

Duitse hypotheeken:

Duitse banken zich op de Nederlandse hypotheekmarkt. Vooral voor oversluiters biedt de 'Duitse hypotheekroute' veel voordelen.

Tekst Rien Meijer

Om met het goede nieuws te beginnen: voor een Duitse hypotheeklening betaal je écht een veel lagere rente dan voor Nederlandse, en ze staan in principe voor elke Nederlander open. Banken met een 'Europees paspoort' mogen namelijk actief zijn in andere landen binnen de Europese Economische Ruimte (de Europese Unie plus Noorwegen, IJsland en Liechtenstein). Iedereen kan dus over de grens voor een hypotheeklening gaan shoppen. En de hypotheekrente is gewoon aftrekbaar.

BANK WIL ONDERPAND KENNEN

Toch worden er nog weinig hypotheeken bij een buitenlandse bank afgesloten. De voornaamste reden is dat een bank het onderpand wil kennen; dat ligt bij een buitenlandse woning erg ingewikkeld. De Nederlandse banken verstrekken ook nauwelijks hypotheeken voor een tweede woning van een Nederlander in het buitenland. De tweede reden is dat de bank moet voldoen aan de Nederlandse regelgeving. Het toezicht ligt bij de buitenlandse toezichthouder, maar de consument heeft wel recht op de Nederlandse bescherming.

Dat de Duitse hypotheeken de laatste tijd in de belangstelling staan, komt vooral door de rente. Die ligt bij onze oosterburen gemiddeld zo'n 1 tot 2% lager dan bij Nederlandse banken, die de rentemarge sinds eind 2011 weer flink hebben opgeschroefd. De Duitse banken beginnen hierop in te spelen.

HELE NEDERLANDSE MARKT

Terwijl in de grensstreek (vooral Zuid-Limburg) al langer Duitse hypotheeken werden aangeboden, kwam de Volksbank Emmerich-Rees op 1 oktober 2011 als eerste met een aan-

bod voor de héle Nederlandse markt. Via een exclusieve overeenkomst met financieel adviesbureau Smartfee.nl uit Utrecht. Inmiddels is het potje van de Volksbank voor Nederlandse hypotheekleningen, aanvankelijk een bescheiden €25 miljoen, verruimd en lopen meer banken warm voor zo'n samenwerking. Zij hebben een Nederlandse tussenpersoon nodig, omdat de Duitse wet banken verbiedt actief klanten te werven over de grens.

Bovendien fungeert die intermediair voor de buitenlandse bank als de ogen en oren voor de Nederlandse markt. Duitse banken willen graag weten met welke mensen en welke huizen ze van doen hebben. 'Mensen die een hypotheek afsluiten bij de Volksbank moeten naar Emmerich om daar het contract te tekenen. De bank zorgt voor een Nederlands sprekende adviseur', vertelt Corné Leenaars van Smartfee.nl. 'Onze klanten moeten een breed scala van vragen beantwoorden', zegt Gerrit van den Bosch van Grenswoningen.nl. Dit in Nijmegen gevestigde bedrijf is in een vergevorderd stadium voor een vergelijkbare, exclusieve samenwerking met een Duitse bank.

Anders gaat het eraan toe in de grensstreek, die door banken aan de andere kant van de grens als natuurlijk werkgebied wordt beschouwd. Ger Leenen, een zelfstandige makelaar in Limburg die zich heeft toegelegd op Duitse hypotheeken, rijdt regelmatig met een stel Duitse bankiers door 'zijn' provincie om huizen te bekijken. Een aantal Duitse banken stuurt een eigen medewerker naar Nederland om het onderpand te controleren.

Het illustreert de degelijke manier waarop Duitse banken te werk gaan. De eisen zijn een stuk strenger dan bij Nederlandse geldver-

strekkers. Zo gaan de Duitsers niet uit van het bruto-inkomen, maar van het netto besteedbare inkomen, is een vast dienstverband een voorwaarde en kan een erfpachtverplichting reden zijn voor een afwijzing. 'Wij moeten vaak "nee" verkopen', zegt Leenaars dan ook.

FLINKE ZAK GELD

Verder financieren de Duitsers tot maximaal 85% van de executiewaarde, wat in de regel neerkomt op 70% tot 75% van de (aankoop)waarde van een woning. Naarmate het huis duurder wordt, daalt dat percentage nog. Dat maakt de Duitse hypotheek vooral interessant voor oversluiters, die een aardige overwaarde inbrengen. 'Toch zijn wij nog verbaasd over het flink aantal starters dat zich bij ons meldt', zegt Leenaars. Zij moeten immers een behoorlijke zak geld meenemen om een Duitse hypotheek te krijgen en komen vooralsnog niet aanmerking voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).



degelijk en goedkoop

Dat de verstrekte hypotheek altijd lager is dan de executiewaarde van de woning kan er volgens Jeroen Oversteegen, directeur van de Nationale Hypotheekbond, toe leiden dat Duitse banken sneller overgaan tot een executieverkoop van een woning. Bij een relatief lage hypotheek krijgt de bank bij gedwongen verkoop immers hoogstwaarschijnlijk de hele lening terug.

Er zijn meer nadelen. Zo mag in Duitsland doorgaans elk jaar maar 5% van de hypotheeksom boetevrij worden afgelost en dan nog alleen op een vast moment. Het aflossen van 10% is wel bespreekbaar. In de constructie die Smartfee.nl met de Volksbank Emmerich-Rees is overeengekomen, mag de klant jaarlijks standaard 10% van de oorspronkelijke hoofdsom aflossen. Let verder op dat in de voorwaarden geen (extra) aflosverplichting is opgenomen, mocht de waarde van het huis onverhoopt dalen.

Een ander addertje onder het gras dreigt als de klant zijn huis verkoopt en vervolgens geen ander huis koopt, maar bijvoorbeeld gaat

huren. Als de dagrente op dat moment lager is dan de overeengekomen contractrente, kan er een boete gelden. Maar ook daarover zijn aanvullende afspraken te maken.

AFLOSSINGSVRIJ IS ONMOGELIJK

En *last but not least*: Duitse banken bieden geen aflossingsvrije hypotheeken aan. Een speciaal voor de Nederlandse markt ontwikkelde bankspaarhypotheek of een annuïteitenhypotheek – meer smaken zijn er niet. Tot voor kort zou dit alles in Nederland als zeer ouderwets zijn bestempeld, maar de tijdgeest heeft het oerdegelijke hypotheekaanbod van onze oosterburen bijzonder actueel gemaakt. De aflossingsvrije hypotheek heeft ook in Nederland zijn langste tijd gehad en het klimaat is er steeds meer een van 'eerst sparen, dan pas kopen'.

Voornaamste 'nadeel' van een annuïteitenhypotheek: je begint meteen met aflossen, waardoor je minder profiteert van de hypotheekrenteaftrek. Bij een hypotheek van €250.000, een hypotheekrente van 6%, een looptijd van 30 jaar en een marginaal belastingtarief van 42% is een bankspaarhypotheek ongeveer €65.000 goedkoper dan een annuïteitenhypotheek. Toch is dit nadeel maar betrekkelijk. Want wát de uitslag van de verkiezingen op 12 september ook zal zijn, de huidige regels rond de aftrek gaan zo goed als zeker op de schop. Dat maakt de Duitse hypotheeken meteen een stuk interessanter.

Aangezien banksparen bij een Duitse bank niet zo aantrekkelijk is – de spaarrente is daar nog lager dan hier – kiest bij Smartfee.nl

meer dan 80% van de klanten nu al voor een annuïteitenhypotheek. Het te betalen maandbedrag (aflossing plus rente) wordt daarbij

DE RENTE LIGT ZO'N
1 TOT 2% LAGER

zo samengesteld dat dit de hele looptijd gelijk is. Een oplopende rente kan het kostenplaatje danig in de war schoppen, reden waarom vanuit de meeste mensen de rente voor lange tijd (minimaal 10 jaar) vast laten leggen.

'BAUSPARLEHEN'

Wie door de molen komt en alle bovenstaande bezwaren voor lief neemt, kan bij Duitse banken rekenen op een snelle afhandeling (doorgaans binnen vier weken) en een zeer aantrekkelijke rente. Via Smartfee.nl varieert die momenteel van 3,2% (bij leningen tot €300.000, tot 60% van de executiewaarde en vijf jaar vast) tot 4,1% (85% executiewaarde en tien jaar vast), terwijl huizenkopers in de grensstreek nog voordeliger uit zijn: grofweg van 2,6% (vijf jaar vast) tot 3,3% (tien jaar vast).

Het kan zelfs nog lager, met *Bausparlehen*. Daarbij los je bijvoorbeeld de eerste tien jaar niets af en betaal je over het hele bedrag hypotheekrente. Ondertussen spaar je een deel, zeg €40.000, tegen een zeer bescheiden spaarrente. Na tien jaar los je dat bedrag in één keer af op de totale lening. Zo kun je de eerste tien jaar wel volledig profiteren van de hypotheekrenteaftrek. Daarna ga je dan verder met een annu- ▶



iteitenhypotheek, met jaarlijkse aflossing, tegen een vooraf vastgestelde rente die nog een stuk lager ligt dan die over de eerste tien jaar.

Een en ander blijft niet onopgemerkt. De Limburger Leenen kan de vraag naar Duitse hypotheeken nauwelijks aan, Leenaars van Smartfee.nl spreekt van een 'heel mooie productie' en Van den Bosch zegt op de website van Grenswoningen.nl nu al 1000 tot 2000 bezoekers per dag te verwelkomen.

DENEN VOLGEN

Alle drie de tussenspersonen voorzien dat meer buitenlandse banken hier hun entree gaan maken. Zij wijzen daarbij op Denemarken, waar de hypotheekrentetarieven gemiddeld circa 1,5 à 2% lager liggen dan bij ons. Afgelopen juni kondigde Solid Mortgages uit Leiden al aan in de loop van 2013 een hypotheek naar Deens model op de markt te brengen. Deze hypotheeken worden één-op-één gefinancierd met obligaties. Vereniging Eigen Huis bleek bereid geld in het initiatief te steken, evenals de Hypotheekshop.

Concurrent De Hypothekers Associatie voerde ook 'intensieve gesprekken' met Solid Mortgages, maar houdt zich nog afzijdig. 'Ik ben een enorme voorstander van het Deense hypotheekmodel, maar heb gereede twijfel of ze het hier van de grond gaan krijgen', zegt directeur Bas Millenaar. 'Ze moeten eerst een grote financier zien te vinden, maar daar is de tijd niet echt naar. De banken zien het als concurrentie, dus die werken absoluut niet mee. En de Nederlandse overheid zegt "leuk idee", maar doet er vervolgens niets mee.'

AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEKEN

Aanbieder & product	Effectieve rente (%) bij 75% EW		Opslag (%) tophypotheek bij 125% EW		Opslag (%) bij verlenging	Test voorwaarden
	Variable rente	5 jaar rentevast	10 jaar rentevast	T.o.v. NHG		
Rabobank Aflossingsvrije hypotheek	3,87	3,86	4,83	0,50	0,27-0,3	7,5
ASR Verzekeringen WelThuis Hypotheek	3,51	4,03	4,97	0,8-0,9	0,60	5,7
De Hypotheker SKP Budget Delta Lloyd	3,61	4,34	5,00	0,55	0,55	-0,35 5,7
Acadium Bastion Aflossingsvrije offerterente		4,34	5,03	0,70	0,40	6,8
De Hypotheekshop Netto Plus Delta Lloyd	3,61	4,39	5,05	0,55	0,55	-0,35 6,1
Syntus Achmea Vastgoed Basishypotheek		4,29	5,08	1,00	0,80	6,3
SPF Beheer Aflossingsvrije hypotheek		4,34	5,08			6,8
De Hypotheker SKP Delta Lloyd	3,61	4,44	5,11	0,55	0,55	-0,35 7,1
MoneYou Internet Hypotheek (2)	3,51	4,13	5,17			6,1
Acadium Bastion Aflossingsvrije dagrente		4,50	5,18	0,70	0,40	7,4
Eigen Huis Hyp. service FBTO Afl. vrije Hyp.	3,82	4,40	5,18	0,60	0,30	6,9
Woonfonds Voordeel Lijn Afl. vrije hyp.		4,40	5,18	0,60	0,30	6,4
MoneYou Internet Hypotheek (4)	3,51	4,23	5,27			6,3
Syntus Achmea Vastgoed Comforthyp.		4,50	5,29	1,00	0,80	7,4
Friesland Bank Aflossingsvrije hyp.	3,82	4,13	5,29	0,60	0,40	6,9
Nationale-Nederlanden Basisvariant Hyp.		4,39	5,34	0,60	0,40	0,20 5,5
ING Basistarief		4,24	5,40	0,70	0,50	6,5
Florius Profijt drie Aflossingsvrije Hyp.	3,82	4,40	5,40	0,70	0,40	6,0
Woonfonds Aflossingsvrije Hypotheek	3,72	4,61	5,40	0,60	0,30	7,9
De Hypotheker SKP Oosteroever Profijtv.		4,40	5,40	0,70	0,60	6,5
Obvion Compact Hypotheek	3,61	4,34	5,40	0,60	0,20	6,3
Centraal Beheer Aflossingsvrije Hyp.	3,93	4,61	5,40	0,60	0,30	6,2
Aegon Aflossingsvrij offerterente	3,20	4,76	5,45	0,70	0,40	6,8
Hypotrust Spaar OK Hypotheek	3,25	5,00	5,45	1,00	0,50	6,4
Delta Lloyd Fixe-Budget Hypotheek		4,87	5,48	0,55	0,10	-0,35 4,8
De Hypotheker SKP Oosteroever	3,98	4,50	5,50	0,70	0,60	7,5
ING Aflossingsvrije Hypotheek	2,63	4,31	5,53	0,70	0,50	7,4
SNS Bank Budget Hypotheek Aflosvrij	3,72	4,55	5,55	1,10	0,60	6,4
Nationale-Nederlanden Aflossingsvrije Hyp.		4,55	5,55	0,60	0,40	7,4
ABN Amro Budget hypotheek	4,03	4,40	5,55	0,60	0,30	6,4
ASR Verzekeringen Basisrente Hypotheek		4,40	5,55	0,80	0,60	5,8
Centraal Beheer Aflossingsvrije Plus Hyp.	3,93	4,82	5,61	0,60	0,30	7,7
Obvion Basis Hypotheek	3,61	4,55	5,61	0,60	0,20	7,5
Aegon Aflossingsvrij dagrente	3,20	4,92	5,61	0,70	0,40	7,4
Delta Lloyd Fixe-DrieSterrenHypotheek	3,66	4,97	5,64	0,55	0,10	-0,35 6,6
RegioBank Budget Hypotheek Aflosvrij	3,77	4,87	5,66	0,90	0,60	6,6
Florius Profijt twaalf Aflossingsvrije Hyp.	3,82	4,66	5,66	0,70	0,40	6,9
Bank of Scotland Budget hypotheek	3,87	4,65	5,69	0,7-0,75	0,55	5,3
Hypotrust Profijtvoorw. Aflossingsvrij		4,71	5,71	1,10	0,80	6,2
Hypotrust Zeker Weten, Profijtvoorw.		4,71	5,71	1,10	0,80	
Reaal Aflossingsvrij Verantwoord Wonen		5,18	5,77	1,25	0,50	6,3
Obvion Aflossingsvrije Hypotheek	3,61	4,76	5,82	0,60	0,20	8,1
BLG Aflossingsvrije Hypotheek	3,72	4,97	5,82	0,90	0,60	7,9
ABN Amro Aflossingsvrije hypotheek	4,03	4,66	5,82	0,60	0,30	7,5
Hypotrust Aflossingsvrije Hypotheek	3,82	4,82	5,82	1,05-1,1	0,75-0,8	7,2
De Hypotheekshop Voordelige Keus	2,84	4,76	5,82	0,65-0,9	0	4,4
Hypotrust Zeker Weten, Standaard	3,82	4,82	5,82	1,10	0,80	
Bank of Scotland Aflossingsvrije hyp.	3,87	4,80	5,85	0,7-0,75	0,55	6,8
WestlandUtrecht Bank Maatwerk in Rente		4,71	5,87	0,60	0,40	0,20 6,0
ASR Verzekeringen Aflossingsvrije Hyp.		4,71	5,87	0,80	0,60	7,7
WestlandUtrecht Bank Konstans Hyp.	2,83	4,87	6,08	0,60	0,40	7,9

— Peildatum: 13 augustus 2012. Bij de Rabobank geven we de gemiddelde rente over juli 2012 weer. Die is gecorrigeerd voor de renteverandering sinds medio juli.

— Betreft een hypotheek van €200.000.

— EW = executiewaarde; dit is circa 85% van de vrijeverkoopwaarde.

— Bij MoneYou en SPF Beheer is een hypotheek van 125% van de executiewaarde niet mogelijk.

— Bij hypotheeken waarbij Delta Lloyd als geldgever optreedt, geldt bij verlenging van hypotheeken zonder NHG een rentekorting van 0,35% bij rentevaste periodes van 5 jaar en langer.

Bron Moneyview, Consumentenbond