

Weert, 28 maart 2008



## Invloed van de doorhaal-tijd én de looptijd van uw hypotheek.

### INLEIDING.

Meestal wordt (althans in Nederland!) de **kontraktuele** duur (= looptijd) van een hypotheek vastgelegd voor **30** jaar (= standaard-looptijd).

Dit wil zeggen dat de algehele aflossing van de hypotheek-schuld plaats vindt aan het eind van het 30<sup>e</sup> jaar. Door te kiezen voor een looptijd van 30 jaar (in plaats van 20 jaar), bent u weliswaar in **totaal** (*nominaal*) duurder uit dan bij een looptijd van 20 jaar, doch uw *bruto* maandlast is *fórs* lager! Bij een SPAAR-hypotheek bijvoorbeeld zijn de maandlasten (bij een looptijd van 20 jaar) ruim **25 %** hóger dan bij een looptijd van 30 jaar!

De **doorhaal**-tijd is de aktuele duur van de hypotheek, waarna deze hypotheek gehéél wordt opgezegd. De *gemiddelde* doorhaal-tijd bedraagt **11** jaar.

Na 5 jaar is al 20 % doorgehaald; na 15 jaar is dat 65 %, en na 20 jaar is dat 80 %.

Doorhalen kan gebaseerd zijn op:

- 1 ) **verkoop** van de woning (in verband met aankoop van een andere koopwoning, al dan niet in verband met een andere werkring),
- 2 ) echtscheiding
- 3 ) oversluiten van de hypotheek (naar lágere rentevoet),
- 4 ) erfenis,
- 5 ) schenking(en) (onder andere van (schoon-) ouders),
- 6 ) algeheel aflossen van een (kleine) hypotheek, in verband met de Wet Hillen,
- 7 ) algeheel verlies van de eigen woning, tengevolge van brand.

### Praktijk-voorbeeld.

Stel: u heeft een (standaard-) looptijd van 30 jaar gekozen.

U gaat na 10 jaar (= doorhaal-tijd) verhuizen, omdat uw man in een ándere provincie een nieuwe werkring heeft verworven.

Bij **verkoop** van de eigen koopwoning volgt dus géén BOETE-rente aanslag.

In álle andere situaties moet u wél een forse BOETE-rente betalen!

Indien u voor ( *schijnbare* ) zekerheid heeft gekozen, en daarom een rentevaste periode ( RVP ) van 30 jaar heeft geselecteerd, dan heeft u al gauw circa 0,3 à 0,5 %/jaar méér rente-opslag, dan ingeval van een RVP = 5 of 10 jaar.

Bij een hypotheek van **250.000 Euro** ( cq. **400.000 Euro** ) betekent dat, dat u in de afgelopen 10 jaar bruto tevéél heeft betaald:

$$250.000 * 0,30 / 100 * 10 \text{ jaar} = 7.500 \text{ Euro,}$$

$$250.000 * 0,50 / 100 * 10 \text{ jaar} = 12.500 \text{ Euro,}$$

$$400.000 * 0,30 / 100 * 10 \text{ jaar} = 12.000 \text{ Euro,}$$

$$400.000 * 0,50 / 100 * 10 \text{ jaar} = 20.000 \text{ Euro.}$$

Bij een fiscale hypotheekrente-aftrek van 42% betekent dat netto tevéél is betaald: 4.350 à 7.250 ( cq. 6.960 à 11.600 ) Euro!

De zékerheid van RVP = 30 jaar vásté rente, komt u dus zéér **duur** te staan!  
Dit was achteraf dus een keuze die op een schijn-zekerheid was gebaseerd.

Niemand kan in de toekomst kijken, dus u én ik ook niet. U kon dus niet voorzien, dat u al na 10 jaar deze hypotheek zou laten doorhalen! Als u dit wél had kunnen voorzien, dan had u een véél goedkopere konditie kunnen verwerven door:

*ikzélf!*  
=>

1 ) de looptijd op **40** jaar te stellen ( in plaats van op 30 jaar ),

2 ) de RVP op **10** jaar te stellen ( in plaats van op 30 jaar )!

Voorál bij de Annuïteit-hypotheek is deze looptijd-vergroting zéér lukratief ( circa 10 % goedkoper ). Bij de SPAAR-hypotheek is dat voordeel minder van toepassing ( ca. 7 % ), en al helemaal *niet* bij de **Aflossingsvrije** hypotheek!

Dat u ( bij een looptijd van 40 jaar ) ná 30 jaar géén hypotheekrente-aftrek meer krijgt, is hier niet relevant, omdat u al na 10 jaar deze hypotheek doorhaalt!

In de afgelopen 10 jaar had u op uw bruto-maandlasten in *totaal* bespaard:

$$1 ) \text{ Annuïteit-hyp.: } ( 536,82 - 482,20 ) * 12 * 10 \text{ jaar} = 6.555 \text{ Euro,}$$

$$2 ) \text{ SPAAR-hyp.: } ( 585,01 - 555,91 ) * 12 * 10 \text{ jaar} = 3.492 \text{ Euro.}$$

( Hoofdsom = **100.000 Euro**, rentevoet = 5,0 %/jaar, looptijd m1 = 30 jaar, m2 = 40 jaar, 35 jarige man, RD = 100 % ( = risico-dekkingspercentage ).

Bij een hoofdsom van **250.000 Euro** ( cq. **800.000 Euro** ) was de *totale* bruto-besparing:

$$1 ) \text{ Annuïteit-hyp.: } 16.388 \text{ Euro ( cq. 52.440 Euro ),}$$

$$2 ) \text{ SPAAR-hyp.: } 8.730 \text{ Euro ( cq. 27.936 Euro ).}$$

LET OP: de **Aflossingsvrije** hypotheek kent géén looptijd-effekten,  
en dus ook géén besparingen!!!

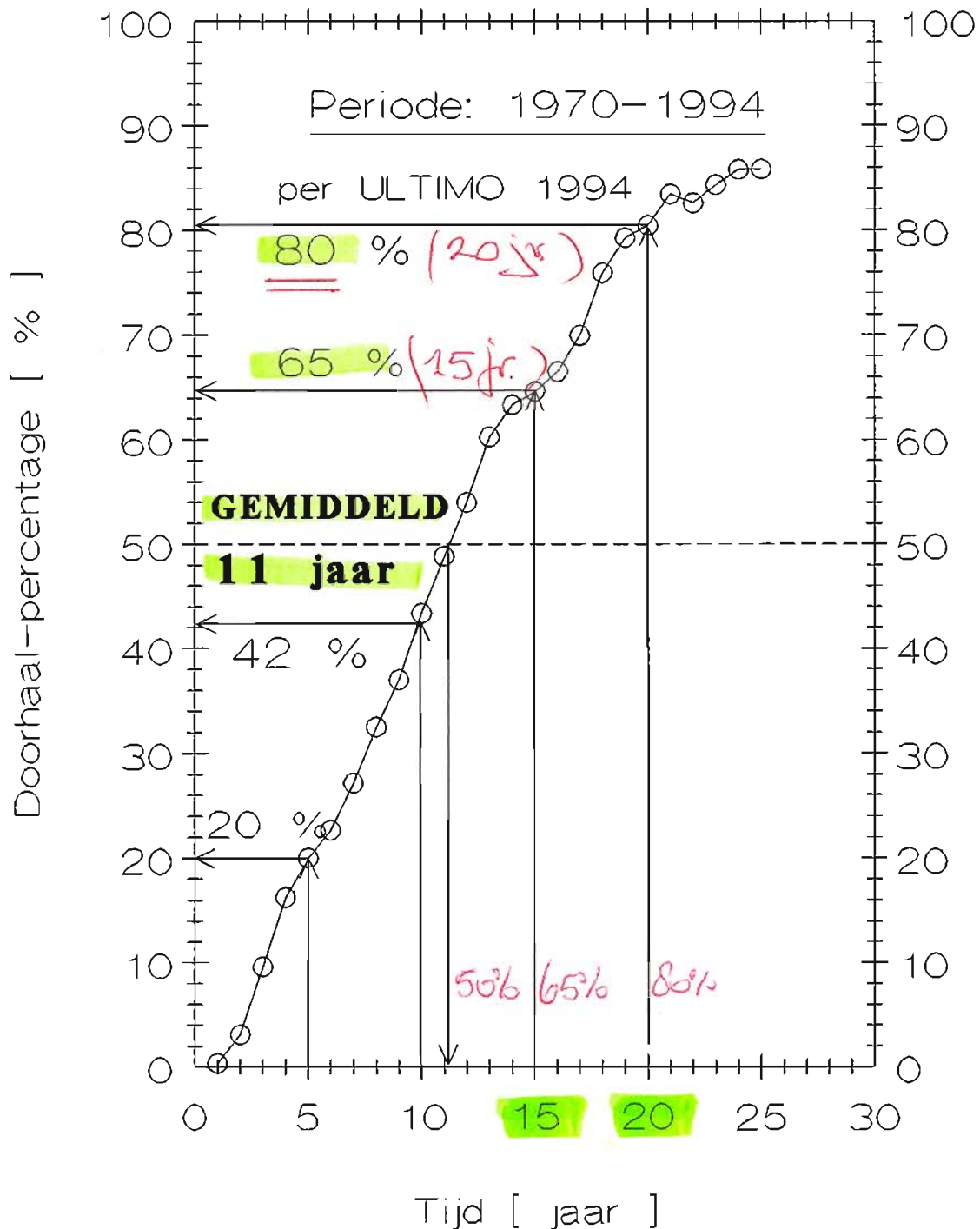
U ziet uit het voorgaande, dat een relatief kórté **looptijd** en een relatief lánge rentevaste periode ( **RVP** ) ook voor u zéér **nadelig** is!

Dit houdt verband met het feit van de relatief kórté doorhaal-tijd van slechts 10 jaar.

\*\*\*\*\* **Hypotheek-SPECIALIST H.A.K.O.-OTTEN** \*\*\*\*\*

# Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

## Doorhaal-percentage



Databron: C.B.S.