

Huizenmafia

door [Ewald Engelen](#)

18 oktober 2017

Het is weer zo ver. In zijn jongste *Global Financial Stability Report* waarschuwt het IMF voor stijgende private schulden. Het bedoelt hypotheekschulden. Volgens het IMF vormt te ruimhartige schuldfinanciering van huishoudens een van de grootste risico's voor de wereldeconomie. Sinds 1995 zijn de hypotheekschulden pakweg verdubbeld. Ondanks een dip tijdens de crisis zijn ze sindsdien weer gestegen.

Ook hier begint rond het midden van de jaren negentig de grote huizenzeepbel. Tussen 1995 en 2008 steeg de hypotheekschuld in Nederland met een factor vijf. En ook hier kelderden de huizenprijzen na 2008 met ongeveer een kwart en daalden de hypotheekschulden licht. En ook hier zijn zowel huizenprijzen als hypotheekschulden sinds een jaar of twee, drie weer aan het stijgen.

De geoliede marketingmachine van banken, notariaat en makelaardij slaagt er al jaren in dit te slijten als goed nieuws. En de financiële journalistiek bouwt het de huizenmafia kritiekloos na. Kranten spreken zonder gêne van 'records' en 'groei', terwijl iedere Nederlander aan zijn eigen theewater kan voelen dat hogere huizenprijzen vooral hogere lasten betekenen. Onze woonlasten behoren tot de hoogste van Europa. Ongeveer een derde van het besteedbare inkomen zijn wij aan wonen kwijt. Het zijn feiten die in het mediageweld van de huizenlobby snel ondergesneeuwd raken.

Vind je het gek. Voor banken, notarissen, aannemers, meubelwinkels en makelaars is het een lucratieve en vrijwel risicoloze activiteit. Om over de overheid maar te zwijgen. Ik heb net mijn oude appartement in de Amsterdamse Pijp verkocht en een nieuw appartement in de Baarsjes gekocht: transacties waar makelaars, notarissen, banken en overheid pakweg tien procent van hebben afgeroomd. De verborgen kosten zijn gigantisch. En allerlei intermediairs waar je als niet-koper nog nooit van hebt gehoord eten gulzig mee uit de ruif.

In hoofdstuk twee van het rapport maakt het IMF pijnlijk duidelijk dat er forse nadelen kleven aan stijgende hypotheekschulden. En dan heeft het fonds het niet over de hoge woonlasten. Volgens het IMF staan tegenover forse groei-effecten op de korte termijn namelijk grote risico's op de lange termijn. Na drie tot vijf jaar de groei kunstmatig te hebben aangewakkerd, hebben huizenzeepbellen de neiging erna het tegenovergestelde te doen. Dat komt volgens het IMF door een grotere kans op bancaire systeemcrises en doordat de economie erdoor uit het lood gaat hangen.

De lessen van de crisis zijn niet geleerd

Veel kapitaal gaat in landen met huizenzeepbellen namelijk richting bouw, aannemerij en interieurinrichting: allemaal laagproductieve sectoren. Bovendien gaan hoge hypotheekschulden gepaard met een grote bancaire sector, die veel hoogopgeleiden aantrekt die elders nuttiger werk hadden kunnen verrichten. Denk Kevin Spacey die in *Margin Call* over zijn bankcarrière zegt dat hij beter dertig jaar lang kuilen had kunnen graven en weer dichtgooien. Veel bankdiensten hebben nauwelijks reële toegevoegde waarde.

Met deze waarschuwing voegt het IMF zich in een groeiende rij supranationale organisaties die vrezen dat de lessen van de crisis niet zijn geleerd. De OESO en de Bank voor Internationale Betalingen gingen het fonds voor. Alle drie hebben zij de afgelopen jaren de kat de bel aangebonden en gepleit voor een politieke breuk met het schuldgedreven groeipad van voor de crisis.

Wat in deze waarschuwingen vooralsnog ontbreekt is een bredere analyse van het mondiale financiële stelsel. Niet alleen veroorzaakt het macro-economische instabiliteiten, het doet ook niet wat het zou moeten doen: zorgen dat ons spaargeld nuttig wordt besteed. In plaats van openbaar vervoer, verduurzaming van de economie en ontwikkeling in arme landen te financieren, wordt het vooral speculatief gebruikt. We kopen er bestaande huizen en aandelen mee en drijven zo de prijs ervan alleen maar op. Goed voor banken en makelaars; slecht voor kopers en huurders.

De laatste keer dat het IMF Nederland waarschuwde was in april 2008, een half jaar voor de crisis. Toen werd Nederland met Ierland en Spanje in een rij landen geplaatst waar de stijging van de huizenprijzen niet verklaard kon worden door vraag- en aanbodfactoren. De Nederlandse reactie? Hoog (CPB, ministerie van Financiën, CBS) en laag (media-economen, makelaardij, projectontwikkelaars) veegden de vloer aan met het IMF. Het fonds zou niets begrepen hebben van de Nederlandse huizenmarkt. Twee jaar later lag de huizenmarkt op z'n gat, hadden woningen een kwart van hun waarde verloren, stond de helft van de hypotheek onder water en hadden burgers 135 miljard euro gefourneerd om hypotheekbanken te redden.

Luisterend naar het politieke geneuzel deze week over een cosmetische beperking van de hypotheekrenteaftrek vrees ik dat de geschiedenis zich gaat herhalen.



Ewald Engelen is hoogleraar financiële geografie aan de Universiteit van Amsterdam. [Meer](#)