

Nieuwe hypotheekvormen

Tijd voor productontwikkeling!

Sinds 1 januari 2013 moeten starters en verhogers ten behoeve van verbouwingen of aankopen van duurdere woningen hun hypotheek in maximaal 30 jaar 'tenminste annuïtair' aflossen. Een fiscale eis, omdat anders de hypotheekrente niet aftrekbaar is. Momenteel kunt u daarbij slechts kiezen uit de annuïteiten- en de lineaire hypotheek, of een mix van beide hypotheekvormen.

Zowel de annuïteitenhypotheek als de lineair hypotheek kennen automatisch een volledige aflossing in maximaal 30 jaar. De annuïteitenhypotheek kent (nominaal, dus zonder rekening te houden met correctie voor geldontwaarding) t.o.v. de lineair hypotheek een fors lagere netto beginlast. Bij een rentevoet van bijvoorbeeld 5%

is de lineair hypotheek in het eerste jaar netto 42% duurder dan de annuïteitenhypotheek. Daarentegen is de annuïteitenhypotheek in het 30e jaar netto 88% duurder dan de lineair hypotheek. Het omslagpunt ligt in het 14e jaar. Op dat moment zijn de netto lasten van de annuïteitenhypotheek even hoog als die van dezelfde lineair hypotheek.

De maandlast van zowel de (nominaal) stijgende annuïteitenhypotheek, als de (nominaal) dalende lineair hypotheek muteert fors gedurende de looptijd. De nominale maandlast van de annuïteitenhypotheek stijgt maximaal 46,2% (bij een marginaal tarief van 42%), terwijl de nominale maandlast van de lineair hypotheek maximaal 58,5% daalt.

Voorkeur voor vaste maandlasten

In de praktijk blijken veel consumenten de wens te hebben van stabiele (netto) lasten, net zoals bij de (bank)spaarhypotheek, levenhypotheek en de aflossingsvrije hypotheek. Bij deze vormen zijn de maandlasten (uitgaande van gelijkblijvende rente) gedurende de gehele looptijd constant. Met de huidige overgebleven hypotheekvormen, krijgen uw relaties te maken met sterk muterende netto lasten in de tijd!

Te weinig productontwikkeling

De laatste jaren is er weinig tot niets gebeurd op het gebied van productontwikkeling. En dat is jammer, want zelfs binnen het huidige fiscale kader, is er (veel) meer mogelijk dan menigeen zal bevroeden. Tijdens mijn werkzame leven ben ik gedurende 36 jaar actief geweest als onderzoeker in de procestechnologie bij de Technische Universiteit te Eindhoven. Een gedegen kennis van wiskundige modellen was hiervoor noodzakelijk.

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

58.5743

(=7A4)



Met de huidige overgebleven hypotheekvormen, krijgen uw relaties te maken met sterk muterende netto lasten in de tijd!

Hypotheekmodellen zijn evenzo rijkelijk voorzien van wiskundige formules. Door het combineren van mijn passie voor hypotheeken en voor wiskunde heb ik een aantal innovatieve nieuwe hypotheekmodellen ontwikkeld. Modellen die beter aansluiten bij de wens van de consument en overheid en die voldoen aan de eis om gedurende (maximaal) 30 jaar de gehele hypotheek af te lossen. Bijkomend voordeel is dat de meeste hypotheeken qua totale maandlasten nog goedkoper zijn dan de meest gekozen aflossingsvorm van dit moment, de annuïteitenhypotheek! (Zie figuur 1)

In dit artikel laat ik u kort een aantal hypotheekideeën zien. Per vorm geef ik u het toepassingsgebied aan alsmede een korte beschrijving van de werking van het product. Tot slot presen-

teer ik u een grafiek met de ontwikkeling van de maandlasten in de tijd.

Concept: OmegaAnnuïteit-hypotheek

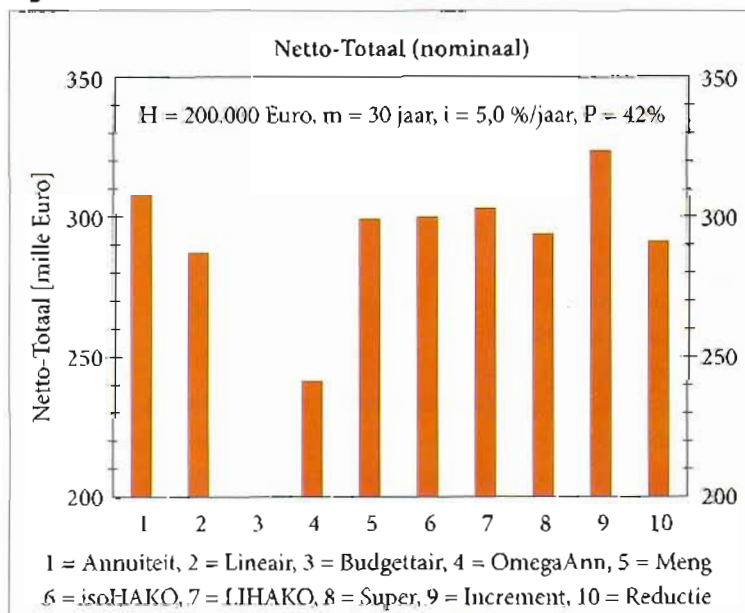
Toepassing: Voordeliger en meer flexibel alternatief voor de Blok-hypotheek (omgekeerde hypotheek).

Toelichting

De OmegaAnnuïteit-hypotheek laat een eindschuld ontstaan van 50% van de oorspronkelijke hoofdsom, waarna de resterende hypotheek als aflossingsvrije hypotheek doorloopt. De OmegaAnnuïteit-hypotheek heeft als regulerende parameter: Omega. De parameter Omega kan op ieder gewenst percentage tussen 0% en 100% gezet worden. Bij een Omega van 100% ontstaat een zuivere annuïteitenhypotheek en bij een Omega van 0% een zuivere aflossingsvrije hypotheek. Door te schuiven met deze factor wordt een hogere of lagere maandlast, dan wel restschuld verkregen.

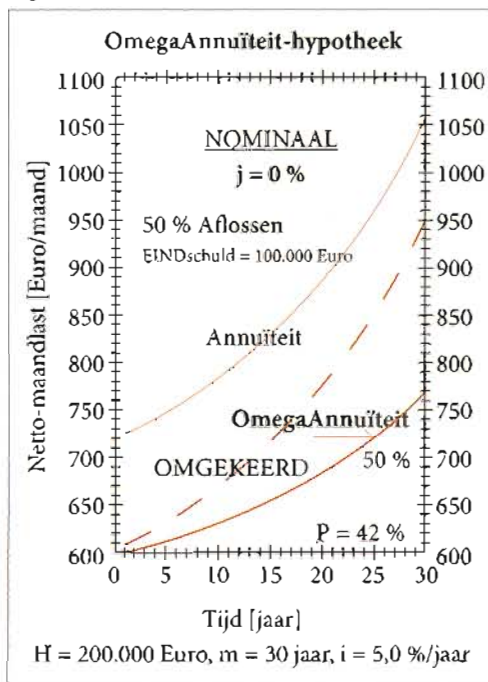
Ten opzichte van de Blok-hypotheek is de OmegaAnnuïteit-hypotheek 63,29% (= € 126.573 bij een hypotheek van € 200.000) goedkoper. In vergelijking met de traditionele annuïteitenhypotheek is de Blok-hypotheek in dit voorbeeld € 59.472 duurder, terwijl de OmegaAnnuïteit-hypotheek € 67.101 goedkoper is. Onder invloed van de restantschuld is de totale rente (t.o.v. de zuivere annuïteitenhypotheek) 30,4% hoger bij de OmegaAnnuïteit-hypotheek en 31,9% hoger bij Blok-hypotheek.

Figuur 1



In beeld

Figuur 2



Concept: Meng-hypothek

Toepassing: Nagenoeg constante netto maandlasten middels een mix van bestaande vormen.

Toelichting

De Meng-hypothek maakt gebruik van de relatief lage netto beginlasten van de zuivere annuïteitenhypothek en de relatief lage nominale netto eindlasten van de zuivere lineair hypothek. Door één of meer combinaties te maken tussen annuïteithypotheken en lineair hypotheken ontstaan (nagenoeg) constante netto maandlasten.

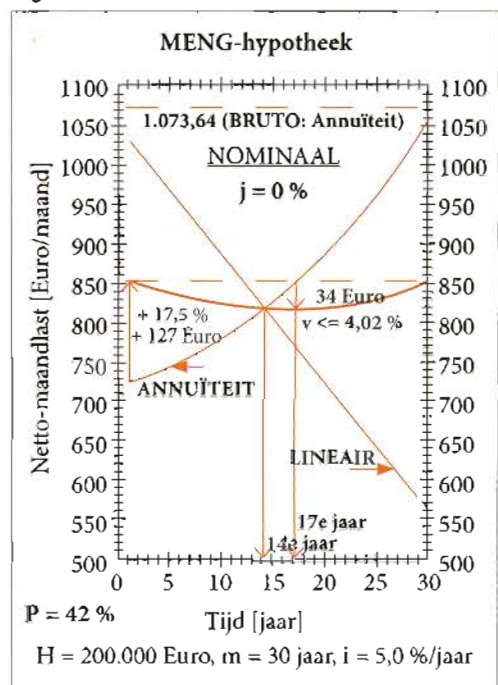
Dit hypothekmodel vereist een nauwkeurig te bepalen verhoudingsgetal. Dit getal is sterk afhankelijk van het marginale fiscale renteaftrekpercentage (P). Gegeven de juiste waarde van dit

verhoudingsgetal, kan men de juiste mengverhouding voor het binaire hypothekstelsel, Annuïteit versus Lineair instellen, waardoor een (nagenoeg) constante netto maandlast wordt verkregen.

Ten opzichte van de zuivere annuïteitenhypothek is de Meng-hypothek € 8.741 (=2,84%) nominaal goedkoper (H=200.000)!

In beeld

Figuur 3



Concept: IsoHAKO-hypothek

Toepassing: Volledig constante netto maandlasten, gedurende de gehele looptijd.

Toelichting

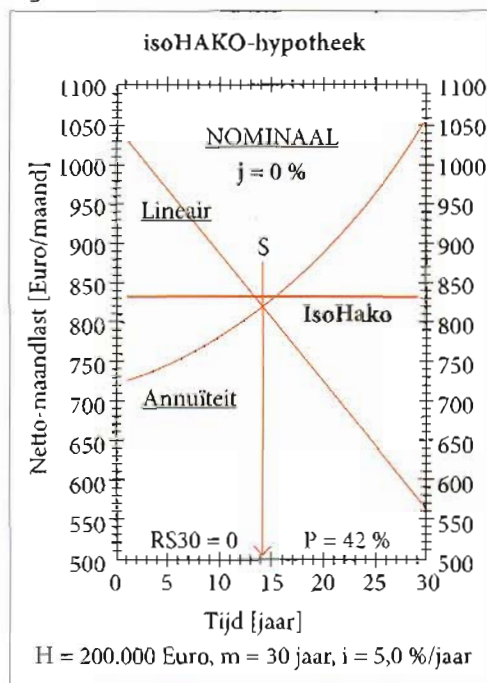
De aanduiding: 'iso' in de naam duidt op een exact constante netto maandlast (gedurende de

gehele looptijd)! Analoog aan de constante netto maandlast van de Spaarhypothek. HAKO is de afkorting van mijn firmanaam.

Wiskundig kan men aflossing en rente zodanig beïnvloeden, dat hun som exact constant is! Voor veel hypotheekgevers is dit kenmerk bijzonder aantrekkelijk... Deze constante netto maandlast is alleen afhankelijk van de hoogte van de fiscale renteaftrek (P). De eindschuld is daarbij exact nul. Tussentijds is de actuele hypotheekschuld (fors) lager dan die van de zuivere annuïteitshypothek. (Maximaal: -€ 14.382 (= 10,6%) bij een hypothek van € 200.000).

In beeld

Figuur 4



Zelfs met het huidige fiscale kader, is er (veel) meer mogelijk dan menigeen zal bevroeden

Concept: LiHAKO-hypothek

Toepassing: Afgeleide lineair hypothek, waarbij de netto maandlasten zelf bepaald kan worden.

Toelichting

LiHako is een samenvoeging van lineair en HAKO (mijn firmanaam). De LiHAKO-hypothek is een afgeleide van de lineair hypothek, waarbij een extra parameter (alfa) het netto verloop volledig bepaalt. Stelt men alfa in op 100%, dan verkrijgt men een exacte lineair hypothek!

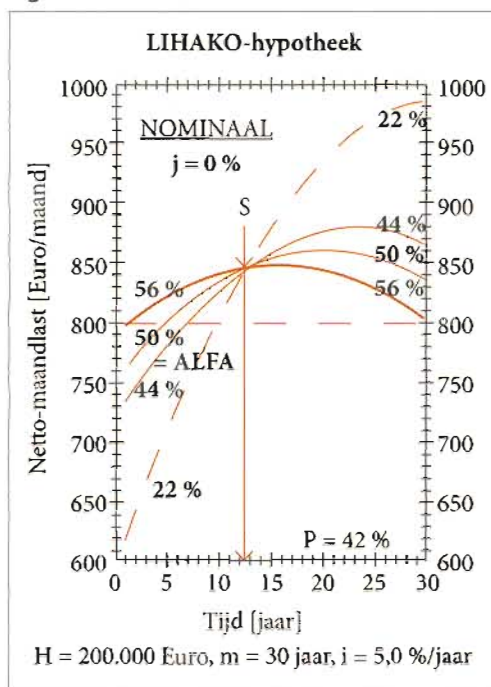
Voor relatief kapitaalkrachtige tweeverdieners kan alfa bijvoorbeeld ingesteld worden op 150% (maximaal 200%). De netto begin maandlasten zijn dan hoger dan die van een zuivere lineair hypothek, maar in de tweede helft van de looptijd zijn de (eind) maandlasten substantieel lager dan die van de zuivere lineair hypothek. Bij een alfa van 200% bedraagt de netto eind maandlast slechts € 20.

De LiHAKO-hypothek is zeer geschikt voor mensen die weten dat (vanaf een bepaald jaar) de gezamenlijke inkomsten beduidend lager worden.

Men kan uiteraard ook kiezen voor een alfa die lager is dan 100%. Bij een alfa van 56% ontstaat een symmetrisch netto maandlastenverloop (parabolisch). Bij een alfa van 0% ontstaan zeer lage netto aanvanglasten.

In beeld

Figuur 5



Concept: Super-hypothec

Toepassing

Lineair hypothec met gedurende een vooraf bepaalde periode constante netto maandlasten.

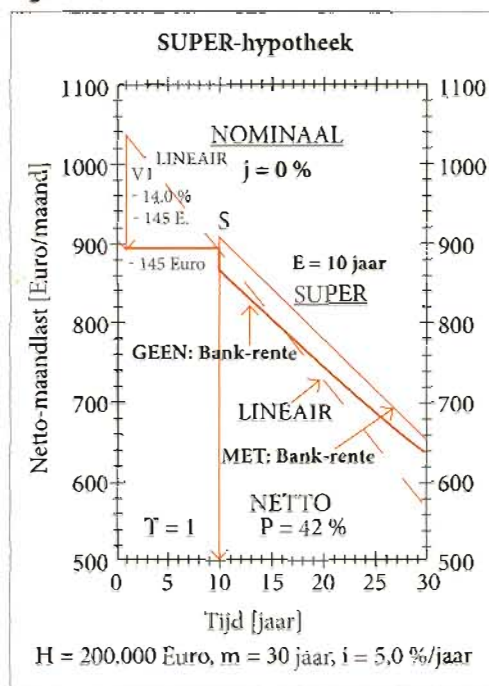
Toelichting

Deze innovatieve nieuwe hypothecvorm kent, gedurende E jaren (E = 8, 10 of 12 jaar), een constante netto maandlast. Hierbij worden de zeer hoge netto beginlasten van de zuivere lineair hypothec ontweken! Kiest men voor E = 10 jaar, dan zijn de netto maandlasten gedurende 10 jaar exact gelijk aan die van de lineair hypothec in het 10e jaar. Na het 10e jaar loopt de nettomaandlast lineair omlaag (analoog aan de zuivere lineair hypothec). De netto maandlasten na 10 jaar zijn uiteraard wel hoger dan die van een zuivere

lineair hypothec, doch veel lager dan die in de eerste 10 jaar van een zuivere lineaire hypothec.

In beeld

Figuur 6



Concept: Increment-hypothec

Toepassing

Lineair stijgende nominale maandlasten.

Toelichting

Het woord: 'increment' betekent: toename, aanwas. Dit hypothecmodel kent een exact lineair toename van de (nominale) netto maandlasten. Deze hypothecvorm is het spiegelbeeld van de zuivere lineair hypothec. Dit betekent: zeer lage (nominale) netto beginlasten, bij relatief hoge (nominale) eind maandlasten!

De aanvangslast is exact gelijk aan die van de zuivere

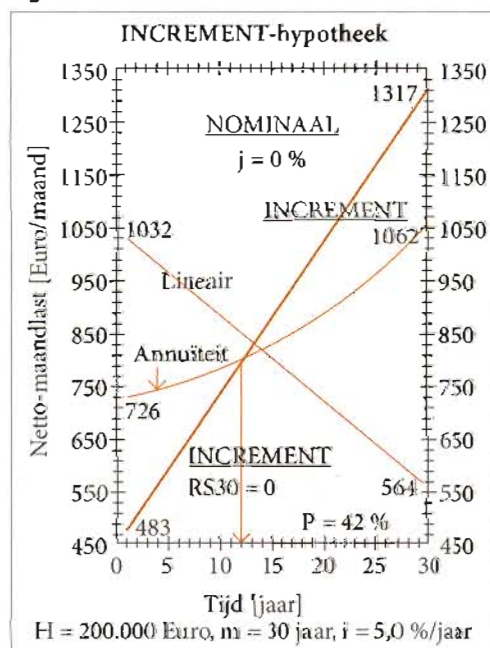
vere aflossingsvrije hypotheek. De (nominale) eindlast is relatief hoog (opdat de eindschuld exact nul is!). Bij dit hypotheekmodel zijn de netto maandlasten lager dan in geval van huren (bij de gebruikelijke verhouding: $H/\text{jaarhuur}=25$)!

Gedurende 12 jaar zijn de netto maandlasten van de Increment-hypotheek lager dan die van de zuivere annuïteithypotheek. De nominale eind maandlast is echter 24% hoger dan die van de (nominale) eind maandlast van de zuivere annuïteithypotheek.

Daar staat echter tegenover dat de begin netto maandlasten 34% (cq. 53%) lager zijn dan die van de zuivere annuïteit- (cq. lineair) hypotheek. Bedenk hierbij dat men dus vele jaren weinig relatief dure euro's betaalt (inflatoir gezien!) en later vele, doch relatief goedkope euro's moet betalen!

In beeld

Figuur 7



Concept: Reductie-hypotheek

Toepassing

Nagenoeg netto constante maandlasten gedurende een bepaalde periode, met daarna lagere, wederom (nagenoeg) netto constante maandlasten voor de vervolgperiode.

Toelichting

Dit hypotheekmodel wordt gekenmerkt door twee perioden van (nagenoeg) constante netto maandlasten. Deze vorm is een afgeleide vorm van de Meng-hypotheek: nu echter voor twee perioden. Aldus kan men deze vorm benutten voor aanpassen aan de persoonlijke hypotheekwensen!

Denk bijvoorbeeld aan tweeverdieners of ouderen die binnenkort met pensioen gaan. Zij hebben nu een relatief hoog inkomen en weten dat dit inkomen later beduidend lager zal zijn! Gedurende bijvoorbeeld de eerste 10 jaar krijgt men relatief hoge netto maandlasten, en vanaf het 11e jaar tot en met einde looptijd fors lagere (vrijwel) constante netto maandlasten.

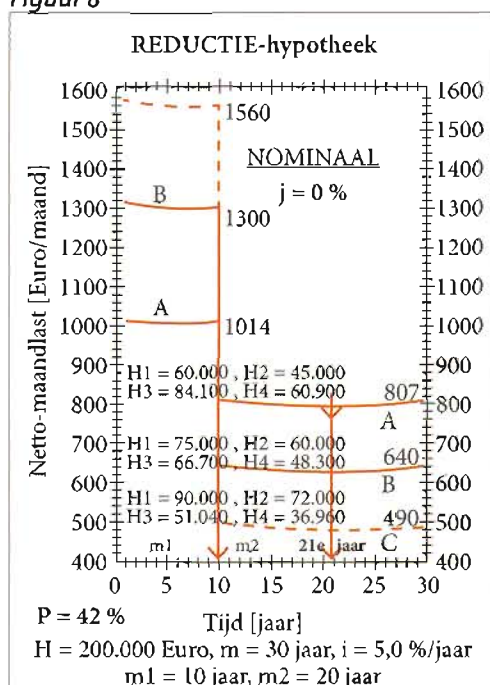
Bij een 'hoogduur' van 10 jaar is de Reductie-hypotheek bruto € 29.339 (=7,59%, 14,67% H) nominaal goedkoper dan de zuivere annuïteithypotheek (H = € 200.000). Netto is de Reductie-hypotheek € 17.001 (= 5,52%, 8,50% H) goedkoper dan de zuivere annuïteithypotheek!

Het totale bruto rentevoordeel bedraagt € 102.567 (=51,28% bij een hoofdsom van € 200.000).



In beeld

Figuur 8



Ing. Pierre M.J. OTTEN

Wilt u reageren?

Bel: 0495-585743

Epiloog

Internationaal kent men slechts twee hypotheekvormen: annuïtair en lineair. Met deze innovatieve nieuwe hypotheekmodellen, kan men oplossingen bieden passend bij de persoonlijke hypotheekwensen! Alle hypotheekmodellen zijn eenvoudig en volledig instelbaar door middel van de producteigen parameter.

Bent u productontwikkelaar of wilt u meer informatie over deze vormen, dan nodig ik u van harte uit om contact met me op te nemen.