

HYPOTHEEKMARKT FINANCIERING

Pensioenfondsen verstrekt hypotheek nu zelf

Grote belegger komt politiek tegemoet door steeds meer rol bank over te nemen

Roger Cohen en Saskia Jonker
Amsterdam

Naast verzekeraars gaan nu ook pensioenfondsen zelf hypotheek aanbieden op de Nederlandse markt, een langgekosterde wens van politiek Den Haag. Beide institutionele beleggers, die gezamenlijk €800 mln neerleggen, nemen hiermee de rol over van banken. Die zijn door strengere toezichten terughoudend geworden met het verstrekken van hypotheek.

Politici willen de Nederlandse pensioenpotten graag aanwenden om de woningmarkt uit het slop te trekken. Minister Stef Blok voor Wonen werkt daarom aan de oprichting van een Nationale Hypotheek Instelling (NHI), waarmee beleggers dankzij staatsgarantie gemakkelijker kunnen beleggen in hypotheek met een Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Pensioenfondsen gaan nu een stap verder door (zonder overheidsgarantie) te beleggen in hypotheek met én zonder NHG. Ze steken samen met verzekeraars honderden miljoenen in een product van de Amsterdamse vermogensbeheerder Dynamic Credit en hypotheekdienstverlener Quion,

Terughoudend
Banken zijn door toezichten minder scheutig geworden met hypotheek

Wensdenken
Politiek wil dat pensioenfondsen de rol van banken overnemen

Eerste stap
Verzekeraars en pensioenfondsen voeren hun rol bij hypotheek op

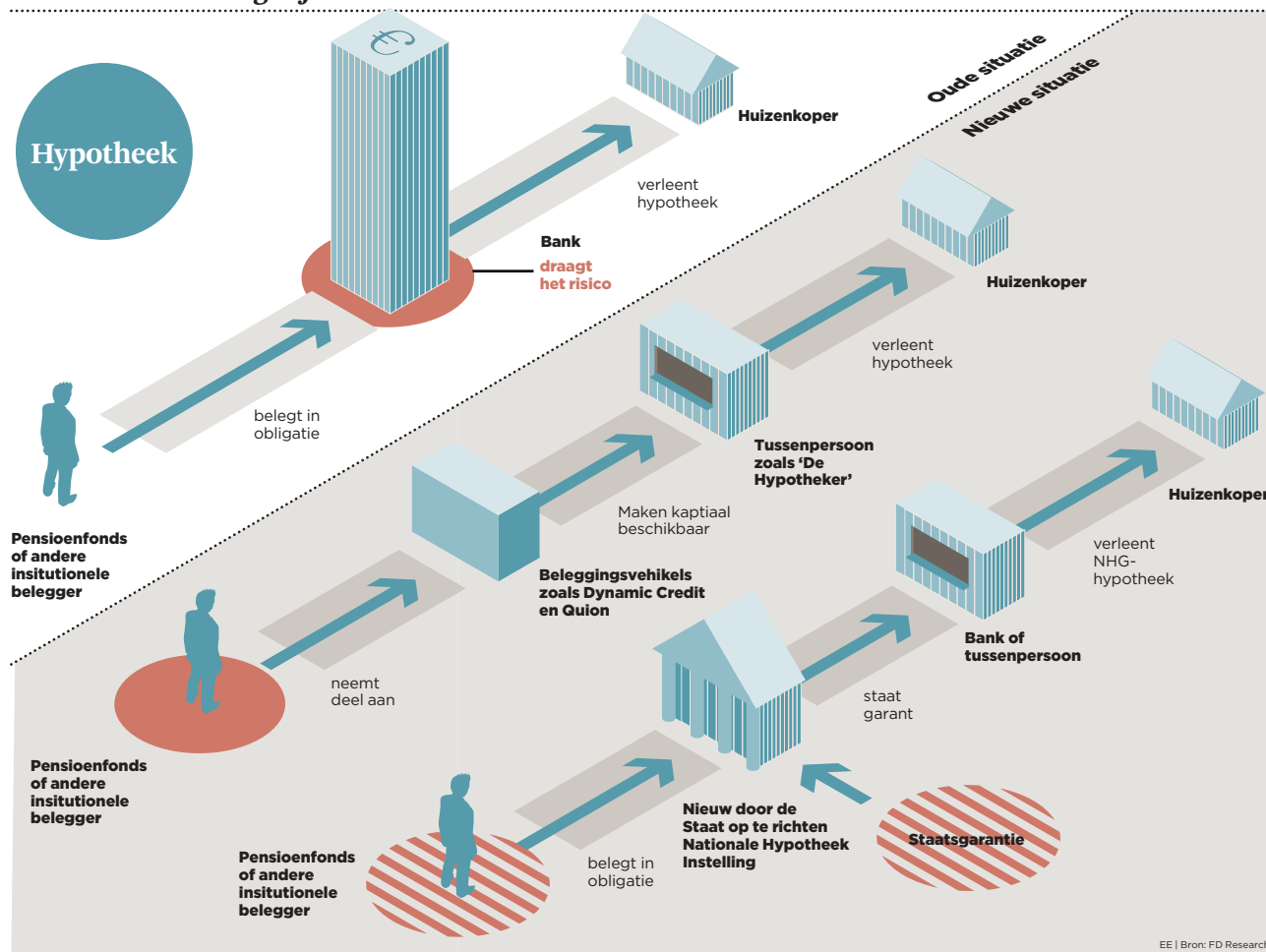
zusterbedrijf van adviseur De Hypotheek. Deze twee partijen bieden beleggers de gelegenheid een hypotheekportefeuille op te bouwen zonder zelf als bank op te moeten treden. Quion beheert al hypotheek voor partijen als BNP Paribas, NIBC en het Belgische Argenta. Het bedrijf uit Capelle aan den IJssel doet marketing, stelt hypotheekoffertes op, voert controles uit en verzorgt de administratie als de hypotheek eenmaal is afgesloten. Onder het label Hypotruster gaan de beleggers nieuwe hypotheek verstrekken aan woningkopers die zij zelf hebben geselecteerd op hun risicoprofiel. 'Dit is een direct kanaal van de pensioenfondsen naar de consument', zegt Tonko Gast van Dynamic Credit.

Vooralsnog gaat het om een klein aantal hypotheekleningen. In 2013 werd er op de Nederlandse markt voor bijna €37 mrd aan nieuwe hypotheek verstrekt, met bijna 170.000 nieuwe hypotheek in het Kadaster. De participerende partijen beleggen in ongeveer 4500 nieuwe hypotheek die veelal een waarde hebben tussen €175.000 en €200.000. De leningen hebben allemaal een rentevastperiode langer dan tien jaar. Om welke beleggers het gaat willen Quion en Dynamic Credit niet zeggen. Pensioenfondsen zijn huiverig om onder hun eigen naam hypotheek aan te bieden. Ze vrezen voor verwarring bij consumenten en willen niet dat hun deelnemers ten onrechte automatisch in aanmerking denken te komen voor de hypotheekleningen.

Grote beleggers begeven zich steeds vaker op de Nederlandse hypotheekmarkt. Vorige maand maakte de Britse investeringsmaatschappij Venn bekend dat het in Nederland hypotheek wil verstrekken, om ze daarna door te verkopen aan beleggers. De toestroom van het geld van grote beleggers kan gunstig zijn voor de consument, die kan profiteren van een groter aanbod van hypotheek.

Banken zijn door nieuwe toezichten terughoudend geworden met het verstrekken van hypotheek. Buitenlandse banken hebben zich de afgelopen jaren zelfs bijna

Nieuwe kredietmogelijkheden



De Nederlandse hypotheekmarkt is aantrekkelijk voor langetermijnbeleggers'

Marcel Zuidam van Quion
FOTO: SERGE LIGTENBERG



'Dit is een direct kanaal van pensioenfondsen naar de consument'

Tonko Gast van Dynamic Credit
FOTO: PETER STRELITSKI



geheel teruggetrokken uit de Nederlandse markt. Investeerdere staan klaar om die rol meer en meer over te nemen, verwacht Dynamic Credit en Quion.

De twee partijen bieden beleggers de gelegenheid van tevoren zelf te bepalen tegen welke maatstaven zij hypotheek verstrekken. Dat geeft ze meer grip op het risicoprofiel van de leningen, zeggen Gast en Marcel Zuidam van Quion. Specialistische kennis van Dynamic Credit, dat voor de Nederlandse Staat de Amerikaanse Alt+A-hypotheek van ING analyseerde, moet beleggers daarbij helpen.

Pensioenfondsen hebben al langer belangstelling om te beleggen in hypotheek. Pensioenuitvoerder Syntrus Achmea wist 38 pensioenfondsen over te halen geld te steken in een hypotheekfonds, waar nu bijna €3 mrd in zit. Verzekeraar Aegon startte vorig jaar een Hypotheekfonds ter waarde van €500 mln voor institutionele beleggers die in Nederlandse hypotheek willen beleggen.

Ook verzekeraars zijn in opkomst als hypotheekverstrekker. In het vierde kwartaal van 2013 groeide de portefeuille woninghypotheek van levensverzekeraars met €4 mrd tot €41 mrd, zo bleek vorige week uit cijfers van de Nederland-

sche Bank. De hypotheekportefeuille van levensverzekeraars groeit al sinds 2007 gestaag, maar in het laatste kwartaal van vorig jaar vond een groeiversnelling plaats. Telt men indirecte beleggingen in Nederlandse woninghypotheek, via belegging in schuldpapier uitgegeven door securisatievehikels, ook mee, dan komt de hypotheekportefeuille uit op €4,4 mrd.

De Nederlandse hypotheekmarkt is aantrekkelijk voor langetermijnbeleggers, zeggen Zuidam en Gast. De rendementen die ze kunnen verdienen met hypotheek liggen tussen 4% en 5,5%. Ter vergelijking: de rente op Duitse tienjaarsleningen ligt op 1,6%. Beleggers krijgen onder meer een premie voor het feit dat de markt voor hypotheekleningen minder liquide is dan de markt voor bedrijfsobligaties.

Vooral de markt voor hypotheek zonder NHG is volgens de twee bedrijven een onderontwikkeld deel van de hypotheekmarkt. De extra premie op hypotheekleningen zonder NHG kan oplopen tot 100 basispunten, aldus Gast. Dat is volgens hem vooral voor pensioenfondsen interessant. Hij denkt dat de vraag van institutionele beleggers naar hypotheekkrediet de komende jaren toeneemt. 'We hopen het aanbod dit jaar te verdrie- of viervoudigen.'