

Schuldhelpverlening en eigenwoningbezit, een match?

door Joke de Kock,

Voorzitter NVVK, branchevereniging voor schuldhelpverlening en sociaal bankieren

Het echtpaar Sara en Andre De Kort meldt zich bij de schuldhelpverlening met een problematische schuldsituatie. Bij inventarisatie blijkt dat zij een achterstand hebben op de hypotheeklasten van ruim € 6000. Daarnaast hebben ze nog vijf andere schulden met een gezamenlijke omvang van ruim € 13 000. De WOZ-waarde van het huis bedraagt bijna twee ton. De overwaarde op het huis is gering en er is geen levensverzekering aan de hypotheek gekoppeld. Het echtpaar heeft een aflossingscapaciteit van € 200 per maand. De schuldhelpverlening overlegt met de bank. De achterstand wordt opgenomen in de schuldregeling. Over drie jaar zijn ze schuldevrij. De bank gaat akkoord met een kwijtschelding van tweederde van de achterstand. Sara en Andre zijn heel opgelucht dat deze oplossing mogelijk was.

Schuldenaren met een eigen woning vormen een nieuwe groep die een beroep doet op de schuldhelpverlening. Voorheen konden mensen die in financiële problemen terecht kwamen en een eigen huis hadden, de woning doorgaans vrij snel verkopen. Met de overwaarde kon men de schulden aflossen. En als er nog schulden overbleven, dan kon er altijd alsnog een beroep worden gedaan op de schuldhelpverlening. De economische crisis en het instorten van de huizenmarkt drie jaar geleden, leidden tot een nieuwe situatie. Door ontslagrondes en de onverkoopbaarheid van woningen doet een nieuwe groep huishoudens een beroep op de schuldhelpverlening. Ze kunnen doorgaans prima met geld omgaan, maar waren niet in staat om de achteruitgang in inkomen op te vangen en/of hun huis te verkopen als oplossing voor financiële problemen.

Door ontslagrondes en de onverkoopbaarheid van woningen doet een nieuwe groep huishoudens een beroep op de schuldhelpverlening.

Schuldhelpverleners die deze nieuwe groep schuldenaren tegenkwamen in de intakegesprekken hadden doorgaans niet direct een oplossing paraat. Zowel inhoudelijk als financieel-technisch zochten ze naar manieren om hen van dienst te kunnen zijn. De huiver is begrijpelijk maar onnodig. Zowel binnen het minnelijke als binnen het wettelijke traject zijn er legio mogelijkheden om in deze dossiers oplossingen te realiseren. De signalen dat het werkveld zoekend was, kwamen ook bij de NVVK binnen. Om onze leden op weg te helpen bij het succesvol oppakken van deze schuldsituaties, heeft de NVVK vervolgens de notitie 'Eigen woning en schuldregelen' opgesteld. In deze notitie is uitgewerkt welke mogelijkheden er zijn om ook bij eigen woningbezit een oplossing te bieden.

De notitie is het resultaat van een aantal expertmeetings waarin NVVK-leden die mogelijkheden zagen om deze nieuwe groep te helpen, hun kennis en ervaring met elkaar deelden en deze op schrift stelden. De notitie bevat uitgebreide informatie omtrent hypotheek, hypotheekverstrekkers, rechten en plichten van banken en huiseigenaars, definities en handreikingen om dit soort dossiers

op te pakken. De notitie biedt geen blauwdruk. Inhoudelijk zijn er vaak grote verschillen tussen dossiers waarin eigenwoningbezit een rol speelt. De notitie biedt inzicht in opties en afhankelijk van de situatie kan er met deze kennis maatwerk geboden worden.

Afhankelijk van de positie die het eigen huis en de daarop rustende hypotheek inneemt in het schuldenpakket en het budget van de schuldenaar zijn er diverse mogelijkheden om met het dossier om te gaan.

Omdat er veel misverstanden bestaan over de mogelijkheden die er zijn om schuldenaren met een eigen woning te helpen, werk ik in dit artikel een aantal hoofdlijnen uit onze notitie uit. Hiermee beoog ik bij te dragen aan de bewustwording bij schuldhelpverlenende organisaties, crediteuren en rechtbanken dat een eigen woning geen belemmering is voor de uitvoering van schuldhelpverlening.

Afhankelijk van de positie die het eigen huis en de daarop rustende hypotheek inneemt in het schuldenpakket en het budget van de schuldenaar, zijn er diverse mogelijkheden om met het dossier om te gaan.

Zoals bij elk dossier is het van belang om een goed overzicht te hebben van inkomsten, uitgaven, hoogte en soort van alle schulden. Omtrent de eigen woningen komen in de praktijk onder andere de volgende situaties voor:

1. De som van de aflossing en rente past niet in het budget.
2. Er is achterstand in rente en aflossing.
3. De schuldenaar heeft twee woningen, waarvan er één bewoond wordt en één te koop staat.
4. Door de bank is openbare veiling van de woning aangezegd.

Alvorens een advies af te kunnen geven wat te doen, is het belangrijk om te onderzoeken op welke wijze de woning is belast. Wat voor soort hypotheek rust er op het huis (een of meerdere hypotheeken), is er een levensverzekering aan gekoppeld of een aandelenportefeuille? Zit er vermogen in de woning omdat de waarde van het huis hoger is dan de hypotheek, of is het huis overbelast met te

De ervaring leert inmiddels dat er in goed overleg met de bank of de hypotheekverstrekker vrijwel altijd mogelijkheden zijn om de woning te behouden of bij verkoop de restschuld mee te nemen in een schuldregeling

hoge hypotheek ten opzichte van de onderliggende waarde? Alleen maar zaken die van belang zijn en waarbij het erg handig is om de expertise van de hypotheekverstrekker in te roepen. Dit kan zowel door de klant als door de schuldhulpverlener of in gezamenlijkheid plaatsvinden.

Mede in verband met de stagnatie op de huizenmarkt zijn er relatief veel mensen die kampen met problemen omtrent hun woning. De banken en hypotheekverstrekkers staan open om de mogelijkheden tot behoud van de woning en beperking van de financiële schade te bespreken. Wanneer er een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) afgegeven is, wil ook deze organisatie graag geïnformeerd worden en meedenken/meewerken aan en over een goede oplossing.

Het idee dat een schuldenaar met een eigen woning niet geholpen kan worden, klopt niet. Banken hebben een groot belang bij het

afwenden van gedwongen verkopen. Dit belang is de sleutel die schuldhulpverleners de ruimte biedt om oplossingen op maat uit te werken. De ervaring leert inmiddels dat er in goed overleg met de bank of de hypotheekverstrekker vrijwel altijd mogelijkheden zijn om de woning te behouden of bij verkoop de restschuld mee te nemen in een schuldregeling.

Ook voor het wettelijke traject geldt dat er mogelijkheden zijn om de woning te behouden. In de Recofa-richtlijnen staat hierover dat de woning in beginsel verkocht moet worden als er sprake is van overwaarde. Als er geen overwaarde is en de woonlasten zijn gelijk of minder aan de lasten die de schuldenaar zou hebben in een huurwoning, dan kan de bewindvoerder de rechter-commissaris verzoeken om bij beschikking te verklaren dat de schuldenaar in de eigen woning mag blijven wonen. (Recofa-richtlijnen p. 10, www.rvr.wsnp.org).

Als er geen overwaarde is en de woonlasten zijn gelijk of minder aan de lasten die de schuldenaar zou hebben in een huurwoning, dan kan de bewindvoerder de rechter-commissaris verzoeken om bij beschikking te verklaren dat de schuldenaar in de eigen woning mag blijven wonen

Wat zijn nu zoal de mogelijkheden?

Situatie	Mogelijkheden
1. De som van de aflossing en rente past niet in het budget	<ul style="list-style-type: none"> - verkoop van de woning - de bank vragen om de aflossing op te schorten (het is in feite een spaardeel, er wordt dan even niet gespaard) - de bank vragen om het rentepercentage te verlagen gedurende een bepaalde periode
2. Er is achterstand in rente en aflossing	<ul style="list-style-type: none"> - de bank vragen om de achterstand in rente op te tellen bij de hoofdsom, de aflossing hoeft geen probleem te zijn, daar het recht van hypotheek blijft bestaan - de achterstand meenemen in de schuldregeling
3. De schuldenaar heeft twee woningen, waarvan er één bewoond wordt en één te koop staat	<ul style="list-style-type: none"> - informeer bij de bank wat voor hen de minimale verkoopprijs is waarvoor de eigenaar mag verkopen en toestemming om de restschuld mee te nemen in de schuldregeling - informeer bij de bank naar de mogelijkheden om te mogen onderverhuren en met de huurpenningen de hypotheekverplichtingen te voldoen
4. Door de bank is openbare veiling van de woning aangezegd	<ul style="list-style-type: none"> - ga na hoe serieus de aanzegging van de veiling is. Soms is het vanuit de hypotheekverstrekker een dreiging om de schuldenaar in beweging te krijgen en zijn er nog diverse opties om tot een oplossing te komen - als de aanzegging onafwendbaar is, dan heeft de schuldenaar geen andere optie dan een huurhuis te gaan zoeken. De restschuld komt dan in aanmerking voor een schuldregeling