

**Realisatie:** ing. Pierre M. J. OTTEN.  
Lindenhof 66, 6006 VM WEERT ( Altweerderheide ).  
Telefoon 0495-58.5743 ( NA 11.00 uur bereikbaar ).

Weert, 8 maart 2013

**Titel: Is méér hypothecair lenen wérkelijk zo voordelig,  
als wordt beweerd?**

**Sub-titel: De roemruchte “omgekeerde” hypotheek nader geanalyseerd.**

**Analyse van de nieuwe starters-hypotheek,  
uit het Woonakkoord van minister Blok ( ingaande 13 februari 2013 ).**

## **INLEIDING.**

De navolgende hypotheek-informatie geldt *expliciet* voor nieuwe hypotheeken ( ingaande 1 januari 2013 ).

Starters in de woningmarkt worden beschouwd als de sleutel voor het stimuleren van de woningmarkt! Immers wanneer starters wél weer kunnen kopen, leidt dit tot een *aaneenschakeling* van verkopen in de ( qua verkoopprijs ) hóger gelegen koopwoningen categorie... Met andere woorden: de doorstroming in de woningmarkt ( en wellicht óók in de hypotheekmarkt ) wordt *positief* gestimuleerd!

Financieel gezien is er in de huidige hypotheekmarkt een gróte behoefte aan een goed *inzichtelijk* hypotheek-model!

De hierna te beschrijven “omgekeerde” hypotheek, voldoet op géén enkele wijze aan deze unanieme wens....

Er is niks goed aan dit voorstel van minister Blok, met betrekking tot deze “omgekeerde” hypotheek! In de navolgende beschrijving zal ik dit overduidelijk aantonen....

Het volledig én annuïtair aflossen van hypotheeken ( in *maximaal 30* jaar ) blijft de norm!

### **Beschrijving van de “omgekeerde” hypotheek.**

De geldlener ( = hypotheek-gever ) financiert met de *éérste hypothecaire* lening de eigen koopwoning. Met een *twééde hypothecaire* lening financiert hij ( ten dele ) de *éérste* lening! De aflossingstermijn van deze omgekeerde hypotheek mag worden verlengd van 30 naar 35 jaar. Dit leidt tot *lágere netto-maandlasten*.

Deze financiering houdt in dat **50 %** van de aflossingen uit de *éérste* lening gefinancierd worden uit de *twééde* lening.

Met genoemd Woonakkoord ontstaat alsnog de mogelijkheid tot aflossingsvrij lenen, echter zónder fiscale hypotheekrente-aftrek!

De bedoeling is dat er *twéé hypothecaire* leningen ( met het eigen huis als onderpand ) bij dezelfde geldverstrekker worden afgesloten.

De éérste lening is een ( standaard ) zuiver **annuïtaire** *hypothecaire* lening.

De twééde lening is ( voor maximaal 50 % van de huidige woningwaarde ) een 100 % Aflossingsvrije *hypothecaire* lening. Met deze twééde lening worden álle aflossingen van de éérste lening ( voor maximaal 50 % ) gefinancierd...

Daardoor worden de netto-maandlasten substantieel verlaagd. Deze verlaging bedraagt circa 110 Euro/maand ( bij een hoofdsom = 200.000 Euro, en een rentevoet = 5,0 %/jaar ).

VOORDEEL: ten aanzien van de omgekeerde hypotheek: het wordt mogelijk om maximaal 50 % ( in plaats van de voorheen fiscaal vereiste 100 % ) van de *hypothecaire* lening af te lossen ( in *maximaal 30* jaar ).

NADEEL: de actuele hypotheekrente-aftrek wordt geleidelijk ( *minimaal annuïtair* ) verminderd! Dit resulteert in *óplopende* netto-maandlasten ( analoog aan een zuivere Annuïteit-hypotheek ).

Na 30 jaar moet men **herfinanciering** zien te vinden, voor de *geleidelijk* opgelopen schuld van de twééde lening. De *resterende* schuld van de twééde lening bedraagt daardoor maximaal 50 % van de éérste lening.

Bij deze beschouwing is er van uitgegaan dat voor de twééde *hypothecaire* lening op **dezélfde voorwaarden** als de éérste lening mag worden uitgegaan.

Lukt dat niet, dan kan dat zorgen voor ( veel ) hógere netto-maandlasten ( tengevolge van een hógere hypotheek-rentevoet )!

De twééde *hypothecaire* lening begint met een schuld van nul. Van élke aflossing die men bij de éérste lening doet, kan men maximaal 50 % teruglenen uit de twééde lening. Daardoor ontstaat voor deze twééde lening een *geleidelijk* ópbouwend schuld-scenario ( op basis van een annuïtaire hypotheek )!

De eerste 30 jaar zijn de netto-maandlasten (voor beide leningen tezamen ) beduidend láger, omdat er -- per saldo -- , minder aflossingen dienen te worden betaald.

Het is de vraag of ( in de komende jaren ) voor beide leningen hetzelfde hypotheekrente-percentage moet worden betaald?!

Na 30 jaar staat deze twééde lening volledig in de fiscale Box-3.

Er is dus géén hypotheekrente-aftrek: netto = bruto !!

Deze hypotheek-constructie is in feite een “omgekeerde” annuïtaire ( *hypothecaire* ) lening in de fiscale Box-3.

Immers bij de zuivere Annuïteit-hypotheek is de *áflopende* begin-schuld hóóg.

Terwijl bij de omgekeerde hypotheek de begin-schuld zéér laag is, en *geleidelijk* óploopt ( tot maximaal 50 % van de *oorspronkelijke* éérste schuld ).

Deze combinatie-hypothek creëert dus op een *synthetische* manier een aflossingsvrij gedeelte ( ter grootte van maximaal 50 % van de *oorspronkelijke* koopprijs van de eigen woning ).

Aldus ontstaat méér keuze-vrijheid: álle variaties zijn denkbaar tussen een 100 % *annuïtaire* aflossing, en *minimaal 0 % annuïtair* aflossen.

Let op: maximaal 50 % van de *oorspronkelijke* waarde van de koopwoning, moet in **30** jaar worden afgelost!

Uiteraard is deze combinatie-hypothek dúúrder dan een zuiver annuïtaire hypothek....

De hypothek-rentevoet van de twééde lening is ( waarschijnlijk ) even hoog als die van de éérste lening. Deze rente uit de twééde lening is echter niet fiscaal aftrekbaar!

Beide *hypothecaire* leningen vereisen een 100 % HYPOTHECAIRE ZEKERHEID ( op basis van het eigen huis als onderpand ) voor de geldverstrekker.

Aan het *eind* van de financiële rit ( dus ná 30 jaar ) heeft de geldnemer de éérste lening volledig afgelost, doch resteert een *restschuld* bij de twééde lening, van *maximaal 50%* van de *oorspronkelijke* hoofdsom uit de éérste lening!

De twééde lening betreft een 100 % aflossingsvrije hypothek.

De actuele schuld van de twééde lening loopt dus *geleidelijk* óp ( analoog aan de actuele totale aflossing bij de annuïteit-hypothek ).

Het nadeel van de twééde lening is dat de hypothekrente niet fiscaal mag worden afgetrokken ( voor de maandlast geldt: netto = bruto )!

De netto-maandlasten van de *omgekeerde* hypothek zijn over de vólle looptijd ( 30 jaar ) circa 110 Euro/maand láger. Bij een éérste lening van 200.000 Euro en 5,0 %/jaar rente. Maar netto-totaal ( dus na 30 jaar ) is deze combinatie-hypothek beduidend duurder ( *extreem* duurder zelfs )!!

**Resumerend:** Met de omgekeerde hypothek bouwt men een *nieuwe* schuld op, waarvan de hypothekrente niet fiscaal aftrekbaar is! Bovendien moet men de rente in de komende jaren ( ná het 30<sup>e</sup> jaar ) dóór blijven betalen, totdat deze schuld volledig afgebouwd is...

Dit hypothek-concept kan men met recht een “kater-hypothek” noemen....

Deze lening-op-lening constructie is uitermate duur. Men betaalt in totaal fòrs veel meer hypothekrente: 42,24 % van de éérste hoofdsom ( in **35** jaar )!

Bovendien wil minister Blok dat de twééde lening in maximaal 5 jaar *volledig* wordt afgelost. Ofwel 20.000 Euro *per jaar* aflossen...

Kabinet én oppositie willen een ( zeer ) complexe nieuwe hypothek-vorm introduceren, die starters aan het eind véél meer kost....

Deze hypothek-constructie van minister Blok pakt dus bijzonder ongunstig ( *extréem* ongunstig zelfs ) uit!!!

De kosten van een twééde lening voor deze omgekeerde lening zijn dus *extréem* hoog!

Bij een éérste hypothecaire lening van 200.000 Euro ( rentevoet = 5,0 %/jaar ) betaalt men ( in 30 jaar ) -- bij *minimaal 50 %* aflossen --, in totaal 59.472 Euro aan éxtra hypothek rente ( ten opzichte van een 100 % *annuïtaire* hypothek ).



## Invloed van de geld-ontwaarding op *toekomstige* bedragen.

Na 30 jaar zijn *hypothecaire* schulden, door de effecten van inflatie, -- in **reële** termen --, deels verdampt!

Tenslotte nog de *schuldrest-reductie* op basis van de actuele geld-ontwaarding.

De *gemiddelde* inflatie in Nederland bedraagt over de afgelopen 10 jaar

( in casu: 2003-2012 ):  $j_1 = 1,75 \%$ /jaar.

Gerekend over 26 stuks 10-jarige “glijdende” intervallen ( vanaf 1978, dus in 25 jaar ) bedraagt de *gemiddelde* inflatie:  $j_2 = 2,335 \%$ /jaar ( middels eigen berekeningen ).

Een restschuld van de twééde lening van 100.000 Euro zal over 30 jaar

-- door inflatie-correcties --, beduidend minder zwaar in de portemonnee wegen, dan nu!

Immers 100 Euro van nú, is **16,5 %** minder waard dan die van anno 2003 !

CBS-informatie ( CPI = Consumenten Prijs Index ): 2003 = 2299,7; 2012 = 2678,8.

Een huidige koopwoning van 200.000 zal over 30 jaar een *nominale* waarde

vertegenwoordigen van ( minimaal! ) 390 mille Euro

(  $200.000 * 1,02335^{(30-1)} = 390.600$  Euro ).

De twééde lening ( 100.000 Euro ) is dan nog -- in **reële** termen gemeten --,

slechts **25 %** van de nú geldende ( nominale ) woningwaarde: VOV = 200.000 Euro!

(  $100.000 / 1,02335^{30} = 50.035$  Euro, ofwel  $50.035 / 200.000 * 100 \% = 25,02 \%$  ).

## Beknopte beschrijving van de grafieken.

### Invoer-gegevens:

H = hoofdsom = 200.000 Euro ( éérste hypotheek ),

m = looptijd = 30 jaar, i = hypotheek-rentevoet = 5,0 %/jaar,

P = MARGINALE fiscale hypotheekrente-aftrekpercentage = 42 %.

**50 %** van de aflossingen in de éérste *hypothecaire* lening aflossen.

Nominale EIND-schuld =  $50 / 100 * 200.000 = 100.000$  Euro.

Grafiek O1:

De omgekeerde hypotheek is bij de *start* 116,80 Euro/maand goedkoper

( 609,17 versus 725,97 Euro/maand = voor de zuivere **Annuiteit**-hypotheek ).

Grafiek O2:

Afhankelijk van het aflossings-percentage ( *maximaal 50 %* )

is de omgekeerde hypotheek beduidend duurder!

Bij aflossen = **50 %** is de omgekeerde hypotheek netto-totaal: **59.472 Euro**

( = **29,74 %** van de éérste hoofdsom ) **dúúrder**!

Grafiek O3 en O4:

Hierin zijn de reële netto-maandlasten weergegeven, bij verschillende DISCONTO-percentages ( $= j$ ).

Nominale waarden:  $j = 0$  %/jaar; reële waarden  $j = 2$  %/jaar én  $j = 4$  %/jaar.

>>>>> Zie de BIJLAGE voor uitleg van deze begrippen!

Grafiek O5 en O6:

Hierin toon ik het verloop van:

- 1 ) de NOMINALE rentelast,
- 2 ) de NOMINALE restschuld,

voor beide hypotheek-vormen.

Tevens toon ik de TOTALE waarden voor de omgekeerde hypotheek!

Grafiek O7 en O8:

Hierin toon ik het RESTschuld-scenario voor beide hypotheek-vormen.

Voor de omgekeerde hypotheek is tevens het TOTAAL weergegeven.

U ziet hoe stérk de invloed van de hoogte van het DISCONTO-percentage ( $= j$ ) op de EINDschuld ( $= RS30$ ) is:

- 1 )  $j = 0$  %/jaar:  $RS30 = 100.000$  Euro ( nominaal ),
- 2 )  $j = 2$  %/jaar:  $RS30 = 69.431$  Euro ( reëel ): **30,57** % reductie,
- 3 )  $j = 4$  %/jaar:  $RS30 = 49.895$  Euro ( reëel ): **50,11** % reductie.

## Opmerkingen.

- 1 ) Deze omgekeerde hypotheek is technisch gezien complex.  
De complexiteit druist in tegen de roep om *eenvoudige* financiële producten!
- 2 ) De hypotheek-rentevoet van de tweede lening is identiek aan die van de eerste lening.
- 3 ) Moet de tweede lening *meetellen* in het bepalen van de hoogte van de eerste ( annuïtaire ) lening?
- 4 ) Is **NGH-garantie** mogelijk?  
Dit is voor de geldverstrekkers een zéér belangrijke voorwaarde!
- 5 ) Het kan nog máánden duren vooraleer geldverstrekkers deze nieuwe starters-hypotheek ( uit het Woonakkoord ) kunnen aanbieden?

De geldlener ( = consument ) kan kiezen tussen:

- 1 ) een lening met hógere netto-maandlasten ( 100 % zuivere **Annuïteit**-hypotheek ),
- of: 2 ) een lening met lágere netto-maandlasten én **50 % aflossing**.

## CONCLUSIES.

- 1 ) Door middel van deze omgekeerde hypotheek zijn de netto-maandlasten -- gedurende de gehele looptijd --, wezenlijk lágér ( circa 110 Euro/maand ).
- 2 ) Onder invloed van de *twééde hypothecaire* lening, ontstaat een óplopemde schuld | ( *maximaal 50 %* van de oorspronkelijke éérste lening ).  
Deze *twééde* lening kent géén fiscale hypotheekrente-aftrek, en is géhéél aflossingsvrij!
- 3 ) **Fors hógere rentelasten:**
  - 1 ) in 30 jaar: **59.472** Euro ( = **29,74 %** van de éérste hoofdsom ).
  - 2 ) van het 30<sup>e</sup> tot en met 35<sup>e</sup> jaar: 5.000 Euro/jaar éxtra rente ( netto = bruto ).
  - 3 ) TOTALE éxtra rentelast:  
 $59.472 + 5 * 5.000 = \mathbf{84.472}$  Euro ( = **42,24 %** van de éérste hoofdsom ).
- 4 ) Zolang deze *twééde hypothecaire* lening niet wordt afgelost, betaalt men ( ná het 30<sup>e</sup> jaar ): maandelijks 416,67 Euro/maand aan rente ( netto = bruto ).
- 5 ) Door de complexiteit van dit *hypothecaire* product én de zээр fórsé financiële nadelen, zal de omgekeerde hypotheek ( waarschijnlijk ) in de praktijk weinig ( en terecht! ) worden gebruikt.....

### ADVIES:

Sluit alléén een zuivere 100 %-ige **Annúiteit**-hypotheek af ( géén eind-schuld meer ).  
Dit is ( momenteel ) de GOEDKOOPTSTE optie!!

**Hoewel dit artikel met de uiterste zorg door Pierre Otten is samengesteld, kan GEEN AANSPRAKELIJKHEID worden aanvaard, voor directe of indirecte gevolgen van eventuele onjuistheden en/of fouten en/of onvolledigheden en/of tussentijdse wijziging van gegevens!**

**Deze informatie wordt door de gebruiker géhéél voor eigen risico gebruikt.**

\*\*\*\*\* **Hypotheek-SPECIALIST** ing. Pierre M.J. OTTEN \*\*\*\*\*

Realisatie: ing. Pierre M. J. OTTEN.

Lindenhof 66, 6006 VM WEERT ( Altweerderheide ).

Telefoon 0495-58.5743 ( NA 11.00 uur bereikbaar ).

## CONTANTE Waarden-Analyse

Weert, 5 maart 2013

$$CW_n = TW_n / F_n$$

$CW_n$  = CONTANTE waarde = *HUIDIGE* waarde ( = PDV = Present Day Value ),

$TW_n$  = TOEKOMSTIGE waarde ( = FV = Future Value ), ten tijde n jaar ( ULTIMO ),

n = jaar van berekening ( ULTIMO = *einde* van het jaar ),

F = DISCONTO-factor ( ten tijde n jaar ).

TOEnemende KOOPKRACHT = DEFLATIE:  $F = (1 - j^*)^n$

AFnemende KOOPKRACHT = INFLATIE:  $F = (1 + j^*)^n$

$j^*$  = DISCONTO-percentage / 100 ( = *perunage* ).

$j$  = INFLATIE + NETTO-rente

( volgens publicatie emeritus prof. dr. R. Bannink: Universiteit Tilburg )

$j = 1,5 + 7 * (1 - 50 / 100) = 5,0 \text{ \% / jaar} = \text{DISCONTO-percentage.}$

TOEKOMSTIGE waarde:  $TW_n = CW_n * (1 + j^*)^n$

( waarin:  $j^* = j / 100 = \text{DISCONTO-perunage}$  ).

→ Hierin geldt  $j^*$ : POSITIEF bij Inflatie en NEGATIEF bij Deflatie.

\*\*\*\*\* Hypotheek-SPECIALIST Pierre OTTEN \*\*\*\*\*

## BIJLAGE.

### A ) Zuiver Annuïtaire hypotheek.

Bij een hoofdsom =  $H = 200.000$  Euro, een rentevoet =  $i = 5,0$  %/jaar, en een looptijd =  $m = 30$  jaar, bedraagt de bruto-maandlast = annuïteit =  $K_{30} = 1.073,64$  Euro/maand.

Dit bruto-bedrag wijzigt alléén indien de hypotheek-rentevoet wijzigt.

In dit bedrag zit zowel een rente-bestanddeel als een aflossings-bestanddeel.

De hypotheekschuld wordt -- door de ( NOMINAAL ) óplopende maandelijkse aflossingen --, *geleidelijk* láger.

Dit heeft tot gevolg dat de te betalen rente *geleidelijk* áfneemt.

Naarmate ( in de loop der jaren ) een hóger bedrag is afgelost, worden de hypotheekrentelasten láger. Er ontstaat dan méér ruimte voor het aflossen van de hypotheekschuld.

Doordat de bruto-maandlast niet wijzigt, zal daardoor de te betalen aflossing *geleidelijk* tóenemen ( zie onderstaande tabel ).

Doordat het rente-bestanddeel maandelijks áfneemt, neemt ook de fiscale hypotheekrenteaftrek áf. Het gevolg is dat de netto-maandlasten *geleidelijk* ( nominaal ) tóenemen!

### B ) Begrippen: nominaal én reëel.

**NOMINAAL:** géén *jaarlijkse* correcties ( ivm. actuele geld-ontwaarding ).

**Reëel:** wél *jaarlijkse* correcties.

$j =$  reken-rentevoet = **DISCONTO**-percentage [ %/jaar ].

$j =$  inflatie-percentage + **NETTO** rente-percentage ( *emeritus prof. dr. R. Bannink* ).

MARGINALE fiscale hypotheekrente-aftrek =  $P = 42$  %.

Voorbeeld: inflatie =  $2,0$  %/jaar; rentevoet =  $5,0$  %/jaar;  $P = 42$  %.

$$j = 2,0 + 5,0 * ( 1 - 42 / 100 ) = 2,0 + 2,90 = 4,90 \text{ %/jaar.}$$

Voor de mééste hypotheekgevers ligt het **DISCONTO**-percentage ( bij de huidige inflatie ) tussen  $j = 4$  %/jaar en  $j = 5$  %/jaar!!

Hoe hóger het inflatie-percentage en/of hoe láger de fiscale aftrek: hoe hóger het **DISCONTO**-percentage wordt...

Géén invloed van de geld-ontwaarding: Nominale analyse (  $j = 0$  %/jaar )!

Bij een hoofdsom =  $H = 200.000$  Euro, een rentevoet =  $i = 5,0$  %/jaar, en een looptijd =  $m = 30$  jaar, bedraagt de bruto-maandlast = annuïteit =  $K_{30} = 1.073,64$  Euro/maand.

MARGINALE fiscale hypotheekrente-aftrek =  $P = 42$  %.

**NETTO**-maandlasten:

Tijd	Aflossing	Rente	$j = 0$ %	$j = 2$ %	$j = 4$ %
1	245,89	827,75	<b>725,97</b>	711,73	698,05
5	300,20	773,43	<b>748,80</b>	678,21	615,46
10	385,27	688,37	<b>784,55</b>	643,61	530,01
15	494,44	579,20	<b>830,38</b>	616,99	461,08
20	634,55	439,09	<b>889,22</b>	598,42	405,83
25	814,35	259,28	<b>964,72</b>	588,03	361,88
30	1.045,11	028,52	<b>1.061,63</b>	586,10	327,32

TOTALE rentelasten:

<b>TOTAAL</b>	$j = 0$ %	$j = 2$ %	$j = 4$ %
In 30 jaar:	186.512	149.686	122.994

TOTALE nettolasten:

<b>TOTAAL</b>	$j = 0$ %	$j = 2$ %	$j = 4$ %
In 30 jaar:	308.171	225.678	171.126

*Bij  $j = 1,32$  %/jaar is de reële netto-maandlast na 30 jaar gelijk aan de begin-last!  
( zie mijn grafiek D1 ).  
Gedurende de gehéle looptijd is de reële netto-maandlast steeds minder  
dan de begin-last!!*

\*\*\*\*\* **Hypotheek-SPECIALIST Pierre OTTEN** \*\*\*\*\*