffing van de 'Loan to Value'-eis toe wordt gestaan.
De geldende eisen met betrekking tot Loan to Income zullen de risico's voor de betrokken eigenaren hierbij binnen acceptabele marges kunnen houden. Desondanks zal er bij funderingsherstel wel een groter risico zijn dan bij de reguliere particuliere woningverbetering. Hiervoor vraag ik om nader overleg over een mogelijke rol voor het Rijk, aangezien dit probleem ook in andere delen van Nederland speelt.
3. In nader overleg zoeken naar een oplossing om de blokkade op doorverkoop van woningen in Rotterdam-Zuid te voorkomen. Eventueel daarvoor toerekenen van extra middelen.

Vanzelfsprekend ben ik graag bereid mijn verzoek nader met u bespreken.

Uw reactie wacht ik met belangstelling af.

Met vriendelijke groet,

Hamit Karakus
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening, Vastgoed en Stedelijke Economie