

Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Directie Financiële Markten

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Ons kenmerk

FM/2012/1380 U

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen

1

Datum 30 november 2012

Betreft Kamervragen van het lid Van Hijum over gebrekkige concurrentie op de hypotheekmarkt

Geachte voorzitter,

Bijgaand doe ik u, mede namens de Minister van Economische Zaken, de antwoorden op de vragen van het lid Van Hijum (CDA) over gebrekkige concurrentie op de hypotheekmarkt toekomen.

Hoogachtend,

de Minister van Financiën,

J.R.V.A. Dijsselbloem

Vragen van het lid Van Hijum (CDA) aan de ministers van Financiën en van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie over de gebrekkige concurrentie op de hypotheekmarkt (ingezonden 18 september 2012)

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk
FM/2012/1380 U

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van de uitzending "Uw hypotheek als melkkoe"¹, alsmede van het bericht "VEH vindt de hypotheekrente te hoog"²?

Antwoord op vraag 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u van het bericht dat in de uitzending van Zembla naar voren kwam dat de minister van Financiën in 2008 een kans zou hebben laten lopen om meer concurrentie op de hypotheekmarkt te bevorderen? Deelt u de mening dat dit een gemiste kans zou zijn?

Vraag 3

Welke afspraken zijn er destijds in het najaar van 2008 gemaakt met de Europese Commissie over de rentetarieven die financiële instellingen met overheidssteun zouden moeten hanteren? Wat zijn de gevolgen van deze afspraken voor de concurrentie op de Nederlandse hypotheekmarkt? Waarom moesten deze afspraken überhaupt gemaakt worden?

Antwoord op vraag 2 en 3

Toen in het najaar van 2008 aan verschillende Europese banken staatssteun moest worden verleend, heeft de Europese Commissie een kader ontwikkeld op basis waarvan verleende staatssteun werd beoordeeld. Op basis van dit kader beoordeelde de Europese Commissie welke maatregelen moesten worden opgelegd aan een specifieke gesteunde instelling om goedkeuring te kunnen verlenen aan de staatssteun. De maatregelen waren gericht op onder meer het borgen van de levensvatbaarheid van een instelling en het compenseren van eventuele marktverstoringen als gevolg van de steun. Eén van de mogelijke maatregelen was het opleggen van een prijsleiderschapsbeperking.

Bij de goedkeuring van de staatssteun aan Nederlandse financiële instellingen heeft de Europese Commissie besloten een prijsleiderschapsverbod op te leggen aan ING, ABN Amro en Aegon. Hierdoor mochten deze instellingen voor een bepaalde tijd niet als prijsleider opereren op een aantal markten, waaronder de Nederlandse hypotheekmarkt.

Een prijsleiderschapsverbod dient te voorkomen dat oneigenlijk voordeel wordt behaald als gevolg van steun en daarmee de markt wordt verstoord. Het is onwenselijk als een bank met gebruik van overheidssteun andere partijen, die geen steun hebben ontvangen, scherp op prijs beconcurrert. Banken die geen steun hebben ontvangen zouden daarmee worden geconfronteerd met een aanbieder die op oneigenlijke wijze concurreert. Zij zien daardoor wellicht hun

¹ Zembla, vrijdag 14 september 2012.

² www.nu.nl, 15 september 2012.

eigen financiële positie verslechteren. De prijsleiderschapsbeperking heeft wel als nadeel dat het de concurrentie kan beperken. De kans hierop is groter in een markt met slechts een beperkt aantal aanbieders. Vanwege mogelijke concurrentiebeperking is een door de Commissie opgelegd prijsleiderschapsverbod van tijdelijke aard.

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk
FM/2012/1380 U

In de uitzending van Zembla wordt gesteld dat er mogelijkheden waren om geen prijsleiderschapsbeperking op de Nederlandse markt op te leggen aan ING en dat de minister van Financiën daarmee een kans heeft laten liggen om de concurrentie op de hypotheekmarkt te bevorderen. De uitzending van Zembla licht daarmee één aspect uit een zeer complex onderhandelingstraject met de Europese Commissie over de voorwaarden voor de goedkeuring van de staatssteun aan ING. Dit traject stond in de eerste plaats in het teken van het verwerven van goedkeuring voor de aan ING verleende steun. Zonder goedkeuring kon geen staatssteun worden verleend. Goedkeuring was derhalve noodzakelijk voor het behoud van de financiële stabiliteit. De Staat is in het onderhandelingstraject nooit voorstander geweest van prijsleiderschapsbeperkingen voor ING en heeft, ondanks de hoge tijdsdruk op het proces, uitgebreide discussies gevoerd met de Europese Commissie over de exacte vormgeving van deze beperkingen. Desondanks werd snel duidelijk dat het opnemen van gedragsbeperkingen – naast het afstoten van een groot aantal bedrijfsonderdelen – voor de Commissie een zeer belangrijk onderdeel van het onderhandelingstraject was. Het aanbod van de Europese Commissie om geen prijsleiderschapsverbod voor de Nederlandse markt op te leggen aan ING was dan ook niet vrijblijvend. Het accepteren hiervan zou volgens de Commissie altijd gecompenseerd moeten worden door andere maatregelen en zou dus leiden tot verzwaring van andere onderdelen van het herstructureringsplan. De inschatting op dat moment was dat de verzwaring op andere onderdelen grote negatieve gevolgen zou kunnen hebben voor de concurrentiekracht van ING. Dit zou geen goede basis zijn geweest voor het herstel van ING en daarmee voor het vermogen van ING om de kapitaalinjectie zo snel mogelijk terug te betalen. Op dat moment was daarom de inschatting van zowel de Staat als ING dat het aanbod van de Europese Commissie in het totaalpakket van de onderhandelingen zou leiden tot een minder wenselijke uitkomst. De constatering dat er sprake zou zijn van een gemiste kans kan ik dan ook niet onderschrijven.

De prijsleiderschapsbeperking van ING op de Nederlandse markt is meegenomen in de recente onderhandelingen met de Commissie over aanpassing van het herstructureringsplan van ING. Over de uitkomsten van deze onderhandelingen heb ik uw Kamer schriftelijk geïnformeerd bij brief van 19 november jl. Onderdeel van het akkoord met de Commissie is de afspraak dat de prijsleiderschapsbeperkingen voor ING op de Nederlandse markt worden beëindigd. De Commissie en de Staat waren het eens dat dit ten goede zou kunnen komen aan de prijsconcurrentie op de Nederlandse markt. Een ander onderdeel van het akkoord is dat de commerciële activiteiten van WUB zullen worden samengevoegd met de nieuwe bank van Nationale Nederlanden (NN Bank) en zullen worden gedesinvesteerd als onderdeel van ING Insurance Europe. Er zijn tevens maatregelen afgesproken die er voor moeten zorgen dat NN Bank een concurrerende speler op de markt wordt. Om ING een extra prikkel te geven

een succes te maken van deze bank, heeft de Commissie de nieuwe hypotheekproductie van ING en NN bank in een bepaalde verhouding aan elkaar gekoppeld. Richting de Commissie is aangegeven dat de Nederlandse Staat de ontwikkelingen op de Nederlandse hypotheekmarkt nauwgezet blijft volgen..

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk
FM/2012/1380 U

Vraag 4

Wat zijn volgens u de belangrijkste onderdelen van het hypotheekrentetarief zoals dat door het Nederlandse bankwezen wordt gehanteerd? Welk deel daarvan behelst de rentemarge en welk deel de winstmarge? In hoeverre is er, gelet op de hoogte van deze rentemarge en de hoeveelheid aanbieders, daadwerkelijk sprake van voldoende concurrentie?

Vraag 6

In hoeverre is het volgens u correct dat de Nederlandse banken de afgelopen jaren miljarden meer winst hebben gemaakt doordat huizenbetalers honderden tot duizenden euro's per jaar extra betaalden voor hun hypotheek?

Vraag 7

Wat vindt u van het bericht van de Vereniging Eigen Huis (VEH) dat een kwart van de Nederlanders met een hypotheek meer betaalt dan nodig? In hoeverre onderschrijft u hun berekening dat de gemiddelde hypotheekrente van 4,7% bij 10 jaar rentevaste hypotheeken eigenlijk 3,7% zou moeten zijn?

Antwoord op vraag 4, 6 en 7

Een rentetarief van een hypotheek is doorgaans opgebouwd uit vele componenten. Deze componenten zijn vaak weer te splitsen in deelcomponenten. In de Sectorstudie Hypotheekmarkt van de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) uit mei 2011, wordt inzicht gegeven in de opbouw van de kostprijs van het rentetarief. Bij de berekening van de kostprijs gaat de hypotheektarief-calculatiemethode uit van de volgende vier componenten:

- de basisrente die de bank betaalt voor het financieren van de hypotheek;
- een financieringsopslag;
- hypotheekspecifieke risico-opslagen;
- een opslag voor operationele kosten.

De NMa berekent de marge als het verschil tussen de aan de consument in rekening gebrachte hypotheekrente en de bovenstaande componenten. De omvang van de componenten zullen per aanbieder verschillen. De NMa heeft in haar studie geconcludeerd dat de marges in 2011 op het niveau zaten die vóór de kredietcrisis gangbaar waren. Of er voldoende concurrentie is kan op basis van het door de NMa uitgevoerde onderzoek niet zonder meer worden gezegd. Wel concludeerde de NMa dat de stijging van de marges na het uitbreken van de financiële crisis vooral verklaard kon worden door een vermindering van de concurrentie. De NMa monitort de ontwikkelingen op het gebied van marges en de concurrentie op de hypotheekmarkt zeer scherp.

Het is mij onduidelijk op basis van welke berekeningen Zembla tot de conclusie is gekomen dat huizenbetalers honderden tot duizenden euro's per jaar extra betaalden voor hun hypotheek. De margeberekeningen in de NMa-sectorstudie

lenen zich ook niet voor een dergelijk gebruik. Er kan op basis van de studie wel op kwalitatieve basis gesteld worden hoe de gemiddelde marges zich over verloop van tijd hebben ontwikkeld, maar er kunnen geen kwantitatieve uitspraken worden gedaan over de hoogte van de margeontwikkelingen.

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk
FM/2012/1380 U

Om die reden is het voor mij niet te bepalen of de hoogte van de hypotheekrente gemiddeld 1% te hoog is, zoals de VEH aangeeft. Zowel de conclusie van Zembla, als de algemene uitspraak van de VEH kan ik daardoor niet onderschrijven.

Vraag 5

Wat zijn volgens u de gevolgen van het omvangrijke Nederlandse spaartekort voor de gehanteerde hypotheekrentetarieven? Wat zijn de gevolgen hiervan voor de concurrentiemogelijkheden op de Nederlandse hypotheekmarkt?

Antwoord op vraag 5

Nederlandse banken hebben relatief weinig spaargeld ten opzichte van de leningen die zij verstrekken (funding gap). Het spaargeld van huishoudens bedraagt circa € 350 miljard, terwijl de hypotheekschuld van huishoudens ruim € 600 miljard bedraagt. In verhouding tot het bruto binnenlands product is de hoeveelheid spaargeld vergelijkbaar met andere landen, maar de Nederlandse hypotheekschuld is erg hoog in vergelijking met andere landen. Dit betekent dat Nederlandse banken voor de financiering van hypotheekleningen naast spaargeld sterk afhankelijk zijn van de geld- en kapitaalmarkt. Deze financieringsbronnen zijn doorgaans duurder dan spaargeld. Dit heeft in ieder geval tot gevolg dat de hypotheekrentetarieven in Nederland voor een belangrijk deel worden bepaald door veranderingen op de internationale geld- en kapitaalmarkt. Vanwege de funding gap op de Nederlandse markt hebben (buitenlandse) aanbieders vaak toegang tot financiering nodig om te kunnen toetreden en te groeien op de Nederlandse hypotheekmarkt. Wanneer het moeilijker wordt om de benodigde financiering uit de internationale geld- en kapitaalmarkt te halen zal dit, door het verminderd aantal toetreders, de concurrentiedruk op de huidige aanbieders beperken.

Dit onderstreept het belang van de maatregelen uit het Begrotingsakkoord 2013 en het Regeerakkoord, die de Nederlandse hypotheekschuld verminderen en daarmee de financiële stabiliteit en financierbaarheid verbeteren.

Vraag 8

Wat vindt u van de stelling van de VEH dat het starters bovendien moeilijker gemaakt wordt om een nieuwe hypotheek af te sluiten? Zo ja, wat bent u van plan daar aan te doen?

Antwoord op vraag 8

Een aantal maatregelen dat het mogelijk moeilijker maakt, is gericht op het verbeteren van de financiële stabiliteit en het verminderen van het risico van overkreditering. Het gaat dan zowel om de renteaftrek bij hypotheekleningen die ten minste annuïtair worden afgelost als om de geleidelijke verlaging van de LTV-norm de komende jaren. Deze stappen dragen bij aan een gezonder financieel stelsel, verlagen de risico's van de hoge hypotheekschulden in Nederland, het verbeteren

van de financierbaarheid ervan en een beperking van de schulden die maximaal kunnen worden aangegaan.

Directie Financiële Markten

Op grond van de LTI-norm die regelt wat iemand mag lenen ten opzichte van zijn inkomen, wordt het niet moeilijker om een hypotheek af te sluiten. Deze norm hanteert nu al als uitgangspunt dat een hypotheek annuïtair moet kunnen worden afgelost. Binnen de bestaande hypotheekregels bestaat voorts ruimte om toekomstige inkomensstijgingen van starters mee te nemen (mits goed onderbouwd met bewijsstukken). De AFM en de sector praten jaarlijks over in hoeverre ruimte voor (dit soort) maatwerk aanwezig is. Daarnaast zal ik bekijken hoe maatwerk verder kan worden bevorderd; dit in het kader van het wettelijk vastleggen van een aantal hypotheekregels met ingang van 1 januari 2013.

Ons kenmerk
FM/2012/1380 U

Om starters verder te ondersteunen is in het regeerakkoord opgenomen dat 'de gunstige leningsfaciliteit voor starters van de Stichting Volkshuisvesting Nederland zal worden uitgebreid.' Hierover zal het kabinet in gesprek gaan met de Stichting Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

Bovendien is de positie van starters de afgelopen tijd verbeterd door de dalende huizenprijzen, waarmee de betaalbaarheid van woningen voor starters momenteel beter is dan in jaren het geval is geweest.

Vraag 9

Deelt u de mening dat alles op alles moet worden gezet om de concurrentie op de Nederlandse hypotheekmarkt te bevorderen? Zo ja, bent u bereid om in samenspraak met de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) op korte termijn te laten onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om de concurrentie op deze markt te bevorderen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 9

Ja. Zoals eerder met u gedeeld bevat het Wijzigingsbesluit financiële markten 2013 verschillende maatregelen om de concurrentie en de positie van de consument te versterken bij het afsluiten en oversluiten van een hypothecair krediet³. Allereerst ben ik voornemens om de transparantie over de opbouw van een hypothecair krediet met een variabele debetrentevoet te vergroten. Aanbieders worden verplicht om voorafgaand aan de totstandkoming van een overeenkomst inzake een hypothecair krediet met een variabele debetrentevoet duidelijk richting de consument aan te geven welke component of componenten variabel zijn. Tevens zal de aanbieder bij wijziging van de variabele debetrentevoet inzichtelijk moeten maken welke component of componenten aan de wijziging ten grondslag liggen. Om de overstapdrempels te verkleinen zal een aanbieder daarnaast de op dat moment geldende debetrentevoeten moeten publiceren op zijn website en moet de aanbieder de consument tenminste drie maanden voor het aflopen van de rentevastperiode een concreet aanbod doen voor de komende periode. Ten slotte dienen aanbieders van hypothecair krediet een zogenoemd éénsporig rentebeleid te hanteren. Daarbij is het uitgangspunt dat de klant dezelfde debetrentevoet voor

³ Kamerstukken 24036 nr. 390, 395 en 396

dezelfde rentevastperiode bij consumenten met een vergelijkbaar risicoprofiel in rekening brengt, ongeacht of het een consument betreft die een overeenkomst prolongeert of een consument die een eerste overeenkomst aangaat. Zoals aangegeven in mijn antwoorden op de vragen 4, 6 en 7 worden de concurrentieontwikkelingen op de Nederlandse hypotheekmarkt voortdurend door de NMa in de gaten gehouden. Indien de uitkomsten daar aanleiding toe geven, zal de NMa haar bevindingen publiceren.

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk
FM/2012/1380 U

Vraag 10

Bent u bereid om deze vragen te beantwoorden voor aanvang van de Algemene Financiële Beschouwingen 2012?

Antwoord op vraag 10

Niet meer van toepassing.