E-mail
cvvredenburch@consumentenbond.nl
Doorkiesnummer
070-4454549
Doorkiesnummer telefax
070-4454591
Uw kenmerk

Ons kenmerk
CVR/64953

Datum
13 september 2010

Ministerie van Financiën
De heer mr. drs. J.C. de Jager
Postbus 20201
2500 EE DEN HAAG

Onderwerp
Hypotheekrentetarieven te hoog

Geachte heer De Jager,

Onze onderzoeken tonen aan dat de hypotheektarieven van banken in Nederland oneigenlijk hoog zijn. Het marktmechanisme schiet tekort waardoor er geen prikkel is tot correctie op de huidige misstand. Wij roepen u dan ook op om, net als de voormalig premier van het Verenigd Koninkrijk 2 jaar geleden[1], actie te ondernemen om de tarieven tot competitiever niveaus te laten komen. Hieronder lichten wij onze oproep toe.

De onderzoeken van de Consumentenbond

Sinds geruime tijd voert de Consumentenbond onderzoeken uit naar de hoogte van de hypotheektarieven in de markt[2]. Reeds in november 2008 vroegen wij[3] toenmalig Minister Bos '*er scherp op toe te zien dat de banken geen oneigenlijk gebruikmaken van de goedkopere financieringsmogelijkheden die de renteverlagingen van de ECB bieden en zo nodig in te grijpen*'.

---

[1] In de aanvang van de crisis heeft de toenmalige premier van het Verenigd Koninkrijk, de heer Gordon Brown, de banken ertoe bewogen de tarieven te verlagen.
"after Gordon Brown demanded the banks do the decent thing and help cash-strapped homeowners by charging 'appropriate, not excessive' rates.", zie bijv. http://www.dailymail.co.uk/news/article-1083960/Banks-cave-home-loan-rates-Millions-WILL-benefit-mortgage-giants-forced-pass-historic-rate-cut.html

[2] Consumentenbond voerde diverse malen onderzoeken uit:
- Sep'10: http://www.consumentenbond.nl/actueel/nieuws/nieuwsoverzicht-2010/minister-maak-einde-aan-hoge-hypotheekrentes
- Okt'09: http://www.consumentenbond.nl/actueel/nieuws/nieuwsoverzicht_2009/
- Jan'09: http://www.consumentenbond.nl/actueel/nieuws/nieuwsoverzicht 2009/hypotheekrentes_banken
- December 2008: http://www.consumentenbond.nl/actueel/nieuws/nieuwsoverzicht 2008/banken_renteverlaging_ECB

[3] http://www.consumentenbond.nl/actueel/nieuws/nieuwsoverzicht_2008/rentevoordeel_doorgeven1

Consumentenbond
Dan weet je het.
Enthovenplein 1 Postbus 1000 2500 BA Den Haag
telefoon +31 70 445 45 45 fax +31 70 445 45 96
www.consumentenbond.nl

De Kamer eiste vervolgens actie tegen de hoge hypotheektarieven[4]. Sindsdien hebben wij onze onderzoeken regelmatig herhaald en uitgebreid. Ons laatste onderzoek is in de eerste week van september 2010 opgeleverd.

Uit onze onderzoeken blijkt telkens dat niet alleen de marges op de variabele tarieven enorm zijn gestegen[5], maar dat hetzelfde ook het geval is bij vaste rentetarieven.

Door de intransparantie van de hypotheektarieven is het voor buitenstaanders lastig de opbouw van de tarieven te doorgronden. Naar aanleiding van onze eerste onderzoeken zijn wij daarom in gesprek gegaan met de Nederlandse Vereniging van Banken en met de Rabobank. Wij hebben toen, op het hoogtepunt van de crisis rond maart 2009, goed geluisterd naar de argumenten die zij naar voren brachten. De argumenten waren de volgende:

1. door de onzekerheid op de markten en het sterk teruggelopen vertrouwen in banken onderling, moest een hoge liquiditeitstoeslag worden (door)gerekend op in de kapitaalmarkt verkregen funding;
2. door de hoge spaarrentes was alternatieve funding niet goedkoper;
3. door de crisis waren de kredietrisico's op de klant aanzienlijk opgelopen;
4. door de onmogelijkheid hypotheken te securitiseren viel een efficiency voordeel weg;
5. de kapitaalmarktrente was voor de crisis hoog[6].

In combinatie met onze onderzoeken en op grond van andere bronnen concluderen wij momenteel dat:

1. de onzekerheid sterk is afgenomen en de liquiditeit op de markt weer tot gezonde niveaus is hersteld[7];
2. de spaarrentes sindsdien (meer dan) gehalveerd zijn;
3. de kredietrisico's op hypotheekklanten sterk blijken mee te vallen, getuige bijvoorbeeld de reserveringen die Rabobank recentelijk heeft kunnen laten vrijvallen[8];
4. volgens uitlatingen van de Deutsche Bank in het financieel dagblad van 7 september jongsleden is 70% van het verpakte en doorverkochte schuldpapier afkomstig uit Nederland. Nederlandse hypotheken krijgen daarbij een AAA-rating die te danken is aan de – nog steeds – "solide reputatie van NL'se hypotheken…";
5. de kapitaalmarktrente is niet hoog meer.

---

[4] http://www.telegraaf.nl/binnenland/article2627453.ece
[5] sinds de aanvang van de crisis in 2007/2008
[6] http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/dossiers/conjunctuur/publicaties/conjunctuurbericht/inhoud/conjunctuurklok/toelichtingen/ck-05.htm
[7] the liquidity crisis is over: http://money.cnn.com/2009/07/09/news/economy/credit_crunch_libor_ois/index.htm
[8] Interview Bert Bruggink, CFO Rabobank Groep: http://rabowebtv.dutchview.nl/rabo20100825nl-ir-flash/

Consumentenbond
Dan weet je het.
Enthovenplein 1 Postbus 1000 2500 BA Den Haag
telefoon +31 70 445 45 45 fax +31 70 445 45 96
www.consumentenbond.nl

In de afgelopen bijna twee jaar dat wij onze onderzoeken doen en publiceren, komen de banken telkens met nieuwe redenen en argumenten voor de opslagen.

De Consumentenbond verwacht dat de banken Basel III als volgend argument zullen aangrijpen voor de handhaving van te hoge rentemarges bij hypotheken. De gevolgen van Basel III echter, die overigens de Rabobank niet raken aangezien de Rabobank vanuit haar triple-A rating haar tier-1 ratio reeds dik op orde heeft[9], moeten leiden tot inhouding van winst, dividend en/of bonussen en mag geen aanleiding vormen voor verhoging van (of handhaving van verhoogde) marges. Nog sterker, het gros van de Nederlandse banken heeft hierop geanticipeerd en is al voorbereid[10].

Aanzienlijke schade

Ondertussen zijn wij anderhalf jaar verder en zijn vele hypotheken verstrekt, dan wel (de rentevastperiodes daarvan) verlengd.

Uitgaand van een rentetarief dat één procent te hoog ligt en afgaand op de verwachting[11] dat de komende vier jaar de rentevastperiode moet worden vernieuwd van hypotheken ter waarde van € 250 miljard, resulteert dat in oneigenlijke inkomsten voor de banken van € 2,5 miljard, per jaar. Het is mogelijk dat daarbij de nieuwe rentevastperiodes voor relatief lange tijden worden vastgezet (door alle onrust ook bij particulieren over de crisis en de huizenmarkt), waardoor dit oneigenlijke voordeel voor een lange periode wordt 'vastgeclickt' door de banken.

Gebrek aan marktwerking

Het vermoeden van de Consumentenbond is dat de hoge tarieven mogelijk zijn door een gebrek aan marktwerking. Daaraan ligt een combinatie van factoren ten grondslag.

De hypotheekmarkt is een unieke markt. Nog afgezien van de kennis a-symmetrie tussen aanbieder/adviseur en klant, is er iets bijzonders aan de hand. Klanten die een contract aangaan met een bank, spreken in de regel af dat zij een rentevastperiode kiezen die veel korter is dan de looptijd van de hypotheek, meestal dertig jaar. Hierdoor ontstaat een ongewenste lock-in situatie. In feite kan de parallel getrokken worden met een bank die voor een lang commitment geld aantrekt met een kort commitment. Lang geld financieren met kort geld is echter iets voor hoog opgeleide professionals. De gemiddelde consument realiseert zich onvoldoende bij het aangaan van de hypotheekovereenkomst, dat hij na verloop van de rentevastperiode opnieuw moet onderhandelen met de bank. Het oneigenlijk gebruik van prolongatie

---

[9] Thans op 14,9% vlg. Interview Bert Bruggink, CFO Rabobank Groep: http://rabowebtv.dutchview.nl/rabo20100825nl-ir-flash/

[10] Volkskrant 14 september 2010: http://www.volkskrant.nl/economie/article1419167.ece/Iedereen_blij_met_nieuwe_spelregels_banken

[11] http://www.amweb.nl/nieuws/nederland/delta-lloyd-start-oversluitactie-hypotheken.126664.lynkx

tarieven laten wij in dit stuk buiten beschouwing maar is wel exemplarisch voor de scheefstand[12] die daarbij ontstaat.

Dit voor consumenten nadelige aspect in het systeem van hypotheekverstrekkingen wordt momenteel versterkt door een aantal andere feiten:

- het aantal aanbieders op de hypotheekmarkt in Nederland is sterk vermagerd, zo hebben Rabobank en ING naar verluidt 50% van de hypotheekmarkt in handen;
- van de huidige aanbieders is een aantal het recht ontnomen zich als prijsvechter op te stellen[13];
- de prijsvechters uit het buitenland (en DSB) zijn van het toneel verdwenen;
- aan nieuwe hypotheken worden strengere eisen gesteld: de huidige plannen voor een nieuwe AMvB codificeert de GHF-code codificeert en verbindt[14] daar strengere eisen aan;
- er zijn overstapdrempels zoals afsluitprovisie, taxatiekosten, notariskosten, en dergelijke;
- er is minder omzet op de huizenmarkt door o.a. onzekerheid over hypotheekrenteaftrek en het vervolg van de crisis.

Overheid aan zet

Voor de Consumentenbond is de grens bereikt. De banken hebben willens en wetens in het verleden risico's genomen met hun wholesale activiteiten die achteraf tot grotere risico's en verliezen hebben geleid dan vooraf door hen werden ingeschat[15]. Deze verliezen moeten voor rekening van de banken komen en niet voor rekening van de consument.

Uiteraard heeft de regering meerdere belangen te dienen. De economische welvaart in ons land is ook gediend bij financieel gezonde, winstgevende banken die belasting over hun winsten afdragen. Daarmee heeft de overheid in feite een dubbel belang in de onderhavige discussie. Het nadeel voor de klant, is het voordeel voor de banken.

Zowel in Nederland als internationaal is men het echter wel eens geworden dat in de financiële wereld de klant centraal gesteld moet worden. Ook onze regering onderschrijft deze beweging, die een ware mentaliteitsverandering bij de banken teweeg moet brengen.

---

[12] Consumenten verwachten dat omdat zij trouwe klant bij de bank zij juist eerder een korting krijgen na verloop van tijd dan een opslag. Zie ook het onderzoek door de universiteit van Utrecht in opdracht van de AFM, getiteld "De gebruiksvriendelijkheid van hypotheekinformatie".

[13] De financiële injecties van de Nederlandse overheid aan noodlijdende banken heeft ertoe geleid dat 'Brussel' de voorwaarde heeft gesteld dat zij geen prijsvechter mogen zijn; in dit geval noch op het gebied van hypotheektarieven, noch op dat van spaarrenten.

[14] Loan to Value en Loan to Income worden strenger gereglementeerd en bovendien moet iedereen de top boven 100% waarde woning de eerste zeven jaar verplicht gaan afbetalen

[15] Al langer pleit de Consumentenbond voor een scheiding van de zakelijke en nutsactiviteiten van banken, in lijn met de aanbeveling van de Commissie de Wit.

Consumentenbond
Dan weet je het.
Enthovenplein 1 Postbus 1000 2500 BA Den Haag
telefoon +31 70 445 45 45 fax +31 70 445 45 96
www.consumentenbond.nl

De winsten die de banken jarenlang hebben gemaakt met de risico's die zij namen zijn niet of nauwelijks doorgegeven aan de consument. Nu, in slechtere tijden, mag de balans niet zonder meer naar de andere kant doorslaan. De consument heeft het recht erop beschermd te worden tegen de excessieve tarieven die de banken hun, vooral bestaande, klanten rekenen of gaan rekenen bij de eerstvolgende vervaldatum van de rentevastperiode. In combinatie met de hierboven beschreven factoren die een gezonde marktwerking in de weg staan, staat de consument buiten spel.

Daarom onze oproep aan u als minister van Financiën om de orde op de hypotheekmarkt te herstellen en te borgen dat er marktconforme rentetarieven worden aangeboden die voor alle partijen eerlijk zijn.

Met vriendelijke groet,
Consumentenbond

Bart Combée
algemeen directeur

c.c.: Tweede Kamer, Vaste Commissie voor Financiën

Consumentenbond
Dan weet je het.
Enthovenplein 1 Postbus 1000 2500 BA Den Haag
telefoon +31 70 445 45 45 fax +31 70 445 45 96
www.consumentenbond.nl