

# ALT-ABRACADABRA MET ING

Nu de staat het risico op de Alt-A-portefeuille heeft overgenomen, is ING grotendeels daarvan af. De staat heeft zich geleend voor een wel zeer opmerkelijke reddingsactie, met mogelijk grote gevolgen.

TEKST: GERBEN HETTINGA (VALUE8); FOTO: ANP

**D**rie jaar geleden bestonden ze niet eens, maar na de subprime richten alle ogen zich op de Alt-A-leningen. De optimist noemt Alt-A-leningen de bijna hoogste klasse leningen waarvan de lener alleen niet de vereiste documentatie kon of wilde overleggen. De pessimist stelt juist dat deze 'lier loans' nog net niet subprime zijn. Feit is dat Alt-A-leningen een risicoprofiel hebben dat tussen beide in ligt. Gemiddeld gaat het om een hypothecaire lening van 321.000 dollar met een renteopslag van circa 3 procent. In totaal staat er voor bijna 700 miljard dollar aan Alt-A-leningen uit in de Verenigde Staten.

## GROTE INGEBOUWDE RISICO'S

De kredietwaardigheid van de Alt-A-lener mag dan hoger zijn dan die van de subprime-lener, toch zijn er ook punten waarop Alt-A slechter scoort. Zo wordt liefst 28 procent van de Alt-A-hypotheek gebruikt voor de financiering van een tweede woning, tegen 9 procent bij subprime. Deze categorie is per definitie beduidend risicovoller dan een lening op het eigen huis. Eind december was van alle Alt-A-leningen 7 procent in 'foreclosure', wat betekent dat de bank het huis verkoopt om de lening geheel of gedeeltelijk af te lossen. Subprime-leningen kwamen daar met 11 procent foreclosure opmerkelijk dichtbij.

Terwijl bij de subprime-leningen slechts 51,5 procent van de leners geen achterstand heeft met de betalingen, is het percentage bij Alt-A met 73,6 procent nog steeds vrij zorgelijk. De komende jaren wordt voor Alt-A echter een forse verslechtering verwacht. Niet alleen door de slechtere economische omstandigheden, maar ook omdat ruim de helft van alle Alt-A-leningen de zogenaamde 'option ARM' bevat, waardoor

er aan het begin van de looptijd minder betaald en niet of nauwelijks afgelost wordt. De relatief lage rente en de aflossingstermijn worden echter na circa vijf jaar aangepast, waardoor de lasten – afhankelijk van de dan geldende rente – flink kunnen oplopen.

Op bijna 40 procent van de Alt-A-leningen wordt de eerste jaren niets afgelost, maar dit is ook in Nederland met de aflossingsvrije hypotheek geen onbekend fenomeen. Bij 23 procent van de Alt-A-leningen is er een negatieve aflossing in de eerste periode. Dit betekent dat de hypotheeklast door de kunstmatig lage rentebetaling zelfs verder en verder oploopt. De komende drie à vier jaar zullen deze leningen 'resetten', waardoor de huizenbezitters de volle rentekosten inclusief aflossing moeten gaan betalen. Tegen de achtergrond van een haperende economie en hoge werkloosheid kan dit catastrofale gevolgen hebben.

## NERVEUS VAN ALT-A

Maar zolang de 'loan to value' kleiner is dan 100 procent, ofwel de waarde van het onderpand groter is dan de lening, is er niets aan de hand voor de bank. Bij het afsluiten van de vele Alt-A-leningen was de loan to value gemiddeld 80 procent. Maar door de forse huizenprijsdaling ligt de actuele verhouding natuurlijk een stuk on-

gunstiger. Dit geldt met name voor de staat Californië, waar de huizenprijs het afgelopen jaar met liefst 26,8 procent daalde. Niet toevallig is dit net de staat waar ING met 40 procent van haar Alt-A-portefeuille fors oververtegenwoordigd is.

Gezien het feit dat 58 procent van de leningen werd afgesloten om de overwaarde uit het huis vrij te maken of andere aankopen te (her) financieren, zal duidelijk zijn dat er mensen in de problemen gaan komen nu de huizenprijzen fors gedaald zijn. Bij een te hoge loan to value riskeert de bank dat de huiseigenaar de betaling stopt en de huissleutels inlevert bij de bank. De bank moet dan het huis met verlies verkopen, terwijl de juridische en

## ALT-A VERSUS SUBPRIME

	Subprime	Alt-A
Aantal leningen	2,7 miljoen	2,2 miljoen
Gemiddelde lening	\$182,105	\$321,140
Lening voor eigen huis	90,9%	72,2%
Gemiddeld rentetarief	8,32%	6,34%
Loan to value (bij afsluiten)	84,4%	81,2%
Verstreken duur	41 maanden	36 maanden
ARM option	61,0%	52,4%
Aflossingsvrij	12,0%	38,0%
Negatieve aflossing	0,0%	23,2%
Bewijs ontbreekt ('lier loans')	32,4%	73,1%

Bron: Federal Reserve Bank of New York (januari 2008), zie [www.newyorkfed.org](http://www.newyorkfed.org)

\* behalve aantal leningen, cijfers op basis van leningen voor het eigen of eerste huis.

## BETALINGSMORAAL ALT-A EN SUBPRIME

	Subprime	Alt-A
Geen betalingsachterstand	51,5 %	73,6 %
Betaling gemist in laatste jaar	62,5 %	33,1 %
30-60 dagen achterstand	11,0 %	5,7 %
60-90 dagen achterstand	6,4 %	3,4 %
> 90 dagen achterstand	13,0 %	6,7 %
Gedwongen huizenverkopen	11,4 %	7,2 %

Bron: Federal Reserve Bank of New York (januari 2009), mbt eigen huis