

Subprime in Nederland

Maartje Martens, 15 november 2011

Dynamic Credit waarschuwt dat 300.000 woningeigenaren die in de periode 2005 tot 2007 met tophypotheek een woning kochten in ernstige problemen zullen raken als komend jaar hun vaste rente periode afloopt en een grote kans lopen meer rente te moeten betalen. Deze leningen zou je subprime kunnen noemen, aldus Tonko Gast eigenaar van dit bedrijf. Dynamic Credit houdt zich met name bezig met de bestudering van hypotheek en securitisaties in de VS en Europa. Zij hebben bijvoorbeeld het Nederlandse ministerie van Financiën geholpen met de analyse van de Amerikaanse alt-a hypotheek van ING. Zij onderzoeken met name ontwikkelingen in de gesecuritiseerde hypotheek portefeuilles. De alarmklok die hier geluid wordt betreft derhalve met name de zorg voor investeerders in dit type obligaties. Met een omvang van 289 miljard euro is Nederland is, na het Verenigd Koninkrijk, de grootste Europese markt voor hypotheekgerelateerde obligaties. De waardering van gesecuritiseerde Nederlandse woning hypotheek (RMBS) staat al sinds deze zomer onder druk, zelfs wanneer deze zijn voorzien van een nationale hypotheekgarantie (NHG). 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. Gevreesd wordt met name voor de magere buffers in de securitisaties. Met andere woorden, de tophypotheek zijn het probleem, zeker in combinatie met constructies als aflossingvrije of beleggingshypotheek. Garantstelling door de overheid biedt hiertegen onvoldoende zekerheid. Problemen voor tophypotheek worden natuurlijk veroorzaakt door het onvermijdelijke proces van almaar dalende woningprijzen. Niet alleen moet in veel gevallen de rente herzien worden, banken zullen eveneens nagaan of de hypotheek nog gedekt wordt door de tegenwaarde, de woning. Ook daar zullen ongetwijfeld gaten vallen. Dalende woningprijzen zetten zowel woningeigenaren als investeerders in hypotheek gerelateerde producten onder druk. Tonko Gast benadrukt daarnaast de kwetsbare inkomenspositie van vele woningeigenaren in een verslechterend economisch klimaat: de kanaries in de kolenmijn, die kunnen slecht overleven als er ook maar iets gebeurt. Betalingsachterstanden in 2011 zullen nog wel meevallen maar 2012 zal echt een ander verhaal worden. Deze zorg sluit aan bij een eerder bericht in het Parool waar de Rotterdamse notaris Vic van Heeswijk meldde dat banken bij 200.000 hypotheek kampen met betalingsproblemen, waarvan 10 procent 'alarmerend'. Het onderzoek van Dynamic Credit beslaat de periode tot 2007. Maar in ook de jaren daarna zijn veel nieuwe (en veelal jonge) woningeigenaren met onnodige financiële risico's opgezaaid. Terwijl woningprijzen al duidelijk onder druk stonden werden zij tot woningaankoop aangemoedigd. Deze werden doorgaans gefinancierd met tophypotheek die hoger zijn dan de waarde van het onderpand en die niet of nauwelijks worden afgelost. Het verstrekken van dergelijk subprime hypotheek na 2008 werd gedaan met de –helaas nog steeds – breed gedragen overtuiging dat met de instroom van nieuwe starters de doorstroomketen (piramidespel?) weer aan de praat te krijgen is. Het aantal slachtoffers ligt daarom waarschijnlijk heel wat hoger.