

Vergaderjaar 2019–2020

32 545

Wet- en regelgeving financiële markten

Nr. 113

BRIEF VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 29 januari 2020

Hierbij stuur ik u, mede namens de Minister voor Milieu en Wonen, het resultaat van onderzoek naar de markt voor hypothecair krediet in Nederland en in onze buurlanden Duitsland en België. Dit onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de vraag van het lid Tony van Dijk (PVV) of ik inzicht kan verstrekken in de hypotheekrentes in de ons omringende landen en hoe daar het afsluiten, vervroegd aflossen en vervroegd oversluiten is geregeld.^{1, 2}

De huidige hypotheekrente in Nederland is gemiddeld gezien hoger dan de rente in Duitsland en België, waarbij de hoogte van dit verschil afhangt van de rentevastperiode. De renteversillen lijken met name verklaard te kunnen worden door consument- en productgerelateerde factoren aan de vraagzijde van de hypotheekmarkt. De relatief hoge *Loan-to-Value* (LTV) ratio's, het grote aandeel aflossingsvrije hypotheekleningen en gangbare hypotheekvoorwaarden in Nederland dragen waarschijnlijk in belangrijke mate bij aan de hogere rente. Ook aan de aanbodzijde zijn bij kredietverstrekkers verschillen geconstateerd die zouden kunnen bijdragen aan de renteversillen, maar hiervan is het niet mogelijk vast te stellen hoe sterk deze invloed is. Ten aanzien van het afsluiten, vervroegd (gedeeltelijk) aflossen en oversluiten van een hypotheek bestaan grote verschillen tussen de landen. Over het algemeen geldt dat Nederlandse hypotheekleningen zich kenmerken door een relatief hoge mate van flexibiliteit, ook ten aanzien van vervroegd (gedeeltelijk) aflossen en oversluiten.

Om het door u gevraagde inzicht te geven heb ik een literatuuronderzoek uitgevoerd in twee delen. Ten eerste is gekeken naar verklaringen voor de renteversillen tussen Nederland, Duitsland en België. Ten tweede zijn de belangrijkste karakteristieken van de hypotheekmarkt in Nederland en onze buurlanden beschreven, waarbij de verschillen uiteen worden gezet ten aanzien van het afsluiten en beheren van een hypotheek. In de bijlage

¹ Kamerstuk 32 013, nr. 167.

² Kamerstuk 32 545, nr. 96.

vindt u het gehele onderzoek³. Hieronder deel ik de belangrijkste conclusies.

Rentetarieven in Nederland, Duitsland en België

De hypotheekrente van afgesloten contracten met een rentevastperiode van meer dan 5 jaar tot en met 10 jaar was in Nederland het afgelopen jaar gemiddeld 0,8%-punt hoger dan in Duitsland en 0,6%-punt hoger dan in België. Dit verschil is kleiner voor contracten met een kortere rentevastperiode. Bij een variabele rente liggen de rentes op een vergelijkbaar niveau. Om deze renteverschuiven zo goed mogelijk te verklaren is in dit onderzoek gekeken naar factoren aan de **aanbodzijde** (kredietverstrekkers) en de **vraagzijde** (consumenten) van de markt. Uit eerder onderzoek is bekend dat ook factoren zoals nationale (fiscale) regelgeving invloed hebben op de prijsvorming van hypotheekleningen. Op dit vlak zijn in het voorliggende onderzoek grote verschillen geconstateerd tussen Nederland en onze buurlanden. Hierdoor is het niet mogelijk een zuivere vergelijking te maken tussen de landen en exact vast te stellen wat de renteverschuiven verklaart. Het maken van een zuivere vergelijking is tevens lastig omdat op nationaal-geaggregeerd niveau de opbouw van een hypotheekrente niet goed vast te stellen is.

Uit het onderzoek blijkt dat met name consument- en productgerelateerde factoren (vraagzijde) bij lijken te dragen aan de renteverschuiven. Ten eerste sluiten Nederlandse huishoudens een nieuwe hypotheek vaak af met een relatief hoge LTV ten opzichte van huishoudens in Duitsland en België. Zij betalen daardoor een hogere risico-opslag. Ten tweede is, in tegenstelling tot in Duitsland en België, het aandeel aflossingsvrije- en beleggingshypotheekleningen in de bestaande Nederlandse hypotheekvoorraad hoog. Kredietverstrekkers vertalen de hogere risico's en kosten gerelateerd aan deze hypotheekvormen doorgaans naar een rente-opslag. Ten slotte is het aannemelijk dat de hogere rentes in Nederland deels verklaard kunnen worden door verschillen in hypotheekvoorwaarden. Nederlandse consumenten kiezen vaker voor een langere looptijd en genieten van relatief flexibele voorwaarden ten aanzien van bijvoorbeeld vervroegd (gedeeltelijk) aflossen. Het feit dat de renteverschuiven zijn ontstaan in 2009 – en hypotheekrentes tot die tijd op een vergelijkbaar niveau lagen – kan mogelijk worden verklaard doordat risico's sinds de financiële crisis beter geprijsd worden.

Vanuit de theorie volgt dat aan de aanbodzijde van de markt (kredietverstrekkers) een hypotheekrente is opgebouwd uit de vergoeding voor verschaffers van vreemd vermogen, de vergoeding voor operationele kosten en de vergoeding voor verschaffers van eigen vermogen. Het lijkt niet aannemelijk dat Nederlandse kredietverstrekkers hogere kosten maken voor het financieren van hypotheekleningen met vreemd vermogen of hogere operationele kosten maken. Bij de kosten voor eigen vermogen, of winstmarge, spelen meerdere factoren een rol, waaronder de mate van concurrentie. De laatste jaren is in Nederland de concurrentie toegenomen van (nieuw toegetreden) kleinere banken en niet-bancaire kredietverstrekkers uit binnen- en buitenland, en zijn de marges gedaald. Van Duitse deelstaatbanken en spaarbanken is bekend dat de rendementseisen op het eigen vermogen relatief laag zijn. De Nationale Bank van België (NBB) heeft gewaarschuwd voor risico's op de Belgische markt. Een hoge concurrentiedruk en versoepeling van acceptatiestandaarden zetten winstmarges van banken onder druk. Deze omstandigheden zouden deels de renteverschuiven tussen Nederland en onze buurlanden kunnen verklaren.

³ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

Een belangrijke oorzaak voor de hogere rente in Nederland lijkt dus met name de veel gebruikte mogelijkheid van de Nederlandse consument om relatief veel te lenen voor de aankoop van een woning en de keuze voor een (deels) aflossingsvrije hypotheek. Anderzijds is het hierdoor voor koopstarters in Nederland mogelijk om op relatief jonge leeftijd een eerste woning te kopen.

Om overmatige kredietverlening tegen te gaan zijn door dit kabinet en voorgaande kabinetten maatregelen genomen om te voorkomen dat dit tot financiële risico's voor huishoudens leidt. Zo is onder andere de maximale LTV stapsgewijs verlaagd naar 100% en is ten minste annuïtair aflossen binnen 30 jaar voor nieuwe hypotheekleningen een voorwaarde geworden om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Als gevolg van deze maatregelen wordt de schuldengroei beperkt; de gemiddelde LTV bij aanvang van een hypotheek is gedaald en daalt gedurende de looptijd van de hypotheek. Ook is onder andere door de AFM en de sector een impuls gegeven aan het in kaart brengen van potentiële risico's van aflossingsvrije hypotheekleningen, waarbij klanten met een hoog risico waar mogelijk handelingsperspectief wordt geboden om tijdig maatregelen te nemen (bijvoorbeeld door extra af te lossen of vermogen op te bouwen).

De hypotheekmarkt in Nederland, Duitsland en België

Uit het tweede deel van het onderzoek blijkt dat er in de onderzochte landen ten aanzien van het afsluiten, vervroegd (gedeeltelijk) aflossen en oversluiten van een hypotheek grote verschillen bestaan tussen wat gangbare hypotheekvoorwaarden zijn. Huishoudens maken in de landen doorgaans andere keuzes ten aanzien van bijvoorbeeld de financiering, looptijd, rentevastperiode en hypotheekvorm. In Nederland wordt eigenwoningbezit in relatief sterke mate fiscaal gestimuleerd en de aankoop- en financieringskosten bij het kopen van een woning zijn in Nederland een stuk lager dan in Duitsland en België. Het is situatieafhankelijk in welk land de consument van de meest gunstige hypotheekvoorwaarden kan genieten. Nederlandse hypotheekleningen kenmerken zich door een relatief hoge mate van flexibiliteit, ook ten aanzien van vervroegd (gedeeltelijk) aflossen en oversluiten. Zo kan bijvoorbeeld in Nederland doorgaans jaarlijks 10% vergoedingsvrij worden afgelost, wat in België en Duitsland niet gebruikelijk is. Ook zijn er alleen in Nederland kredietverstrekkers die rentemiddeling aanbieden. Rentemiddeling kan een mogelijkheid zijn om de maandlasten te verlagen. Ik vind het positief dat in Nederland consumenten van dergelijke flexibele voorwaarden gebruik kunnen maken.

De hypotheekmarkt heeft mijn blijvende aandacht. In de agenda financiële sector⁴ heb ik aangegeven veel waarde te hechten aan de weerbaarheid van huishoudens. In dat kader zal ik de ontwikkeling van de hypotheekschuld in Nederland periodiek monitoren. Daarnaast heb ik uw Kamer in het algemeen overleg Financiële Markten van 12 juni jl. toegezegd te informeren over de voortgang van de aanpak van aflossingsvrije hypotheekleningen (Kamerstuk 32 545, nr. 107). Dit zal ik op korte termijn met uw Kamer delen.

De Minister van Financiën,
W.B. Hoekstra

⁴ Kamerstuk 32 013, nr. 200.