

# Lange hypotheken duurder

14 februari 2011, 7:31 uur | FD.nl

Door: Cor de Horde en Pieter Lalkens

**Hypotheken met lange rentevaste termijnen worden de komende jaren fors duurder door nieuwe toezichtsregels die banken veiliger moeten maken.**

Het is de zoveelste maatregel in korte tijd die het consumenten moeilijker maakt om aan een hypothecaire lening te komen. Dat is slecht nieuws voor de hypotheekmarkt, en daarmee ook voor de woningmarkt.

Voor banken wordt het straks minder aantrekkelijk om leningen met een lange vaste rente te verstrekken. Door de nieuwe internationale regels, in jargon Basel 3, worden financiële instellingen verplicht om langlopende kredieten te financieren met langlopende middelen. Nu financieren zij een groot deel door kortlopende obligaties uit te geven. Voor banken is het lastig en in elk geval erg duur om bijvoorbeeld obligaties uit te geven die twintig jaar lopen.

## Duurdere leningen

Volgens bankiers kunnen leningen met lange rentevaste termijnen, vooral van meer dan tien jaar, daardoor flink duurder worden, tot een half procentpunt. De lange hypotheekrente is de afgelopen jaren al opgelopen doordat securitisering, een goedkope financieringsvorm voor banken, na de Lehman-crisis uit de gratie is geraakt.

Lange hypotheekleningen zijn vooral in Nederland populair. Vorig jaar koos meer dan 10% van de woningkopers voor een zeer lange rentevastperiode. In de jaren 2006 en 2007 had meer dan 30% van de nieuwe hypotheekleningen een looptijd van meer dan tien jaar. Rentevaste periodes van vijf tot tien jaar waren vorig jaar goed voor 40% van de nieuwe leningen.

'Geld voor langere termijnen gaat steeds duurder worden', zegt Reinier van Fulpen, directeur personal finance van BNP Paribas in Nederland. Hij verwacht dat veel banken deze aanpassing zullen laten zien in de komende tijd. De Franse bank BNP wist vorig jaar nog fors marktaandeel te winnen op de hypotheekmarkt door leningen aan te bieden via onder meer keten De Hypotheker en verzekeraar Reaal. Het aandeel van BNP bedroeg vorig jaar 6% van de nieuwe hypotheekproductie.

## 'Onzekerheid onder Basel 3'

Directeur Hendrik Jan Luikinga van Amstelhuys, het financieringsbedrijf voor de hypotheekleningen van Delta Lloyd Bank, onderschrijft het verhaal van Van Fulpen. 'Er is nog veel onzekerheid over hoe banken lange leningen moeten meetellen onder Basel 3. Banken zullen daarom voorzichtig zijn en dit vermoedelijk in de prijsstelling van hun lange vaste rentes meenemen.'

Hij voegt eraan toe dat Delta Lloyd Bank dit probleem niet heeft. Die bank is onderdeel van een verzekeraar. Dankzij de levensverzekeringen is er voldoende lange financiering voorhanden.

## Maatregelen

De hypotheekmarkt wordt getroffen door een reeks van maatregelen. Naast de gevolgen voor lange rentes is er de eis dat banken meer duur bufferkapitaal moeten aanhouden. Dat zullen ze doorberekenen in de rente. Bovendien maakt Basel 3 een financieringsmethode voor banken, de securitisatie, een stuk lastiger en dus duurder.

Basel 3 komt boven op andere maatregelen die hypotheekleningen duurder maken. Zo stelt de AFM steeds strengere regels aan hypothecaire leningen. Bovendien mogen huizenkopers sinds de nieuwe Nibud-normen minder lenen.