

Nederlandse huizenbezitters kunnen gerust zijn

Geen Amerikaanse toestanden

De Amerikaanse hypotheekmarkt is in crisis. De rente stijgt en veel huizenbezitters kunnen hun hypotheek niet meer betalen. Drie deskundigen leggen uit waarom het onwaarschijnlijk is dat dit ook in Nederland kan gebeuren. **Tekst Rosal de Hart**

Even was de financiële wereld in rap en roer afgelopen zomer. Banken die elkaar dagelijks geld uitleenden om te kunnen investeren en beleggen, kregen te maken met een liquiditeitscrisis. Er was te weinig geld in omloop, geld waarover banken normaliter gemakkelijk kunnen beschikken voor hun financieringen. Uit voorzorg verhoogden Europese banken de rente die ze elkaar berekenen. Waardoor allerlei financiële partijen nog moeilijker hun betalingsverplichtingen konden voldoen.

Er was onrust gezaaid in de bankwereld en de Europese Centrale Bank (ECB) moest eraan te pas komen om het zaadje in de kiem te smoren. ECB-directeur Trichet stortte 156 miljard euro in het Europese bankensysteem. Maar ondanks die smeerolie hadden de beurzen al een duw gekregen. En al snel deed het gerucht de ronde dat ook huizenbezitters in moeilijkheden konden raken, omdat de hypotheekrente zeker zou stijgen.

Variabele rente

De leneur van die berichten was sterk overtrokken, zegt Hans André de la Porte, woordvoerder van Vereniging Eigen Huis (VEH), waar het telefoontje roegende van verontruste woningbezitters. De oorzaak is voornamelijk dat de risicopremie bij banken is opgelopen en dit wordt doorberekend aan de klant. Dat zie je heel snel bij hypotheeklen met een variabele rente. Jeroenlang betaalden mensen met een variabele rente minder dan degenen met een vaste rente. Dat feestje is nu voorbij. De variabele rente staat (begin september 2007) op 5,5 procent gemiddeld en de vaste rente (tien jaar) op ongeveer 5,2 procent.

De liquiditeitscrisis is de aanleiding voor de onrust in de financiële wereld. Maar de oorzaak ervan ligt ver weg op de Amerikaanse hypotheekmarkt, waar hypotheeklen werden verkocht aan mensen die het nauwelijks konden betalen. Mensen bijvoorbeeld, die met een inkomen van 1.400 dollar per maand in aanmerking kwamen voor een

'Hypotheeklen in ons land voldoen aan stringente voorwaarden'

hypotheeklen van 1.000 dollar. Dat ging goed zolang ze een baan hadden en een hypotheekrente die vaststond.

Maar de rente stond laag en woningbezitters kwamen in de verleiding hun hypotheek over te sluiten; soms onder druk van agressieve verkoopmethoden van bedrijven die een lage rente voorspiegelden en niet vertelden dat die variabele was. Na twee jaar sprong de rente omhoog en konden kwetsbare huizenbezitters hun hypotheek niet meer betalen.

Beleggingsfondsen die deze riskante hypotheeklen verhandelden, kregen geldproblemen. Een aantal Amerikaanse hypotheekverstrekkers ging over de kop. En een handvol banken in Europa raakte in de war omdat ze belangen bleken te hebben in Amerika. Vandaar de onrust in de Europese bankwereld.

Niek Nusmeijer, directeur Huis & Hypotheek

Nederland, heeft zich verbaasd over de impact van deze op het oog puur Amerikaanse aanleging. 'Als je bedenkt dat de perikelen het bod van de Britse Barclays-bank op AEN AMRO beïnvloeden, dan geeft dat te denken. Wat zou de impact op de Nederlandse hypotheekmarkt zijn als je plotseling de renteaftrek zou afschaffen?'

Aandelen

Sylvester Eijffinger, hoogleraar financiële economie aan de Universiteit van Tilburg, heeft zitting in het Monetary Experts Panel dat voor het Europees Parlement het beleid van de ECB beoordeelt. Al op 18 maart dit jaar waarschuwde hij voor de crisis op de Amerikaanse hypotheekmarkt in het discussieprogramma *Buitenhof*. Hij vertelde zijn





zbrn7 OM AXA

Niet waar:

- Wat in Amerika is gebeurd, kan gemakkelijk ook hier gebeuren.
- Heel veel mensen in Nederland hebben een variabele hypotheek.

Waar:

- Ook mensen met een laag inkomen hebben als het goed is een hypotheek die bij hun inkomen past.
- In Nederland is de hypotheekverstrekking aan strenge regels gebonden.
- Als de hypotheekrente gaat stijgen, merken mensen met een vaste hypotheekrente daar op korte termijn weinig van.

aandelen al verkocht te hebben en raadde de kijkers aan hetzelfde te doen. Dat het rommelde op de Amerikaanse hypotheekmarkt en de beurs was voor Eijffinger een indicatie dat er zwaar weer op komst was. 'Koersdalingen leiden tot minder vermogen bij beleggers. Samen met een afname van het consumentenvertrouwen zorgt dat voor lagere bestedingen en een lagere economische groei.' Anderen vonden hem pessimistisch, maar uiteindelijk kreeg Eijffinger gelijk. 'Op de beurzen heeft het tot een koersdaling van vijftien procent geleid.' Desondanks gelooft de monetair specialist niet dat deze crisis effect heeft op Nederlandse

huizenbezitters, alleen al omdat Nederlandse banken gebonden zijn aan strenge regels, met de Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) als strikte toezichthouders. 'ING, Fortis, Rabobank en zelfs ABN AMRO zijn stevige instellingen die een stootje kunnen hebben. De financiële wereld is wel geschrokken dat NIBC, een kleinere Haagse investeringsbank, problemen heeft. Maar de meeste "lijken" zijn nu uit de kast. DNB en AFM brengen op dit moment de risico's in kaart. Zij kunnen te allen tijde een inspectie team op de bank afsturen om de boeken te openen. En reken maar dat dit de afgelopen periode gebeurd is.' Ook Nusmeijer acht de kans zeer klein dat het

Amerikaanse scenario overleef naar Nederland. 'Hier worden geen hypotheeklenken verkocht aan mensen die het zich niet kunnen veroorloven', zegt hij. 'Hooguit aan mensen die iets meer risico lopen, zoals startende ondernemers. Maar die hypotheeklenken voldoen ook aan stringente voorwaarden.' Nusmeijer wijst op de populariteit van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) die maakt dat een openstaande hypotheekschuld bij betalingsproblemen altijd wordt afgelost.

Nibud-norm

Bovendien houden hypotheekadviseurs zich aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen die begin dit jaar werd geïntroduceerd. Daarin staat onder meer beschreven dat het hypotheekbedrag niet meer mag zijn dan gemiddeld vierenvijftien keer het bruto jaarsalaris (Nibud-norm). Mede door alle 'veiligheidsmaatregelen' krijgen weinig huishoudens last van kortstondige fluctuaties op de geldmarkt. André de la Porte: 'Voor gezinnen die hun huis gefinancierd hebben zonder eigen geld, is een variabele hypotheekrente sowieso af te raden. Je ziet het zelden nog. Wie al fors in de hypotheeklasten zit, zet de rente vast voor tenminste vijf, maar vaker nog voor tien of vijftien jaar.' ■



Miek Nusmeijer, directeur Huis & Hypotheek Nederland

'De variabele rente wordt al een tijd niet meer geadviseerd op onze kantoren. Zodra de rente laag staat, raden wij klanten in de meeste gevallen aan die vast te zetten. De meesten hebben dat de afgelopen jaren al gedaan.

Onze hypotheekadviseurs volgen de Gedragscode Hypothecaire Financiering. Daarin staat aan welke voorwaarden iemand moet voldoen om voor welk leenbedrag in aanmerking te komen. Het voorkomt dat mensen lasten aangaan die ze niet kunnen betalen.

Het is goed dat de regels in Nederland streng zijn, hoewel de regel dat je nooit meer dan vierenhalf keer het jaarsalaris mag lenen te stringent is. Je moet ook kijken naar de persoonlijke situatie van klanten die net niet in aanmerking komen voor een hypotheekbedrag, maar goede carrièreperspectieven hebben.

'Wie nu nog een variabele rente heeft, kan langsgaan bij de hypotheekadviseur'

Sommigen betrekken wat in Amerika gebeurt op hun eigen situatie. Maar als je verantwoord een hypotheek hebt afgesloten, zit het gewoon goed. Je kunt altijd langsgaan bij de hypotheekadviseur voor een second opinion; dat is voor hen die nu nog variabele rente hebben sowieso geen slecht idee.'



Sylvester Eijffinger, hoogleraar Universiteit van Tilburg en lid van het Monetary Experts Panel

'Op winst beluste beleggingsfondsen (*hedge funds* en *private equity funds*) zijn voortdurend op zoek naar hoge rendementen. In de Verenigde Staten bundelden ze riskante hypotheekpakketjes en verkochten deze aan beleggingsfondsen. De rendementen bleven hoog zolang er een opwaartse conjunctuur was. Maar de leverage (hefboomwerking)

'De Europese Centrale Bank heeft de korte rente volledig onder controle'

versnelde neerwaarts toen het economisch slechter ging. Nederland kent nauwelijks dit soort slechte hypotheekpakketjes. Maar sommige Europese banken hadden kredietlijnen met bepaalde beleggingsfondsen. Zo investeerde het Duitse IKB in een beleggingsfonds, dat belangen had in de Amerikaanse hypotheekmarkt. Onbedoeld ontstond zo een kredietlijn naar de centrale bank. De ECB moest wel ingrijpen. De ECB gebruikt de korte rente (geldmarkrenten) als instrument om de economie te sturen en heeft die rente volledig onder controle. Wel kan op termijn de lange rente (kapitaalmarktrenten) worden beïnvloed door de veranderende reputatie van banken en hogere inflatieverwachtingen.

Op termijn zal de ECB de korte rente weer verhogen, want er is nog steeds teveel geld in de wereld. Dat betekent dat de variabele hypotheekrente verder zal stijgen, maar dat de vaste hypotheekrente bij een geloofwaardig monetair beleid redelijk stabiel kan blijven.'



Hans André de la Porte, woordvoerder Vereniging Eigen Huis

'De toetsrente is het rentepercentage dat de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) gebruikt om overcreditering tegen te gaan. Ook al is de werkelijke rente momenteel lager, de toetsrente bepaalt de limiet van veilig en verantwoord lenen bij het inkomen. Toetsrente wordt altijd gehanteerd als je een huis koopt met NHG. Vooral veel starters maken gebruik van dit vangnet bij calamiteiten.

'Doorsneehuizenbezitters merken niets van de gestegen rente als gevolg van de crisis'

Zodra de economie draait, stijgt de rente. Door de Amerikaanse hypotheekcrisis is die rente iets verder opgelopen, voornamelijk als gevolg van een gestegen risicopremie. Maar door interventie van de Europese Centrale Bank is hij alweer gedaald. Daarbij gaat het in eerste instantie echt om cijfertjes achter de komma; doorsneehuizenbezitters merken daar niets van.

Ongeveer zeventien procent van de huizenbezitters heeft een variabele rente, vaak in een deel van hun hypotheek. Het zijn voornamelijk mensen die al veel hebben afgelost. Voor hen maakt het minder uit of de rente nog iets stijgt, omdat de maandelijkse rentelast niet de grootste kostenpost is. Bovendien wordt het netto-effect van de rentestijging gedempt door de hypotheekrenteaftrek.'