

GSVB GENOOTSCHAP STRATEGIE EN VISIE IN DE BOUW

Vastgoedlezing GSVB Champagne-ontbijtcessie op 29 januari 2009.

Crisis is kans: bezien vanuit het gezichtsveld van Frank Gevaerts van Geervliet directeur/eigenaar van FOG Vastgoedfinanciering B.V. gevestigd te Rotterdam, een intermediair in financieringen van commercieel vastgoed.

FOG Vastgoedfinanciering B.V. een vennootschap opgericht in 1988 die uitsluitend bemiddeld in commerciële vastgoedfinancieringen. Wij maken financieringsvoorstellen voor zowel de privé als de professionele vastgoedbeleggers, projectontwikkelaars, bouwers, beursgenoteerde bouwondernemingen en dienen deze in bij financiële instellingen die bereid zijn ons voorgelegde kredietarrangement te honoreren in een financieringsofferte zonder voorbehouden met als basis de zekerheid van het vastgoed. Mocht u problemen hebben met uw nieuwe financiering of herfinanciering schroom niet met ons in contact te treden. Voor het overige verwijs ik u gaarne naar onze website www.fog.nl.

Het woord crisis werd in Amerika medio 2007 bekend onder de naam hypotheekcrisis. Door de schaalvergroting werd het begin 2008 een kredietcrisis genoemd. Dit betrof in eerste instantie alleen nog de vastgoedbanken en hypotheekverstrekkers in Amerika, deze werden echter snel opgevolgd door de Amerikaanse zakenbanken. Door de globalisering van het bankstelsel en de steeds maar groter worden kredietcrisis in Amerika, werd het een wereldwijde kredietcrisis vanaf het 3^{de} kwartaal 2008. In het 4^{de} kwartaal 2008 begon de kredietcrisis naar de reële economie in Nederland over te slaan en zijn wij inmiddels beland in negatieve groeiscenario's van het BBP en deflatieverwachtingen doen de ronde. Ondanks de in beginsel nog positieve berichten en verwachtingen van politiek Den Haag, moet nu ook ons land de groeiverwachtingen zeer scherp in negatieve zin bijstellen. De industrie kampt met een dramatisch sterk inzakkende vraag en alle sectororen van het bedrijfsleven hebben hieronder te lijden.

De vraag is nu: staan wij ook aan de vooravond van een hypotheekcrisis in Nederland, met alle mogelijke gevolgen van een eventuele individuele crisis, de crisis waarbij werknemers op grote schaal worden ontslagen wegens het inkrimpen/saneren of failleren van bedrijven? Voor de beantwoording van deze vraag, ga ik u meenemen naar Amerika waar alle ellende is begonnen.

1. De Amerikaanse hypotheekcrisis

De meest genoemde verklaring voor de ontstane problemen is dat banken en andere woningfinanciers in Amerika in de loop der tijd overmatige hypothecaire kredietverleningen tot stand hebben gebracht aan onvoldoende kredietwaardige woonconsumenten.

a. Overmatige hypothecaire kredietverlening

Is de verhouding van de hypothecaire financiering van de eigen woning tot de waarde van de eigen woning. In het bankenjargon noemen wij dat: **de Loan to Value Ratio**. De nieuw verstrekte hypotheke in Amerika, de periode 2001 tot en met 2007, waren zeer stabiel, zo tussen de 75 a 80% van de waarde van de woning werd maar hypothecair belast. Bij nieuwe woningfinancieringen in Nederland lag dat percentage in dezelfde periode duidelijk hoger. Woonhuisfinancieringen tot wel 125% van de aankoopssom waren geen uitzondering.

b. Overmatige woonlasten

Overmatige kredietverlening kan ook betrekking hebben op het feit dat de woonlasten in die genoemde periode exorbitant zouden zijn gestegen. De periode 2002-2006 gaf aan dat er eigenlijk geen sprake van was dat Amerikanen grote lasten op zich hadden genomen. De koopquote (netto woonlasten in procenten van het inkomen) in de VS in die periode bedroeg rond de 10%, terwijl in Nederland volgens het VROM deze rond de 20% bedroeg.

Daarmee lijkt het erop dat van overmatige kredietverlening aan eigen woonbezitters in algemene zin in de periode 2002-2006 in Amerika geen sprake is geweest.

c. Slechte debiteuren

De relevante vraag is dan of er sprake is geweest van kredietverlening aan minder kredietwaardige groepen.

GRAFIEK I.

Aantal huishoudens dat de hypotheekverplichtingen niet meer nakomt.

Uit deze grafiek blijkt dat in 2004 tot medio 2005 ca. 75.000 huishoudens de hypotheek-verplichtingen niet meer na konden komen. Tot medio 2006 blijkt dat dit gegroeid is naar ca. 100.000 en medio 2007 naar 180.000 huishoudens. Of deze problemen inderdaad geconcentreerd waren bij die debiteuren met een hoog risicoprofiel, de zogenaamde "subprime mortgages" geeft de volgende grafiek weer.

GRAFIEK II.

Percentage hypotheekgevers dat verplichtingen niet meer nakomt.

Opmerkelijk hierbij is dat vanaf medio 2000 tot medio 2007 beide soorten zeer stabiel waren in termen van kredietrisico. Wel lag de kans op betalingsproblemen bij de "subprime" hypotheek ca. 5 maal hoger dan bij de "prime" hypotheek, maar die verhouding was al aanwezig vanaf het jaar 2000. In 2001 lag het risico voor een betalingsachterstand bij "subprime" hypotheek zelfs hoger dan in 2007. Daar het een structureel gegeven betreft dat het verschil in risico voor een betalingsachterstand bij een "subprime" hypotheek 5 keer hoger ligt dan bij een "prime" hypotheek, ligt het voor de hand dat de geldverstrekende instelling zijn condities (renteopslag) hierop heeft aangepast. Klaarblijkelijk heeft de ongunstige situatie in 2001 niet tot grote problemen bij de hypotheekverstrekkers geleid, terwijl het beeld nog ongunstiger was dan in 2007. De voornaamste verklaring is te vinden in grafiek III: de ontwikkeling van huizenprijzen in de VS 2000-2007 en het aantal gereedgekomen woningen in de VS.

GRAFIEK III.

Ontwikkeling huizenprijzen + gereedgekomen woningen VS 2000-2007.

Grafiek III geeft in de linker as weer dat de huizenprijzen in het jaar 2000-2001 met ca. 10% zijn gestegen, ondanks dat in die periode een sterke economische groeivertraging in de VS plaatsvond met als gevolg het snel oplopende aantal huishoudens met betalingsproblemen. Vanaf medio 2002 tot het vierde kwartaal 2005 zijn de huizenprijzen nog eens met meer dan 5% gestegen, waarna een scherpe daling intrad, met als gevolg dat de huizenprijzen per 1-1-2007 onder het niveau kwamen te liggen van de prijzen van medio 2000. De verklaring dat er in 2001-2002 geen hypotheekcrisis uitbrak, hoewel een groot aantal huishoudens betalingsproblemen had en ondanks een lage economische groei, dient gezocht te worden in het gegeven dat de prijzen van de woonhuizen maar bleven stijgen en dat de woonlasten door het activistisch rentebeleid van de FED wat goedkoper werden.

Dat deze scherpe daling in 2006/2007 zijn intrede deed, was niet te wijten aan de economische groei. De economische groei in 2001 zat in een dip met een groei slechts $\frac{3}{4}\%$ van het BBP. In 2007 gaf deze een dalende tendens weer maar bedroeg nog 2%. Ook het aantal woningen in aanbouw was reeds afgenomen. En zoals de rechter as van grafiek III weergeeft, zijn de gereedgekomen woningen in 2007 met meer dan 25% gedaald tot het laagste niveau ooit van begin deze eeuw. Maar zelfs dit verminderde nieuwe aanbod van woningen kon de vraaguitval blijkbaar niet opvangen met als gevolg (in aanvang nog lichte) prijsdalingen. De oorzaak van de forse vraaguitval op de Amerikaanse woningmarkt, terwijl het algemene economische klimaat daar tot medio 2007 nog weinig aanleiding toe gaf, moet gezocht worden bij de kostenontwikkeling van het eigen woningbezit. De belangrijkste kostenpost hierbij is de rentecomponent van de hypotheek.

GRAFIEK IV.

Hypotheekrente 5 jaar vast, FED Open Market Operations.

In 2000 steeg de relatieve hypotheekrente (variabel en vijf jaar vast) voor een korte periode met ongeveer 15% om daarna snel te dalen, terwijl de relatieve hypotheekrente (variabel en vijf jaar vast) in 2006 met 50% en in 2007 met 65%, en daarna langdurig, was gestegen ten opzichte van 2004. Een belangrijke achtergrond van de rentestijgingen op de hypotheekmarkt in de periode tot medio 2007, is de uitzonderlijke sterke relatieve stijging van de officiële rentetarieven van de Amerikaanse Centrale Bank. Dit resultaat was het saldo van een zeer sterke verlaging van de tarieven na 2001 en vervolgens weer een sterke verhoging sinds 2004. De Centrale Bank voerde een beleid wat meer gericht is op het beïnvloeden van de Amerikaanse economische groei, dan het accent te leggen op het beperken van de inflatie, dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de ECB die het accent veel meer bij de inflatiebestrijding legt.

Uit deze grafiek blijkt dat de Centrale Bank van Amerika een zeer activistisch rentepolitiek heeft gevoerd en nog steeds voert. De zeer sterke renteverlaging van de tarieven na 2001 kwamen in 2004 op het laagste niveau sinds 1954 om vervolgens een relatieve stijging te ondergaan van meer dan 400% in januari 2007 om dan weer medio januari 2009 op het niveau onder dat van 2004 te komen.

De belangrijkste veroorzaker lijkt te liggen bij de sterke relatieve hypotheekrentestijging. Deze was langdurig in 2004-2007 zodat gaandeweg steeds meer huishoudens met deze rentestijging werden geconfronteerd. Het blijkt dat van de Amerikaanse hypotheekgevers tot 2003 slechts 10% middels kort geld waren gefinancierd. Bij de nieuwe hypotheekleningen gesloten tussen 2003-2006 blijkt dat 30% de rente op korte wijze had vastgelegd. Het zal duidelijk zijn dat dit een zeer kwetsbare groep is indien de FED een activistisch rentebeleid voert.

Daar de woonlasten steeds maar duurder werden, leidde dit bij een groeiend aantal huishoudens tot betalingsachterstanden. Dit laatste is niet uniek te noemen in Amerika, zoals bijvoorbeeld in 2001. Diegenen die een beter huis wilden kopen werden ook geconfronteerd met relatieve prijsstijgingen in de woonlasten, waardoor de koopmarkt stagneerde en de huizenprijzen in 2007 zeer sterk daalden.

Overige aspecten

Doordat de LTV van de hypothecaire leningen oploopt naarmate de waarde van het onderpand afneemt, trachten de banken dit risico te ondervangen door grotere marges in rekening te brengen en een beleid te voeren van een minder snelle verstrekking. Gevolg, steeds meer huishoudens kwamen in problemen. En hiermee was de bodem voor de negatieve spiraal van woonhuisprijzen gelegd.

Last but not least kwam er nog bij dat, geheel in afwijking bij hypotheekverstrekking in Nederland, alle woningfinancieringen in de VS puur objectfinancieringen zijn. In banktermen Non Recourse Financieringen. Dit betekent dat nadat je de sleutels letterlijk hebt ingeleverd bij de geldverstrekker, deze geen verhaalsrecht kan uitoefenen op de restschuld die bij verkoop van de woning ontstaat indien de verkoopsom lager is dan de hoofdsom van de hypotheek.

Tevens werd de markt ook nog geconfronteerd met een koperspubliek, die met de gedachte rondliep van: wij stellen de aankoop nog maar even uit want dan zal de aankoop op termijn nog wel eens lager kunnen uitvallen. Deze groep huishoudens bleek haar gelijk wel gekregen te hebben, want in anderhalf jaar tijd is daarmee de reële daling van huizenprijzen opgetreden van ca. 25%, waardoor de kredietcrisis een feit werd. Fannie Mae en Freddie Mac waren goed voor bijna de helft van de Amerikaanse hypotheekmarkt. Samen waren zij eigenaar of stonden garant voor ruim \$ 5 biljoen aan uitstaande hypotheek. In september 2008 werden beide instellingen overgenomen door de Amerikaanse overheid, dus van de ondergang gered en genationaliseerd.

Samenvattend lijkt het erop dat het activistisch gedrag van de Centrale Bank van Amerika in relatie tot de hypothecaire geldverstrekkers, die de hypotheek met een forse marge als pakketten in de markt verkochten (seculariseren), een zeer belangrijk aandeel hebben gehad in het ontstaan van de hypotheekcrisis, welke door zijn omvang uitgroeide tot een wereldomvattende kredietcrisis en naar het lijkt een mondiale economische crisis aan het worden is.

ONTWIKKELINGEN IN NEDERLAND

GRAFIEK V.

FED Open Market Operations, ECB Fixed Rate Tenders, ECB Deposit Facility.

In het vorige is aangegeven dat de rentepolitiek van de Federal Reserve een zeer belangrijke element was van de ontstane problemen op de vastgoedmarkten in de VS. Hoe zag het rentebeleid van de ECB en vooral in Nederland er uit in die periode. In grafiek V zijn deze weergegeven in vergelijking met die van de VS. Wij kunnen constateren dat de twee centrale banken, tot stevige monetaire verruiming zijn overgegaan in de neergaande conjunctuur van medio 2001- 2003 en dat de rentetarieven vanaf 2004 - 2006 weer stevig zijn opgetrokken. Het valt op dat de timing van de ingezette rentedaling en stijging niet alleen verschillend zijn maar ook in de mate waarin.

Terwijl de discontovoet in de VS in vanaf medio 2007 binnen een jaar met meer dan 3% punten wordt verlaagd, verhoogt de ECB de beleningsrente in 2007 in twee stappen van 2,5% naar 3% en verhoogt de rente zelfs nog een keer medio 2008 naar 3,25%. Pas in november, nadat de kredietcrisis in volle omvang zichtbaar is geworden, wordt de rente weer verlaagd naar 2,75%, om op 16 januari 2009 een verlaging door te voeren met 50 basispunten naar 2% om de effecten van de recessie te verzachten, dit mede daar de inflatie beneden de kritische grens van 2% kwam te liggen.

GRAFIEK VI.

Verschil tussen woninghypotheekrente en geldmarktrente.

In Nederland is er vanaf 2005 tot het derde kwartaal 2007 een sterke daling opgetreden tussen het verschil van de geldmarktrente en de rente van de woninghypotheken. Deze verschillen zijn zo klein geworden in de loop van 2007, dat ze een daling van de hypotheekrente in de weg staan. Vanaf het tweede kwartaal zien wij de spread stijgen met de korte rente middels de daling van de rentetarieven, wat eventueel lucht kan geven voor een daling van de hypotheekrentes.

Nederland lijkt, zoals in de inleiding al is verondersteld, zich op dit moment niet in een hypotheekcrisis te bevinden. Wel is de kredietcrisis in zijn volledigheid aanwezig die ook zijn uitwerking niet mist naar de hypotheekmarkt.

Diverse indicatoren rond de woning- en hypotheekmarkt zijn o.a.

- 1- het vertrouwen van de consument;
- 2- de continuïteit van bedrijven en werkgelegenheid;
- 3- aanbod van woningen en de huizenprijsontwikkeling;
- 4- de mogelijkheid van het verkrijgen van hypothecaire leningen.

Ad 1. Het vertrouwen van de consument/huishoudens.

Tot einde 2008 was de consument nog redelijk positief over het economische proces in Nederland. Ondanks dat onder de huishoudens die afgelopen jaar hadden belegd veel vermogen is verloren. Naar schatting zijn de waardebezittingen van Nederlandse huishoudens en pensioenfondsen met € 200 miljard afgenomen, dit gaf geen aanleiding tot koopkrachtvermindering tijdens de Sinterklaas- en Kerstinkopen. Voor vele huishoudens was de realiteit tot eind 2008 nog een positieve voor de portemonnee. De daling van de autobrandstof, goedkopere boodschappen bij de supermarkt, kleine fiscale voordelen konden in 2008 nog genomen worden en het vooruitzicht dat werknemers de WW-premie in 2009 niet meer behoeven te betalen heeft wellicht bijgedragen aan dit sentiment.

De echte realiteit is natuurlijk een andere. De kredietcrisis, waarvoor een overheidsingrijpen voor de financiële sector voor de tweede keer noodzakelijk bleek te zijn, is reeds overgeslagen naar de reële economie. In politiek Den Haag was tot voor kort nog de gedachte voor 2009 een klein plusje voor het BBP te kunnen noteren. De oppositie denkt hier duidelijk anders over en suggereert een negatieve groei die eerder bij de 4 dan bij de 3% zal komen te liggen. Wel is een gegeven dat elke volgende raming negatief is over de groei van de economie. Diverse indicatoren geven nu ook steeds meer aan dat huishoudens minder vertrouwen beginnen te krijgen, met als mogelijk gevolg een mentaliteitsverandering van: "de hand op de knip". Vele gepensioneerden hebben al de wetenschap dat hun pensioen in 2009 niet zal worden geïndexeerd, dus minder besteedbaar inkomen.

Ad 2. Continuïteit van bedrijven en de werkloosheid.

Er zijn in november vorig jaar flink meer bedrijven failliet verklaard dan een maand ervoor. Het totaal kwam uit op 410 faillissementen, 70 meer dan in de maand oktober 2008. Gelukkig is dit nog geen record. In april 2005 lag het aantal nog ruim boven de 450. Wel is de stijging fors na jaren van daling. Bedrijven die acuut door de kredietcrisis een sterke omzetsdaling konden aantonen, vroegen bij Minister Donner werktijdverkorting aan. Het loket voor deze aanvragen was in eerste instantie opengesteld van 6 december tot uiterlijk 31 december 2008 om dan definitief te sluiten. Inmiddels worden aanvragen ingediend voor 1 maart 2009 nog in behandeling genomen. Dat de problematiek steeds ernstiger aan het worden is, wordt ook bevestigd door het feit dat de trend van dalende werkloosheid een omslagpunt heeft bereikt. In het laatste kwartaal 2008 meldde het CBS 300.000 werklozen. Het UWV meldde begin januari 2009 20.000 nieuwe WW-uitkeringen wat eind december gegroeid was naar 35.000. In de eerste 2 weken van januari blijkt de instroom van WW-aanvragen al op 13.000 te liggen. Door uitval van de productie zal ongetwijfeld een verdere vertaling geven naar minder arbeid. ING, Philips en Corus, die nu werknemers gaan ontslaan, zullen niet allemaal via de natuurlijke weg afvloeien. In vele bedrijven zullen uitzendkrachten, parttimers en kortdienstverbanden worden beëindigd. Al met al zijn te voortekenen dan ook buitengewoon verontrustend.

Ad 3. Aanbod van woningen en de ontwikkeling van huizenprijzen.

Nieuwbouwmarkt:

Uit de cijfers van het Nepron blijkt dat de verkoop van nieuwe woningen als gevolg van de onzekerheid bij de consument in de loop van 2008 is gehalveerd. Werden er in het eerste kwartaal van 2008 nog 8.202 nieuwbouwwoningen verkocht, in het vierde kwartaal waren dat er nog maar 4.312.

Ten opzichte van hetzelfde kwartaal 2007 is het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in het vorige kwartaal met 49% gedaald. Over geheel 2008 verkochten projectontwikkelaars ruim 25.000 woningen, 30% minder dan het jaar daarvoor. In november en december 2008 zijn in Nederland per maand nog maar 1.382 respectievelijk 1.308 nieuwe woningen verkocht, de helft minder dan dezelfde maanden in het jaar daarvoor, en voor Zuid-Nederland werden in december 2008 72% minder huizen verkocht. In het algemeen is de nieuwbouwmarkt kwetsbaarder voor een "dip" dan de markt van bestaande woningen.

Ontwikkeling huizenprijzen:

De financiële crisis krijgt in het derde kwartaal 2008 ook vat op de huizenmarkt. In het derde kwartaal daalden voor het eerst in achttien jaar de huizenprijzen. De daling, 3^{de} kwartaal, is nog klein slechts 0,3%. Het grootste risico zit in het niveau van de huizenprijzen. Een huis in Nederland kost gemiddeld 6,8 keer het bruto jaarinkomen, in de VS ligt dat op gemiddeld 1,9 keer. Volgens de gegevens van de NVM blijkt in het vierde kwartaal 2008 de vraagprijzen van vrijstaande woningen met 17% gedaald te zijn.

Bij de presentatie van derde kwartaalcijfers gaf de NVM nog aan een stijgingpercentage voor woningprijzen over 2008 te verwachten van 1,6% (eerdere raming was 2%), echter in januari 2009 blijkt bij de presentatie van het 4^{de} kwartaal, dat per saldo een gemiddeld verkoophuis in 2008 1,8% goedkoper is geworden. Wel een verschil van 3,4% in 3 maanden tijd in deze voorspellingen. De NVM verwacht nu dat de daling van de prijzen van woningen zeker in de eerste helft van 2009 zal doorzetten met gemiddeld 5% en voor de duurdere woningen tussen de ca.5 en 10% .

De vraag is: staan wij aan de vooravond van een forse neerwaartse correctie in navolging van de VS, Groot-Brittannië en sinds kort Spanje? Wij kunnen maar hopen dat twee positieve factoren een "stevige" bodem kunnen leggen: ten eerste de woningnood en ten tweede de rentebeweging van de "lange" rente. Negatieve krachten zijn: de economische groei van het BBP en de kredietverstrekking van de banken. De kredietcrisis heeft de banken kopschuw gemaakt. Hypotheken worden minder gemakkelijk verstrekt, dan wel tegen hogere risico-opslagen.

Ad 5. Hypothecaire kredieten.

Zorgwekkend is dat banken de kredietkraan voor hypotheken min of meer hebben dichtgedraaid. Het beleid bij de meeste banken is nu gericht op het risicomanagement en wel in directe zin op de bestaande financieringsportefeuille. Dossiers van al verstrekte kredieten worden minutieus onderzocht of aan alle eisen en voorwaarden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst zijn voldaan. Tevens zullen deze tegen het licht worden gehouden en worden getoetst aan de tegenwoordige beleidslijnen, die nagenoeg alle vastgoed- & hypotheekbanken nader hebben geformuleerd in het laatste kwartaal van 2008. Groei, derhalve het uitzetten van gelden waar het loket voor bestemd is, krijgt de tweede prioriteit. Het verbeteren van bestaande leningen tegen lagere L.T.V., margeverbetering bij verlengingen van de leningen in combinatie met meer zekerheden van de achterliggende partijen is het credo van vandaag.

Het verstrekken van nieuwe leningen op basis van de aangeboden hypothecaire zekerheid, zullen over de gehele linie voor vele aanvragers er minder aantrekkelijk gaan uitzien dan zij gewend waren, uitgaande dat de bank al tot een financiering wenst over te gaan.

Ten eerste de bevoorschotting t.o.v. de waarde, de L.T.V. zal gemiddeld 10 tot 15% lager uitvallen dan wat u gewend was. Vermoedelijk zal in de nabije toekomst uitsluitend nog courant vastgoed gefinancierd kunnen worden en voor mindere courante zullen diverse loketten gesloten blijven. Enige uitzondering hierop zou kunnen zijn, dat bestaande relaties met overwaarde op de lopende vastgoed portefeuille nog wel mogelijkheden krijgen. Strengere eisen t.a.v. solvabiliteit en continuïteit van de aanvrager zal gevraagd worden om tot eventueel een leningovereenkomst te verkrijgen.

En als dan eindelijk de aanvrager de toets heeft doorstaan en de bankinstelling bereid is om tot een definitieve offerte over te gaan, zullen de condities hiervan in ongunstige zin sterk afwijken met wat de aanvrager gewend was.

Voor commercieel vastgoed lagen de rentemarges (zowel kort als lang) tot medio 2008 nog tussen de 75 a 100 basispunten. De verwachting is voor 2009 dat deze marge rond de 200 basispunten zal uitkomen e.e.a. afhankelijk van de looptijden en courantheid. Hierin is dan wel opgenomen een liquiditeitsopslag van ca. 30 tot 70 basispunten. Deze extra renteopslag rekenen banken elkaar toe, daar zij hun directe collegabank niet vertrouwen, ondanks dat de overheid hiervoor al anderhalve maand € 200 miljard garantiekapitaal hiervoor heeft vrijgemaakt.

Een tendens is dat rente ontwikkeling in Nederland in de afgelopen 2 maanden aan het veranderen is: Zorgelijk is dat de rente op de kapitaal markt (IRS) is aan het oplopen is en plezierig is dat geldmarktrente (euribor) aan het dalen is. Op 28-11-2008 bedroeg nog het verschil tussen kort en lang 0,488% in het voordeel van lang, (inverse structuur) Gisteren lag het 10 jaars IRS tarief 0,95% boven het 3 mnds euribor tarief. Het verschil is in slechts 2 maanden tijd opgelopen naar een niveau van 1,438%

Betalingsachterstanden:

Directe gegevens over huishoudens die betalingsachterstanden zouden hebben zijn niet of nauwelijks voorradig. Hypotheekverstrekkers lopen niet te koop indien hun debiteuren achterstanden hebben. De beste graadmeter is de groei van de personele bezetting van Bijzonder Beheer afdelingen van financiële instellingen. Bij diverse vastgoedbanken blijkt dat het aantal in voorbereiding of al geveilde objecten nauwelijks tot geen toename heeft gegeven. Gisteren vernamen wij wel dat diverse personen, commercieel werkzaam bij één van de grootste commercieel vastgoedfinanciers van Nederland, gedetacheerd worden naar een nieuw op te richten afdeling, zijnde een voorloper van de BB afdeling. Dit geeft wel aan hoe de gedachte is. Ook de gegevens van publieke executieveilingen van vastgoed is nog niet aan het toenemen.

Crisis is kans is het thema van deze ochtend. Aan de crisis in al haar facetten heb ik ruim aandacht gegeven. Voor de kansen wil ik het volgende opmerken.

- De crisis geeft u nu de kans bij een vastgoedfinanciering of herfinanciering contact op te nemen met FOG Vastgoedfinanciering en een financiering op maat aan te vragen.
- De crisis geeft de overheid nu de kans om diverse investeringen naar voren te halen en werkgelegenheid te creëren. Meer garanties af te geven t.b.v. de woningbouw en de woningmarkt. Subsidiëren van scholingsprogramma. Procedure bij arbeidstijdverkorting ruimer opzetten en stimuleren. Kortom, het sentiment van de consument op korte termijn positief ombuigen en trachten het Obama effect te bewerkstelligen.
- De crisis geeft de banken nu de kans om leningen aan consumenten en bedrijven groot en klein te verstrekken op een wijze die zij voor juli 2008 ook sloten. Alle problemen die ontstaan zijn omtrent uitstaande leningen hebben niet in Nederland plaatsgevonden. Door nu de Nederlandse economie plat te leggen, graven zij hun eigen graf alsmede dat van ons.

Voor de overige kansen laat ik mij gaarne inspireren door de 2 volgende sprekers.

Rotterdam, 29 januari 2009
F.R. Gevaerts van Geervliet