

Januari 2011



## IG&H Hypotheekupdate jaaroverzicht 2010

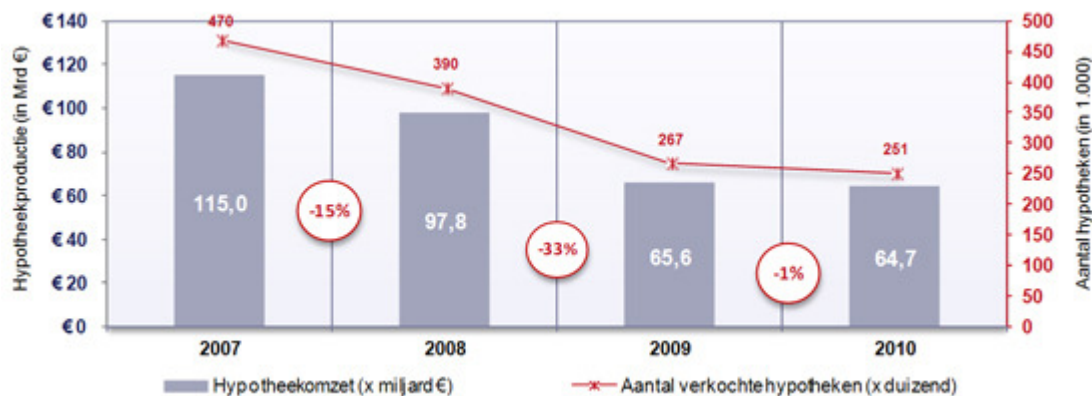
Geachte relatie,

Hierbij ontvangt u de IG&H Hypotheekmarktupdate over het bewogen jaar 2010. Wij wensen u veel leesplezier toe.

IG&H Consulting & Interim



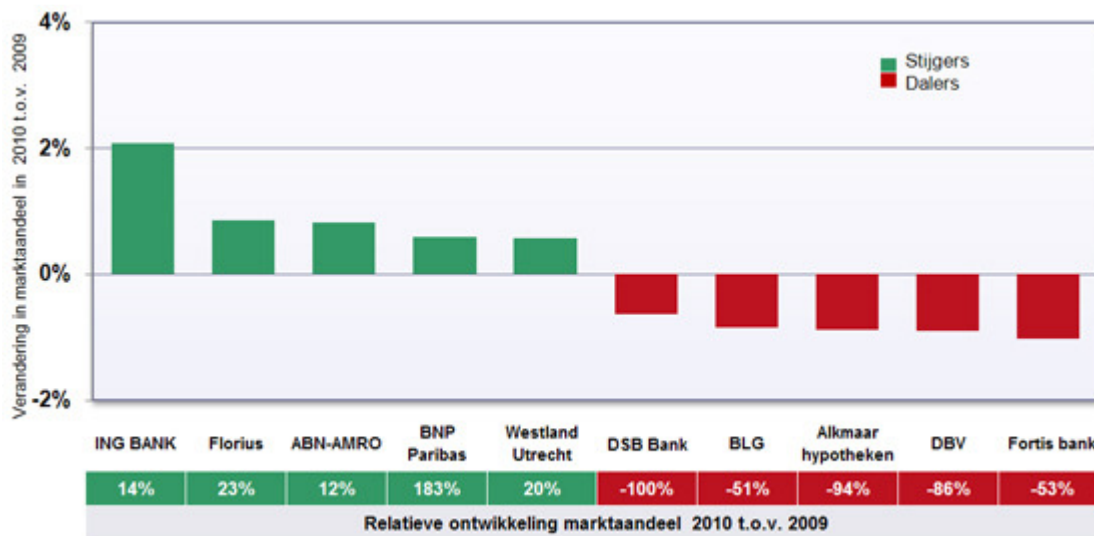
### Hypotheekmarkt is in 2010 verder verslechterd met wederom nieuw dieptepunt



- De omvang van de hypotheekmarkt laat in 2010 wederom een afname zien in zowel de hypotheekomzet alsook in het aantal verkochte hypotheek.
- De hypotheekmarkt is ten opzichte van het hoogtepunt in 2006 (€124 mld.) in 4 jaar tijd bijna gehalveerd.
- Het Kadaster heeft afgelopen jaar € 67,2 mld. geadmistriseerd. Echter, dit cijfer geeft een vertekend beeld aangezien ABN AMRO € 2,5 mld. aan reeds bestaande hypotheek opnieuw heeft moeten inschrijven. De juridische afwikkeling van de splitsing van ABN AMRO en RBS is de oorzaak van de herinschrijvingen bij het Kadaster.
- Er is wel een duidelijke afvlakking in de dalende curve zichtbaar, maar echt herstel laat op zich wachten. Er is slechts een lichte groei in de hypotheekomzet van het 4e kwartaal 2010 zichtbaar en ook uit NVM-cijfers blijkt dat het 4e kwartaal 2010 niet echt beter is dan dezelfde periode in 2009.



## ING Groep heeft in 2010 het beste gepresteerd in een zware hypotheekmarkt



- De ontwikkelingen bij de dalers zijn terug te voeren op het faillissement van DSB en het terugvallen van de labels BLG, DBV en Alkmaar Hypotheken binnen de SNS REAAL Groep. Daarnaast neemt ABN AMRO afscheid van het Fortis Bank label.
- Daarentegen zien we dat buitenlandse partijen weer langzaam toetreding zoeken tot de Nederlandse markt. BNP Paribas heeft in 2010 haar marktaandeel fors zien groeien en Argenta Bank heeft aangegeven grote ambities te hebben op de Nederlandse hypotheekmarkt.
- ING Groep weet haar marktaandeel in 2010 ook met enkele procentpunten te laten stijgen ten opzichte van vorig jaar. Voornamelijk de labels ING Bank en WestlandUtrecht presteren goed.
- ABN AMRO's labelmix is sterk veranderd: AAB en Florius zijn gegroeid, maar (white) labels zoals MNF, Moneyou, Woonnexxt, Combi, etc. zijn juist fors gekrompen, waardoor per saldo het marktaandeel van de gehele groep slechts beperkt is gestegen.
- In de top-10 is er weinig veranderd, slechts enkele labels hebben stuwertje gewisseld ten opzichte van 2009.

### Top 10 hypotheekverstrekkers 2010 vs 2009

Positie	2010	2009
1	Rabobank	Rabobank
2	ING bank	ING bank
3	ABN-AMRO bank	ABN-AMRO bank
4	AEGON	AEGON
5	Florius	SNS bank
6	SNS bank	Florius
7	Obvion	Obvion
8	Westland Utrecht	Nationale Nederlanden
9	Nationale Nederlanden	WestlandUtrecht
10	Amstelhuys	Amstelhuys



## Berichtgeving in media wijst nog niet op herstel in hypotheekmarkt

### November

- NMa: 'Hypotheekmarges in Nederland hoog'; er is mogelijk sprake van 'een gebrek aan marktwerking'. Op dit moment is er geen vermoeden van prijsafspraken, een nieuw onderzoek moet dat uitwijzen. (FD, 1-11)
- Kopersmarkt lijkt illusie; de verwachting is dat de huizenprijzen verder gaan dalen aangezien de huizenmarkt barstensvol zit. Er staan 190.000 woningen te koop, de helft meer dan normaal. (FD, 6-11)
- Argenta 'terug' in Nederland. De bank zegt volgend jaar euro 1,3 mld aan nieuwe hypotheek te willen uitzetten, waarmee Argenta een marktaandeel van ruim 2% zou krijgen. (FD, 23-11)
- Brussel verstoort de hypotheekmarkt: voorwaarden aan banken om staatssteun te krijgen hebben de concurrentie onder banken sterk verminderd. (FD, 24-11)
- Hypotheekgarantie onder vuur; volgens DNB betaalt de huizenbezitter te weinig voor de miljarden staatsgarantie op hypotheek. (FD, 24-11)
- Inkomens van tussenpersonen verder beknot. Onafhankelijke adviseurs moeten hun uurtarieven beperkt houden wanneer ze binnenkort verplicht overstappen op de nieuwe beloningsmethode. (FD, 26-11)

### December

- Huis kopen wordt modale inkomens onmogelijk gemaakt. Tweeverdieners met een modaal inkomen kunnen straks bij aankoop van een nieuwe woning veel minder lenen. (FD, 1-12)
- 'Basel' brengt financieren hypotheek in gevaar: nieuwe internationale toezichtseisen dreigen Nederlandse banken af te snijden van een belangrijke financieringsbron voor hypotheek. (FD, 17-12)
- Hypotheken zonder franje zijn in. Het denken over hypotheek is radicaal veranderd, aflossen of opbouw van vermogen is weer in. (FD, 30-12)



## Terugkijkend op 2010 kunnen we stellen dat herstel nog niet is ingezet in de hypotheekmarkt, maar de verwachting voor 2011 is een lichte verbetering

### Terugblik 2010

- Zowel de woningmarkt als de hypotheekmarkt zijn in 2010 verder onderuitgegaan, het dieptepunt lijkt nu wel bereikt.
- Op het gebied van werkloosheid lijkt in 2009 het dieptepunt bereikt en was stabilisatie in 2010 zichtbaar. Het consumentenvertrouwen daarentegen is sterk verbeterd: van -34 in maart 2009 naar -8 januari 2011; echter, het niveau van juni 2007 is nog ver weg (+17).
- In het distributielandschap is de overgang naar directe beloning heel hard gegaan: sommige ketens zijn al volledig naar fee-advisering overgestapt, ook veel aanbieders zien dat hun adviseurs in meerderheid voor fee-beloning kiezen.

### Vooruitblik 2011

- De op slot geraakte woningmarkt in combinatie met verdere aanscherping van de NHG-hypotheekregels, waardoor gezinnen minder kunnen lenen, zullen de hypotheekmarkt in 2011 in de houdgreep houden.
- IG&H verwacht desondanks dat de hypotheekmarkt in 2011 licht zal aantrekken, in lijn met verbeterend consumentenvertrouwen, licht dalende woningprijzen en het uitblijven van maatregelen m.b.t. de hypotheekrenteafrek. De hypotheekproductie zal daarmee uitkomen op ca. €70 miljard (+8%).
- De terugkeer van buitenlandse prijsvechters zal zorgen voor meer dynamiek binnen het speelveld van hypotheekverstrekkers. Daarbij komt dat veel partijen aangeven een hoger marktaandeel te willen halen. Dat maakt dat de concurrentie-intensiteit hoger zal worden.
- Ondanks nieuwe toezichtseisen zal de fundingproblematiek van banken door toegenomen spaarkapitaal en langzame wederopstanding van de securitisatiemarkt minder zorgwekkend zijn. Wel blijft er een stevige 'spread' van toepassing bij securitisaties.
- Het advies op feebasis zal ook in 2011, vooruitlopend op het verdere provisieverbod, terrein winnen ten koste van provisiegedreven advies.
- De 'nieuwe markt' zal ook binnen het distributielandschap verdere verschuivingen en concentratie teweeg brengen, waarbij professionele en moderne hypotheekadviseurs een kansrijke toekomst hebben.
- De consument zal in 2011 meer 'in charge' komen, mede door negatief sentiment in financiële markt. IG&H en Dukers&Baelemans hebben onderzoek gedaan naar deze ontwikkeling en zullen tijdens het IIR Hypothekenevent vertellen hoe partijen een hoge klantwaardering samen kunnen laten gaan met een compliant adviestraject.

Bron: IG&H Consulting & Interim

---

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Matthijs Mons,  
Partner bij IG&H Consulting & Interim.  
E: [m.mons@igh.nl](mailto:m.mons@igh.nl), T: 0348 496 300, I: [www.igh.nl](http://www.igh.nl)

---

Wilt u als nieuwe abonnee deze nieuwsbrief voortaan ontvangen, klik dan [hier](#)  
Voor afmelden van deze nieuwsbrief, klik [hier](#)