

Nieuwsbrief Stichting Onderzoek Marktinformatie

Stichting Onderzoek Marktinformatie (SOMI) heeft de Autoriteit Consument & Markt (ACM) gevraagd om openbaarmaking van informatie over financiële markten. Hier had de ACM op gereageerd door een beperkt aantal documenten openbaar te maken. Deze kunt u terugvinden op:

<http://kenniscentrumvastgoedfinanciering.nl/geheime-informatie/>

SOMI heeft daarom bezwaar gemaakt tegen deze beperkte openbaarmaking.

Op 21 november 2017 heeft de ACM hierdoor alsnog 30 documenten openbaar gemaakt die u als ontvanger van deze nieuwsbrief alseerste mag inzien.

<http://kenniscentrumvastgoedfinanciering.nl/acm-informatie/>

Daarnaast heeft SOMI ook bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een Wob-verzoek ingediend. Dit verzoek is op 21 augustus 2017 ingediend zoals u hier kunt vinden: <http://kenniscentrumvastgoedfinanciering.nl/wp-content/uploads/2017/08/somi020.pdf>.

Op 21 november 2017 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hierop gereageerd en een aantal documenten openbaar gemaakt. Ook deze documenten mag u als eerste inzien.

<http://kenniscentrumvastgoedfinanciering.nl/bzk-informatie/>

De Nederlandse markt voor woninghypotheken volgens Rabobank



In de 2^{de} helft van 2008 komt ook in Nederland de kredietcrisis aan. De directe aanleiding was het omvallen van Lehman Brothers in september van dat jaar. Een zeer in het oog springend gevolg was dat grote Nederlandse banken en verzekeraars hun heil zochten onder de vleugels van de Nederlandse overheid. Brussel gaf hiervoor toestemming, maar een van de voorwaarden was dat banken met overheidssteun niet goedkoper hun hypotheek mochten aanbieden dan banken die geen staatssteun genoten. Door deze voorwaarde kreeg Rabobank, in Nederland de grootste aanbieder van hypotheek, het prijsleiderschap in de schoot geworpen.

Vanaf 2009, het jaar van de staatssteun, gebeurt er iets merkwaardigs. De hypotheekmarktrente komt vanaf 2009 hoger te liggen dan in de ons omringende landen. Volgens hoogleraren als M. Schinkel en Sweder van Wijnbergen was dat het gevolg van het gebrek aan concurrentie op de

Nederlandse bankenmarkt. In geval van de hypotheekmarkt had het prijsleiderschap van Rabobank concurrentie nagenoeg onmogelijk gemaakt. De coöperatieve bank bepaalde in de praktijk de hoogte van de hypotheekrente en de anderen volgden.

Het ligt voor de hand, dat prijsleider Rabobank zich aangesproken voelde door de kritiek en in januari 2013 kwam strateeg Wim Boonstra met een weerwoord. In *Nederlandse hypotheekrentes: feiten en fabels* stelt Boonstra om te beginnen vast, dat een hoge concentratiegraad in de bankenwereld niet automatisch gelijk staat met een gebrek aan concurrentie. Hij stelt vast dat kleine landen als Nederland vaak een hoge concentratiegraad kennen, maar dat de weinige aanbieders allemaal wel een landelijke dekking hebben. Een land als Duitsland mag meer banken hebben, maar veel van die spelers zijn klein met een lokaal of regionaal bereik. De Duitse consument heeft daarom in tegenstelling tot de Nederlandse consument niet automatisch toegang tot meerdere aanbieders van financiële producten.

Ook blijkt volgens Boonstra dat in landen met een hoge concentratiegraad het standaardpakket van financiële producten en diensten vaak lager in prijs is dan in landen met een lage concentratiegraad. Zo is de rentemarge (het verschil tussen debet- en creditrente) in Nederland laag in vergelijking met veel andere landen, aldus Boonstra. Dat wijst volgens hem op stevige onderlinge concurrentie tussen partijen en zou het gerucht van prijsafspraken naar het rijk der fabelen verbannen.

Figuur 1 Internationale vergelijking kosten bancaire dienstverlening en rentemarges

Land	Netto rentemarge (mediaan 1999-2008)	Loan Loss Provisions (mediaan 1999-2008)	Marge minus LLP
België	1,7	0,13	1,57
Frankrijk	2,17	0,28	1,89
Duitsland	2,69	0,77	1,92
Japan	1,92	0,5	1,42
Nederland	1,35	0,12	1,23
Polen	3,46	0,5	2,96
Spanje	2,39	0,44	1,95
VK	1,62	0,06	1,56
VS	4,03	0,22	3,81

€ per jaar

Bron: Lopez-Espinoza et al.

Het maken van kartelafspraken in een open markt als Nederland is in de ogen van Boonstra sowieso onmogelijk. Gaan prijzen of marges in een marktsegment sterk afwijken, dan doet de tucht van de markt zijn werk. Nieuwkomers, hetzij buitenlandse partijen, hetzij andere aanbieders van financiële producten, zullen het segment betreden en het evenwicht herstellen. In Nederland zijn niet alleen Nederlandse banken actief op de hypotheekmarkt, maar ook buitenlandse partijen, verzekeraars en pensioenfondsen.

De Nederlandse markt voor woninghypotheken is volgens Boonstra zelfs extreem open en extreem gemakkelijk toegankelijk. Die openheid en toegankelijkheid is toe te schrijven, aldus Boonstra, aan de zogeheten tussenpersonen. In Nederland waren de tussenpersonen in die jaren goed voor ongeveer 60% van alle verkochte hypotheeklen. Dankzij die tussenpersonen kunnen nieuwkomers gemakkelijk de markt voor woninghypotheken betreden. Zodoende hebben ze immers zonder al te veel inspanningen toegang tot een groot en landelijk netwerk. Dankzij die tussenpersoon heeft de nieuwkomer niet eens een bankvergunning nodig, verzucht Boonstra. Ondanks die openheid en toegankelijkheid is het aantal nieuwkomers beperkt gebleven. In de periode 1996 – 2011 telt Boonstra er slechts zeven (7). Zouden de marges voor

woninghypotheken werkelijk zo aantrekkelijk zijn als gesuggereerd, dan had het aantal nieuwkomers toch veel hoger gelegen, zo is de gedachtegang van de strateeg.

De gedachtegang van Wim Boonstra is logisch en consistent. Toch is op het eerste gezicht de Nederlandse hypotheekrente hoger dan die in de omringende landen. Dat doet vreemd aan gelet op het bovenstaande betoog. Maar ook hier heeft de strateeg zijn zegje klaar.

Figuur 2 Toetreding en uittreding op de Nederlandse hypotheekmarkt (1996 - 2011)

Onderneming	Toe- treding	Uittreding: jaar & reden	Hoogst behaalde marktaandeel (totaal)	Hoogst behaalde marktaandeel (NFI&G)
DSB Hypotheken	1996	2009, faillissement	3,9% (mei '08)	2,4% (dec '06)
Argenta	1997		6,5% (juli '06)	21,2% (okt '06)
Bank of Scotland	1999		2,8% (dec '07)	4,0% (mei '04)
GMAC	2001	2008, kredietcrisis	3,5% (juli '07)	10,2% (feb '07)
BNP Paribas	2003		8,9% (nov '10)	14,7% (dec '10)
ELQ Hypotheken	2004	2008, faillissement	1,0% (okt '07)	n.b.
Sparck Hypotheken	2006	2008, kredietcrisis	0,2% (feb '07)	n.b.

Bron: NMa Sectorstudie Hypotheekmarkt o.b.v. data Kadaster, MoneyView en openbare bronnen.

Boonstra erkent dat de ontwikkeling van de Nederlandse hypotheektarieven sedert 2008 een afwijkend verloop kennen van dat in de ons omringende landen. Dat werpt uiteraard vragen op. Waarom is dat en waarom wordt de op het eerste gezicht lage rente nauwelijks weerspiegeld in het verloop van de hypotheektarieven? Een andere vraag is of de hypotheektarieven in Nederland inderdaad zo hoog zijn in Europees verband.

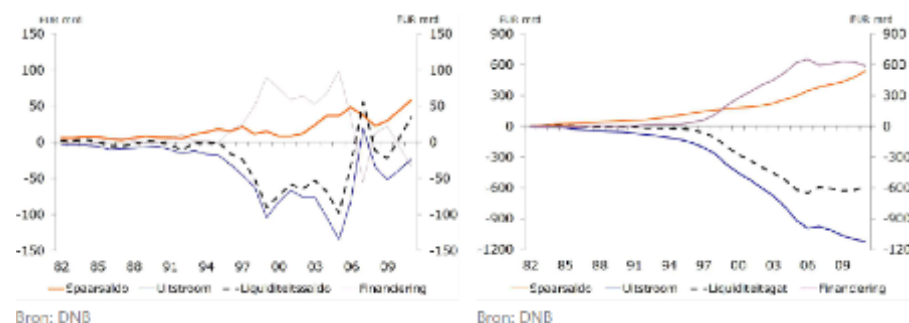
Voor Boonstra is het duidelijk dat je de tarieven niet zomaar een-op-een kunt vergelijken. Er zijn aanwijsbare verschillen tussen landen als het gaat om zaken als fiscaliteit en/of wetgeving op het gebied van huisvesting.

Het is misschien goed om eerst uit te leggen hoe de hoogte van de rente voor een hypotheekproduct in principe tot stand komt. De hoogte van de rentetarieven wordt bepaald door de kostprijs van het product met daarbovenop de winstmarge. De kostprijs is een samenspel van variabele kosten en vaste kosten. Vast zijn onder meer de kosten voor het aantrekken en van spaargelden en bepaalde risico-opslagen. De opslagen voor specifieke risico's en operationele kosten worden door de NMa geschat op 0,8%, aldus Boonstra. De variabele kosten zijn vooral financieringskosten voor banken. Het gaat dan om de rente die de bank betaalt voor de bij haar gestalde spaargelden, de rente die betaald moet worden voor het aantrekken van middelen op de financiële markten en het vereiste rendement op het eigen vermogen. Deze kosten kunnen voor individuele banken sterk verschillen. Zo betalen banken op de financiële markten een tarief dat afhankelijk is van het risicoprofiel van de betreffende bank. Verder kan de mix van spaargeld en professionele funding van bank tot bank onderling sterk verschillen. Dat geldt zowel tussen banken, maar ook tussen landen, al naar gelang van de beschikbaarheid van de diverse financieringsbronnen. Daarbij speelt de macro-economische context een belangrijke rol.

Boonstra wijst erop, dat Nederland van oudsher een groot nationaal spaaroverschot heeft. Dat overschot komt volledig op het conto van de particuliere sector. Dat wil echter niet zeggen dat Nederland zwemt in spaargelden. Het overschot is vooral het gevolg van grote contractueel vastgelegde pensioenbesparingen. Dat geldt rust bij de pensioenfondsen en die zetten al die gelden niet op een spaarrekening bij een bank. Ze beleggen dit geld voor het overgrote deel in het buitenland. Particuliere beleggers doen trouwens hetzelfde. Er vindt met andere woorden een uitstroom plaats en deze

uitstroom is weer groter dan het spaaroverschot. Zo ontstaat een liquiditeitsgat. Dit gat moeten banken opvullen door gelden aan te trekken op de internationale geld- en kapitaalmarkten.

Figuur 3 Spaaroverschot en liquiditeitsgat



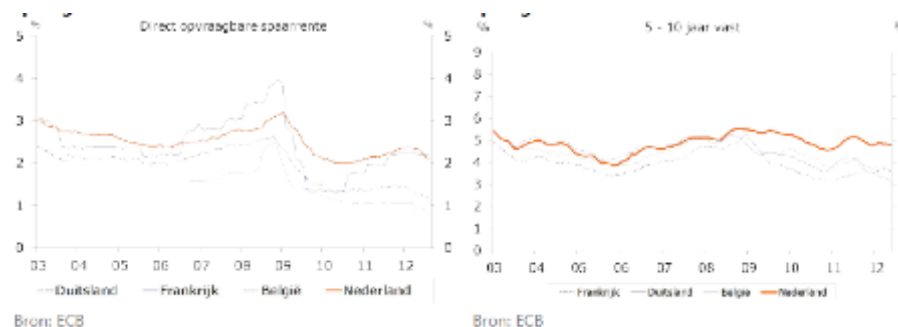
Figuur 3 (links) laat zien dat het liquiditeitstekort aan het begin van de nieuwe eeuw flink begon terug te lopen. Cumulatief gezien (rechts) zijn er forse buitenlandse passiva opgebouwd die met een zekere regelmaat geherfinancierd moeten worden. Banken spelen hierbij een grote rol. Het Nederlands pensioensysteem, het kapitaaldekkingssysteem, heeft als consequentie dat de vrije besparingen hier lager zijn dan in een land als Frankrijk of Duitsland. Nederland, maar ook een land als Finland, is zodoende afhankelijker van de internationale markten. De kosten voor de internationale financiering kunnen behoorlijk oplopen volgens Boonstra en dat komt vooral door de risico-opslag. Hiermee wordt bedoeld op de inprijzing van de kans dat een bank failliet gaat. Tot pakweg 2007/08 waren de kosten hiervoor laag, maar sinds het uitbreken van de financiële crisis zijn die fors opgelopen, aldus Boonstra. Dat gold ook voor financieel solide banken als Rabobank. Boonstra claimt daarom dat door die hoge kosten de winstmarge nagenoeg 0% was aan het begin van de crisis. Op het moment van schrijven (2013) bedroeg de

winstmarge 0,3% en dat is volgens Boonstra op zijn best een gemiddelde marge.

Het internationaal aantrekken van funding is prijzig geworden als gevolg van de financiële crisis, aldus Boonstra. Dat is geen gratuite conclusie, want zeker aan het begin van de financiële crisis was het internationaal vertrouwen in banken gering, zeer gering zelfs.

Maar ook het aantrekken van spaargelden was volgens Boonstra geen goedkoop klusje. Spaargeld is in Nederland goed voor 60% van de funding. In vergelijking met de ons omringende landen is de rente op spaargelden hier relatief hoog. Dat is het gevolg van de zeer intensieve concurrentie op de spaarmarkt. Die is nog verhevigd door de crisis. Door de crisis konden tal van banken zich niet meer op een bedrijfseconomisch verantwoorde wijze funden op de kapitaalmarkt, waardoor zij zich wendden tot de spaarmarkt om de benodigde middelen aan te trekken. Hierdoor bleef de spaarrente in ons land structureel hoger dan die in de ons omringende landen.

Figuur 4 Internationale vergelijking rente op spaargeld

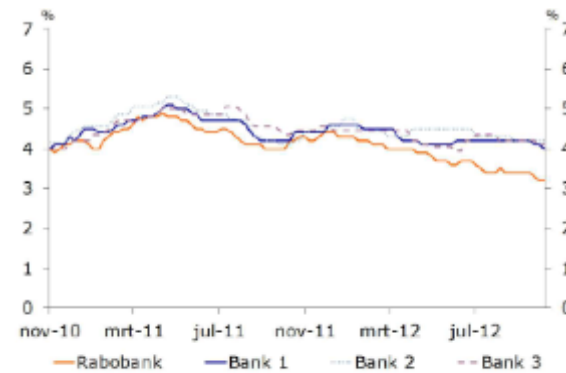


De teneur in het verhaal van Boonstra is duidelijk. In Nederland is de concentratie van banken hoog, maar dat wil niet zeggen dat er gebrek aan

concurrentie is. Alle Nederlandse banken hebben immers een landelijke dekking in tegenstelling tot een land als Duitsland. Daar zijn veel banken, maar veel banken hebben slechts een regionale functie. Van kartelafspraken is al helemaal geen sprake. Waren de tarieven hier kunstmatig hoog, dan zouden buitenlandse banken hierheen stromen. Dat is niet het geval. Ja, de hypotheekrente is hier relatief hoog vergeleken met bijvoorbeeld opnieuw een land als Duitsland. Hiervoor zijn echter zeer plausibele argumenten aan te voeren, aldus de Rabobankman. Het zijn externe factoren, die de tarieven omhoog drukken. Daar kunnen banken, ook Rabobank, weinig aan veranderen.

Wim Boonstra vindt het overigens de normaalste zaak van de wereld dat zijn bank het prijsleiderschap op de Nederlandse hypotheekmarkt in de schoot geworpen kreeg door de ingrepen van de Europese Commissie. Concurrenten als ABN Amro en ING genoten immers staatssteun, waardoor zij hun funding goedkoper zouden kunnen aantrekken. Dat zou de concurrentieverhoudingen scheeftrekken op kosten van de belastingbetaler. Het prijsleiderschap kan de concurrentie beperken, maar dat hoeft niet. Hij verwijst daarbij naar de spaarmarkt, waar ook door Brussel opgelegde beperkingen van kracht waren. De staatsgesteunde banken boden hier relatief hoge spaartarieven al dan niet via een dochter. Rabobank is in die jaren de goedkoopste met haar tarieven voor hypothecaire leningen. Het rare is volgens Boonstra dat het gat tussen de tarieven van Rabo en de staatsgesteunde concurrentie op is opgelopen en dat is toch echt niet te wijten aan Brussel.

Figuur 5 Rentetarief op een 5-jaars hypotheek



Bron: MoneyView, Rabobank

Het was niet te verwachten dat de Rabostrateg Boonstra zijn eigen organisatie in de beklagdenbank zou zetten. Integendeel, het lag voor de hand dat hij zou proberen aan te tonen, dat er voldoende concurrentie in bankenland was en dat de hoogte van de hypotheekrente vooral bepaald werd door externe factoren waar zijn bank weinig invloed op had. Het is daarom de vraag hoe de buitenwacht naar deze kwesties keek. In de volgende Nieuwsbrief is daarom ruimte gereserveerd voor de visie van het Centraal Planbureau op de hypotheekrente in Nederland in de moeilijke crisisjaren!



Copyright © **[CURRENT_YEAR]** **[LIST:COMPANY]**, Alle rechten voorbehouden.
[IFNOT:ARCHIVE_PAGE] **[LIST:DESCRIPTION]**

Onze adresgegevens:

[HTML:LIST_ADDRESS_HTML] **[END:IF]**

Hier kunt u uw voorkeuren voor het ontvangen van onze mails aanpassen:

[Update uw gegevens](#) of [schrijf u uit van deze lijst](#)

|IF:REWARDS| *|HTML:REWARDS|* *|END:IF|*