

Niemand greep in op hypotheekmarkt VS

De ene toezichthouder is de andere niet op de noodlijdende Amerikaanse hypotheekmarkt. Iedere staat heeft zijn eigen voorschriften. In veel staten hoeven hypotheekbanken niet eens een jaarverslag te publiceren.

Door onze correspondent FREEK STAPS

NEW YORK, 27 MAART. Voor Congresleden die de noodsituatie van de Amerikaanse hypotheekmarkt beschrijven, kunnen de woorden deze dagen niet stevig genoeg zijn. Democraat Sherrod Brown: „Het is crisis.” Democraat Robert Menendez: „Een tsunami aan executieverkopen komt op ons af.” Democraat en presidentskandidaat Christopher Dodd: „We dachten dat de toezichthouders van dit land als politieagenten op wacht stonden om hardwerkende Amerikanen tegen gewetenloze financiële partijen te beschermen. In plaats daarvan waren ze al die tijd toeschouwers.”

De komende twee jaar dreigen twee miljoen Amerikanen uit hun huis gezet te worden. Zij zijn weinig draagkrachtig, maar kregen toch een dure en risicovolle

Versnipperd toezicht op geldverstrekkers versterkt crisis

hypotheek. Eind vorig jaar had één op de zeven huiseigenaren met een lage kredietwaardigheid al betaalachterstanden en het aantal executieverkopen is tot record-hoogte gestegen.

Vorige week werden bestuurders van de grootste Amerikaanse hypotheeknemers zoals HSBC en een dochterbedrijf van Merrill Lynch in het Huis van Afgevaardigden ontboden, deze week herhaalt die openbare aanklacht zich in de Senaat. Niet iedereen in de sector is enthousiast over deze verhoren. De topman van de op één na grootste marktpartij, het nagenoeg failliete New Century, kwam niet opdagen. En bestuurder Sandor Samuels van marktleider Countrywide Financial weigerde in te stemmen met voorstellen om voorafgaand aan het tekenen van het contract vast te stellen of de huiseigenaar ook na de eerste aflossingen kredietwaardig zou zijn. Dat zou Countrywide 60 procent van zijn omzet kosten.

De kritiek gaat verder dan hypotheeknemers en huiseigenaren. Ook toezichthouders zijn tekortgeschoten, stellen politici, de branche en de regulerende organisaties

zelf. „Als we wisten wat we nu weten, hadden we eerder meer kunnen doen”, zegt Roger Cole. Hij is hoofd van de toezichthoudende divisie van de Federal Reserve, het stelsel van centrale banken van de VS.

Zowel de federale toezichthouders als het Congres zijn pas recentelijk begonnen op te treden. De Federal Reserve en een andere toezichthouder, de Federal deposit insurance corporation, hebben in de branche van risicovolle hypotheekleningen de laatste twee jaar vijf bedrijven sancties opgelegd. De laatste maanden zijn al zes keer zoveel branchegenoten failliet gegaan.

Dan de politiek. Vorige maand werden, na negen maanden van voorbereiding, in zowel de Senaat als het Huis van Afgevaardigden strengere regels voorgesteld om de aflossing op termijn te garanderen. Net als Countrywide ageert ook brancheorganisatie Mortgage Bankers Association tegen de voorstellen. Als ze al van kracht worden, dan pas na de zomer.

Dat is rijkelijk laat, zegt Anthony Yezer, hoogleraar economie aan de Georgetown University in Washington. Al in 2004 getuigde de hypotheekspecialist in het Con-

gres over de verslechterende omstandigheden. „Sindsdien is maar weinig veranderd. Ik zie nog steeds nauwelijks toezichthouders opstaan en de schuld op zich nemen”, zegt hij in een telefonische reactie. Wat hij had gewild? „Dat iemand zou zeggen: jeetje, al die mensen waren toch helemaal niet zo kredietwaardig.”

Yezer doelt niet alleen op federale toezichthouders. In de praktijk blijkt dat zij slechts beperkt deel uitmaken van de Amerikaanse woningmarktregulering. Doordat hypotheeknemers zoals New Century, Countrywide en Ameriquest geen spaargelden beheren, vallen ze niet onder federale regelgeving. Het is de staat van vestiging die toezicht moet houden.

Logisch, volgens de branche zelf. In een land zo groot als de VS kent de huizenmarkt regionale verschillen en opereren sommige hypotheekaanbieders op lokale schaal. „Onnozel” om het toezicht ook niet landelijk te organiseren, volgens hoogleraar Yezer. Maar dat is nog niet het grootste probleem. In plaats van de sector af te remmen in het ontplooiën van economisch gevaarlijke producten zoals hypo-

theekleningen met een laag starttarief en daaropvolgende forse rentesprongen, hebben de toezichthouders dit juist aangemoedigd.

De oorsprong hiervan ligt volgens Yezer bij politici en media. Die spreken met regelmaat over de beperkte beschikbaarheid van kredieten voor minder draagkrachtigen of minderheden. Oneerlijk, klinkt het dan. Dat moet anders. Hypotheeknemers constateerden een groeimarkt, regionale toezichthouders durfden niet in te grijpen. De rest is geschiedenis.

De verschillen per staat zijn bovendien fors. Alaska heeft bijvoorbeeld helemaal geen regelgeving voor de hypotheekbranche. 20 van de 39 staten hebben geen opleidingsvereisten voor hypotheekagenten of hun bestuurders, 18 staten zijn niet geïnteresseerd in een mogelijke criminele achtergrond van deze mensen. En in 13 staten zijn de hypotheekbanken niet verplicht een jaarverslag te publiceren.

Volgens hoogleraar Yezer treft zowel de toezichthouders, de branche als de huiseigenaren zelf blaam. Alle partijen waren voorstander van meer lenen en minder beperkingen. Ook al had de koper schulden of onvoldoende inkomsten. „We vonden onszelf er collectief beter uitzien dan we deden. Terwijl we daarvoor toch spiegels en foto's hadden kunnen gebruiken.”