

Waarom daalt de hypotheekrente niet in gelijke tred met de ECB-rente mee?

De Europese Centrale Bank (ECB) heeft de basisrente op 5 maart verlaagd tot 1,5 procent.

Veel mensen, waarschijnlijk ook u, vragen zich af waarom de hypotheekrente van hypotheek-verstrekters niet in gelijke trend mee daalt.

De hypotheekrente is afhankelijk van meer factoren dan de rente van de ECB.

Er bestaat geen harde koppeling tussen de rente van de ECB en de hypotheekrente.

Het rentetarief bestaat globaal uit funding, risico en administratiekosten en een winstmarge voor de hypotheekverstrekker.

Op het gebied van de kosten spelen belangrijke ontwikkelingen.

• Stijgende fundingkosten.

Hypotheek worden gefund door het aantrekken van geld via de spaarmarkt en de kapitaalmarkt.

De spaartarieven zijn op dit moment aanzienlijk hoger dan een jaar geleden.

Dit geldt ook voor de kapitaalmarktrentes, want hoewel de rentesituatie enigszins verbetert, is er nog steeds grote schaarste aan (lang) geld.

Het ECB tarief is een tarief voor kortlopende funding.

Omdat hypotheekleningen doorgaans een lange looptijd hebben, kunnen deze niet kort worden gefund, zonder het risico te lopen dat de bank niet het geld tijdig kan terugbetalen aan de spaarders en andere kapitaalverschaffers.

• Stijgende risicokosten.

Hypotheekverstrekkers nemen in de bepaling van hun tarief risicokosten mee.

Hiermee dekken ze de kosten die gemaakt worden in het geval de hypotheek niet betaald kan worden door de klant.

Bijvoorbeeld als een klant door werkloosheid zijn hypotheek niet meer kan betalen of als er sprake is van een executieverkoop.

Deze verwachte verliezen worden meegenomen in de berekening van het tarief.

Door de huidige economische ontwikkelingen is dit risico nu hoger dan normaal.

• Waarom maatregelen op het euribortarief?

De bank moet een voldoende liquiditeits en solvabiliteitspositie aanhouden om te voldoen aan de verplichtingen van DNB.

Die verplichting is bij het verstrekken van een hypotheek langer vastgelegd.

Populair gezegd wordt een deel van de liquiditeit omgezet in stenen.

En omdat de bank de lening niet zomaar opeisbaar kan stellen als zij liquiditeit te kort zou komen, moet de bank ook voldoende lang geld aantrekken bij een hypotheek met euribor rente.

Zou een bank hypotheekleningen met euribor rentetarief te kort funden dan loopt de bank een onacceptabel risico, dat de bank niet het geld tijdig kan terugbetalen aan de spaarders en andere kapitaalverschaffers.

Er moet dus voor langere periode geld worden aangetrokken.

Om langer geld te kunnen aantrekken moet een opslag op het euribortarief worden betaald.

Deze opslag is zoals genoemd hoger geworden als gevolg van de kredietcrisis en de schaarste van geld op de kapitaalmarkt.

In plaats van deze hogere kosten op 1 door te berekenen in de tarieven voor klanten

(middels opslagen) heeft ING ervoor gekozen om tijdelijk het aandeel variabele rente te maximeren tot 50% van de totale hoofdsom.

Conclusie

Vrijwel alle kostencomponenten van een hypotheek zijn de afgelopen periode sterk gestegen.

Of het nu gaat om langlopende hypotheekleningen of om hypotheekleningen met een variabele rente.

Omdat er bovendien geen directe koppeling met de rente van de ECB bestaat

(korte versus lange liquiditeit) merkt de consument niet direct de gevolgen van de rente-verlagingen van de ECB.