

Ministerie van Economische Zaken,
Landbouw en Innovatie

> Retouradres Postbus 20101 2500 EC Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Binnenhof 4
2513 AA 's-GRAVENHAGE

**Directoraat-generaal voor
Energie, Telecom en Markten**
Directie Mededinging en
Consumenten

Bezoekadres
Bezuidenhoutseweg 30
2594 AV Den Haag

Postadres
Postbus 20101
2500 EC Den Haag

Factuuradres
Postbus 16180
2500 BD Den Haag

T 070 379 8911 (algemeen)
www.rijksoverheid.nl/eleni

Datum 2 december 2010

Betreft Beantwoording vragen D66 over hypotheekmarges in Nederland

Ons kenmerk
ETM/MC / 10171198

Hierbij zend ik u, mede namens de minister van Financiën, de beantwoording van de schriftelijke vragen van de leden Verhoeven en Koolmees (beiden D66) aan de ministers van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en van Financiën over de hoge hypotheekmarges in Nederland (Kenmerk 2010Z15856, ingezonden op 4 november 2010).

1

Heeft u kennisgenomen van de 'quick scan' van de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa)?¹ Hoe beoordeelt u de eerste uitkomsten van het gedane onderzoek?

Antwoord

Ik heb met veel belangstelling kennisgenomen van de quick scan hypotheekrente, die de Nederlandse Mededingingautoriteit (NMa) recentelijk heeft gepubliceerd. Dit betreft het eerste deel van het onderzoek dat de NMa momenteel uitvoert naar de Nederlandse hypotheekmarkt. De quick scan geeft meer duidelijkheid over de ontwikkelingen van de hypotheekmarges in Nederland. Hiervoor heeft de NMa de marges door middel van drie methoden onderzocht. Daarbij heeft zij rekening gehouden met mogelijke stijgingen in de kosten van banken. Uit de quick scan blijkt dat de Nederlandse hypotheekmarges na medio 2009 hoog zijn in historisch perspectief. Deze conclusie geldt voor zowel hypotheekrentes met een variabele rente als voor hypotheekrentes met een langere rentevaste periode. Daarnaast blijkt uit een internationale vergelijking van de hypotheekmarges met Frankrijk, Duitsland en België dat de marges in Nederland relatief hoog zijn.

De eerste uitkomsten van het onderzoek naar de Nederlandse hypotheekmarkt vormen een serieus signaal. De NMa gaat in het eerste deel van haar onderzoek naar de Nederlandse hypotheekmarkt nog niet in op mogelijke oorzaken die aan de hoogte van de marges ten grondslag kunnen liggen. Zij geeft banken en andere stakeholders de gelegenheid te reageren op de bevindingen uit haar quick scan. De reacties van de stakeholders zullen belangrijke aanknopingspunten

¹ *Nma.nl, NMa: hypotheekmarges in Nederland hoog, 1 november 2010.*

vormen voor het tweede deel van het onderzoek naar de hypotheekmarkt, waarin de NMa ontwikkelingen in de concurrentieomstandigheden op de hypotheekmarkt in kaart zal brengen en mogelijke gebreken van de marktwerking zal identificeren. Hierdoor zal meer duidelijkheid ontstaan over de oorzaken die aan de hoogte van de marges ten grondslag liggen. Ik ben dan ook zeer benieuwd naar de reacties uit de sector en de bevindingen uit het tweede deel van het onderzoek.

2

Wat vindt u van het feit dat het NMa-onderzoek pas in het voorjaar van 2011 verwacht wordt? Deelt u de mening dat het slecht is dat consumenten nog een half jaar in onzekerheid blijven over de hoge marges op de hypotheekmarkt en de oorzaken daarvan? Bent u bereid om het onderzoek te versnellen?

Antwoord

Ik vind het tweede deel van het onderzoek van de NMa naar de hypotheekmarkt erg belangrijk, omdat het meer duidelijkheid zal verschaffen over de oorzaken die aan de hoogte van de marges ten grondslag liggen. Voor consumenten, en voor eventuele maatregelen vanuit de overheid, is deze duidelijkheid van groot belang. Ik acht het dan ook wenselijk dat het onderzoek zo spoedig mogelijk wordt afgerond. De NMa heeft mij hierop verzekerd dat het onderzoek prioriteit heeft.

Tegelijkertijd is het noodzakelijk dat het onderzoek zorgvuldig wordt uitgevoerd. De consument is niet gebaat bij een onvolledig of onjuist uitgevoerd onderzoek. De NMa heeft aangegeven dat banken en andere stakeholders tot uiterlijk vrijdag 17 december 2010 kunnen reageren op het eerste deel van haar onderzoek. Omdat deze reacties vanuit de sector belangrijke aanknopingspunten zullen vormen voor het onderzoek, vind ik het belangrijk dat zij voldoende gelegenheid krijgen hun zienswijzen kenbaar te maken.

3

Wat vindt u van het feit dat de Nederlandse hypotheekmarkt niet goed functioneert, ongeacht of dit aan eventuele prijsafspraken ligt? Welke andere oorzaken voor de hoge marges zouden een rol kunnen spelen?

4

Wat is het doel van het onderzoek? Bent u bereid de NMa te verzoeken om ook de aspecten aanbodstructuur, transparantie van prijsopbouw, vergelijkbaarheid van tarieven, mogelijkheid van overstappen, de Nederlandse hypotheekregels en de gevolgen van de financiële crisis en de staatsteun in het onderzoek mee te nemen?

Antwoord 3 en 4

De Nederlandse hypotheekmarkt speelt een belangrijke rol in het economisch verkeer. Gebreken in de marktwerking op de hypotheekmarkt kunnen gevolgen hebben voor de Nederlandse economie. Prijsafspraken tussen banken zouden consumenten de voordelen van concurrentie op de hypotheekmarkt kunnen ontnemen en daarmee een overtreding kunnen vormen van de Mededingingswet.

De NMa ziet hierop toe. Zij heeft aangegeven op dit moment niet te vermoeden dat banken zich schuldig maken aan prijsafspraken.²

Het tweede deel van het onderzoek naar de Nederlandse hypotheekmarkt van de NMa zal meer duidelijkheid verschaffen over de oorzaken die aan de hoogte van de marges ten grondslag liggen. De NMa zal hierbij ontwikkelingen in de concurrentieomstandigheden op de hypotheekmarkt in kaart brengen en mogelijke gebreken van de marktwerking identificeren. Volgens de NMa kunnen hierbij onder meer aan bod komen de ontwikkeling van de marktaandelen, de ontwikkeling van de toetreding- en uittredingsdrempels, de ontwikkeling van de mate van transparantie van de markt, gedragingen die de marktwerking kunnen verstoren en de ontwikkeling van de tarieven van hypotheekaanbieders. De door u genoemde factoren kunnen derhalve in het tweede deel van het onderzoek aan bod komen.

5

Bent u van mening dat de Nederlandse hypotheekmarkt een oligopolie is? Vermoedt u dat tussen de aanbieders sprake is van 'onderling afgestemde feitelijke gedraging'?

Antwoord

Op de Nederlandse hypotheekmarkt is een beperkt aantal ondernemingen actief dat gezamenlijk een groot marktaandeel heeft. Dit maakt het concurrentieproces kwetsbaar. De financiële markten, waaronder de markt voor hypotheeklen, vormen om die reden een speerpunt in het toezicht van de NMa. Ook is de sector als aandachtsveld opgenomen in de "NMa-Agenda 2010-2011".³

Zoals ik op eerdere van uw vragen heb geantwoord, zal de NMa in het tweede deel van haar onderzoek naar de Nederlandse hypotheekmarkt diepgaand ingaan op de concurrentieomstandigheden en de ontwikkelingen daarvan. Daarbij zullen ook kenmerken van de aanbodstructuur aan bod komen.

Daarnaast houdt de NMa toezicht op de naleving van de Mededingingswet. Onderling afgestemde feitelijke gedragingen tussen aanbieders kunnen een overtreding vormen van de Mededingingswet. De quick scan heeft geen aanleiding gegeven voor een vermoeden van een overtreding van de Mededingingswet. De NMa heeft aangegeven elke concrete aanwijzing die wijst op onderlinge afstemming van gedragingen van banken graag te ontvangen.

² http://www.nmanet.nl/nederlands/home/Actueel/Nieuws_Persberichten/Webberichten/27-10_NMa_geen_vermoeden_van_prijsafspraken_tussen_banken.asp.

³ http://www.nmanet.nl/nederlands/home/Actueel/Publicaties/Lezingen_en_speeches/NMa-Agenda_2010-2011.asp.

6

Welke gevolgen denkt u dat mogelijke prijsafspraken hebben voor het broze consumentenvertrouwen en de aanhoudende stagnatie op de woningmarkt? Wat gaat u doen om negatieve gevolgen te voorkomen?

Antwoord

Prijsafspraken hebben doorgaans als gevolg dat de concurrentie merkbaar wordt beperkt en de consument de voordelen van een goede marktwerking wordt ontnomen. Zo leiden prijsafspraken over het algemeen tot hogere tarieven, een daling in de kwaliteit en in het niveau van dienstverlening en beperkte keuzevrijheid. Deze gevolgen acht ik zeer onwenselijk. Ook voor het consumentenvertrouwen in de financiële sector is het cruciaal dat banken zich onthouden van prijsafspraken en andere overtredingen van de Mededingingswet. Ik vind het hierom belangrijk dat de NMa extra aandacht besteedt aan het toezicht op de naleving van de Mededingingswet in de financiële sector.

7

Welke gevolgen denkt u dat deze publicatie heeft voor het consumentenvertrouwen gezien het feit dat nog steeds een op de zes consumenten een hypotheekadvies onder de maat krijgt?

Antwoord

De quick scan naar de ontwikkelingen van de hypotheekmarges in Nederland geeft meer duidelijkheid over de ontwikkelingen van de marges, maar gaat nog niet in op de oorzaken die aan de hoogte van de marges ten grondslag liggen. Het tweede deel van het onderzoek van de NMa zal hier meer duidelijkheid over verschaffen. Voor zowel consumenten en hun vertrouwen in de sector als voor eventuele maatregelen vanuit de overheid is deze duidelijkheid van groot belang.

8

Kunt een inschatting geven van de gemiddelde economische kosten voor consumenten van deze hoge hypotheekmarges?

Antwoord

Zoals de NMa benadrukt in haar quick scan zijn de gebruikte methodes bedoeld om de ontwikkelingen van de marges te onderzoeken en niet om de absolute niveaus van de marges te bepalen. Ik kan aan hand van de uitkomsten van deze quick scan dan ook geen inschatting maken van de gemiddelde economische kosten voor consumenten.

9

Bent u van mening dat de totstandkoming van de hypotheekrente voldoende transparant is? Zijn er afspraken gemaakt met De Nederlandse Bank en of het ministerie van Financiën in welke mate deze transparantie gegeven moet worden?

Antwoord

Voor consumenten die overwegen een hypothecaire kredietovereenkomst te sluiten, is het belangrijk dat zij beseffen hoe de rente is opgebouwd. In het tweede deel van haar onderzoek naar de Nederlandse hypotheekmarkt zal de NMa ingaan op de mate van transparantie op de markt.

Zoals eerder is geantwoord op Kamervragen van het lid Blanksma-van den Heuvel heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) onderzoek gedaan naar de toereikendheid van de informatieverstrekking door financiële dienstverleners aan consumenten voor het sluiten van een hypotheek met variabele rente. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de verstrekte informatie consumenten onvoldoende inzicht geeft in de fluctuatie en de opbouw van het in rekening gebrachte variabele rentepercentage. Hierdoor kunnen consumenten de risico's die zij lopen door fluctuatie van de variabele rente niet goed inschatten. Gelet op de uitkomsten van dit onderzoek heeft mijn collega van Financiën aangegeven het wenselijk te vinden nadere regels te stellen aan de informatieverschaffing door aanbieders. Naar aanleiding van de eerste resultaten van het onderzoek van de NMa zal in een breder kader gekeken worden naar de ontwikkelingen op de hypotheekmarkt. Hiertoe zal de minister van Financiën op korte termijn in overleg treden met marktpartijen en andere stakeholders, waaronder de AFM.

10

Is er een relatie tussen de kredietcrisis, de verzwakte bankbalansen en de hogere marges die banken aan consumenten vragen? Welke relatie is er met de afspraken die zijn gemaakt met de banken die staatssteun ontvangen en zich niet als prijsvechter mogen gedragen?

11

Wat is de samenhang tussen het feit dat Nederland de hoogste totale hypotheekschuld van Europa heeft en het feit dat Nederland hogere hypotheekmarges heeft dan andere Europese landen?

Antwoord 10 en 11

De kredietcrisis heeft ontegenzeggelijk invloed gehad op de bankbalansen. In haar quick scan heeft de NMa rekening gehouden met de mogelijke stijgingen in de kosten van banken. Zo heeft zij rekening gehouden met verhoogde risicopremies die banken moeten betalen op de kapitaalmarkt en de mogelijke verschuiving van de financieringsmix van de banken naar relatief dure financieringsbronnen zoals spaargeld. Daarbij heeft de NMa aangegeven dat de gebruikte methodes niet bedoeld zijn om de absolute niveaus van de marges te bepalen. De NMa geeft banken en andere stakeholders de gelegenheid te reageren op haar quick scan.

De NMa legt in haar quick scan geen directe relatie tussen de kredietcrisis, de verzwakte bankbalansen en de marges die hypotheekverstrekkers hanteren. In het tweede deel van het onderzoek naar de hypotheekmarkt zal de NMa diepgaand ingaan op de oorzaken die aan de hoogte van de hypotheekmarges liggen. Meer specifiek zal zij ontwikkelingen in de concurrentieomstandigheden op

de hypotheekmarkt in kaart brengen en mogelijke gebreken van de marktwerking identificeren. Daarbij zal ook aandacht worden besteed aan ontwikkelingen sinds en achtergronden van de financiële crisis. Mijn collega van Financiën en ik willen niet vooruitlopen op de resultaten van dit bredere onderzoek. Zodra de NMa het tweede deel van haar onderzoek naar de hypotheekmarkt heeft afgerond, zal ik dat u doen toekomen.

12

Welke relatie is er tussen de hoge hypotheekmarges en de fiscale facilitatie van hypotheekschuld?

Antwoord

Het is de minister van Financiën en mij niet bekend dat er een directe relatie is tussen de hoogte van de hypotheekmarges, zoals onderzocht door de NMa, en de fiscale facilitatie van hypotheekschuld. Zoals eerder is geantwoord op Kamervragen van het lid Sap achten de minister van Financiën en ik het op dit moment niet nodig hiernaar aanvullend onderzoek te doen.

(w.g.) drs. M.J.M. Verhagen
Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie