

Voortgang dossier stijging hypotheeklasten – oktober 2008

ZELFREGULERING BANKEN FAALT Alternative A loans ook in Nederland

Tilburg, 2 oktober 2008 - Uit antwoorden van de Minister van Financiën op recente Kamervragen inzake sub prime-hypotheekleningen blijkt dat in 25% van de gevallen banken zich niet hebben gehouden aan de gedragscode voor hypothecaire financieringen (zie bijlage, cijfers AFM). Los daarvan hebben banken in Nederland net als in de VS toegestaan dat consumenten een hypotheek afsluiten zonder loonstrookje te laten zien. De Minister moet urgent openheid van bankdossiers eisen over het te ruime verstrekkingbeleid in afgelopen jaren. De recente praktijk wijst uit dat banken zelf te lang te wachten met het aangeven van problemen. De antwoorden van de Minister zijn verder onjuist en verkeerd gefundeerd (zie puntsgewijze uitleg hieronder) en vergroten de zorgen over de hypotheeklastenverzwaring en verlengingsrentes nog sterker.

ACHTERGROND

Onderzoek naar explosieve stijging van hypotheeklasten in de jaren 2009-2011 (NHP, augustus 2008) leidde tot Kamervragen (PvdA) en aandacht in de media. De kredietcrisis in de VS is voortgekomen uit het verstrekken van slechte leningen door banken. Dergelijke leningen zijn ook in Nederland verstrekt zoals het onderzoek ondubbelzinnig laat zien. Minimaal 60.000 huishoudens komen hierdoor de komende drie jaar in financiële nood zoals ook door onderzoek van CDA wordt onderstreept (Tros Radar, 8 september). De Minister onderkent deze gevolgen niet. De Minister gaat in de beantwoording voorbij aan de onderzoeksuitgangspunten en hanteert volstrekt onjuiste aannames. Als deze antwoorden het overheidsstandpunt ten aanzien van hypotheeklastenverzwaring weerspiegelen, krijgen banken de komende jaren te maken met tienduizenden huizenbezitters die niet aan hun renteverplichtingen kunnen voldoen met alle macro-economische gevolgen van dien.

Zelfregulering van banken blijkt uit de antwoorden bovendien ernstig tekort te hebben geschoten. De Minister stelt op basis van AFM-onderzoek zelf dat de eigen gedragscode van banken voor maximale leensommen in 25% van de gevallen niet is nageleefd in 2006-2007. Verondersteld mag worden dat dit ook in 2003-2005 het geval is geweest en dus 1 op de 4 hypotheekleningen mogelijk te ruim is verstrekt volgens de gedragscode.

Ook blijkt volgens nader onderzoek van NHP dat consumenten zonder het geven van inkomensgegevens tot 95% van de huiswaarde konden lenen. Deze zogeheten Alternative A Loans kenmerken zich door het feit dat de bank het inkomen niet controleert en in ruil daarvoor een hogere hypotheekrente mag rekenen. Het aantal huishoudens met dergelijke leningen is enkele duizenden en komt nog bovenop het aantal van 60.000. NHP heeft Kamerleden en het Ministerie hierover ingelicht.

De Minister moet zo snel mogelijk aan de NVB en haar leden om openheid vragen ten aanzien van het aantal zesjaars-leningen en de bijbehorende voorwaarden. Ook het aantal Alternative A Loans dient in kaart te worden gebracht. De totale omvang van het aantal huishoudens die hun renteverplichtingen vanaf 2009 niet kunnen nakomen moet inzichtelijk worden om te voorkomen dat ook banken in Nederland straks hun inkomsten zien verdampen en er een Nederlandse versie van een sub prime-crisis ontstaat.

Samengevat komen de fouten in de beantwoording van de Kamervragen neer op het volgende:

1. Er is geen sprake van reële inkomstenstijging, in de periode 2003-heden. Daarom is die ook niet meegenomen in het onderzoek van NHP
2. Het onderzoek betreft uitsluitend beleggingshypotheekleningen. De Minister antwoordt dat bij spaarhypotheekleningen er een matigende premiecomponent is. Het gaat echter niet om spaarhypotheekleningen.
3. De Minister beroept zich op informatie van De Nederlandse Vereniging van Banken en van Woon 2006. De NVB is in deze geen onafhankelijke partij. Woon 2006 is een database voor nieuwe aankopen terwijl het hier vooral oversluitingen betreft (70%). Ook betreft het bij Woon 2006 vrijwillige medewerking aan het onderzoek, terwijl NHP volledige portefeuilles heeft gebruikt voor de analyse van de hypotheeklasten.
4. De Minister stelt suggestief dat mensen 'wel voor lange looptijden zullen hebben gekozen', terwijl juist is gebleken dat bij een zesjaarsrente hogere leningen werden verstrekt dan bij een 10 jaarsrente.

5. De Minister haalt een onderzoek aan van DNB over gemiddelde hypotheekrentes terwijl het hier juist excessen betreft: 60.000 van de miljoenen hypotheekrentes in ons land hebben een klein effect op gemiddelden maar zijn in absolute zin hoge aantallen.

6. DNB spreekt over rentestijging van 2%, maar dat betreft alleen nieuwe leningen. Bij verlengen van de hypotheek na afloop van de rentevastperiode, waar het hier met name over gaat, is de verlengingsrente inmiddels tot 3,3% hoger dan in 2004 en 2005.

7. AFM laat zien dat de eigen gedragscode van banken voor maximale leensommen door 25% van hen niet is nageleefd in 2006-2007. Dan mag verondersteld worden dat dit in 2003-2005 ook het geval is geweest en dus 1 op de 4 hypotheekrentes wellicht te ruim is verstrekt volgens de gedragscode. Dit is, zeker in het licht van de huidige situatie, zorgwekkend en vraagt om nader onderzoek.

Over NHP

Pieter Lijesen (40) is fiscaal jurist en initiatiefnemer van NHP, gevestigd in Tilburg. NHP is verzekeringsvergelijker en financiële full service dienstverlener met ruim 300 aangesloten Erkend Hypotheekadviseurs. NHP streeft naar maximale transparantie van de kostenstructuur van financieel advies en stelt traditionele verdienmodellen ter discussie. In 2007 bracht NHP de eerste provisievrije hypotheek- en verzekeringsproducten op de markt. NHP biedt deze aan in samenwerking met gerenommeerde banken en Europese risicodragers. Voor het initiële onderzoek, rekenvoorbeelden, persberichten en andere publicaties zie ook www.nhp.nl