

PRODUCTIE EN MARKTAANDEEL

	2007	2006	2007	2006
1 1 Rabobank*	25.151	25.043	22,4%	20,3%
2 2 Postbank	9.513	10.584	8,5%	8,6%
3 3 ING Bank	8.091	8.881	7,2%	7,2%
4 4 SNS Bank	6.993	8.157	6,2%	6,6%
5 5 ABN Amro Bank*	6.330	7.500	5,6%	6,1%
6 7 Obvion	5.350	6.060	4,8%	4,9%
7 10 Florius	4.800	4.700	4,3%	3,8%
8 6 Fortis Hypotheekbank	4.254	6.344	3,8%	5,1%
9 8 Direktbank	3.501	5.096	3,1%	4,1%
10 12 WestlandUtrecht	3.049	2.914	2,7%	2,4%

\* Schatting

Bron: AM Jaarboek, bedragen in € mln.

# Krimpemde markt deert Rabobank en NHG niet

De hypotheekmarkt vertoont sinds ruim twee jaar een duidelijk dalende lijn. De eerste negen maanden van dit jaar hebben, afgezet tegen dezelfde periode in 2006, ruim 20% minder omzet opgeleverd en het aantal nieuwe hypotheekleningen is met bijna 15% afgenomen. In deze dalende markt heeft marktleider Rabobank vorig jaar als een van de weinige grote marktpartijen de productie weten te vergroten. Verder zit het aantal hypotheekgaranties dit jaar weer in de lift.

De hypotheekproductie is dit jaar tot en met september uitgekomen op € 65,81 (83,61) mld: ruim 21% lager dan in 2007. Het aantal nieuw door het Kadaster ingeschreven woninghypotheekleningen blijft met ruim 297.000 (347.000) bijna 15% achter bij vorig jaar.

Dat de totale omzet sterker daalt dan het aantal hypotheekleningen, is een indicatie dat banken minder gul zijn met het uitlenen van geld: de gemiddelde hypotheeksom is in de eerste drie kwartalen gedaald tot € 221.455, terwijl over heel 2007 een nieuwe hypotheek gemiddeld nog € 241.889 bedroeg. Overigens betreft het hier wel de ingeschreven hypotheekbedragen: bij het Kadaster worden hypotheekleningen vaak hoger ingeschreven om later eenvoudiger extra geld te kunnen opnemen voor bijvoorbeeld een verbouwing. Het daadwerkelijk verstrekte hypotheekbedrag kan in zo'n geval gemakkelijk 20% lager liggen dan de inschrijving.

Bij de aankoop van een woning blijken geldverstrekkers overigens de teugels niet merkbaar aan te halen: de gemiddelde verstrekte hypotheeksom voor een woningaankoop is in het derde kwartaal van 2008 opgelopen tot € 295.789. Dat is 2,5% hoger dan een jaar ervoor (€ 288.658).

### Top 10

Van de grootste tien geldverstrekkers hebben behalve Rabobank alleen Florius en WestlandUtrecht in 2007 hun hypotheekproductie weten te vergroten. De top 10 heeft het gezamenlijke marktaandeel met een half procentpunt zien teruglopen tot 68,6% (69,1%). Daarvoor zijn vooral Fortis Hypotheekbank en Direktbank verant-

woordelijk: zij leveren samen meer dan 2% in. De ontwikkelingen in 2008 hebben waarschijnlijk tot gevolg dat de banken hun aandeel verder zullen uitbouwen: een aantal buitenlandse partijen heeft immers door de kredietcrisis (gedeeltelijk) de handdoek in de ring moeten gooien. Naar het zich laat aanzien, levert dat vooral een grotere stroom mensen richting de bankkantoren op. De bancaire verstrekkers zijn met zo'n 60% marktaandeel toch al de grootste 'bloedgroep' op de hypotheekmarkt.

### Oversluitingen

Als sterk omzetbeperkende factor wordt door velen het dalende aantal oversluitingen genoemd. Sinds eind 2005, toen het

aantal oversluitingen een record van ruim 61.000 bereikte, is het aandeel van de overgesloten hypotheekleningen teruggezakkt van 37% naar zo'n 22%. Het aantal oversluitingen is dit jaar zo'n beetje de helft van wat het was in de hoogtijdagen eind 2005 en begin 2006.

### NHG

Executieveilingen in opdracht van hypotheekverstrekkers zijn in 2007 in aantal afgenomen. Die daling zet niet door in 2008: in de eerste drie kwartalen van 2008 zijn 1.331 (1.246) woningen geveild. Dat leidt naar verwachting tot een totaal van zo'n 1.900 executieveilingen voor heel 2008, tegen 1.811 in 2007.

De gedwongen verkopen leidden in de eerste negen maanden tot 750 verliesdeclaraties bij het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), de uitvoerder van de Nationale Hypotheek Garantie. Dat is evenveel als in de eerste drie kwartalen van 2007. Over heel vorig jaar heeft het WEW aan geldgevers voor € 24,3 mln aan schades uitgekeerd wegens verliezen bij gedwongen verkopen.

De vraag naar hypotheekleningen met NHG is, in een krimpemde markt en na een daling in 2007, weer aangetrokken. Tot en met september zijn ruim 45.000 hypotheekleningen met garantie gesloten, tegen 40.000 in de eerste negen maanden van 2007. Grofweg 60% van de woningen die worden verkocht, valt binnen de NHG-kostengrens. Slechts iets meer dan 40% daarvan (nog geen 25% van het totaal) wordt ook daadwerkelijk gefinancierd met hypotheekgarantie.

Rabobank was in 2007 met 13.618 leningen de grootste verstrekker van NHG-hypotheekleningen, gevolgd door Obvion (8.618) en Argenta (7.566). Het inmiddels gestopte GMAC bezette vorig jaar de vijfde plaats in de NHG-ranglijst met 5.508 verstrekingen.

## AANTAL OVERSLUITINGEN

