

Pensioenbeleggers APG en PGGM willen hypotheekbank met staatsgarantie

De beleggers van pensioenreuzen ABP en Zorg en Welzijn roepen de Staat op om mee te werken aan een nationale hypotheekbank. Deze bank moet een oplossing bieden voor de immense berg aan hypotheekschulden die de economie verlamt.

Prisco Battes en Elisa Hermanides
Amsterdam

Pensioenbeleggers APG en PGGM lanceren vandaag een plan voor een nationale hypotheekbank. Deze bank zou de financiering van bestaande hypotheekschulden met staatsgarantie (NHG-hypotheek) moeten overnemen. In plaats van een staatsgarantie op de NHG-hypotheek, komt er dan een staatsgarantie op het schuld papier van de nationale hypotheekbank. Pensioenfondsen kunnen vervolgens in dit gegarandeerde papier beleggen. Hypotheekklanten betalen een lagere rente.

Daarmee wordt een belangrijke aanzet gegeven tot het oplossen van het grote financieringsprobleem dat Nederlandse banken nu hebben met hun hypotheekportefeuille. Het uitgegeven schuld papier zou de totale waarde van alle NHG-hypotheekschulden beslaan. Pensioenfondsen zullen daardoor veel meer in hypotheekschulden beleggen dan nu het geval is.

Dat stellen ingewijden tegenover Het Financieele Dagblad. PGGM, beheerder van het vermogen van pensioenfonds Zorg en Welzijn, bevestigt dat hij samen met APG oproept tot het oprichten van een nationale hypotheekbank met gegarandeerd schuld papier, maar wil niets kwijt over details. APG, vermogensbeheerder van ABP, geeft geen commentaar. De twee pensioenbeleggers beheren samen meer dan €400 mrd aan pensioengeld. De constructie doet denken aan hypotheekbank Freddy Mac in de Verenigde Staten. Deze bank dient als een soort filter tussen banken en beleggers en heeft de staat als achtervang. Banken mogen alleen hypotheekschulden aanleveren die voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen. De slechte leningen moeten ze zelf houden.

Nederlandse banken hebben een groot financieringsprobleem. Met zo'n €350 mrd aan spaartegoed van huishoudens is er niet genoeg geld om de uitstaande hypotheekschuld van €650 mrd te financieren. Voor de crisis leenden banken en verzekeraars het verschil gewoon van buitenlandse beleggers. Maar in het buitenland zitten ze nu zelf om geld verlegen waardoor de afhankelijkheid van de Europese Centrale Bank (ECB) groot blijft. Daarbij vraagt het



Van de goed gevulde pensioenpot kan alleen meer naar hypotheekschulden als de Staat garant staat.

Foto's: Hollandse Hoogte



nieuwe toezichtsregime Basel 3 dat de kapitaaleisen opgeschroefd worden. Zelfs Rabobank, de grootste speler op de hypotheekmarkt, weet dat er een structurele oplossing moet komen.

Eigenlijk vragen de pensioenbeleggers de Staat om af te stappen van gegarandeerde hypotheekschulden en in plaats daarvan de garantie te koppelen aan de hypotheekverstrekker zelf. De nationale hypotheekbank kan vanwege de staatsgarantie hypotheekschulden verstrekken met een lagere rente, zo veronderstellen de pensioenbeleggers. Maar het voordeel is volgens hen ook dat deze nieuwe hypotheekbank geen probleem zal hebben met het vinden van financiering. Dit in tegenstelling tot de huidige banken.

De gedachte van APG en PGGM is dat zij niet de enige beleggers zijn die interesse hebben in het schuld papier van de nationale hypotheekbank. Schuld papier met een staatsgarantie trekt ongetwijfeld ook buitenlandse beleggers. Het zou zelfs als onderpand gebruikt kunnen worden.

Toch is er een probleem met het plan van de pensioenbeleggers. Banken zitten namelijk niet te wachten op een oplossing voor de NHG-portefeuille. Deze leningen kunnen ze immers nu ook al gemakkelijk doorverkopen aan institutionele beleggers. Bovendien leveren ze voor de banken een veel te aantrekkelijk rendement op. Met name Rabobank wijst dit soort ideeën af omdat er dan een concurrent bij zou ko-

men. Naar verwachting krijgt zo'n hypotheekbank een zeer hoge rating, iets waar Rabobank zich nu als enige mee onderscheidt in de markt. Ook blijven de banken dan zelf achter met de hypotheekschulden die relatief het meeste risico bevatten.

Ondanks moeizaam overleg, zijn banken nog altijd in gesprek met pensioenfondsen. De banken willen dat de pensioenfondsen een aanzienlijk deel van hun hypotheeklast van €650 mrd van hun schouders nemen. De fondsen zijn daartoe alleen bereid als de banken financieel diep door de knieën gaan. Bronnen rond de onderhandelingstafel zeggen nog maanden nodig te hebben. Werkgeversvoorzitter Bernard Wientjes zwaait met een oplossing en hoopt de partijen zo uit hun loopgraven te krijgen.

De argwaan bij pensioenfondsen is groot. 'We zijn er niet om het probleem van de banken op te lossen', zegt een bron die bij de onderhandelingen is betrokken. Toch wijzen de pensioenfondsen het bod van de bankiers niet meteen af, vanwege het nationaal belang. Belangrijker is dat het rendement op hypotheekschulden schommelt rond de 5% en daarmee dus veel hoger ligt dan de 1,6% op tienjarig Nederlands staatspapier.

Het grootste struikelblok aan de onderhandelingstafel is de omvang van de portefeuille en de prijs die ervoor moet worden betaald. Voor de banken heeft het alleen zin bij €150 mrd. Maar de fondsen vrezen dat hun beleggingsrisico zo te groot wordt.