



Nieuwkomers op de huizenmarkt kunnen alleen nog kiezen uit een annuïtaire en een lineaire hypotheek.

FOTO: PETER HILZ/HOLLANDSE HOOGTE

Weinig huizenbezitters in problemen bij hogere rente

Mark Sanders

President Klaas Knot van de Nederlandsche Bank heeft op 14 april tijdens een hoorzitting in de Tweede Kamer over het ECB-beleid huizenkopers gewaarschuwd voor het risico van stijgende rentes in de toekomst. Huizenkopers kunnen nu profiteren van de lage rente, maar moeten zich afvragen of ze de hypotheek nog kunnen betalen als de rente in de toekomst mogelijk twee keer zo hoog staat, aldus de bankpresident.

Waarschuwingen van DNB moeten serieus worden genomen. Echter, deze waarschuwing verdient enige nuance. Het risico waarop de heer Knot wijst, is beperkt.

Consumenten die nu voor het eerst een woning kopen, hebben nog slechts de keuze uit een annuïtaire en een lineaire hypotheek. De meeste consumenten kiezen er op dit moment voor om de rente voor een lange periode, bijvoorbeeld 20 jaar, vast te zetten. Indien we Knot volgen, namelijk dat de rente kan verdubbelen, dan werkt dat bij de twee hypotheekvormen als volgt uit. Hierbij gaan wij uit van een hypotheekbedrag van € 240.000 tegen een huidige rente van 3%. Over 20 jaar eindigt de rentevastperiode en blijkt de rente op dat moment 6% te zijn.

De klant die kiest voor een lineaire hypotheek voldoet maandelijks een gelijk bedrag aan aflossing en dalend bedrag aan rente. Na 20 jaar is dan twee derde van de lening afgelost. Bij het vaststellen van de nieuwe (6%) rente moet dan nog maar over 1/3 van het oorspronkelijke leenbedrag deze (hogere) rente betaald worden. Dit betekent dat de netto hypotheeklasten in jaar 20 € 853 per maand zijn en in jaar 21 € 955. De verdubbeling van de rente waarvoor Knot waarschuwt, schept hier dus geen bijzonder risicovolle situatie voor de klant.

Bij de andere hypotheekvorm, de annuïtairhypotheek, vindt aflossing van de lening pas in de laatste periode van de geldlening in relevante mate plaats. Wordt weer uitgegaan van een geldlening van € 240.000, een rente van 3% die na 20 jaar stijgt naar 6%, dan blijkt ook hier dat de gevolgen voor de woningeigenaar beheersbaar zijn.

Als we weer kijken naar een woningeigenaar die marginaal 40,4% inkomstenbelasting betaalt en een eigenwoningforfait van 0,75% van de WOZ-waarde heeft, dan blijkt deze woningbezitter in jaar 20 € 1011 bruto per maand aan annuïtaire hypotheeklasten te hebben betaald en in jaar 21 € 1163. Een stijging dus van de bruto woonlasten van € 151. Wat uiteindelijk leidt tot een netto lastenstijging van € 57 per maand. Inderdaad een stijging, maar een die de consument lang van tevoren ziet aankomen en die voor de meeste

mensen beheersbaar zal blijken te zijn.

Adviseurs en geldverstrekkers zijn bij wet verplicht grondig vast te stellen of het bedrag dat de consument voor de aanschaf van de woning wil lenen, verantwoord is. De wet verplicht hierbij om, indien de consument een rentevaste periode kiest van negen jaar of korter, bij het onderzoek uit te gaan van de werkelijke rente met een minimum van 5% (de toetsrente wordt elk kwartaal vastgesteld). Dus ook al is de werkelijke rente lager, dan nog moet bij de beoordeling of de consument de lening kan dragen, worden uitgegaan van een fictieve rente van 5%. Indien de zorgen van de heer Knot ondanks de berekening die we hierboven hebben gegeven blijven bestaan, is de meest voor de hand liggende maatregel om de toetsrente niet langer te koppelen aan een rentevaste periode van 10 jaar, maar deze in alle gevallen verplicht te stellen, waarbij de duur van de rentevaste periode korter is dan de duur van de lening.

Een tweede, politiek rigoureuze, maatregel is om in tijden waarbij de hypotheekrente extreem laag is, bij starters alleen of grotendeels een lineaire hypotheek toe te staan. Bij deze hypotheek vindt immers vanaf de eerste maand van de lening een relevante aflossing van de lening plaats. Blijkt op het eind van de rentevaste periode de rente gestegen te zijn, dan is er zekerheid dat het leenbedrag (fors) lager is en de consument de gestegen rente waarschijnlijk makkelijk kan opvangen.

Er zijn situaties waarin de waarschuwing van DNB meer dan terecht is. Bijvoorbeeld als consumenten nog het recht hebben op een (deel) aflossingsvrije hypotheek, waarop tijdens de looptijd van de lening niets hoeft te worden afgelost. Of als door calamiteiten als echtscheiding of overlijden van een partner tussentijds een nieuwe hypotheek moet worden afgesloten.

Maar voor consumenten die nu voor het eerst een huis kopen en de rente voor een langere periode vastzetten, lijkt een eventuele verdubbeling van de rente in de toekomst in de meeste situaties geen groot risico in zich te dragen. Wordt dit risico door de samenleving desondanks toch als te groot ervaren, dan zijn er meerdere relatief eenvoudige maatregelen denkbaar die dit risico sterk kunnen beperken. Belangrijk, zeker in een markt van stijgende rente, is dat de consument periodiek de tijd neemt om, al dan niet samen met een adviseur, na te gaan wat deze stijgende rente in verschillende situaties voor hem persoonlijk kan betekenen. Juist een tijdig inzicht in deze gevolgen zal meestal de mogelijkheid bieden om ook tijdig maatregelen te nemen om een eventuele lastenstijging op te vangen.

Mark Sanders is plaatsvervangend voorzitter Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners NVHP.

Voor mensen die voor het eerst een huis kopen, lijkt verdubbeling van rente in de toekomst geen groot risico in zich te dragen