

Plan-Paulson dreigt mis te schieten

De Amerikaanse minister van Financiën, Hank Paulson, wil de huiseigenaren te hulp schieten. Maar volgens critici koopt hij tijd en helpt hij niet echt.

Door onze correspondent
FREK STAPS

NEW YORK, 3 DEC. De Amerikaanse minister van Financiën, Hank Paulson, maakt misschien al vandaag een reddingsplan bekend om de snel stijgende hypotheekrente op riskante hypotheeklen te bevriezen. Honderdduizenden huiseigenaren zouden zo een executieverkoop blijven bespaard.

Het plan geldt niet voor alle, maar slechts een deel van de twee miljoen Amerikaanse huiseigenaren met een *subprime*-hypotheek – riskante hypotheeklen voor mensen met weinig kredietwaardigheid.

Deze hypotheeklen kennen een *teaser-rate*, letterlijk een 'loktarief': de eerste twee of drie jaar geldt een lager dan normaal rentepercentage. Daarna stijgt dat van 7 à 8 procent naar 9,5 à 11 procent. Die 30 procent extra betekent honderden

NIEUWSANALYSE

dollars extra per maand. De afgelopen jaren vingen velen deze extra maandlasten op door de hypotheek over te sluiten. Dat werkte zolang de huizenprijzen doorstegen. Maar die dalen nu: het afgelopen jaar met gemiddeld 5 procent.

Volgend jaar eindigt de 'teaser-rate' voor hypotheeklen die samen 362 miljard dollar (245 miljard euro) waard zijn, berekende Bank of America Securities. Paulson arrangeert nu samen met hypotheeknemers, investeerders en brancheorganisaties op Wall Street een plan waarmee die rentetarieven voor de betrokken huiseigenaren enkele jaren bevroren worden (zie: Wie krijgen hulp).

Het werd tijd dat het Witte Huis van zich laat horen, zeggen critici. President Bush' voornaamste actie is al van september. Hij kondigde toen belastingmaatregelen, een garantieregeling voor mensen met betalingsproblemen en een grondig onderzoek naar de hypotheekmarkt en kredietbeoordelaars aan. En daarna bleef het stil. Het duurde ook even voordat Paulson zelf actief werd. Toen het idee in oktober voor het eerst werd geopperd, zag de vrijmarktdenker pur sang (hij werkte zelf 32 jaar bij Goldman Sachs op Wall Street) er zelf niets in. De markt moest het maar regelen. De enige politicus die er iets mee deed was de Californische gouverneur Arnold Schwarzenegger. Hij sloot vorige maand een vergelijkbaar akkoord met de hypotheeksector.

Het negatieve nieuws blijft echter maar aanhouden. Ook al is de groep huiseigenaren met subprime-hypotheeklen relatief beperkt, hun invloed op de wereldwijde financiële markten wordt steeds zichtbaarder. Hoe slechter zij hun maandlasten aflossen, des te hoger uiteindelijk de afboekingen van de Wall Street-instellingen die in hypotheekproducten hebben geïnvesteerd. Die verliezen bedragen inmiddels al tientallen miljarden dollars – en hebben tot wereldwijde beursschommelingen geleid.

De minister raakte overtuigd dat hij iets moest doen, liet zelfs

Wie krijgen hulp

Verwacht wordt dat het plan-Paulson de huiseigenaren met een 'subprime'-hypotheek opdeelt in drie groepen, op basis van inkomen, kredietwaardigheid en de waarde van de woning:

- De groep met de grootste problemen. Deze huiseigenaren zouden ook na een bevroering van het rentepercentage betalingsproblemen houden. Zij vallen buiten het plan.
 - De tussengroep, die baat heeft van ingrijpen.
 - De groep huiseigenaren die de rentestijging gewoon aankunnen. Ook voor hen geen hulp.
- Voor de tussengroep blijft het rentepercentage ongewijzigd, voor een maximale periode van zeven jaar. Eigenaren van een tweede woning of speculanten komen ook niet voor hulp in aanmerking.

een naam bedenken. Het werd de *Hope Now Alliance*, de alliantie die hoop moest geven. Instellingen zoals Citigroup en Countrywide, Wells Fargo en Washington Mutual sloten zich aan. Maar méér dan een moreel beroep op de instellingen kan Paulson niet doen.

Het plan kent complicaties, om te beginnen voor de groep huiseigenaren die de stijgende lasten wel aankan en dus niet in aanmerking komt. Zij worden nu aangemoedigd zich als wanbetaler op te stellen – waardoor de verliezen voor de hypotheeksector juist weer toenemen. Het is bovendien ingewikkeld vast te stellen hoe de persoonlijke financiën van de huiseigenaar er precies voor staan, dat soort gegevens is nog niet eerder op één plek verzameld. Een administratieve puinhoop dreigt. Sterker: juist de huiseigenaren die al betalingsproblemen hebben, komen niet in aanmerking voor hulp.

De voordelen voor de marktpartijen zijn niet voor iedereen even duidelijk. Paulson probeert hen ervan te overtuigen dat minder maandelijkse aflossingen nog altijd beter zijn dan helemaal geen aflossingen, maar zo eenvoudig is het volgens analisten niet. De hypotheeklen zijn namelijk gebundeld, opgedeeld, omgezet in obligaties en doorverkocht aan investeerders. Deze laatste groep (waaronder Europese banken) kunnen juist inkomsten verliezen.

Om dezelfde reden – te veel partijen, te veel belangen – zijn huiseigenaren tot nu toe nauwelijks geholpen. Volgens kredietbureau Moody's is nog geen procent van de subprime-hypotheeklen in de eerste helft van dit jaar aangepast.

Zolang de steun voor het plan niet unaniem is, is het een goudmijn voor advocaten. De ene partij (bijvoorbeeld een bank) kan immers niet op eigen houtje beslissen of de andere partij (de investeerder) geen aanspraak meer mag maken op onderlinge contracten.

Vraag blijft wat de met de bevroering geholpen huiseigenaren te wachten staat. Niet zelden hebben echtparen in deze sociale groepen moeite het hoofd boven water te houden. Recessie dreigt voor de Amerikaanse economie, waarmee het voor huiseigenaren alleen maar zwaarder wordt om de maandlasten te blijven voldoen. Paulsons *Hope Now*-plan lijkt vooral op uitstel van executie.

▶ Lees ervaringsverhalen van huiseigenaren op nrc.nl/kredietcrisis