

Vergaderjaar 2012–2013

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 65**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 april 2013

In uw brief van 22 maart verzoekt u mij te reageren op de notitie van het CPB over de Nederlandse woningmarkt, met name de analyse over de hypotheekrente.

Het CPB analyseert in deze notitie de gevolgen van de positie van de Nederlandse banken voor de hypotheekmarkt en de woningmarkt.

Uit de analyse komt naar voren dat de hypotheekrente in Nederland ongeveer 1% hoger ligt dan in de ons omringende landen. Het CPB kan geen aanwijzingen vinden dat de hogere rente veroorzaakt wordt doordat Nederlandse banken hogere kosten moeten maken voor het aantrekken van vreemd vermogen. Zij geven vervolgens alternatieve verklaringen zonder tot een definitief oordeel te komen.

- 1) Capaciteitsrestricties in verband met het op orde brengen van de bankbalansen. Het zou kunnen dat Nederlandse banken hier sterkere inspanningen moeten doen dan buitenlandse banken.
- 2) Afgenomen concurrentie omdat een aantal Nederlandse banken vanwege staatssteun (als gevolg van de reddingsacties) vanuit Brussel restricties op prijsleiderschap hebben en omdat een aantal buitenlandse partijen zich heeft teruggetrokken van de Nederlandse markt.
- 3) Toegenomen risico's op de Nederlandse hypotheekmarkt vanwege dalende huizenprijzen en de economische crisis, waardoor beleggers een hogere rente eisen.

Het CPB heeft in het onderzoek een aantal veronderstellingen gemaakt over de samenstelling van het vreemd vermogen dat door de banken wordt aangetrokken, de zogenaamde financieringsmix.

Het blijkt dat de conclusie gevoelig is voor de aanname over de financieringsmix.

DNB komt in het onderzoek Financieringsproblemen in de hypotheekmarkt, op basis van een andere veronderstelling over de financieringsmix

tot de conclusie dat de hoge hypotheekrente grotendeels verklaard kan worden door de hogere kosten voor het aantrekken van vreemd vermogen.

Ook de Autoriteit Consument & Markt heeft onderzoek gedaan naar de mogelijke oorzaken van de relatief hoge hypotheekrente in Nederland. De minister van Economische Zaken zal mede namens de ministers van Financiën en Wonen en Rijksdienst een reactie op de bevindingen van de ACM naar de Kamer sturen.

Het is plausibel te veronderstellen, zoals DNB ook doet, dat de hogere hypotheekrente in Nederland wordt veroorzaakt door een samenstel van bovenstaande factoren. Daar komt nog bij dat door het grotendeels wegvallen van de kapitaalverzekeringen ten behoeve van de eigen woning het verdienmodel van de banken op deze markt onder druk staat.

Los van de precieze oorzaken blijft het feit dat de Nederlandse hypotheekrente hoger is dan in de ons omringende landen. Vandaar dat ik in gesprek ben met institutionele beleggers om te verkennen of zij meer betrokken kunnen worden in de hypotheekfinanciering. Ruimere funding (financiering) verlaagt de kosten van het aantrekken van vreemd vermogen en schept ruimte voor een lagere hypotheekrente. Dit draagt bij aan herstel van de woningmarkt.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok