

Bron: Het Financieel Dagblad

Datum: zaterdag 8 december 2012

Auteur: Pieter Lalkens

Nog niet zo lang geleden waren consumenten 'een dief van hun eigen portemonnee' als ze niet een zo hoog mogelijke hypotheek namen. Wat kon er immers gebeuren?

De prijzen van woningen bleven maar stijgen en de fiscus betaalde een flink deel van de hypotheekrente terug.

Tegenwoordig zijn dezelfde huizenbezitters de spreekwoordelijke dief als ze hun hypotheek niet aflossen. De omstandigheden zijn ingrijpend veranderd: de renteaftrek wordt verminderd en een toenemend aantal woningeigenaren kijkt aan tegen een hypotheekschuld die hoger is dan de waarde van hun huis.

De banken zijn eveneens als een blad aan de boom omgedraaid. Aflossing van hypotheek betekent voor hen een verkorting van de balans en minder risico, waardoor ze beter kunnen voldoen aan strengere kapitaaleisen.

Aflossen van de hypotheek is bijna een soort religie geworden. Gerhard Hormann, journalist van beroep, schreef er zelfs een boek over (Hypotheekvrij!). Hij erkent in een recent gesprek met het verenigingsblad van Vereniging Eigen Huis (VEH) dat het verminderen van zijn hypotheekschuld 'een obsessie' is geworden.

Het is zonneklaar dat huizenbezitters er door de sombere financiële en economische vooruitzichten goed aan doen na te denken over hun hypotheekverplichtingen. Maar de hypotheek aflossen is geen absolute waarheid.

Voor financieel planner Wouter Feskens van adviesbureau Borghese uit Doorn geldt: eerst denken, dan pas handelen. Bij de vraag of er moet worden afgelost strijden altijd emotie en ratio met elkaar, is de ervaring van Feskens.

'Wat rationeel goed te verdedigen is, druist soms in tegen de emotie. Wat emotioneel te begrijpen is, hoeft rationeel niet altijd verstandig te zijn.'

Aflosprediker Hormann beseft heel goed dat zijn nadruk op het verminderen van zijn hypotheekschuld een prijs heeft. Het snel aflossen dwingt tot het drastisch omgooien van zijn levensstijl. Daartegenover staat dat aflossen hem een 'vrij gevoel' geeft.

Over ratio en emotie gesproken. Volgens Michel Ligtee, beleidsmedewerker van VEH, is 'de aflosintensiteit van Hormann natuurlijk maar voor weinigen weggelegd'.

Voor Ligtee staat voorop dat huiseigenaren en hun eventuele gezinnen altijd voldoende buffer achter de hand hebben voor onvoorziene uitgaven. 'De hoogte van de noodzakelijke buffers zal van persoon tot persoon verschillen', zegt Ligtee.

'Maar het is wel zo dat mensen in de toekomst steeds meer voor zichzelf moeten zorgen. De pensioenuitkeringen worden onzekerder, en ook voor studie van de kinderen en voor de zorg zal meer gespaard moeten worden.'

'Al je spaargeld of een groot deel van inkomen in stenen stoppen is niet altijd verstandig', zegt Feskens. Door af te lossen verliezen huishoudens een deel van hun financiële flexibiliteit. 'Je kunt geld maar één keer uitgeven.

Als het eenmaal in een huis is gestopt, dan is het daar weer moeilijk uit te krijgen.' Hij heeft een sterke voorkeur voor het in eigen handen hebben van de regie.

'Dan houden mensen zo lang mogelijk zelf de beschikking over hun vermogen.'

Feskens wijst hierbij op de gepensioneerden die hun huis helemaal hypotheekvrij hebben. 'Zij kunnen dat geld er momenteel niet anders uit krijgen dan door verkoop. Banken zijn namelijk niet meer bereid een hypotheek aan deze categorie huizenbezitters te verstrekken.'

Ook VEH signaleert dit probleem. 'Wij merken dat mensen met een laag pensioeninkomen en een forse overwaarde in de woning, deze overwaarde niet of nauwelijks kunnen aanspreken voor een aanvulling op het pensioeninkomen of voor onvoorziene uitgaven', zegt Ligtlee.

Zijn er vuistregels te hanteren om een goede afweging te kunnen maken? Niet echt. Voor mensen die een vermogen hebben dat boven de vrijstelling uitkomt (€ 21.139 per belastingplichtige in 2012) zou aflossen van de hypotheek financieel aantrekkelijk kunnen zijn. Maar of dat werkelijk zo is, hangt af van de omstandigheden, onder andere van de rente op de hypotheek en de spaarrente.

Feskens geeft een voorbeeld om dat duidelijk te maken. 'Een huiseigenaar heeft een hypotheekschuld van €500.000. De hypotheekrente bedraagt 4% en deze persoon zit in het belastingtarief van 52%. Verder heeft hij een vermogen van €100.000.'

'Als dat van de bank mag zou deze huiseigenaar ervoor kunnen kiezen om de hypotheek met € 100.000 in te lossen. De jaarlijkse netto besparing is € 1920.'

Maar er is een alternatief. 'Stel deze € 100.000 is weg te zetten tegen een rente van 4% (een deposito met een looptijd van tien jaar bijvoorbeeld), dan is de opbrengst € 4000.'

Feskens: Daar moet de vermogensrendementsheffing nog van af. Uiteindelijk blijft er netto €3307 over. Per saldo is deze huiseigenaar € 1387 beter af door niet af te lossen.'

Ligtlee van VEH: 'Rationeel gezien zou het verstandig kunnen zijn om niet af te lossen.

Maar als je wakker ligt van je hypotheekschuld, heeft het misschien toch de voorkeur om die schuld te verminderen.'

Zeker voor huiseigenaren wier hypotheek 'onder water staat' (hypotheekschuld hoger dan waarde van de woning) is het volgens Ligtlee goed kunnen zijn in ieder geval een financiële buffer aan te leggen. 'Onder water staan' belemmert de mogelijkheden om een andere woning te kopen, omdat de restschuld die ontstaat bij de verkoop van de huidige woning niet is mee te financieren in de hypotheek bestemd voor de volgende woning. Huiseigenaren met een volledig aflossingsvrije hypotheek moeten sowieso goed nadenken.

Na dertig jaar verval de hypotheekrenteaf trek. Dit betekent dat de bruto rentelasten in één keer netto worden. Deze categorie zal moeten nagaan of hun pensioen daarvoor toereikend is. Het alternatief is tegen die tijd het huis te verkopen, maar hoe ligt er de woningmarkt er over 15 of 20 jaar bij?

Aflossen vergt wel een lange adem, tenminste voor mensen die geen enorm vermogen hebben. Feskens geeft een voorbeeld voor een aflossing met € 10.000.

'Stel dat de rente op de hypotheek 5% is. Een aflossing van €10.000 scheelt dan bruto € 500 aan rente. Na aftrek van het belastingvoordeel is dat nog minder. Bij een aftrekpercentage van 52 scheelt het netto € 240.'

Dat is niet veel. Maar de kracht van het aflossen zit volgens Ligtlee in de herhaling. 'Een aantal jaren op rij aflossen hebben wel degelijk effect. Ook bij geringe bedragen is het verschil op een gegeven moment te merken.'

Een alternatief voor aflossen kan een extra storting in de (bank)sparhypotheek zijn. Ligtlee: 'Dat is vaak aantrekkelijker dan het verlagen van de hypotheekschuld. Bij een extra storting wordt een netto vergoeding ontvangen die gelijk is aan de hypotheekrente.' Deze methode biedt ook op korte termijn soelaas: de maandelijkse premiestorting kan omlaag.

Al deze voorbeelden en scenario's maken duidelijk dat aflossen van de hypotheek in de kern een afweging is tussen inkomen in het heden en in de toekomst. Dat is op zich niet nieuw, maar de consequenties van de keuzes zijn steeds moeilijker te overzien door de toenemende onzekerheid.

Het nieuwe kabinet neemt immers harde maatregelen die verstrekkende gevolgen kunnen hebben in de toekomst. Een wrange constatering daarbij is dat zowel overheid als gezinnen hun schuld omlaag moeten brengen, maar dat door het overheidshandelen die schuldvermindering voor gezinnen steeds moeilijker wordt gemaakt.