

# Hypotheekobligaties maken markt transparanter en toegankelijker voor beleggers

DOOR MERIJN BOSMAN, VICE PRESIDENT BIJ DYNAMIC CREDIT

Institutionele beleggers konden vooralsnog alleen via fondsen of rechtstreeks in hypothecaire leningen beleggen. Er komt een nieuwe loot aan de stam: obligaties die zijn gekoppeld aan een maatwerk portefeuille met hypothecaire leningen.

Dynamic Credit beheert op dit moment meer dan 10 miljard euro van pensioenfondsen, verzekeraars en banken dat geïnvesteerd wordt in Nederlandse hypothecaire leningen. Op dit moment is dit in fondsvorm en directe vorm. Dit najaar introduceert Dynamic Credit een derde vorm: hypotheekobligaties. Deze obligaties zijn voor beleggers in vastrentende waarden door hun ervaring met obligaties makkelijker te doorgronden en te administreren dan bijvoorbeeld een directe belegging in Nederlandse hypothecaire leningen. Een ander voordeel is dat deze obligaties de beleggingscategorie meer liquide maken. De eigenaar kan ze immers op eenzelfde manier verkopen aan een willekeurige belegger als iedere andere obligatie.

De ontwikkeling en de introductie van hypotheekobligaties is een reactie op trends op de hypotheekmarkt en de behoefte aan meer liquiditeit van pensioenfondsen en verzekeraars.

**Als gevolg van de sterk gedaalde rente sluiten huizenkopers de afgelopen tijd vooral hypothecaire leningen af met looptijden van twintig jaar of langer.**

## Trends hypotheekmarkt

Als gevolg van de sterk gedaalde rente sluiten huizenkopers de afgelopen tijd vooral hypothecaire leningen af met looptijden van twintig jaar of langer. Voor de crisis was het segment met dat soort nieuwe leningen nog maar 10 procent. Tegenwoordig heeft meer dan de helft van de leningen een looptijd van twintig jaar en langer.

Een andere trend is dat de hypotheekmarkt weer op volle toeren draait. Het hernieuwde vertrouwen in de economie, de lage rente en de stijging van de huizenprijzen hebben deze markt een enorme impuls gegeven.

De toenemende vraag naar hypothecaire leningen met een lange rentevastperiode heeft als gevolg dat hypotheekverstrekkers meer geld nodig hebben van institutionele beleggers die het voor een lange termijn willen beleggen in dit soort leningen.

## Vraag beleggers

Onder institutionele beleggers zien we een blijvende vraag naar hypothecaire leningen. Dat geldt niet alleen voor beleggers uit Nederland, maar ook meer en meer vanuit het buitenland.

De Nederlandse vraag komt van verzekeraars en pensioenfondsen die hun allocatie naar hypothecaire leningen verder willen verhogen. De voornaamste reden is het hogere rendement in vergelijking met

**Hypotheekobligaties kunnen zorgen voor een betere aansluiting tussen de vraag naar financiering en de behoefte te beleggen in Nederlandse woninghypotheken.**

andere vastrentende investeringen in combinatie met het lage risico en de lange looptijden.

Buitenlandse beleggers hebben ook interesse voor deze beleggingscategorie, maar haken vaak af omdat ze terugschrikken voor de in Nederland gebruikelijke constructies.

## Twee manieren om te beleggen in Nederlandse hypothecaire leningen

Beleggen in Nederlandse hypothecaire leningen kan op dit moment grofweg op twee manieren: direct of via een fonds.

Bij directe beleggingen in een hypotheekportefeuille wordt de belegger (indirect) eigenaar van de hypothecaire leningen. Dit is alleen bereikbaar voor grotere beleggers. Om een eigen portefeuille te hebben die voldoende is gediversifieerd, is al gauw een minimale inleg van 100 miljoen euro nodig.

## Door de hypothecaire leningen in de bekende en vertrouwde vorm van een obligatie te gieten, zijn ze ook voor niet-Nederlandse beleggers beter te beoordelen.

Beleggen in een fonds is wel mogelijk met kleinere bedragen. De andere kant van de medaille is dat de belegger vastzit aan het fonds en de daarbij behorende hypotheekportefeuille. Het is niet mogelijk een mix van looptijden en risico aan te passen aan het specifieke profiel van de belegger.

### Een derde manier: hypotheekobligaties

Hypotheekobligaties kunnen zorgen voor een betere aansluiting tussen de vraag naar financiering en de behoefte te beleggen in Nederlandse woning-hypotheek. De obligaties sluiten niet alleen beter aan bij de ervaring van beleggers in vastrentende waarden. Ze hebben nog een ander voordeel: door de belegging in obligatieformat is het eenvoudiger om erin te handelen, wat de liquiditeit ten goede komt. Liquiditeit is een onderwerp dat hoger op de agenda van Nederlandse institutionele beleggers is gekomen, zeker nadat DNB er de afgelopen jaren meer vragen over is gaan stellen. De toezichthouder waarschuwde dat beleggers in hypothecaire leningen te weinig oog hadden voor het illiquide karakter van deze beleggingen. Daarnaast vereenvoudigen hypotheekobligaties de administratieve afhandeling van een allocatie naar Nederlandse hypothecaire leningen ten opzichte van een directe belegging.

Door de hypothecaire leningen in de bekende en vertrouwde vorm van een obligatie te gieten, zijn ze ook voor niet-Nederlandse beleggers beter te beoordelen. Beleggers gespecialiseerd

in vastrentende producten weten op welke aspecten ze moeten letten. Bovendien passen ze beter in de mandaatrichtlijnen en administratiesystemen van deze beleggers.

Binnen de obligatievorm is het mogelijk een maatwerk portefeuille met hypothecaire leningen samen te stellen die passen bij de wensen van de belegger. De belegger kan kiezen uit een of meerdere segmenten die verschillen qua looptijd, rendement en risico.

Waar voorheen institutionele beleggers alleen via fondsen of rechtstreeks konden beleggen in hypothecaire leningen, komt er met de introductie van hypotheekobligaties een derde manier bij. Hypotheekobligaties zijn voor beleggers in vastrentende waarden door hun ervaring makkelijker te

**Dynamic Credit beheert op dit moment meer dan 10 miljard euro van pensioenfondsen, verzekeraars en banken dat geïnvesteerd wordt in Nederlandse hypothecaire leningen.**

**Institutionele beleggers konden voorsnog alleen via fondsen of rechtstreeks in hypothecaire leningen beleggen.**

**Dynamic Credit introduceert een nieuwe manier om te beleggen in hypothecaire leningen: hypotheekobligaties.**

**Hypotheekobligaties zijn obligaties gekoppeld aan een maatwerk portefeuille met hypothecaire leningen.**

**Hypotheekobligaties zijn makkelijker te doorgronden en te administreren en maken investeringen in hypothecaire leningen meer liquide.**

doorgronden en administreren dan bijvoorbeeld een directe belegging in Nederlandse hypothecaire leningen en dat maakt deze beleggingscategorie meer liquide. «

## Dynamic Credit beheert op dit moment meer dan 10 miljard euro van pensioenfondsen, verzekeraars en banken dat geïnvesteerd wordt in Nederlandse hypothecaire leningen.

Foto: Archief Dynamic Credit



### CV

Merijn Bosman is verantwoordelijk voor het opzetten van Dynamic Credit's portefeuillemanagement activiteiten voor hypothecaire leningen en leningen aan midden- en kleinbedrijf. Hij behaalde cum laude zijn master diploma in financial engineering aan de universiteit van Twente en startte zijn loopbaan bij Dynamic Credit als Asset Backed Security Analyst in 2011.