

Aegon en UCB witte raven

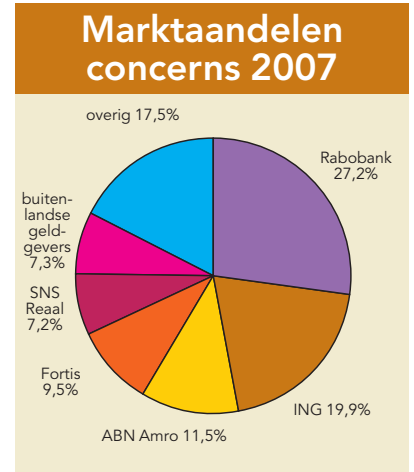
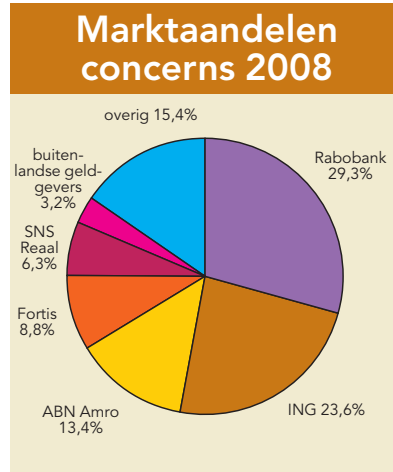
Jaarcijfers
Productie
Marktaandelen
Buitenlanders

De hypotheekmarkt is in 2008 voor het tweede jaar op rij gekrompen. Ook marktleider Rabobank levert omzet in, maar heeft zijn koppositie desondanks versterkt. Aegon en UCB zijn sterke groeiers, terwijl Bank of Scotland (-67%) en GMAC (verdwenen) model staan voor de teloorgang van de meeste buitenlandse aanbieders.

De jaarproductie van woninghypotheken is volgens bij AM aangeleverde cijfers van het Kadaster uitgekomen op € 97,3 (112,3) mld, ruim 13% lager dan in 2007, dat al een min van 10% opleverde. Het aantal nieuwe hypotheeklen is met 16% gedaald tot 389.309 (464.186).

In zijn eigen berichtgeving heeft het Kadaster overigens andere cijfers over 2008 naar buiten gebracht: € 92 (109) mld en een afname van ruim 15%. Dat verschil wordt veroorzaakt doordat in de berichtgeving van het Kadaster een aantal hypotheekcategorieën niet wordt opgenomen, die wel in de aan AM geleverde cijfers zitten.

De vooruitzichten voor de hypotheekmarkt zijn overigens niet hoopgevend: in het eerste kwartaal van 2009 heeft de kredietcrisis zich in volle omvang doen voe-



len op de woning- en hypotheekmarkt met een omzetzak van maar liefst 35%.

Crisis

De crisis heeft zich in 2008 het eerst gemanifesteerd bij de buitenlandse geldgevers en de zogeheten subprime-specialisten voor mensen met verzwaaarde risico's. Begin 2008 stopte GMAC, dochter van autoconcern General Motors, met de verstrekking van hypotheeklen. Belangrijke reden daarvoor was het stilvallen van de se-

curitatie Markt vanwege de hypotheekcrisis in de Verenigde Staten. GMAC had in 2007 nog een marktaandeel van 3%. Subprime-geldgevers ELQ en Sparck werden in mei gedwongen het mes in de organisatie te zetten, nadat de acceptatiecriteria al flink waren opgeschroefd. Amper een week later stopt Sparck met het behandelen van nieuwe hypotheekaanvragen; ELQ (portefeuille € 1 mld) volgt op last van aandeelhouder Lehman Brothers in september.

Andere buitenlandse geldverstrekkers als Argenta en Bank of Scotland, niet gespecialiseerd in risicovolle hypotheeklen, gaan in 2008 ook fors onderuit, al dan niet door het zelf bewust dicht(-er) draaien van de geldkraan omdat funding door securitisatie vrijwel onmogelijk is geworden. Beide leveren meer dan de helft van de omzet in: Argenta zakt naar een marktaandeel van 1,0% (1,8%) en Bank of Scotland zakt naar 0,8% (2,1%).

Het uiteenvallen van het Fortis-concern is terug te zien in de cijfers van de onderliggende labels: Direktbank moet zelfs een derde van de omzet inleveren.

Gegevens

Het overzicht van de grootste hypotheekverstrekkers is samengesteld op basis van de gegevens die de geldgevers zelf aan AM hebben aangeleverd; het Kadaster wil geen gegevens van individuele hypotheekpartijen meer openbaar maken. DSB Bank, Rabobank, Van Lanschot en Woonnexx hebben geen gegevens verstrekt; voor deze partijen is een schatting gemaakt op basis van marktaandelen of gegevens uit voorgaande jaren. Bij SNS Bank is een kanttekening op zijn plaats, omdat in het productiecijfer de omzetgegevens zijn opgenomen van onderliggende labels ASN en SNS Regio Bank (CVB). Bij Direktbank is een groot deel afkom-

Marktleider Rabobank heeft in 2008 zijn koppositie versterkt.



in slecht hypotheekjaar

stig van hypotheeken die via het zogeheten specifieke fundingmodel van Quion worden verstrekt: daar is mogelijk sprake van overlap met de cijfers die Quion zelf heeft verstrekt.

Top 10

Rabobank is in 2008 voor het onderdeel vermogensvorming vrijwel volledig overgestapt op banksparen middels de Rabobank Opbouw Hypotheek; van de sterk bekritiseerde OpMaat-hypotheek is afscheid genomen. Daar heeft het marktaandeel niet bepaald onder te lijden gehad: als concern heeft Rabobank het belang vergroot tot 29,3%: 23,6% met de gezamenlijke Rabobanken en 5,7% met dochter Obvion, die via het intermediair werkt. De Rabobank-dochter wijst erop dat te hebben gedaan ondanks een selectief distributiebeleid. Zo werkt Obvion niet met serviceproviders. "Ook dit jaar zetten wij in op service en kwaliteit en gaan we niet mee in de prijzenconcurrentie ten koste van de kwaliteit", stelt directievoorzitter Roy van Diem, die zegt tijdelijk met minder marktaandeel genoegen te nemen. De terugval van Postbank (-13,9%) komt volgens ING-directielid Hans Hagenaars helemaal voor rekening van het laatste kwartaal. "Omdat klanten niet precies wisten wat er met het merk Postbank ging gebeuren, durfden mensen er geen

hypotheek te sluiten. Dat is begrijpelijk en daar hadden we rekening mee gehouden in de begroting." Concernbreed wist ING overigens te groeien doordat ING Bank sterk groeide en daarmee de tweede positie overnam van zuster Postbank. Inmiddels claimt Hagenaars alleen voor ING een marktaandeel van 19%, wat hij een record noemt.

SNS Bank en meervoudig hypotheekprijzenwinnaar Florius worden het meest geraakt door de krimpende markt: zij geven meer dan 20% toe ten opzichte van 2007.

Witte raven

Andere groeiers zijn ABN Amro, dat weer wordt verkocht door de twee grootste hypotheekketens, WestlandUtrecht en vooral Aegon. Dat zet de in 2007 ingezette lijn door en komt met een marktaandeel van 3,0% (2,1%) voor het eerst binnen in de top 10 van hypotheekverstrekkers. Aegon meldt in het eerste kwartaal van 2009 zijn marktaandeel nog eens ruim te hebben verdubbeld van 3,0% naar 6,5%. Als verklaring voor de toename wijst Aegon naar de verbeterde dienstverlening aan het intermediair. Een sterke groei boekt ook UCB, het huidige BNP Paribas Personal Finance. Het marktaandeel gaat daarmee naar 1,5% (1,0%), maar de eerste geluiden over 2009 zijn minder positief: in het eerste kwartaal is de hypotheekpro-

ductie met liefst 80% afgenomen. BNP spreekt echter van een 'momentopname' en ziet de productie weer aantrekken. Behalve GMAC zijn Oosteroever (Fortis-label voor De Hypotheker) en DBV Leven (omzet € 548 mln) verdwenen uit de top 25.

Distributie

De grote banken en de hypotheekketens vormen nog altijd de grootste distributiekanaal voor hypotheeken. Rabobank sluit ruim 80% van de hypotheeken via de eigen kantoorbalies; bij de Postbank (nu ING) was dat circa 60%. De ABN Amro-kantoren waren enkele jaren terug goed voor 68% van de 'eigen hypotheeken'. Dat percentage is hoogstwaarschijnlijk gedaald, omdat de bank sinds 2008 weer bij grote partijen als De Hypotheker en De Hypotheekshop op het schap ligt. Voor dit lijstje is uitgegaan van een aandeel van 60%.

De grootste adviesketens zijn De Hypotheker en De Hypotheekshop, die zelf hun productiecijfers bekendmaken. De vijf grootste distributiekanaal hebben gezamenlijk zo'n 36% van de markt in handen.

Hypotheekomzet in € mld

| | 2008 | 2007 |
|--------------------|------|------|
| 1 Rabobank | 17,4 | 20,1 |
| 2 De Hypotheker | 6,6 | 6,8 |
| 3 ABN Amro | 4,1 | 4,3 |
| 4 De Hypotheekshop | 4,0 | 4,0 |
| 5 Postbank | 3,0 | 3,8 |

Ingeschreven particuliere woninghypotheeken

| | Productie | | | Marktaandeel | | Aantal hypotheeken | |
|-----------------------------------|-----------|--------|----------|--------------|-------|--------------------|--------|
| | 2008 | 2007 | verschil | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| 1 1 Rabobank* | 22.959 | 25.151 | -8,7% | 23,6% | 22,4% | 85.000 | 99.000 |
| 2 3 ING Bank | 9.509 | 8.112 | 17,2% | 9,8% | 7,2% | 29.140 | 31.014 |
| 3 2 Postbank | 7.423 | 8.623 | -13,9% | 7,6% | 7,7% | 27.066 | 36.667 |
| 4 4 ABN Amro Bank | 6.798 | 6.330 | 7,4% | 7,0% | 5,6% | 28.316 | 28.400 |
| 5 5 Obvion | 5.500 | 5.350 | 2,8% | 5,7% | 4,8% | 23.400 | 25.000 |
| 6 6 SNS Bank ⁺ | 3.742 | 5.245 | -28,7% | 3,8% | 4,7% | 16.700 | 23.300 |
| 7 8 Florius | 3.720 | 4.788 | -22,3% | 3,8% | 4,3% | 15.289 | 21.032 |
| 8 9 ASR (Fortis Hypotheekbank) | 3.712 | 4.256 | -12,8% | 3,8% | 3,8% | 12.656 | 15.322 |
| 9 11 WestlandUtrecht | 3.179 | 2.979 | 6,7% | 3,3% | 2,7% | 11.458 | 10.053 |
| 10 15 Aegon | 2.886 | 2.384 | 21,1% | 3,0% | 2,1% | 13.994 | 11.389 |
| 11 14 Nationale-Nederlanden | 2.808 | 2.616 | 7,3% | 2,9% | 2,3% | 12.682 | 12.391 |
| 12 13 Fortis Bank | 2.546 | 2.904 | -12,3% | 2,6% | 2,6% | 7.692 | 9.425 |
| 13 7 Quion | 2.450 | 4.840 | -49,4% | 2,5% | 4,3% | 16.101 | 30.104 |
| 14 10 Direktbank | 2.349 | 3.501 | -32,9% | 2,4% | 3,1% | 11.973 | 16.704 |
| 15 18 BLG Hypotheken ⁺ | 1.871 | 1.748 | 7,0% | 1,9% | 1,6% | 9.100 | 8.500 |
| 16 19 MNF Bank | 1.805 | 1.739 | 3,8% | 1,9% | 1,5% | 8.125 | 7.964 |
| 17 21 Achmea Hypotheken | 1.746 | 1.691 | 3,3% | 1,8% | 1,5% | 9.066 | 18.703 |
| 18 24 UCB Hypotheken | 1.447 | 1.107 | 30,7% | 1,5% | 1,0% | 5.217 | 3.871 |
| 19 23 Amstelhuys | 1.347 | 1.214 | 11,0% | 1,4% | 1,1% | 5.500 | 4.500 |
| 20 22 DSB Bank* | 1.300 | 1.500 | -13,3% | 1,3% | 1,3% | 11.500 | 10.000 |
| 21 17 Argenta | 932 | 2.014 | -53,7% | 1,0% | 1,8% | 6.154 | 12.192 |
| 22 - Van Lanschot* | 800 | 1.000 | -20,0% | 0,8% | 0,9% | 1.600 | 2.000 |
| 23 16 Bank of Scotland | 766 | 2.313 | -66,9% | 0,8% | 2,1% | 3.313 | 9.795 |
| 24 - Woonnexxt* | 680 | n.b. | | 0,7% | | 3.000 | n.b. |
| 25 - Friesland Bank ⁺ | 600 | 400 | 50,0% | 0,6% | 0,4% | 2.300 | 1.650 |

(Bedragen in € mln) * cijfers betreffen schattingen + aantallen zijn geschat