



Nieuwe verhoudingen in het financieren van woningen

*Naar nieuwe verhoudingen in het Wonen
OTB|Platform 31 Wooncongres 2015*

Paul de Vries
Senior Woningmarkteconoom
Rabobank Kennis en Economisch onderzoek
3 november 2015



Agenda



- Wie verstrekken hypotheeken
- Wat is er aan het veranderen
- Waarom wijzigen de verhoudingen

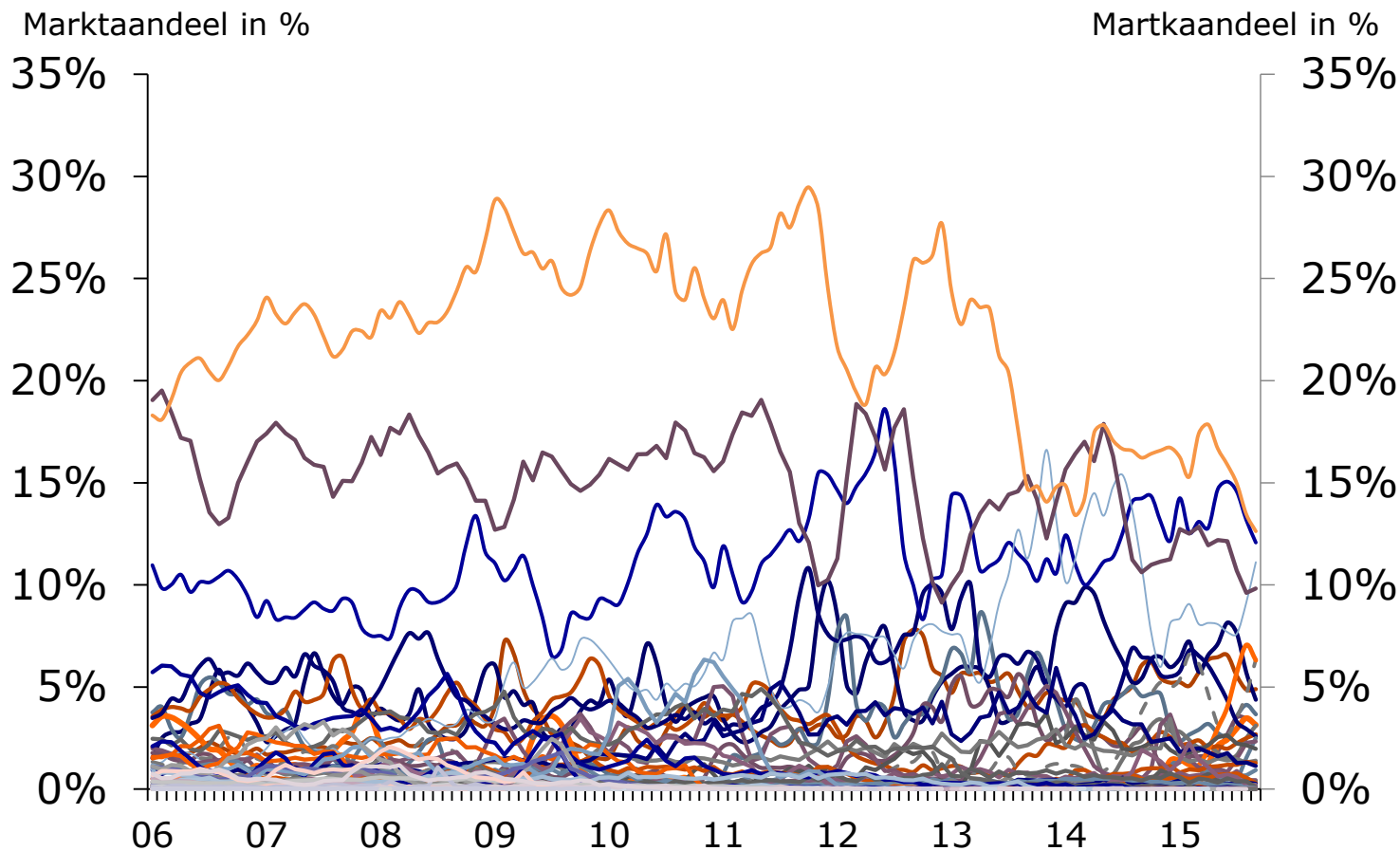
Marktaandelen



Rabobank



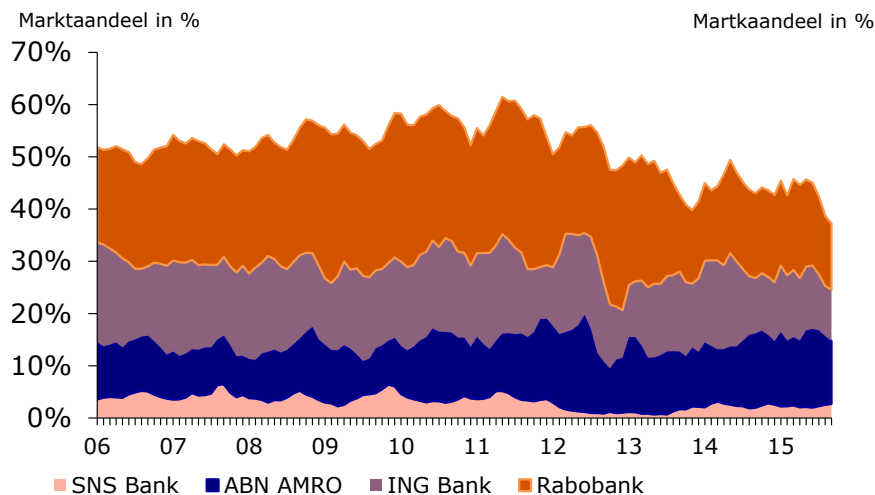
Er zijn 112 hypotheekaanbieders, een aantal grote en vele kleine



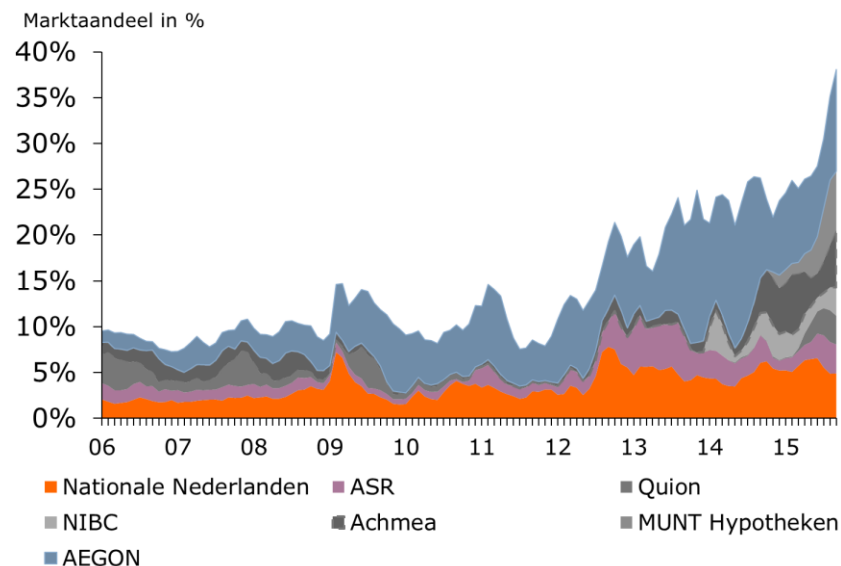
Er zijn 112 hypotheekaanbieders, een aantal grote en vele kleine



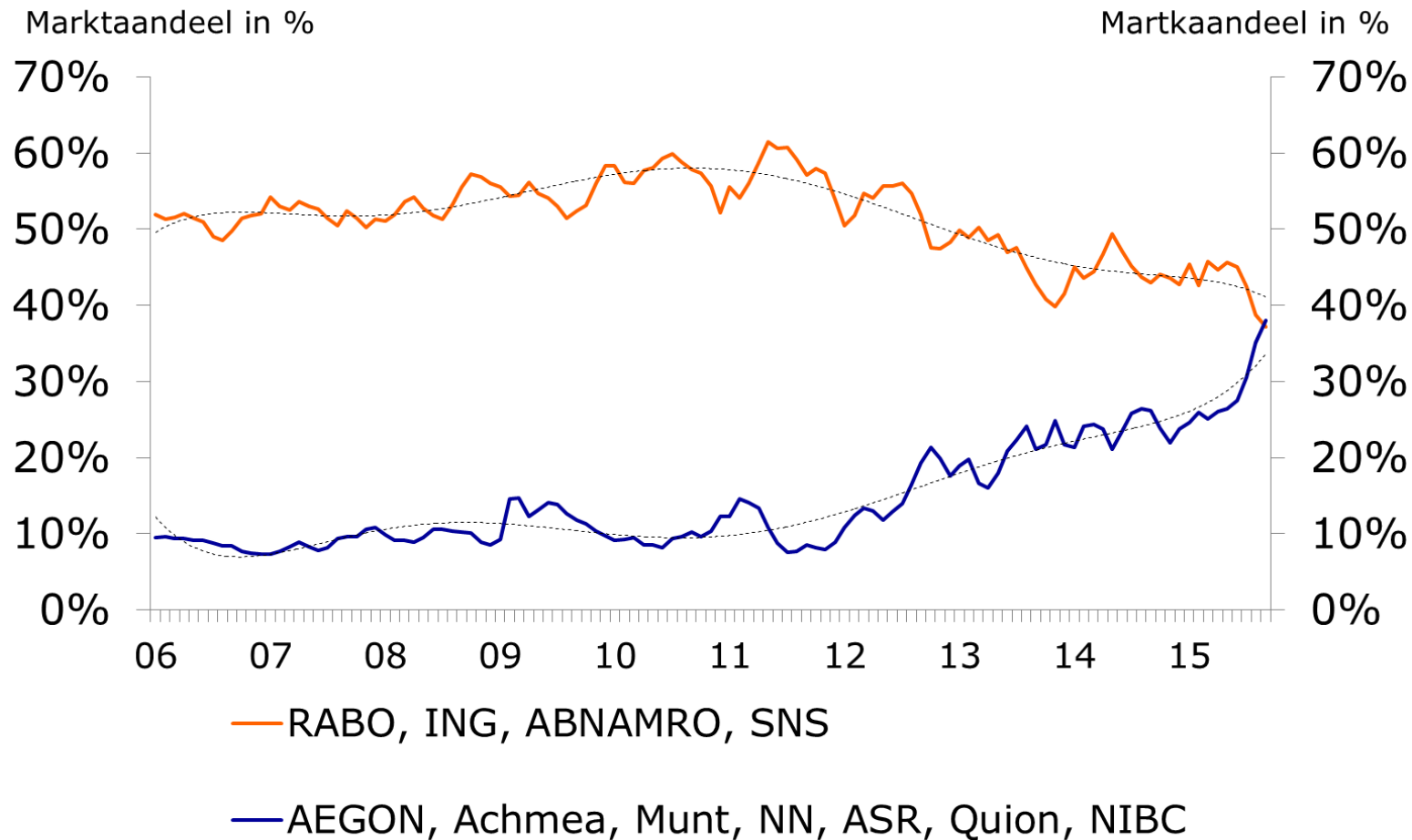
'Oude' aanbieders



'Nieuwe' aanbieders



Sinds herstel koopwoningmarkt groeit het marktaandeel van de 'nieuwkomers'



Ontwikkeling concentratie



Rabobank

Vrijdag 12 oktober 2012



Tekst

Normaal scherm



Tijdens de elevator pitch krijgt de kandidaat één minuut om zich te presenteren aan werkgevers

FOTO WERRY CRONE

Geen concurrentie, dure hypotheeken

■ Onderzoeker: Hypotheekrente in Nederland sinds mei 2009 hoger dan elders

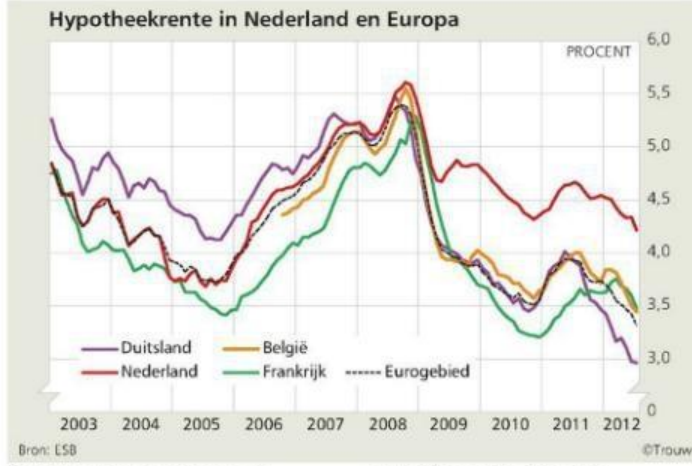
INTERVIEW

Jan Kleinnijenhuis

Consumenten betalen in Nederland veel meer voor hun hypotheek dan in de rest van Europa, blijkt uit onderzoek van de economen Maarten Pieter Schinkel en Mark Dijkstra. In een artikel dat verschijnt in *Economisch Statistische Berichten (ESB)* concluderen zij dat banken sinds 2009 substantieel meer verdienen aan hypotheeken.

Wat hebben jullie onderzocht?

Schinkel: "De hypotheekrente is al een tijd hoog in Nederland. In mei 2009 stijgt die, terwijl die elders in Europa daalde. Daarna blijft ze hoog. Wij onderzochten de verklaringen die banken daarvoor geven. Zij zeggen dat de spaarrente die mensen ontvangen in Nederland hoger is, wat hypotheeken duurder maakt. Daarnaast zeggen ze veel geld uit het buitenland aantrekken, omdat hier onvoldoende vrij spaargeld beschikbaar is. Ze stellen ten slotte dat zij meer risico lopen, omdat de hypotheeken hoger zijn



'een terugkeer naar normaal'.

"Ik betwijfel dat. Als hij bedoelt dat er indertijd op de verkoop verlies werd geleden, dan zou het betekenen dat er jaren structureel hypotheeken met verlies zijn verkocht. Want wat wij als extra-winst na mei 2009 berekenen, is de extra marge bovenop een normale gemiddelde marge in de periode 2004-2008. Maar als Boonstra gelijk

currentie en prijsafspraken.

"Als je kijkt naar het verloop van de hypotheekrente zie je dat in mei 2009 een trendbreuk optreedt. Dat is precies het moment dat de Europese Commissie met Nederlandse banken onderhandelt over de voorwaarden voor de staatssteun. De Commissie stelt dan dat ING, ABN Amro en Aegon niet langer bij de goedkoopste



Maarten Pieter Schinkel

Waar blijven de buitenlandse banken dan?

Rabobank-economen Wim Boonstra en Leontine Breur reageren in *Economisch Statistische Berichten* op het onderzoek waaruit zou blijken dat de hypotheekrente in Nederland veel hoger ligt dan in de rest van Europa. Volgens hen was er voor de financiële crisis sprake van zulke hevige concurrentie op de Nederlandse hypotheekmarkt, dat die met verlies werden verkocht. De hogere marges zouden dus gerechtvaardigd zijn om hypotheeken weer

grond in d
"Bedrijven
bezuinigen
is groot da
Amsterdam

Wo
kw

■ Slec

De Nederl
het derde
terd. NVM-
procent m
vergeleken
rig jaar.

Daarmee
met de eer
jaar - vanu
laars sle
begin an

De huize
gelopen k
vergeleken
van 2011.
ro. Dat bet
harder dal
crisis.

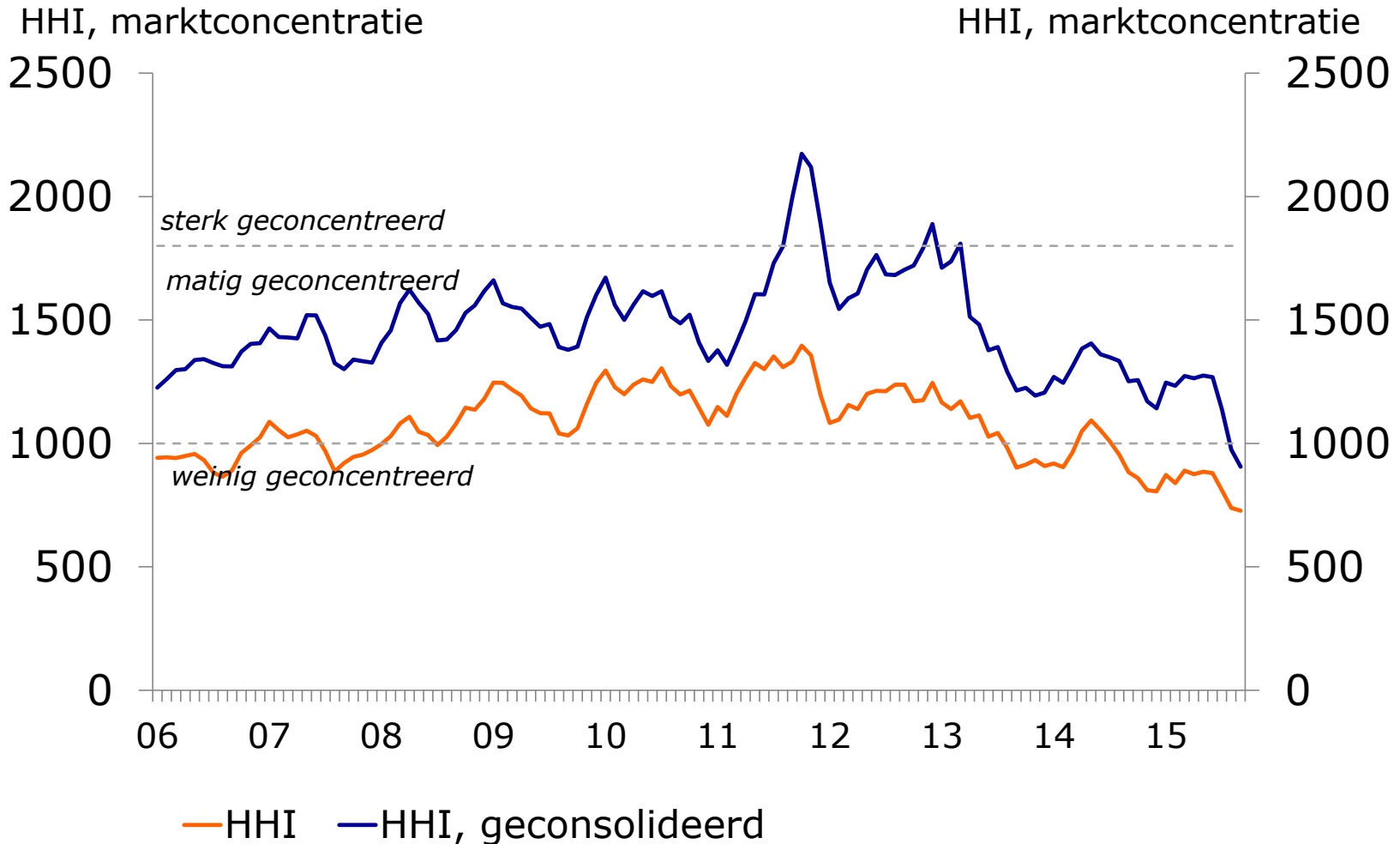
Ten opzie
taal van d

Kred

Is er sprake van marktconcentratie?



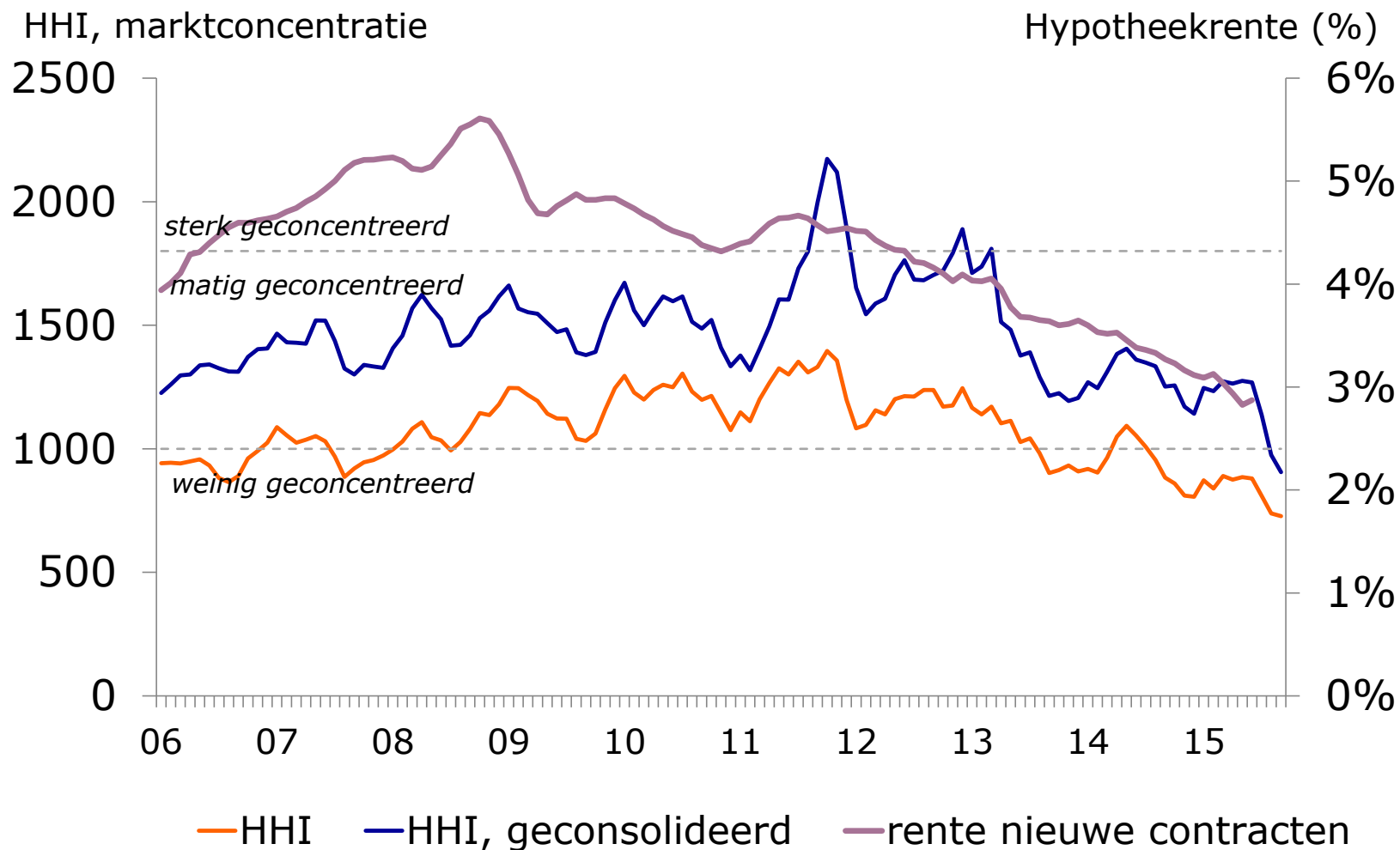
Rabobank



De laagte van de rente is een factor van betekenis



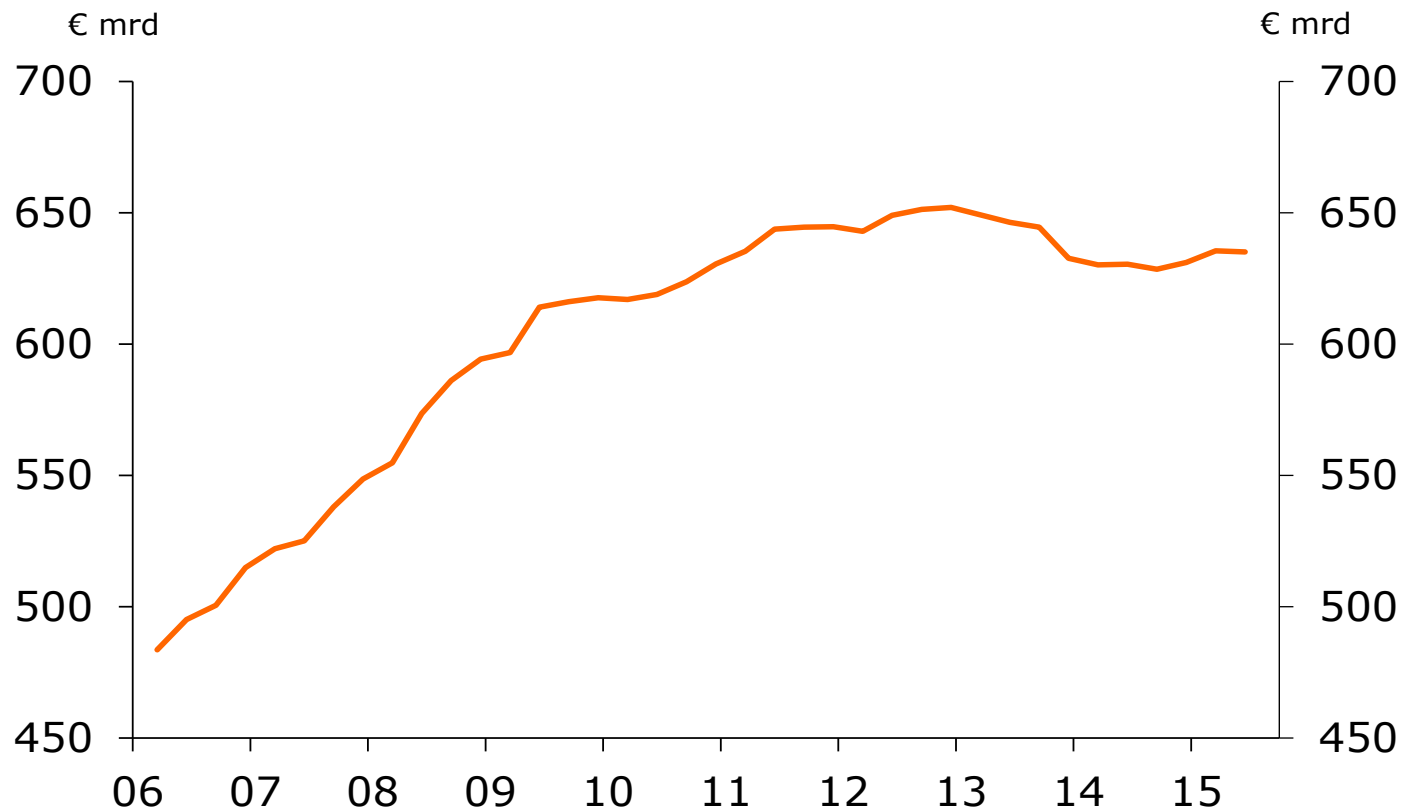
Rabobank



Om hoeveel geld gaat het?

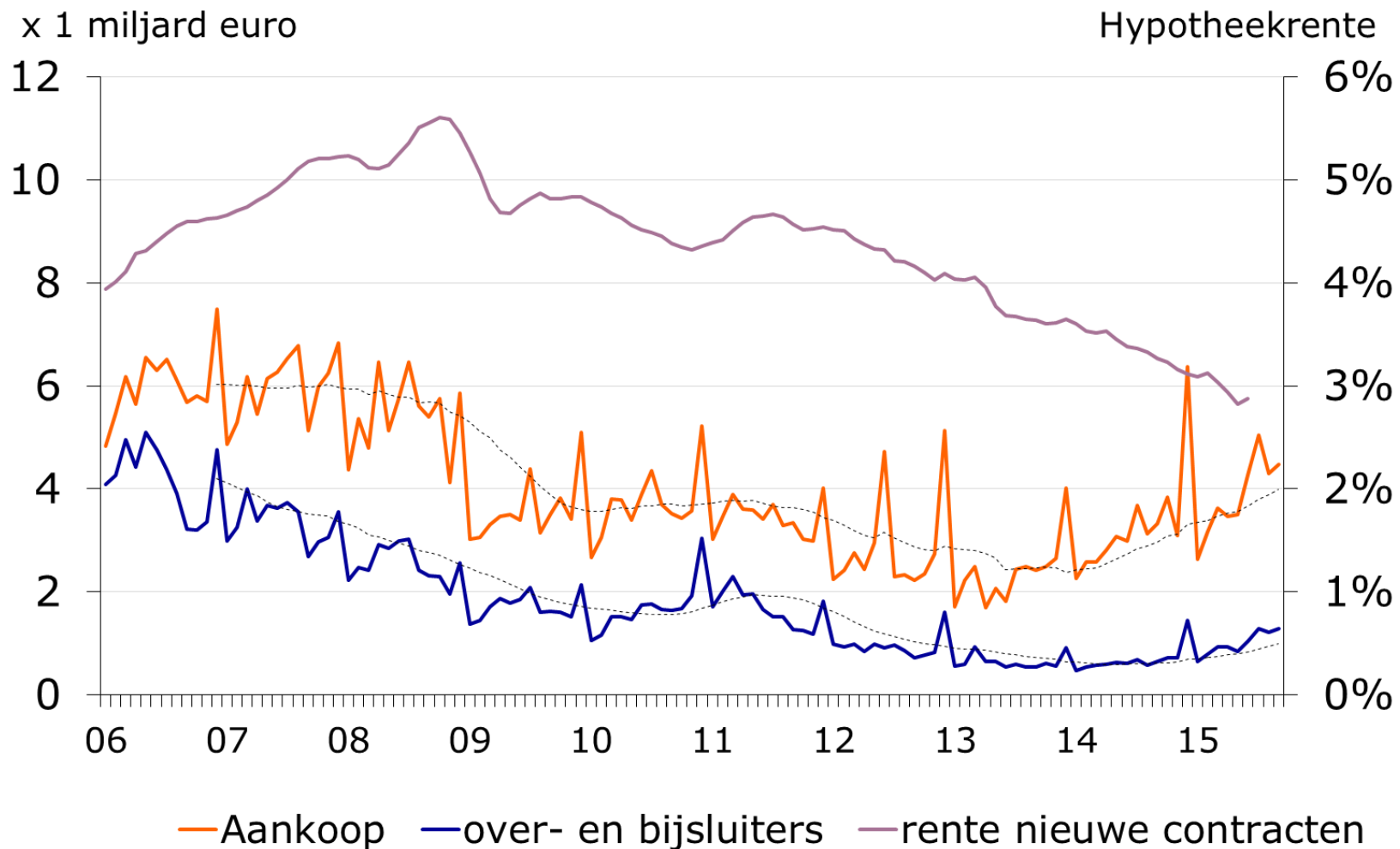


De hypotheekschuld schommelt rond de 625 miljard euro



- Dit is de bruto hypotheekschuld.
- Netto schuld (gecorrigeerd voor oa spaarhypotheken) is circa 590 miljard

Omzet 2015 circa 60 miljard euro, waarvan 48 miljard voor aankoop



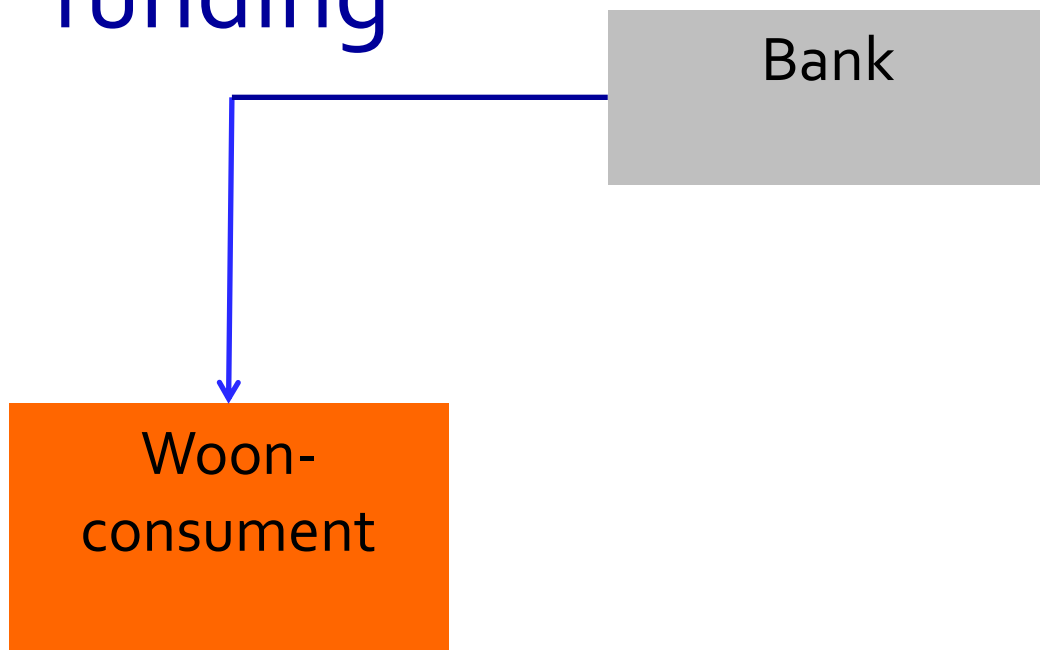
Waarom zijn verzekeraars actief



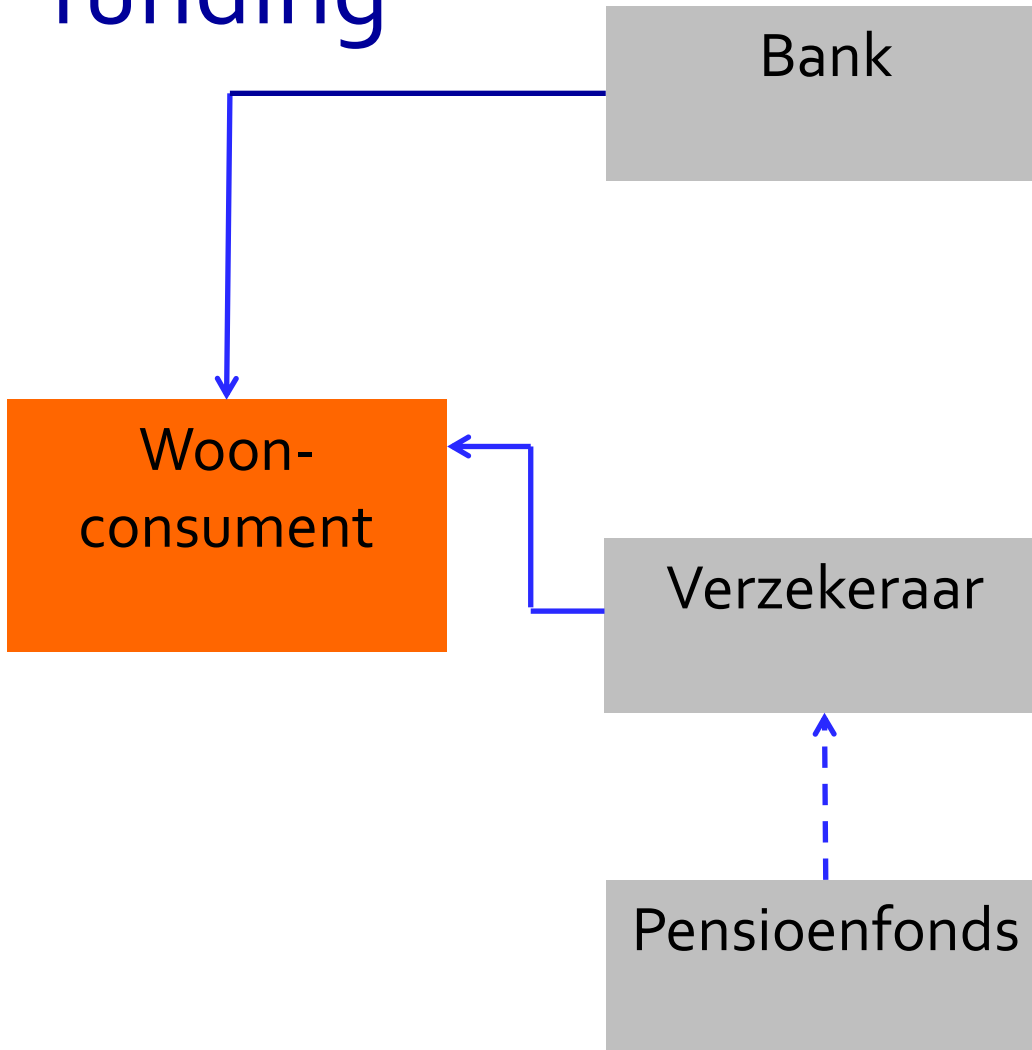
Rabobank



Hypotheekverstrekking en funding



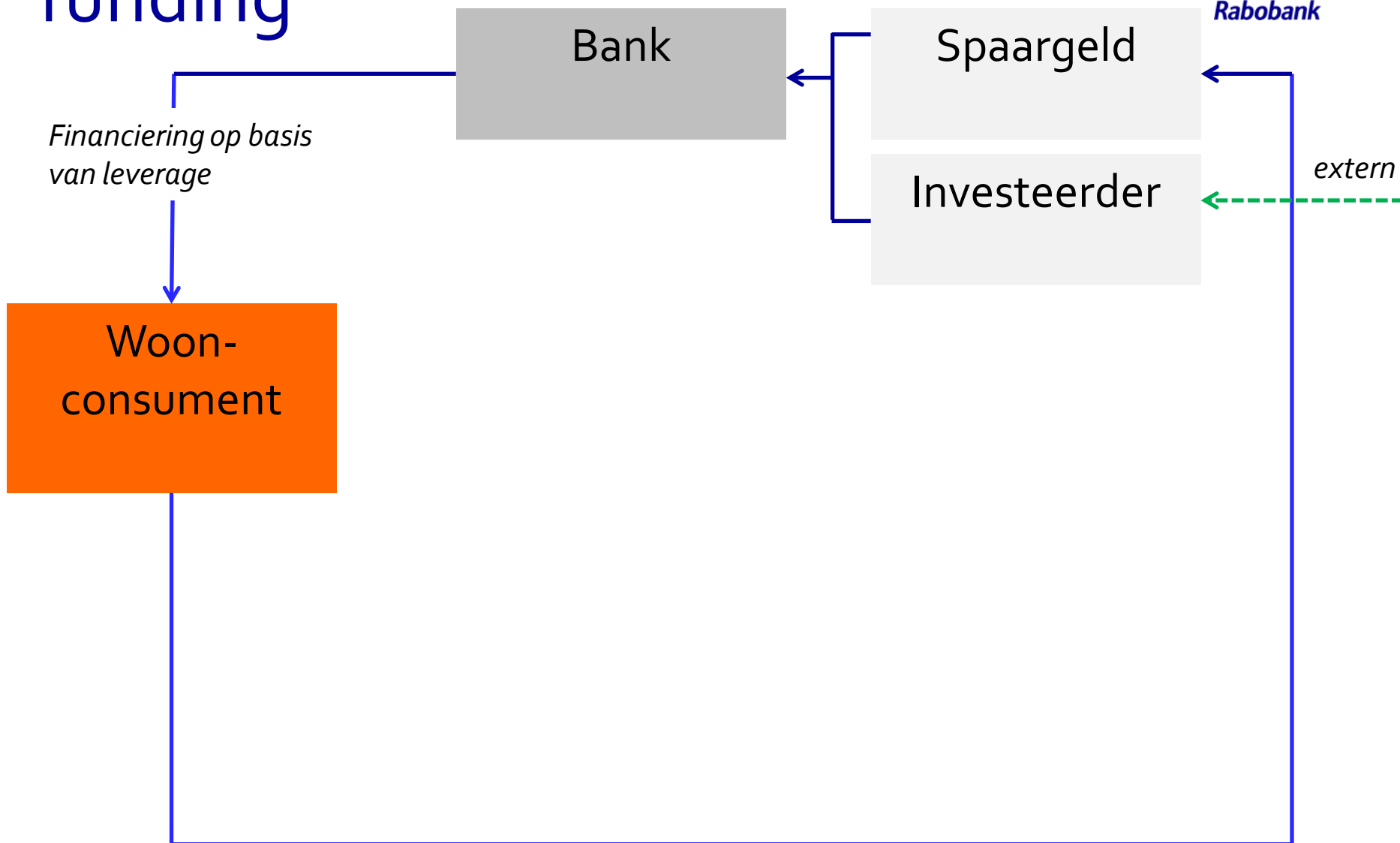
Hypotheekverstrekking en funding



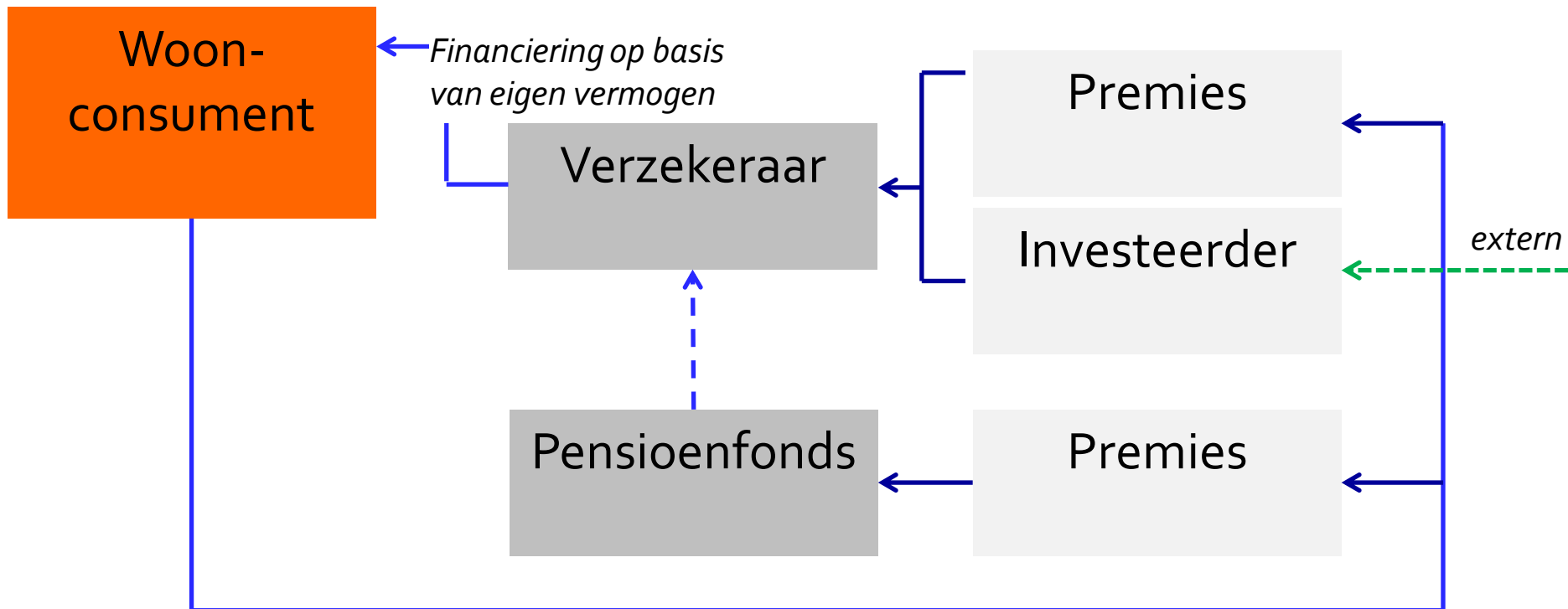
Hypotheekverstrekking en funding



Rabobank



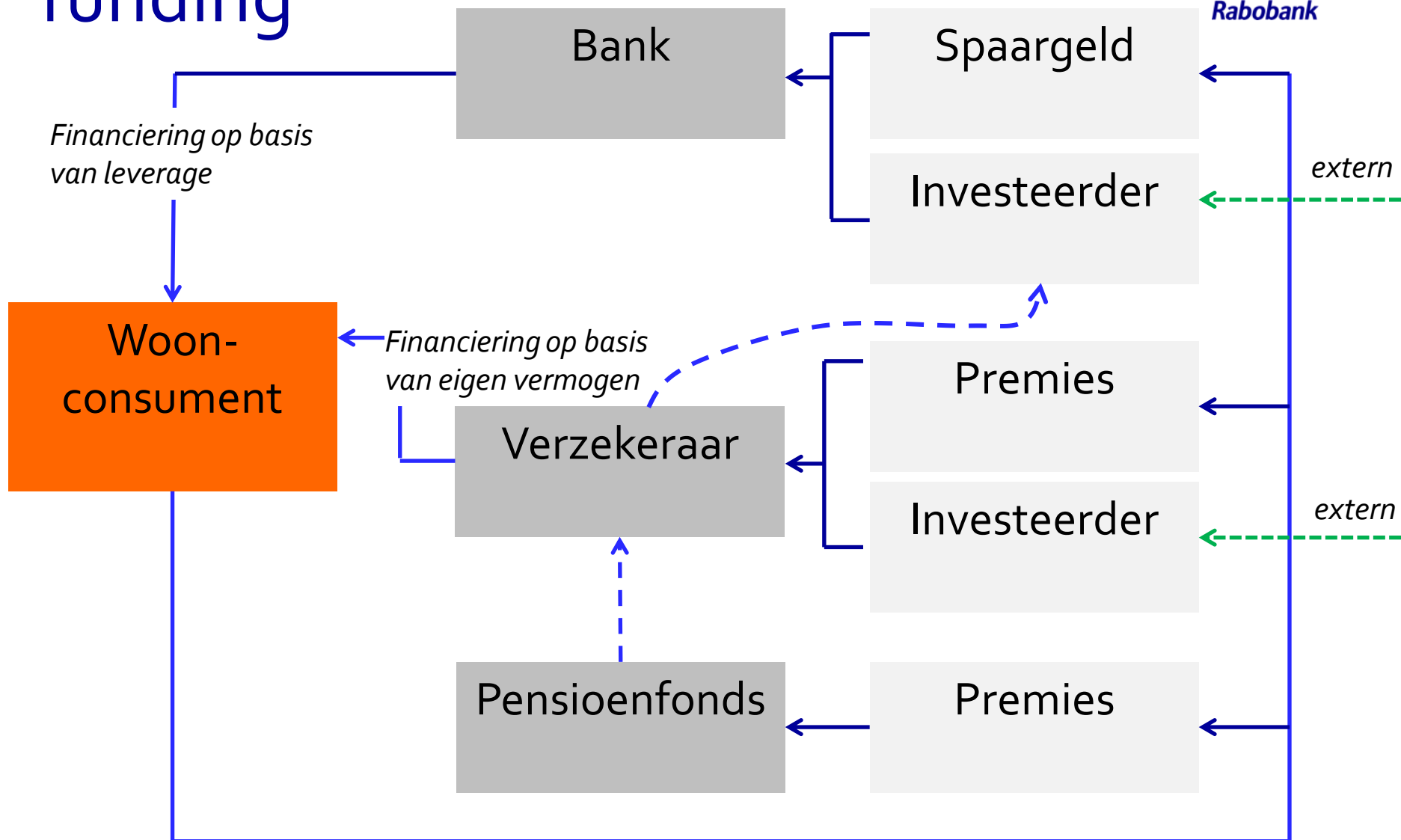
Hypotheekverstrekking en funding



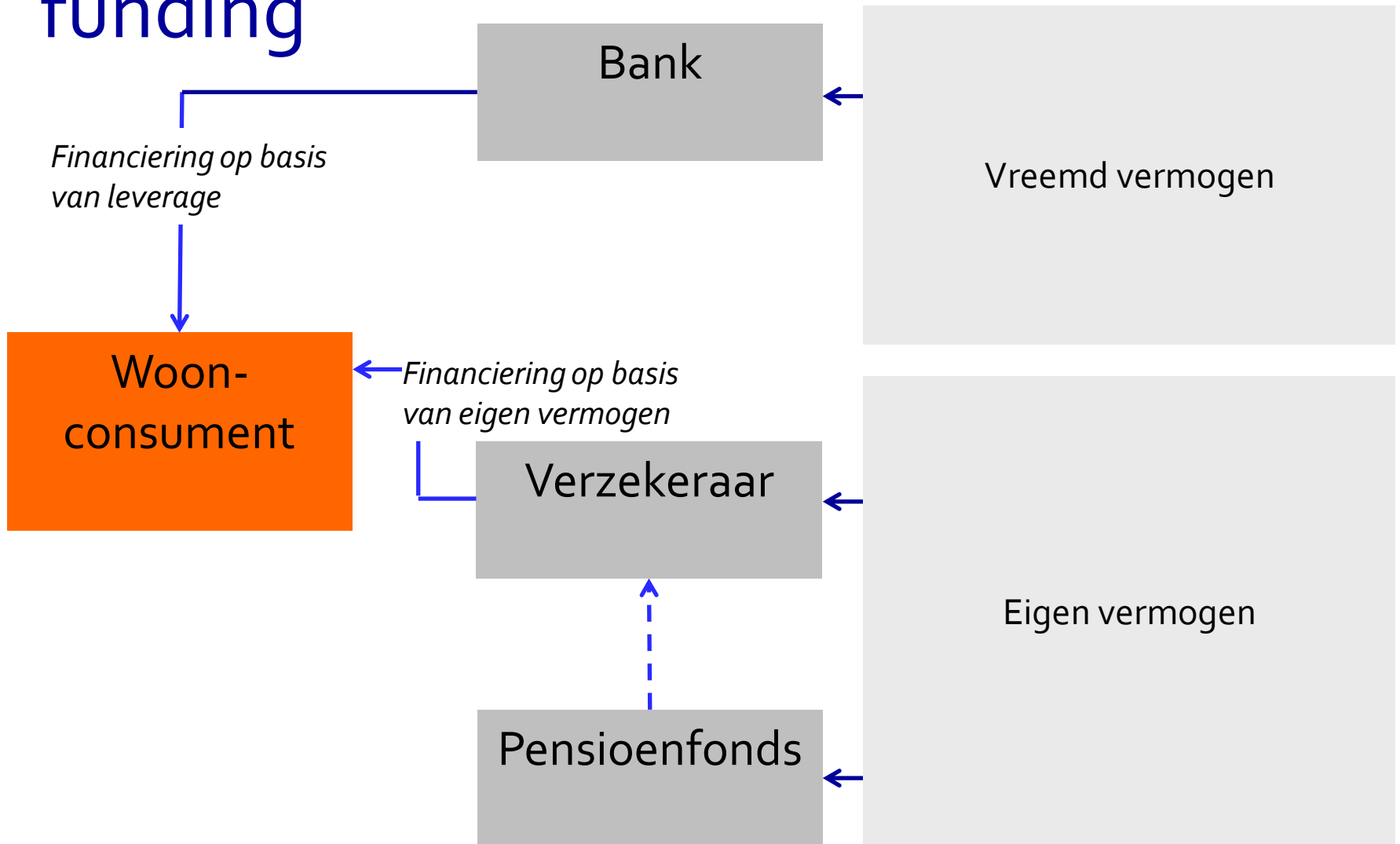
Hypotheekverstrekking en funding



Rabobank



Hypotheekverstrekking en funding



Kortom, banken, verzekeraars en pensioenfondsen opereren op eigen speelveld

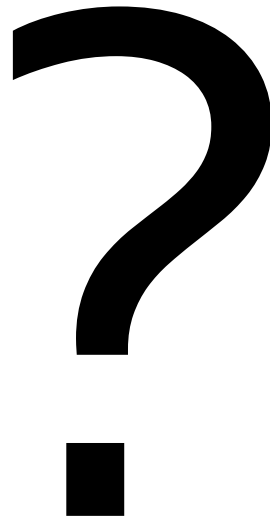


- **Banken** maken gebruik van **geleend geld** waarmee zij het rendement op het eigen vermogen vergroten, **verzekeraars en pensioenfondsen** maken gebruik van 100% **eigen vermogen**
- Banken hebben te maken met "Basel", verzekeraars met "Solvency"; De Nederlandsche Bank is voor alle sectoren de toezichthouder

Verzekeraars en pensioenfondsen zoeken risicoarme investeringen

- Verzekeraars en pensioenfondsen zoeken **risicoarm** rendement. Normaal zijn dat bijvoorbeeld staatsobligaties. Maar die renderen niet meer. Second best zijn hypotheeken.
- Doordat verzekeraars en pensioenfondsen met eigen vermogen werken, hebben zij **geen fundingskosten**. Ook zijn de verplichtingen anders, vooral verder weg in de tijd. Dit vertaalt dit zich in een '**extra**' **marge** ten opzichte van banken.
- Deze marge is afhankelijk van de LTV-klasse, maar gemiddelde 1%-punt.
- Er is kritiek geweest vanuit De Nederlandsche Bank op de wijze waarop verzekeraars de hypotheekportefeuilles waarderen.

Toekomst



Conclusie voor de korte en langere termijn



- **Huidige discussies** richten zich op de wijze waarop de hypotheek op de **balans** worden verantwoord.
- Op korte termijn > **concurrentie bij lagere LTVs**.
- Op langere termijn > obligatiemarkten gaan renderen, verzekeraars ed verlaten hypotheekmarkt.
- De kans is groot dat **verzekeraars** dus **in- en uitstappen**.
- Dit heeft **gevolgen voor woonconsumenten** die bijvoorbeeld een extra hypotheek willen. Als de hypotheekverstrekker even 'uit de markt is', valt er geen hypotheek op te hogen.



Bedankt voor uw aandacht

- Vragen?
- Paul de Vries, woningmarkteconoom, paul.de.vrieso2@rabobank.nl
- <https://economie.rabobank.com/>



Rabobank