

SUB-PRIME HYPOTHEKEN IN NEDERLAND

Onderzoek door mr P.G. Lijesen/NHP – augustus 2008

Aanleiding

Na afloop van iedere rente-vast-periode wordt hypotheekrente opnieuw voor een bepaalde periode vast gezet. De nieuwe rente wordt bepaald door de dan in de markt geldende rente.

NHP adviseurs kregen de afgelopen maanden steeds vaker te maken met verontruste klanten die als gevolg van de hogere verlengingsrente hun maandlasten met 60% zagen stijgen. Door de gestegen rente geldt bij een aantal grootbanken inmiddels een verlengingsrente van 7,4% voor een periode van 6 jaar.

In de jaren 2003, 2004 en 2005 hanteerden een aantal grootbanken een zeer ruim hypotheekverstrekkingbeleid. Hoewel klanten er vaak de voorkeur aan gaven de rente 10 jaar of langer vast te zetten, was de hoogst mogelijk lening mogelijk door te kiezen voor een rente-vast-periode van 6 jaar. Hierbij was een hypotheek tot wel 9 keer het inkomen mogelijk.
(zie bijlage berekening van maximale hypotheek van grootbanken)

De rente-vast-periodes van deze subprime hypotheeken (risicovolle leningen) lopen in de komende jaren af. Omdat de 6 jaars rente in de jaren 2003, 2004 en 2005 gemiddeld slechts 3,6% bedroeg worden gezinnen geconstateerd met een maandlastenverdubbeling, waardoor zij nauwelijks besteedbaar inkomen overhouden.

NHP heeft in kaart gebracht om hoeveel subprime hypotheeken het gaat.

Samenvatting

In 2009, 2010 en 2011 zullen tienduizenden gezinnen in grote financiële problemen komen als gevolg van de stijgende rente en het onverantwoord ruime hypotheekverstrekkingbeleid van banken in de periode 2003-2004-2005. Als gevolg van het aflopen van rentevastperiodes met historisch lage rente en het ingaan van een dubbele verlengingsrente zal het aantal gedwongen huizenverkopen explosief stijgen. Van 933 gedwongen verkopen in 2007 tot enkele tienduizenden in de komende jaren.

Doordat gezinnen niet meer kunnen voldoen aan hun maandelijkse betalingsverplichtingen zullen concrete maatregelen van de overheid, toezichthouder en banken nodig zijn om een Nederlandse sub-prime crisis af te wenden.

Hypotheekverstrekkingbeleid en renteontwikkeling

Tot 2003 gold bij NHG de regel dat het inkomen toereikend moest zijn om bij een rente van 6% de hypotheeklasten te kunnen betalen. Deze regel zorgde er voor dat gezinnen ook bij stijgende rente aan hun hypotheeklasten konden voldoen. In 2003 werd het voor het eerst mogelijk om te toetsen op werkelijke rente, waarbij de voorwaarde werd gesteld dat de rente langer dan 5 jaar moest worden vastgezet. Tot dat moment bestond alleen 5 en 10 jaars rentevastperiode.

Banken creëerden daarop een 6 jaars rentevastperiode. (met veelal dezelfde rente als bij 5 jaar) Hierdoor werd het mogelijk om te toetsen tegen lage rente en het verstrekkingbeleid op te rekken. Dit toetsingsbeleid heeft met name in grote aantallen plaatsgevonden bij niet NHG hypotheek.

Vanaf eind 2003 wordt op grote schaal getoetst op werkelijke rente waarbij alleen gekeken wordt of mensen bij de huidige rentestand hun hypotheeklasten kunnen voldoen en wordt niet meer gecheckt of mensen bij toekomstige rentestijgingen in de problemen komen.

Bij de toetsing op werkelijke rente wordt de voorwaarde gesteld dat de rente minimaal voor 6 jaar moet worden vastgezet. Tussentijds stijgende hypotheekrente wordt zo niet direct zichtbaar in de maandlasten. Het probleem vooruit geschoven wordt, waardoor pas na 6 jaar de klap komt.

In 2010 en 2011 lopen deze rentes massaal af. De Nederlandse sub-prime problematiek wordt zo vertraagd zichtbaar, in tegenstelling tot de Verenigde Staten waar het direct zichtbaar werd, doordat veelal werd gewerkt met variabele rente.

Inmiddels is de rente als gevolg van de inflatie flink opgelopen. Een verdubbeling van de 6 jaars rente tot 8% in 2009 en 2010 is een voor de handliggend scenario. (Alan Greenspan, voormalig FED voorzitter, spreekt over rente in "double digits").

De hypotheeklast wordt hierdoor meer dan verdubbeld. Het betreft met name gezinnen aan wie door de banken werd toegestaan dat zij in 2003, 2004 en 2005 tot 9 keer hun inkomen mochten lenen. Oplopende rente en een te ruim verstrekkingbeleid blijken een fatale combinatie.

Extra lastenverzwaring

Veel grootbanken werken met venstertarieven en budget en/of voordeeltarieven. Hierdoor ontvangen nieuwe klanten over de eerste rentevastperiode een rentekorting van 0,5%. Echter na afloop van de eerste rentevastperiode, wanneer de rente opnieuw dient te worden vastgezet, geldt deze korting niet. De extra lastenverzwaring van 0,5% komt in de meeste gevallen bovenop de verdubbeling van de maandlasten.

ONDERZOEK: De cijfers

2003

De Bank of Scotland kwam als eerste buitenlandse geldverstrekker op de Nederlandse hypotheekmarkt. Deze bank viel direct op door haar ongekend ruime verstrekkingbeleid tot 6,5 keer het inkomen.

In 2003 bedroeg de gemiddelde 5 jaars hypotheekrente bij de Bank of Scotland 3,95%.

Inmiddels (2008) is de 5 jaars rente bij de Bank of Scotland gestegen tot 6,5%.

Medio 2003 kwamen andere banken met een nog veel ruimer verstrekkingbeleid. Hierbij werd het mogelijk om zelfs tot 9 keer het inkomen te lenen.

Gevolg:

<i>2003</i>		<i>2009</i>	
Inkomen:	30.000 euro	Inkomen	30.000 euro
Rente:	3,95%	Verlengingsrente	6,5%
Maximale lening:	265.000 euro		
<i>Hypotheeklast:</i>	<i>10.500 euro</i>	<i>Hypotheeklast</i>	<i>17.225 euro</i>

2004 en 2005 - subprime hypotheek massaal verkocht

Door het ruime verstrekkingbeleid van o.a. de Bank of Scotland verloren grote Nederlandse banken fors marktaandeel. Toen de hypotheekrente vanaf 2003 steeds verder daalde, greep een aantal grote banken de mogelijkheid aan klanten binnen te halen en het verloren marktaandeel terug te winnen.

Een groot aantal banken stond de mogelijkheid toe om op werkelijke rente te toetsen indien de rente langer dan 5 jaar werd vastgezet. Bovendien werd vaak toegestaan dat de hypotheek werd verhoogd met een consumptieve lening van 10.000 euro om effecten aan te kopen, waarmee de hypotheek na 30 jaar, bij stijging van de aandelen markt, zou kunnen worden afgelost.

Omdat in 2004 de 6 jaars rente tot 3,5% daalde konden gezinnen hierdoor tot wel 9 keer hun jaarinkomen lenen: veel meer dan wanneer getoetst werd op 6%. Met de huidige rentestand zouden zij nooit voor een dermate hoge hypotheek in aanmerking zijn gekomen.

Gevolg:

<i>2004</i>		<i>2010</i>	
Inkomen:	45.000 euro	Inkomen	45.000 euro
Rente:	3,5%	Rente	7%
Maximale hypotheek:	405.000 euro	(huidige 6 jaars rente + verlengingsverhoging)	
<i>Bruto hypotheeklast: 14.175 euro</i>		<i>Bruto hypotheeklast: 28.350 euro</i>	
<i>Netto besteedbaar gezinsinkomen per maand: 1250 euro</i>		<i>Netto besteedbaar gezinsinkomen per maand: 667 euro</i>	
<i>(voor hele gezin: gas, water, licht, eten, kleding, school, benzine etc)</i>			

Om hoeveel gezinnen gaat het?

In 2004 en 2005 werden in tenminste 12% van de gevallen hypotheek afgesloten waarbij gebruik werd gemaakt van deze maximale leenconstructie.

In 2004 betreft dit 61.000 gezinnen. (renteherziening in 2010)

In 2005 betreft dit 68.760 gezinnen. (renteherziening in 2011)

ONDERZOEK: Verantwoording

De basis van het onderzoek heeft een kwalitatief en een kwantitatief aspect. In de periode april-juli van dit jaar is ten behoeve van dit onderzoek met aantal grote landelijke tussenpersonen deze problematiek besproken. Alle betrokkenen gaven - mede op basis van hun klantenbestanden - aan dat deze hypotheek in 2004 en 2005 in de grote (genoemde) percentages zijn afgesloten. Daarnaast is steekproefsgewijs een aantal hypotheekportefeuilles onderzocht waaruit bleek dat in minimaal 12% en maximaal van de hypotheek de maximale leenconstructie is toegepast. In vele gevallen lagen dit percentage echter nog veel hoger.

Dit leidt tot de volgende cijfers:

2004 (renteherziening in 2010)

2005 (renteherziening in 2011)

Totale hypotheekmarkt: 95 miljard euro
Aantal hypotheeken: 510.000
6 jaars rente: 3,5%

Totale hypotheekmarkt: 117 miljard euro
Aantal hypotheeken: 573.000
6 jaars rente: 3,5%

12% = 61.000 gezinnen

12% = 68.760 gezinnen

De omvang van de onderzochte hypotheekportefeuilles betrof een kleine 1% van de hypotheekmarkt. De resultaten zijn hieruit geëxtrapoleerd. Zelfs bij een minimale aanname zijn de conclusies van dit onderzoek bijzonder zorgwekkend: minstens 60.000 gezinnen per jaar komen in betalingsproblemen.

De exacte omvang van de problematiek is alleen in kaart te brengen met volledige medewerking van de betrokken banken. Voorafgaand aan het naar buiten brengen van dit onderzoek is daarom een verzoek om transparantie van deze sub-prime portefeuilles ingediend bij de betreffende banken.

Contact:

Voor nadere toelichting op dit onderzoek kan contact worden opgenomen met NHP – Pieter Lijesen, telefoon 06- 48 25 8888, zie ook www.nhp.nl.

Mediaverzoeken kunnen ook worden gericht aan Veronique van Zanten, telefoon 06 – 518 31 707 of nhp@koningvogel.nl