

en de rente blijft maar laag...

Als je een hypotheek hebt profiteer je van de lage rente. Zet je de rente vast, of kies je voor variabel? Er zijn trouwens meer manieren om te besparen op je woonlasten.

Wat is beter, een vaste rente of een variabele rente?

'Op dit moment is het verschil niet zo groot', zegt Susan van der Graaf, een van de eigenaren van De HypotheekAcademie en erkend hypothecair planner en financieel planner. Je kunt bijvoorbeeld een hypotheek hebben met een variabele rente van zo'n 2,2 procent, terwijl je voor diezelfde hypotheek de rente 10 jaar vast kunt zetten op zo'n 2,4 procent.

Dat geldt nu. Maar hoe is dat in de toekomst?

'Wisten we dat maar. Als de rente nog verder gaat dalen, is een variabele rente voordeliger. Dan profiteer je direct van de rentedaling. Maar als de rente stijgt, ben je beter af met een vaste rente.' Als je kiest voor een variabele rente kun je hem vastzetten zodra er een rentestijging is. 'Dat is lastig, want op welk moment doe je dat? In april dit jaar steeg de rente opeens een beetje. Maar daarna is hij weer gedaald. Het is kijken in een glazen bol.'

Mensen die in het verleden kozen voor variabele rente waren toch altijd beter af?

'Dat is waar', zegt Van der Graaf. 'Gerekend over de afgelopen 10 jaar of zelfs over de afgelopen 30 jaar was een variabele rente gunstiger.' Maar nu de vaste rente ook extreem laag is en er weinig verschil is tussen de vaste en variabele rente, is het maar de vraag of dat nog steeds geldt. Als je nu kiest voor een variabele rente, ben je op dit moment iets goedkoper uit. Maar als de variabele rente stijgt en je wilt hem vastzetten, is de kans groot dat je dan niet meer dezelfde lage vaste rente krijgt als nu, maar iets meer betaalt.

Hoe weet je dan of je de juiste beslissing neemt?

'Realiseer je dat de keuze tussen een vaste rente en een variabele rente niet alleen een financiële keuze is, maar ook een emotionele', zegt Van der Graaf. 'Durf je een variabele rente aan? Als je onrustig wordt van de gedachte dat je maandlasten opeens omhoog kunnen gaan, kun je beter voor een vaste rente kiezen. Die is nu ook laag en dan heb je zekerheid over een langere periode.'

Zij maakt vaak mee dat stellen het onderling niet eens zijn. 'Hij vindt een variabele rente spannend en hij vindt het leuk om op een feestje te vertellen dat hij maar 2,2 procent betaalt. Maar zij wil zekerheid. Ze wijst erop dat de kinderen steeds meer geld kosten en ze vindt het fijn om zeker te weten dat de woonlasten de komende 10 jaar hetzelfde blijven.' In die situaties adviseert ze een mix: een vaste rente voor de ene helft van de lening, een variabele rente voor de andere helft. 'Dan spreid je het risico.'

Met een vaste rente loop je toch ook risico? Stel dat je nu 3% betaalt en over 10 jaar, als de rentetermijn afloopt, opeens 6%?

'Dat kan en dat is in het verleden ook wel gebeurd. Zelfs met een groter verschil dan 3%.' Dit voorkom je enigszins door de rente zo lang mogelijk vast te zetten, bijvoorbeeld 20 of zelfs 30 jaar. Dan betaal je weliswaar iets meer rente, maar je weet wel waar je aan toe bent. Van der Graaf: 'Als je dat belangrijk vindt, kan dat een verstandige keuze zijn. Het gaat niet alleen om geld, maar ook om je gemoedsrust.' >



Stel dat je een paar jaar geleden koos voor 4,5% rente voor de komende 10 jaar. Als je nu diezelfde hypotheek zou afsluiten, zou je maar 3% rente betalen. Is het dan gunstiger om je hypotheek over te sluiten, eventueel bij dezelfde bank?

‘Daarvoor betaal je een boete en die is meestal hoger dan de meeste mensen denken. De manier waarop de boete berekend wordt, verschilt per bank. Vraag bij je bank een pro forma aflossingsnota. Dan zie je precies wat de financiële consequenties zijn van het oversluiten, maar je zit nog nergens aan vast. Vraag ook meteen om een nieuw rentevoorstel en informeer naar rentemiddeling. Dat wil zeggen dat je de boete meeneemt in de nieuwe rente, dus dan smeet je de boete uit over een langere periode.’
Oversluiten is waarschijnlijk niet verstandig als je nu al weet dat je over twee of drie jaar gaat verhuizen. Vanaf dat moment sluit je sowieso een nieuwe hypotheek af. Voor zo’n korte periode is het zonde van het geld om je bestaande hypotheek nog aan te passen. Behalve als je een heel lage rente kunt krijgen voor een lange periode en als je die mag meenemen naar je nieuwe hypotheek.’



Aflossen is extra gunstig als je een kleine lening hebt, de kans is groot dat je dan het eigenwoningforfait niet meer hoeft te betalen

★ STAAR JE NIET BLIND OP DE RENTE

De hoogte van de rente is belangrijk, want die heeft grote invloed op het bedrag dat je elke maand netto neertelt voor je huis. Maar alleen kijken naar de rente is niet verstandig, vindt Van der Graaf. Het soort hypotheek en de hypotheekvoorwaarden zijn minstens zo belangrijk. Misschien heb je nog steeds een (gedeeltelijke) beleggingshypotheek en wil je liever niet meer beleggen. Zo'n hypotheek kun je bijvoorbeeld omzetten naar een bankspaarhypotheek. Of misschien heb je een spaarhypotheek waar een dure overlijdensrisicoverzekering deel van uitmaakt. Die zou je kunnen omzetten naar een bankspaarhypotheek met een aparte overlijdensrisicoverzekering, die veel goedkoper is. Ook dan gaan je maandlasten fors omlaag. Veranderen van hypotheekvorm kost tussen de € 150 en € 250. De meeste mensen hebben in die situatie behoefte aan hypotheekadvies. Dat kost in zo'n geval tussen de € 1.000 en € 1.500.

Extra aflossen. Doen of niet doen?

Doen. De spaarrente is ontzettend laag, dus je spaargeld op de bank levert weinig op. Bovendien betaal je over je spaargeld 1,2% vermogensrendementsheffing zodra je meer hebt dan het vrijgestelde bedrag van € 21.139 (voor stellen € 42.278). Dat betekent in de praktijk vaak dat je inteert op je spaargeld. Je spaargeld gebruiken om je hypotheek af te lossen, levert ondertussen direct geld op. Je woonlasten gaan immers omlaag. Het kan zijn dat de rente omlaag gaat als je extra

hebt afgelost. Informeer hiernaar bij de bank. Aflossen is extra gunstig als je maar een kleine lening hebt, want de kans is groot dat je dan het eigenwoningforfait niet meer hoeft te betalen. Dit is het geval als je geen hypotheekrenteaftrek meer hebt, of als het bedrag van de renteaftrek lager is dan het eigenwoningforfait. Houd er rekening mee dat je doorgaans niet onbeperkt mag aflossen. Meestal is dit jaarlijks maximaal 10% van je hypotheeklening. Meer aflossen betekent meestal boete betalen. Informeer bij je bank naar de hoogte van de boete. Misschien valt het bedrag mee en is de extra aflossing toch lonend. Overigens mag je wel boetevrij aflossen op het moment dat de voor jou vastgestelde rente herzien wordt. Gebruik voor de

★ Spaarhypotheek met dure overlijdensrisicoverzekering? Goedkoper is een bankspaarhypotheek met aparte overlijdensrisicoverzekering

Renteaftrek. Hoe zit dat ook alweer?

Sinds 2001 mag je maximaal 30 jaar lang hypotheekrente aftrekken. Dat geldt per persoon, dus niet per hypotheek. Wie in 2001 of eerder een huis kocht, heeft dus nog hoogstens 14 jaar renteaftrek. Wie daarna de hypotheek nog niet heeft afgelost, bijvoorbeeld omdat het een aflossingsvrije hypotheek is, heeft straks veel hogere maandlasten, omdat hij geen belastingaftrek meer krijgt. Als je nu elke maand € 1.000 rente betaalt, krijg je misschien zo'n € 400 belasting terug per maand. Straks niet meer. Daarmee kun je nu al rekening houden, bijvoorbeeld door (extra) af te lossen of door je aflossingsvrije hypotheek om te zetten in een annuïteitenhypotheek. Daardoor wordt gaandeweg je hypotheekschuld kleiner en komt de klap minder hard aan op het moment dat je geen renteaftrek meer hebt. Voor hypotheekrenteaftrek die in 2013 of daarna zijn afgesloten, geldt dat de rente alleen aftrekbaar is als je de hypotheek minstens annuïtair aflost. Bovendien wordt de renteaftrek voor mensen in de hoogste belastingschijf lager. Sinds 2014 daalt het maximale aftrektarief van 52% naar 38% in 2028. Dit gebeurt in jaarlijkse stappen van 0,5%.

REKEN MAAR UIT

Iemand van 30 jaar met een jaarinkomen van € 50.000 sluit een hypotheek af van € 220.000. De hypotheekrente is 3,1% en staat 30 jaar vast. **Wat is gunstiger, een annuïteitenhypotheek of een lineaire hypotheek?**

Bij een **annuïteitenhypotheek** betaalt de huiseigenaar 30 jaar lang € 939 per maand bruto. Netto is dit in het begin zo'n € 760 per maand en aan het eind van de rit zo'n € 930. Dit verschil komt doordat je in het begin veel rente betaalt en dus veel aftrek hebt. Aan het einde is die aftrek minder; die € 9 is het laatste restje. Bij een **lineaire hypotheek** betaalt de huiseigenaar in het eerste jaar € 1.177 bruto (€ 997 netto) en in het tiende jaar € 1.013 bruto (€ 902 netto) per maand. Daarna dalen de maandelijkse woonlasten iedere 5 jaar met ongeveer € 100. Aan het einde van de rit betaalt hij zo'n € 630 per maand (zowel bruto als netto hetzelfde bedrag). Dit komt doordat er dan alleen maar afgelost wordt en er geen rente meer wordt betaald. Dan is er dus ook geen aftrek meer.

In totaal, gerekend over 30 jaar, heeft de huiseigenaar met de annuïteitenhypotheek netto € 307.822 betaald. De huiseigenaar met de lineaire hypotheek heeft netto € 297.860 betaald. Het verschil is dus niet zo groot; € 9.962. Omgerekend over de hele looptijd is dat gemiddeld € 332 per jaar. Het grote verschil zit in de verdeling van de maandelijkse woonlasten; bij de annuïteitenhypotheek zijn die in eerste instantie lager en later hoger. Bij de lineaire hypotheek is dat precies andersom.

Lineair of annuïteiten?

Bij een lineaire hypotheek los je elke maand een vast bedrag af. Het nadeel is dat je in het begin vrij veel betaalt, want je moet ook nog de rente betalen over het geleende bedrag. Het voordeel is dat je direct flink gaat aflossen en dus gaandeweg steeds minder betaalt aan rente. Hierdoor is deze hypotheekvorm vooral interessant voor mensen die nu een hoog inkomen hebben

en verwachten dat ze later minder te besteden hebben. Bijvoorbeeld omdat ze dan met pensioen zijn. Bij een annuïteitenhypotheek betaal je elke maand hetzelfde bedrag. Dit bestaat deels uit rente en deels uit aflossing. In het begin betaal je vooral rente en los je nauwelijks af. Het voordeel hiervan is dat je netto maandlasten in het begin vrij laag zijn, want je

Doe-het-zelfhypotheek?

Natuurlijk ga je niet over een nacht ijs als je een hypotheek afsluit. Je gaat een enorme financiële verplichting aan – de grootste in je leven – waar je jarenlang aan vast zit. Daarom schakelt bijna iedereen een hypotheekadviseur in. De advieskosten zijn tot maximaal € 3.630 aftrekbaar van de belasting. Op de kosten kun je besparen door zoveel mogelijk zelf uit te zoeken. Objectieve informatie over hypotheekrentes vind je bij de Autoriteit Financiële Markten (afm.nl), zoals een kennistest en een checklist voor het gesprek met de adviseur. Als je precies weet wat je wilt kun je flink veel kosten besparen en bijvoorbeeld op moneyou.nl of floydsbank.nl een vrijblijvende offerte aanvragen. Zzp'ers kunnen niet terecht bij Moneyou. Bij Lloyds alleen als ze over de afgelopen 3 jaar gemiddeld minstens € 22.000 winst per jaar maakten.

De HypotheekAcademie (hypotheek-academie.nl) biedt servicepakketten. Een starter die veel zelf uitzoekt kan hier vanaf € 1.450 terecht voor een doe-het-zelfpakket en vanaf € 1.950 voor een compleet servicepakket. Volgens Van der Graaf is het echte doe-het-zelfen in de praktijk maar voor een klein groepje mensen weggelegd. 'Bijvoorbeeld als je fiscaal goed op de hoogte bent, al vaker een hypotheek hebt afgesloten en heel goed weet wat je wilt.'

Als je een vaste rente voor de ene helft van de lening, en een variabele rente voor de andere helft neemt, spreid je het risico

hebt veel renteaftrek. Het nadeel is dat je maar langzaam aflost en dat je netto maandlasten in de loop der jaren hoger worden. Dan ga je immers vooral aflossen en de aflossing is niet aftrekbaar. Hierdoor is deze hypotheekvorm vooral interessant voor jongere mensen die verwachten dat ze later meer gaan verdienen.