

E-mail Datum  
BSchellekens@consumentenbond.nl 9 februari 2011

Doorkiesnummer  
070 445 43 51  
Doorkiesnummer telefax  
070 445 45 91

Uw kenmerk

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

Ons kenmerk  
BSCH/67428

Onderwerp  
Hypotheekrente

Geachte heer De Jager,

De Consumentenbond is een petitie gestart "stop hoge hypotheekrentes!". In deze brief lichten wij u onze consumentenpetitie en onze verwachtingen ten aanzien van de politiek toe. Wij pleiten voor controle op de hypotheekrentetarieven.

#### Te hoge hypotheekrentes

Reeds in november 2008 vroegen wij toenmalig Minister Bos er scherp op toe te zien dat de banken geen oneigenlijk gebruik maken van de goedkopere financieringsmogelijkheden die de renteverlagingen van de ECB bieden en zo nodig in te grijpen. Wij voorzagen dat de banken de rentedaling niet aan consumenten zouden doorgeven. De Kamer eiste vervolgens actie tegen de hoge hypotheekrentetarieven. Op 13 september 2010 schreef ik u een brief, waarin is aangegeven dat uit onderzoek van de Consumentenbond en anderen blijkt dat banken te hoge hypotheekrentes rekenen. De NMA stelt in haar Quickscan hypotheekrente van november 2010: "de marges op hypotheekrentes liggen sinds ongeveer medio 2009 op een historisch hoog niveau".

#### Argumenten

Sinds 13 september 2010 is er niets veranderd, hypotheekrentes zijn onveranderd hoog. De argumenten van banken zijn dezelfde gebleven:

1. door de onzekerheid op de markten en het sterk teruggelopen vertrouwen in banken onderling, moest een hoge liquiditeitstoelage 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 hypotheekrentes te securitiseren viel een efficiency voordeel weg;
5. de kapitaalmarktrente was voor de crisis hoog.

**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](http://www.consumentenbond.nl)

Onze reactie op deze argumenten is ook niet veranderd:

1. de onzekerheid sterk is afgenomen en de liquiditeit op de markt weer tot gezonde niveaus is hersteld;
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;
4. volgens uitlatingen van de Deutsche Bank in het financieel dagblad van 7 september jongleden is 70% van het verpakte en doorverkochte schuldpapier afkomstig uit Nederland. Nederlandse hypotheek krijgen daarbij een AAA-rating die te danken is aan de – nog steeds – "solide reputatie van NL'se hypotheek...";
5. de kapitaalmarktrente is niet hoog meer.

#### Markt

De hypotheekmarkt zit op slot. Buitenlandse hypotheekverstrekkers hebben zich teruggetrokken. Vanwege staatssteun mogen twee grote aanbieders niet voluit concurreren. Het gebrek aan concurrentie maakt het mogelijk dat de marges zonder noodzaak, onredelijk konden stijgen. De consument krijgt de rekening van de niet functionerende markt gepresenteerd.

#### Maatschappelijk probleem

De niet functionerende hypotheekmarkt zien wij als een groot maatschappelijk probleem. Bij een rentetarief dat 1% te hoog ligt, ontvangen hypotheekverstrekkers per jaar € 2,5 miljard oneigenlijke inkomsten. Voor een individuele consument komt dat hard aan. Consumenten met een hypotheekschuld van bijvoorbeeld € 200.000 betalen € 2.000 bruto te veel per jaar. Met een gemiddelde rentevaste periode van 7 jaar, betaalt de consument jarenlang te veel. Elke maand worden rentevaste periodes verlengd en nieuwe hypotheek afgesloten. Wanneer er niets wordt gedaan, zitten deze consumenten nog jarenlang aan te hoge rentes vast.

#### Petitie

Daarom wil de Consumentenbond samen met consumenten een vuist maken tegen de hoge hypotheekrentes. Wij geloven banken niet meer. Het is aan de politiek om deze misstand te stoppen. De bond roept consumenten op de petitie 'Stop hoge hypotheekrentes!' te tekenen op [www.consumentenbond.nl/hogehypotheekrente](http://www.consumentenbond.nl/hogehypotheekrente). Consumenten die de petitie ondertekenen, kunnen aangeven bij welke bank zij hun hypotheek hebben afgesloten. Ondersteund met zo veel mogelijk handtekeningen stapt de Consumentenbond naar de banken en de politiek om te eisen dat de tarieven omlaag gaan.

#### Wat wij willen van de overheid

Onder andere door het gebrek aan concurrentie is er onder consumenten geen vertrouwen in hoe banken de hypotheekrentetarieven vaststellen. De bond wil controle op deze tarieven. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) de totstandkoming van de hypotheektarieven te laten controleren. In de energiesector vindt een dergelijke controle reeds plaats. In

**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](http://www.consumentenbond.nl)

deze sector berekent de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) volgens een geheime formule welke bandbreedte voor de tarieven redelijk is. Rekenen energiebedrijven tarieven boven deze bandbreedte, dan kan de NMa ingrijpen. Men is tot deze "vangnetregulering" gekomen bij de liberalisering van de energiemarkten. Men wilde voorkomen dat door een beperkt aantal aanbieders en gebrekkige concurrentie, excessieve tarieven gevraagd zouden worden. Een soortgelijke constructie voor hypotheektarieven juicht de bond ten zeerste toe.

#### Actie

De Consumentenbond verwacht dat u de handschoen oppakt en nu actie onderneemt. Elke maand vertraging kost iedereen die nu zijn rentevaste periode moet verlengen of een nieuwe hypotheek afsluit, duizenden Euro's. Vanzelfsprekend zijn wij graag bereid ons voorstel nader aan u toe te lichten. Verder zijn wij benieuwd naar wat de uitkomsten zijn, van uw toezegging aan de kamer om nog voor de resultaten van het vervolgonderzoek van de NMa, met de banken in gesprek te treden.

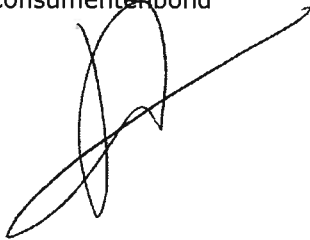
Meer informatie:

[www.consumentenbond.nl/actiehypotheekrente](http://www.consumentenbond.nl/actiehypotheekrente)

Petitie:

[www.consumentenbond.nl/hogehypotheekrente](http://www.consumentenbond.nl/hogehypotheekrente)

Met vriendelijke groet,  
Consumentenbond



Bart Combée  
directeur

c.c. De heer drs. M.J.M. Verhagen, Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie

**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](http://www.consumentenbond.nl)