

22^e artikel (DHA) 3A4

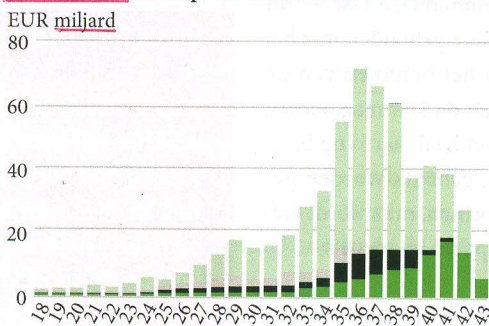
Aflossingsvrije hypotheek geheel binnen twintig jaar betaalbaar aflossen

Eind 1980 is de aflossingsvrije hypotheek ingevoerd in de Nederlandse hypotheekmarkt. Het aandeel aflossingsvrije leningen neemt de laatste jaren, als gevolg van de fiscale normen weliswaar iets af, maar is nog steeds onverminderd populair. Ruim 30% van alle nieuwe hypotheek wordt als aflossingsvrije hypotheek afgesloten.

Er is op dit moment veel aandacht voor deze groep mensen. Kunnen zij hun hypotheek op einddatum wel aflossen of oversluiten? Indien dat niet het geval is, is het belangrijk dat tijdig wordt gestart met het aflossen van de hypotheek. Traditioneel gebeurt dit door (een deel van) de aflossingsvrije hypotheek om te zetten naar een annuïteitenhypotheek. In deze bijdrage lever ik u een alternatief model, welke veel goedkoper is dan een annuïteitenhypotheek, terwijl de hypotheek toch volledig wordt afgelost. Ik realiseer me dat het niet altijd noodzakelijk is om de gehele aflossingsvrije hypotheek volledig af te lossen (zie kader). In deze bijdrage ga ik er echter van uit dat de gehele aflossingsvrije hypotheek wordt afgelost..

De naam *aflossingsvrij* is feitelijk misleidend, aangezien de hypotheek aan het eind van het contract (veelal dertig jaar) volledig moet worden afgelost. DNB heeft een inschatting gemaakt van het aantal aflossingsvrije hypotheek dat in de komende jaren zal gaan aflossen. Volgens deze toezichhouder lopen tussen 2035 en 2038 ruim 700.000 aflossingsvrije hypotheek af (zie grafiek 1).

Grafiek 1
Resterende schuld piekt tussen 2035 en 2038



Bron: DNB loan level data.

Legend:
Resterende schuld (grey)
Aflossing vanuit beleggingshypotheek (grey)
Aflossing vanuit levenshypotheek (black)
Aflossing vanuit spaarhypotheek (green)

Alternatief rekenmodel

Het rekenmodel dat ik hanteer maakt gebruik van vaste aflossingen per maand. Door (lineair) in de tijd extra af te lossen, neemt de actuele hypotheekschuld in de tijd ook lineair af. Voor het doen van de periodieke aflossingen maak ik gebruik van de boetevrije ruimte van de hypotheek. In tegenstelling tot een zuiver lineaire hypotheek (iedere maand eenzelfde bedrag aflossen), maak ik in mijn model gebruik van twee tijdsintervallen met verschillende aflossingen. Hierdoor wordt de maandlast fors lager dan bij een zuiver annuïtaire hypotheek.

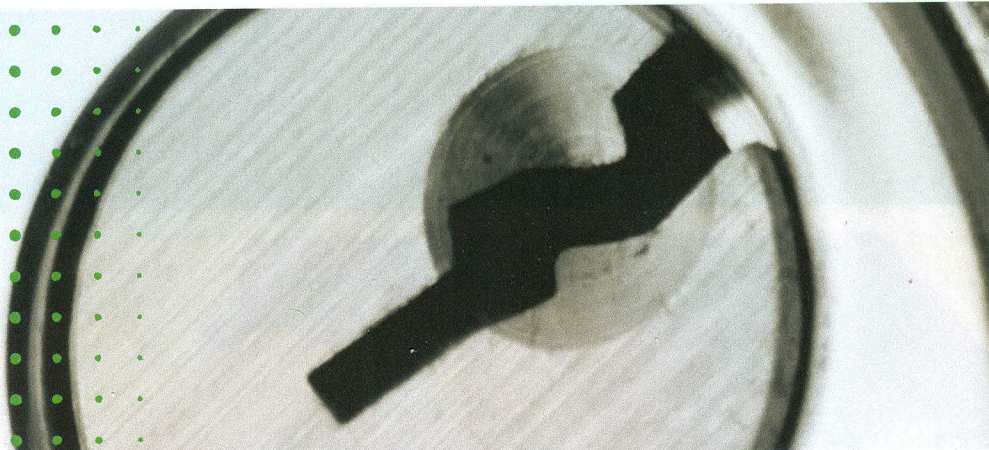
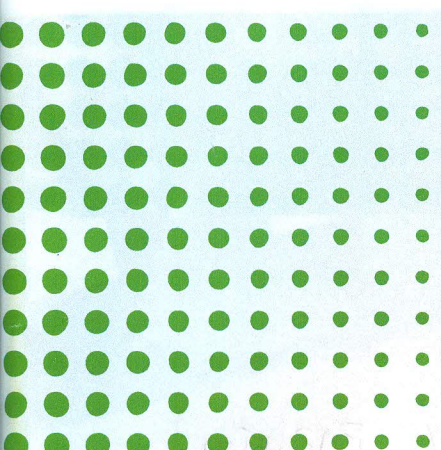
Uitgaande van een resterende looptijd van meer dan tien jaar bestaan deze uit:

1. Interval-1: Vaste aflossing gedurende het eerste t/m het tiende jaar;

Gevolg:
zeer sterke
DALING vd
koopwoning-
prijzen!

H.A.K.O. OTTEN
Hypotheek-SPECIALIST
Ing P.M.J. Otten
Lindenhof 66 - WEERT (L.)
Tel. 0495 - 54 29 30

585743



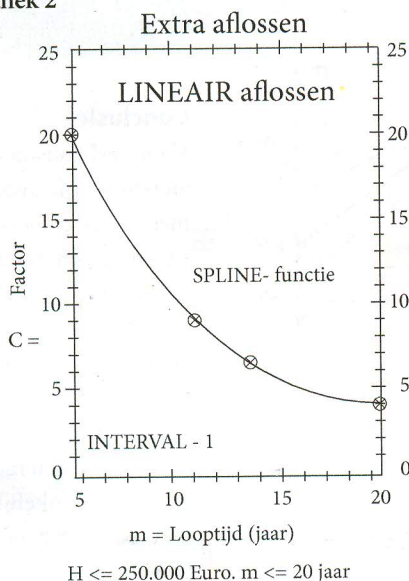
Het is niet altijd noodzakelijk om de gehele aflossingsvrije hypotheek volledig af te lossen

2. Interval-2: Vaste aflossing gedurende het elfde t/m het laatste jaar-contract.

Dat wil zeggen dat bij een resterende looptijd van bijvoorbeeld negentien jaar, interval 1 bestaat uit een constante aflossing gedurende de eerste tien jaar en interval 2 uit een constante aflossing gedurende de volgende negen jaar. De hoogte van beide intervallen moet zo berekend worden dat na afloop van de leningovereenkomst de hypotheek schuldenvrij is.

De hoogte van de intervallen kan worden bepaald aan de hand van de C-factor. Deze factor is afhankelijk van de duur van de resterende looptijd en is af te leiden uit grafiek 2. Bij een resterende duur van tien jaar is de factor 9 en bij een resterende duur van twintig jaar bedraagt deze 4 (zie grafiek 2).

Grafiek 2



De hoogte van de extra aflossing bedraagt bij een resterende looptijd van twintig jaar bij:

1. Interval-1 = $EA1 = 4,0 * H / 1000$;
3. Interval-2 = $EA2 = (H - EA1 * 12 * 10) / (9 * 12)$.

Voorbeeld

Stel, dat de restantschuld van de huidige hypotheek € 200.000 bedraagt en de restant looptijd van de lening nog twintig jaar. In dat geval kies je voor de berekening een looptijd van negentien jaar, zodat in het negentiende jaar de hypotheek volledig is afgelost. Meestal zijn er nog enige maanden nodig opdat de eindschuld € 0 wordt.

Voor het eerste tijdsinterval (eerste t/m tiende jaar) geldt dan: $EA1 = 4 * H / 1000$ ($H =$ hoofdsom = € 200.000) = € 800 per maand. Om het rekenen voor u (en uw klant) eenvoudig te houden, rond ik de berekende EA2 naar beneden af op € 900 per maand. In mijn voorstel lost de consument in de eerste tien jaar € 800 per maand af (= € 96.000) en vanaf het elfde jaar tot jaar negentien en zeven maanden € 900 per maand. Hiermee wordt de hypotheek volledig afgelost (zie grafiek 3).

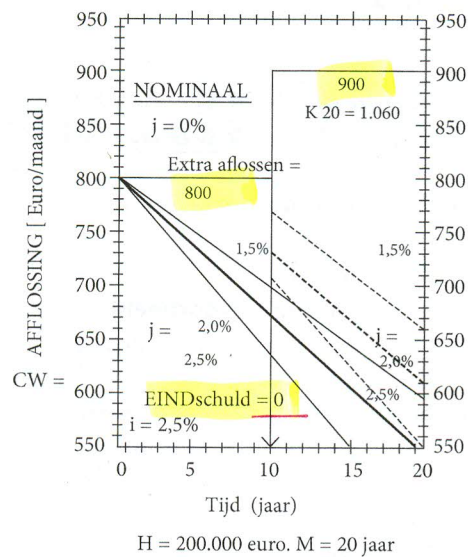
Rekening houden met leencapaciteit

Zoals reeds in de inleiding aangegeven is het veelal niet noodzakelijk om de gehele hypotheek af te lossen. Enkel op basis van AOW kan bijvoorbeeld een hypotheek worden verkregen van € 60.800. (= 2 AOW) Wanneer de consument na afloop van zijn contract nog een restschuld van € 60.800 heeft, dan kan hij deze aflossen door het opnieuw afsluiten van een (aflossingsvrije) hypotheek van € 60.800. In die situaties kan mijn model worden toegepast.

*K₂₀ = annuïteit (= BRUTO)
(Looptijd = m = 20 jaar)*

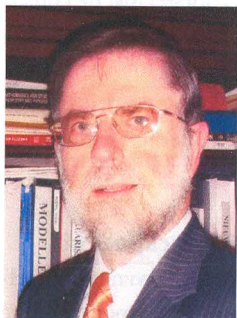
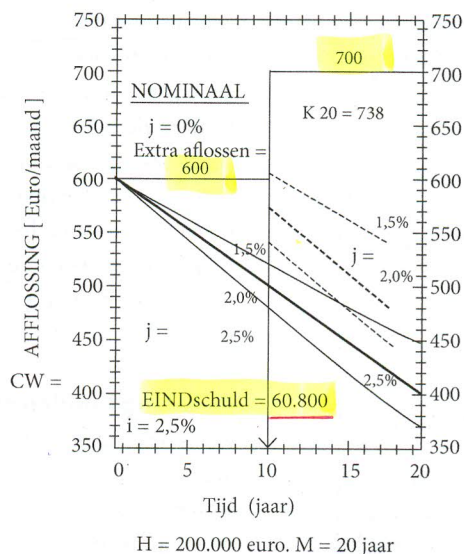
Grafiek 3

Extra aflossen



Grafiek 4

Extra aflossen



Ing. Pierre Otten

Heeft u naar aanleiding van deze berekening vragen? Neem gerust contact op: 0495-585743. Ik leg het u graag persoonlijk nog eens uit.

De extra aflossing gedurende de eerste tien jaar bedraagt in dat geval € 600 per maand en in de jaren erna tot en met het achttiende jaar € 700 per maand (zie grafiek 4).

Volledig aflossen is niet altijd noodzakelijk

Een aflossingsvrije hypotheek is voor een consument alleen 'gevaarlijk' wanneer hij deze na afloop van het contract niet kan aflossen of kan oversluiten naar een nieuwe (aflossingsvrije) lening. De meeste consumenten hebben recht op AOW en hebben daarnaast ook nog recht op een (kleine) pensioenuitkering. Op basis van deze inkomens kan na afloop van de contractperiode weer een nieuwe hypotheek worden afgesloten. Door uit te rekenen wat de maximale leencapaciteit is op basis van dit (verwachte) inkomen, kan worden bepaald welk deel niet verplicht afgelost hoeft te worden. Dit deel kan immers na afloop van het contract worden overgesloten (naar een andere geldverstrekker). Door hiermee rekening te houden kan de extra aflossing per maand beperkt worden.

Conclusie

Voor veel consumenten kan het aflopen van de aflossingsvrije hypotheek leiden tot grote problemen. De adviseur speelt een belangrijke rol in het signaleren en eventueel oplossen van toekomstige problemen. Kiest u voor mijn model dan lost uw klant niet alleen zijn hypotheek volledig af, het is ook nog eens fors voordeliger dan wanneer hij zijn hypotheek zou omzetten naar een annuïteitenhypotheek. Hij krijgt hierdoor tussentijds echter te maken met twee maandlasten, te weten zijn oorspronkelijke aflossingsvrije hypotheek met daarnaast een nominale extra aflossing (EA1).