

# Fed legt risicohypothek aan banden

De Amerikaanse centrale bank toont zich nu ook toezichthouder en reguleert de markt voor risicovolle hypotheek. Maar wel pas op het moment dat deze markt op sterven na dood is.

Door onze correspondent  
**FREK STAPS**

NEW YORK, 19 DEC. Eerst moesten de financiële markten gerustgesteld worden. Nu zijn er bemoeidende woorden voor toekomstige huiseigenaren.

Het stelsel van Amerikaanse centrale banken, de Federal Reserve, heeft gisteren nieuwe regels bekendgemaakt die de hypotheeksector verbieden op misleidende wijze risicovolle financiële producten te verkopen aan nietsvermoedende woningbezitters. De ingreep is een ommekeer voor de 'Fed', die zich eerder terughoudend opstelde en de zogeheten 'subprime' hypotheek juist als een aanwinst voor arme Amerikanen beschouwde.

„Oneerlijke en bedrieglijke praktijken beschadigen niet alleen de leners en hun families, maar hele gemeenschappen en in feite ook de hele economie”, schreef centraalbankpresident Ben Bernanke in een begeleidende verklaring. Het is niet bekend wanneer de maatregelen goedgekeurd worden en ingaan.

Zodra ze in werking treden, wordt het dagelijkse werk van 60.000 bedrijven in de Amerikaanse kredietsector ingeperkt. De regels zijn breed opgesteld en variëren van meer openheid verstrekken over de leenvoorwaarden tot de plicht voor hypotheeknemers om vast te stellen dat huiseigenaren de hypotheek daadwerkelijk kunnen aflossen. Tegelijkertijd krijgen woningbezitters meer ruimte de hypotheekverstrekkers aan te klagen wanneer de voorgestelde regels overtreden worden.

Eerder deze maand maakte minister van Financiën Hank Paulson een plan bekend waarin staat dat de hypotheekbranche verplicht wordt huiseigenaren te helpen. Dit plan betreft een selecte groep van mensen die al een hypotheek heeft. De nu aangekondigde Fed-regels kijken vooruit, ze zijn bedoeld om toekomstige leners te beschermen.

Voordat de hypotheekcrisis afgelopen voorjaar in volle omvang duidelijk werd, kende dit type snelgroeiende hypotheek weinig tegenstanders. De huizenlening werd jarenlang beschouwd als anti-discriminatoire, omdat zo met name zwarte Amerikanen en Latino-immigranten zonder kredietgeschiedenis voor het eerst toegang kregen tot de huizenmarkt. Vorig jaar bereikte de markt een hoogtepunt: Amerikanen leenden voor 625 miljard dollar (434 miljard euro) aan subprime hypotheek, een op de vier woningleningen was van dit type.

## De Fed-voorstellen

Hypotheekverstrekkers mogen woningbezitters die voortijdig maandlasten aflossen niet langer beboeten en geen lening meer verstrekken zonder bewijs van inkomen van de woningbezitter. Ze moeten vaststellen dat huiseigenaren ook geld opzijzetten voor belastingen en verzekeringen en ze moeten afzien van leenpraktijken waarbij de leners alleen vertrouwen op de waarde van zijn woning om aan de maandlasten te kunnen voldoen. Hypotheekverstrekkers mogen niet samenspannen met taxateurs om de waarde van de woning onjuist voor te stellen en ze mogen in advertenties geen misleidende uitslatingen doen, zoals stellen dat een rentetarief vastligt wanneer het variabel is.

Het is voor het eerst in de geschiedenis van de Federal Reserve dat de eigen regulerende macht zo krachtig wordt ingezet. Het ingrijpen is nodig omdat „de marktdiscipline in sommige gevallen weggevallen is”, schrijft Bernanke. Buiten dat is het nooit helder geweest wat exact de rol van verschillende toezichthouders – met elkaar tegensprekende rechtsbevoegdheden – was. In elk geval vier toezichthouders reguleerden de hypotheekmarkt die sneller nieuwe pro-

ducten op de markt wist te brengen dan de overheid kon bijhouden.

Bovendien werkten verschillende instanties elkaar tegen, omdat ze het oneens waren over het gevaar en het nut van subprime hypotheek. Een voorbeeld: de staten Georgia en North Carolina probeerden de misleidende praktijken van hypotheeknemers tegen te gaan door strengere wetgeving in te voeren. Maar door ingrijpen van de *Comptroller of the Currency*, een van de federale instanties die het bankwezen reguleert en voorstander van de hypotheek is, hadden de nieuwe regels geen betrekking op banken met het hoofdkantoor buiten die twee staten – bijna alle banken dus.

Volgens critici komt de Fed zeven jaar te laat met de voorschrijven. Al in 2000 vroeg Fed-gouverneur Edward Gramlich aan de voormalige bankvoorzitter Alan Greenspan in te grijpen. Gramlich onderzocht armoede onder Amerikanen en constateerde dat huiseigenaren hypotheek afsloten die ze niet konden betalen.

Greenspan wees het verzoek af en wijst de steeds feller wordende verwijten van de hand dat hij medeverantwoordelijk is voor de malaise op de huizenmarkt. Door het belangrijkste rentetarief steeds te verlagen heeft Greenspan de toch al enthousiaste huizenmarkt aangegaagd en de subprime crisis verergerd, stellen zijn tegenstanders. In een vraaggesprek met deze krant zei de oudbankier in september dat „je exact hetzelfde fe-

nomeen van excessief stijgende huizenprijzen in dertig andere landen aantreft”. Volgens Greenspan verhoogde hij juist vanaf 2004 de rente om „de druk op de woningmarkt te verlichten. Maar tegen de kracht van de vrije markt kunnen we niet op.”

Greenspan opvolger Bernanke grijpt nu op ongekend agressieve wijze in. De laatste drie maanden heeft hij drie renteverlagingen doorgevoerd met als doel het vertrouwen van de financiële markten te laten terugkeren en een Amerikaanse recessie te voorkomen. Bovendien begon zijn Federal Reserve deze week samen met de Europese Centrale Bank een ongebruikelijk offensief om de interbancaire markt te blijven voorzien van geld. Later vandaag wordt bekend hoe deze liquiditeitssteun is verlopen.

De doeltreffendheid van Bernankes ingrijpen op de consumentenmarkt wordt door analisten en critici in twijfel getrokken. De nieuwe regels slaan voornamelijk op een markt die op sterven na dood is. Meer dan dertig hypotheekverstrekkers zijn de laatste maanden failliet gegaan en de animo van Wall Street om in de derivaten op basis van de hypotheekproducten te investeren is nihil. Ook het enthousiasme van woningbezitters is weg. De vraag naar risicohypotheek is nagenoeg opgedroogd.



Lees het Fed-voorstel op [nrc.nl/kredietcrisis](http://nrc.nl/kredietcrisis)