

Geld toe op je hypotheek. De droom van iedere huiseigenaar. En nu voor sommigen een feit. Banken benadrukken dat het maar om een kleine groep gaat en dat deze klanten maandelijks - zo lang de rente zo laag blijft - slechts een klein bedrag ontvangen. Blijft het hierbij of gaat het aantal mensen met een bonushypotheek nog verder oplopen?

NEGATIEVE HYPOTHEEKRENTE: VOOR VELEN EEN UTOPIE, VOOR ENKELEN EEN FEIT

‘Betáál jij nog rente op je hypotheek?’

Zijn overbuurman informeert af en toe of er al een bijschrijving zijn kant op komt. Het recente bericht in de media over hypotheekhouders die geld toe krijgen op hun hypotheek spreekt logischerwijs tot de verbeelding. Maar in zijn klantenkring heeft adviseur Corné van de Sande van De Hypotheekshop Doetinchem nog geen mensen met die mazzel. Maar ze zijn er wel.

In april 2016 bracht het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening Kifid het bericht naar buiten dat verzekeraar Achmea een klant negatieve hypotheekrente moest gaan uitbetalen. De Geschillencommissie van Kifid had deze uitspraak gedaan nadat er een klacht was binnengekomen van een man en een vrouw die 2007 een hypothecaire geldlening hadden afgesloten bij Staal Bankiers, sinds 1994 onderdeel van Achmea. Het gaat hier om een variabele hypotheek die als exotisch element heeft dat deze is afgesloten in Zwitserse franken. Reden van de klacht was dat de variabele rente zo ver onder de nul was gezakt dat zelfs met de opslag die de hypotheeknemers maandelijks hovenop hun hypotheek moesten betalen, het saldo nog steeds negatief uitpakte. Ze zagen dat echter niet terug op hun bankrekening. Staal Bankiers (Achmea) had eenzijdig besloten dat het rentetarief op de geldlening op 0 procent uitkwam. De hypotheekhouders eisten echter uitbetaling van de negatieve hypotheekrente en werden in het gelijk gesteld.

RABOBANK, ING EN ABN AMRO

Het bleef niet bij dit ene geval. Korte tijd later kwamen berichten naar buiten dat ook ‘enkele tientallen’ klanten van onder andere Rabobank en ING geld toe krijgen op hun hypotheek. Ook hier is het verhaal dat de variabele rente is onder nul is gedaald en dat de opslag die de hypotheeknemers betalen zo gering is, dat het eindbedrag onder de streep uitkomt. Het gaat hier om variabele hypotheekleningen in euro's, dus niet in Zwitserse franken. Deze hypothecaire leningen zijn toen ze werden afgesloten gekoppeld aan euribor, de rente die banken onderling aan elkaar berekenen.

‘Wat nu gaande is heeft zich nog nooit voorgedaan. Het is volkomen onontgonnen terrein’

Dat de rente zo laag is op het moment komt door het beleid van de Europese Centrale Bank. Sinds de crisis in 2008 begon, is er veel geld in de markt gepompt en dat zorgt voor lagere rentes. Dit zorgt ook voor een neerwaartse trend in hypotheekrentes. Die tarieven zijn historisch laag,

ABN Amro kwam eind mei met het bericht dat het tarief voor een hypotheek met een rentevaste periode van twee jaar naar 0,99 procent gaat, dus onder de 1 procent duikt.

“ABN binnenkort richting negatieve hypotheekrentes?”, reageerde een twitteraar. En dat is nu bij een paar klanten het geval. Een woordvoerder van ABN Amro vertelt dat elf klanten geld ontvangen in plaats dat ze rente moesten betalen over hun hypotheek. Als de rente verder daalt, kan dit aantal nog oplopen.

OPSLAG

Feit is overigens dat hypotheekverschaffers grotendeels zijn afgestapt van de variabele hypotheek die is gekoppeld aan euribor. “Zo is ING overgestapt op een ander systeem”, vertelt Corné van de Sande. Dat is een bewuste keuze volgens de hypotheekadviseur. Bij de hypotheekverschaffers die negatieve rente (moeten) uitbetalen >>>

tekst • Wendy Braanker
beeld • iStockphoto

hypotheken



'Houders van nieuwe aan
euribor gekoppelde leningen
zijn direct de pineut als de
euribor stijgt'



'Nederlandse banken besteden zo weinig mogelijk woorden aan de negatieve hypotheekrente'

gaat het dan ook veelal om contracten die dateren van voor 2009. Cijfers over het totaal aantal mensen dat een variabele en aan euribor gekoppelde hypotheek heeft afgesloten, zijn niet voorhanden. Ook de Nederlandsche Bank (DNB) en de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) kunnen hier geen duidelijkheid over geven. Het is wel bekend dat niet iedereen met zo'n hypotheek nu al negatieve rente krijgt uitbetaald. Zo liet de Rabobank eerder weten dat slechts een groep van twintig klanten maandelijks geld ontvangt, terwijl deze bank (zo meldde media eerder) in totaal 4700 klanten heeft van wie de hypotheekrente wordt berekend met euribor. Dat deze mensen nog boven de streep zitten - en maandelijks geld moeten afdragen voor hun hypotheek - komt door de opslag die de bank (net als andere banken) rekent.

30

Corné van de Sande vertelt dat de opslag op een (variabele) hypotheek per bank en per contract kan verschillen. Dit percentage hangt onder andere samen met het risicoprofiel van de klant. In de media worden opslagen genoemd die variëren van 0,65 tot 2,7 procent. Dit percentage was voor 2009 soms nog lager, maar het percentage is de afgelopen jaren - met het wegzakken van de rente - overal in de markt opgelopen.

Op een internetplatform schrijft iemand met de naam Roger: "Ik heb een hypotheek van ING met een 1 maand-euribor rente en daarbovenop een opslag van 1,1 procent. Ik betaal nu ongeveer 0,9 procent." Dat is dus een negatieve rente plus opslag. "Laat de rente nog maar verder zakken."

RAMPZALIG EN ONNATUURLIJK

De vraag is natuurlijk of de rente nog verder gaat dalen. Casper de Vries, hoogleraar monetaire economie aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam ziet nog wel wat 'neerwaartse druk'. Ook al is het meeste al ingeprijsd in de markt, zegt hij. Financiële markten lopen vaak vooruit op wat de ECB aan rentestappen (of ander monetair beleid) bekend gaat maken.

De Vries noemt het beleid van de ECB overigens rampzalig en de gevolgen onnatuurlijk. Er is te veel geld in de markt terecht gekomen met het idee dat de economie een extra stimulans nodig had. Hij vreest dat de ECB die aanpak niet op korte termijn gaat veranderen. Hij pakt een nagslagwerk over rentes van uit de kast: The history of interest rates. Hierin een overzicht van rentes door de eeuwen heen. "We hebben nog nooit een negatieve rente gehad. En dan bedoel ik een nominale rente. Het is wel eerder gebeurd dat de inflatie hoger was dan de rente. Maar wat nu gaande is heeft zich nog nooit voorgedaan. Het is volkomen onontgonnen terrein", zegt hij met het oog op de gevolgen van het ECB-beleid.

ANDERE LANDEN

Nederland is niet het enige land waar hypotheeknemers te maken hebben met een negatieve hypotheekrente. Denemarken ging ons voor. Ook België en Zwitserland hebben er mee te maken, volgens insiders, al is het overal op kleine schaal. Toch zullen meer mensen profiteren van een negatieve rente op hun hypotheek als de rente in

het Eurogebied nog verder omlaag gaat. Geschillencommissie Kifid meldt dat er nog een paar individuele procedures lopen van mensen die menen recht te hebben op uitbetaling door een negatieve rente onder de streep. Vooruitlopend op een uitspraak van de Geschillencommissie kan Kifid hier inhoudelijk niet verder op ingaan.

Nederlandse banken besteden zo weinig mogelijk woorden aan de negatieve hypotheekrente en de gevolgen. En dat is ergens te begrijpen. De negatieve rente is immers een bizar neveneffect van de (te) lage rente in Europa waaraan nog veel meer haken en ogen zitten. Zo vreest De Vries dat mensen straks wellicht moeten gaan betalen om hun spaargeld bij een bank te stallen. Hij vreest ook oververhitting van de huizenmarkt omdat de rentes extreem laag zijn. "De andere kant van het verhaal is dat het aantal huizen dat onder water staat, snel zal afnemen. Dat is een mooi bijeffect."

STRATEGIËN

De geluksvogels die nu (of waarschijnlijk op korte termijn) aanspraak kunnen maken op negatieve hypotheekrente doen er goed aan dit te koesteren, staat op het forum van homefinance.nl te lezen. John schrijft terecht dat er zijn nog maar weinig banken een aan euribor gekoppelde lening aanbieden. "En als ze dat al doen dan is dit totaal niet interessant meer. In het verleden was het de euribor rente met een kleine opslag, afhankelijk van je risicoprofiel was dat rond 1 procent. Met de extreem lage euribor bieden banken nu een heel klein beetje euribor en een forse opslag. Dan praat je over meer dan 2,5 procent. Stel dan dat euribor (dus de rente in Europa) gaat stijgen, dan ben je gelijk de pineut." ■