

Eigen huis als wreed verstoorde droom

Twee miljoen Amerikanen dreigen hun huis te verliezen. Michele McIntosh is één van hen. Van hypotheek wist ze niks af. „Kredietverstrekkers zijn zwendelaars.”

Door onze correspondent
FREEK STAPS

NEW YORK, 16 AUG. Ze woont aan het eindstation van de metrolijn en de symboliek ontgaat haar niet. „Hier loopt het af voor mij, nietwaar?”

Michele McIntosh woont in Far Rockaway, een achterstandswijk aan de rand van New York. Als het tegenzit, duurt de metrorit naar haar werk op Manhattan twee uur. McIntosh is 44, ze is zwart, ze heeft drie thuiswonende tienerkinderen, de vaders uit zicht. De laatste keer dat ze over haar hypotheek durfde te bellen, is twee maanden geleden. De laatste keer dat ze een aflossing deed, was in februari. Ze heeft twee banen. En ze kan elk moment op straat worden gezet.

Michele McIntosh is een van de twee miljoen Amerikanen voor wie de komende maanden uitzetting dreigt. Door stijgende rentelasten en een huizenmarkt in mineur kunnen ze hun hypotheek niet langer afbetalen. Er zijn al zeventig hypotheekverstrekkers failliet gegaan of op zoek naar een koper. De waarde van de hypotheek die zij hebben gebundeld, doorverkocht, opgesplitst en die opnieuw doorverkocht werden, is nauwelijks nog vast te stellen. Vorige week leidde de onzekerheid over de Amerikaanse hypotheek en kredieten (én over de gezondheid van banken en grote beleggingsfondsen) tot een wereldwijde koersval. Ook gisteren en vandaag daalden de koersen weer. De AEX-index daalde vanmorgen met 2 procent en kwam onder de psychologische grens van 500 punten terecht.

Dat Michele McIntosh ooit aanjager van dit soort problemen zou zijn – of zelfs een hypotheek zou hebben – was tien jaar geleden ondenkbaar. Ze was dakloos, zo nu en dan sliep ze met haar kinderen in een opvanghuis. Maar ze vocht zich uit de malaise omhoog, kreeg een baan bij een telecombedrijf en betrok een huurhuis.

Weer een paar jaar later besloot ze een huis te gaan kopen. „Ik hoorde altijd: investeer in jezelf.” In die tijd stegen de huizenprijzen per jaar gemiddeld met 10 procent. President Bush benadrukte dat eigenwoningbezit de ultieme verwezenlijking was van de Amerikaanse droom.

McIntosh kocht een flat: drie slaapkamers, ruim honderd vierkante meter, 110.000 dollar (82.000 euro). Dat ze nauwelijks spaargeld had en de gebruikelijke contante aanbeting van minimaal 10 procent niet kon doen, was geen probleem.

De hypotheek om haar flat te kopen, was van het type *subprime*. Vrij vertaald betekent dat ‘net niet volmaakt’, in de praktijk is het een dure hypotheek voor huisei-



Michele McIntosh heeft twee banen, maar dreigt desondanks haar flat te verliezen. Ze is een van de slachtoffers van de mondiale kredietcrisis. (Foto Martijn van de Griendt)

genaren met weinig kredietwaardigheid. De bekendste vorm van subprime-hypotheek is de zogeheten *2/28* (*two/twenty-eight*), die in de eerste twee jaar bij wijze van lokkertje een laag rentepercentage biedt. Daarna volgen 28 duurdere jaren. Subprime-hypotheek waren in de laatste jaren van stijgende huizenprijzen geen uitzondering. Een kwart van alle Amerikaanse hypotheek is subprime.

Michele McIntosh' hypotheek had een vast rentepercentage van 10,5 procent. Haar woonlasten waren 1.000 dollar per maand. Na een reeks van renteverlagingen door de Amerikaanse Centrale Bank, de Federal Reserve, stond het belangrijkste rentepercentage in 2003 op 1 procent. [*Vervolg* SUBPRIME: pagina 15]

• KKR, BEURZEN, TOEZICHT: pagina 15

Risicovolle hypotheek zeldzaam in Nederland

De Nederlandse hypotheekmarkt voor mensen met een lage kredietwaardigheid is klein, maar groeiende. Het gaat om circa 5.000 hypotheek per jaar, minder dan 1 procent van het totaal aantal jaarlijks verstrekte hypotheek – dus geen kwart van het totaal, zoals in de VS. Dit type risicohypotheek kent een hoog

rentepercentage, tot 8,5 procent. Het rentetarief voor een 'gewone' hypotheek, bijvoorbeeld een spaarhypotheek met een rentevastperiode van 10 jaar, bedraagt nu gemiddeld zo'n 5 procent. Het aantal risicohypotheek groeit omdat steeds meer mensen te maken hebben met betalingsproblemen.