

gewoon-nieuws.nl

Sven Hulleman: “De huizenmarkt is een tikkende tijdbom”

een van onze correspondenten

3-4 minuten

innovaties in de financiële sector hebben de huizenmarkt in Nederland volledig op zijn kop gezet, zo concludeert Sven Hulleman van de [Stichting Restschuld Eerlijk Delen](#). In een gesprek met Arno Wellens voor [Café Weltschmerz](#) beschrijft hij hoe Nederlandse banken in de jaren negentig begonnen met het herverpakken van hypotheekschulden, waarmee ze alle risico's van de woningmarkt konden overdragen aan private investeerders en pensioenfondsen en ze hun winsten konden maximaliseren.

Door deze werkwijze konden banken gemakkelijk geld verdienen, zonder zich teveel zorgen te maken over de risico's. De koper van een huis dacht dat hij door een hypotheek af te sluiten een lange termijn relatie aanging met de bank, maar in werkelijkheid was de klant voor de bank gewoon een product geworden. Met het afsluiten van iedere hypotheek ontstond er weer een nieuw beleggingsproduct dat met provisie doorverkocht kon worden aan beleggers en aan pensioenfondsen. Omdat de hypotheek direct werden doorverkocht stonden ze niet op de balans van de bank en was dus ook het risico 'verdwenen'.

<

Van €128 naar €580 miljard hypotheekschuld



Door deze financiële innovaties explodeerde de Nederlandse hypotheekschuld in iets meer dan tien jaar tijd van €128 naar €680 miljard, wat betekent dat er ongeveer €550 miljard aan nieuw geld in de economie gepompt werd. Met heel veel geleend geld werd de Nederlandse huizenmarkt gemanipuleerd, waarbij gelijk een heel stelsel van verzekeringen werd opgetuigd om alle risico's af te dekken. Daardoor betaalde de consument niet alleen veel geld voor de hypotheek, maar ook voor allerlei verzekeringspremies die samen met de hypotheek verkocht werden.

De hypotheekschulden werden nog eens verder aangejaagd door fiscale stimuleringsmaatregelen, zoals de hypotheekrenteaftrek. Deze maatregel werd door de politiek verkocht als een subsidie op het bezit van een eigen woning, maar in de praktijk bleek deze subsidie vooral tot hogere hypotheekschulden te leiden. Goed nieuws voor de banken, omdat die over een hoger bedrag rente ontvangen.

Volgens Sven Hulleman is de huizenmarkt in Nederland – en de gigantische hypotheekschuld die daaronder ligt – een tikkende tijdbom. Daarom hebben de banken en de politiek er na de crisis alles aan gedaan om de huizenprijzen weer te laten stijgen,

zodat de problemen weer onder het tapijt geveegd konden worden. Als deze tijdbom barst zullen vooral de millennials die net een huis gekocht hebben het slachtoffer worden, zo verwacht Hulleman.

