

Rentegevoeligheden bij actuele hypotheekvormen

De hypotheekmaandlasten bestaan uit de componenten rente, aflossing en fiscale voordeel. De hoogte van de actuele hypotheekrentevoet bepaalt het sterkst de maandlasten, met name voor de zgn. "rentevreters" zoals aflossingsvrije hypotheeken en hypotheeken met een uitgestelde aflossingscomponent (Spaar- en Levenhypotheeken). Bij de annuïteit- en lineaire hypotheek worden de maandlasten minder beïnvloed door de rentehoogte.

Rentegevoeligheid

Naarmate de rentegevoeligheid van een hypotheekvorm lager is, heeft een renteaanpassing minder invloed op de ontwikkeling van de netto maandlasten. Is de gevoeligheid groot, dan betekent dit dat een renteaanpassing veel invloed heeft op de netto maandlasten van de hypotheek. In dat laatste geval ligt een langere rentevastperiode bij aanvang meer voor de hand, dan in het eerste geval.

Hoe te bepalen?

Wat bepaalt nu of een product rentegevoelig is of juist niet? Enerzijds door te kijken naar het verloop van de lasten, bij verschillende rentevoeten en verschillende hypotheekvormen, bij een constante rentevoet. Anderzijds kan ook gekeken worden wat de gevolgen zijn voor de ontwikkeling van de maandlasten wanneer de rente tijdens de looptijd muteert (hoger of lager wordt). In de praktijk wordt dit zelden toegepast.

Als de rentevoet bijvoorbeeld muteert met 10% (dus van 5,0% naar bijvoorbeeld 5,5%) dan is het effect bij de aflossingsvrije hypotheek dat de maandlast voor de volle 10% muteert. Bij deze vorm is geen sprake van een rentedemping! Bij de annuïteit- en de lineaire hypotheek nemen de (netto-)rentesprongen geleidelijk af.

Om te bepalen welke hypotheekvorm het meest of minst rentegevoelig is, heb ik analyses gemaakt over de rentegevoeligheid bij het afsluiten van de hypotheek (dus zonder rekening te houden met evt. rentemutaties) en de rentegevoeligheid wanneer de rente gedurende de looptijd wel muteert (mutaties om de vijf jaar).

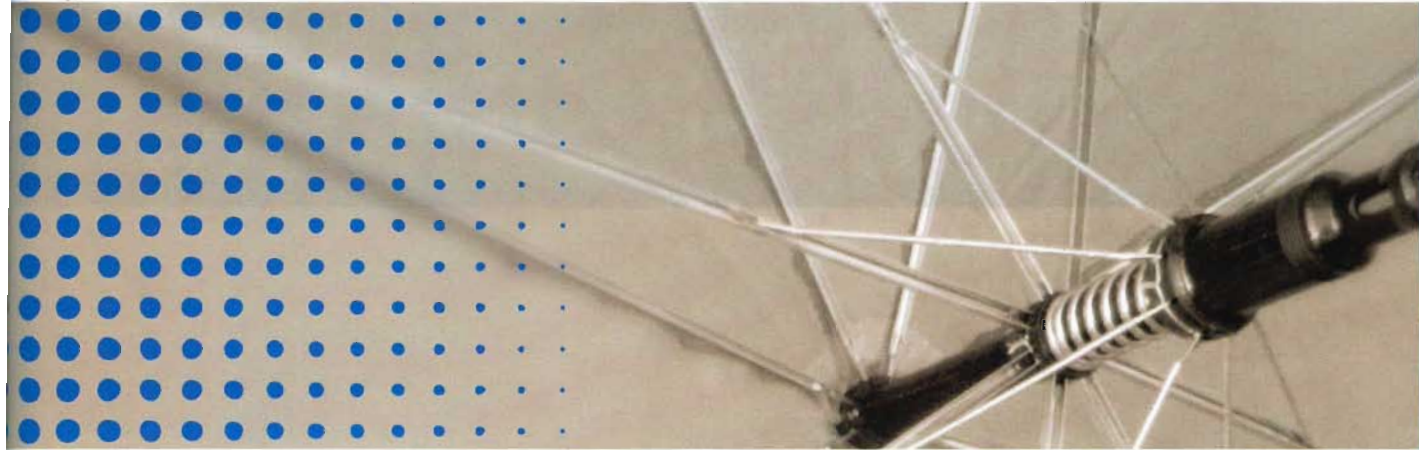
Gezien de huidige historisch lage rentestand wordt, ongeacht de hypotheekvorm, veelvuldig geadviseerd om de rente lang vast te zetten, om zo te profiteren van de huidige lage rentestand. Wordt echter gekozen voor een kortere rentevastperiode dan is de rentevoet lager en heeft de consument bij aanvang lagere maandlasten. Weliswaar loopt hij dan het risico dat de rente op de rentevervaldatum hoger of lager is dan bij de aanvang, maar afhankelijk van de hypotheekvorm zal een rentestijging of -daling meer of minder invloed hebben op de ontwikkeling van de maandlasten.

= 5 A4
→ 10^e publicatie
in Vakblad
!! (90^e in totaal)

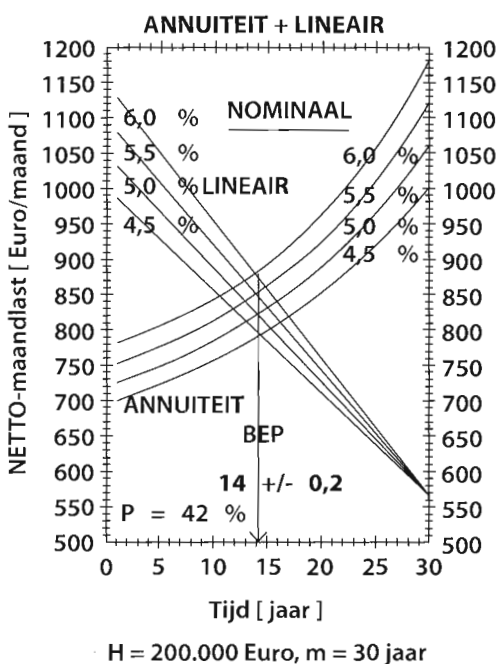
H.A.K.O. OTTEN
Hypotheek-SPECIALIST
Ing P.M.J. Otten
Lindenhof 66 - WEERT (L.)
Tel. 0495 - 54 23 30

58.5743





Grafiek 1



Rentegevoeligheid bij afsluiten

Laten we starten om te bezien wat de effecten van de hoogte van de hypotheekrentevoet zijn op de verschillende hypotheekvormen bij aanvang.

Annuïteithypotheek en lineaire hypotheek

Als we kijken naar het verloop van de netto maandlasten, dan is de rentegevoeligheid van de annuïteithypotheek bij de start nagenoeg gelijk aan die van de lineaire hypotheek. Bij beide vormen nemen de maandlasten nagenoeg evenveel toe (in de eerste tien jaar) naarmate de hypotheekrentevoet hoger wordt (zie grafiek 1).

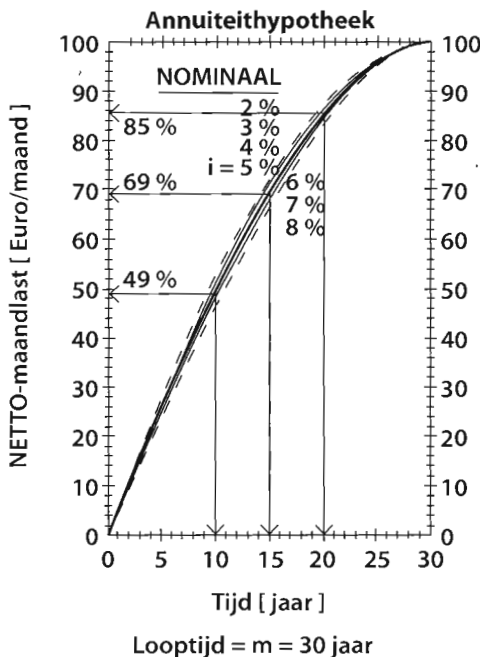
Waar bij de annuïteithypotheek de nominale netto maandlast vervolgens toeneemt, neemt deze bij de lineaire hypotheek juist af. In het omslagpunt (BEP = 14 jaar (bij een marginaal percentage van 42%)) zijn de netto-maandlasten

van de annuïteithypotheek en de lineaire hypotheek exact identiek. Daarna nemen de nominale netto-maandlasten progressief toe bij de annuïteithypotheek, terwijl bij de lineaire hypotheek deze nettolasten alsmaar lineair dalen. Bij een gelijke rentevoet van 5% is de lineaire hypotheek in het eerste jaar nominaal netto 42% duurder dan de annuïteithypotheek. Terwijl in het laatste jaar (30e jaar) de annuïteithypotheek nominaal netto 88% (1.061,70 versus 564,30 euro per maand) duurder is dan de lineaire hypotheek.

Voor de annuïteithypotheek geldt dat het percentage betaalde rente (ten opzichte van de totale rente) snel toeneemt. Na tien jaar is 49% van alle rente betaald; na 15 jaar: 69% en na 20 jaar: 85%. Dit percentage wordt matig beïnvloed door het actuele rente-percentage (zie grafiek 2).

Bij de annuïteithypotheek is de rentegevoeligheid (vooral in de tweede helft van de looptijd)

Grafiek 2

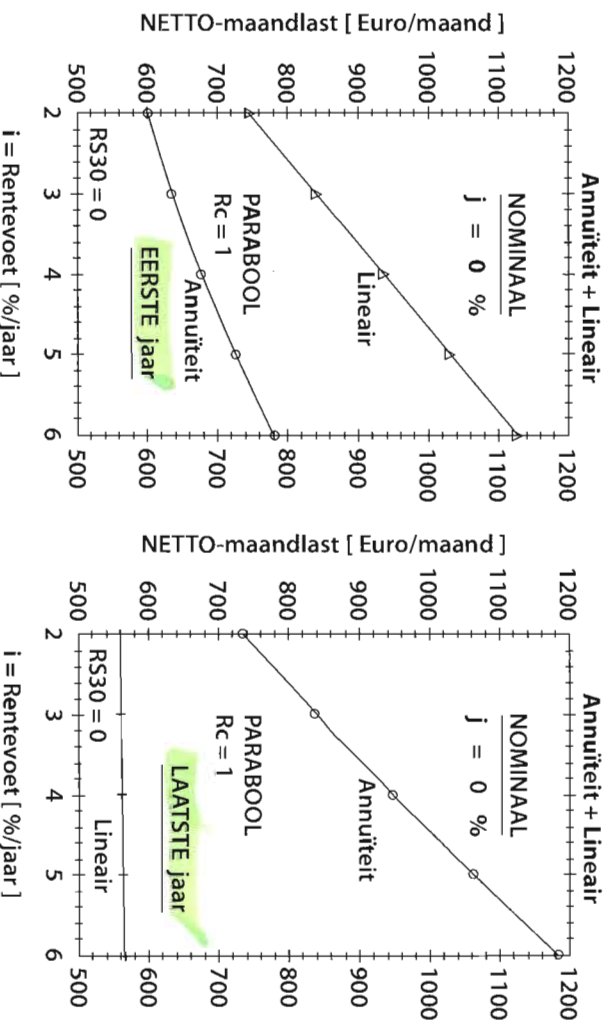


De annuïteithypothek vertoont de sterkste rentedemping

relatief veel groter dan bij de lineaire hypothek. De rentegevoeligheid is bij de annuïteithypothek zwak toenemend met de tijd, terwijl deze bij de lineaire hypothek snel af neemt (lineair met de tijd). Na circa 25 jaar is de rentegevoeligheid bij de lineaire zelfs groterdeels verdwenen! (zie grafiek 3 en 4)

Aflossingsvrije hypothek

Bij de aflossingsvrije hypothek bestaat geen enkele rente-demping! Op basis van een hypothek van 200.000 euro muteert de netto maandlast (bij een marginaal percentage van 42%) bij een rentemutatie $\pm 0,5\%$ per jaar met zón 48,33 euro per maand. (zie grafiek 5).

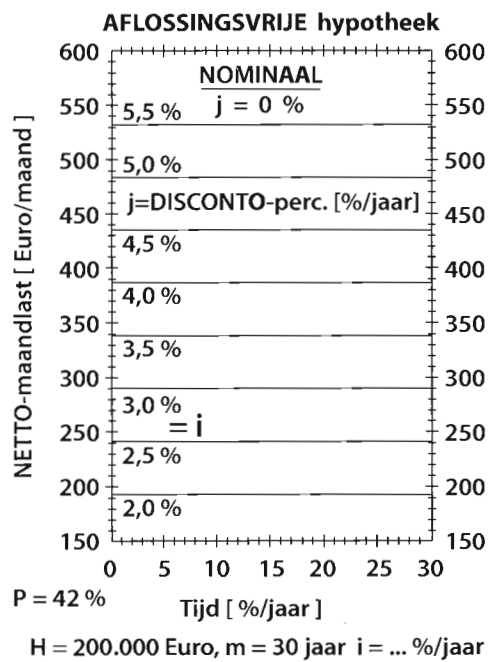


Conclusie rentegevoeligheid bij aanvang
De rentegevoeligheid op het moment van afsluiten van de annuïteithypothek en de lineaire hypothek is nagenoeg gelijk. Als we kijken naar de restschuldontwikkeling dan zie we dat een rentemutatie totaal geen invloed heeft op een lineaire hypothek. Immers, hierbij wordt de schuld enkel en alleen bepaald door de hoogte van de hoofdsom en de looptijd en de tijd (niet door de rentevoet). Bij de annuïteithypothek wordt deze (bij gegeven looptijd), tevens in beperkte mate bepaald door de rentevoet! Hoe lager de hypothek-rentevoet, hoe meer de restschuldcurve die van de lineaire hypothek nadert!

Rentegevoeligheid tijdens de looptijd

Een andere manier om de rentegevoeligheid te meten is om te kijken naar de ontwikkeling van de netto maandlasten, wanneer de hypothekrentevoet toe-danwel afneemt. In de analyses ben ik er

Grafiek 5



steeds van uitgegaan dat de hypotheekrentevoet gedurende de looptijd vijfjaarlijks wordt aangepast met 0,5% verhoging of verlaging ten opzichte van de rentevoet in de vorige rentevastperiode.

De navolgende rente-scenario's dienden als uitgangspunt:

- Hoog/laag-scenario: startrente: 5,0% per jaar; eindrente: 2,5% per jaar;
- Laag/hoog-scenario: startrente: 2,5% per jaar; eindrente: 5,0% per jaar.

Annuiteithypotheek

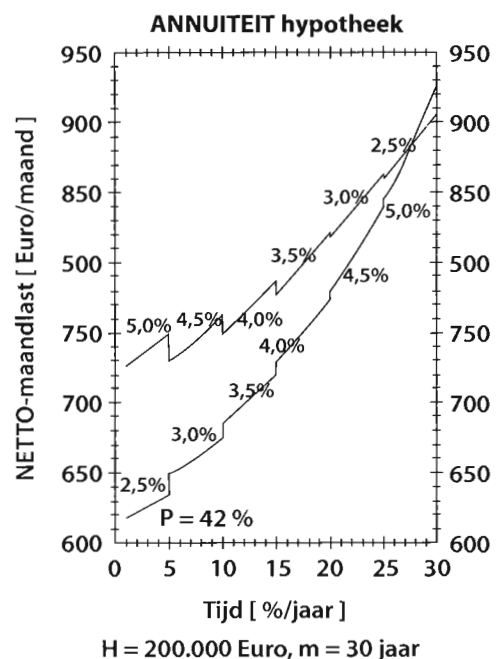
Bij de vijfjaarlijkse rentemutaties nemen bij de annuiteithypotheek, ongeacht het scenario, de netto maandlasten fors toe (zie grafiek 6). Bij het hoog/laag-scenario bedraagt de netto maandlast in het eerste jaar 726 euro per maand en in het 30e jaar 906 euro per maand. Een stijging van 180 euro per maand, of te wel 24,85% in 30 jaar

(gemiddelde groei van 1,6% per jaar). Bij het laag/hoog-scenario groeit de netto maandlast van 617 euro in het eerste jaar tot 926 euro per maand in het laatste jaar. Een stijging van de netto maandlasten van 309 euro per maand, oftewel 50,07% in 30 jaar (gemiddelde groei van 3,0% per jaar). In de grafiek valt op is dat een rentemutatie in de eerste helft van de looptijd meer effect heeft op de ontwikkeling van de maandlast dan een mutatie in de tweede helft van de looptijd.

Lineaire hypotheek

Waar de annuiteithypotheek alsmaar (nominaal) stijgende netto-maandlasten vertoont, vertoont de lineaire hypotheek alsmaar dalende netto maandlasten! In geval van een rentemutatie werkt deze mutatie gedurende de eerste jaren meer door dan mutaties in de tweede helft van de hypotheeklooptijd (zie grafiek 7). De sprongen in de maandlast zijn bij een line-

Grafiek 6



aire hypotheek groter dan bij de annuïteithypotheek. In het hoog/laag-scenario zien we de grootste negatieve netto-sprong in het 5e jaar (minimum: - 42 euro per maand, maximum: -10 euro per maand (25e jaar)). In het laag/hog-scenario zien we de grootste positieve netto-sprong ook in het 5e jaar (maximum: + 40 euro per maand en minimum: + 12 euro per maand (25e jaar)).

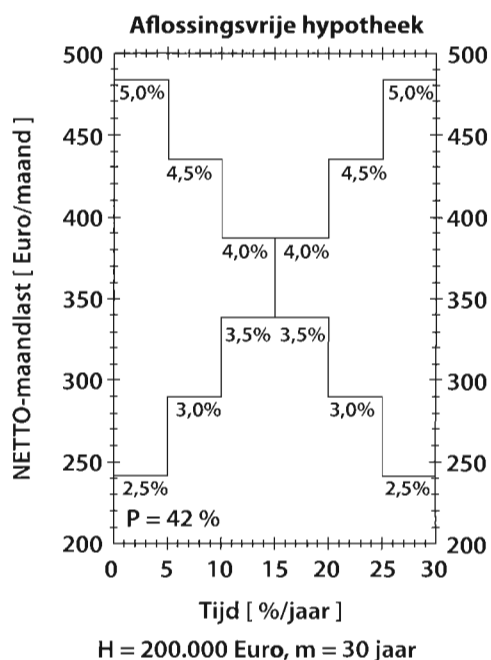
Aflossingsvrije hypotheek

De aflossingsvrije hypotheek bezit totaal geen rentedempende werking! Vandaar dat de netto maandlasten sprongen maximaal zijn (ongeacht het actuele rentevoetscenario). De aflossingsvrije hypotheek is het meest rentegevoelig van alle hypotheekvormen (zie grafiek 8).

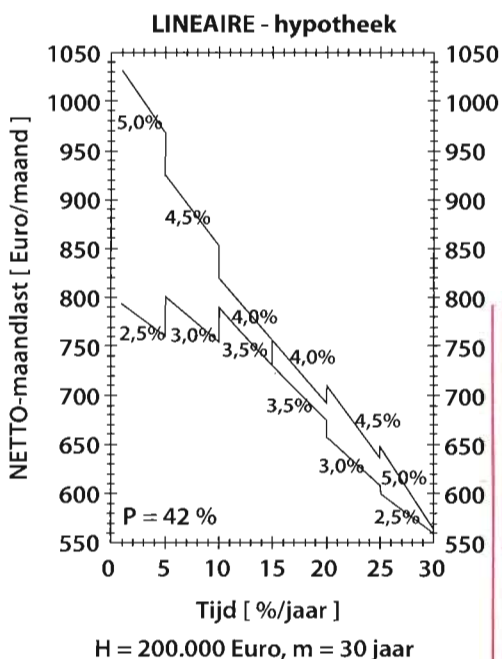
Conclusie rentegevoeligheid tijdens de looptijd

De annuïteithypotheek vertoont de sterkste ren-

Grafiek 8



Grafiek 7



Ing. Pierre Otten
Voor contact over het artikel bel (0495-585743)

tedemping. Bij (vijfjaarlijkse) rentemutaties zijn de maandlastensprongen bij de annuïteithypotheek immers het kleinste. Dit maakt de annuïteithypotheek het minst rentegevoelig. De aflossingsvrije hypotheek echter is het meest rentegevoelig. Zowel bij de annuïteithypotheek als de lineaire hypotheek is de rentegevoeligheid in de eerste helft van de looptijd fors hoger dan in de tweede helft van de looptijd. Consumenten die meer zekerheid willen over het verloop van de maandlasten als gevolg van een rentemutatie, hebben het meest baat bij een vaste rente gedurende de eerste helft van de looptijd van de hypotheek. In de tweede helft van de hypotheeklooptijd voegt het kiezen voor een lange rentevastperiode steeds minder toe. Men kan dan beter kiezen voor een kortere rentevastlooptijd (bijvoorbeeld vijf jaar vast), omdat een langere rentevastlooptijd de maandlasten onnodig laat stijgen, terwijl het effect bij een rentemutatie gering is.