

Marktwerking op de markt voor hypothecaire kredietverlening

Een onderzoek naar verschillen tussen
instap- en prolongatietarieven

Opdrachtgever: Ministerie van Financiën

ECORYS-NEI (Macro & Sector Beleid)
ECORYS-Finance

Herman Gelauff
Freek Bruggert
Nick van der Lijn

Rotterdam, 10 mei 2004

ECORYS-NEI
Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
W www.ecorys.nl
K.v.K. nr. 24316726

Voorwoord

Het Ministerie van Financiën heeft aan ECORYS-NEI gevraagd onderzoek te doen naar de marktwerking op de markt voor hypothecaire kredietverlening. De algemene doelstelling van het onderzoek is inzicht te verschaffen in de werking van de markten van hypothecaire kredietverstrekking aan consumenten en vast te stellen of er sprake is van een optimaal marktresultaat, dan wel dat er specifieke elementen te onderkennen zijn die hiervoor een belemmering vormen.

Meer specifiek is het onderzoek op verzoek van het Ministerie van Financiën langs drie sporen uitgevoerd:

1. Een algemene marktbeschrijving waarin zowel wordt ingegaan op de markt voor hypotheekverstrekking als op de markt voor advies over hypothecaire producten en aanbieders.
2. Een onderzoek naar het verschil tussen instaptarieven en prolongatietarieven en de mogelijke oorzaken hiervoor.
3. Een onderzoek naar de kwaliteit van de advisering door tussenpersonen over hypothecaire producten en aanbieders. Als onderdeel van dit onderzoek is in samenwerking met bureau Mediad een enquête gehouden onder ruim 400 Nederlandse huishoudens die, al dan niet na advisering door een tussenpersoon, een hypotheek hebben afgesloten.

Er is voor gekozen om over de drie bovengenoemde deelonderzoeken afzonderlijk te rapporteren. Waar nodig zijn de bevindingen uit het ene deelonderzoek in de rapportage van een ander deelonderzoek verwerkt om de leesbaarheid en de argumentatie te verbeteren.

Het voor u liggende rapport betreft het tweede deelonderzoek, een onderzoek naar de verschillen tussen instaptarieven en prolongatietarieven.

Het onderzoek is vanuit het Ministerie van Financiën begeleid door drs. Stijn van den Broek, werkzaam bij de Directie Financiële Markten. De onderzoekers zijn hem erkentelijk voor de prettige samenwerking en voor zijn constructieve inbreng gedurende het onderzoeksproces.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Opbouw en verloop rentetarieven	9
2.1	Kosten van het afsluiten en oversluiten van een hypotheek	10
3	Commercieel of fuikmotief?	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Bevindingen uit interviews	14
3.3	Bevindingen uit consumentenenquête	15
3.4	Vergelijking instaptarieven hypotheekaanbieders	19
4	Informatieverstrekking aan de consument	23
4.1	De Financiële Bijsluiter	23
4.2	Gedragscode Hypothecaire Producten	24
4.3	Interviews en consumentenenquête	24
5	Samenvatting en conclusie	27
Bijlage 1	Interviewpartners	29

1 Inleiding

In dit rapport wordt het verschil tussen rentetarieven op het moment van afsluiten van een hypotheek, het zogenaamde instaptarief, en het tarief op het moment van verlenging van de hypotheek, genaamd prolongatietarief, onderzocht. De vraag, welke bij het Ministerie van Financiën leeft, is welk motief aan een verschil tussen instap- en prolongatietarief ten grondslag ligt. Wordt er door sommige hypotheekaanbieders een korting gegeven op het instaptarief en is het prolongatietarief een marktconform tarief? Of is het instaptarief marktconform en wordt van bestaande overstapkosten gebruik gemaakt door bij prolongatie een bepaalde opslag te leggen boven het marktconforme tarief? Het eerste motief wordt in het vervolg aangeduid als een commercieel motief, het tweede motief als een fuikmotief.

De aanleiding voor deze vraagstelling is het rapport uit het MDW-traject, waarin het hanteren van verschillende instap- en prolongatietarieven wordt geïdentificeerd en wordt gesteld dat er sprake is van een fuikmotief.¹ Daarnaast zijn er signalen uit de markt dat er een daadwerkelijk verschil bestaat tussen de gehanteerde tarieven, maar dat consumenten hier niet van op de hoogte worden gesteld door tussenpersonen of hypotheekaanbieders. Uit deze aanleiding kunnen twee onderwerpen van onderzoek worden herleid. Het eerste onderwerp spitst zich toe op de vraag of hypotheekaanbieders werkelijk een verschil hanteren tussen de beide tarieven, wat de omvang van dit verschil is en hoe dit verschil kan worden gekwalificeerd. Het tweede onderwerp van onderzoek betreft de mate van informatieverstrekking richting de consument vanuit de hypotheekaanbieder en/of de tussenpersoon.

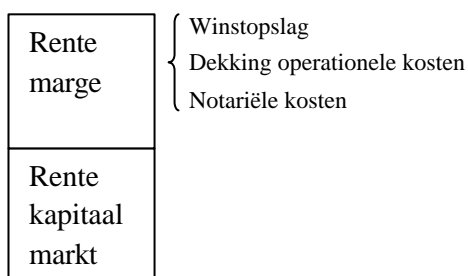
In dit rapport zullen bovenstaande onderwerpen worden behandeld. Ten eerste wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de opbouw en verloop van de rentetarieven. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens gekeken of er aanwijzingen bestaan dat er sprake is van een commercieel motief dan wel van een fuikmotief. Dit punt is aan de orde gekomen in een tiental interviews met marktpartijen. Daarnaast is er gebruik gemaakt van de voor het derde deelonderzoek afgenomen consumentenenquête om een kwantitatief verschil tussen beide tarieven te achterhalen. Tenslotte is gebruik gemaakt van openbare bestanden zoals gepresenteerd door bijvoorbeeld De Nederlandsche Bank (DNB). Met betrekking tot de informatieasymmetrie tussen consument en aanbieder is in hoofdstuk 4 getracht inzicht te krijgen in de verstrekte informatie die door hypotheekaanbieders middels de Financiële Bijsluiter moet worden geleverd bij “complexe” financiële producten, alsmede de

¹ MDW rapport *'Kosten noch moeite, drempels slechten voor de switchende consument.'*

informatievoorziening op basis van de door de branche zelf opgestelde Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Hoofdstuk 5 vat de belangrijkste bevindingen samen en concludeert.

2 Opbouw en verloop rentetarieven

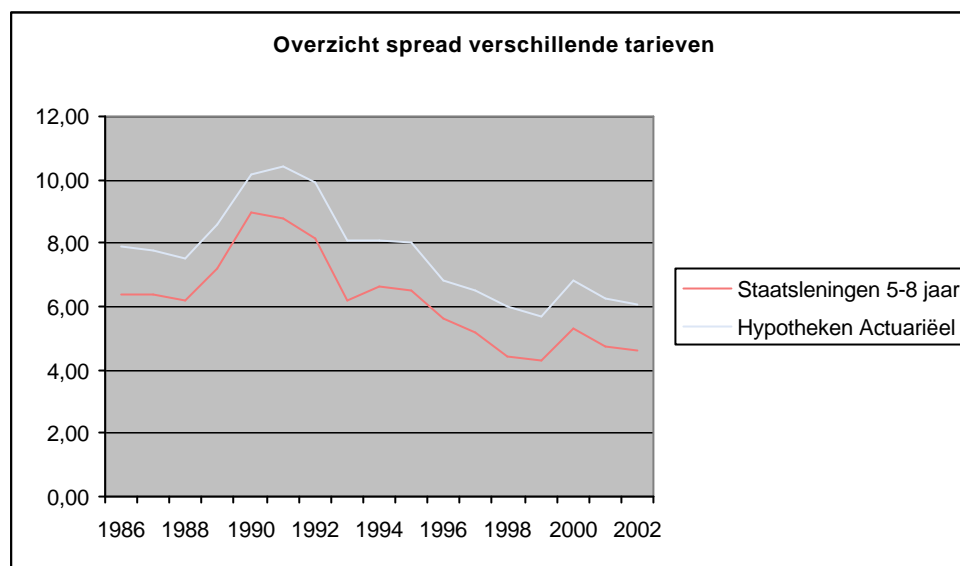
Een hypotheekrentetarief is opgebouwd uit een aantal elementen. De basis van het hypotheekrentetarief vormt het rentetarief voor het inlenen van geld door een hypotheekaanbieder zelf, of de *opportunity cost* van het aanwenden van eventueel geld in voorraad. De standaardvergoeding voor het inlenen is de kapitaalmarktrente. Het verschil tussen de hypotheekrente en de kapitaalmarktrente bestaat verder uit een aantal elementen. Dit is een dekking van operationele kosten van de hypotheekaanbieder, notariële kosten en een winstmarge. De operationele kosten bestaan uit de vergoeding aan tussenpersonen of kosten van hypotheekadvisering van de hypotheekaanbieder zelf en het administratieve beheer van de hypotheek. Grafisch kan de opbouw van hypotheekrente als volgt worden weergegeven:



In figuur 2.1 is het verloop van de hypotheekrente en de kapitaalmarktrente over de tijd weergegeven. Op basis van de grafiek kan afgeleid worden hoe de marge op hypotheekrentes zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Voor de hypotheekrente is het door de DNB gepubliceerde actuair tarief van hypothecaire leningen, ofwel het in het hypotheekregister ingeschreven tarief, genomen. Het actuair tarief kan afwijken van het feitelijk tarief dat in onderhandeling tot stand komt tussen hypotheekaanbieder en hypotheeknemer. Het feitelijk tarief kan bovendien ook afwijken van het actuair tarief door specifieke omstandigheden zoals leeftijd en de bevoorschotting (de omvang van de hypotheek als percentage van het onderpand). Als een indicatie van de rentetarieven op de kapitaalmarkt is de gemiddelde rente van staatsleningen met een looptijd van 5-8 jaar gehanteerd. De looptijd van deze leningen komt gemiddeld genomen overeen met de looptijd van hypotheekrentes. Een afwijkende looptijd leidt vanzelfsprekend tot afwijkende rentes. Hypotheekrentetarieven worden in het algemeen afgeleid van vijf jaar rentevast annuïtaire hypotheekrentes.

Uit de grafiek blijkt dat het verschil tussen hypotheekrente en kapitaalmarktrente, de totale vergoeding die een bank ontvangt ter dekking van de kosten en winst- en risicopremies, gemiddeld circa 1,5% is. Uit de grafiek blijkt verder dat de vergoeding over de jaren heen redelijk constant blijft.

Figuur 2.1 Overzicht verloop hypotheekrente en kapitaalmarktrente



Bron: DNB, statistieken kapitaalmarkt

2.1 Kosten van het afsluiten en oversluiten van een hypotheek

Bij het afsluiten van een hypotheek zijn er diverse kosten. Afsluitkosten worden onder andere gevormd door de afsluitprovisie, het taxatierapport en de notariële akte.

De omvang van de afsluitprovisie varieert van 0,75 tot 1% van de omvang van de hypotheek.² Hierbij kunnen mogelijk nog extra kosten komen in de vorm van taxatie van het onroerend goed. De omvang van deze kosten bedragen meestal 0,2% van de waarde van het onderpand. De kosten voor een notariële akte is voor een aanzienlijk aantal notarissen afhankelijk van de hoogte van de waarde van de woning. Voor woningen van € 130.000 bedragen de kosten voor de transport- en hypotheekakte, afhankelijk van het notariskantoor, 0,7 tot 1% (exclusief bijkomende kosten zoals inschrijvingskosten en recherchekosten). Naarmate de woning duurder wordt, dalen deze percentages naar 0,5 tot 0,7%. Slechts enkele notarissen hanteren een vast tarief voor hun aktes.³

Daarnaast is in het geval men een hypotheek oversluit naar een andere hypotheekaanbieder sprake van oversluitkosten. Deze kosten omvatten naast de reguliere afsluitkosten bij de nieuwe hypotheekverstrekker en de kosten voor een nieuwe notariële akte ook een boete indien er op vervroegde aflossing van een hypotheek een boete is gesteld. De omvang van deze boete bedraagt de contante waarde van de marge op de rente voor de hypotheekaanbieder gedurende de nog uitstaande rentevast periode. Deze wordt berekend op basis van het verschil tussen de nog te betalen rente en de kapitaalmarktrente over de uitstaande hypotheeksom, contant gemaakt tegen of de dan

² Praktisch moeten ook de kosten voor een levensverzekering hier feitelijk worden meegerekend aangezien hypotheekafsluitingen zonder bijbehorende levensverzekering vrijwel niet voorkomen. Voor de aanpalende levensverzekering geldt een afsluitprovisie van een half tot twee procent, te vermeerderen met vijf procent van het premiebedrag per jaar gedurende de looptijd van de verzekering.

³ Bron: www.degoedkoopstenotaris.nl

geldende dagrente of de oorspronkelijke rente. In de praktijk blijkt dit veelal de dan geldende dagrente te zijn. De hoogte van de boete kan dus sterk variëren: van hoog aan het begin van een rentevast periode en een groot verschil tussen de hypotheekrente en de dan geldende kapitaalmarktrente tot nul als de rentevast periode net is afgelopen. In tegenstelling tot de hiervoor gesignaleerde overstapkosten kan de aanbieder de hoogte van de overstapkosten door een boete voor vervroegde aflossing zelf bepalen.

Zowel voor de afsluitprovisie, de taxatiekosten als de kosten voor de notariële aktes (exclusief inschrijvingskosten) kan bij een hogere hypotheeksom of hogere waarde van het onderpand een toename van de kosten voor de consument worden geconstateerd. Deze toename valt niet te verklaren uit een toename van de kosten voor de hypotheekaanbieder, taxateur of notaris. De boeterente die banken rekenen bij vervroegde aflossing is de omvang van de toekomstige winst. Hier staan geen specifieke kosten tegenover die gemaakt worden bij aflossing.

3 Commercieel of fuikmotief?

3.1 Inleiding

In het genoemde MDW-rapport wordt opgemerkt dat een aantal hypotheekaanbieders twee verschillende rentetarieven hanteert, een lager tarief voor nieuwe klanten (instaptarief) en een iets hoger tarief voor bestaande klanten wiens rentevast periode afloopt (prolongatietarief).⁴ Voor dit verschil kunnen twee verklaringsgronden worden aangevoerd. De ene verklaring gaat uit van door de hypotheekaanbieders gegeven korting op het instaptarief ten opzichte van het prolongatietarief om nieuwe klanten te lokken. Dit wordt in het vervolg het commercieel motief genoemd. De andere verklaring is dat als gevolg van de overstapkosten een verhoogd prolongatietarief kan worden gerekend aan de consument, in dit rapport verder aangeduid met het fuikmotief.

Het MDW-rapport maakt melding van (hoge) overstapkosten die de mogelijkheden van oversluiten van hypotheeken en concurrentie tussen hypotheekaanbieders beperken. De argumentatie in het rapport is als volgt. Bij het afsluiten van een nieuwe hypotheek wordt een consument geconfronteerd met kosten, zoals afsluitprovisie en de kosten voor een nieuwe notariële akte.⁵ Door deze afsluitkosten wordt het pas aantrekkelijk voor consumenten om over te stappen als het voordeel om over te stappen naar een andere hypotheekaanbieder groot genoeg is om de extra kosten die moeten worden gemaakt te compenseren. De aanwezigheid van deze overstapkosten heeft twee gevolgen. Enerzijds moet een hypotheekaanbieder een (aanzienlijk) lagere rente bieden om overstappende consumenten die bij andere aanbieders zitten, te lokken. Daarentegen kan een aanbieder bij het verstrijken van de rentevaste periode een hogere rente rekenen voor de consumenten die een hypotheek bij hem hebben afgesloten. Het gevaar bestaat dan dat het fuikmotief opgaat.

De vraag die hierna beantwoord wordt is welk motief daadwerkelijk opgaat, het commercieel motief of het fuikmotief. Aan de hand van interviews met marktpartijen en de resultaten van de consumentenquête is getracht uitsluitsel te verkrijgen welk motief het meest aannemelijk is.

⁴ MDW rapport '*Kosten noch moeite, drempels slechten voor de switchende consument*', p. 79.

⁵ Zie voor een uitgebreidere beschouwing het eerste deelonderzoek van ECORYS-NEI met de marktbeschrijving.

3.2 Bevindingen uit interviews

In het kader van het onderzoek zijn een tiental interviews gehouden met op de consument gerichte organisaties (Consumentenbond, Independer, Vereniging Eigen Huis, Moneyview) en met aanbodgerichte organisaties (de Hypotheker, Contactorgaan Hypothecaire Financiers).⁶ Het doel van deze interviews was een inschatting te krijgen van de mate waarin instap- en prolongatie tarieven voorkomen en hoe groot het verschil tussen beiden is.

Tabel 3.1 Overzicht van hypotheekaanbieders en het gebruik van afwijkende prolongatietarieven

Rentefaciliteiten					
	Instap rente				
	Variabele rente mogelijk	Instaprente mogelijk	Bericht na rentestijging	Renterespittermijn	Tarief na instappen
ABN AMRO	ja	ja	neen	0	venstertarief
AEGON	neen	ja	ja	5	gelijk
Amersfoortse	neen	ja	ja	14	venstertarief
AMEV	ja	ja	ja	5	gelijk
Argenta	neen	neen	nvt	nvt	nvt
ASN Bank	neen	neen	nvt	nvt	nvt
Avero Achmea	ja	ja	neen	0	gelijk
Bank of Scotland	ja	neen	nvt	nvt	nvt
BLG Hypotheken	ja	ja	neen	4	gelijk
Bouwfonds	ja	ja	neen	4	venstertarief
Centraal Beheer Achmea	neen	ja	ja	0	gelijk
CVB Bank	neen	ja	neen	5	venstertarief
DBV	ja	ja	neen	2	venstertarief
De Goudse/Hypinvest	ja	ja	neen	0	gelijk
Delta Lloyd/Leven	neen	ja	ja	7	gelijk
Direktbank	ja	ja	neen	3	arrangementsrente
Falcon Leven	ja	neen	nvt	nvt	nvt
Fortis	ja	ja	neen	0	gelijk
GENERALI	ja	ja	neen	5	gelijk
GMAC Plus Hypotheek	ja	neen	nvt	nvt	nvt
Hooge Huys/Alkmaar	ja	ja	neen	4	arrangementsrente
Hypotrust	ja	ja	neen	5	gelijk
ING Bank	neen	ja	neen	14	venstertarief
MoneYou	ja	neen	nvt	nvt	nvt
Nationale Nederlanden	neen	ja	ja	0	venstertarief
OBVION	ja	ja	ja	3	gelijk
OHRA	neen	neen	nvt	nvt	nvt
Philips Pensioenfonds	neen	neen	nvt	nvt	nvt
Postbank	ja	ja	neen	5	venstertarief
PVF Achmea Hypotheken	neen	ja	neen	0	gelijk
Rabobank	ja	ja	neen	0	gelijk
Royal ned/MNF	ja	ja	neen	5	arrangementsrente
RVS	neen	ja	neen	1	venstertarief
SNS Bank	ja	ja	neen	3	venstertarief
SPF Beheer	neen	neen	nvt	nvt	nvt
Stad Rotterdam	neen	ja	ja	1	venstertarief
Westland Utrecht	ja	ja	ja	5	arrangementsrente
Woonfonds Hypotheken	ja	ja	neen	5	gelijk
Zurich Woonnext	ja	ja	neen	4	venstertarief
Zwitserleven/Woonnext	ja	ja	neen	4	venstertarief
Zwolsche Alg. Direktbank	ja	ja	neen	3	arrangementsrente

Bron: Vereniging Eigen Huis (dec. 2002). Noot: een venstertarief staat gelijk aan een hoger prolongatietarief, een arrangementsrente vormt de prolongatierente die gelijk is aan de instaprente.

⁶ In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de geïnterviewde partijen en personen.

Naar aanleiding van het interview met Vereniging Eigen Huis hebben wij de beschikking gekregen over de rentefaciliteiten van de belangrijkste hypotheekaanbieders (tabel 3.1). De vermelde aanbieders zijn op basis van de resultaten uit de consumentenenquête verantwoordelijk voor ruim 97% van de verstrekte hypotheeken. Uit het overzicht in de laatste kolom blijkt dat 13 van de 40 aanbieders (33%) een venstertarief hanteren bij het moment van prolongeren.⁷ Het marktaandeel van de verschillende hypotheekaanbieders is verschillend en het blijkt dat met name de grotere hypotheekaanbieders gebruik maken van de mogelijkheden van een hoger prolongatietarief. Wanneer wij kijken naar de uitkomsten van de enquête blijkt dat bijna 58% van de respondenten een hypotheek heeft afgesloten bij hypotheekaanbieders die gebruik maken van een venstertarief.

Het bestaan van het verschil tussen instap- en prolongatietarieven wordt bevestigd door alle geïnterviewde partijen. Een aantal geïnterviewde partijen die de omvang van het verschil kwantificeren, spreken van een verschil tussen beide tarieven van tussen 0,1 tot 0,3% (10 tot 30 basispunten).

Vanuit de interviews volgt geen eenduidig beeld hoe het verschil tussen instap- en prolongatietarieven zou moeten worden gekwalificeerd. De antwoorden van de geïnterviewde partijen lijken sterk af te hangen van hun belangen. Partijen met directe of indirecte belangen voor het behoud van (onduidelijkheid ten aanzien van) het verschil, zoals tussenpersonen en belangenorganisaties van aanbieders, stellen dat het instaptarief een korting is en het prolongatietarief marktconform. Partijen die commercieel belang hebben bij duidelijkheid, zoals onafhankelijke intermediairs en partijen die informatie verstrekken over hypotheeken, stellen dat het prolongatietarief een vorm van misbruik is door hypotheekaanbieders. Opvallend is dat een organisatie zoals Vereniging Eigen Huis dat veelvuldig onderzoek uitvoert naar rentefaciliteiten geen uitspraak durft te doen welk motief het meest aannemelijk is.

Het is van belang hier te constateren dat de consument dus in beginsel wel de mogelijkheid heeft om te kiezen voor een aanbieder die geen gebruik maakt van een hoger prolongatietarief. Daarvoor is wel benodigd dat de consument voor het afsluiten van het contract op de hoogte is van het feit dat de aanbieder wel of geen venstertarieven hanteert bij prolongatie (zie daarvoor hoofdstuk 4).

3.3 Bevindingen uit consumentenenquête

De resultaten van de interviews geven geen eenduidig beeld van welk motief het meest aannemelijk is. In de consumentenenquête is een aantal vragen opgenomen over de rente bij afsluiten en bij prolongatie. Met behulp van de antwoorden van respondenten waarvan reeds een rentevast periode is verlopen kan nader geanalyseerd worden welk motief naar voren komt.

⁷ Een venstertarief betekent dat aan het einde van de rentevast periode opnieuw moet worden onderhandeld over de rente. Een arrangementsrente geeft aan dat bij instap reeds afspraken zijn gemaakt over de rente na verloop van de eerste rentevastperiode.

In tabel 3.2 zijn de belangrijkste gegevens opgenomen van de 16 respondenten die aan deze voorwaarde voldoen. Voor deze groep wordt geanalyseerd of de behaalde marge voor hypotheekaanbieders in het geval van het prolongatietarief gemiddeld hoger is dan de marge in het geval van het instaptarief. De rentetarieven op het moment van afsluiten (kolom A) en prolongeren (kolom C) zijn vergeleken met de dan geldende rentetarieven op de kapitaal of geldmarkt (kolom B en D respectievelijk), afhankelijk van de duur van de rentevastperiode, om zodoende de marge te bepalen. Vervolgens zijn de marge op het instap- en prolongatietarief met elkaar vergeleken. De resultaten hiervan bepalen in welke mate er een (significant) verschil is tussen instap- en prolongatietarieven (kolom E). Tevens zijn de prolongatietarieven vergeleken met de, in dezelfde tijdsperiode, afgesloten hypotheek van dezelfde vorm (kolom F). Dit zijn instaptarieven van aanbieders zonder afwijkend prolongatietarief. Deze gegevens zijn eveneens afkomstig uit de consumentenquête. De vergelijking dient ter bepaling of er een daadwerkelijk verschil zit in de prolongatietarieven en de instaptarieven van nieuw afgesloten hypotheek. Indien een (significant) positief verschil (G) bestaat tussen het prolongatietarief en het tarief op nieuw afgesloten hypotheek impliceert dit dat er sprake is van het fuikmotief. Indien het verschil afwezig is wordt het commerciële motief meer aannemelijk.

abel 3.2 Verschil instap- en prolongatierente van hypotheek in de consumentenenquête

		A	B		C	D	Marge		E		F	G
	Instap			prolon.			instap	prolongatie	verschil	type	vergelijkingstarieven	verschil
1	nov-89	8,40	7,74	nov-96	7,40	5,29	0,66	2,11	1,45	spaar	6,8-7,8	0,10
2	apr-90	6,00	8,96	apr-98	4,90	4,72	-2,96	0,18	3,14	leven	nee	na
3	mei-90	7,00	9,01	mei-95	6,30	6,55	-2,01	-0,25	1,76	ann.	nee	na
4	mei-90	8,40	9,01	mei-95	7,70	6,55	-0,61	1,15	1,76	ann.	nee	na
5	okt-94	7,00	7,03	okt-00	6,20	5,37	-0,03	0,83	0,86	spaar	6,4	-0,20
6	okt-95	6,70	6,26	mrt-02	7,00	4,86	0,44	2,14	1,70	spaar	5,4	1,60
7	feb-96	6,70	3,19	jul-96	6,90	5,85	3,51	1,05	-2,46	spaar	6,9	0,00
8	apr-96	4,70	3,09	apr-02	4,10	3,90	1,61	0,20	-1,41	spaar	5,9	-1,80
9	nov-96	7,20	5,29	nov-01	6,60	4,43	1,91	2,17	0,26	beleggings	4,2-6,2	1,40
10	feb-97	5,50	5,07	mrt-02	4,80	3,63	0,43	1,17	0,74	afl. vrij	4,6-5,7	-0,35
11	mrt-97	5,20	5,07	mrt-02	4,90	4,86	0,13	0,04	-0,09	afl. vrij	4,6-5,7	-0,25
12	apr-97	5,40	5,21	apr-02	6,10	4,97	0,19	1,13	0,94	Beleggings	6,1	0,00
13	sep-97	5,50	5,12	mei-03	5,20	3,59	0,38	1,61	1,23	afl. vrij	4,9	0,30
14	apr-99	4,10	3,35	apr-01	4,80	4,86	0,75	-0,06	-0,81	afl. vrij	5,9	-1,10
15	dec-99	6,20	3,73	dec-00	6,20	5,11	2,47	1,09	-1,38	Spaar	6,3	-0,10
16	Jun-00	5,20	5,10	jun-02	4,60	4,70	0,10	-0,10	-0,20	afl. vrij	5,4	-0,80
Gemiddeld												-0,09

A – Hypotheekrente op moment van afsluiten

B – Kapitaalmarktrente op het moment van afsluiten

C – Rentetarief op het moment van prolongatie

D – Kapitaalmarktrente op het moment van prolongatie

E – Verschil in marge op het moment van afsluiten en het moment van prolongeren

F – Instaptarieven in de markt op het moment van prolongatie

G – Verschil in tarief tussen geldende instaptarief voor de markt en prolongatietarief

Uit tabel 3.2 blijkt dat er een verschil is in de behaalde bruto marge met het instap- en het prolongatietarief. De resultaten uit kolom E wijzen vanwege het positieve teken in de richting van het fuikmotief. Een verschil van 47 basispunten mag groot genoemd worden, maar de grote spreiding in uitkomsten vraagt om voorzichtige conclusies. Wanneer de prolongatietarieven vergeleken worden met de instaptarieven op ongeveer hetzelfde moment is er echter geen verschil. De resultaten wijzen dus niet in een bepaalde richting. Daarnaast moet de grote spreiding in resultaten met grote voorzichtigheid betracht worden. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- Het kleine aantal van 16 respondenten is te laag om significante uitkomsten te krijgen. Daarnaast is de betrouwbaarheid van de antwoorden gegeven de complexiteit van de materie laag en is er een kans op foutieve antwoorden;
- De van de enquête afkomstige resultaten zijn per maand bekend. De vergelijkingstarieven, zoals gepubliceerd door de DNB, worden per kwartaal gepubliceerd. Binnen een kwartaal kan de dan geldende kapitaalmarktrente echter significant verschillen, omdat rentetarieven per dag worden bepaald.. Hierdoor ontstaat een mogelijk verstrend effect;
- Het is niet inzichtelijk in welke mate er een uitruil heeft plaatsgevonden tussen de rente op het hypotheekproduct en bijvoorbeeld aanvullende verzekeringen of andere financiële producten die tegelijkertijd zijn afgesloten.

Het is derhalve niet opportuun om te stellen dat gemiddeld het prolongatietarief ruim 45 basispunten hoger ligt dan het instaptarief. Evenzeer is het, op basis van bovenstaande tabel 3.2, niet opportuun om een conclusie te trekken met betrekking tot het commerciële dan wel het fuikmotief.

3.4 Vergelijking instaptarieven hypotheekaanbieders

Een derde en tevens meer robuuste mogelijkheid om te onderzoeken welk motief het meest aannemelijk is, betreft het maken van een vergelijking tussen de gepubliceerde tarieven van aanbieders die wel en geen verschil maken tussen een instap- en een prolongatietarief. In tabel 3.1 is een overzicht gegeven welke aanbieders gebruik maken van deze mogelijkheid. De instaptarieven van de hypotheekaanbieders die gebruik maken van afwijkende prolongatietarieven kunnen worden vergeleken met de instaptarieven van hypotheekaanbieders die geen onderscheid maken tussen instap- en prolongatietarieven. In het geval het commercieel motief opgaat dan zou het instaptarief van die hypotheekaanbieders, die een onderscheid tussen instap- en prolongatietarieven maken, lager moeten liggen dan het instaptarief van de hypotheekaanbieders die het onderscheid niet maken.

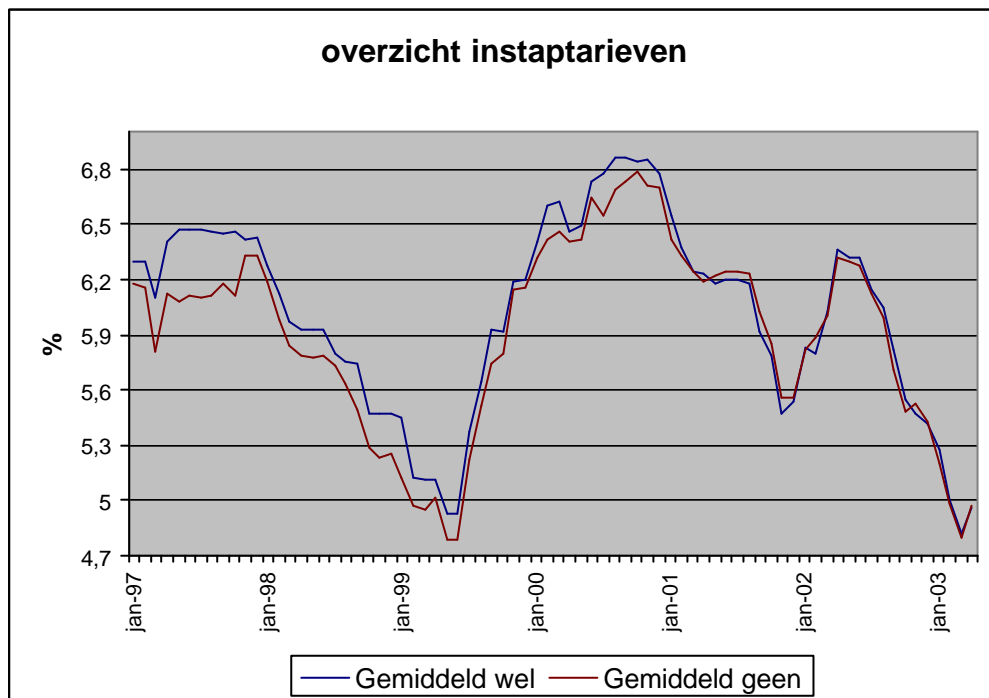
In figuur 3.1 zijn de instaptarieven van spaarhypotheken van hypotheekaanbieders met en zonder een afwijkend prolongatietarief weergegeven. De data, die hiervoor gebruikt zijn, zijn afkomstig van Moneyview. In figuur 3.2 wordt het verschil in rente tussen beide groepen weergegeven.

Uit het verloop van de instaptarieven en het verloop van het verschil tussen beide groepen kan worden afgeleid dat het gemiddelde instaptarief van hypotheekaanbieders die wel een afwijkend prolongatietarief hanteren over de verschillende jaren gelijk of hoger is dan het

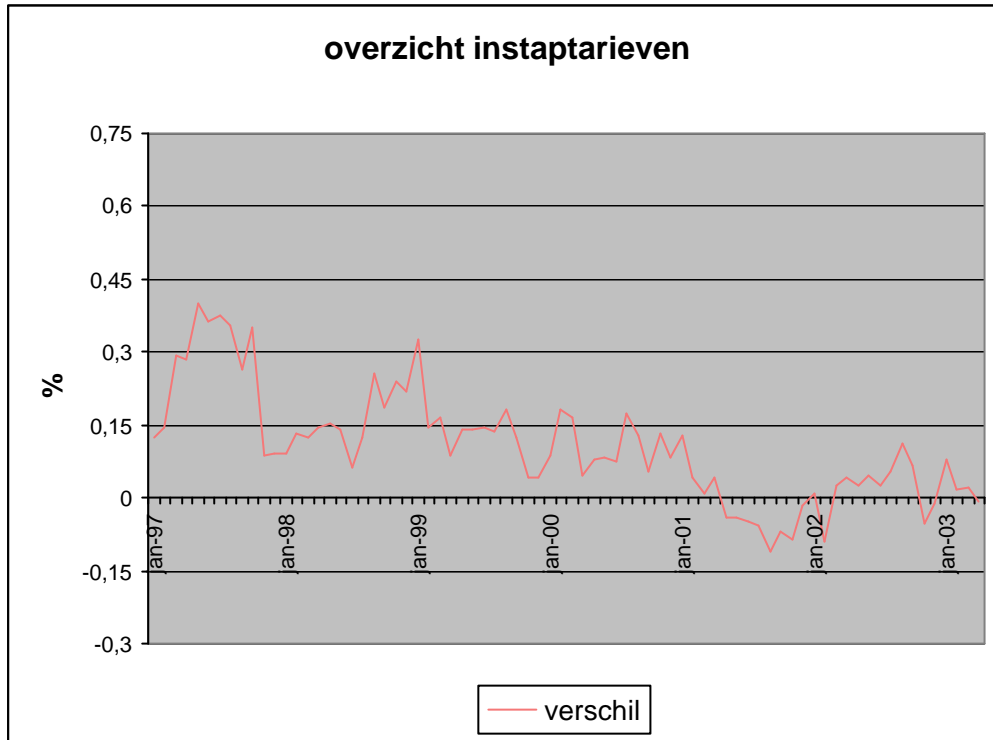
tarief van de hypotheekaanbieders zonder afwijkend prolongatietarief. Als er van een commercieel motief sprake zou zijn, zou je juist een lager instaptarief verwachten. Wel blijkt het verschil in tarieven tussen beide groepen over de jaren te verdwijnen. De laatste jaren kan op basis van de instaptarieven geen verschil worden gevonden tussen hypotheekaanbieders die een afwijkend prolongatietarief hanteren en de hypotheekaanbieders zonder afwijkend tarief.

Het geleidelijk verdwijnen van het gemiddelde verschil tussen instaptarieven voor hypotheekaanbieders die een verschillend instap- en prolongatietarief hebben en de aanbieders die dit niet hebben kan nader bekeken worden. In figuur 3.3 zijn de laagste en hoogste instaptarieven van de verschillende aanbieders in beide groepen afgebeeld.

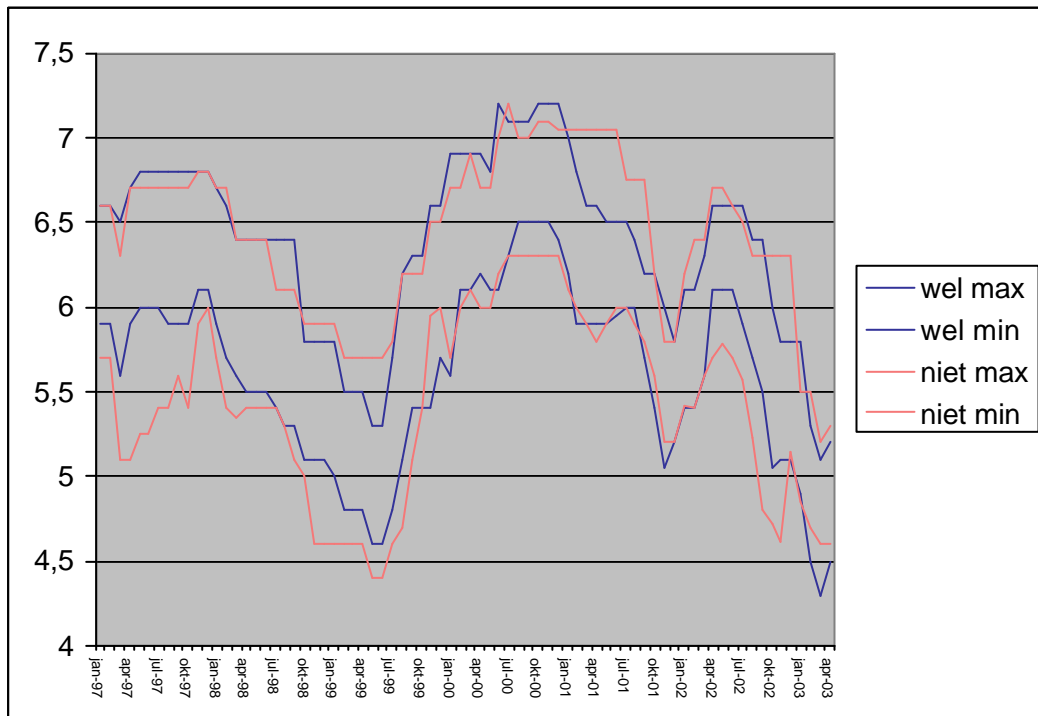
Figuur 3.1 Verloop van instaptarieven voor hypotheekaanbieders met en zonder afwijkend prolongatietarief.



Figuur 3.2 Verschil in tarief tussen hypotheekaanbieders met en zonder afwijkend prolongatietarief



Figuur 3.3 Minimale en maximale instaptarieven voor hypotheekaanbieders met en zonder afwijkend prolongatietarief



Uit figuur 3.3 blijkt dat de verschillen tussen instaptarieven van beide groepen nagenoeg overeenkomen. Bovendien blijkt dat er met name verschillen binnen de twee groepen zijn, niet tussen de groepen. Echter, het instaptarief voor de groep aanbieders die een afwijkend prolongatietarief hanteert, zou op basis van het commercieel motief een lager instaptarief moeten hebben dan de groep met gelijke instap- en prolongatietarieven. Dit blijkt op basis van de geanalyseerde rentetarieven niet het geval te zijn. Deze constatering leidt tot een voorzichtige conclusie dat het aannemelijker is dat er sprake is van een fuikmotief dan van een commercieel motief bij de aanbieders die een afwijkend prolongatietarief hanteren, ervan uitgaande dat de productkenmerken van beide groepen overeenkomen. Wellicht kan productheterogeniteit in een enkel geval wel verklaren waarom er geen verschil in instaptarief tussen beide groepen wordt gevonden, maar het is weinig aannemelijk dat dit verschil ook voor beide groepen als geheel geldt (dat zou vereisen dat alle aanbieders van hypotheek waar het prolongatietarief hoger is toevallig ook een relatief goed product leveren).

Bij deze conclusie moet wel worden opgemerkt dat de gemiddelde *cost of funding* per groep niet is meegenomen. Er wordt slechts vergeleken op basis van gemiddelde instaprente en niet op basis van de gemiddelde marge bij instap en prolongatie. Indien de groep met een verhoogd prolongatietarief ook een hogere *cost of funding* zou hebben, is de instapmarge mogelijk wel lager dan de instapmarge van de hypotheekaanbieders zonder verhoogd prolongatietarief. Het betreft hier voornamelijk de relatief grote banken die een onderscheid maken tussen instap- en prolongatietarief. In het kader van het onderzoek was het echter niet mogelijk om te bepalen hoe de *cost of funding* van deze banken zich verhouden met de overige hypotheekaanbieder.

4 Informatieverstrekking aan de consument

In voorgaande hoofdstukken is de werking en opbouw van de verschillende rentetarieven beschreven en is tevens getracht een antwoord te vinden op het verschil tussen instap- en prolongatietarieven. De analyse van het verschil in instap- en prolongatietarieven duidt erop dat het aannemelijker is dat er een fuikmotief dan een commercieel motief ten grondslag ligt aan dit verschil.

Gezien het feit dat er ook aanbieders zijn die geen venstertarieven hanteren is het van groot belang dat consumenten op de hoogte zijn en worden gesteld door tussenpersonen en hypotheekaanbieders van een verschil tussen instap- en prolongatietarieven. Om deze vraag te kunnen beantwoorden moet worden bekeken in welke mate tussenpersonen en hypotheekaanbieders informatie over de rentetarieven en bijkomende voorwaarden richting de consument communiceren. Hiervoor hebben wij gekeken naar twee mogelijke bronnen die informatie over rentetarieven en voorwaarden dienen te verschaffen:

- De Financiële Bijsluiter
- De Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

Daarnaast is op basis van de consumentenenquête en een aantal interviews met marktpartijen een kwalitatief beeld verkregen van de kwaliteit van de informatieverstrekking aan consumenten. Deze bronnen worden achtereenvolgens behandeld.

4.1 De Financiële Bijsluiter

Sinds 1 juli 2002 bestaat voor financiële instellingen de wettelijke plicht om de informatievoorziening van en informatie over complexe financiële producten uit te breiden en te verbeteren. In de diverse wetten die het toezicht regelen op het bank- en verzekeringswezen staat vermeld dat hypotheekaanbieders moeten voldoen aan een aantal voorwaarden.⁸ Een belangrijke voorwaarde, relevant voor dit onderzoek, is de plicht tot adequate informatievoorziening. Per 1 juli 2002 is het Besluit Financiële Bijsluiter in werking getreden en is toezicht op de informatievoorziening geregeld.

In Artikel 3 van het Besluit Financiële Bijsluiter staat vermeld dat de financiële bijsluiter in duidelijke en voor de afnemer begrijpelijke bewoordingen geschreven moet zijn. Hierin dient informatie over het voorbeeldrendement en de voor de afnemer aan het product verbonden kosten behandeld te worden. Aangezien elke financiële bijsluiter op

⁸ Wet Toezicht Kredietwezen, Wet Toezicht Beleggingsinstellingen, en Wet Toezicht Verzekeringswezen zijn de belangrijkste.

basis van het besluit op een zelfde wijze ingedeeld dient te worden, worden door hypotheekaanbieders standaard bijsluiters aangeboden.

Hypotheekaanbieders dienen voor complexe producten een financiële bijsluiter te overhandigen. Indien ze voor een bepaald complex product geen bijsluiter hebben, terwijl het toezichthoudend orgaan (Autoriteit Financiële Markten) dit wel noodzakelijk acht, zullen ze erop aangesproken worden en in het uiterste geval een boete of last onder dwangsom opgelegd krijgen. Hetzelfde gebeurt indien de inhoud van de bijsluiter tekort schiet. Op dit moment zijn alleen hypothecaire leningen met een hieraan gekoppeld verzekerings- en/of beleggingsproduct gedefinieerd als complex product en dus bijsluiterplichtig.

In de financiële bijsluiter is echter geen informatie opgenomen over het bestaan van een mogelijk verschil tussen een instaptarief en een prolongatietarief.

4.2 Gedragscode Hypothecaire Producten

Hypotheekaanbieders en tussenpersonen hebben zelf via het Contactorgaan Hypothecaire Financiers een Gedragscode opgesteld waarin zij richtlijnen aangeven waaraan een hypotheekaanbieder dient te voldoen bij de verkoop van hypothecaire producten. De richtlijn behandelt welke informatie aan de hypotheeknemer moet worden verstrekt. De gedragscode legt ook vast welke mate van informatie omtrent de gehanteerde rentepercentages vermeld dient te worden. Meer specifiek behoren hypotheekaanbieders op basis van de gedragscode te vermelden wat de gehanteerde nominale rente is en welke kosten van invloed zijn op het uiteindelijk door de consument te betalen rentepercentage.

De toelichting op de gedragscode stelt echter dat bij deze informatievoorziening alleen aangegeven hoeft te worden welke kosten in rekening worden gebracht. Hypotheekaanbieders zijn niet verplicht specifieke bedragen te noemen. Een verklaring van de hoogte van gehanteerde opslagen is ook niet in de toelichting te vinden. Evenmin wordt de hypotheeknemer vooraf geïnformeerd over mogelijke afwijkingen tussen het instap- en prolongatietarief.

4.3 Interviews en consumentenenquête

De interviews met marktpartijen bevestigen het beeld dat de informatievoorziening ten aanzien van hypothecaire producten vanuit hypotheekaanbieders en tussenpersonen ronduit onvoldoende is. De verplichting om de financiële bijsluiter voor alle hypothecaire producten te leveren ontbreekt. De informatie in de bijsluiter, voor de producten waarvoor een bijsluiter aanwezig is, is gericht op het in beeld brengen van het totale bruto-netto traject. De bijsluiter wijst derhalve niet op het verschil tussen instap- en prolongatietarieven, en geeft geen inzicht in afzonderlijke onderdelen van het bruto-netto traject. De gewenste informatie over hypothecaire producten voorzover die niet vermeld staat in de bijsluiter wordt ook niet altijd verstrekt door hypotheekaanbieder of tussenpersoon. Dit is in grote lijnen het algemene beeld dat door veel geïnterviewden naar voren wordt gebracht.

Uit de consumentenenquête blijkt dat consumenten weinig op de hoogte zijn van het verschil tussen instap- en prolongatietarieven. Slechts 150 van de 418 respondenten (36%) zijn op de hoogte van het feit dat er een verschil kan bestaan tussen het instaptarief en het prolongatietarief. Van de respondenten die gebruik hebben gemaakt van een tussenpersoon en op de hoogte zijn van een verschil tussen een instap- en prolongatietarief blijkt 77% (68 van de 88) van hen door de tussenpersoon geattendeerd te zijn op dit verschil.

5 Samenvatting en conclusie

In stap- en prolongatietarieven

Hypotheektarieven zijn opgebouwd uit verschillende elementen, namelijk de kosten van het inlenen, de kapitaalmarktrente, en een opslag. De kapitaalmarktrente weerspiegelt de vergoeding voor de waarde van het geld. De opslag die op deze rente wordt gelegd, vormt de marge voor de hypotheekaanbieder ter dekking van zijn kosten en risico en de realisatie van winst.

Bij het afsluiten van een nieuwe hypotheek moeten kosten worden gemaakt, zoals afsluitprovisie en een notariële akte. Als de hypotheek bij dezelfde hypotheekaanbieder wordt geprolongeerd, worden deze kosten vermeden. Ongeveer een derde van de hypotheekaanbieders hanteren verschillende tarieven voor personen die een nieuwe hypotheek bij hen sluiten, het zogenaamde instaptarief, en personen die reeds een hypotheek bij hen hebben gesloten, het prolongatietarief. De hoogte van het verschil tussen de beide tarieven ligt tussen de 0,1 en 0,3%. In de praktijk blijken met name hypotheekaanbieders met een hoog marktaandeel gebruik te maken van een afwijkend tarief waardoor, op basis van de consumentenenquête, meer dan de helft van de consumenten een hypotheek afsluit bij een aanbieder die een afwijkend tarief kan hanteren.

Afwijkende prolongatietarieven kunnen worden ingegeven door commerciële overwegingen waarbij een lager instaptarief wordt gehanteerd om consumenten voor hen te laten kiezen. Daarnaast kunnen ze worden ingegeven door het feit dat aan het oversluiten van een hypotheek kosten verbonden zijn waarbij een verhoogd prolongatietarief wordt gehanteerd. Door het vergelijken van de instaptarieven van hypotheekaanbieders die wel afwijkende prolongatietarieven ten opzichte van instaptarieven hanteren, met de instaptarieven van aanbieders die dat niet doen, kan worden geconcludeerd dat het niet aannemelijk is dat er sprake is van een commercieel motief.

Voorlichting aan de consument

Voorlichting aan de consument over kosten en risico's van hypotheekvormen vindt onder andere plaats via de Financiële Bijsluiter en via tussenpersonen op basis van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

De Financiële Bijsluiter is verplicht voor complexe hypotheekvormen, zoals spaar- en beleggingshypotheken. De bijsluiter geeft voornamelijk informatie over het verzekerings- of beleggingsproduct en het bruto-netto traject. Beheerskosten, instandhoudingskosten en aan- en verkoopkosten worden dus niet apart vermeld. Tevens ontbreekt in de bijsluiter informatie over de kosten en gevolgen van de lening zelf, en dus ook over een eventueel verschil tussen instap- en prolongatietarieven.

Tussenpersonen worden door de Gedragscode Hypothecaire Financieringen gedwongen om de consument te informeren welke kostenposten er zijn bij een hypotheek. De code vereist echter niet de vermelding hoe hoog deze kosten zijn en blijft hierdoor in gebreke.

De consumenten-enquete bevestigt het beeld dat de informatievoorziening op basis van de financiële bijsluiter en de gedragscode vanuit het perspectief van veel consumenten inadequaat is om een goed oordeel te vellen over een aantal relevante aspecten van de hypotheek. Er is bijvoorbeeld geen informatievoorziening over het bestaan van een verschil tussen instap- en prolongatierente. Het merendeel van de consumenten is niet op de hoogte van het verschil. Als ze dit wel zijn dan zijn zij in veel gevallen door een hypotheekaanbieder of tussenpersoon geattendeerd op de mogelijkheid dat dit verschil kan optreden.

Conclusie

Op de markt voor hypotheekverstrekking zijn overstapkosten. In hoeverre aanbieders deze overstapkosten zelf artificieel verhogen door boetes te heffen waar geen reële kosten tegenover staan is niet onderzocht. Uit een vergelijking van instaptarieven tussen hypotheekverstrekkers die wel en geen gebruik maken van venstertarieven lijkt het aannemelijk dat het verschil tussen instaptarieven en prolongatietarieven niet wordt ingegeven door commerciële motieven maar dat eerder sprake lijkt te zijn dat er gebruik gemaakt wordt van het bestaan van overstapkosten. Op zichzelf hoeft dat niet problematisch te zijn gezien het feit dat consumenten ook kunnen kiezen voor verstrekkers die geen verschil maken tussen een instap- en een prolongatietarief. Daarvoor is wel van belang dat consumenten zich bewust zijn van dit verschil en dat een rol laten spelen in hun besluitvorming. Daartoe is ook onderzocht in hoeverre de bestaande informatievoorziening consumenten op dit verschil wijst. Daaruit is gebleken dat noch de financiële bijsluiter noch de informatievoorziening op basis van zelfregulering tussenpersonen voorziet in precontractuele informatie over verschillen tussen instap- en prolongatietarieven. Dit versterkt de mogelijkheden van hypotheekaanbieders om te profiteren van het onvolledig geïnformeerd zijn van consumenten.

Het is aan te bevelen te streven naar een betere informatievoorziening en meer transparantie over de hypotheekvoorwaarden. Dit kan leiden tot een groter bewustzijn bij consumenten ten aanzien van het belang van afspraken (in contractvoorwaarden) over het prolongatietarief en geldende boeteclausules bij het oversluiten van een hypotheek en de mogelijke gevolgen wanneer de overeenkomst ruimte laat voor een hoger tarief dan het dan geldende instaptarief.

Bijlage 1 Interviewpartners

Voor het onderzoek naar het verschil tussen instap- en prolongatietarieven en naar de informatievoorziening ten aanzien van hypotheeklen zijn een aantal interviews gehouden met marktpartijen. In tabel A1 wordt een overzicht gegeven.

Tabel A1: Geïnterviewde personen

Naam	Organisatie	Functie
Dhr. Koselka	Internetpleinen	Content Manager Hypotheekplein
Dhr. Bloemberg	Moneyview	Directeur Moneyview
Dhr. De Wilde	Hypothekeer	Hypotheekadviseur
Dhr. De Groot / Dhr. Bouter	Independer	Adviseurs
Dhr. Tiber / Dhr. Blank	Innovite	Hypotheekadviseurs
Dhr. Van Kesteren	Contactorgaan Hypothecaire Financiers	
Mw. Oosterhuis / Dhr. Ligtle / Dhr. Stolwijk	Vereniging Eigen Huis	Medewerkers financiële en fiscale ledenservice
Dhr. Dorscheidt / Dhr. Goedhard	Consumentenbond	Onderzoeker financiële sector
Dhr. Valkenburg	Valkenburg Communicatie en Advies	Onafhankelijk adviseur