

NEGATIEVE RENTE EN DE WAARBORG SOM



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*

De woningmarkt trekt aan. Deels komt dat doordat de hypotheekrente ongekend laag is. Dat zou het gevolg zijn van het monetaire beleid van de Europese Centrale Bank (ECB) en het programma om obligaties op te kopen.

Een tijd geleden werd bekend gemaakt dat de Nederlandse Staat een [negatieve rente](#) vergoedde bij kortlopende staatsobligaties. Beleggers kopen een obligatie en krijgen na afloop minder terug dan ze in hebben gelegd.

Negatieve rente en waarborgsommen

Als je je nu afvraagt wat dit met jouw werk als makelaar te maken heeft, wil ik je wijzen op het feit dat een kortlopende obligatie van de overheid en een waarborgsom die bij de notaris wordt gestort, grote overeenkomsten vertonen.

In jouw koopcontracten staat de mogelijkheid dat de koper verplicht wordt om geld te storten onder de notaris. De verkoper kan zijn of haar schade op dit bedrag verhalen als de koper uiteindelijk de plichten uit het koopcontract niet nakomt.

Gaat de levering wel door, dan ontvangt de koper de waarborgsom terug van de notaris (of hoeft de koper alleen nog het restant van de koopsom over te boeken).

De notaris is daarnaast verplicht om de (op dit moment lage) rente die de bank aan de notaris vergoedt over deze waarborgsom, aan de koper uit te betalen.

Wie draagt de kosten van een negatieve rente ?

Maar wat nu als de bank de rente op de Derdengelden-rekening nog verder verlaagt of zelfs negatief maakt ?

De notaris kan dan aan de koper geen rente uitbetalen over de waarborgsom simpelweg omdat er geen rente is. Sterker nog: als de waarborgsom € 20.000,- is en de leveringsakte pas drie maanden na storting van dit bedrag wordt getekend, staat er bij een negatieve rente eigenlijk geen € 20.000,- meer op de rekening, maar minder.

In een artikel in het Notariaat Magazine van november 2015 wordt aangegeven dat de notaris in dat geval de koper de kosten (dus de negatieve rente) in rekening moet brengen. De koper heeft dus niet al € 20.000,- betaald, maar moet na drie maanden nog geld toeleggen op de waarborgsom.

Of er ooit een negatieve rente zal worden gerekend over de Derdengelden weten we niet. Maar als het zo ver komt, is het dus minder aantrekkelijk voor de koper om een waarborgsom te storten.

Ik denk dat jij als makelaar er goed aan doet om alvast na te denken over deze situatie zodat je weet wat je in dat geval de koper moet adviseren. De kosten van een bankgarantie kunnen lager zijn dan de negatieve rente over de waarborgsom. Leg je dit niet uit aan partijen, dan zou de koper wel eens kunnen proberen om de geleden schade op jou te verhalen.

[Wil je hierover wat laten weten, stuur dan een mail.](#)

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Editor: [Mr. Danielle Driessen](#)

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:
[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

