

Vergaderjaar 2012–2013

33 405

Wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001 en enige andere wetten in verband met de herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet herziening fiscale behandeling eigen woning)

J

BRIEF VAN DE MINISTER VAN ECONOMISCHE ZAKEN

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 april 2013

Conform de toezegging aan uw Kamer doe ik u hierbij, mede namens de minister van Financiën en de minister voor Wonen en Rijksdienst, een studie toekomen van de Autoriteit Consument en Markt (ACM) naar de marges op de hypotheekmarkt¹. De studie betreft een update van een eerdere sectorstudie van de Nederlandse Mededingingsautoriteit over de margeontwikkelingen in de hypotheekmarkt (2011).²

De studie betreft geen onderzoek naar een mogelijke overtreding van de Mededingingswet, maar brengt de ontwikkelingen van de marges op hypotheek in kaart. De ACM heeft op basis van dit onderzoek geen aanwijzingen gevonden voor overtredingen van de Mededingingswet.

Uit de studie van de ACM blijkt dat sinds februari 2011 de marges op hypotheek zijn gestegen en dat gemiddeld genomen de marges na de kredietcrisis hoger liggen dan daarvoor. De toegenomen marges zijn voor een belangrijk deel te verklaren door capaciteitsrestricties. De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat banken met lage kapitaalratio's kwetsbaar zijn. Als gevolg van de financiële crisis en de daaruit volgende regelgeving op het gebied van prudentieel toezicht en veranderde eisen van de markt dienen banken hun kapitaalpositie te versterken. Uit de studie blijkt dat hypotheekverstrekkers dit onder meer doen door minder hypotheek te verstrekken en door een hoger tarief te vragen voor de hypotheek die wel worden verstrekt. Daardoor kan de aard van de concurrentie op de markt veranderd zijn. Capaciteitsrestricties beperken aanbieders in de mogelijkheden om de hypotheekportefeuille uit te breiden en daarmee ook om met elkaar te concurreren. Vanwege de capaciteitsrestricties kunnen hypotheekverstrekkers hogere marges hanteren dan voor de financiële crisis. Deze situatie wordt volgens de ACM versterkt door het gebrek aan toetreding en toetredingsmogelijkheden. Sinds de kredietcrisis

¹ Ter inzage gelegd op de afdeling Inhoudelijke ondersteuning onder griffie nr. 152768

² <https://www.acm.nl/nl/publicaties/publicatie/7091/Sectorstudie-Hypotheekmarkt/>

heeft nauwelijks toetreding van buitenlandse partijen plaatsgevonden, bovendien hebben buitenlandse partijen de markt verlaten.

De ACM is voornemens om in 2013 een studie uit te voeren naar mogelijkheden voor verbetering van de marktwerking in de bancaire sector, waaronder de hypotheekmarkt. Deze studie zal specifiek aandacht besteden aan de toetredingsmogelijkheden op de markt. Ook is het kabinet bezig om uitvoering te geven aan de Tweede Kamer motie-Koolmees/Harbers³.

De hypotheekmarkt staat al langer in de aandacht van het kabinet. Daarom heeft het kabinet al verschillende maatregelen genomen om deze te verbeteren. De hoge Nederlandse hypotheekschuld is een belangrijke oorzaak van de capaciteitsrestrictie die banken ervaren. Het kabinet heeft verschillende maatregelen genomen om de groei van de hypotheekschuld af te remmen. Door het voorschrift dat er enkel recht op hypotheekrenteafrek bestaat als over 360 maanden volgens tenminste een annuïtair schema wordt afgelost, wordt het aantrekkelijker een schuld af te lossen. Tevens heeft het kabinet de afgelopen jaren verschillende maatregelen genomen om het aangaan van onverantwoord hoge hypotheekschulden tegen te gaan. Dat kan de toekomstige financierbaarheid van hypotheekportefeuilles vereenvoudigen. Daarnaast heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst de heer Van Dijkhuizen bereid gevonden te verkennen of de rol van institutionele beleggers bij de hypothecaire woningfinanciering kan worden vergroot. Een voortgangsbericht van de verkenning is onlangs met de Tweede Kamer gedeeld.⁴

Tevens zijn er op 1 januari van dit jaar via het Wijzigingsbesluit Financiële Markten 2013 verschillende maatregelen van kracht geworden om de werking van de hypotheekmarkt te verbeteren en de positie van de consument te versterken.⁵ Aanbieders zijn verplicht voorafgaand aan de totstandkoming van een hypotheek met een variabele debetrentevoet duidelijk aan te geven welke component of componenten variabel zijn. Dat vergroot de transparantie. Tevens moeten zij bij wijziging van de variabele debetrentevoet inzichtelijk maken welke component of componenten aan de wijziging ten grondslag liggen. Om de transparantie te vergroten zijn aanbieders voorts verplicht de op dat moment geldende debetrentevoeten te publiceren op hun website en moeten zij de consument tenminste drie maanden voor het aflopen van de rentevastperiode informeren over de maximale debetrentevoet die zal gelden voor de komende rentevastperiode. Verder dienen zij een zogenoemd éénsporig rentebeleid te hanteren. Uitgangspunt daarbij is dat de aanbieder dezelfde debetrentevoet voor dezelfde rentevastperiode bij consumenten met een vergelijkbaar risicoprofiel in rekening brengt, ongeacht of het een consument betreft die een overeenkomst voortzet of een consument die een eerste overeenkomst aangaat.

De minister van Economische Zaken,
H.G.J. Kamp

³ Kamerstukken II, 2012–2013, 33 532, nr 14.

⁴ Kamerstukken II, 2012–2013 32 847 nr. 46.

⁵ Kamerstukken II, 2010–2011, 24 036 nr. 390.