



Huidige
Hypotheekrentes

ING
2,95%

Rabo
2,8%

ABN Amro
2,95%

Volksbank (D)
2,5%

UITGANGSPUNTEN: RENTE 10 JAAR VAST LTV: 70%

FOTO: HH

Hypotheekrente onder vuur

Huib Koel

Hoewel de hypotheekrentes nog nooit zo laag geweest zijn, klagen diverse huizenbezitters over de hoge rente. Zij betalen te veel, zo is de teneur. Wat zijn de alternatieven?

De hypotheekrente daalt. Nog steeds. Rondom de jaarwisseling was het even rustig met de renteberichten, maar daarna hebben diverse financiële instellingen de trend van de afgelopen jaren voortgezet. In kleine stapjes wordt de hypotheekrente verlaagd.

De 10-jaars hypotheekrente stond begin 2014 nog boven de 4%. Wanneer uw rentevaste periode deze week vervalt, kunt u de rente voor de eerstkomende tien jaar vastzetten tegen 2,88%, een daling van bijna 1,2%-punt, zo blijkt uit cijfers van de Hypotheekshop. Het maandelijks variabele tarief daalt weliswaar ook, maar minder hard. Daar bedraagt het verschil in de genoemde periode 0,36%-punt.

Opvallend daarbij is dat waarvoorheen de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) — vanwege de zekerheidstelling door het waarborginstituut — de laagste tarieven kende, er nu meer gekeken wordt naar de 'loan-to-value' (LTV). De hoogte van de uitstaande hypotheekschuld versus de waarde van de woning is nu leidend. Het loont de moeite om de LTV van uw onroerend-

goedbezit nauwlettend in de gaten te houden. Check jaarlijks de WOZ-waarde van uw woning.

Doordat aflossen van de tophypotheek — vorig jaar nog verder aangemoedigd door extra vrijstelling van € 100.000 bij schenking — zo in de mode is, hebben diverse banken de differentiatie in de hypotheekrente vergroot. ING Bank hanteert daarbij zelfs elf stappen: van meer dan 100% hypotheekschuld tot minder dan 55%. Bij elke 5% minder LTV-schuld hoort een andere, lagere rente. Voor hypotheekgevers is het nog nooit zo inzichtelijk geweest dat aflossen loont. En het werkt: ABN Amro meldde in 2014 € 2,7 mrd aan extra aflossingen te hebben ontvangen. Rabobank, de grootste hypotheekinstelling van Nederland, gaf aan dat er voor € 4 mrd extra afgelost is.

Hypotheek met een NHG-garantie worden tot een aparte categorie gerekend. Die rentetarieven komen overeen met een 75% LTV-hypotheek zonder NHG voor de kortere rentevaste looptijden en 85% voor de langere. Opvallend daarbij is dat de 10-jaars NHG-rente bij de ING veel lager ligt. Dat tarief (2,85%) komt momenteel overeen met een LTV-hypotheek van 65%.

Afgelopen week kreeg Bert Bruggink, cfo van Rabobank, de nodige kritiek over zich heen toen hij stelde dat een verhoging van de hypotheekrente op termijn onvermijdelijk is, als gevolg van strengere Europese kredietregels. Op de website van het FD kwamen vele reacties los. Arnoud Boot, hoogleraar financiële markten, reageerde voor BNR Nieuwsradio als door een wesp gestoken. Hij stelt dat de marges op hypotheek juist te hoog zijn. Ook de Vereniging

Eigen Huis klaagt over de hoge rentemarge en wijt dat aan te weinig concurrentie. In vergelijking met het buitenland lijkt de Nederlandse hypotheekrente op onderdelen inderdaad aan de hoge kant.

Maar er komt beweging. Sinds vorige week kunt u een hypotheek afsluiten bij de Duitse VR-Bank Westmünsterland. Samen met de Volksbank Emmerich-Rees wordt zij actief op de Nederlandse markt met het product 'Volksbank Hypotheek'. Beide banken vinden de markt in Nederland attractief. Niet alleen is de rente commercieel aantrekkelijk, ook de Nederlandse betalingsmoraal — het merendeel van de hypotheekgevers betaalt keurig de maandelijke rente, inclusief de annuïtaire of lineaire aflossing — is voorbeeldig.

De Volksbank Hypotheek vraagt slechts een rentevergoeding van 2,5% voor een rentevaste periode van tien jaar bij een hypotheek van minder dan € 300.000. Een vergelijkbare rente bij Rabobank doet ongeveer 2,8%, ING Bank rekent 2,95%.

Maar de Volksbank stelt wel haar eisen: uw hypotheek moet aan een aantal Duits-conservatieve voorwaarden voldoen. Allereerst kent de Volksbank Hypotheek

Loan-to-value
De hoogte van de uitstaande hypotheekschuld versus de waarde van de woning is nu leidend bij hypotheek

slechts twee looptijden: zes en tien jaar rentevast. De flexibiliteit die u gewend bent, zoals de zeer lage rentetarieven voor een looptijd van één jaar vast, kent de hypotheekinstelling niet. Daarnaast worden er slechts eigen woningen gefinancierd waarbij de LTV minder dan 70% bedraagt. Een tophypotheek, de waarde van de woning is dan ongeveer evenveel als het leenbedrag, is niet mogelijk, zelfs niet wanneer u de extra zekerheid van een NHG-garantie hebt. Aan NHG doet de Volksbank niet, evenmin aan het financieren van beleggingspanden of recreatiewoningen. Voor starters op de eigenwoningmarkt, die vaak niet over veel eigen geld beschikken, is de Volksbank Hypotheek eigenlijk geen alternatief.

Wilt u een huis kopen van € 400.000 of meer, dan moet u twee ton aan eigen geld meebrengen. De Volksbank financiert dan slechts tot 50% van de marktwaarde. Verder wordt uitsluitend bestaande bouw gefinancierd, nieuwbouw niet, zo laat de woordvoerder weten. Deze nieuwkomer op de Nederlandse hypotheekmarkt denkt met deze propositie in de eerstkomende jaren voor € 200 mln aan hypotheek af te sluiten. Ter vergelijking: Rabobank heeft een hypotheekportefeuille van circa € 200 mrd. Dat het tarief daar iets hoger ligt, is dus niet zo verwonderlijk. Rabobank neemt op veel hypotheek ook meer risico.

Hebt u een kleine hypotheek nodig voor uw eigen woning, dan bent u voor de Duitse Volksbank de 'krent in de pap' waar zij als buitenlandse hypotheekbank naar op zoek is. Het scheelt u circa 0,3%-punt aan rente. Na de belastingaf trek van 50% houdt u nog 0,15%-punt aan voordeel over.

