



Rekenvoorbeelden

De Hypotheker heeft berekend welke effecten het aflopen van de rentevaste periode heeft op de maandlasten op basis van drie scenario's:

Scenario 1

Een stel in de leeftijd van 45 en 46 jaar met een inkomen van respectievelijk 70.000 en 60.000 euro heeft in 2016 voor tien jaar een hypotheek afgesloten van 450.000 euro tegen een rente van 2,4 procent. Deze hypotheek is opgebouwd uit twee leningdelen:

- annuïteitenhypotheek van 250.000 euro
- aflossingsvrije hypotheek van 200.000 euro (met oud recht, waardoor sprake is van hypotheekrenteaftrek)

De rente loopt in 2026 af; het koppel wil de rente opnieuw voor tien jaar vastzetten tegen de huidige rente van 4,05 procent. Inmiddels is een deel van de hypotheek afgelost; het betreft het overige deel met een resterende looptijd (twintig jaar). De woningwaarde is in de afgelopen tien jaar flink gestegen, waarbij de WOZ-waarde nu op 650.000 euro ligt.

- De maandlasten in 2025 zijn 1.375 euro bruto en 1.116 euro netto
- De nieuwe maandlasten op basis van de huidige hypotheekrente bedragen 1.805 euro bruto en 1.322 euro netto.

De brutolasten stijgen weliswaar met 430 euro, maar de stijging van de nettolasten valt mee vanwege de hogere hypotheekrenteaftrek. **De netto maandlasten zijn per saldo met 206 euro gestegen.**

Scenario 2

Een stel in de leeftijd van 45 en 46 jaar met een inkomen van respectievelijk 70.000 en 60.000 euro heeft in 2016 voor tien jaar een hypotheek afgesloten van 450.000 euro tegen een rente van 2,4 procent. Het betreft een volledig annuïtaire hypotheek.

De rente loopt in 2026 af; het koppel wil de rente opnieuw voor tien jaar vastzetten tegen de huidige rente van 4,05 procent. Inmiddels is een deel van de hypotheek afgelost; het betreft het overige deel met een resterende looptijd (twintig jaar). De woningwaarde is in de afgelopen tien jaar flink gestegen, waarbij de WOZ-waarde nu op 650.000 euro ligt.

- De huidige maandlasten zijn 1.755 euro bruto en 1.539 euro netto
- De nieuwe maandlasten op basis van de huidige hypotheekrente bedragen 2.034 euro bruto en 1.630 euro netto.

De brutolasten stijgen in dit voorbeeld met 279 euro, **de netto maandlasten stijgen met 91 euro.** Dit kleinere verschil ten opzichte van het scenario hierboven is te verklaren doordat het een volledige annuïtaire lening is. Deze lening wordt in dertig jaar afgelost, waardoor het maandelijkse bedrag is opgebouwd uit rente en aflossing. Doordat de hypotheek al tien jaar loopt, is een groter bedrag afgelost en is het effect van de hogere hypotheekrente op de maandlasten veel kleiner.



Scenario 3

Een stel in de leeftijd van 45 en 46 jaar, met een inkomen van respectievelijk 70.000 euro en 60.000 euro, heeft in 2021 een hypotheek voor tien jaar afgesloten van 450.000 euro tegen een rente van 1,1 procent voor. Hun hypotheek is opgebouwd uit twee leningdelen:

- annuïteitenhypotheek van 250.000 euro
- aflossingsvrije hypotheek van 200.000 euro (met oud recht, waardoor sprake is van hypotheekrenteaftrek)

De rente loopt in 2031 af; het koppel wil de rente voor tien jaar vastzetten tegen de huidige rente van 4,05 procent. De woningwaarde is in de afgelopen tien jaar flink gestegen, waarbij de WOZ-waarde nu op 650.000 euro ligt.

- De maandlasten bedragen in 2025 999 euro bruto en 917 euro netto. Deze maandlasten liggen, ondanks hetzelfde hypotheekbedrag, lager dan in scenario 1 vanwege de lagere hypotheekrente.
- De nieuwe maandlasten, gebaseerd op de huidige hypotheekrente, bedragen 1.744 euro bruto en 1.276 euro netto.

Hier stijgen de bruto maandlasten sterk, met 745 euro; **de nettolasten stijgen met 359 euro**. Dit is een stijging van 40 procent.

Bij bovengenoemde scenario's is sprake van een deel aflossingsvrije hypotheek. Als in beide scenario's sprake is van een annuïtaire hypotheek is het verschil veel kleiner. Dat blijkt uit het volgende scenario:

Scenario 4:

Een stel in de leeftijd van 30 en 32 jaar met een jaarinkomen van respectievelijk 60.000 en 50.000 euro heeft in 2021 voor tien jaar een annuïteitenhypotheek van 350.000 euro afgesloten tegen een rente van 1,1 procent.

De rente loopt in 2031 af; het koppel wil de rente opnieuw voor tien jaar vastzetten tegen een rente van 4,05 procent). De WOZ-waarde bedraagt nu 550.000 euro.

- De maandlasten bedragen in 2025 1.142 euro bruto en 1.094 euro netto
- De nieuwe maandlasten op basis van de huidige hypotheekrente bedragen 1.497 euro bruto en 1.210 euro netto.

Hierbij is sprake van een netto verschil van 116 euro. Dit kleinere verschil ten opzichte van de eerdere scenario's is te verklaren, doordat het een volledige annuïtaire lening is. Deze lening wordt in dertig jaar afgelost, waardoor het maandelijkse bedrag is opgebouwd uit rente en aflossing. Doordat de hypotheek al tien jaar loopt, is een groter bedrag afgelost en is het effect van de hogere hypotheekrente op de maandlasten veel kleiner.