

FOCUS - 3 of 3 DOCUMENTS



Het Parool

15 oktober 2011 zaterdag

'Bij scheiding of ontslag kan men ineens geen kant op' Hoe komen de banken van al die huizen af?

BYLINE: tekst ton damen en albert de lange illustratie jorris verboon

SECTION: Economie; Blz. 32

LENGTH: 1395 woorden

Er was een tijd dat banken er pas na zes maanden achter kwamen dat iemand niet meer betaalde voor zijn hypotheek. Maar zo sloom en achteloos is de bancaire administratie niet meer. Wie korte tijd verzuimt rente en/of aflossing over te boeken, treft al heel snel een accountmanager aan zijn keukentafel, die vriendelijk doch beslist op de afspraken komt wijzen.

Jaarlijks brengen de banken 2000 tot 2200 woningen van wanbetalers naar de veiling. Dat aantal is al jaren min of meer gelijk, maar dat is vooral het gevolg van de toenemende terughoudendheid van de banken om hun probleemgevallen op de markt te gooien, te 'executeren'.

"Wat vandaag de dag op de veiling komt, zijn uitsluitend de huizen van de mensen die op geen enkele manier meewerken," zegt notaris Vic van Heeswijk, die vanuit zijn Rotterdamse kantoor zo'n dertig procent van alle executieveilingen in Nederland regelt. "Executie is in deze gevallen de enige, laatste optie. Het zijn geen situaties waar ik een traan om laat."

Dit zijn de moeilijke gevallen waarbij de accountmanager de keukentafel nooit heeft bereikt, omdat die keuken

helemaal vol stond met wietplanten of omdat er gesmeten werd met potten en pannen in een 'vechtscheiding'. Of de bewoners zijn spoorloos verdwenen, meestal naar hun land van herkomst, of ze zijn zo overladen met schulden, aan de drank of de drugs, dat een indringend gesprek financieel weinig meer oplevert.

Geen enkele bank wil door het leven gaan als de Grote Boze Ontruimer; er is nog zoiets als een zorgplicht en een al te rigide benadering van de wanbetalers zou wel eens aan het licht kunnen brengen dat de banken zelf te lichtzinnig zijn geweest in de achterliggende jaren.

Dat leidt ertoe dat de gezamenlijke Nederlandse banken op dit moment circa twintigduizend huizen onder beheer hebben die ze, met een volmacht van de in gebreke gebleven maar verder coöperatieve huiseigenaar, stilletjes proberen te verkopen via een makelaar.

Van Heeswijk: "Die twintigduizend huizen waren normaal gesproken allang op de veiling gekomen, maar in de huidige omstandigheden willen de banken dat niet; het is slecht voor hun imago en het zal de huizenprijzen nog verder drukken. Ze dringen aan op onderhandse verkoop, en daarmee komen ze in de problemen. Want de huiseigenaar waant zich voorlopig even veilig en hij wil niet dat zijn huis verkocht wordt, want dan staat hij op straat. Dus wordt er geen onderhoud meer gedaan, geen verzekering meer betaald en dient de bezichtiging, als men al binnenkomt, slechts om kopers af te schrikken. Maar al deze huizen zitten in het voorportaal van de veiling, dat gaat een keer loskomen."

Bij een gemiddelde huizenprijs van 200.000 euro praten we over een huizenportefeuille in handen van banken van vier miljard euro, waarvan nu al vaststaat dat een kwart van dat geld verloren gaat; het gemiddelde verlies per

'dossier' is inmiddels opgelopen tot vijftigduizend euro, het verschil tussen de opbrengst en de inmiddels veel te hoge hypotheek.

Was de afdeling 'Bijzonder beheer' bij de banken altijd een plek waar oververmoeide werknemers even konden bijkomen, tegenwoordig heerst daar de hectiek van een beursvloer. "Banken zijn met alle mogelijke methodes bezig om te kijken hoe ze van die twintigduizend huizen af kunnen komen," zegt Van Heeswijk.

Een bedrijf als Career Control in Woerden heeft op dit moment veertig financiële specialisten gedetacheerd bij banken, die niets anders doen dan te proberen een hypotheeksituatie maximaal uit te winnen, zoals dat heet. Dat is niet gemakkelijk: banken willen hun verlies beperken, de restschuld van de nalatige klant zo klein mogelijk houden en dus de vraagprijs zo hoog mogelijk. Maar in een al neergaande markt trekken ze de verhouding tussen vraag en aanbod nog verder scheef en ondertussen lopen ze al die maandelijks betalingen mis.

De banken moeten oude fouten herstellen zonder al te veel schade op te lopen, nu de verhouding tussen onderpand en hypotheek niet meer klopt. Veel mensen zijn totaal overgecrediteerd en de banken zijn huiverig om verlies te nemen.

Roy van Dalsem van Career Control: "Ze doen er echt enorm veel aan om deze problemen te tackelen. Maar als ze echt gaan veilen, betekent dat een verlies van zo'n vijftigduizend euro per woning en van de restschuld krijgen ze niet veel meer, die mensen gaan rechtstreeks de schuldsanering in."

De aanbieders van hypothecaire leningen gaan zeker na de eeuwwisseling niet vrijuit, zegt notaris Van Heeswijk, al hebben de huizenkopers altijd geprobeerd het maximale te lenen; de huizenprijzen stegen immers steeds.

"De afspraak was ooit dat je maximaal 125 procent van de executiewaarde kon lenen. De banken hebben dat opgerekt in hun honger naar marktaandeel, opgejaagd door de concurrentie en zeker ook door de Hypothekers van deze wereld, voor de markt volkomen onnutte aanbieders, die steeds de meest soepele bank hebben gezocht en verantwoordelijk zijn voor de meeste veilingen."

"En zo hebben ze elkaar gek gemaakt. De marges waren

minimaal, en dan moet massa de kassa maken. Men leende bij, hypotheeken werden aflossingsvrij, het inkomen van de partner telde mee en de klant keek maar naar één ding: wat ben ik netto per maand kwijt? Bij scheiding, ontslag en aan het eind van de rentevaste periode kan men ineens geen kant meer op."

De notaris schetst een somber beeld: iedereen is beducht voor zijn inkomen en koopkracht, huizenkopers hebben geen enkele haast en de onzekerheid over de aftrek van de hypotheekrente blijft maar boven de markt hangen.

"Afschaffing daarvan," zegt Van Heeswijk, "levert de staat een jaarlijkse besparing van 13 miljard euro op, maar op de huizenmarkt verdampt 340 miljard euro, als de prijsdaling twintig procent is, en dat levert de staat indirect een verlies op van 21 miljard per jaar."

Vorige week werd bekend dat dit jaar het aantal geregistreerde betalingsachterstanden van leningen met een Nationale Hypotheekgarantie (NHG) zal verdubbelen tot vierduizend.

Op dit moment worden bij 200.000 woningen betalingsproblemen gesignaleerd en staan 500.000 koophuizen 'onder water': de hypotheekschuld is hoger dan de executiewaarde. Als de huizenprijs met nog eens zeven procent daalt, zoals alle deskundigen verwachten, hebben volgend jaar een miljoen huizenbezitters dat probleem.

Bijkomend probleem voor de banken is dat ze, op grond van nieuwe Europese regels, de probleemgevallen in hun boekhouding zichtbaar moeten maken na 1080 dagen. De keus is dan: voordien veilen of afschrijven op de balans. En die periode loopt de komende maanden ten eind.

Van Dalsem: "Zo'n twee jaar geleden zijn de banken, om een golf van veilingen te vermijden, begonnen met het ophalen van een volmacht tot verkoop bij hun niet-betalende klanten, maar in een markt van 300.000 te koop staande huizen en 100.000 verkopen per jaar, ontstaat er een reservoir. Er komt een hausse aan veilingen, want de banken moeten wel. Ze zullen proberen het effect op de prijs klein te houden, maar het wordt een koopjesmarkt, want het zal de reguliere woningmarkt zonder twijfel beïnvloeden."

Van Dalsem en zijn partner Rutger Gilles hebben deze ontwikkeling voorzien en zijn drie jaar geleden de portal <http://koopeenveilinghuis.nl> begonnen, om particulieren

'Bij scheiding of ontslag kan men ineens geen kant op' Hoe komen de banken van al die huizen af? Het Parool 15 oktober 2011 zaterdag

toegang te bieden tot huizenveilingen die nu nog in handen zijn van handelaren. Vooruitlopend op nieuwe wetgeving die hetzelfde beoogt (zie kader) zijn ze gestart met het opleiden van erkende veilingmakelaars die de huizenveilingen een heel nieuw, en veel groter publiek moeten bezorgen.

Van Dalsem: "Op de veiling koop je een huis voor zeventig tot tachtig procent van de vrije verkoopwaarde, maar je loopt veel meer risico. Je koopt onvoorwaardelijk, zonder taxatierapport en meestal ongezien, omdat de huidige bewoner niet meewerkt, plus dat je dan nog voor ontruiming moet zorgen en maar moet afwachten of de keuken en de badkamer er nog in zitten. Dat gaat straks allemaal veranderen, de banken zijn veilinghypotheken met NHG-garantie aan het ontwikkelen en er komen voor kopers veel meer waarborgen. Zie het maar als een debiteurenruil: de

slechte eruit en de nieuwe erin."

'Bij scheiding of ontslag kan men ineens geen kant op'

De Nederlandse banken zitten met circa 20.000 woningen met een wanbetaler erin. Ze doen er alles aan om het te voorkomen, maar een golf van uitzettingen en huizenveilingen is onvermijdelijk.

LOAD-DATE: October 15, 2011

LANGUAGE: DUTCH; NEDERLANDS

PUBLICATION-TYPE: Krant

JOURNAL-CODE: parool