



VEH: VERDENKING PRIJSAFSPRAKEN

Hypotheek duur voor klant

6 augustus 2010, 10:10 uur | FD.nl

Door: Elisa Hermanides

Banken hebben vorig jaar flink verdiend op hypotheek. Banken zagen hun verdiensten in 2009 met 50% stijgen tot €24 mrd, zo blijkt uit een nadere analyse van de cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De stijging is vooral te danken aan de hoge marges op hypotheek. De banken geven zelf geen inzicht in de verdiensten van hun hypotheekbedrijf.

Banken berekenden rentedalingen op de financiële markten nauwelijks door aan de consument. Sinds de crisis heeft de Europese Centrale Bank zijn rente flink verlaagd. Ook de interbancaire en de kapitaalmarktrente zijn fors gedaald. 'Daardoor kunnen banken relatief goedkoop geld aantrekken', zegt Senne Janssen van het CBS. De banken lenen het geld vervolgens uit aan hypotheekklanten, die vaak hun rente eerder voor langere tijd hebben vastgezet. Dat levert de banken een hogere marge op. Nieuwe klanten en hypotheekklanten met een variabele rente profiteerden ook nauwelijks van de lage rente.

Hoge marges

In het buitenland geven banken het voordeel wel merendeels door aan hun klanten, zo zegt Piet Eichholtz, hoogleraar Vastgoedfinanciering aan de Universiteit Maastricht. Hij is verontwaardigd dat Nederlandse banken dit nauwelijks doen: 'Het hypotheekbedrijf floreert over de rug van de consument.' De hoge marges zijn volgens Eichholtz te wijten aan de beperkte concurrentie op de Nederlandse hypotheekmarkt. Zo'n 80% van de markt is in handen van de vier grootste banken.

Uit de Nationale Rekeningen, de overzichtsstatistieken van het CBS, blijkt dat de banken een hogere omzet hebben gedraaid bij vrijwel gelijkblijvende kosten: de toegevoegde waarde van de banken aan de Nederlandse economie steeg tot €24 mrd. In 2008 was dit nog €16 mrd. Volgens het CBS is de forse toename vooral toe te schrijven aan de hogere marge op hypotheek.

Bbp

De bijdrage van banken aan het bruto binnenlands product steeg vorig jaar tot 4,2%. In 2008 droeg de bank nog 2,8% bij aan het bbp.

Een hogere toegevoegde waarde betekent overigens niet per se dat banken een hogere netto winst behalen, stelt het CBS. Na afschrijvingen, voorzieningen en consolidatie van buitenlandse dochterinstellingen kan het resultaat er minder rooskleurig uitzien.

De Nederlandsche Bank zegt dat de rente op nieuwe hypotheekleningen inderdaad minder snel is gedaald dan in het eurogebied als geheel. 'Dit kan worden teruggevoerd op hogere financieringskosten van Nederlandse banken, vooral door de hogere rentes voor spaarders in Nederland', aldus een woordvoerder.

Het CBS zegt dat banken het inkomensverlies door de kosten van hoge spaarrentes ruimschoots hebben goed gemaakt met hogere verdiensten uit hypotheek. Janssen: 'Dat komt doordat het volume van hypotheekleningen veel groter is.'

Spaardersmarkt

Volgens het CBS is de verhouding tussen de hypotheekmarkt en de spaardersmarkt scheef. Janssen: 'De verhouding is ongeveer 5:3.' Dit maakt dat de hogere marges op hypotheekleningen zo'n grote impact hebben op de toegevoegde waarde van banken.

In het verleden was de marge op hypotheekrentes veel lager dan nu, zegt Michel Ligtee, beleidsadviseur van Vereniging Eigen Huis. 'De marge op hypotheekrentes die tien jaar vast stonden, was ongeveer 1 procentpunt, nu is dat gemiddeld 1,7.' Hij wijt de hoge marges net als Eichholtz aan een tekort aan concurrentie op de hypotheekmarkt. Ook vindt hij het verwonderlijk dat de opbouw van de variabele hypotheekrente sinds de crisis niet meer transparant is. Voorheen bestond de variabele rente uit de korte interbancaire rente plus een vaste opslag. Ligtee: 'Nu hebben de banken de opbouw ondoorzichtig gemaakt.'

De Nederlandse Vereniging van Banken vindt de hypotheekmarkt wel degelijk concurrerend. 'In dit verhaal blijft risico geheel buiten beschouwing. Als de economische context verslechtert, dient risico een hogere prijs te krijgen', aldus een woordvoerder.

Toegevoegde waarde

DNB wijst erop dat de toename van de toegevoegde waarde niet direct iets zegt over de winst van banken. 'DNB gebruikt een bedrijfseconomisch winstbegrip, waarbij ook voorzieningen, vermogenswinsten en verliezen worden meegenomen', aldus een woordvoerder. Verder zegt de toezichthouder dat de toegevoegde waarde alleen het binnenland betreft, terwijl DNB bij het berekenen van de winstgevendheid van een bank ook over de grens kijkt.

Dat een hogere toegevoegde waarde niet direct leidt tot een hogere netto winst blijkt ook uit de cijfers van grootbanken over 2009. Hogere voorzieningen op risicovolle leningen drukten de winsten.

ABN Amro moest vorig jaar een voorziening van €1,17 mrd treffen op zijn leningen aan bedrijven en particulieren. De bank leed toen een verlies van €117 mln. Een jaar eerder was die voorziening veel lager: €334 mln. Hetzelfde beeld bij ING. Met een voorziening van €2,9 mrd leed het financiële concern in 2009 een verlies van €935 mln. De Rabobank, met 30% marktaandeel de grootste hypotheekbank, wist in 2009 echter nog wel een goede winst te behalen: €2,28 mrd.

VEH

De Vereniging Eigen Huis zegt dat de banken de verdenking van prijsafspraken op zich laden. Dat zegt Bob Maas van de belangenvereniging van huizeigenaren vrijdag tegen BNR Nieuwsradio. 'Het lijkt er wel op dat er enige gedragsafstemming is. Er zijn veel merken in de markt, maar die zijn allemaal onderdeel van grote partijen (...) Er is gebrek aan concurrentie.'. Op de vraag of er prijsafspraken gemaakt worden zegt Maas: 'Het woord wil ik niet in de mond nemen, maar ik verdenk de banken er wel van.'

[Luister bij BNR naar een interview met FD-redacteur Elisa Hermanides en de reactie van de VEH](#)

Maas noemt het schandelijk dat de banken meer verdienen 'over de rug van de consument'. Hij vindt het ook onbegrijpelijk. 'Voor de woningmarkt is het van belang dat die rente laag is, om de markt op gang te houden. Wat is er beter dan een scherpe rente om dit doel te bereiken? Het is onbegrijpelijk dat banken daarin geen beweging maken.'

Copyright (c) 2010 Het Financieele Dagblad

Gerelateerde artikelen

12-08 **VEH vraag NMa om onderzoek naar hypotheekrente**

11-08  Deckers kiest voor zeer rijken

10-08  Kamervragen over hypotheekmarkt

07-08  'Onderzoek naar hypotheekmarkt'

06-08  Hypotheek duur voor klant

Meta-data

Bron FD.nl, vrijdag 6 augustus 2010, 10:10

Auteur(s) [Elisa Hermanides](#)

Trefwoorden [CBS](#); [bankwezen](#); [hypotheecaire kredieten](#); [kostensoorten](#)

REACTIES 1 - 24 van 24

Bonusprovisie E.H. van der Linden, 7 augustus 2010

Vanmorgen ook in de Volkskrant een artikel wat hier op aansluit. Goed dat het breed opgepakt wordt en dank FD voor het aanzwengelen.

Waar ik niets over hoor is de enorme bonussen, die de banken nu niet meer aan het intermediair kwijt zijn omdat die bonus-betalingen doodeenvoudig nu verboden zijn.

Dit scheelt de banken ook al gauw 0,3 %. Ook dit geld lijkt niet terug te vinden in een lagere eindprijs.

Toegevoegde waarde? P.R. Ambagtsheer, 6 augustus 2010

"de toegevoegde waarde van de banken aan de Nederlandse economie steeg tot €24 mrd. "

Toegevoegde waarde? I beg your pardon? Is de economie hier rijker van geworden? Wordt de maatschappelijke functie van de banken niet verward met het bedrijfsresultaat? En als we dat al "O.K." vinden, moeten we dat resultaat dan niet eerst verdisconteren met de injecties (+rente!) van rijkswege? De term 'onttrokken waarde' lijkt mij hier meer gepast. Door die 'winst' van de banken worden bij de consument en bedrijfsleven zeker nieuwe gaten geboord. Van risico opslag is geen sprake want dat risico lag en ligt bij de belastingbetaler. Bovendien wordt het alleen maar lastiger voor bedrijven om krediet te krijgen. Die maatschappelijke functie is momenteel dus ook al geen uitgemaakte zaak.

Misschien wordt het tijd voor banken BTW. Kan het gat in de rijksbegroting ook weer héél iets sneller gevuld.

Adviseurs boeven? Banken boeven! J.R. van Goor, 6 augustus 2010

Mijn hypotheekadviseur rkende Euro 3800,- voor zijn advies. Het was een erg goed advies en alle banken en produkten afgewogen. Ik vond het wat veel. Nu lees ik dat een bank in 10 jaar zo'n Euro 70.000,- aan mijn hypotheek van Euro 400.000,- verdient. Zij hoeven er niets aan te doen en mijn adviseur is verantwoordelijk voor zijn advies en de hypotheek. Te zot voor woorden. Een pluim voor mijn 'slecht' verdienende adviseur en een NO tegen de zwaar overbetaalde woekerbanken.

@ Maarten Soms He, 6 augustus 2010

hoho, dat zijn mijn woorden helemaal niet beste Maarten! Ik geef alleen aan dat, ondanks dat ik ook helemala geen totaalplaatje heb, wel een heel stuk verder kijk dan het gemiddelde niveau hier tegenwoordig. Misschien dat u eens, puur voor de grap, de jaarrekening van een bank moet openslaan. Ga vervolgens naar de credit kant van de balans. En wat zien we daar: een bak eigen vermogen (van de kapitaalmarkt, die een dividend verwachten dat boven de 0,xx% euribor ligt), een bak schuldbewijzen en obligaties (wederom uitgezet op de kapitaalmarkt) een bak spaargeld (die wederom meer dan 0,xx% euribor verwachten), een bak geld geleend van andere financiële instellingen (ook die lenen onderling het geld niet gratis uit), etc etc.

Wat ik alleen maar in mijn betoog probeer aan te geven, en waar bijna iedereen zo aan voor gaat, is dat van de totale financieringsbehoefte van een bank slechts een zeer beperkt deel bij de ECB vandaan komt. Dat kan iedereen die de moeite neemt zo opzoeken. Ik ben net naar www.snsreaal.nl gegaan. Wat zien we daar:

- SNS REAAL geeft 500 miljoen euro aan obligaties uit. De obligaties, geprijsd op 99,765 procent, hebben een coupon van 3,625 procent.

- iets over de uitgifte van securitisatienotes: De notes, uitgegeven tegen een koers van 100 procent, hebben een coupon van 115 basispunten boven 3maands EURIBOR. Ik kijk net op euribor-rates.eu, en de 3 maands euribor is vandaag 0,9%. Dat is dan samen precies 2%. Dit zijn notes met een hoge senioriteit, dus de rente is dan erg laag.

- ING, veel groter dan SNS REAAL, zet 4 miljard aan obligaties uit. Wat zien we op ING.com? het volgende:

The issue was priced at a fixed rate of 3,375 percent, 75 basis points over mid-swaps.

Yoh! Weer meer dan 0,8%!! Wat zijn ze toch een gekkies bij die banken he, want ze kunnen alles tegen 0,8% lenen volgens menigeen hier en ze betalen zomaar meer! Tsjja, zo kun het ook zien..

@Driessen Maarten B., 6 augustus 2010

Wat een tenenkrommend betoog. En die laatste zin getuigt bovendien van een enorme levenswijsheid (proest). U begint met de term 'marktwerking'. In vele reacties hieronder is al uitgelegd dat marktwerking juist niet aan de orde is. Vandaar dat de term kartelvorming is gevallen of wordt geopperd om een level-playing-field te creëren met bijvoorbeeld de overheid als concurrent op de hypotheekmarkt. Dat zou pas de echte marktwerking weer op gang krijgen. Binnen no-time zou de euribor-opslag meer dan halveren. Dat is de kern van de discussie, maar die heeft u blijkbaar gemist, want daar rept u niet over.

marktwerking F. Driesen, 6 augustus 2010

De laatste keer dat ik keek werden mensen niet gedwongen een huis te kopen. Voor zover ik kan nagaan is bij niemand in Nederland een pistool op het voorhoofd gezet om zo de huizenmarkt in beweging te krijgen. Als banken van mening zijn dat zij een grotere marge op hun financieringen willen en dus de rente verhogen, dan hebben zij daar het volste recht toe. Ben je het daar niet mee eens, ga dan geen

financiering aan of onderhandel keihard over de tarieven. Wat in géén geval zin heeft is om hier mee te gaan zitten huilen met alle wolven.

We leven in een harde wereld. Deal with it.

Nationaliseren! Troy Ounce, 6 augustus 2010

Het uitgeven van leningen is helemaal niet zo moeilijk en kan makkelijk door de staat gedaan worden tegen 1/10 van de prijs.

Voor degenen die willen speculeren en on-ge-loof-lijk veel geld gaan verdienen kunnen dan bij een bank terecht: een casino waar U met uw zuurverdiende geld kunt gokken. En als de zaak omvalt is die bank dan zijn geld kwijt (en de gokker jammergenoeg ook). Maar risico's blijven waar ze behoren.

money as debt A W Janssen, 6 augustus 2010

Banken moeten non-profit worden en als een service dienen voor de economie. Wie dit nog niet snapt moet deze documentaire maar eens kijken:

<http://www.youtube.com/watch?v=vVkFb26u9g8&feature=fvw>

Vergeet Neelie Smit-Kroes niet. N. Oneofyourbusiness, 6 augustus 2010

Vergeet niet dat banken die aan het overheidsinfuus zijn (ABN-AMRO/Fortis, ING, SNS Reaal) van de Europese Commissie niet op prijs mogen concurreren. Niet op de hypotheekmarkt en niet op de spaarmarkt. Andere banken (Rabobank inclusief) hebben zo nauwelijks een prikkel om hun hypotheektarieven te verlagen.

Er valt wat te zeggen voor de maatregel van de EC (staatssteun mag niet gebruikt worden voor concurrentievervalsing) maar het is geen wonder dat er momenteel nauwelijks prijsconcurrentie is op de Nederlandse spaar- en hypotheekmarkt.

Zoals door anderen op dit forum opgemerkt zijn de risico's op de hypotheekmarkt ook groter geworden, en dat berekenen de banken door in hun tarieven.

los af gedurende de looptijd! PHW Blok, 6 augustus 2010

Het kan niet vaak genoeg gezegd worden: los gedurende de looptijd af, dan betaal je minder rente. Helaas stimuleert de fiscus door de HRA mensen juist om te veel te lenen en niets af te lossen. Inderdaad: een perverse prikkel!

kartel R.J. Prins, 6 augustus 2010

waarom durft de heer Maas het woord kartel niet te noemen?

het mag toch duidelijk zijn dat die paar banken in nederland prijsafspraken hebben.

hier is toch geen sprake meer van concurrentie.

en dat mag toch op zijn minst wel gezegd worden.

rob prins

@Soms he Maarten B., 6 augustus 2010

Alle mensen zijn dom, behalve u? Zo is het toch? ING kende 3 jaar geleden nog een hypotheekproduct met een variabele rente obv euribor met een opslag van 0,3%. Dus met die flinke opslag die banken bovenop Euribor betalen aan de ECB zal het wel meevallen. Of was dat toen een liefdadigheidsproduct van ING? Waar kan ik die 'flinke' opslag terugvinden? Ik neem aan dat u dat weet? Op dit moment rekent ING een opslag van 2,4% bovenop Euribor. Dat is toch een marge-verschil in 3 jaar waar we op zijn minst kanttekeningen bij moeten plaatsen? En dat verhaal over lang vastzetten is helemaal niet relevant in deze discussie. De heer Cortvriendt gaf puur een voorbeeld mbt variabele rente.

@Koning Midas T.M. Prade, 6 augustus 2010

Sommige banken reken met 3 maands Euribor en sommige met 1 maand Euribor. In mijn voorbeeld van ASR gaat het om 1 maand Euribor, dus ik snap uw commentaar niet. Verder, al hadden de banken 10.000 miljard weggezet. Kern van het verhaal. Afspraak= afspraak! Als ik mijn groenteman niet goed vind ga ik naar de concurrent. Daar heeft u helemaal gelijk in. Als ik mijn bank niet goed vind, kan ik NIET zomaar naar de concurrnet. Dat kost handen vol met geld (notariskosten, afsluitprovisie etc).

variabele rente A.G.W. van Hees, 6 augustus 2010

In Zwitserland is de rente traditioneel lager, edoch de variabele rente is al enkele jaren niet veranderd en nog steeds 2,9%, voor dit tarief kun je ook vijf jaar vast krijgen. M.A.W. men wil hier af van de variabele hypotheeken.

hypotheekrente Wim Baardse, 6 augustus 2010

De spaarrente komt niet boven de 2,4 % dus is helemaal niet hoog. Inderdaad de hypotheekrente volgt niet wat het zou moeten volgen. En de jongens moeten toch de gaten vullen, welke? Vul maar in.

Bouwvakker S. Turan, 6 augustus 2010

Wellicht dat dat het probleem is?! Ze rekenen allemaal een hoge rente.

De argumenten die hier gebruikt worden zijn werkelijk lachwekkend. Volgens mij zijn we met ze allen vergeten dat ze een poos terug bij bosjes omvielen en wij als burger ze moesten redden. Waarom?! Omdat ze zogenaamd te belangrijk waren voor onze economie. Dat wordt het tijd dat ze zich bij hun leest houden. Spaargeld aan de ene kant. Dat weer ietsje duurder uitlenen aan de andere kant.

@ **T Prade** Koning Midas, 6 augustus 2010

Banken rekenen met 3-maands Euribor; is nu 0,9%. Toch 25 bps meer dan waar u gemakshalve mee rekent. Slok op een borrel voor een bankbalans met 800 mrd uitgezette leningen. Ten tweede; als u het niet met uw bank eens bent (of uw groenteman) dan gaat u toch naar een ander? Dat heet concurrentie. En, u hoeft uw lening niet bij een bank af te sluiten. Mag ook bij mij, of uw buurman... Al reken ik u denk wel iets meer dan 1,45% ben ik bang

Reactie op "Heerlijk Soms He" T.M. Prade, 6 augustus 2010

Geachte heer met de vreemde naam. U geeft commentaar op de heer Cortvriendt omdat hij niet goed is geïnformeerd. Maar heeft u zichzelf wel goed laten informeren? Uiteraard ken ik ook niet alle feiten, maar daarom ben ik ook niet zo stellig!

Wat ik wel weet is het volgende. De Basel III norm geeft aan dat banken minimaal 8% moeten aanhouden voor de geplaatste hypotheek. M.a.w. als er voor € 108 aan spaargeld is, kunnen ze maximaal € 100 uitzetten aan hypotheek. Dat betekent dat er 8% "dood geld" ligt waar zij de spaarder wel rente geven en zelfs niets ontvangen. Hierdoor moet de bank een opslag rekenen. Verder houdt de bank een bepaald percentage voor wanbetaling aan. Dus weer een opslag. Akkoord.

Maar nu. De 1 maand Euribor staat vandaag op 0,65%. De variabele rente van Fortis (Lees ASR) staat op 4,25% (met NHG). Toen de klanten de variabele rente afsloten was de afspraak 1 maand Euribor met een opslag van 0,8%. Dus vandaag zou dat moeten zijn $0,65 + 0,8 = 1,45\%$.

Als iemand zijn rente voor een lagere tijd heeft vastgezet, dan heeft die pech. Daar geef ik u groot gelijk in. Maar als er een afspraak is en de bank houdt zich niet daaraan is dat natuurlijk niet gepast.

Als u bij uw groenteman een mango voor € 1,45 koopt wilt u bij het afrekenen toch geen € 4,25 betalen. Dit heeft niets met goede handelsgeest te maken. Afspraak is afspraak!!! En dat geld ook voor de banken.

marketing P. de Haes, 6 augustus 2010

De banken hebben hun marketing goed voor elkaar. Immers als wij maar blijven geloven dat hyp.renteaf trek heilig moet zijn om dat de fiscus gepakt moet worden, spinnen de banken garen. Immers krijgen we met al die belastingaf trek nooit méér terug van de fiscus dan dat we aan de bank betalen. Geld lenen kost geld zegt de televisie, aflossen dus, die hypotheek

Goede zaak A.D. Pereboom, 6 augustus 2010

Kortom: ze verdienen weer goed geld, niks mis mee. Wanneer een shop ziet dat de verkoop van koffie gelijk blijft of je nu 1 of 2 Euro voor dat pak koffie vraagt, wat zullen ze dan vragen voor die koffie? Zo is het ook met hypotheek. Ook me je bank kun je dus best wel stevig onderhandelen, en dan waarschijnlijk zeer prettig verrast worden...

bankbelasting R. de Jager, 6 augustus 2010

Het lijkt erop dat de bankbelasting al lang is ingecalculleerd door de banken.

Verder is de liquiditeitstoelage nog steeds van toepassing in calculatie van de tarieven. Terecht?

Overigens moet niet vergeten worden dat in NL de eigen inbreng van de aankoop van een eigen woning relatief laag is en dat de waardering van woningen in vergelijking met bijvoorbeeld Duitsland hoog is. Dit mag best tot uiting komen in een tarief.

Heerlijk Soms He, 6 augustus 2010

Heerlijk dat complete gebrek aan inzicht van sommige mensen:

- Ten eerste lenen banken niet voor 0,8%. Ze betalen 0,8% plus een flinke opslag. Maar dat vergeet meneer F. Cortvriendt voor het gemak. Banken lenen immers slechts een zeer beperkt deel van hun totale financieringsbehoefte bij de ECB, maar dat is natuurlijk niet belangrijk om te weten ofwel mensen? De spaarrente is al een stuk hoger, en de vergoedingen die ze aan de kapitaalmarkt betalen is nog veel hoger.

- Voorts is iedereen, net als ik, zo dom of slim geweest om de rente voor de hypotheek lekker lang vast te zetten. Als de rente stijgt of daald, is het risico voor de bank. Goed daar betaal je dan wel een paar tiende extra voor, maar die zekerheid is wel lekker moet ik zeggen. Had ik mee willen profiteren van de dalende rente, had ik een variabele rente moeten nemen. Dus mensen: niet piepen.

- Last but not least: als de groenteman op de hoek voor 10 cent per stuk 200 mango's koopt en die voor 50 cent per stuk verkoopt is het een goede handelaar. Doet hij dit bij al zijn spullen dan is de groenteman briljant. Maar ohjee als een bank winst maakt... Willen we die staatsteun terug of niet mensen? De banken moeten namelijk wel eerst flink winst maken voordat ze die terug kunnen betalen. Wil je hier niet aan

meebetalen, sluit je hypotheek lekker over na RBS of zo. Wat is er mis met winst maken? Wij tekenen toch zelf voor die hypotheek?

hypotheekrente F Cortvriendt, 6 augustus 2010

Mijn hypotheekadviseur verdiende over mijn hypotheek van 240.000,= een bedrag van 4800,= . In de opinies wordt hij als een misdadiger afgeschilderd. Mijn bank Florius rekent voor mijn variabele hypotheekrente 4% terwijl zij voor de inkoop 0,8% betaald. Dit is een winst van bruto 500%. Bij een hypotheek van 240 K is dit gedurende de looptijd een winst van 230.400,= Dit lijkt mij een woekerwinst. Wannert gaat de politiek nu dit soort dievenbanken aanpakken? Ja u weet het al, betalen tot je dood

Het werkt , 6 augustus 2010

De banken worden van alle kanten weer lekker gespekt door de consument. Via de overheid waardoor we nu extra moeten bezuinigen (zeggen ze) en via de angst die gevoed wordt aan de massa die er voor zorgt dat de extra risico premie die banken rekenen volledig is doorgeschoten waardoor steun voor de economie door de verlaagde ECB rente er nauwelijks is. de rentes op spaarrekeningen zijn inmiddels wel weer op een diepte punt.
overheid doe er iets aan, je bezit notabene zelf een bank en geef het goede voorbeeld met een eerlijke rente op sparen en lenen.

REACTIES 1 - 24 van 24