

Vergaderjaar 2010–2011

**24 036**

## **Marktwerving, deregulering en wetgevingskwaliteit**

**Nr. 390**

### **BRIEF VAN DE MINISTERS VAN ECONOMISCHE ZAKEN, LANDBOUW EN INNOVATIE EN VAN FINANCIËN**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 juni 2011

Met deze brief doen de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en de minister van Financiën u de rapportage «Sectorstudie Hypotheekmarkt» van de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) toekomen.<sup>1</sup> Hiermee wordt voldaan aan de toezegging in de antwoorden op vragen van de leden Verhoeven en Koolmees (beiden D66).<sup>2</sup>

#### **Onderzoeksresultaten**

Het rapport is het resultaat van het tweede gedeelte van het onderzoek dat de NMa heeft uitgevoerd naar de Nederlandse hypotheekmarkt. Aanleiding voor het onderzoek zijn onder meer uitlatingen in de media van diverse organisaties over hoge hypotheektarieven. Uit het eerste deel van het onderzoek, de «Quick Scan Hypotheekrente», bleek dat de marges van kredietverstrekkers op de Nederlandse hypotheekmarkt sinds medio 2009 hoog waren in historisch en internationaal perspectief. In deze quick scan waren de ontwikkelingen vanaf medio 2010 nog niet meegenomen. Met het tweede deel van haar onderzoek, de «Sectorstudie Hypotheekmarkt», heeft de NMa beoogd inzicht te geven in de ontwikkeling van de concurrentieomstandigheden op de hypotheekmarkt in Nederland. Ook heeft de NMa in haar sectorstudie de ontwikkeling van de marges op hypotheeklen voor de periode januari 2004 tot en met februari 2011 in kaart gebracht.

De NMa heeft in haar sectorstudie onderzoek verricht naar de structuur van de hypotheekmarkt in Nederland en het prijsgedrag van hypotheekverstrekkers. De studie heeft zich met name gericht op het financieren van hypotheeklen en minder op het distribueren en beheren van hypotheeklen en het adviseren en verkopen van hypotheeklen. In het onderzoek is daarnaast aandacht besteed aan de mogelijke effecten van de staatssteunvoor-

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

<sup>2</sup> Aanhangsel Handelingen II 2010/11, nr. 682.

waarden die de Europese Commissie heeft opgelegd ten tijde van de financiële crisis.

Uit de sectorstudie komt naar voren dat de marges op hypotheeklen zijn afgenomen tot niveaus die vóór de kredietcrisis gangbaar waren. De NMa noemt de toename van de concurrentie op de hypotheekmarkt als een mogelijke verklaring voor de afname van de marges. Ook kan het geleidelijke herstel van de financiële markten eraan hebben bijgedragen dat de marges kleiner zijn geworden. Daarnaast kan de maatschappelijke commotie rond de hoogte van de hypotheekrentes geleid hebben tot lagere marges.

De NMa concludeert daarnaast dat de margestijgingen die in haar quick scan naar voren kwamen, niet verklaard kunnen worden door de staatssteunvoorwaarden die door de Europese Commissie zijn opgelegd. De staatssteunvoorwaarden zijn pas van kracht geworden na de eerdere stijging van de marges. Dit neemt volgens de NMa niet weg dat de staatssteunvoorwaarden de ontwikkelingen van de hypotheekrentes kunnen beïnvloeden.

De NMa heeft in haar onderzoek naar de hypotheekmarkt geen aanwijzingen gevonden voor overtredingen van de Mededingingswet. Wel wijst zij erop dat het concurrentieproces op de Nederlandse hypotheekmarkt, onder andere door de hoge concentratiegraad, kwetsbaar is. Hierom houdt zij de ontwikkelingen op de hypotheekmarkt de komende jaren scherp in de gaten.

### **Aanbevelingen**

De NMa doet in haar sectorstudie een aantal aanbevelingen. Ten eerste wijst zij erop dat haar onderzoek geen aanleiding geeft om over te gaan tot prijsregulering. Daarnaast merkt de NMa op dat de concurrentie op de hypotheekmarkt erbij gebaat is als vanuit de overheid wordt voorkomen dat nieuwe, onnodige toetredingsdrempels worden opgeworpen. Ook doet de NMa een aanbeveling aan consumenten om meerdere hypotheekverstrekkers met elkaar te vergelijken. Daarvoor is het volgens de NMa wel van belang dat vanuit de overheid erop wordt ingezet om overstapdrempels op de hypotheekmarkt zoveel mogelijk te verlagen, met name bij het aflopen van een rentevaste periode.

### **Beoordeling van de aanbevelingen**

Wij onderschrijven de aanbevelingen die de NMa naar aanleiding van haar onderzoek doet. Hieronder gaan wij achtereenvolgens in op de verschillende aanbevelingen uit de rapportage.

#### *Geen aanleiding voor prijsregulering*

Uit de sectorstudie van de NMa blijkt dat de Nederlandse hypotheekmarkt goed kan functioneren zolang nieuwe aanbieders eenvoudig kunnen toetreden en consumentengedrag ervoor zorgt dat toetreders voldoende kunnen groeien. Zoals de NMa in haar rapportage stelt, is voor het reguleren van tarieven dan ook geen aanleiding.

#### *Voorkom onnodige toetredingsdrempels*

Wel blijft het belangrijk bij te dragen aan gezonde concurrentieomstandigheden op de hypotheekmarkt. Hierom onderschrijven wij de aanbeveling van de NMa om geen nieuwe, onnodige toetredingsbelemmeringen en overstapdrempels op te werpen. Toetreding door nieuwe aanbieders

versterkt de mate van de concurrentie op de hypotheekmarkt. De NMa concludeert dat toetreding tot de Nederlandse hypotheekmarkt relatief snel en tegen lage kosten kan plaatsvinden. Toegang tot financieringsbronnen, wet- en regelgeving en beperkt overstapgedrag door consumenten worden door de in het onderzoek ondervraagde aanbieders genoemd als belemmeringen. Volgens de NMa heeft de kredietcrisis het voor hypotheekaanbieders lastiger gemaakt om nieuwe hypotheeklen te financieren. Tegelijkertijd signaleert de NMa dat de significantie van deze toetredingsdrempels afneemt nu de financiële markten zich lijken te herstellen.

Ook staat de NMa stil bij ontwikkelingen op het gebied van de introductie van Basel III, die volgens sommige hypotheekaanbieders drempelverhogend kan werken. De NMa stelt dat de effecten van de introductie van Basel III op dit moment nog onduidelijk zijn. Daarnaast wijst de NMa erop dat de introductie van Basel III ook voordelen met zich kan brengen, zoals ook blijkt uit een recente studie van het Centraal Planbureau.<sup>1</sup> De effecten van Basel III-afspraken zijn mede afhankelijk van de precieze omzetting naar Europese wetgeving, de Capital Requirements Directive IV (CRD IV), die op dit moment in onderhandeling is. Uit verschillende studies naar Basel III – waaronder twee studies door het Basels Comité zelf – blijkt eveneens dat op dit moment nog geen eenduidige conclusies kunnen worden getrokken over de effecten van de introductie van de aangescherpte kapitaaleisen op kredietverlening in het algemeen en hypotheekverstrekking in het bijzonder.<sup>2</sup> Uit deze studies blijkt ondermeer dat er substantiële baten verbonden zijn aan de hogere kapitaaleisen in het kader van de introductie van Basel III, vooral door het reduceren van de waarschijnlijkheid van toekomstige financiële crises.

#### *Consumentengedrag en overstapdrempels*

Ten slotte kan volgens de NMa beperkt overstapgedrag door consumenten (consumenteninertie) een belemmering vormen voor toetreders om voldoende te groeien op de markt. Uit het onderzoek blijkt dat veel consumenten vooral een voorkeur hebben voor relatief grote banken, die een totaalpakket aan financiële producten aanbieden, maar relatief hoge hypotheekrentes hanteren. Volgens de NMa kunnen consumenten veel geld besparen door meerdere hypotheekverstrekkers met elkaar te vergelijken, en hierbij ook andere aanbieders dan grote Nederlandse banken te betrekken. De sectorstudie van de NMa wijst echter op een aantal belemmeringen voor consumenten die willen overstappen naar een andere hypotheekaanbieder, met name na het aflopen van een rentevaste periode. Deze overstapdrempels verminderen de disciplinerende invloed die consumenten kunnen uitoefenen op hypotheekverstrekkers. Voor de concurrentie op de hypotheekmarkt is het van belang dat deze overstapdrempels zoveel mogelijk worden verlaagd.

#### **Maatregelen**

Juist op dit laatste punt toont de sectorstudie van de NMa aan dat de positie van de consument versterkt kan worden. Wij achten het daarom van belang om maatregelen te treffen om overstapdrempels te verminderen. Aanbieders zullen hierom worden verplicht om drie maanden voor het aflopen van de rentevaste periode de consument hierover te informeren en tevens een nieuw aanbod te doen. De minister van Financiën zal, waar dat nodig is, de wet- en regelgeving aanpassen om dit te bewerkstelligen. Een periode van drie maanden stelt de consument in de gelegenheid zich goed te oriënteren op oversluitmogelijkheden.

<sup>1</sup> <http://www.cpb.nl/sites/default/files/publicaties/download/zijn-strengere-kapitaaleisen-kostbaar.pdf>.

<sup>2</sup> Zie Macroeconomic Assessment Group of the FSB and BCBS, «Assessing the macroeconomic impact of the transition to stronger capital and liquidity requirements», Final Report, december 2010 en BCBS, «An assessment of the long-term economic impact of stronger capital and liquidity requirements», April 2010.

Ook een afsluitprovisie kan bij het oversluiten van een hypotheek een drempel opwerpen voor de consument. Zoals bekend is de minister van Financiën bezig met de introductie van een provisieverbod.<sup>1</sup> In dit verband wordt ook onderzocht hoe advieskostentransparantie door aanbieders vormgegeven kan worden. De minister van Financiën zal, mede naar aanleiding van dit onderzoek, bezien in hoeverre afsluitprovisies, niet zijnde advies- en distributiekosten, bij het afsluiten van een hypotheekproduct weg te nemen zijn. De minister van Financiën verwacht dat dit onderzoek in het najaar zal zijn afgerond.

De minister van Financiën is daarnaast in gesprek met de Autoriteit Financiële Markten (AFM) over de transparantie bij variabele hypotheekrenteproducten.<sup>2</sup> De AFM heeft eerder aangegeven dat het onduidelijk is welke factoren de variabele rente doen variëren. Hierdoor is het voor de consument moeilijk in te schatten wat de risico's van variabele hypotheekrenteproducten zijn. De minister van Financiën is daarom voornemens om maatregelen te treffen, waar nodig via wet- en regelgeving, die ervoor zorgen dat kredietverstrekkers op dat punt meer duidelijkheid verschaffen aan de consument. De kredietverstrekker dient transparant te maken hoe een variabele-hypotheekrenteproduct is opgebouwd, en richting consument te communiceren welke componenten variabel zijn. Ook zou de kredietverstrekker veranderingen in het rentetarief moeten beargumenteren.

De minister van Financiën zal u over de voorgenomen maatregelen in het najaar nader informeren, wanneer ook het onderzoek naar de advieskostentransparantie afgerond is.

De minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie,  
M. J. M. Verhagen

De minister van Financiën,  
J. C. de Jager

---

<sup>1</sup> Brief van de minister van Financiën van 13 april jl.

<sup>2</sup> Aangangsel Handelingen II 2010/11, nr. 682.