

Looptijd hypotheek voorbij, rente fors omhoog

Gepubliceerd: 20 augustus 2008 10:36 | Gewijzigd: 21 augustus 2008 10:46

Vijf jaar geleden sloten veel starters een hypotheek af tegen een lage rente. De looptijd van die hypotheeken is nu voorbij. En de rente is fors gestegen.

Door onze redacteur Egbert Kalse

Rotterdam, 20 aug. Vijf jaar geleden sloten veel starters een hypotheek af tegen een lage rente. De looptijd van die hypotheeken is nu voorbij. En de rente is in de tussentijd fors gestegen.



Foto: Peter Hilz

Lex Sjoerds uit Soest is er nog kwaad over. Zijn zoon – met een inkomen van rond de 20.000 euro per jaar– kocht in 2003 een appartement in Baarn voor 150.000 euro. Bij de plaatselijke SNS Bank sloot hij een hypotheek af tegen 4,2 procent rente. Dat was krap aan voor de zoon, maar met de lage rente van toen ging het net.

• **Discussie** - [Vreest u dat u de komende jaren uw hypotheeklasten niet meer kunt dragen?](#)

De looptijd van de hypotheek was vijf jaar, en begin van de zomer toog Sjoerds opnieuw naar de bank om de hypotheek van zijn zoon te verlengen. „Eigenlijk wilden ze niet meer. Volgens de bank had de overheid hen verboden nog hypotheeken van meer dan vijf keer iemands inkomen te financieren”, zegt Sjoerds. Hij probeerde het bij andere banken, maar die kwamen met hetzelfde verhaal: iemand met een inkomen van 20.000 euro kan geen hypotheek van 150.000 euro krijgen. De zoon van Sjoerds had echter al een hypotheek van 150.000 euro, waar zijn ouders deels borg voor staan.

Na lang praten was SNS bereid de hypotheek te verlengen en Sjoerds kreeg een vervolg aanbieding. „De rente schoot omhoog naar 6,6 procent”, zegt Sjoerds. Hij liet het huis van zijn zoon opnieuw taxeren, de waarde bleek te zijn gestegen, en daarmee ook de executiewaarde. Op basis daarvan bleek SNS bereid 0,3 procentpunt van het eerste aanbod af

te halen, maar dat was het dan ook. De zoon van Sjoerds betaalt nu jaarlijks 6,3 procent rente en is 150 euro netto per maand meer kwijt aan zijn hypotheek dan voorheen.

Forse renteverhoging

Het voorbeeld van de familie Sjoerds staat niet op zichzelf. Naar verwachting zal de komende twee jaar 15 tot 20 procent van de huizenbezitters zijn hypotheek moeten oversluiten. Dat komt neer op ongeveer een miljoen mensen, zegt directeur Edmond Hilhorst van de financiële vergelijkingssite Independer. En zeer waarschijnlijk zullen al deze mensen een forse renteverhoging krijgen, met bijbehorende hogere maandlasten.

De gemiddelde hypotheekrente is de afgelopen vijf jaar gestegen van gemiddeld 3,6 procent tot 6 procent (afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm). Bij een gemiddelde hypotheek van ruim 291.000 euro (cijfer tweede kwartaal 2008) betekent dat bruto (dus vóór verrekening van hypotheekrenteaftrek) een stijging van de rentelasten van ruim 7.000 euro per jaar, of 580 euro extra per maand. Daar vallen de hogere inflatie, de stijging van de premie van de ziektekostenverzekering of de duurdere benzine volledig bij in het niet.

Nu horen periodieke rentestijgingen net zo bij de hypotheekmarkt als rentedalingen. Toch is er dit jaar iets bijzonders aan de hand. Dat heeft te maken met de veranderde situatie op de hypotheekmarkt in 2003. Het jaar 2002 was namelijk het laatste jaar dat hypotheekverstrekkers een rentepercentage moesten rekenen van 6 procent voor hypotheek met een looptijd tot 5 jaar die onder de Nationale Hypotheekgarantie vielen, ongeacht de werkelijke rente op dat moment.

Veiligheidsmaatregel

Toen die veiligheidsmaatregel in 2003 werd opgeheven, doken diverse, vooral buitenlandse, aanbieders direct onder het 6-procentstarief. Banken als Bank of Scotland braken in rap tempo de vastgeroeste hypotheekmarkt in Nederland open door extreem lage rentes te bieden voor hypotheek met een looptijd van 5 of 6 jaar. Destijds was het heel normaal een hypotheek met een rente van rond de 3,5 procent af te sluiten.

Grote gevestigde Nederlandse aanbieders als Postbank en Rabobank, maar ook een prijsbreker als SNS, volgden al snel met even lage starttarieven voor hypotheek met een relatief korte looptijd. Daar kwam

nog bij dat hypotheekaanbieders het door de concurrentieslag minder nauw namen met de inkomenseisen van potentiële huizenkopers. Fijn voor nieuwkomers op de huizenmarkt, die dankzij de lage rente huizen konden kopen die daarvoor buiten bereik lagen.

Zeker de helft van de nieuwe hypotheeknemers sloot de afgelopen jaren hypotheek af met een looptijd korter dan 10 jaar. Starters op de woningmarkt proberen vaak de eerste jaren de woonlasten zo laag mogelijk te houden om te wennen aan de vaste lasten of domweg omdat hun inkomen het op dat moment niet toestaat een hogere rente te betalen. Het idee is dat de inkomens in de jaren erna wel zullen stijgen, net als de waarde van het huis. Daardoor kan de hypotheek later makkelijker gedragen worden, zo denken velen.

Marktverstoring

Normaal gesproken klopt die redenering redelijk. Maar nu wreekt zich de ernstige marktverstoring die in 2003 optrad. Inmiddels is de rente op de hypotheekmarkt gestegen tot gemiddeld 6 procent voor een hypotheek met een looptijd van 5 jaar. Voor langere looptijden gelden percentages van ruim boven de 6 procent. Banken zijn gestopt met stunten met de tarieven, omdat de rente op de kapitaalmarkt is verhoogd en omdat de kredietcrisis banken minder scheutig heeft gemaakt met het uitlenen van geld. Voor huizenkopers is het dus lastiger én duurder geworden geld te lenen.

En juist nu loopt van een groot deel van de huizenkopers uit 2003 de rentevaste periode voor het eerst af. NationaleHypotheekPas, een hypotheekaanbieder, becijferde deze week dat daardoor „tienduizenden gezinnen” in financiële problemen gaan komen.

Woordvoerder Hans André de la Porte van de Vereniging Eigen Huis (VEH) vindt dat hypotheekaanbieders niet moeten overdrijven. „De rente daalt zelfs weer licht, en de huizenprijzen stijgen nog steeds. Veel mensen zijn er de afgelopen vijf jaar qua inkomen op vooruit gegaan, die kunnen de hogere kosten wel dragen.”