

Nationale Hypotheekgarantie (NHG): steunpilaar onder woningprijzen wankelt

Maartje Martens

<http://www.marketupdate.nl> - 21.10.11

Eind dit jaar eindigt de tijdelijke verhoging van het plafond voor NHG-hypotheken van 350.000 euro en wordt het oude niveau van 265.000 euro weer gangbaar. De discussie over de vraag of het al dan niet verstandig is om het NHG plafond op het huidige niveau te houden laait op en zal in de komende weken sterker worden. Er zijn twee duidelijke posities te herkennen. De banken onder aanvoering van de Rabobank willen dat het oude lagere plafond hersteld wordt, terwijl een coalitie van makelaars, branche organisaties in de bouw en Vereniging Eigen Huis pleit voor een verlenging van de hogere NHG grens. Spannend wie dit winnen gaat. Vooralsnog is het wachten op het resultaat van het onderzoek dat minister de Jager en staatssecretaris Weekers laten doen naar de vraag of de NHG –grens moet blijven op 350.000 euro. De reden is dat de NGH een enorm risico vormt voor de staatskas. Het gaat om een bedrag van 132 miljard euro, aldus De Jager, waarvoor de schatkist aan woninghypotheke garant staat. En dat is meer dan het bedrag waarvoor Nederland momenteel borg staat voor het Europese noodfonds.

Deze geldsom wordt echter gebagatelliseerd door de makers van de site woningmarktcijfers.nl die snel hebben berekend dat het juist voordelig is voor de overheid om het verhoogde plafond te handhaven. Dat zou jaarlijks namelijk zo'n 20.000 extra kopers de mogelijkheid bieden om van de garantie gebruik te maken. Deze woningeigenaren betalen 0,5% minder rente op hun hypotheek, hetgeen de overheid jaarlijks 10 miljoen hypotheekrente aftrek (HRA) bespaart. Maar dit is slechts een fractie van de 12 miljard die de HRA dit jaar kost. Daarom probeert men indruk maken met een schatting dat dit cumulatief over dertig jaar wel 4,5 miljard bespaart.

Maar wat zijn de risico's die tegenover deze mogelijke besparing staan? Waarom is De Jager huiverig en zijn de banken dat ook? Om met de minister te beginnen, het risico voor de staatskas neemt toe omdat steeds meer huishoudens een beroep doen op de NGH bij gedwongen verkoop van hun woning met verlies. Naar verwachting zullen dit jaar zo'n 2.000 huishoudens een beroep doen op de NHG, een toename met bijna de helft ten opzichte van 2010. In 2010 was die stijging zelfs 76% ten opzichte van 2009 en werd er 35 miljoen uitgekeerd.^[1] Het gaat dan om een betalingsachterstand van tenminste zeven maanden. NHG-directeur Karel Schiffer voorspelde dat het aantal betalingsachterstanden bij NHG-leningen van vier maanden of langer dit jaar zal verdubbelen tot ongeveer 4.000.^[2] Het einde lijkt nog niet in zicht. In het Parool meldde de Rotterdamse notaris Vic van Heeswijk, zelf betrokken bij 30 procent van alle executieveilingen, dat banken bij 200.000 hypotheke kampen met betalingsproblemen. Daarvan is 10 procent 'alarmerend'. Deze koopwoningen worden nog niet executoriaal geveild, omdat de banken niet bereid zijn om 50.000 euro per woning af te schrijven, dat is het gemiddelde verlies bij een gedwongen verkoop ter veiling.^[3]

De aanleiding van de geregistreerde gedwongen verkopen met NHG was in 47% van de gevallen echtscheiding en bij 22% werkloosheid. Echter de belangrijkste oorzaken zijn de

dalende woningprijzen en de naar verhouding extreem hoge hypotheeklasten. Jarenlang zijn tophypotheek tot 120% van marktprijzen verstrekt, zelfs gedurende de afgelopen drie jaar. Terwijl woningprijzen al sterk onder druk stonden hebben banken leningen verstrekt die hoger waren dan de actuele marktwaarde van het onderpand. Inderdaad, voor het overgrote deel (zo'n 80%) met NHG. Nu blijft de Stichting Waarborg Fonds Eigen Woningen (WEW) ons er vol er vol optimisme op wijzen dat de kas van het WEW is in de eerste negen maanden van 2011 verder is toegenomen van 623 miljoen naar 707 miljoen euro. Ruim voldoende om alle schade van gedwongen verkopen te vergoeden. Maar als er inderdaad per gedwongen verkoop 50.000 euro afgeschreven moet worden dan is de weerstandskas na 2.000 verkopen toch gauw 100 miljoen euro armer. Dan gaat het snel.

Sinds enkele maanden is eindelijk alom het besef ontstaan dat woningprijzen de komende jaren zullen blijven dalen. Alleen de Vereniging Eigen Huis prefereert de strategie van wishful thinking en blijft het tegendeel beweren. Volgens gegevens van CBS/Kadaster en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) zijn woningprijzen sinds medio 2008 al met 8 à 10% naar beneden gegaan. Dat de prijsdaling tot nu toe niet groter is komt door de wijze waarop de overheid deze markt ondersteunt. Behalve het onverkort handhaven van de hypotheekrenteaftrek (HRA) heeft met name de verhoging van het plafond van de NHG (medio 2009) het mogelijk gemaakt om tophypotheek (meer dan 100% van de verkoopprijs) te blijven afsluiten met weinig risico voor de banken. Tophypotheek werken als een stut onder de hoge huizenprijzen. Als men, net als bij aanvang van de woningcrisis begin jaren 80, direct was overgegaan op het verstrekken van hypotheek tot hooguit 80% van de executiewaarde, dan hadden we momenteel veel lagere woningprijzen gezien. Het NHG-effect is echter aan het uitwerken nu men zich realiseert dat de problemen op de woningmarkt structureel zijn en niet van tijdelijk aard. Men beseft dat men niet eeuwig door kan gaan met het uitgeven van hypotheek voor bedragen die (ver) boven de dalende woningprijzen uitstijgen, ook al zijn deze leningen gegarandeerd.

De grote Nederlandse banken hebben aangegeven van het verhoogde NHG-plafond af te willen. In de eerste plaats omdat ze de concurrentie van kleinere buitenlandse spelers vrezen. De NHG zou oneerlijke concurrentie bevorderen in het voordeel van kleine en buitenlandse kredietverstrekkers en zo de prijs van hypotheek drukken. De NHG zou een subsidie aan inefficiënte bedrijven zijn op kosten van de burger.[\[4\]](#) Een curieus verwijt, want het is juist de grote rentemarge die woninghypotheek voor de grote banken zeer aantrekkelijk maakt, een rente die de burger – woningeigenaar betaalt.[\[5\]](#)

Een andere, zo niet belangrijker reden voor banken om over te gaan tot een strenger leenbeleid is de rol die NHG – hypotheek spelen in de securitisatiemarkt waarbij pakketjes hypotheek worden doorverkocht aan derden. Het nieuws van deze week is dat Standard & Poor's positief is over de markt voor gestructureerde obligaties met Nederlandse woninghypotheek als onderpand en verwacht dat het aantal uitgiftes in 2012 verder zal aantrekken. Men heeft nog alle vertrouwen in de Nederlandse woninghypotheek, ook al zijn de betalingsachterstanden gestegen: met 2% is de achterstand relatief laag in vergelijking met het Verenigd Koninkrijk waar dit op 4% ligt. "Volgens cijfers van de Association for Financial Markets in Europe is Nederland, met een omvang van EUR289

miljard, na het Verenigd Koninkrijk de grootste Europese markt voor hypotheekgerelateerde obligaties. In de eerste negen maanden van 2011 is EUR9,2 miljard aan herverpakte hypotheekleningen naar de markt gebracht, aldus Standard & Poor's." [6]

Ondanks deze positieve geluiden is er de vrees voor een downgrading van de kredietwaardigheid van de instelling die borg staat voor de hypotheekleningen die onder de NHG vallen, het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Als het WEW zijn AAA status verliest worden hypotheekleningen duurder. [7] Deze status verkreeg het WEW deze zomer van van Moody's en van Fitch. Vooral de sterke relatie tussen het waarborgfonds en de AAA-rating van Nederland hebben geleid tot de positieve waardering. Fitch doelt hiermee op de achtervangfunctie van het Rijk, waardoor het waarborgfonds altijd aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. [8] Maar al een paar weken later (in juli 2011) vond er een aanscherping plaats van de waarderingscriteria voor gesecuritiseerde Nederlandse woninghypotheekleningen (RMBS) met een NHG door kredietbeoordelaar Fitch: als zij geen extra kredietbescherming in zich opnemen, kunnen de meeste van de vijftig uitstaande securitisaties hun rating zien dalen tot "low investment grade"-niveaus. De sterke daling komt vooral door de magere buffers in de securitisaties, niet door hogere risico's van wanbetaling op de hypotheekleningen. [9] Met andere woorden, de tophypotheekleningen zijn het probleem en niet de garantstelling door de overheid. En dit verklaart waarschijnlijk de ommezwaai richting strenger leenbeleid van de banken sinds de zomer.

Een strenger leenbeleid van banken en de mogelijke verlaging van het NHG-plafond hebben direct gevolgen voor de woningmarkt. Versneld dalende woningprijzen en nog meer stagnatie in de woningverkoop zijn vanaf de zomer van 2011 duidelijk merkbaar. Het zijn de banken die nu de zwarte piet krijgen toegespeeld die zij dit veroorzaken. Niet vermeld wordt dat de enorme luchtbel die momenteel nog in de woningprijzen zit eveneens in belangrijke mate veroorzaakt werd door de banken. Huizenprijzen hebben gedurende de 15 jaar voorafgaande aan de kredietcrisis juist buitenproportioneel kunnen stijgen vanwege de versoepeling van de leningsvoorwaarden van hypotheekleningen en de verkoop van producten als beleggings- en aflossingsvrije hypotheekleningen waar iedereen nu probeert vanaf te komen. Het is onvermijdelijk dat prijzen van koopwoningen nog aanzienlijk naar beneden zullen gaan. [10] Het is alleen vreemd dat dit indirect via de banken wordt afgedwongen door de kredietbeoordelaars Fitch en Moody's en niet begeleid wordt door enige visie van de overheid op de problemen van de woningmarkt. Het is het ministerie van Financiën dat de toekomst van de NHG onderzoekt. Hebben banken het primaat over de woningmarkt? Waar is de minister van Huisvesting, Donner?

[1] <http://www.nu.nl/economie/2420897/nhg-keert-35-miljoen-euro-in-2010.html>

[2] [http://www.telegraaf.nl/overgeld/hypotheekleningen/10664447/Hypotheeknood neemt toe .html](http://www.telegraaf.nl/overgeld/hypotheekleningen/10664447/Hypotheeknood%20neemt%20toe.html)

[3] <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2011/10/18/20.000-gedwongen-huisverkoop-verwacht>

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) zegt 'dit beeld niet te herkennen'. De Vereniging Eigen Huis (VEH) kan zich in de getallen vinden. Op een totaal van 4,3 miljoen koopwoningen vindt VEH het aantal van 20.000 echter 'nog niet alarmerend'.

[4] <http://www.mejudice.nl/artikel/692/verhoogd-plafond-nationale-hypotheek-garantie-risicovol>

[5] <http://www.wegwijs.nl/artikel/2011/08/exorbitante-rentemarge-hypotheekbanken>

[6] <http://www.rtl.nl/components/financien/rtlz/nieuws/2011/42/markt-nederlandse-hypotheekobligaties-trekt-verder-aan-sammp-dowjones979969.xml>

[7] <http://www.fdselections.nl/vastgoed/Nieuws/UithetFD/articleType/ArticleView/articleId/25871/Woningmarkt-in-gevaar-bij-lagere-rating-Nederland.aspx>

- [8] <http://www.eufin.nl/al-het-nieuws/13/23016-aaa-rating-voor-waarborgfonds-eigen-woningen>
- [9] <http://www.beurs.nl/nieuws/binnenland/3111557/fitch-fors-lagere-ratings-voor-rmbs-met-nhg-garantie>
- [10] http://www.housinganalysis.nl/Docs/Artikel%20TVV%202009-6_pp12-17.pdf