

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2054

Vragen van de leden **Monasch** en **Nijboer** (beiden PvdA) aan de ministers van Financiën en voor Wonen en Rijksdienst over *grote winstmarges voor banken op hypotheek* (ingezonden 26 maart 2013).

Antwoord van minister **Dijsselbloem** (Financiën), mede namens de ministers van Economische Zaken en voor Wonen en Rijksdienst (ontvangen 24 april 2013)

Vraag 1

Bent u op de hoogte van het bericht van de Vereniging Eigen Huis (VEH) dat, hoewel de banken de hypotheekrente met enkele tienden van procenten hebben verlaagd, tegelijkertijd hun winstmarge tussen januari 2012 tot en met januari 2013 verder steeg?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de analyse van VEH dat de oorzaak van de extra winststijging is dat de financieringskosten van de banken op de kapitaalmarkten (de inkoopkosten) harder dalen dan de renteverlagingen die zij aan hun klanten presenteren? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 2

De algemene conclusie van VEH, dat de marges op hypotheek zijn gestegen, wordt onderschreven in een recente studie van de Autoriteit Consument en Markt (ACM). Deze studie betreft een update van een eerdere sectorstudie van de Nederlandse Mededingingsautoriteit over de margeontwikkelingen op de hypotheekmarkt (2011). In haar studie concludeert de ACM dat de marges op hypotheek sinds februari 2011 opgelopen zijn. De studie van de ACM wordt u gelijktijdig toegezonden met deze antwoorden.

Vraag 3, 4, 5, 6 en 7

Klopt het dat de kosten die banken maken voor het lenen van geld op de kapitaalmarkten, daalden met ruim 1 procentpunt van 4,14% in januari 2012 naar 3,03% een jaar later?

¹ <http://www.eigenhuis.nl/actueel/pers/2013/387666-winstmarges-hypotheek-gestegen/>

Klopt het dat de hypotheekrente die klanten betaalden in dezelfde periode daalde met 0,2 procentpunt?

Is het waar dat de zogenaamde «overwinst» van de banken op de hypotheekrente naar 1,62 procentpunt is gestegen voor hypotheeklenkers met de veelvoorkomende tien jaar vaste renteperiode? Wat is uw mening hierover en kunt u uw antwoord toelichten?

Is het waar dat als gevolg van deze ontwikkeling voor een huishouden met een hypotheek van 250.000 euro de hoge extra winsttopslag van hun bank een verhoging van de bruto-maandlast van ruim 300 euro met zich meebrengt? In hoeverre onderschrijft u de stelling van VEH dat over alle hypotheekvormen, de Nederlandse banken in januari 2013 gemiddeld 1,35 procentpunt aan extra winst berekenen, daarmee duidend op de winst die bovenop de gebruikelijke winsttopslag komt die de banken voor de crisis aan klanten berekenden?

Antwoord 3, 4, 5, 6 en 7

Uit de studie van de ACM blijkt dat sinds februari 2011 de marges op hypotheeklenkers zijn gestegen en dat gemiddeld genomen de marges na de kredietcrisis hoger liggen dan daarvoor. Het berekenen van de absolute hoogte van de marge wordt omgeven door onzekere factoren en aannames aangezien de operationele kosten en risico-opslagen moeilijk precies te meten zijn. Ook kunnen de marges per berekenmethode verschillen.

Op basis van de analyse van de ACM kan gesteld worden dat de banken momenteel een hogere marge hanteren op hypotheeklenkers dan vóór de crisis, maar kunnen geen uitspraken worden gedaan over de kwantitatieve conclusies van de VEH. Hoeveel en of de absolute marge hoger is zal per aanbieder en consument verschillen. De ACM heeft wel op basis van haar eigen onderzoek kwantitatieve conclusies getrokken die een indicatie geven van de stijging van de winstmarges, daaruit blijkt dat de winstmarges op hypotheeklenkers na de kredietcrisis in 2008 zijn gestegen met gemiddeld 0,24 tot 0,74 procentpunt. Voor een consument die na de crisis een hypotheek heeft afgesloten van 200.000 euro heeft de ACM berekend dat de hypotheeklasten gemiddeld 40 tot 123 euro per maand hoger zijn (bruto). Tegelijkertijd merkt ook de ACM op dat de absolute hoogte van de marge onzeker is en dat uitspraken over de hoogte van de marge vooral betrekking hebben op het relatieve verloop van de marge.

Vraag 8

Als u de winstmarges op hypotheeklenkers in 2013 afzet tegen die uit 2008, kunt u dan aangeven hoe groot het surplus aan hypotheekrenteaftrek is, die als gevolg van deze toename in winstmarges door de Staat is uitgekeerd aan de hypotheekhouders in Nederland? Kunt u dit toelichten?

Antwoord 8

Zie hiervoor de eerdere antwoorden op de vragen 3, 4 en 5 van de leden Tony van Dijck en Van Klaveren (beiden PVV) welke naar uw Kamer gezonden zijn op 25 maart 2013.

Vraag 9

Kunt u aangeven wat de invloed is op de doorstroming binnen de koopmarkt en vanuit de huur- naar de koopmarkt als gevolg van deze hypotheekmarges? Bent u het eens met de stelling dat deze winstmarges het kopen van een eigen woning voor veel middengroepen moeilijker maakt?

Antwoord 9

De woningmarkt is gebaat bij lage financieringskosten. Een hoger rentetarief maakt de aankoop van een woning duurder. Dat geldt voor alle (potentiële) kopers. De studie van de ACM laat zien dat capaciteitsrestricties en verminderde mogelijkheden tot toetreding de belangrijkste verklaringen voor de stijging van de hypotheekmarges zijn. De ACM heeft aangegeven nog dit jaar nader onderzoek te zullen verrichten naar mogelijkheden voor verbeteringen van de marktwerking in de bancaire sector, waaronder de hypotheekmarkt. Daarbij zal specifiek aandacht worden besteed aan de toetredingsdrempels en capaciteitsrestricties op de markt.