

# BLOK-HYPOTHEEK: BUSINESS VOOR HYPOTHEEKADVISEURS

Met zijn brief aan de Tweede Kamer van 13 februari jongstleden verduidelijkt minister Blok voor Wonen en Rijksdienst de onlangs gemaakte afspraken over de woningmarkt. De brief maakte een einde aan het laatste sprankje hoop dat er alsnog ruimte zou ontstaan voor toetreders op de koopwoningmarkt om op een andere wijze de hypotheek te kunnen aflossen dan middels een 100 procent annuïteitenhypotheek.

Door: Lidy Groenewoud, senior onderzoeker Bancaire producten MoneyView

Om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek kunnen starters op de woningmarkt sinds 1 januari 2013 nog slechts voor een annuïteiten- of lineaire hypotheek kiezen. Met de totstandkoming van het woonakkoord komt daarin geen verandering. Wel nieuw is de mogelijkheid om, in plaats van volledig af te lossen, tot maximaal 50 procent van de marktwaarde van de woning bij aankoop een tweede aflossingsvrije lening aan te gaan voor verlaging van de maandlasten. Deze lening kan echter niet onder NHG vallen en zal daardoor duurder uitvallen. Voorheen bestond nog de mogelijkheid om een NHG-hypotheek af te sluiten met een aflossingsvrij leningdeel tot 50 procent van de marktwaarde van de woning. Met het verplichten van een annuïteiten- of lineaire hypotheek om voor renteaftrek in aanmerking te komen, wordt de indruk gewekt dat er niet zoveel meer te adviseren overblijft en de rol van het onafhankelijke intermediair is uitgespeeld. En dat terwijl hypotheekadviseurs door het provisieverbod ook al moeten aantonen dat de advieskos-

voor het sluiten van een hypotheek voor starters, dan maak je jezelf onsterfelijk bij die klant. Dus in plaats van nog verder in mineurstemming te geraken is het goed om ook eens naar de positieve kanten en kansen voor het intermediair te kijken. Want de Blok-hypotheek, zoals deze inmiddels in de volksmond is gaan heten, leent zich juist uitermate goed voor professioneel maatwerkadvies waaraan de klant tot in lengte van dagen plezier kan blijven beleven. Feitelijk bieden de voorliggende plannen mogelijkheden waarbij financieel planners hun vingers af kunnen likken. Het is alles behalve een rechttoe, rechtaan annuïteitenhypotheek maar eerder een lening die kan worden ingezet om bij verschillende belangrijke life events financiële hobbels in een gezinsinkomen te overbruggen.

## LAGERE MAANDLASTEN

Voor alle duidelijkheid is het dus wel degelijk zo dat de Blok-hypotheek over de gehele looptijd lagere maandlasten met zich meebrengt. Wanneer we uitgaan van een hypotheek van 200.000 euro en een rentepercentage van 4,5 procent, dan betaalt iemand die kiest voor een annuïteitenhypotheek met 100 procent aflossing in 30 jaar tijd in totaal bruto 364.813 euro en bij een belastingpercentage van 42 procent netto 295.592 euro. Wanneer in dezelfde situatie gekozen wordt voor de Blok-hypotheek, waarbij een tweede lening wordt aangegaan om jaarlijks de helft van het aflossingsdeel van de annuïtaire lening te financieren, bedragen de totale bruto lasten 317.407 euro en netto 248.185 euro. Wel resteert er in dat geval een schuld van 100.000 euro.

Maar dat is de rechttoe, rechtaan weg die vooral voor starters met een relatief laag inkomen interessant lijkt. Hebben we namelijk te maken met een jong stel dat aan het begin van de looptijd goed in staat is om de maandlasten te betalen – of zelfs een beetje meer dan de wet minimaal voorschrijft – dan komen er ineens hele creatieve oplossingen bovendrijven. De wet schrijft namelijk voor dat aflossen minimaal op basis van een annuïteit verplicht is. Dat betekent dat lineair aflossen ook tot de mogelijkheden behoort. Dan vallen de maandlasten aan het begin van de looptijd hoger uit, maar wat als iemand daar nu juist helemaal geen moeite

## “PLANNEN VAN BLOK SCHREEUWEN OM GOED HYPOTHEEKADVIES VAN PROFESSIONEEL EN OBJECTIEF ADVISEUR”

ten die de klant rechtstreeks aan de adviseur betaalt, geen weggegooid geld zijn. Het tegendeel is echter waar: deze plannen schreeuwen juist om goed hypotheekadvies van een professioneel en objectief adviseur!

Alleen al uit de verwarring direct na het bekend worden van het Woonakkoord blijkt dat de hypotheekmarkt ingewikkelder is geworden. Als het voor de experts al niet meer te volgen is, wat moet de onwetende consument dan wel niet? Ergo, wanneer je als objectief adviseur in staat bent om op begrijpelijke en correcte wijze uit te leggen wat er binnen de grenzen van de wet voor mogelijkheden zijn overgebleven



Lidy Groenewoud: "Geen reden voor mineurstemming."

mee heeft? Wanneer het gezinsinkomen bestaat uit twee fulltime salarissen waarmee zelfs meer in plaats van minder kan worden afgelost, dan wordt daarmee ruimte gecreëerd voor 'financiële vrijheid' in een latere fase van de looptijd van de hypotheek.

#### LATER INSTAPPEN

Stel dat de mensen in het genoemde voorbeeld kiezen voor een lineaire hypotheek, waarbij de eerste vijf jaar geen gebruik wordt gemaakt van een Blok-hypotheek. Dan hebben zij na vijf jaar nog een restschuld van 166.667 euro. Bij een rente van 4,5 procent en een belastingpercentage van 42 procent bedraagt de netto maandlast bij aanvang 991 euro en na 5 jaar 919 euro. Wanneer er na vijf jaar sprake is van gezinsuitbreiding en er niet meer twee keer fulltime gewerkt wordt, dan is er in de jaren ervoor ruimte gecreëerd om de maandlast flink naar beneden te brengen. Als er namelijk na vijf jaar wordt geswitcht naar een annuïteitenhypotheek waarbij alsnog gebruik wordt gemaakt van een Blok-constructie, dan komt de netto maandlast uit op 513 euro per maand en loopt deze daarna langzaam op. Na dertig jaar blijft er nog een restschuld over van ruim 83.333 euro. De cijfers van beide rekenvoorbeelden zijn samengevat in de tabel hiernaast.

Een dergelijke constructie kan uiteraard op ieder gewenst moment van de looptijd van de hypotheek worden gehanteerd. Dus ook in situaties waarbij er geen sprake is van gezinsuitbreiding, maar waarbij ergens tijdens de looptijd

een flinke verlaging van de maandlasten wenselijk is. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een van de partners tijdelijk minder inkomen heeft vanwege studie- of zorgverlof, een eigen bedrijf wil starten of zijn/haar baan verliest. Maar ook bij het wegvallen van inkomen als gevolg van echtscheiding. Bij al deze keuzes zal het overgrote deel van de klanten begeleiding nodig hebben van een professioneel financieel adviseur.

#### VEEL TE ADVISEREN

'To Blok or not to Blok' is dus een wezenlijke vraag. Daarnaast is het gewoon zo dat er ook bij een 'gewone' annuïteitenhypotheek nog veel te adviseren overblijft op het gebied van de leningvoorwaarden. Want alle vergelijkingszites ten spijt, wat gaat er nu boven een op maat gesneden persoonlijk advies? Hypotheekvoorwaarden die achteraf ongunstig blijken uit te pakken hebben een enorme impact en werken heel lang door. Dus een adviseur die objectief advies kan geven – en ik zeg met nadruk *objectief* en niet alleen maar onafhankelijk – is voor de klant zijn gewicht in goud waard. Een klant behoort van tevoren te weten waar hij aan toe is, als bijvoorbeeld door de geldverstrekker extra zekerheid wordt gevraagd van de klant bij gebleken waardedaling van de woning. Of de wetenschap dat een aanbieder borgstelling weliswaar toestaat maar tegelijk ook hoofdelijke aansprakelijkheid van de borgsteller eist, is wel iets dat je als borgsteller graag van tevoren wil weten en niet pas op het moment dat je op die aansprakelijkheid wordt aangesproken. Wanneer je over een tijdelijke of permanente verblijfsvergunning beschikt, wil je graag direct weten welke geldverstrekker bereid is een hypotheek aan je te verstrekken.

En dat zijn onder meer nu net de zaken waar een professioneel onafhankelijk adviseur zichzelf mee kan onderscheiden. Zo'n adviseur is onbetaalbaar en bovenal onmisbaar. Dergelijke vergelijkingen kan een klant immers zelf niet maken. Daarvoor beschikt hij eenvoudigweg niet over de juiste kennis en informatie. En een klant die op deze manier goed wordt geholpen door zijn adviseur zal hem meer dan ooit tevoren aanbevelen bij zijn familie, vrienden en andere bekenden.

Kortom, zowel de Blok-hypotheek als de 'gewone' hypotheek bieden aanzienlijk meer kansen dan problemen voor het objectieve intermediair! <<<

	Annuïteiten hypotheek	Blok-hypotheek	Blok-hypotheek combi lineair-annuïteit
Hypotheek	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000
Rente	4,5%	4,5%	4,5%
Belastingtarief	42%	42%	42%
Totaal bruto	€ 364.813,42	€ 317.406,71	€ 307.353,96
Totaal netto	€ 295.591,79	€ 248.185,07	€ 243.277,89
Netto maandlast na 5 jaar	€ 726,22	€ 594,54	€ 513,19
Restschuld na 30 jaar	€ 0,-	€ 100.000,-	€ 83.333,33

Annuïteitenhypotheek vergeleken met twee varianten van de Blok-hypotheek.