

Broze concurrentie bij hypotheeken

Consument betaalt ook hogere rente door de staatssteun die banken kregen

De kredietcrisis en noodhulp hebben de concurrentie tussen banken in Nederland beperkt. Dat verklaart volgens de NMa de hoge tarieven van hypotheeken.

**Door onze redacteur
JEROEN WESTER**

DEN HAAG. Zaak 7026 is afgesloten. Ja, de hypotheekrentes in Nederland waren de afgelopen jaren duidelijk hoger dan in de jaren vóór de kredietcrisis. Al die klagers over de hoge tarieven van banken hadden wat dat betreft gelijk.

Maar sinds er maatschappelijke commotie is ontstaan over de tarieven is het tij gekeerd. Vanaf het moment dat de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) vorig najaar de hypotheekmarkt is gaan onderzoeken, zijn de marges razendsnel gedaald naar weer „gangbare niveaus”, zo concludeert de kartelautoriteit in een studie die gisteren is gepubliceerd. Het doet denken aan inzichten uit de kwantummechanica: er bestaat geen waarnemer-onafhankelijke werkelijkheid. De waarnemer beïnvloedt juist met zijn waarneming het waargenomen.

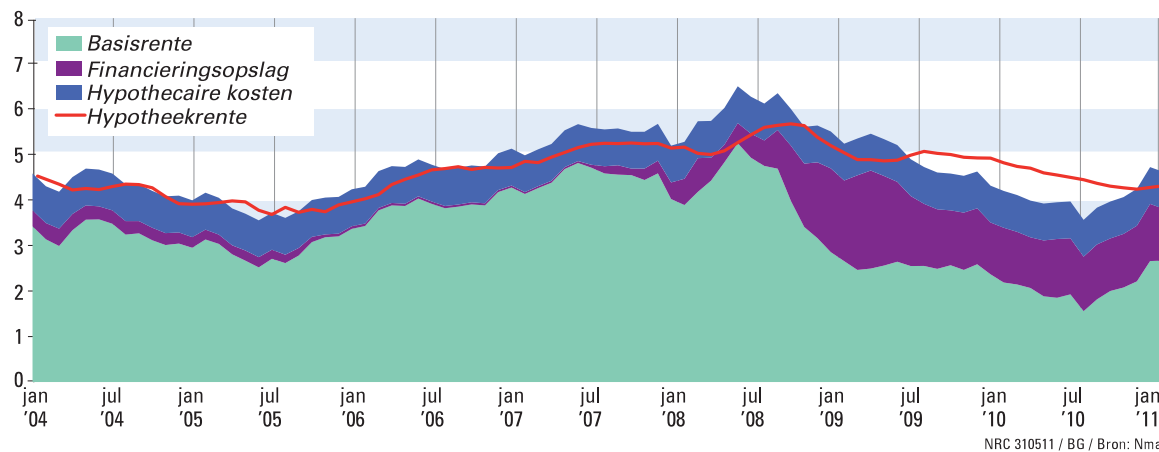
Het onderzoek, dat op het eerste gezicht een doorwrochte indruk maakt, roept bij de Consumentenbond – een van de belangrijkste klagers over de hypotheektarieven – wel vragen op. „De uitkomsten zijn opmerkelijk, omdat een half jaar geleden de NMa nog concludeerde dat de Nederlandse banken ten opzichte van omringende landen aanzienlijk hogere marges hanteren, maar daar in dit onderzoek niet op terugkomt.” De belangenorganisatie pleit voor permanent toezicht.

Die oproep is begrijpelijk, want de NMa komt met een aantal zorgwekkende conclusies. Weliswaar heeft de toezichthouder geen aanwijzingen gevonden voor illegale prijsafspraken, tegelijkertijd constateert zij dat er een risico bestaat op „prijsafstemming” op de Nederlandse hypotheekmarkt. Niet in de laatste plaats door de broze concurrentie op de markt voor hypotheeken. Nadat de crisis uitbrak, kregen banken veel meer moeite om op de financiële markten het geld aan te trekken waarmee zij hypotheeken konden verstrekken. Vooral buitenlandse spelers verlieten de Nederlandse markt.

De Nederlandse overheid is met haar noodhulp in het bankwezen verantwoordelijk voor een tweede golf van concurrentievermindering. ABN en Fortis gaan samen, DSB gaat failliet en alle gesteunde banken –

Marges op hypotheeken pas recent gedaald naar weer 'gangbare niveaus'

Opbouw hypotheekrente (1-5 jaar vast)



NRC 310511 / BG / Bron: Nma

Minder concurrentie tussen banken leidt tot hogere hypotheektarieven

Banken verdienen te veel aan hypotheeken en huiseigenaren betalen daarvoor de rekening. Dat is een veelgehoorde klacht sinds het uitbreken van de kredietcrisis. De Tweede Kamer debatteerde het afgelopen regelmatig over de tariefstelling van banken. Karteltoezichthouder NMa kwam gisteren met een studie naar de Hypo-

theekmarkt. De belangrijkste conclusies van de toezichthouder:

- Er bestaan geen aanwijzingen voor verboden prijsafspraken;
- Grote banken rekenen hogere tarieven dan kleinere banken;
- Hogere marges van banken in laatste paar jaar zijn vooral verklaarbaar door vermindering van de concurrentie;

- Winstmarges op hypothecaire leningen zijn de laatste maanden weer gedaald naar gangbare niveaus;
- Klanten kunnen niet eenvoudig overstappen naar andere hypotheekverstrekkers. Daardoor betalen bestaande klanten een hogere rente als hun rentevaste periode is afgelopen dan nieuwe klanten.

ruwweg de helft van de sector – hebben gedragsregels van Brussel gekregen. Aegon, Fortis en ABN Amro mogen niet met tarieven stunten omdat zij staatssteun ontvangen: zij moeten ervoor zorgen dat ze geen „prijsleider” zijn. ING mag zelfs niet tot de top-drie van banken met de beste tarieven behoren. Het betekent, net als vóór de crisis, dat marktlieder Rabobank in de praktijk voor een belangrijk deel de tarieven bepaalt en dat de andere volgen. Die laatste conclusie durft de NMa overigens niet te trekken.

Zelf is de NMa zeer omzichtig in haar typering van deze markt. „Een geconcentreerde markt is mogelijk niet concurrerend”. Ook na een half jaar onderzoek wordt voor de belangrijkste kwalificaties van de Nederlandse hypotheekmarkt naar een ander verwezen: het IMF. Dat waarschuwde eind vorig jaar voor de beperkte concurrentie in het bankwezen. En volgens de ijzeren wetten van vraag en aanbod zijn de consumenten in dat geval het haasje.

De omfloerste manier waarop de toezichthouder conclusies trekt, resulteert in een grabbelton van opi-

nies. De consumentenbond zegt met het rapport van de NMa in de hand dat huiseigenaren dus „veel te veel” voor hun hypotheek betalen, ook vandaag nog. „De banken hebben vorig jaar alweer behoorlijke winsten gemaakt. De NMa rekent de opslag voor risico’s die banken in rekening brengen niet tot de winstmarge.

Omfloerst rapport van NMa leidt tot een grabbelton van opinies

Maar is die opslag nog wel nodig als je tegelijkertijd vaststelt dat het ergste van de crisis achter de rug is en de financiële markten zich stabiliseren?”, vraagt een woordvoerder van de Consumentenbond zich af.

De Rabobank, al jaren de grootste hypotheeknemer van Nederland, las het rapport van de NMa daarentegen in een zeer optimistische stemming. „Het rapport van de NMa bevestigt ons beeld van de hypotheekmarkt, zoals we dat de afgelopen maanden

ook diverse malen hebben toegelicht. Er is volop concurrentie, zowel van buitenlandse banken als van verzekeraars. Prijsafspraken bestaan niet”, liet bestuurder Piet van Schijndel van Rabobank via een persbericht weten.

De discussie over concurrentie heeft nog een niet onbelangrijke keerzijde. De kredietcrisis leerde onder meer dat banken juist te veel concurreerden op tarieven. Het resulteerde in rentes die soms onder de kostprijs lagen, soepele kredietvoorwaarden en overkreditering. Banknamen te grote risico’s. Zij moeten nu aansterken en hun balansen op orde krijgen. In de discussie over de Griekse problemen bewindsvlieden zich juist zorgen over het incasservermogen van westerse banken. Zijn zij sterk genoeg om wanbetalingen op staatsleningen te kunnen opvangen? Gebrek aan concurrentie lijkt voor banken en het financiële systeem op korte termijn een zegen. En de goedgemutste bankier kan vandaag weer naar zijn werk gaan met de gedachte: de tarieven kunnen weer omhoog, het onderzoek van de NMa is afgesloten.