

# Hogere bankbuffers voor hypotheekvoordeel voor pensioenfondsen

Pensioenfondsen gaan de komende jaren nog meer hypotheekleningen verstrekken aan Nederlandse huizenkopers. Tegelijkertijd slinkt het marktaandeel van banken verder, omdat zij moeten voldoen aan hogere kapitaaleisen onder Basel IV.

Dat stellen deskundigen van De Hypotheekshop (een adviesketen) en Munt Hypotheken, dat namens pensioenfondsen hypotheekleningen verstrekt. Banken zelf zijn er nog helemaal niet van overtuigd dat ze marktaandeel zullen verliezen ten gunste van institutionele beleggers.



De Hypotheekshop en Munt Hypotheken verwachten dat de hogere kapitaalbuffers voor banken, die het internationaal comité voor banktoezicht in Basel begin december naar buiten bracht, de Nederlandse hypotheekmarkt opschudden. En mogelijk zelfs al eerder dan de beoogde ingangsdatum van Basel IV in 2022. Vanaf dan worden de nieuwe eisen geleidelijk ingevoerd, over een periode van vijf jaar.

Het nieuwe Basel-akkoord houdt in dat banken meer kapitaal moeten aanhouden op hun balans voor nieuwe én bestaande hypotheekleningen. Hoe hoger de schuld ten opzichte van de waarde van de woning, de 'loan to value'-ratio, hoe hoger de aan te houden buffer. Vooral Nederlandse banken krijgen hier last van, omdat zij relatief veel hypotheekleningen met hoge ltv-ratio's verstrekken ten opzichte van andere Europese landen, in 2016 gemiddeld 89%.

Het onderzoeksbureau van de Rabobank verwacht dat de vereiste kapitaalbuffers voor Nederlandse banken, afhankelijk van de ltv-ratio, uiteindelijk 1,5 tot 2,5 keer hoger zullen uitvallen dan onder de huidige regels.

Hoewel de onderzoekers benadrukken dat de Basel-regels nog moeten worden omgezet in Europese wetgeving, verwacht Martin Hagedoorn, product en business expert bij De Hypotheekshop, dat de kapitaaleisen de positie van banken op de Nederlandse hypotheekmarkt verzwakt.



Martin Hagedoorn

## **Concurrentievoordeel pensioenfondsen**

Hagedoorn: ‘Het ligt voor de hand dat banken door de nieuwe buffereisen vanaf 2022 minder scherpe hypotheekrentes kunnen aanbieden dan pensioenfondsen en levensverzekeraars. Pensioenfondsen krijgen niet te maken met extra regels, zij kunnen lagere rentes blijven aanbieden.’

Hagedoorn verwacht dat het rentevershil tussen banken en institutionele beleggers zal oplopen naarmate een hypotheek een hogere ltv-ratio heeft, omdat banken daar ook meer kapitaal voor moeten aanhouden. ‘Consumenten zullen gezien het rentevoordeel liever een hypotheek afsluiten bij een pensioenfonds dan bij een bank. Hierdoor daalt het marktaandeel van de grootbanken bij nieuwe hypotheek, terwijl het aandeel van institutionele beleggers stijgt.’

Op dit moment verstrekken grootbanken ING, Rabobank en ABN Amro op jaarbasis zo’n 50% van de nieuwe hypotheek, terwijl institutionele beleggers 30% marktaandeel hebben. Dit zijn schattingen van De Hypotheekshop en Munt Hypotheken op basis van gegevens uit het Kadaster.

Hoe groot de verschuiving van de marktaandelen door Basel IV uiteindelijk uitvalt, hangt volgens Hagedoorn af van hoe groot de rentevershillen tussen banken en pensioenfondsen zullen worden. ‘De Nederlandse Vereniging van Banken hield eerder dit jaar rekening met rentestijging van 1% voor Nederlandse banken. Als dat klopt, dan zullen de marktaandelen flink verschuiven.’ Hierbij moet worden aangetekend dat de buffereisen die afgelopen maand werden gepresenteerd, lager zijn uitvallen dan eerder gevreesd. Hetzelfde geldt dan waarschijnlijk ook voor de verwachte stijging van de hypotheekrentes bij banken.

Banken zelf wijzen erop dat het helemaal niet gezegd is dat Basel IV zorgt voor oplopende rentevershillen tussen banken en institutionele beleggers. Otto ter Haar, adviseur banktoezicht bij de NVB, zei in mei dat er voor pensioenfondsen geen reden is om (veel) goedkopere hypotheek aan te bieden dan banken. ‘In plaats daarvan kunnen we verwachten dat ze gewoon de tariefstijging van banken zullen volgen.’

## **Langere rentevaste perioden**

Het marktaandeel van banken is de afgelopen jaren al gedaald, constateert Hagedoorn. ‘Consumenten willen vanwege de lage rente hun hypotheek steeds langer vastleggen. Waar een paar jaar geleden een rentevaste periode van tien jaar gebruikelijk was en vooral het terrein van de grootbanken, gaan huizenbezitter nu liever voor twintig tot dertig jaar vast bij een institutionele belegger.’

Deze langere perioden kunnen pensioenfondsen gezien hun verplichtingen goedkoop financieren vanuit hun premiegelden. Maar banken moeten voor de financiering van twintig of dertig jaar de kapitaalmarkt op, waarvoor ze een hogere rente betalen dan voor tien jaar vast.

‘Banken kunnen voor rentevaste perioden van twintig tot dertig jaar niet opboksen tegen de hypotheektarieven van institutionele beleggers’, zegt Hagedoorn.

Toch zijn banken op dit moment actief om het verloren marktaandeel op banken en verzekeraars weer wat terug te winnen. Hagedoorn: ‘Je ziet juist dat Rabobank, ING en ABN Amro, nadat de ECB eind oktober de afbouw van zijn opkoopprogramma bekendmaakte, flink zijn gedaald met hun rentes op woninghypotheken. Ze zitten met hun tarieven voor middellange rentevaste perioden zoals tien jaar, lager dan bijvoorbeeld Munt Hypotheken.’

Marieke Hut, directeur bij de Dutch Mortgage Funding Company die voor vijftien pensioenfondsen circa €10 mrd aan woninghypotheken heeft verstrekt onder het label Munt Hypotheken, herkent de recente prijzenslag vanuit de banken. Zij denkt dat banken ondanks Basel IV toch nieuwe hypotheekproductie naar zich toe willen trekken, bijvoorbeeld omdat het verstrekken van hypotheken vaak gepaard gaat met de verkoop van aanverwante producten als betaalrekeningen en overlijdensrisicoverzekeringen.



Marieke Hut

## **Complexe kredieten**

Hut en Hagedoorn denken dat het aandeel van pensioenfondsen op de markt van nieuwe hypotheken zal stijgen ten koste van banken. Niet alleen vanwege Basel IV, maar ook omdat pensioenfondsen door de lage rente op staatsobligaties een steeds groter deel van hun beleggingen naar hypotheken verschuiven. ‘Daar is ruimte voor, want DNB zei in 2016 te verwachten dat de totale hypotheekschuld met €130 mrd tot €205 mrd zal toenemen tot 2025.

Ze verwacht dat banken zich in de toekomst meer toeleggen op het verstrekken van complexe kredieten aan bedrijven, waar de hogere rentetarieven de nieuw kapitaalvereisten beter compenseren dan bij hypotheken het geval is. Toch liet Rabobank begin november nog weten in een interview dat het zijn hypotheekproductie via het intermediair ook volgend jaar flink wil uitbreiden.

## **Bestaande hypotheken**

De kapitaaleisen gelden niet alleen voor nieuwe, maar ook voor bestaande hypotheken. Zullen banken deze pakketten verkopen vanwege de strengere Basel-regels? Half december verkocht Rabobank zijn bedrijfsonderdeel Roparco Hypotheken aan FGH Bank, een voormalige dochter van Rabobank. En in 2016 verkocht Rabo €1 mld van haar totale hypotheekportefeuille aan Vivat-verzekeringen.

Recente hypotheektransacties tussen banken en pensioenbeleggers zijn Hut en Hagedoorn niet bekend. Maar Hut raadt pensioenfondsen af om dit soort pakketten over te nemen. 'Het gaat om hypotheekleningen uit het verleden met meer risico. Ze zijn verstrekt in een tijd dat de leenvoorwaarden voor hypotheekleningen erg soepel waren, de ltv-ratio was destijds erg hoog. De betalingsachterstanden bij deze oudere leningen zijn dan ook gemiddeld twee keer hoger dan bij recentere hypotheekleningen.'

Hagedoorn van De Hypotheekshop vindt hoe dan ook dat de Nederlandse hypotheekmarkt met de komst van institutionele beleggers is verrijkt. 'Meer concurrentie heeft gezorgd voor scherpere tarieven. Processen als de doorlooptijd van een hypotheekaanvraag zijn verbeterd. En een partij als Munt was een van de eerste die de rente tijdens de rentevaste periode verlaagt, als er jaarlijks wordt afgelost op de hypotheek en de ltv-ratio daalt.'

Aan de andere kant ziet Hagedoorn dat banken beter zijn in het leveren van maatwerk voor mensen met een flexibel contract of zzp'ers.

'Pensioenfondsen gaan meer voor de standaardsituaties, juist daarom kunnen ze goedkoper werken. Maar als de hypotheekmarkt steeds meer vraagt om maatwerk en banken zich terugtrekken, dan zullen institutionele beleggers hierop moeten inspelen om te kunnen blijven groeien. En dat kan aantrekkelijk zijn omdat het rendement bij niet-standaard aanvragen en in het niet-NHG segment hoger ligt.'

Bron: [PensioenPro.nl](http://PensioenPro.nl)

Auteur: Sameer van Alfen

Datum: 05-01-2018