

## ● Een waardedalingverzekering voor uw huis? ●

In oktober jongstleden is het kwartaalrapport van de NVM uitgebracht. Hieruit blijkt dat voor het eerst sinds achttien jaar de gemiddelde huizenprijzen zijn gedaald. De prijzen gingen ten opzichte van het tweede kwartaal 2008 met 0,3% omlaag, de huizenbezitters zullen moeten accepteren dat na jaren van stijgende huizenprijzen hun huis voorlopig niet verder in waarde zal toenemen. Er komen dan nu ook geluiden van partijen die het risico van prijsdalingen op de huizenmarkt willen verzekeren. Met deze nieuwe verzekering moet worden voorkomen dat veel Nederlanders bij een eventuele recessie uit hun huizen worden gezet en met een hoge restschuld achterblijven.

Voorals de Rabobank is voor een dergelijke verzekering. Rabobank-topman Bert Heemskerk ziet de Nederlandse woningmarkt niet instorten, maar de laatste weken is er weinig beweging op de huizenmarkt. Nederlanders zijn erg terughoudend geworden met het afsluiten van nieuwe hypotheeklen en er wordt gesproken over een omzetsdaling van ruim 30% voor 2008 ten opzichte van 2007. Om de rust te herstellen zou een wet elke huizenbezitter moeten verplichten straks jaarlijks 0,1% van de waarde van zijn hypotheek af te dragen aan een collectieve verzekering, vindt Heemskerk. Wie straks plotseling werkloos wordt en daardoor zijn hypotheeklasten niet meer kan betalen, kan tijdelijk aanspraak maken op een maandelijkse uitkering uit de verzekeringsspot. Als hij in samenspraak met de verzekeraar besluit om de woning te verkopen, is hij verzekerd tegen mogelijke verliezen.

Een verplichte publieke verzekering tegen de gevolgen van prijsdalingen reikt veel verder dan de huizenmarkt alleen. Het beïnvloedt gedrag: hypotheeklen blijven betaalbaar en de kopersstakingen blijven uit waardoor woningen niet te lang te koop staan.

Mensen die een verzekering tegen betalingsproblemen gaan sluiten, kopen een huis voor de langere termijn. Dat biedt stabiliteit en het bestendigt het systeem.

Het ergste noodscenario met drastische prijsdalingen van huizen moet zich echter nog ontpoppen. De Rabobank verwacht voor 2008 nog een gemiddelde prijsstijging van 1,5% en voor dit jaar van circa 1%. Maar omdat de omvang van de recessie respectievelijk depressie onzeker is, vindt Heemskerk het nieuwe fonds een bittere noodzaak.

Ik durf hier enige kanttekeningen bij te zetten omdat hiermee het risico volledig wordt afgewenteld op de verzekeraar en deze verzekering ietwat anders zal uitwerken dan een conventionele assurantie. Als de huizenprijzen gaan dalen, gaan ze collectief dalen. Niet zoals bijvoorbeeld een autoverzekering waar een calamiteit gedekt wordt door alle collectieve premiebetalers. Het zal nooit zo zijn dat alle autobezitters tegelijkertijd betrokken zijn bij een ongeluk.

Verder is de Nederlandse woningmarkt onvergelijkbaar met die van Amerika, Spanje, Engeland en Ierland. Hier in Nederland worden de prijzen gesteund door het feit dat er nog steeds grote schaarste is en dat de nieuw-

bouwproductie ver achterblijft bij de vraag. Voor de bestaande huiseigenaren in Nederland geldt, dat aan deze personen in het algemeen op een verantwoorde wijze ooit een hypotheek verstrekt is.

Dit is compleet anders in de Verenigde Staten, waar een 'losser regime' van hypotheekverstrekkingen heerste. Daarnaast werkt er in de VS een ander mechanisme dat tot een sterke neerwaartse spiraal kan leiden. In Noord-Amerika kun je als huiseigenaar de sleutels van je huis bij de bank inleveren zodra de waarde van je woning onder die van de hypotheekschuld duikt. Het gevolg is dat de banken met huizen in hun maag zitten die massaal verkocht dienen te worden. Dit heeft tot gevolg dat er wederom prijsdalingen ontstaan en er weer meer personen hun huissleutel bij de bank inleveren.

Als wij de geschiedenis bekijken, is een daling van 20% een vrij normale beweging op de vaderlandse huizenmarkt. Een gemiddeld huis kost op dit moment ongeveer € 250.000. Dit betekent een verlies van € 50.000, mocht men in de omstandigheid komen om de woning te moeten verkopen. Het lijkt erg onwaarschijnlijk om op dit moment een verzekeraar te vinden die op de top van de huizenmarktprijzen dit gaat verzekeren voor € 250 per jaar in geval van een premie van 0,1% per jaar waarover gesproken wordt.

Het risico van een mogelijke collectieve prijsdaling van de huizenmarkt wordt in dat geval compleet bij de verzekeraars neergelegd. Andere verzekeraars zien dit gevaar ook opdoemen en vergelijken deze situatie met het aangaan van een brandverzekering terwijl je huis al in brand staat... Gezien de andere problemen waar de verzekeraars op dit moment voor staan, lijkt een verplichte waardedalingverzekering ver weg, ook al is het idee goed te noemen. Als wij de woelige tijden definitief achter ons hebben gelaten, zou men er verstandig aan doen dit ambitieuze plan nog eens te beoordelen.

## Friesland Bank

*Alex Holt is senior beleggingsadviseur rayon Groningen en Assen bij Friesland Bank. Vragen of reacties kunt u mailen naar [a.holt@frieslandbank.nl](mailto:a.holt@frieslandbank.nl). Voor de in deze publicatie verwerkte gegevens is gebruikgemaakt van bronnen die door Friesland Bank betrouwbaar worden geacht. Deze publicatie bevat algemene informatie en houdt geen advies of aanbeveling in tot het doen van bepaalde transacties. De beloning van de opsteller van deze publicatie is niet gekoppeld aan door Friesland Bank verrichte zakenbanktransacties voor bedrijven die in deze publicatie worden genoemd. Meer algemene informatie over onze beleggingsaanbevelingen kunt u vinden op [www.frieslandbank.nl](http://www.frieslandbank.nl) onder Particulieren/Beleggen.*