

*Aan***Vaste commissie voor Financiën
Tweede Kamer der Staten-Generaal***Onderwerp***Visie hypotheekmarkt***Datum***5 februari 2013**

Op verzoek van de vaste commissie voor Financiën schetst dit memo de visie van de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) op de (recente ontwikkelingen in) de hypotheekmarkt.

Uit onderzoek van de NMa blijkt dat de marges die de hypotheekverstrekkers verdienen gemiddeld gezien gestegen zijn na de financiële crisis. Dit ging samen met een afname van concurrentie op de markt. Gezien de omvang van de hypotheekmarkt – de totale waarde van de verkochte hypotheeklen in 2011 bedroeg 68 miljard euro¹ – kan een afname van concurrentie een groot financieel effect hebben. Dit effect raakt niet alleen consumenten, maar ook de overheid die via de hypotheekrenteaftrek bijdraagt aan de hypotheeklasten. Hierna wordt ingegaan op mogelijke verklaringen voor deze margestijgingen en op mogelijke oplossingen voor de afgenomen concurrentie.

Verklaringen

Na de financiële crisis zijn een aantal (kleinere) aanbieders van hypotheeklen minder actief geworden en sommigen hebben zich zelfs teruggetrokken van de Nederlandse markt. Samen met de fusie tussen ABN Amro en Fortis hebben deze ontwikkelingen tot een marktstructuur geleid waarin het overgrote deel van de hypotheeklen verkocht wordt door een paar grote aanbieders. De grootste vier – ABN Amro, de Rabobank, ING en AEGON – verkochten in de periode januari 2012 t/m oktober 2012 ruim 80% van alle woninghypotheeklen.² Uit onderzoek van de NMa blijkt dat één van de belangrijkste oorzaken van de toegenomen marges – en dus een hogere hypotheekrente –

¹ Bron: Kadaster, bewerking NMa.

² In de periode januari 2012 – juli 2012 waren de gemiddelde marktaandelen op de hypotheekmarkt als volgt verdeeld. Rabobank: 26,2%, ABN Amro: 23,7%, ING: 19,1%, AEGON: 12,5%, Argenta: 5,8%, rest: 12,7%. Bron: Kadaster, bewerking NMa. Vanwege vertrouwelijkheid mogen slechts marktaandelen van de individuele hypotheekverstrekkers ouder dan 6 maanden worden gerapporteerd.

ligt in het feit dat de markt sterker geconcentreerd werd.³ Ook is toetreding moeilijker omdat het voor hypotheekverstrekkers moeilijker is om financiering aan te trekken. De sterke concentratie in combinatie met beperkte (potentiële) toetreding leidt er toe dat banken meer in staat zijn hun prijzen voor hypotheek te verhogen.

De afname van de concurrentie is versterkt door de prijsleiderschapsverboden die door de Europese Commissie in de crisis zijn opgelegd. Het doel van een prijsleiderschapsverbod is om te voorkomen dat oneigenlijk voordeel wordt behaald als gevolg van staatssteun, waarmee de markt verstoord kan worden. De voorwaarden hebben wel als nadeel dat zij de concurrentie kunnen beperken. De kans op een verstoring is groter in een markt met slechts een beperkt aantal aanbieders. Vanwege het negatieve effect op concurrentie in een geconcentreerde markt heeft de NMa dan ook bij de Europese Commissie gewaarschuwd voor deze regels. Twee van de drie verboden zijn inmiddels opgeheven.⁴ Gezien de grote invloed van de geconcentreerde markt op de hoogte van de marges verwacht de NMa niet dat hiermee alle concurrentieproblemen weggenomen zijn.

Een andere mogelijke verklaring van de toename in de marges is eventuele collusie. Hoewel de marktstructuur een hoog risico voor prijsafstemming indiceert, onder andere door de hoge concentratiegraad, heeft de NMa tot nu toe geen aanwijzingen voor overtredingen van de Mededingingswet.⁵

Oplossingsrichtingen

Diverse partijen stellen prijsregulering van de hypotheektarieven voor. De NMa wijst erop dat daaraan belangrijke nadelen zijn verbonden. Als de markt op de lange termijn open staat voor toetreding dan is prijsregulering mogelijk schadelijk omdat dit de prikkel om toe te treden tot de markt weg kan nemen. Als de prijs gereguleerd is zou er namelijk nog maar weinig winst te behalen kunnen zijn voor toetreders. Bovendien brengt regulering ook kosten met zich mee. In tijden van bezuinigingen bij de overheid zou introductie van regulering van hypotheek betekenen dat capaciteit nodig is om de regulering te ontwerpen en te handhaven. Ook moet worden gewezen op het risico van overheidsfalen: ieder reguleringskader kent tekortkomingen, die maatschappelijke kosten met zich meebrengen. De NMa ziet liever dat de markt werkt, in plaats van dat de overheid deze taak op zich neemt.

De NMa ziet de beste oplossingsrichtingen op twee vlakken: het versterken van de positie van de consument en het stimuleren van een ruimer aanbod van hypotheekverstrekkers. Het recente Wijzigingsbesluit Financiële Markten dat in 2013 van kracht is geworden bevat al elementen die de positie van de consument versterken. De verplichting voor hypotheekverstrekkers om klanten

³ In de periode voor het begin van de kredietcrisis bedroeg de HHI – een maatstaf voor de concentratiegraad – gemiddeld 1493 punten. In de periode daarna is deze met 25% gestegen tot 1863. Bron: Kadaster, bewerking NMa.

⁴ Met het terugbetalen van de staatssteun is op 15 november 2011 het prijsleiderschapsverbod van AEGON vervallen. Het prijsleiderschapsverbod voor de hypotheekmarkt van ING is op 19 november 2012 vervallen.

⁵ Zie ook de Sectorstudie Hypotheekmarkt van de NMa, mei 2011.

tijdig te informeren over het aflopen van de rentevaste periode is er op gericht consumenten in staat te stellen de verschillende hypotheekaanbieders goed te kunnen vergelijken. Dit stelt consumenten in staat om beter geïnformeerde keuzes te maken en de onderlinge concurrentie tussen aanbieders te stimuleren.

Om aan de andere kant de marktstructuur te verbeteren is het van belang dat toetreding plaatsvindt en dat er geen onnodige toetredings- en groeibarrières zijn. De Europese Commissie heeft in een recent besluit in het kader van de staatssteunprocedures ING verplicht om Nationale Nederlanden om te vormen tot onafhankelijke bank. Een nieuwe onafhankelijke speler zou bijdragen aan een beter concurrerende hypotheekmarkt. Als daarnaast barrières verlaagd worden, kunnen nieuwe spelers, al dan niet uit het buitenland, gemakkelijker hypotheek aanbieden en druk uitoefenen op de bestaande grote spelers.