

COLUMN



Maarten Schinkel

## Beleggen in tijden van cholera

Dit is geen tijd voor spaarders. Dit is een tijd voor leners. Zo lijkt het tenminste op het eerste gezicht. Wie zijn geld op een spaarrekening zet, krijgt nauwelijks rente. De inflatie is laag, maar zelfs dan wordt de koopkracht van het spaargeld toch langzaam uitgehold.

De vermogensrendementsheffing mag dan vanaf volgend jaar zijn bijgesteld, die zorgt er hoe dan ook voor dat het vermogen onder de huidige omstandigheden een negatief rendement heeft als het alleen wordt gespaard. De 4 procent fictief rendement waar de fiscus bij vermogens tot nu toe vanuit ging, is gesplitst in 1,63 procent voor kleinere vermogens en 5,5 procent voor grotere. Dat is in de veronderstelling dat grote vermogens méér rendement opleveren. De ratio daarachter is een raadsel.

De alternatieven voor sparen lijken weinig beter. Beleggen in aandelen? Veel aandelen zijn, door de lage rentestand, zeer hoog gewaardeerd. Het wordt lastiger aandelen te vinden die nog veel opwaarts potentieel hebben en misschien is de hele markt nu wel zo duur dat beleggen in aandelen riskant wordt.

Dat geldt ook voor obligaties, waarvan de koersen fors zijn opgedreven door de Europese Centrale Bank, die 80 miljard euro per maand aan staats- en andere leningen opkoopt. De belegger wordt hier dubbel gestraft: hij krijgt, door die hoge obligatiekoersen, een heel laag effectief rendement. En hij loopt ook nog eens risico op koersdalingen van die obligaties. Dat bleek de afgelopen week, toen de obligatiekoersen daalden na de verkiezing van Donald Trump in de VS, hoewel die dalende obligatiekoersen nu wel zorgen voor een iets hogere rente. Voor al deze beleggingen geldt, net als bij sparen, de lage, maar intussen wel doorknagende inflatie én de vermogensbelasting.

Het intact houden van de koopkracht van uw vermogen is momenteel al een opgave

Wat dan? Vastgoed? De huizenmarkt in Nederland krijgt veel weg van een winner-take-all-markt, waar in de grote steden de prijzen stijgen, maar elders veel minder gebeurt. Grondstoffen en andere exotische beleggingen zijn de afgelopen tien jaar veel toegankelijker geworden voor de particulier. Trackers en Exchange Traded Funds (ETF's) maken deelname mogelijk. Maar wie zich op de grondstoffenmarkten begeeft, doet dat op eigen risico. Geen mens zal in staat geweest zijn de ontwikkelingen van de afgelopen drie jaar op de oliemarkt te voorzien. En goud mag dan het domein zijn van dromen, complotten en exotische theorieën, veel peil is er niet op te trekken. Het staat voornamelijk stil, zeker gezien de enorme politieke schokken van de laatste tijd.

Zo komen we onvermijdelijk op de verkiezing van Trump tot president van de VS. Zijn economisch program vertoont, voor zover al bekend, voorsnog niet veel samenhang, veel is nog onduidelijk en de uitvoerbaarheid hoogst onzeker. Is dit het begin van een renaissance van de Amerikaanse economie? Het begin van een nieuwe crisis? Verandert er misschien per saldo zeer weinig? Geen idee. De politieke onzekerheid strekt zich uit tot Europa.

Wat de centrale banken gaan doen, die al jaren een allesbepalende invloed hebben op de financiële markten, is onbekend en hangt er vooral van af welk politiek en economisch scenario bewaarheid wordt.

Beleggen anno nu vraagt, samengevat, vooral om defensief gedrag: niet rekenen op veel rendement, een beetje spreiden en hopen op betere tijden. En intussen de zaak vooral intact proberen te houden.

Dit is een extra editie van de column van **Maarten Schinkel**, die elke donderdag wordt gepubliceerd.

ZEVEN VRAGEN OVER **HYPOTHEEKRENT**E

# Zorg voor ruimte in je maandbudget

Veel huiseigenaren profiteren van een sprookjesachtig lage hypotheekrente. Maar wat als die rente over een paar jaar nou eens flink stijgt?

Door **Lizanne Schipper** Illustratie **Anne Caesar van Wieren**

Verreweg de grootste hap uit de maandelijkse inkomsten is de hypotheek. Vorig jaar gaven Nederlanders gemiddeld 32,5 procent van hun besteedbare inkomen uit aan woonlasten, aldus het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). En dat percentage is de afgelopen vijf jaar nog licht toegenomen ook, terwijl de hypotheekrente in die periode sterk daalde. Wordt dat straks geen probleem als de rente stijgt? Zodra de rentevaste periode is verstreken, zullen de maandlasten oplopen. Volgens woningmarkteconoom Paul de Vries van de Rabobank, die onderzoek heeft gedaan naar de gevolgen van een stijgende hypotheekrente, valt het mee. Dat is deels te danken aan budget-instituut Nibud, dat bij een lage hypotheekrente een rem zet op de hoeveelheid geld die je mag lenen ten opzichte van je inkomsten. Dat betekent dat er in het maandbudget nog wel wat ruimte overblijft voor hogere woonlasten. De schade wordt bovendien beperkt doordat je tegenwoordig meestal (een deel van) je hypotheek gedurende de looptijd aflost. Je nieuwe rentetarief wordt dus berekend over een lager leenbedrag. Daarmee kun je ook nog eens in een lagere rentecategorie vallen, doordat het percentage van je schuld ten opzichte van de woningwaarde is gedaald.

Nog een paar mogelijke meevallers: in de loop der jaren stijgt doorgaans het salaris, bij een normale inflatie wordt de schuld vanzelf wat minder waard en de rente-af trek stijgt natuurlijk mee met de rente. Lang niet iedereen profiteert op dit moment van een bodemrente, want veel huiseigenaren hebben hun tarief al jaren geleden vastgezet. De Vries berekende dat zij nu een gemiddelde hypotheekrente hebben van tegen de 4 procent. Mochten zij zich over enkele jaren geconfronteerd zien met een tarief van 5,75 procent – een percentage dat is gebaseerd op een scenario dat directeur Klaas Knot van De Nederlandsche Bank dit voorjaar schetste – dan stijgen de maandlasten met gemiddeld 140 euro netto, aldus De Vries. Dat lijkt te overzien. Maar er is een flinke groep die zich niet naar dit gemiddelde voegt: de mensen die na de crisis een hypotheek afsloten tegen een lage rente. Volgens een grove berekening van De Vries zijn dat ongeveer 700.000 huishoudens. Stel dat hun inkomen de komende

jaren niet stijgt, dan passeren zij bij een renteverhoging de Nibud-norm. De Vries constateert dat binnen deze groep vooral zelfstandig ondernemers in de knel kunnen komen: zij blijken ten opzichte van hun inkomen gemiddeld genomen veel te lenen.

Maar ook als je ondanks hogere maandlasten nog wel binnen de Nibud-norm valt, is terugschakelen in levensstandaard geen pretje. Bovendien kan een rentestijging de huizenprijzen een tik geven. „Voorals de rente snel stijgt, kan dat door een psychologisch effect hard gaan”, zegt De Vries. Stel dat je tegen die tijd wilt of moet verhuizen, dan kun je in het ongunstigste geval met een restschuld opgezadeld raken. Wat te doen om een domper voor te zijn?

## 1 Kies voor een langere looptijd van de vaste rente

De meeste mensen kiezen voor een rentevaste periode van tien jaar. Bijvoorbeeld de Rabobank is dat de helft van de hypotheekklanten. Maar als je nu voor de

Als je middenin een rentevaste periode zit, is het een idee om extra af te lossen



keuze staat, kan het slim zijn om voor een langere periode te gaan, zegt financieel planner André Brusse. „De rente voor twintig of dertig jaar is nu erg laag.” Langer vastzetten is duurder, maar zeker bij verzekeraars valt het verschil mee. Bij de goedkoopste online aanbieder, MoneyYou, is het tarief voor tien jaar 1,45 procent, voor twintig jaar 2,05 procent en voor dertig jaar 3,10 procent. Dat je maximale leenbedrag door een hoger rentetarief iets zakt, kun je zien als zelfbescherming. Zit je nog middenin een rentevaste periode, dan is oversluiten of de rente middelen bij je huidige bank een optie. Maar (laat) eerst uitrekenen of het voordeel de boete waard is.

## 2 Zorg voor een gunstige verhuisregeling

Als je nu voor langere tijd een lage rente afsluit, let dan in de voorwaarden op de verhuisregeling. Die zorgt ervoor dat je datzelfde tarief mag meenemen wanneer je verhuist. Het verschilt per aanbieder hoeveel maanden er dan mogen zitten tussen de verkoop van je oude huis en de aankoop van een nieuwe woning.

## 3 Demp het risico met een mix van looptijden

Brusse adviseert zijn klanten regelmatig om het risico van rentefluctuaties te spreiden. Dat doe je door je nieuwe hypotheek in stukjes te knippen met verschillende rentevaste perioden en een gemiddelde looptijd van vijf jaar. Elke keer wanneer een periode verloopt, sluit je dat deel af tegen het dan geldende tarief. Mocht de rente de komende jaren nog verder dalen, wat kenners niet uitsluiten, dan kun je daar ook deels nog van profiteren. Heb je voldoende reserves, dan zou financieel planner Ramón Wernsen ook een flink deel variabele rente overwegen: door de jaren heen is die per saldo goedkoper gebleken dan vaste rente.

## 4 Koop tijd met rentebedenktijd

Tegen een renteopslag van 0,1 à 0,2 procent kun je bij sommige aanbieders regelen dat je na het verstrijken van de rentevaste periode nog één of twee jaar kunt wachten met het afsluiten van de volgende periode. Je kunt dan dus zelf het moment kiezen waarop je de rente opnieuw vastzet. Wernsen had er profijt van toen

hij vorig jaar een huis kocht in Alkmaar. Omdat hij een verdere rentedaling voorzag en de variabele rente op dat moment niet aantrekkelijk was, zette hij de rente voor een jaar vast met rentebedenktijd. Drie maanden geleden kon hij nieuwe afspraken aangaan, maar wachtte nog even. Dat gaat hem nu zeker een half procentpunt aan rente schelen.

## 5 Los extra af als je middenin een rentevaste periode zit

Als je middenin een rentevaste periode zit, is het een idee om extra af te lossen. Met een annuïtaire hypotheek kan dat dubbelop lijken, omdat je daarmee automatisch al aflost. Maar dat valt tegen: over de eerste tien jaar is die aflossing nog vrij beperkt. Meer aflossen betekent straks een lagere lening en vaak ook een lagere rentecategorie. Tenzij de huizenprijzen onderuitgaan, maar in die situatie is een lagere schuld helemaal prettig. Wel zit je spaargeld dan vast in stenen, waar schuwt Wernsen. „Dat bedrag kun je niet meer sparen of beleggen, terwijl dat allebei lucratiever wordt op het moment dat de rente stijgt.”

## 6 Spaar nu het verschil in lasten

Test of je hogere hypotheeklasten aan zou kunnen. Bereken wat je lasten ongeveer zouden zijn bij een rente van bijvoorbeeld 5 procent en leg het verschil met de huidige kosten maandelijks opzij. „Dan ben je het vast gewend”, zegt De Vries van Rabobank. Je legt meteen een buffer aan, een bedrag dat je bijvoorbeeld bij een daling van de huizenprijzen zou kunnen gebruiken om je onderwaarde te compenseren.

## 7 Breng je financiële toekomst in kaart

Misschien zijn hogere lasten over een aantal jaar wel totaal geen probleem. Hoe ziet je financiële situatie eruit op het moment dat je huidige rentetarief afloopt? Misschien dat tegen die tijd net de kinderen van de dure kinderopvang gaan of dat ze zijn afgestudeerd. Of er ligt een flinke promotie of erfenis in het verschiet. Al kunnen zich natuurlijk ook onverhoopte tegenvallers voordoen, neem ziekte of een scheiding. Het is maar net hoe ver je wilt gaan in je persoonlijke risicomanagement.