



UvA-DARE (Digital Academic Repository)

Redlining: terug van weggeweest

Aalbers, M.

Publication date
2010

Published in
Rooilijn

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):

Aalbers, M. (2010). Redlining: terug van weggeweest. *Rooilijn*, 43(1), 28-33.

General rights

It is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), other than for strictly personal, individual use, unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

Disclaimer/Complaints regulations

If you believe that digital publication of certain material infringes any of your rights or (privacy) interests, please let the Library know, stating your reasons. In case of a legitimate complaint, the Library will make the material inaccessible and/or remove it from the website. Please Ask the Library: <https://uba.uva.nl/en/contact>, or a letter to: Library of the University of Amsterdam, Secretariat, Singel 425, 1012 WP Amsterdam, The Netherlands. You will be contacted as soon as possible.

Redlining: terug van weggeweest

Manuel Aalbers



Bloemhof te Rotterdam, foto: Manuel Aalbers

Opinie

Redlining, het afwijzen van hypotheekaanvragen uit bepaalde wijken, komt met de kredietcrisis terug. Banken ontkennen altijd dat ze aan redlining doen maar beloven tegelijkertijd beterschap. Hoewel het fenomeen in Nederland niet permanent voorkomt, steekt het steeds weer de kop op. Het is dan ook tijd om niet langer aan banken te vragen hun gedrag te verbeteren maar ze daar beleidsmatig of juridisch toe te dwingen.



“Geen hypotheeken meer in Vogelaarwijk” kopte de Volkskrant op 24 juni 2009 en “Banken steeds strenger. Of toch niet? Wel? Ehh??” een dag later. In het eerste artikel geven de auteurs aan dat het sinds het begin van de kredietcrisis nauwelijks meer mogelijk is hypotheeken in de Vogelaarwijken van Den Haag en Rotterdam te verkrijgen. De journalisten voeren een makelaar en een notaris aan die het verhaal onderbouwen. De Rabobank beweert in hetzelfde artikel geen wijken uit te sluiten (Van den Eerenbeemt & Rengers, 2009). Het Ministerie van Wonen, Wijken en Integratie belooft vervolgens onderzoek te doen naar aanleiding van de beweringen in het artikel in de Volkskrant. In een artikel een dag later wordt beschreven hoe het door de kredietcrisis over het algemeen moeilijker is geworden voor zowel huishoudens als bedrijven om een banklening te krijgen (Hofs, 2009). Uit cijfers van De Nederlandse Bank die worden aangehaald blijkt dat de banken al twee jaar bezig zijn de teugels aan te halen.

Beide berichten zijn niet ongerelateerd. In tijden van laagconjunctuur passen banken en andere geldverstrekkers vaak *credit rationing* toe. Dat betekent letterlijk kredietrationering. Dit houdt in dat kredietaanvragen niet alleen worden beoordeeld op basis

van de gebruikelijke criteria, maar ook andere criteria worden toegevoegd met als doel om kredietaanvragen eenvoudiger te kunnen beoordelen. Locatie is daarbij een veel gebruikt criterium. In Rotterdam en Den Haag geven makelaars tegenwoordig aan dat banken hypotheekaanvragen simpelweg afwijzen omdat ze in de 'verkeerde' wijken, veelal de zogenaamde Vogelaarwijken, liggen. De banken ontkennen dit.

Het afwijzen van hypotheekaanvragen gerelateerd aan de locatie is niet nieuw. Deze praktijk wordt *redlining* genoemd, omdat Amerikaanse hypotheekverstrekkers in de jaren dertig van de vorige eeuw een rode lijn om deze 'verkeerde' wijken trokken. Op basis van mijn onderzoek naar redlining en andere vormen van uitsluiting op de hypotheekmarkt in Nederland, Italië en de Verenigde Staten zijn een paar constanten in redliningspraktijken te herkennen.

Ontkenning

Ten eerste is er ontkenning, niet alleen door banken maar ook door politici en economen. De meeste banken zeggen iets in de trant van "Dat doen wij niet, anderen misschien, maar wij zeker niet" of "Wij beoordelen alle aanvragen op individuele gronden". Politici en economen zeggen in overgrote meerderheid "dat het wel mee zal vallen" of geven aan dat ze zich niet kunnen voorstellen dat zoiets in Nederland voorkomt: "In Amerika misschien, maar niet hier". In tegenstelling daarmee blijkt niet alleen uit de ervaringen van makelaars maar ook uit mijn eigen onderzoek dat uitsluiting op de Nederlandse hypotheekmarkt een fenomeen is dat geregeld voorkomt (Aalbers, 2003).

De ontkenning wordt vaak gevolgd door opmerkingen die wijzen op de economische noodzakelijkheid van redlining: "banken moeten hun risico's toch beperken?" Dat moeten banken zeker. Echter, risicobeperking behoort niet alleen in verhouding te staan tot het te lopen risico maar moet bovendien aantoonbaar zijn. Als een bank kan aangeven dat het in een bepaalde wijk risicovoller is om hypotheek te verstrekken, omdat woningbezitters er relatief vaak hun hypotheek

niet afbetalen, kan een bank een punt hebben. Zelfs als een bank dit aan kan tonen en er geen interveniërende factoren in het spel blijken te zijn, hoort de risicobeperking in verhouding te staan tot het te lopen risico. Zo niet, dan is sprake van ongeoorloofd onderscheid. Een bank zou bijvoorbeeld kunnen besluiten geen volledige hypotheek meer te verstrekken in bepaalde buurten omdat ze daar relatief veel geld verliezen. In deze wijken zou een bank dan een aanbesteding kunnen verlangen. Dat is juridisch geoorloofd beleid, mits een bank kan aantonen dat ze ook daadwerkelijk meer risico loopt in bepaalde wijken. Dergelijk bewijs heeft geen enkele bank tot nu toe op tafel gelegd.

Klein grut

Ten tweede zijn het altijd dezelfde type buurten die worden getroffen door redlining. Buurten met relatief veel mensen met een laag inkomen en relatief veel etnische minderheden. Daarnaast zijn het vaak buurten met relatief goedkope woningen. Het gaat dan ook om relatief kleine hypotheekleningen en daarin zit misschien wel de crux: sommige banken vinden dat dergelijke kleine volumes te weinig opleveren. Een onderdirecteur van een grote hypotheekverstrekker vertelde een paar jaar geleden aan mij (toen de woningprijzen bijna overal flink stegen) dat zijn bank "het liefst van al dat kleine grut af zou zijn. Als het mogelijk was, zouden we niets meer doen onder een ton." Nu lijkt honderduizend euro niet erg veel voor een woning in Nederland, maar toch staan er op Funda op dit moment meer dan duizend woningen in Rotterdam te koop voor minder dan een ton.

Het uitsluiten van wijken betekent dat het moeilijk wordt daar een woning te kopen en tegelijkertijd is het net zo moeilijk daar een woning te verkopen. Als het bijna onmogelijk is een lening te krijgen, wie kan dan nog kopen? Het gevolg is een daling van de woningprijzen in de *geredline-de* buurten. Dit is precies het gevolg waar veel hypotheekverstrekkers bang voor waren. Ze beseffen vaak niet dat het hier gaat om een *self-fulfilling prophecy*, waarbij de woningprijzen zullen zakken. Niet zo zeer omdat het een slechte wijk is,



Tarwewijk te Rotterdam; foto: Manuel Aalbers

maar omdat banken een gebied hebben gedefinieerd als een slechte wijk waardoor er geen hypotheek meer zijn te verkrijgen en de woningprijzen zakken (Aalbers, 2003). Dat was al zo in de Verenigde Staten van de jaren dertig van de vorige eeuw en dat geldt ook voor delen van Rotterdam en Den Haag anno 2009.

Terug van weggeweest

Een derde constante in redliningspraktijken is dat het telkens de kop op steekt. Tijdens de woningmarktcrisis rond 1980 besloten bepaalde hypotheekverstrekkers geen hypotheek meer te verstrekken in 'verkeerde' wijken, zoals de stadsvernieuwingsbuurten. Vanaf de jaren negentig ging het beter, tot het in 1999, onder andere in delen van Rotterdam-West en -Zuid, weer onmogelijk bleek een hypotheek te verkrijgen

(Aalbers, 2003). In tegenstelling tot 1980, verkeerde de woningmarkt in 1999 na vijf jaren van extreme prijsstijgingen in een euforische toestand. Bepaalde wijken bleven echter een beetje achter en werden uitgesloten. Na een brandbrief van een Rotterdamse deelgemeentebestuurder werd gepraat met de banken, die zowel alles ontkenden als beterschap beloofden. Een paar jaar bleek het verkrijgen van een hypotheek soepeler te gaan, tot zich vergelijkbare problemen voordeden in delen van Den Haag. In onderzoek dat ik in 2005 en 2006 verrichte voor de Commissie Gelijke Behandeling bleek dat systematische uitsluiting niet veel voorkwam maar de meeste hypotheekverstrekkers wel een aangepast beleid hanteerden voor wat zij als risicovolle wijken zagen (Aalbers, 2006). Dit was echter in een periode waarin het redelijk goed ging.

Inmiddels ondergaan we een laagconjunctuur, met dalende huizenprijzen en een tekort aan kredieten. Redlining is terug van weggeweest. Dit keer zijn sommige zogenaamde Vogelaarwijken, de stadsvernieuingsbuurten van de eenentwintigste eeuw, de dupe.

De mening van de notaris en de makelaar die de Volkskrant opvoert, is geen uitzondering. Na gesprekken met verschillende betrokkenen in Rotterdam en Den Haag kan ik bevestigen dat redlining mede dankzij de kredietcrisis weer terug is. Vooral makelaars en hypotheekbemiddelaars geven aan dat het voor bepaalde wijken en prijssegmenten erg moeilijk is geworden een hypotheek te regelen. “Een paar jaar ging het beter”, schrijft een Rotterdamse makelaar “maar sinds het najaar 2008 gaat het bergafwaarts. Hypotheken zijn moeilijker te krijgen en dan verkoop je geen woning.” Een hypotheekbemiddelaar vertelt een vergelijkbaar verhaal. “Het ging redelijk goed in Rotterdam-Zuid. Het was niet de makkelijkste markt om een hypotheek te versieren, maar voor een goede cliënt kon je altijd wel een goede hypotheek vinden. Nu is het alsof we tien jaar terug in de tijd zijn en ze zich allemaal terugtrekken uit Zuid. ‘Moeilijk, moeilijk, moeilijk’, krijg ik te horen als ik een hypotheek probeer te regelen voor iemand met een goed inkomen en goed krediet die een woning wil kopen op Zuid.” Verschillende woningkopers zonder BKR-notering (dat wil zeggen, zonder recente betalingsproblemen) en met voldoende inkomen werden een hypotheek geweigerd omdat de wijk waar ze een woning willen kopen als te risicovol is bestempeld. Zelfs een geïnteresseerde koper die voor slechts de helft van de verkoopprijs een hypotheek nodig had, kon die toch niet krijgen. Het probleem is niet dat de banken twijfelachtige woningkopers een hypotheek weigeren, maar dat ze geen hypotheek willen geven aan kopers die aan hun eigen voorwaarden voldoen. Dit geldt niet alleen voor delen van Rotterdam-Zuid en -West, maar ook voor delen van Den Haag. In beide steden gaat het om wijken met veel etnische minderheden. In Amsterdam en Utrecht lijken zich daarentegen, ook in dergelijke wijken, geen problemen voor te doen (voor

zover bekend) en worden geen hypotheken geweigerd aan mensen die aan de formele voorwaarden van de bank voldoen.

Praten is onvoldoende

Redlining frustriert de verkoop van woningen waardoor zowel de verkoper als de koper worden getroffen. Bovendien is uitsluiting op de hypotheekmarkt niet alleen de neerslag van stereotypen en vooroordelen over bepaalde wijken en groepen in de samenleving maar frustriert het ook het stedelijke vernieuwingsbeleid met als onderdeel de emancipatie van etnische minderheden. Het kan de opwaartse dynamiek van wijken verhinderen en de neerwaartse dynamiek versnellen. Tot slot belemmert onderscheid en uitsluiting op de hypotheekmarkt het overheidsbeleid dat eigenwoningbezit (in het bijzonder voor lage inkomensgroepen) wil bevorderen.

Het wordt tijd dat Nederlandse beleidsmakers beseffen dat uitsluiting op de hypotheekmarkt niet louter Amerikaanse toestanden zijn of gezeur van makelaars die moeite hebben een woning te verkopen. Redlining is niet iets dat in Nederland structureel voorkomt, maar het is ook geen incident. Het komt zowel voor in tijden van laag- als van hoogconjunctuur en sinds 1999 praten grootstedelijke wethouders met lokale bankdirecteuren en Ministers van Financiën met nationale bankdirecteuren al over mogelijke veranderingen. Praten met de banken helpt soms een beetje op korte termijn. Op lange termijn echter is het onvoldoende om redlining uit te bannen. Onder politieke en sociale druk wordt het hypotheekbeleid aangepast, maar een paar jaar later en onder veranderende marktomstandigheden vinden uitsluitende praktijken als redlining ‘gewoon’ weer plaats. Praten en waarschuwen biedt geen structurele oplossing.

De Algemene Wet Gelijke Behandeling (AWGB) kan worden ingezet om redliningspraktijken tegen te gaan. De AWGB verbiedt onderscheid naar onder meer etniciteit en nationaliteit bij de aanbidding van goederen en diensten. Hieronder valt niet alleen een



Spoorwijk te Den Haag; foto: Manuel Aalbers

direct onderscheid, zoals het weigeren van hypotheekaanbod aan etnische minderheden, maar ook een indirect onderscheid, zoals het relatief vaak worden uitgesloten op basis van gebiedsnaam de wijken waar immers veel etnische minderheden wonen. Het in de AWGB gebruikte principe van omgekeerde bewijslast biedt een handvat om banken die uitsluiten aan te pakken (CGB, 2006). Een speciale wet tegen kredietdiscriminatie, zoals de Amerikaanse *Community Reinvestment Act*, is in Nederland waarschijnlijk niet noodzakelijk, maar het is wel hoog tijd dat bestaande wettelijke middelen worden ingezet naast het praten met banken die telkens redlining zullen toepassen.

Manuel Aalbers (m.b.aalbers@uva.nl) is als onderzoeker verbonden aan de afdeling Geografie, Planologie en Internationale Ontwikkelingsstudies van de

Universiteit van Amsterdam. Hij is tevens redacteur van Rooilijn.

Literatuur

- Aalbers, M.B. (2003) *Redlining in Nederland. Oorzaken en gevolgen van uitsluiting op de hypotheekmarkt*. Het Spinhuis, Amsterdam
- Aalbers, M.B. (2006) *Direct en indirect onderscheid op de hypotheekmarkt in Arnhem, Den Haag en Rotterdam. Onderzoek in opdracht van de Commissie Gelijke Behandeling naar discriminatie bij risicoselectie door hypotheeknemers*. AMIDSt, Amsterdam
- CGB (2006) *Risicoselectie op grond van postcode en verblijfsstatus. Een onderzoek uit eigen beweging naar onderscheid door hypothecaire financiers*. Commissie Gelijke Behandeling, Utrecht
- Eerenbeemt, M. van den & M. Rengers (2009) 'Geen hypotheek meer in Vogelaarwijk', *De Volkskrant*, 24 juni 2009
- Hofs, Y. (2009) 'Banken steeds strenger. Of toch niet? Wel? Ehh??', *De Volkskrant*, 25 juni 2009