

CASUS 1: schuldratio

Casus 1 huizenmarkt schuldratio.

In de bijlage zit een tabel met hypotheekrente. De percentages geven de schuldratio aan. Dat wil zeggen: schuld op het huis / waarde van het huis * 100%. Als je een huis koopt en het gehele bedrag leent is dat 100%, maar als je dus een stukje gaat aflossen, of je hebt al een stukje overwaarde (= winst) van een ander huis, of je huis stijgt in waarde, dan wordt dit percentage dus lager.

Looptijd	t/m 67,5%	t/m 90%	meer dan 90%
1 jr	1,10%	1,30%	1,50%
5 jr	1,20%	1,40%	1,60%
10 jr	1,25%	1,45%	1,65%
20 jr	1,60%	1,80%	2,00%
30 jr	1,65%	1,85%	2,05%

Voorbeeld: iemand met een schuldratio van 60% die een looptijd van 20 jaar wil, gaat 1,60% hypotheekrente betalen.

Stel dat Cees een huis koopt in Dordrecht voor €433.000 en hij gaat dit bedrag volledig lenen voor 10 jaar.

1. Welke rente gaat Cees betalen?
2. Hoe hoog is de rente in de eerste maand?
3. Waarom zal de bank bij een lagere schuldverhouding (schuld t.o.v. de woningwaarde) genoeg nemen met een lagere rente?

Cees zal lineair willen aflossen en dat moet in Nederland in 30 jaar. (korter mag, langer niet).

4. Wat is de aflossing van Cees in de eerste maand?
5. Hoeveel maanden moet Cees aflossen voordat hij in een lagere renteklasse (onder de 90%) terecht komt?
6. Hoe hoog mag de hypotheek maximaal zijn van Cees als hij een schuldratio van 67,5% wil hebben?

Amir koopt een huis in Papendrecht. De waarde van de woning wordt door de gemeente (te zien op de WOZ-waarde) geschat op €380.000. Amir koopt het voor €360.000. Hij wil de schuldratio gelijk onder de 90% krijgen.

7. Hoeveel moet hij dan nog ineens aflossen?

Iemand koopt een huis met een waarde van €240.000 en leent €180.000. Bij een rentevaste periode van 30 jaar:

8. Hoeveel rente betaal je per maand?
9. Hoeveel rente (in euro's) zou je in de eerste maand meer moeten betalen bij een schuldratio van 100%.
10. En hoeveel zou je kunnen besparen aan rente per maand als je de schuld onder de 67,5% krijgt?

11. Hoeveel moet het huis waard worden om zonder aflossing de schuldratio onder de 67,5% te krijgen?