

Opgave 5

Bij deze opgave horen de informatiebronnen 6 en 7.

Door de dalende woningprijzen groeit het aantal huizen dat “onder water staat”. “Onder water staan” betekent dat de waarde van de woning lager is dan de restschuld op de hypothecaire lening (*zie informatiebron 6*). De ING bank stuurt daarom klanten die een aflossingsvrije hypothecaire lening hebben afgesloten een brief met een uitnodiging voor een adviesgesprek. In dit gesprek zal besproken worden of het verstandiger is toch te gaan aflossen. Het probleem van “onder water staan” van huizen kan zich voordoen bij alle vormen van hypothecaire leningen.

- 2p **20** Leg uit waarom het probleem van “onder water staan” zich eerder bij aflossingsvrije hypothecaire leningen zal voordoen dan bij hypothecaire leningen met lineaire aflossingen of met aflossingen op basis van annuïteiten.

Het “onder water staan” van huizen is niet goed voor de huiseigenaren en ook niet goed voor de ING bank. Het beïnvloedt de solvabiliteit van de bank.

- 2p **21** Leg uit in welke situatie het “onder water staan” van huizen de huiseigenaren in financiële problemen kan brengen.

De ING bank schrijft af op de door haar verstrekte hypothecaire leningen.

- 2p **22** Leg uit dat de solvabiliteit van de ING bank kan verslechteren indien de bank afschrijft op de door haar verstrekte hypothecaire leningen.
Betrek in het antwoord zowel het tellereffect als het noemereffect op de solvabiliteit.

Suus (29) en Willem (32) hebben in de laatste week van 2012 ook een brief ontvangen van de ING bank. Zij hebben eind 2006 een hoekwoning gekocht met een aankoopprijs van € 240.000,- (exclusief 8% bijkomende kosten). Er waren voor de ING bank voldoende zekerheden, zodat de bank bereid was om een aflossingsvrije hypothecaire lening te verstrekken van 108% van de aankoopprijs.

Het huis van Suus en Willem staat eind 2012 ook “onder water”. De waardeontwikkeling van hun huis in de jaren 2006 - 2012 komt overeen met de algemene waardeontwikkeling van hun woningtype (*zie informatiebron 7*).

- 3p **23** Bereken met welk bedrag het huis van Suus en Willem eind 2012 “onder water staat”.

ING bank adviseert Suus en Willem om met ingang van 2013 jaarlijks te gaan aflossen, en wel zodanig dat na 25 jaar € 129.600,- van het oorspronkelijk geleende bedrag is afgelost. De bank geeft voor dit gedeelte twee mogelijkheden, a en b, voor de wijze van aflossing.

	mogelijkheid a	mogelijkheid b
aflossingswijze	lineair	door middel van annuïteiten. De annuïteit is € 8.296,- per jaar
rente	4% per jaar	4% per jaar
looptijd	25 jaar	25 jaar

In de uitwerkbijlage horende bij vraag 24 zijn twee lijnen getekend die de schuldrest van de hypothecaire lening van Suus en Willem aan het eind van de jaren 2012 - 2037 weergeeft:

- de situatie bij voortzetting van de gehele aflossingsvrije hypothecaire lening (situatie 0)
- wanneer jaarlijks eind december (voor het eerst 31 december 2013) (gedeeltelijk) wordt afgelost volgens mogelijkheid b.

2p **24** Teken in de grafiek op de uitwerkbijlage, horende bij deze vraag, de lijn die het verloop van de schuldrest aangeeft wanneer voor mogelijkheid a wordt gekozen. Motiveer het verloop van deze lijn zonder een berekening.

ING bank geeft de voorkeur aan mogelijkheid a. Suus en Willem hebben echter de voorkeur voor mogelijkheid b. Volgens hen is de nettojaaruitgaven in 2013 bij de hypothecaire lening met aflossen met behulp van annuïteiten lager dan de nettojaaruitgaven bij de hypothecaire lening met lineaire aflossing. Suus en Willem hebben te maken met een inkomstenbelastingtarief van 42%.

5p **25** Toon met een berekening aan of de mening van Suus en Willem juist is. *Vul hiertoe de uitwerkbijlage, horende bij deze vraag, volledig in.*

Informatiebron 6

Informatie over de gevolgen van het “onder water staan” van huizen

Het is bij starters op de woningmarkt gebruikelijk dat het bedrag van de hypothecaire lening hoger is dan de waarde van de woning. Immers, bij aanschaf wordt de koper geconfronteerd met extra kosten, die de waarde van de woning niet verhogen. Te denken valt aan de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de advieskosten voor de hypotheekadviseur.

Tot voor kort maakte niemand zich daar erg druk om. Het was tenslotte gebruikelijk dat de woningprijzen jaarlijks tenminste de stijging van de inflatie volgden en de stijging zelfs nog wel hoger uitkwam. Na een jaar of vijf was de waarde van de woning al gauw gelijk aan het hypotheekbedrag, maar sinds het begin van de financiële en economische crisis eind 2007 is dit automatisme verdwenen. Sterker nog, de prijzen van de woningen dalen en dat maakt het voor huiseigenaren en banken opeens een stuk ingewikkelder.

Huiseigenaren

Als de woning geen overwaarde heeft, dan is de huiseigenaar wel haast verplicht om te blijven zitten.

Banken

Ook voor banken is de situatie op de woningmarkt verre van ideaal. Huizen zijn namelijk het onderpand voor uitstaande hypothecaire leningen.

Voorwaarden hypothecaire lening

Formeel heeft de bank de mogelijkheid aanvullende garanties te vragen op het moment dat de waarde van het onderpand niet meer dekkend is voor de hoogte van de hypothecaire lening. Een aanvullende garantie kan zijn een extra aflossing of een extra garantie door bijvoorbeeld ouders.

Informatiebron 7

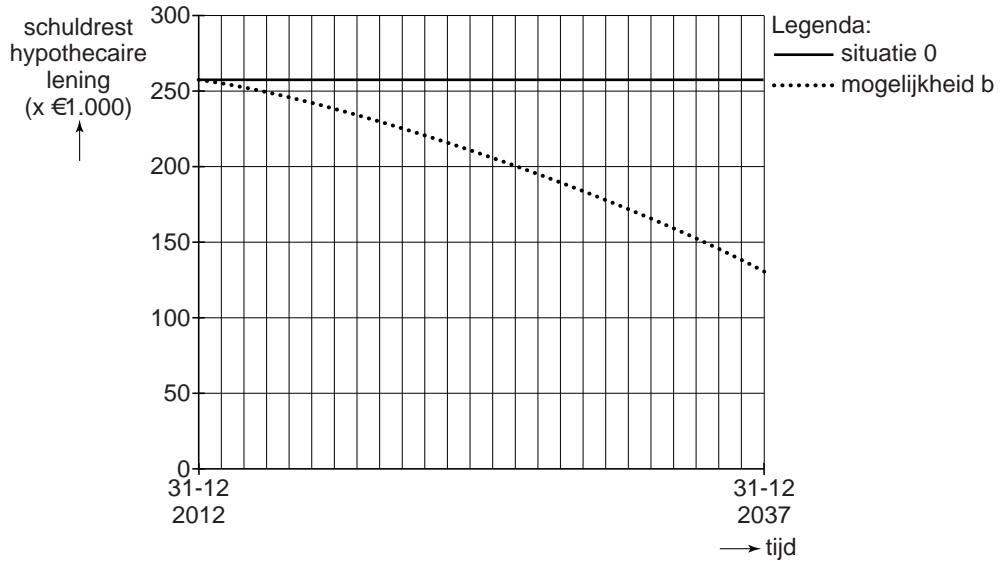
Waardeontwikkeling koopwoningen¹⁾

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
tussenwoning	100	104,2	108,3	111,3	108,3	106,5	104,4	100,1
hoekwoning	100	104,4	108,6	111,5	107,7	105,7	103,5	98,6
2 onder 1 kap	100	104,9	108,9	111,9	108,1	105,4	102,8	97,7
vrijstaand	100	105,7	110,9	114,0	109,3	106,1	103,0	98,0
appartement	100	104	108,7	112,6	108,6	107,3	104,8	99,8

noot 1 Index aankoop prijs van koopwoningen aan het eind van het jaar (2005 = 100)

uitwerkbijlage

24



motivatie:

.....

.....

.....

25

2013	mogelijkheid a (inclusief berekening)	mogelijkheid b (inclusief berekening)
aflossing		
netto rente		
netto jaaruitgaven		

conclusie: