



VLK

Hoe simpele formules vaak ingenieuze oplossingen worden.

Creativiteit en maatwerk op het vlak van hypothecaire kredieten zijn twee eigenschappen die vaak hand in hand gaan met ingewikkelde combinaties en ingenieuze formules. Met het product 'VLK' slaagt het CBHK erin om een bijzonder eenvoudige hypotheekformule aan te bieden die toch toelaat om op maat van de klant te werken en daarnaast ook nog erg voordelig blijkt te zijn.

De basis van het product

Bij de meeste gangbare kredietformules op de markt moet de klant een keuze maken uit drie belangrijke parameters. De formule (vaste kapitaalsaflossingen of mensualiteiten), de duurtijd en de aanpasbaarheid van de rentevoet bepalen hoe de aflossingstabel van het krediet eruit zal zien. Bij een VLK-lening kiest de klant enkel de periode van rentevastheid en legt hij de duurtijd van zijn lening vast. Daarnaast bepaalt hij zelf ook het bedrag van zijn eerste kapitaalsaflossing. Met die elementen berekent de maatschappij dan de mensualiteiten van het krediet. Die onconventionele keuze maakt meteen heel wat verrassend rendabele oplossingen mogelijk.

Wat zijn de voordelen van de VLK formule?

In zijn meest eenvoudige vorm laat deze formule de klant toe om de lasten van het krediet beter te laten aansluiten bij het budget waarover hij beschikt. Die last is voor de meeste mensen aanvankelijk zwaar. Het is dus een voordeel om de eerste aflossingen beperkt te kunnen houden. Door vervolgens die kapitaalsaflossingen lineair te gaan berekenen blijft de stijging ervan in de eerste, vaak kritische jaren, laag. De klanten krijgen dus de kans om financieel in evenwicht te komen in die periode waarin ze dat het beste kunnen gebruiken en toch de lening te sluiten die ze nodig hebben om hun plannen te realiseren.

Doorbreek de actuariële logica!

Er zijn echter ook meer vernuftige voordelen verbonden aan het VLK. De formule laat toe om de actuariële logica van de lening te doorbreken. Door bijvoorbeeld te opteren voor een lening met een aanpasbare en dus lagere rentevoet creëer je ruimte om in de beginperiode van je krediet extra kapitaalsaflossingen te doen. Omdat je je schuld initieel snel afbouwt heeft een latere renteaanpassing veel minder vat op je totale kredietlast en betaal je haast zeker minder intresten of kan je de duur van je krediet sterk beperken.

Inspelen op het ritme van het leven

In zijn meest creatieve vorm kan een VLK-krediet gecombineerd worden met een progressieve maar ook met een degressieve kapitaalsaflossing. Dat laatste laat toe om de zwaarste lasten in het begin te nemen en in een latere fase van het krediet financiële ruimte vrij te maken voor andere doelstellingen. Opgroeiende kinderen kosten veel geld en een VLK met degressieve lasten speelt in op die behoeften. Maar je kan de permanent dalende kredietlast bijvoorbeeld ook gebruiken om een reserve aan te leggen voor de snel oprukkende vergrijzing.

Voorbeeld 1:

De klant wil 150.000 euro lenen en hij heeft een voorstel gekregen op 40 jaar met vaste rentevoet 5,50%. Hij betaalt een constante mensualiteit van 760 euro. Zijn totale intrestlast bedraagt 214.814 euro.

Met een VLK-formule kan je dezelfde klant een lening aanbieden op 30 jaar met een initiële mensualiteit van slechts 700 euro. De rentevoet is vast gedurende dertien jaar waardoor de mensualiteit slechts mondjesmaat stijgt naar 790 euro. Als we ervan uitgaan dat de rente ondertussen sterk is opgelopen en we daardoor de maximale cap van 2% moeten toepassen zal de mensualiteit in het veertiende jaar stijgen naar 973,63 euro om daarna geleidelijk weer te zakken. De totale intrestlast voor dit krediet bedraagt 144.813,47 euro of ruim 69.000 euro minder dan in het oorspronkelijke voorstel.

Voorbeeld 2:

Een klant heeft een offerte voor een lening van 100.000 euro over 20 jaar met vaste rentevoet van 4,10%. De mensualiteit bedraagt 607,29 euro. Hij geeft er de voorkeur aan om zijn leningslast initieel wat hoger te leggen om daarna een pensioenreserve te kunnen opbouwen. Op basis van de VLK-techniek splitsen we zijn lening op. Een eerste gedeelte loopt op dertien jaar en heeft een vaste rente. Het tweede gedeelte loopt over twintig jaar op basis van een formule 13+5. Zijn initiële mensualiteit bedraagt nu 665 euro en loopt traag op tot maximaal 788 euro in het dertiende jaar. Vanaf dan valt zijn mensualiteit meteen terug naar 388,80 euro om uiteindelijk 255 euro te bedragen. Door de inspanning die de klant levert tijdens zijn eerste dertien jaar bespaart hij minimaal 3536,77 euro aan intresten.

Kernpunten van een VLK-formule

VLK laat toe om het budget van de klant als uitgangspunt te nemen voor de berekening van de lening.

De klant bepaalt zelf het bedrag van zijn eerste kapitaalsaflossing.

De lineaire berekening van de aflossingen vlakt een sterke stijging van de lasten af.

De periode van aanpasbaarheid en de duurtijd kunnen vrij gekozen worden (duurtijd maximaal 30 jaar).

VLK maakt het mogelijk om een hoge quotiteit te combineren met een lagere mensualiteit en een beperkte duur van het krediet.

Er is een combinatie met progressieve maar ook met degressieve kapitaalsaflossingen mogelijk.