

Opgave 3

Veel particulieren hebben in het verleden te hoge hypothecaire leningen afgesloten.

Doordat deze particulieren vaak niet meer konden voldoen aan de hoge financiële verplichtingen, moesten de kredietverstrekkers op de verstrekte leningen afschrijven.

- 2p **15** Welke invloed hebben deze afschrijvingen op de solvabiliteit (verhouding eigen vermogen en vreemd vermogen) van deze kredietverstrekkers? Motiveer het antwoord.

Annelies en Berko zijn een jong echtpaar dat zich oriënteert op de woningmarkt. Het gezamenlijke bruto jaarinkomen van Annelies en Berko bedraagt € 52.000,-. Zij willen een huis kopen met een koopprijs van € 230.000,- (exclusief 10% bijkomende kosten). Zij willen het gehele aankoopbedrag financieren met een 5% hypothecaire lening. Bij dit interestpercentage is hun bank bereid om maximaal 4,5 keer het bruto-jaarinkomen (de "leennorm") aan Annelies en Berko uit te lenen.

- 3p **16** Is het bruto jaarinkomen van Annelies en Berko toereikend om de aankoop van het huis geheel te financieren met deze 5% hypothecaire geldlening? Motiveer het antwoord met een berekening.

De "leennorm" hangt mede af van de hoogte van het interestpercentage op een verstrekte lening. Wanneer het interestpercentage op de lening verandert door een verandering van het algemene interestpercentage in de economie, zal de bank ook de leennorm aanpassen.

- 2p **17** Zal de bank de "leennorm" verhogen of verlagen wanneer het interestpercentage op de verstrekte leningen stijgt? Motiveer het antwoord.

Annelies en Berko besluiten om het maximaal mogelijke bedrag van de bank te lenen en het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen te betalen. Zij zullen het geleende bedrag aan het einde van de looptijd in een keer aflossen. Voor het berekenen van de netto maandlasten houden zij rekening met een gemiddeld inkomstenbelastingtarief van 42%. De maandlasten bestaan onder andere uit interestlasten.

- 3p **18** Bereken de maandelijkse netto interestlasten van de hypothecaire lening voor Annelies en Berko.