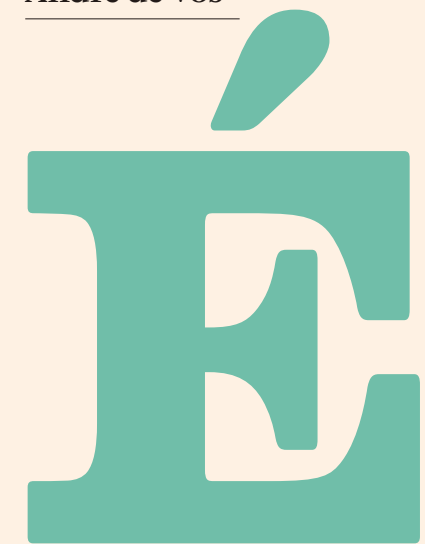


Prijzige misverstanden rond huis en hypotheek

De extreem lage rente verleidt veel huizenbezitters tot onverstandige beslissingen. Onwetendheid over hypotheekrentes is daar mede oorzaak van. Tien hypotheekmythes ontkracht.

André de Vos



én procent. Dat is nu de laagste hypotheekrente in de markt. Het rentebeleid van de Europese Centrale Bank (ECB) doet de Nederlandse woningmarkt op hol slaan. Huizenprijzen stijgen snel en voor gewilde woningen moet 'ouderwets' snel en liefst boven de vraagprijs worden geboden.

De lage rente doet het landelijke beleid van de laatste jaren om de woningmarkt te normaliseren grotendeels teniet. Huizenbezitters met een doorlopende hypotheek voelen zich een dief van hun eigen portemonnee doordat ze een paar jaar geleden hun rente voor lange tijd hebben vastgezet. Iedereen wil van de lage rente profiteren, maar gebrekkige hypotheekkennis leidt tot opportunistisch gedrag. En niet elke tussenpersoon zal u daarin corrigeren. Sommige aannames zijn verkeerd, of verdienen op zijn minst enige nuancering.

1 Middelen of oversluiten is goedkoper

Das is het misverstand dat nu het meest speelt. Huizenbezitters die jaren geleden hun hypotheekrente voor tien of twintig jaar vast hebben gezet zitten nu vast aan percentages van 4 of hoger. Dat is nu de helft. Met rentemiddeling of oversluiten van de hypotheek kunnen de maandlasten omlaag. Hypotheekverkopers bestoken de markt met aanbiedingen. Logisch, ze verdienen eraan.

Maar middelen of oversluiten is vaak een sigaar uit eigen doos. De bank int de gemiste toekomstige rente via de zogeheten boeterente. Bij oversluiten moet dat bedrag in één keer worden afgerekend; bij rentemiddeling wordt de boeterente verrekend met

de oude rente én een langere looptijd. Dat kan zich terugverdienen als de rente de komende jaren sterk gaat stijgen. Maar het kan ook geld kosten als de rente laag blijft of u uw woning verkoopt. Rentemiddeling of oversluiten is speculeren op een rentestijging.

Doordat de boeterente dan hoger is, wordt middelen of oversluiten onaantrekkelijker naarmate de resterende looptijd langer is. Met een (bank)sparhypotheek hoeft u er al helemaal niet aan te beginnen. Dan gaat de betaalde rente omlaag, maar óók de rente op de bijbehorende spaarrekening waarmee u de hypotheek moet aflossen. Dat kan netto duurder uitpakken.



De hypotheekrente daalt gestaag. Maar de huizenprijzen stijgen sneller dan de daling van de hypotheekrente goed kan maken.

2 De fiscus betaalt de helft

De gouden jaren van de renteaftrek zijn voorbij. Aftrek kan dit jaar tegen maximaal 50,5% en dat gaat nog veel verder omlaag. Die 50,5% wekt nog steeds de indruk dat de fiscus de helft van de rente betaalt, maar ook dat is niet waar. Van de aftrekbare rente moet het eigenwoningforfait worden afgetrokken. Dat bedraagt 0,75% van de WOZ-waarde; nog meer bij huizen van € 1 mln of meer: de 'villataks'. Nu de rente zo laag is, hakt dat er stevig in. Wie een huis koopt van € 300.000 en in het hoogste tarief van de inkomstenbelasting

valt betaalt bij 2% hypotheekrente in het eerste jaar € 500 rente per maand en krijgt daarvan slechts € 150 terug van de fiscus. En dat wordt elk jaar minder.

Wie onder de villataks valt (zie kader), heeft waarschijnlijk helemaal geen voordeel meer van de aftrek. Het kan dan aantrekkelijk zijn om een (aflossingsvrije) hypotheek te nemen in box 3, dus zonder hypotheekrenteaftrek, maar ook zonder villataks. Geen wonder dat er steeds meer stemmen opgaan om de hypotheekrenteaftrek maar helemaal af te schaffen. Nu is het moment.



3 Variabel is voordeliger

Normaal is de variabele hypotheekrente lager dan de rente bij een rentevaste periode. Maar 'rente' en 'normaal' passen niet meer bij elkaar. Vijf jaar vast is nu beduidend goedkoper dan een variabele rente, tien jaar vast is amper duurder. Logisch dat veel kopers de rente lang vastzetten. In maart koos iets meer dan de helft van de Nederlandse huishoudens bij een nieuwe hypotheek voor een rentevaste periode tussen vijf en tien jaar. 20% koos een nog langere periode. Tegen lang vastzetten wordt gewaarschuwd. Gemiddeld loopt een hypotheek geen dertig jaar, maar nog niet de helft daarvan. Dus met erg lang vastzetten wordt het voordeel op lange termijn mogelijk niet verzilverd.

Maar Hendrik Schakel van adviesbureau Viisi vindt het onzin te beweren dat variabele rente goed-

koper is. 'In de periode 1980-2016 heeft de hypotheekrente zich bewogen tussen de 2% en 13%. Zet je nu de rente voor twintig jaar vast tegen 3%, dan blijft die de hele periode 3%. Als de rente naar 6% of 8% stijgt ben je heel blij met die 3%.'

Bij een lange rentevaste periode is het verstandig te kijken of de lage rente kan meeverhuizen naar een nieuw huis. Nog interessanter is het als de hypotheek kan worden meeverkocht met het huis, bijvoorbeeld wanneer u zelf naar een huurhuis gaat. Dat kan bij partijen als Obvion en Aegon. Het is een sterk verkoopargument als de rente fors stijgt, maar er wordt weinig gebruik van gemaakt. Want waarom zou je juist bij een lage rente je hypotheek willen meeverkopen? Nu niet, maar op termijn kan zo'n hypotheek een prachtige persoonlijke 'rentehedge' zijn.

Uw fiscaal voordeel als huiseigenaar bestaat uit hypotheekrenteaftrek minus eigenwoningforfait.



4 Aflossen is verstandig

Sparen kost nu geld door de combinatie van lage rente en vermogensrendementsheffing. Zeker met een oude hypotheek met een rente van 4% of meer is het rekensommetje snel gemaakt: aflossen! Dat verlaagt de maandlasten en betekent minder rente over de hele looptijd van de hypotheek. Toch waarschuwt financieel planner Andrea Mid-

del dat aflossen niet altijd het beste is. 'Het is vaak een goed idee, maar er moet wel een plan achter zitten. Veel mensen, zoals zzp'ers, hebben een matige pensioenopbouw. Als je

dan je hele vermogen in je huis stopt heb je geen vermogen meer om te kunnen inteneren. Alles zit vast in je huis. Pas na een goede liquiditeitsprognose kun je een aflossingsplan maken. En als je aflost, zorg dan ook dat je de overschotten die ontstaan opzijzet. Anders wen je ongemerkt aan een hoger uitgavenpatroon.'

Er is nog een andere reden waarom aflossen misschien niet zo slim is. In de politiek leven plannen om vermogensrendementsbelasting te heffen op de overwaarde van het huis. Dan is een hypotheekvrij huis ineens veel minder lucratief.

De rentes zullen niet snel gaan stijgen, want de inflatie in de eurozone ligt nog ver onder het streefcijfer van om en bij 2%.



5 Aflossingsvrije hypotheek semivrij

Over aflossingsvrije hypotheek bestaan misschien wel de meeste misverstanden', schrijft een adviseur van De Hypotheekshop. 'Een klant van een grote bank had ooit al zijn rentebetalingen opgeteld. De som was gelijk aan de hoogte van de hypotheek en de man belde met de bank wat de procedure was nu de hypotheek was afgelost. De bankmedewerker had een nare mededeling voor hem.'

Bij een aflossingsvrije hypotheek betaal je tijdens de looptijd alleen rente. De hypotheek moet in

één keer worden afgelost als de hypotheek afloopt, doorgaans na dertig jaar. Dan zult u dus het hele bedrag moeten hebben — of uw huis verkopen en hopen dat dit genoeg oplevert. U kunt misschien een nieuwe hypotheek afsluiten als u daarvoor nog in aanmerking komt. De rente is dan waarschijnlijk niet aftrekbaar meer.

Omdat tijdens de looptijd niet wordt afgelost kent de aflossingsvrije hypotheek hoge rentelasten. 'De aflossingsvrije hypotheek is per saldo de duurste hypotheekvorm', aldus De Hypotheekshop.



Sinds 2001 geldt dat de hypotheekrente op een hypotheek maximaal 30 jaar aftrekbaar is.

6 Hypotheek met lage lasten altijd akkoord

Nee dus, zo laat De Hypotheekker aan de hand van een praktijkvoorbeeld zien. Een oudere klant met een hypotheek van € 150.000, 5% rente en maandlasten van € 625 wilde verhuizen naar een appartement. Hij wilde

weer € 150.000 lenen, tegen 2,5% rente en veel lagere maandlasten: € 312,50. Maar vanwege zijn lagere inkomen kreeg hij de hypotheek niet. Volgens de bank kon hij maximaal € 120.000 lenen. 'Mijn klant viel bijna van zijn stoel.'



7 Lineair is duur

Bij een annuïtaire hypotheek blijven de brutomaandlasten gelijk en stijgen de netkosten gedurende de looptijd. In het begin betaalt u vooral rente, later vooral aflossing. Bij een lineaire hypotheek lost u elke maand evenveel af. Doordat u in het begin nog veel rente betaalt, is een lineaire hypotheek aan het begin veel duurder en wordt daarna steeds goedkoper. De meeste mensen kiezen voor een annuïtaire hypotheek. Dat is dom: lineair is over de hele looptijd goedkoper doordat er minder rente wordt

betaald. Dat kan tienduizenden euro's schelen, beaamt ook De Hypotheekshop. Hendrik Schakel plaatst een kanttekening. 'Bij de huidige lage rente is het verschil niet zo groot meer. En als de inflatie stijgt kan een lineaire hypotheek juist duurder zijn, omdat er in het begin veel wordt afgelost.' Schakel heeft het uitgerekend. Bij meer dan 3% inflatie is een annuïtaire hypotheek goedkoper. 'Het maakt natuurlijk ook uit wat je doet met het geld dat je bij een annuïtaire hypotheek in de eerste jaren bespaart.'



Een lineaire hypotheek is over de hele looptijd goedkoper maar kent hogere maandlasten in het begin.

8 Kies voor lagere nettomaandlasten

Natuurlijk is het aantrekkelijker om lagere maandlasten te krijgen, maar pas op: lagere maandlasten nu kunnen straks veel geld kosten. Bekijk een (nieuwe) hypotheek over de hele looptijd, zelfs al is de kans dat u die hele termijn uitzit niet zo gek groot. Rentemiddeleling is een voorbeeld van hoe lagere maandlasten duurder uit kunnen pakken.

Financieel planner Iris Brik kent een veel extremer voorbeeld. Ze staat een klant bij met een spaarhypotheek die werd overgesloten naar een annuïtaire hypotheek. De klant, die lagere maandlasten wilde, kreeg die ook. Maar de looptijd van de hy-

potheek werd verlengd, met zelfs een deel waarin de hypotheekrente helemaal niet aftrekbaar zou zijn. 'Even los van het feit dat de spaarhypotheek werd afgekocht met een fiscale boete, had mijn klant alleen maar een doorrekening gezien voor de eerste twintig jaar. Dan zou de hypotheek inderdaad goedkoper zijn. Maar de resterende tien jaar leverden, samen met die boete, een financieel nadeel van tienduizenden euro's op. En dit is echt niet het enige voorbeeld. Adviseurs zetten mensen vaak op het verkeerde been door niet te vertellen wat de effecten op lange termijn zijn van lagere maandlasten.'



Neemt u uw aflossingsvrije hypotheek mee naar een nieuwe woning, dan mag dat maar voor 50% van de woningwaarde.

9 Annuïtair is verplicht

De verplichting tot aflossen geldt alleen voor nieuwe huizenkopers. Volgens Vereniging Eigen Huis denken veel mensen dat elke nieuwe hypotheek sinds 2013 annuïtair of lineair moet zijn. Maar wie al een aflossingsvrije hypotheek of spaarhypotheek had kan die meenemen naar de nieuwe woning. Overigens kan een aflossingsvrije hypotheek altijd worden afge-

sloten — ook door nieuwkomers op de woningmarkt —, alleen is de rente dan niet aftrekbaar. Dat hoeft geen ramp te zijn, want het eigenwoningforfait van 0,75% vervalt dan ook en de eventuele woningsschuld kan als aftrekpost dienen in vermogensbox 3. Banken hanteren wel een maximum voor een nieuwe aflossingsvrije hypotheek van maximaal 50% van de marktwaarde.



10 Zelfstandigen krijgen geen hypotheek

Natuurlijk is het voor mensen in vaste loondienst gemakkelijker om een hypotheek af te sluiten. Zij hebben een relatief veilige en vaste bron van inkomsten. Dat vindt de bank fijn. Maar zelfstandigen die goede en stabiele

jaarcijfers kunnen laten zien krijgen echt wel een hypotheek. Maar ja, dan moet je wel al een paar jaar bezig zijn en redelijk verdienen. Anders wordt een hypotheek inderdaad lastig. Veel eigen geld meebrengen helpt natuurlijk ook.

Veranderende voorwaarden

Er is de laatste jaren veel veranderd op het gebied van hypotheek en renteaftrek.

De maximale renteaftrek daalt sinds 2013 elk jaar een 0,5 procentpunt. Van 52% naar 38% in 2041. Politiek leeft de wens om die aftrek sneller af te bouwen.

De 'loan to value' — de waarde van de hypotheek als percentage van de waarde van het huis — is dit jaar gemaximeerd op 102% en daalt de komende jaren naar 100%. De Nederlandsche Bank wil dat nog verder omlaag.

De 'loan to income' — de waarde van de hypotheek in relatie tot het inkomen — is sinds de crisis drastisch verlaagd. Vóór de crisis kon soms wel tien keer het inkomen worden geleend; nu is dat

gemaximeerd op zo'n vijf keer, hoewel sommige hypotheekverstrekkers daar in de praktijk creatief mee omgaan.

Sinds 2013 moet u uw hypotheek lineair of annuïtair aflossen, wilt u voor renteaftrek in aanmerking komen. Dat geldt alleen voor nieuwe hypotheek.

Woningen duurder dan een miljoen euro (de vilagrens) kennen een extra hoog eigenwoningforfait. Voor het deel boven de €1.050.000 is dat dit jaar 2,35%.

Belangrijke beperkende maatregel van vóór de crisis is de bijleenregeling, die bepaalt dat de overwaarde van het verkochte huis in het nieuwe huis moet worden gestoken. Sinds 2001 is de maximale periode van hypotheekrenteaftrek dertig jaar.