

Manuel Aalbers (2003) *Redlining in Nederland: oorzaken en gevolgen van uitsluiting op de hypotheekmarkt*. Amsterdam: Askant.

In de herfst van 1999 haalde de 'Rotterdamse hypotheekaffaire' de voorpagina's van de Nederlandse kranten. Men was tot de ontdekking gekomen dat verschillende banken in Rotterdam gebruik maakten van kleurenkaarten of postcodekaarten bij de verstrekking van hypotheek. In sommige wijken wilde men destijds alleen een hypotheek verstrekken onder de gebruikelijke waarde, in andere wijken bleek het al helemaal onmogelijk om een hypotheek te krijgen, zelfs voor huizen die in prima staat waren of net wél in een goed onderhouden straat stonden.

Het verschijnsel redlining was tot dan toe vrij onbekend in Nederland: uitsluiting op de hypotheekmarkt leek meer iets wat voorkwam in Groot-Brittannië en de Verenigde Staten. Manuel Aalbers heeft van de Rotterdamse hypotheekaffaire zijn afstudeeronderzoek gemaakt, en heeft daarmee de jaarlijkse scriptieprijs van het Parool en de UvA gewonnen. Afgelopen jaar is zijn onderzoek in boekvorm verschenen.

Aalbers achterhaalt het ontstaan van de kleurenkaart in Rotterdam door uitgebreid met betrokkenen, waaronder makelaars en bankmedewerkers, te spreken. Sinds 1999 moet de situatie verbeterd zijn; in allerijl is Rotterdam gaan deelnemen aan de Nationale Hypotheek Garantie (de NHG). Om te controleren of zo'n instrument als de NHG er daadwerkelijk voor zorgt dat 'redlining' niet meer plaatsvindt, onderzoekt Aalbers ook de situatie in Amsterdam. In deze stad wordt al langer gebruikt gemaakt van hypotheekverstrekking met NHG, voornamelijk in de wijk in Bos en Lommer. Totale uitsluiting van hypotheek lijkt in beide steden niet meer voor te komen. In Rotterdam zijn na invoering van NHG geen gevallen van 'redlining' meer gemeld. Dat kan echter ook liggen aan het schrikeffect dat de negatieve aandacht in de media bij banken heeft teweeggebracht.

Aalbers besteedt in zijn onderzoek niet alleen aandacht aan het ontstaan van 'redlining' in Nederland, maar ook aan de gevolgen ervan. De schrijvende gevallen zijn niet zozeer terug te vinden bij de mensen die een huis willen kopen in een buurt waar de uitsluiting plaatsvindt, maar juist bij de huidige bewoners. Zij kunnen hun huis niet of alleen met grote moeite verkopen, waardoor zij gedwongen zijn in hun huidige woning en buurt te blijven wonen. Dat wordt duidelijk uit analyse van de situatie in de beruchte Millinxbuurt in Rotterdam. 'Redlining' in deze buurt blijkt verpaupering in de hand te werken. De woningen waren vaak al niet in een beste staat en konden vervolgens vanwege de weigeringen om een hypotheek te verstrekken alleen worden verkocht aan speculanten. Het op deze wijze in korte tijd aankopen van zoveel mogelijk panden, resulteerde uiteindelijk in clandestiene kamerverhuur aan illegalen of drugsgebruikers, en in volledige verpaupering van de buurt. Het schrikbeeld dat Aalbers weergeeft, maakt duidelijk waarom 'redlining' vooral voorkómen moet worden. Hiertoe geeft hij ook een aantal mogelijkheden. De vraag is echter of deze wel nodig zijn; uit de Rotterdamse situatie is immers gebleken dat de NHG al een zeer sterk middel is om redlining tegen te gaan.

Redlining in Nederland is van een doctoraalscriptie een soepel leesbaar boek geworden, en dat is best een prestatie. Het wel en wee rondom hypotheek is over het algemeen een niet echt toegankelijk onderwerp, en over het verschijnsel 'redlining' is, zeker in Nederland, nog niet al te veel bekend. Aalbers geeft met zijn grondige onderzoek niet alleen een duidelijk beeld van de Rotterdamse hypotheekaffaire, maar werpt eveneens een licht op de mechanismen die achter verpaupering en uitsluiting in Nederlandse steden zitten. Dat het onderwerp hiermee nog lang niet is uitgediept, blijkt uit het feit dat het onderzoek inmiddels uitgebreid is naar een promotiestudie op internationaal niveau. We kunnen dus uitkijken naar 'Redlining in de wereld'.

Jantien van der Vet