

Rapport

Rapport betreffende een klacht over de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Datum: 23 oktober 2013

Rapportnummer: 2013/151

Wat was er aan de hand?

De heer en mevrouw S. kochten een woning en namen daarbij een nationale hypotheek-garantie. Dit bood hun de mogelijkheid dat een eventuele restschuld op hun woning bij (gedwongen) verkoop door het Waarborgfonds Eigen Woning (verder: het Waarborgfonds) zou kunnen worden kwijtgescholden, als de woning minder op zou brengen dan de hoogte van de hypotheek. Om voor kwijtschelding van een restschuld in aanmerking te komen, moeten de eigenaren wel aan bepaalde voorwaarden voldoen.

De woning van de heer en mevrouw S. werd uiteindelijk openbaar geveild. De opbrengst was ruim € 30.000 lager dan de hypotheek. Het Waarborgfonds besloot dat de restschuld niet werd kwijtgescholden. Met dit besluit waren de heer en mevrouw S. het niet eens. Zij legden het besluit op bezwaar, waarbij het Waarborgfonds bleef bij haar eerder ingenomen standpunt, voor aan de rechter. De rechtbank was van oordeel dat het besluit van het Waarborgfonds tot niet-kwijtschelding redelijk was. Vlak voor de zitting bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van Staten liet het Waarborgfonds weten dat de restschuld toch werd kwijtgescholden. Daarmee leek het probleem opgelost.

De heer en mevrouw S. hadden ondertussen vastgesteld dat het Waarborgfonds zelf de woning op de veiling had gekocht. Een paar maanden later had het Waarborgfonds de woning weer verkocht voor een bedrag dat iets hoger lag dan de hypotheekwaarde. De heer en mevrouw S. voelden zich bedrogen. Het Waarborgfonds leek winst te hebben gemaakt op hun huis. Tegelijkertijd hadden zij twee jaar lang een dreigende schuld boven hun hoofd voelen hangen.

De klacht

Zij klaagden daarom over deze gang van zaken. De Nationale ombudsman onderzoekt de volgende klacht;

Verzoekers klagen erover dat de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen gedurende langere tijd bij hen een restschuld bij verkoop van hun woning terugvorderde, terwijl de Stichting de woning zelf op de veiling had gekocht en vervolgens met winst had verkocht, zodat er feitelijk geen restschuld meer bestond. Verzoekers vinden dat de Stichting hierdoor met twee petten op heeft gehandeld.

Bij het onderzoek komen de volgende onderwerpen aan de orde:

welke taken heeft het Waarborgfonds;

hoe koopt en verkoopt het Waarborgfonds woningen;

waarom doet zij dat en

wat was de reden om de restschuld van de heer en mevrouw S. alsnog kwijt te schelden?

Daarna leest u het oordeel van de Nationale ombudsman over de klacht.

Heeft het Waarborgfonds overheidstaken?

Het Waarborgfonds is een stichting. Dat betekent dat het Waarborgfonds geen bestuursorgaan in de zin van artikel 1.1, eerste lid onder a van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is. Wel voert het Waarborgfonds een paar taken uit als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, eerste lid onder b van de Algemene wet bestuursrecht:

Het Waarborgfonds beslist over het verstrekken van een hypotheekgarantie en neemt een beslissing over de kwijtschelding van een restschuld. Over de vraag of het Waarborgfonds bij de uitvoering van die beide taken behoorlijk handelt, kan de Nationale ombudsman derhalve een oordeel uitspreken. Het aankopen van woningen via de veiling en het verkopen van woningen, valt op zichzelf niet onder de overheidstaken. Dat betekent dat de Nationale ombudsman daarover niet kan oordelen. Wel kan de ombudsman beoordelen of het privaatrechtelijk handelen van het Waarborgfonds (aan- en verkoop) gevolgen heeft voor de behoorlijkheid van het publiekrechtelijk handelen (al dan niet kwijtschelden van de restschuld).

Hoe koopt en verkoopt het Waarborgfonds via de veiling?

Het Waarborgfonds doet op de veiling met name mee in de fase van het opbieden om een zo hoog mogelijke bodemprijs voor een woning te creëren. Daarna wordt er "afgemijnd". Daarbij wordt vanaf het startbedrag dat de notaris bepaalt omlaag geboden. De aanwezigen op de veiling kunnen dan aangeven voor welke prijs zij de woning willen kopen. Het Waarborgfonds doet daarbij niet mee. Als geen van de aanwezigen de woning "mijnt" voor een bedrag boven de bodemprijs, valt de woning aan het Waarborgfonds als hoogste opbieder toe. Het Waarborgfonds verricht daarna zo nodig opknappwerkzaamheden en probeert de woning voor een zo hoog mogelijk bedrag te verkopen. De winst is daarbij overigens lager dan het verschil tussen aankoopprijs op de veiling en de latere verkoopprijs, omdat er kosten worden gemaakt. In het geval van de woning van de heer en mevrouw S. bedroegen die kosten volgens het Waarborgfonds meer dan 50% van het verschil tussen aan- en verkoop, nog afgezien van de operationele kosten die door het Waarborgfonds zijn gemaakt.

Het Waarborgfonds stelt zich dus terughoudend op. Aankoop van woningen is geen doel op zich. Het Waarborgfonds doet op de veiling alleen mee aan de opbodfase. Daardoor loopt het Waarborgfonds het risico koper te worden van een woning. In 2012 heeft het Waarborgfonds op die manier 16 woningen via de veiling aangekocht. In datzelfde jaar heeft het Waarborgfonds in totaal 18 op de veiling verworven woningen verkocht. In 13

gevallen is daarbij winst behaald en in 5 gevallen is de woning met verlies verkocht.

Waarom koopt en verkoopt het Waarborgfondswoningen?

Sinds 2007 maakt het Waarborgfonds gebruik van haar statutaire mogelijkheid om woningen waarop een hypothecaire lening met nationale hypotheekgarantie is verstrekt op de veiling aan te kopen. Daartoe is door het toenmalige ministerie van VROM en de VNG goedkeuring verleend. Het doel hiervan is om de prijs van woningen die op de veiling komen zo hoog mogelijk te krijgen én om voor een woning na aankoop en eventuele verbeteringen een betere prijs te verkrijgen. De winsten en verliezen die daarbij ontstaan komen ten goede en ten laste van het waarborgfonds waaruit de restschulden aan geldgevers betaald worden.

Restschuld kwijtgescholden?

De vraag rijst waarom de restschuld van de heer en mevrouw S. alsnog is kwijtgescholden. In de nieuwe beslissing over de kwijtschelding wordt daarover het volgende geschreven:

"Naar aanleiding van het bezwaarschrift van uw cliënt, het gestelde tijdens de hoorzitting en de aan de stichting overgelegde stukken heeft een heroverweging van het bestreden besluit plaatsgevonden. De stichting is bereid aan te nemen dat de reden van het ontstane verlies was gelegen in werkloosheid. Op grond hiervan stelt de stichting vast dat sprake is van goede trouw ten aanzien van het niet kunnen betalen van de lening.

Ten aanzien van de medewerking ten behoeve van een zo goed mogelijke terugbetaling van de lening, overweegt de stichting het volgende. De stichting acht aannemelijk gemaakt dat uw cliënten gedurende de periode van de betalingsachterstanden adequaat overleg hebben gevoerd met de geldgever en hebben getracht door middel van het treffen van betalingsregelingen een executoriale verkoop te voorkomen. Alle elementen ter zake de onderhavige situatie afwegende is de stichting in dit specifieke geval bereid aan genoemde inspanningen van uw cliënten zwaarder gewicht toe te kennen dan aan de omstandigheid dat het niet tot een onderhandse verkoop van de woning is gekomen. Op grond hiervan is de stichting bereid vast te stellen dat uw cliënten hun volledige medewerking hebben verleend om tot een zo goed mogelijke terugbetaling van de lening te geraken. Hiermee voldoen uw cliënten aan beide criteria voor kwijtschelding."

Wat is het oordeel van de Nationale ombudsman?

De Nationale ombudsman beoordeelt of een instantie bij haar overheidstaken behoorlijk handelt. In dit geval toetst de Nationale ombudsman of het Waarborgfonds integer heeft gehandeld. Het is een vereiste van behoorlijk overheidsoptreden dat de overheid integer handelt en een bevoegdheid alleen gebruikt voor het doel waarvoor deze is gegeven.

Het Waarborgfonds staat tegenover de hypotheek verlenende banken garant voor de afbetaling van de hypothecaire schuld van huiseigenaren die genoodzaakt zijn hun woning te verkopen. Daarnaast scheldt het Waarborgfonds de restschuld bij de huiseigenaren kwijt tenzij er sprake is van bepaalde vormen van verwijtbaar gedrag.

Dit inlossen van de garantie tegenover de banken en kwijschelden van de restschuld kost geld. Die kosten kunnen beperkt worden als de restschulden zo gering mogelijk blijven. Het Waarborgfonds heeft aangegeven dat het de mogelijkheid om op de veiling mee te bieden inzet om de restschulden zo laag mogelijk te laten blijven. Dat doet het Waarborgfonds door in de opbodfase mee te bieden om de minimumprijs waarvoor een woning geveild wordt zo hoog mogelijk te maken. In de afmijnfase doet het Waarborgfonds vervolgens niet mee. Alleen in die gevallen waarin niemand de woning boven de minimumprijs afmijnt en het Waarborgfonds de minimumprijs heeft geboden, koopt het Waarborgfonds de woning. Het Waarborgfonds heeft daarnaast voldoende onderbouwd dat er zowel winst als verlies uit de aankoop van de woningen kan voortvloeien en dat er geen sprake is van een vorm van winstbejag of verrijking van het Waarborgfonds ten koste van de huiseigenaren.

De Nationale ombudsman acht deze manier van handelen correct en in het belang zowel van de individuele huiseigenaren als de instandhouding van het Waarborgfonds in zijn geheel. Het handelen op de veiling heeft geen ander doel dan de ondersteuning van de uitvoering van de overheidstaken en er is geen sprake van handelen met twee petten.

De onderzochte gedraging is behoorlijk.

De Nationale ombudsman merkt nog op dat de beslissing om de restschuld van de heer en mevrouw S. tijdens de procedure bij de Raad van State alsnog kwijt te schelden geen verband blijkt te houden met de behaalde winst bij de doorverkoop van hun woning. Uit de brief die het Waarborgfonds daarover aan de advocaat stuurde, blijkt dat het Waarborgfonds bij nader inzien vond dat verzoekers toch aan de voorwaarden voor kwijschelding hadden voldaan. Het feit dat de heer en mevrouw S. twee jaar lang de dreiging van een schuld hebben gevoeld, roept bij de Nationale ombudsman wel de vraag op of deze conclusie niet eerder getrokken had kunnen worden.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is niet gegrond.

De Nationale ombudsman,

dr. A.F.M. Brenninkmeijer