

Consumenten onschuldig in kredietcrisis

In de analyse van de hypotheek- en kredietcrisis wordt de schuld eigenlijk bij iedereen gelegd: hypotheekverstrekkers verleenden via hypotheekbemiddelaars te gemakkelijk leningen aan huizenkopers zonder voldoende inkomen. De verstrekkers verkochten deze leningen op de tweedehands hypotheekmarkt door als security's aan investeerders. Men dacht dat deze security's een laag risico hadden omdat de kredietbeoordelingbureaus ze dat hadden verteld terwijl dit niet waar bleek. De overheid stond aan de kant en deed niets. Maar er kloppen een paar dingen niet in deze redenering. Ten eerste is het te simpel om te stellen dat de overheid niets deed. Federale overheidsinstellingen hebben het door deregulering en herregulering mogelijk gemaakt om zowel risicovollere hypotheeken te verkopen als om deze door te verkopen als security's op de tweedehands hypotheekmarkt (Gotham, 2006). Veel toezichthouders hebben niet op tijd ingegrepen, vaak omdat dit hun politiek onmogelijk werd gemaakt of omdat hun te weinig middelen ter beschikking stonden (Lardner, 2008). In verschillende Amerikaanse staten werd echter aanvullende wetgeving bedacht om de uitwassen van de rap groeiende hypotheekmarkt tegen te gaan. Zo kwam de staat New Mexico bijvoorbeeld in 2003 met de *Home Loan Protection Act*. Er kan dus niet gesteld worden dat de overheid erbij stond te kijken: terwijl een deel van de Amerikaanse overheid de uitbreiding van de eerste- en tweedehands hypotheekmarkt faciliteerde, was een ander deel bezig consumenten te beschermen.

Ten tweede wordt er voortdurend geroepen dat veel mensen een woning kochten terwijl ze die eigenlijk niet konden betalen. Dit klopt, maar bij meer dan de helft van de *sub-prime*-leningen ging het niet om mensen met slecht krediet of een te laag inkomen, maar om mensen met voldoende inkomen om een *prime*-lening te krijgen. Mensen werden dure sub-prime-leningen aangesmeerd terwijl ze recht hadden op een goedkopere, prime-lening (Brooks en Simon, 2007). Dit betekende extra rente-inkomsten voor de hypotheekverstrekker. Hypotheekbemiddelaars ontvingen op de verkoop van sub-prime-leningen een hogere premie. Ook in Nederland betaalden hypotheekverstrekkers meer premie voor een beleggingshypotheek dan voor een annuïteitenhypotheek.

Ten derde waren de meeste mensen die een sub-prime-lening kregen geen woningkopers zoals vaak wordt beweerd: veruit het grootste deel van de sub-prime-leningen betreft tweede hypotheeken en herfinancieringen. Deze leningen lijken vaak goedkoper dan ze zijn, bijvoorbeeld omdat de rente snel oploopt of omdat er verborgen betalingen in het contract staan. Verhoudingsgewijs veel van dit soort leningen zijn verkocht aan oudere en zwarte woningbezitters. Deze groepen werden bewust benaderd omdat ze gemiddeld genomen minder weten van complexe financiële producten en daardoor eerder vertrouwen op het advies van een specialist (Squires, 2004). Het is dus geen wonder dat de executieverkopen geconcentreerd zijn in de wijken waar de verkopers van leningen langs gingen bij zwakke consumenten (Woodstock Institute, 2008).

Verkopers en bemiddelaars handelden dus grotendeels tegen de belangen van de huizenbezitters door ze dure leningen te verkopen. Natuurlijk hadden die mensen de kleine lettertjes moeten lezen, maar veel contracten waren zo ontworpen dat ze ook voor de meeste economen onduidelijk zouden zijn. Hypotheekverstrekkers en -bemiddelaars wisten dat veel mensen in de problemen zouden komen met dergelijke leningen. De hypotheekbemiddelaar was niet bang dat mensen hun lening niet konden afbetalen, want dan was de premie al binnen. Bovendien kon de bemiddelaar deze huizenkopers weer een herfinanciering aansmeren en opnieuw premie ontvangen. En de hypotheekverstrekkers zagen ook geen betalingsproblemen: door een executieverkoop konden ze de hypotheeksom en de achterstallige rentebetalingen weer terugkrijgen, want de huizenprijzen stijgen immers altijd, zo was de gedachte. De afbetalingsproblemen van de huizenbezitters als gevolg van te dure leningen deden zich dan ook al jaren voor het begin van de hypotheekcrisis voor. Pas toen de huizenprijzen daalden en hypotheekverstrekkers in de problemen raakten, bleek dat de investeringen in security's veel minder waard bleken dan gedacht. Dat de Amerikaanse overheid nu garant gaat staan voor de twijfelachtige investeringen van de financiële wereld is wrang: terwijl een kant van de hypotheekketen met vele miljarden overeind wordt gehouden, is er slechts geld gereserveerd voor een half miljoen in de problemen geraakte huizenbezitters terwijl tussen begin 2007 en eind 2009 naar schatting negen miljoen Amerikaanse huishoudens hun huis dreigen te verliezen.

LITERATUUR

- Brooks, R. en R. Simon (2007) *Subprime debacle traps even very credit-worthy*. *Wall street journal*, 3 december, A1.
- Gotham, K. (2006) *The secondary circuit of capital reconsidered: Globalization and the U.S. real estate sector*. *American journal of sociology*, 112, 231-275.
- Lardner, J. (2008) *Beyond the mortgage meltdown: addressing the current crisis, avoiding a future catastrophe*. Washington DC: Demos.
- Squires, G. (red.) (2004) *Why the poor pay more. How to stop predatory lending*. Westport: Praeger.
- Woodstock Institute (2008) *Paying more for the American dream. The subprime shakeout and its impact on lower-income and minority communities*. Chicago: Woodstock Institute.

MANUEL AALBERS

Postdoctoraal onderzoeker aan de Universiteit van Amsterdam