De menghypotheek maakt toch gelijkblijvende maandlasten mogelijk

Sinds 1 januari 2013 dient iedere nieuwe hypotheek ten minste annuïtair te worden afgelost. Dat betekent dat uw klant vanaf die datum de keuze heeft uit de annuïteitenhypotheek of de lineaire hypotheek. Maar waarom zou u in plaats van 'of' niet kiezen voor 'en'?

Vóór 2013 werden de meeste hypotheken afgesloten op basis van een uitgestelde aflossing. Deze hypotheekvormen kenmerken zich doordat de netto lasten (bij een gelijkblijvend rentepercentage) over de gehele looptijd constant zijn. Een kenmerk dat door veel consumenten als prettig wordt ervaren.

Bij de overgebleven hypotheekvormen is geen sprake meer van constante maandlasten. De annuïteitenhypotheek kent een stijgende netto maandlast, terwijl de lineaire hypotheek een dalende maandlast kent, met daarbij een hoge aanvangslast. Op dit moment zien we dat in meer dan 90% van de nieuwe hypotheken wordt gekozen voor een annuïteitenhypotheek. Dat heeft ongetwijfeld te maken met de lagere aanvangslasten.

Het valt me op dat de meeste adviseurs de keuze maken tussen de ene of de andere aflossingsvorm. Slechts een enkele keer zie ik een combinatie van een annuïtaire en lineaire hypotheek. Dat is vreemd. Want als je goed mengt, is een hypotheek met gelijkblijvende maandlast nog steeds mogelijk.

Annuïteitenhypotheek

Het kenmerk van een annuïteitenhypotheek zijn gelijkblijvende bruto maandlasten (bij een gelijkblijvende rente). De netto maandlasten lopen gedurende de looptijd op. Daar staat tegenover dat het merendeel van de aflossingscomponent bij de annuïteitenhypotheek in de tweede helft van de looptijd ligt. Bij een rente van 5% is na 15 jaar nog maar 1/3 deel van de hypotheek afgelost en pas na 20 jaar de helft.

Harrie-Jan van Nunen MFP
begeleidt als commercieel directeur van De Financiële Makelaar 850 onafhankelijke hypotheekadviseurs in het maken van hypotheekoffertes. Hij is actief als opleider, hoofdredacteur van vakblad De Hypotheekadviseur, Master in Financial Planning en in 2006 uitgeroepen tot Erkend Hypotheekadviseur van het jaar.

Tabel 1: Aflossingspercentage hoofdsom annuïteitenhypotheek bij verschillende hypotheekrentes

Tijd	Hypotheekrente				
	2%	3%	4%	5%	6%
10 jaar	30%	24%	21%	19%	16,5%
15 jaar	46%	39%	35,5%	32%	29%
20 jaar	63,5%	56,5%	53%	50%	46%

De snelheid van aflossen is afhankelijk van het rentepercentage. Bij een lagere rente wordt sneller afgelost dan bij een hogere rente *(zie ook tabel 1)*. Des te lager de rente, des te meer gaat het aflossingsschema lijken op dat van een lineaire hypotheek.

Rentegevoeligheid

Doordat de aflossing vooral aan het eind van de looptijd plaatsvindt, kent de annuïteitenhypotheek nog een (onderschat) nadeel. De rentegevoeligheid van een annuïteitenhypotheek is relatief groot. Wanneer aan het eind van een renteperiode de hypotheekrente is gestegen, zal de maandlast meer dan evenredig stijgen.

Voorbeeld 1

Als voorbeeld nemen we een hypotheek van € 100.000, afgesloten tegen een 10-jaarsrente van 4,0%. De bruto annuïteit bedraagt in dat geval € 477,42 per maand. In onderstaande tabel ziet u de nieuwe maandlast na afloop van de rentevastperiode bij verschillende hoogten van de rente.

Rente na 10 jaar	Bruto maandlast jaar 11 e.v.	Mutatie bruto maandlasten
3,0%	€ 436,93	- 8,48%
4,0%	€ 477,42	-
5,0%	€ 519,93	+8,90%
6,0%	€ 564,43	+ 18,23%
7,0%	€ 610,80	+ 27,94%

Lineaire hypotheek

Bij een lineaire hypotheek wordt iedere maand een zelfde bedrag op de lening afgelost. De aflossing bij een 30-jarige looptijd bedraagt 1/30e deel van de lening. Het bedrag aan verschuldigde rente, wordt iedere maand lager. Dat betekent dat de maandlasten (zowel bruto als netto) ook iedere maand lager worden.

Rentegevoeligheid

Na 10 jaar is 1/3 deel van de hypotheek afgelost en halverwege de looptijd daadwerkelijk de helft. Doordat de aflossing gelijk verdeeld is over de looptijd, is de lineaire hypotheek veel minder rentegevoelig dan bijvoorbeeld de annuïteitenhypotheek.

Voorbeeld 2

Laten we de uitgangspunten van voorbeeld 1 er bij pakken, maar nu als lineaire hypotheek. De bruto maandlast in de eerste maand bedraagt in dat geval € 611,11 en in de laatste maand van de rentevastperiode (maand 120) exact € 500,00. De gemiddelde maandlast gedurende de eerste 10 jaar bedraagt in dat geval € 556,02. In onderstaande tabel ziet u de nieuwe maandlast na afloop van de rentevastperiode bij verschillende rentes.

Rente na 10 jaar	Bruto maandlast (maand 121)	Bruto maandlast (maand 240)	Gemiddelde bruto maandlast (jaar 10 t/m 20)
3,0%	€ 444,44	€ 361,81	€ 403,13
4,0%	€ 500,00	€ 389,81	€ 444,91
5,0%	€ 555,56	€ 417,82	€ 486,69
6,0%	€ 611,11	€ 445,83	€ 528,47
7,0%	€ 666,67	€ 473,84	€ 570,55

Snijpunt annuïteit en lineair

De netto aanvangslasten van een annuïteitenhypotheek zijn lager dan bij een lineaire hypotheek. Het moment dat de netto maandlast van de annuïteitenhypotheek gelijk is aan de lineaire hypotheek, noemen we het snijpunt. Het snijpunt bij een IB-percentage van 42% ligt altijd in het 14e jaar. Hierbij is een afwijking van 2 maanden mogelijk, afhankelijk van de hoogte van de rente, zo heeft ing. Pierre Otten becijferd.

Menghypotheek

De annuïteitenhypotheek kenmerkt zich door lage aanvangslasten, terwijl de lineaire hypotheek zich kenmerkt door lage eindlasten. De menghypotheek combineert deze twee kenmerken, waardoor een (meer) constante netto maandlast ontstaat. Dit wordt bewerkstelligd door een combinatie te maken van een of meer annuïteitdelen met een of meer lineaire hypotheekdelen, waarbij het verhoudingsgetal bepalend is voor het resultaat. Aan de hand van een tweetal casussen wil ik u laten zien wat de mogelijkheden kunnen zijn. >

Casus 1: De gelijkblijvende maandlast

De netto maandlast is sterk afhankelijk van het fiscaal voordeel, wat een nauwkeurige bepaling van het verhoudingsgetal noodzakelijk maakt. Als uitgangspunt neem ik een hypotheek van € 250.000. De hypotheekrente bedraagt 5% en het marginaal tarief stel ik op 42%.

Om een stabiele maandlast te creëren, meng ik een annuïteitenhypotheek van € 145.477 met een lineaire hypotheek van € 104.523. Bij deze verhouding is de afwijking van de gemiddelde netto maandlast (€ 1.040) het kleinst: maximaal 2,84% afwijking per maand.

Looptijd	Netto maandlast Annuïteit	Netto maandlast Menghypotheek
1	€ 907	€ 1.067
5	€ 935	€ 1.049
10	€ 980	€ 1.033
15	€ 1.037	€ 1.025
20	€ 1.111	€ 1.025
30	€ 1.327	€ 1.066
Totaal	€ 385.183	€ 374.217

Uit de tabel blijkt dat de menghypotheek niet alleen een veel constanter maandlast biedt, maar gemeten over de tijd ook nog eens bijna € 11.000 goedkoper is dan de annuïteitenhypotheek!

Casus 2: Verwachte daling van inkomen

Het uitgangspunt in deze casus zijn twee jonge mensen die hun eerste woning kopen. Beide hebben een fulltime dienstverband. Tijdens de inventarisatie komt een kinderwens naar voren, waarbij is aangegeven dat ze minder gaan werken. Als tijdsverwachting wordt gesproken over 10 jaar. Ze zijn bereid nu meer te betalen, als later de hypotheek ook betaalbaar blijft. Gevraagde hypotheek € 200.000.

Middels een menghypotheek kan, na wat rekenwerk (opnieuw met dank aan Otten), een samenstelling worden gemaakt die aansluit bij deze wensen. Ik kies in dit geval voor een menghypotheek die bestaat uit: een 10-jarige annuïteitenhypotheek van € 16.000, met een 30-jarige annuïteitenhypotheek van € 102.080, daarbij een 10-jarige lineaire hypotheek van € 8.000, met een 30-jarige lineaire hypotheek van € 73.920. Bij een rente van 5% en een marginaal voordeel van 42% ontstaat het volgende verloop van de netto maandlasten: *(zie tabel hiernaast)*

Tijd	Netto maandlast menghypotheek
1	€ 978
5	€ 968
10	€ 964
11	€ 726
15	€ 721
20	€ 722
25	€ 730
30	€ 750

Door deze mix wordt gedurende de eerste 10 jaar een (vrij) constante netto maandlast verkregen, waarna deze daalt tot wederom een gelijkblijvende, betaalbare maandlast. Deze vorm van mengen past ook goed in situaties waarbij de pensioendatum (met inkomensdaling als gevolg) binnen de looptijd van de hypotheek valt!

Conclusie

Sinds de invoering van de nieuwe hypotheekregels zijn er voor nieuwe hypotheken nog maar twee hypotheekvormen beschikbaar: de annuïteitenhypotheek en de lineaire hypotheek. Door deze twee vormen met elkaar te mengen ontstaat een oneindig aantal mogelijkheden. Uw rol als adviseur komt nog meer uit de verf wanneer u deze vormen mengt tot een (beter) passend advies. ■

	Annuïteiten-hypotheek	Lineaire hypotheek	Meng-hypotheek
Aanvangslasten	Laag	Hoog	Gemiddeld
Verloop maand-lasten	Stijgend gedurende looptijd	Aflopend gedurende looptijd	Gelijkblijvend of Gelijkblijvend hoog/laag
Aflossing	Voornamelijk in 2e helft looptijd	Gelijkmatig in de tijd	Gemiddeld afhankelijk van mengverhouding
Rentegevoeligheid	Hoog	Laag	Beperkt
Totale hypotheek-lasten	Hoog	Laag	Tussen annuïteit en lineair
Geschikt voor	Mensen met een stijgend inkomen	Mensen met een dalend inkomen	Mensen met behoefte aan vaste maandlasten
Niet geschikt voor	Memsen met inkomen dat tijdens de looptijd fors daalt (bv. pensioen, of minder gaan werken)	Mensen met een relatief laag inkomen of veel inkomens-perspectief	Mensen die lage aanvangs-lasten willen