



Hans Donkers

Deze groep zal bij een naderende renteherziening onaangenaam verrast worden. Ze verwachten te kunnen profiteren van de huidige lage hypotheekrente, maar het tegendeel is het geval: de nettolasten gaan juist omhoog.

Een voorbeeld. Stel, je hebt een spaarhypotheek van €250.000 met een rente van 6%. Tien jaar voor de einddatum zet je de rente voor de rest van de looptijd vast tegen 2,5%. Bij een renteaftrek van 40,4% gaan de nettomaandlasten dan omhoog van €994 naar €1062. Over de laatste tien jaar ben je dus €8212 meer kwijt. Zet je de rente vijf jaar voor de einddatum vast tegen 2,5%, dan stijgen de netto-maandlasten naar €1166. Bij een renteherziening één jaar voor de einddatum en een nieuwe rente van 2,5% nemen de lasten toe tot €1261.

Volle renteaftrek

De hogere lasten zijn zuur. Toch is het niet verstandig over te stappen naar bijvoorbeeld een annuïteitenhypotheek. In het voorbeeld waarbij de rente tien jaar voor de einddatum wordt verlengd, zou je over de resterende looptijd dan ruim €18.000 meer kwijt zijn. Bruto zijn de maandlasten van een annuïteitenhypotheek even hoog als die van de spaarhypotheek. Maar bij die laatste heb je de hele looptijd de volle renteaftrek, terwijl bij de annuïteitenhypotheek de aftrek elke maand minder wordt. Zeker de laatste jaren scheelt dat veel geld.

De hele spaarhypotheek aflossen met eigen geld is ook

Koester de spaarhypotheek

Veel consumenten met een (bank)-spaarhypotheek zien hun lasten stijgen. Toch blijft deze hypotheek de beste keus.

TEKST JAN KLINCKENBERG



GETRIGGERD DOOR de lage spaarrente overwogen Hans Donkers en Heidi Zindel hun vijf jaar oude spaarhypotheek vervroegd af te lossen. De bank vond dat niet zo'n goed idee. Terecht. Het vervroegd aflossen van de hypotheek zou zo'n €80.000 verlies opleveren. Omdat de rente van 6,2% nog 15 jaar vaststaat, is alleen al de boeterente €65.000. Daar zou nog een naheffing van de fiscus van ongeveer €6500 bijkomen voor het openbreken van het contract. Door alles af te los-

sen geven ze bovendien een fantastisch rendement op. Bij het afsluiten van de hypotheek hebben ze alle benodigde premies in een premiedepot gestort. Vanuit dit depot kunnen ze in een relatief korte periode een flink kapitaal opbouwen, waarover ze maar liefst 6,2% rente vergoed krijgen. Ze kunnen dus beter hun spaarhypotheek koesteren.

Bij Donkers en Zindel staat de hypotheekrente tot de einddatum van de spaarhypotheek vast. Maar bij veel andere mensen is dat niet het geval.

geen goed idee. In het genoemde voorbeeld moet je dan in één keer €135.009 betalen, terwijl de lasten de komende tien jaar nog maar €127.477 zijn. Een verlies van €7532.

De hypotheek deels aflossen is ook niet slim. Extra premie storten levert namelijk meer op. Door €7259 extra te storten, blijven de maandlasten na de renteherziening hetzelfde: €994. Je bent dan zo'n €1000 voordeliger uit dan wanneer je niets doet.

Momenteel ligt de hypotheekrente voor twee jaar vast maar een fractie lager dan voor tien jaar vast. In plaats van een lage rente voor een langere tijd te nemen, kan het een idee zijn de rente twee jaar vast te zetten op de renteherzieningsdatum. De komende twee jaar stijgen de nettolasten in ons voorbeeld dan naar €1067 – maar €5 meer dus dan €1062. Als over twee jaar de rente is gestegen, leg je die voor acht jaar vast. Stel, de rente is dan 3%. De maandlasten dalen dan naar €1043. Bij 3,5% rente zijn ze nog iets lager: €1026. Is de rente tegen die tijd niet gestegen, dan kies je opnieuw voor een korte rentevaste periode.

Het klinkt misschien gek, maar een hoge rente is bij een oudere spaarhypotheek juist gunstig. Leg bij een (bank)-spaarhypotheek waarvan de helft van de looptijd is verstreken daarom nooit een lage rente voor bijvoorbeeld een lange periode van 15 of 20 jaar vast. Hoe verleidelijk de lage rente ook is, uiteindelijk kost die juist geld. ●



Wanneer is aflossen wel gunstig?

Sparen via de (bank)-spaarhypotheek levert veel meer op dan gewoon sparen. Immers: van de rente op een spaarrekening blijft na aftrek van de rendementsheffing momenteel niets over. Helaas is extra premie storten niet onbeperkt mogelijk. Mag bijstorten niet meer, dan kan het een idee zijn extra te gaan aflossen. Voorwaarde is wel dat je geen boeterente hoeft te betalen.

Een bank rekent nooit een boete op de renteherzieningsdatum en meestal ook niet bij een verhuizing. Ook mag je bij elke bank minimaal 10% van de oorspronkelijke hoofdsom boetevrij aflossen.

Los nooit extra af op een oudere spaarhypotheek of spaarhypotheek met een depotconstructie; zie ook het verhaal van Donkers en Zindel in het artikel hiernaast. Met 'oud' bedoelen we hypotheeken waarvan minstens tweederde van de looptijd is verstreken. Voor mensen die extra premiestortingen hebben gedaan of in het hoogste belastingtarief vallen, ligt die grens lager.

Tijdens een rentevaste periode overstappen naar een lagere dagrente of kiezen voor rentemiddeling levert vrijwel altijd verlies op. Bij een spaarhypotheek leidt een lagere rente name-

lijk tot een hogere spaarpremie. Tijdens de rentevaste periode overstappen naar een andere bank is ook niet slim.

Soms bestaat een hypotheek uit bijvoorbeeld een aflossingsvrij deel en een (bank)-spaarhypotheek. Je kunt dan beter eerst op de aflossingsvrije hypotheek aflossen.

Is de verplichte overlijdensdekking van een spaarhypotheek niet nodig, dan kan het gunstig zijn deze om te zetten naar een bankspaarhypotheek. De overlijdensdekking is dan vaak niet meer nodig. Stap wel alleen over op de renteherzieningsdatum en houd rekening met kosten.