

AH 515
2010Z12811

Antwoord van minister De Jager (Financiën), mede namens de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (ontvangen 17 november 2010)

1

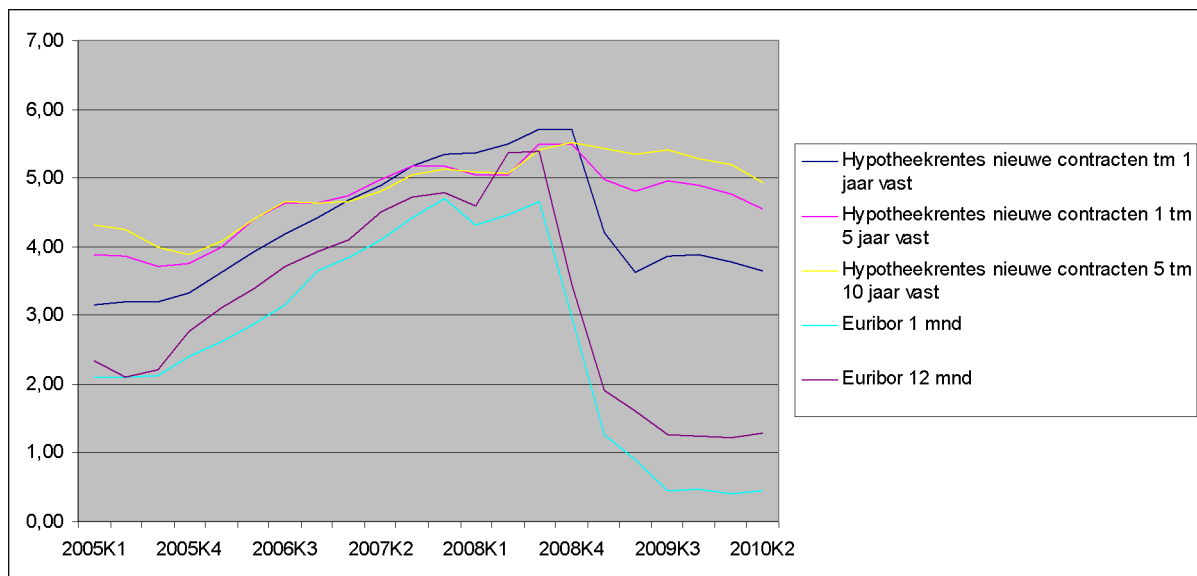
Kent u het 'Onderzoek hypotheekrentes' van de Consumentenbond en de uitzending van Kassa van 11 september 2010? 1)

Ja.

2

Is het waar dat banken bij hypotheekrentes met een variabele rente op dit moment gemiddeld een opslag van 2,5% boven euribor berekenen? Is het waar dat de gemiddelde marges voor de variabele hypotheekrente en de tien jaar vaste hypotheekrente hoog blijven of zelfs stijgen? Welk deel van de Nederlandse hypotheekmarkt is in handen van de vier grootste spelers, inclusief dochters?

Uit onderstaande figuur, die is opgesteld op basis van cijfers van De Nederlandsche Bank (DNB), blijkt dat het verschil tussen de interbancaire rente, waarvoor het Euribor-tarief representatief is, en de variabele rente voor nieuw af te sluiten hypotheekrentes in het tweede kwartaal van 2010 ongeveer 2,5 procentpunt bedroeg. Hierbij wordt als variabele debetrentevoet aangemerkt een rente die voor een krediet verschuldigd is, uitgedrukt in een percentage op jaarbasis, waarbij de rentevaste periode korter is dan één jaar.



Bron: DNB

Het NMa-onderzoek geeft meer duidelijkheid over de ontwikkelingen van de hypotheekmarges in Nederland. Uit de quick scan van de NMa blijkt dat de marges na medio 2009 hoog zijn in historisch en internationaal perspectief. Om tot deze conclusie te komen heeft de NMa drie verschillende methodes gehanteerd. Bij de berekening heeft de NMa rekening gehouden met de mogelijke kostenstijging van banken. Ook heeft de NMa meegenomen dat hypotheekrentes over het algemeen niet uitsluitend met kortlopende leningen worden gefinancierd.

Ook geeft de quick scan van de NMa meer inzicht in de het marktaandeel van de vier grootste spelers. Het gezamenlijke marktaandeel van de vier grootste banken bedroeg in 2008 ongeveer 80% en in 2009 ongeveer 75%.

3

Is het waar dat deze vier grootste spelers enkele jaren geleden hypotheekrentes onder de kostprijs hebben verstrekt? Wilt u de Nederlandse Mededingingsautoriteit verzoeken in haar onderzoek naar de hypotheekmarkt na te gaan of nieuwe toetreders door deze lage prijzen van de markt zijn gedrukt?

Het onderzoek van de NMa laat zien dat de marges op hypotheeklen in de periode 2005-2008 laag waren en mogelijk zelfs negatief. De NMa stelt dat op basis van de hypotheektarief-calculatiemethode geconcludeerd lijkt te kunnen worden dat gedurende een aantal jaren sprake was van negatieve marges op de hypotheekmarkt. De NMa maakt hier geen onderscheid tussen de grootste vier spelers en de andere spelers op de markt. Hierover kan ik dan ook geen uitspraken doen. De NMa heeft aangegeven in het bredere onderzoek onder andere te kijken naar de aanwezigheid van mogelijke toetredingsdrempels voor nieuwe spelers, waaronder die voortkomende uit (prijs)gedrag van de gevestigde partijen.

4

Is het waar dat consumenten gemiddeld elke zeven jaar de rentevaste periode van hun hypotheek vernieuwen? Is het waar dat er een groot verschil is in de rente voor nieuwe klanten en de (hogere) rente voor klanten die hun hypotheek verlengen? Wordt dit de hypotheekverstrekkers mogelijk gemaakt door de kosten die een klant zou moeten maken als hij naar een andere hypotheek wil overstappen? Vind u dit een goede behandeling van de vaste klant?

5

Is het waar dat het voor hypotheekverstrekkers lucratiever is om de tarieven bij deze bestaande klanten hoog te houden dan werkelijk te concurreren op prijs?

Exacte cijfers van wanneer consumenten hun rentevaste periodes vernieuwen zijn niet voorhanden. Vaste renteperiodes kunnen uiteenlopen van 5 tot 30 jaar. Er zijn wel aanwijzingen dat er meer korter durende rentevaste periodes dan zeer lange rentevasteperiodes worden overeengekomen tussen hypotheekaanbieders en consumenten.

Ik vind het belangrijk dat consumenten kunnen overstappen naar een andere aanbieder. In het tweede deel van het onderzoek dat de NMa momenteel uitvoert naar de hypotheekmarkt zal ook worden gekeken naar gedragingen die de marktwerking kunnen verstoren. Aan de hand van de uitkomst van het onderzoek zal ik mij bezinnen op het nemen van maatregelen.

6

Is het waar dat de marges ook verhoogd worden bij hypotheeklen die verstrekt worden met de Nationale Hypotheek Garantie, terwijl een bank daar nauwelijks risico loopt?

7

Deelt u de mening dat banken hun klanten meer tijd moeten geven om te beslissen over verlenging, bijvoorbeeld door een vooraankondiging enige maanden voordat de nieuw te offreren rente bekend is?

Het is aan hypotheekverstrekkers zelf om hun tarieven te bepalen. Hierbij speelt bijvoorbeeld de inschatting van de risico's voor de bank een grote rol. Het is voorts aan de consument om te bepalen bij welke aanbieder hij het contract naar keuze onder de gunstigste voorwaarden kan afnemen. Ik hecht er daarbij wel aan dat consumenten voldoende inzicht hebben in het hypotheeklen krediet. Ik ben hierover ook in gesprek met de AFM.

Daarnaast dienen banken zich te onthouden van mededingingsbeperkende gedragingen, bijvoorbeeld door gezamenlijk af te spreken dat zij hoge hypotheektarieven zullen hanteren. Hierop wordt toegezien door de NMa. Zoals is aangegeven bij de antwoorden op eerdere vragen vormt de hypotheekmarkt, waar de Nationale Hypotheek Garantie deel van uitmaakt, momenteel onderwerp van onderzoek door de NMa en zal naar verwachting meer informatie over overstapdrempels en de tarieven die banken hanteren voor de verschillende klanten beschikbaar worden zodra zij haar tweede onderzoek heeft afgerond.

8

Bent u bereid om deze situatie te beëindigen door ofwel maatregelen te nemen die werkelijke concurrentie opleveren in de hypotheekmarkt, danwel door net als uw collega uit het Verenigd Koninkrijk afspraken te maken met de hypotheekverstrekkers?

Hoewel er nog een vervolgonderzoek komt, vormen de eerste uitkomsten van het onderzoek van de NMa reeds een serieus signaal. Ik wil dan ook niet afwachten tot het voorjaar en zal op korte termijn in overleg treden met verschillende partijen om te bezien hoe er opvolging gegeven moet worden aan deze signalen en tegelijk zal voor meer definitieve conclusies het tweede onderzoek betrokken moeten worden.

1) <http://www.consumentenbond.nl/test/geld-verzekering/wonen/hypotheken/extra/onderzoek-hypotheekrentes/>
en <http://kassa.vara.nl/tv/afspeelpagina/aflevering/kassa-f40528c8a8/speel/1/>