

WEERT (telefoon: 0495-5.42330).

WEERT, 31 mei 2004

58.57.43



De AFLOSSINGSVRIJE hypotheek.

Sub-titel: “de verraderlijke aantrekkingskracht van lage lasten”.

Onder deze titel publiceerde de Consumentenbond in haar tijdschrift Consumentengeld van oktober 2001 (pagina 10 en 11) een interessant artikel over de Aflosvrije hypotheek.

In dit tijdschrift worden zeer vaak zéér interessante artikelen gepubliceerd: zéér aan te bevelen en zéér lezenswaardig!

Helaas bevat dit artikel echter een tweetal *fundamentele* reken-fouten:

- 1) men spreekt over “gemiddelden” (in plaats van een gegeven vast percentage),
- 2) men rekent met nominale waarden (dus géén correcties voor de KOOPKRACHT: middels de zogenaamde Kontante Waarden-analyse)!

INLEIDING:

Terecht wijst de Consumentenbond op de **risico's** van de Aflosvrije hypotheek:

- 1) **géén vermogens-vorming** (immers géén *verplichte* aflossingen)!

Indien men na bijvoorbeeld 12 jaar gaat verhuizen, dan heeft men een beduidend hógere hypotheek nodig: met de dán geldende voorwaarden (met betrekking tot: rentevoet; hypotheek-voorwaarden; fiskale rente-aftrek)!

- 2) Doordat men alléén rente betaalt en géén *verplichte* aflossingen heeft, dient men aan het einde van de looptijd:

- 1) de gehele schuld af te lossen (die overigens door de gedurige inflatie stérk is ontwaard!),
- 2) voor dat bedrag een *nieuwe* hypotheek af te sluiten (aan de dán geldende hypotheek- en/of fiskale voorwaarden!).

TIP: Door de véél lagere netto-hypotheklasten, kan men een deel van de besparingen benutten, om zélf -- door middel van sparen en/of (zelf) beleggen – geleidelijk een (fors) kapitaal op te bouwen. Met dit zelf opgebouwde kapitaal, kan men de toekomstige nieuwe hypotheeksom (fors) verlagen! Bedenk evenwel dat de hypotheekrente *maximaal* 30 jaar fiscaal aftrekbaar is. Moet men (na afloop van de huidige looptijd van 30 jaar), opnieuw een hypotheek aangaan, dan komt men voor bruto-lasten te staan (nominaal: een forse stijging)! Bedenk evenwel dat dankzij de geld-ontwaarding (tengevolge van inflatie), deze abrupte stijging fors minder wordt. Bij een gedurende inflatie van 2%/jaar (cq. 4%/jaar) is een *nominale* stijging van 500 gulden/maand in feite nog slechts:
 $500 / 1,02^{30} = 276$ (cq. $500 / 1,04^{30} = 154$) gulden/maand = reële lasten-stijging!

Stel u had een HYBRIDE-hypotheek afgesloten (met andere woorden een *mengvorm* van méérdere hypotheek-vormen: waaronder een deel Aflosvrije hypotheek). Dan zal – door het wegvallen van al deze hypotheek-vormen (met looptijd van 30 jaar) --, de gestegen *resterende* bruto (= netto) woonlasten van de Aflosvrije hypotheek (waarschijnlijk) grotendeels teniet doen! Ook al zou u tegen die tijd gepensioneerd zijn (en dus minder te besteden hebben): de reële hypotheeklast zal dan toch (dankzij de geld-ontwaarding) een *beperkte* waarde vertonen! Overigens door dezelfde geld-ontwaarding is uw salaris nominaal waarschijnlijk (fors) gestegen (zie mijn tabel/grafiek).

3) Bij **gedwongen** verkoop van de woning (onder andere door werkloosheid of echtscheiding, respectievelijk het niet meer kunnen betalen van de hypotheeklasten), kan men (fors) in de financiële problemen terecht komen.

Zo óók, indien de executie-waarde van de woning fors is gezakt, onder invloed van een algehele instorting van de woning-prijzen. Immers de woningen in Nederland zijn véél te sterk gestegen! Zodra de hypotheek-rentevoeten weer (fors) gaan stijgen (onder invloed van een fors aantrekkende economie), dan komen mensen met (vooral) een TOP-hypotheek al gauw (fors) in de financiële problemen!

Het bovenstaande **risico van waarde-daling** van de eigen woning is overigens het gróófst in de *eerste* jaren na de aankoop van de woning! Overigens óók bij alle andere hypotheek-vormen is er dan nog weinig afgelost of kapitaal opgebouwd! Bij de Annuïteit-hypotheek heeft men -- bij een rentevoet van 6%/jaar en een looptijd van 30 jaar --, in de eerste 5 jaar circa 7% van de hoofdsom afgelost (in 10 jaar: circa 17%; in 20 jaar circa 46%).

Reken-waarden: H = hoofdsom = 200.000 gulden (**ultimo** = einde 2001),
m = looptijd = 30 jaar,
i = rentevoet = 6,0 %/jaar.
P = fiscaal marginaal-percentage = 42 %.

Reken-fouten van de Consumentenbond.

Ad 1) Men spreekt over “gemiddeld” 2 % inflatie per jaar

(cq. een “gemiddeld” beleggings-rendement van 8 % per jaar).

De reken-fout die men -- evenals bij (bijna) alle financiële artikelen(!) --, hierbij maakt,

is dat álle tussengelegen bedragen een ándere (veelal lagere) waarde bezitten, dan ingeval

een jaarlijks vaste waarde van 2 %/jaar wordt toegepast (*Bij eenzelfde eind-waarde!*)

(zie mijn demo-analyse + grafiek over beleggen),

Ad 2) In het hierboven aangegeven artikel hanteert men (helaas!) **nominale** waarden!

Het rekenen met zogenaamde nominale waarden (in plaats van met reële waarden) wordt in de financiële rekenkunde als grote 'doodzonde' beschouwd! Men mag immers nominale waarden NIET vergelijken (optellen; aftrekken; vermenigvuldigen; delen; etc.). Men dient eerst alle nominale waarden *wiskundig* om te zetten in reële waarden, en dán pas mag men déze bedragen vergelijken! Geld bezit immers een **tijdsfunctie**.

In de financiële rekenkunde noemt men deze laatste methode: **Kontante Waarden-analyse**.

Bij de methode van de Kontante Waarden, herleid men alle lasten én baten tot de waarde van het aanvangs-moment: de zogenaamde Kontante Waarde (= CW-waarde). Hierbij hanteert men het begrip: **disconto**-percentage (in plaats van *inflatie*-percentage): zie bijlage.

KONKLUSIES:

1) In het hierboven genoemde artikel mag men dus niet konkluderen dat de Aflosvrije hypotheek: $200.000 - 72.000 = 128.000$ gulden dúúrder is dan de Spaar-hypotheek.

Immers de hypotheekschuld (= hoofdsom) van 200.000 gulden is de CW-waarde bij het aangaan van de hypotheek. Na afloop van de looptijd van 30 jaar, is deze 2 ton fors minder waard geworden: vanwege de **geld-ontwaarding** (zie mijn analyse-overzichten)!

Men weegt alle besparingen (ten aanzien van de Aflosvrije hypotheek) van circa 200 gulden/maand als financieel *gelijke* waarden, doch deze bedragen worden geleidelijk steeds méér ontwaard.

Bij een **disconto**-percentage van $j = 4 \%$ /jaar geldt:

1) reële eind-schuld = $200.000 / 1,04^{30} = 61.664$ gulden (en dus géén 200.000 gulden),

2) een reële totale nettolast van: $12 * 200 * (1 - 1,04^{-30}) / 0,04 = 41.500$ gulden

(nominaal: $12 * 200 * 30 = 72.000$ gulden).

De Aflosvrije hypotheek is dus NIET 128.000 gulden (= nominaal) dúúrder, doch reëel slechts: $61.664 - 41.500 = 20.164$ gulden duurder (uitgedrukt in de **KOOPKRACHT** van de gulden van 30 jaar geleden)!

Houdt men wél rekening met een *gedurige* inflatie, dan neemt het totale reële nadeel steeds méér af, naarmate het disconto-percentage gróter genomen wordt (zie mijn analyse + grafieken). Bij een

disconto-percentage van **4,35 %/jaar** (bij een fiscaal percentage van $P = 42 \%$), treedt een **omslaggpunt** op: de Aflosvrije hypotheek wordt reëel netto-totaal goedkoper dan de Spaar-hypotheek!

Of men nu voorstander is van een disconto-percentage van $j = 3 \%$ /jaar óf $j = 4 \%$ /jaar: de reële totaal-lasten ontlopen elkaar toch zeer weinig!

Bovendien is de reële totaal-last (iets) *minder* dan de oorspronkelijke hoofdsom van de hypotheek!

Deze hypotheek (Spaar- óf Aflosvrije hypotheek) heeft u dus netto-totaal (in reële termen uitgedrukt)

→ niets gekost: u heeft er zelfs een (geringe) **winst** aan overgehouden!

Uit de grafieken blijkt tevens dat bij *gedurige deflatie* de reële netto-totaal lasten zéér snel veel gróter worden bij de Aflosvrije hypotheek, in vergelijking met de Spaar-hypotheek. Dit wordt verklaart, doordat de eind-schuld sterk tóeneemt bij sterke *deflatie*: (Kontante Waarde = $CW = 200.000 / (1 - 2/100)^{30} = 366.646$ gulden)!

Het is dus helemaal **géén “dure grap”** (volgens boven bedoeld artikel) om te kiezen voor een (deel) Aflosvrije hypotheek!

In tegendeel: men heeft jaarlijks de láágst denkbare (netto) maandlasten en de eind-schuld is zéér sterk onderhevig aan de voortdurende **geld-ontwaarding** (lees: zéér lage CW-waarde)!

2) Over 30 jaar stellen de hypotheeklasten inderdaad niets meer voor, juist vanwege de gedurige inflatie. (Bij *deflatie* treedt juist een *sterke verhoging* van de hypotheeklasten op!).

Op dat moment worden de netto-maandlasten echter bruto-lasten: dat is helemaal korrekt gesteld. Doch de Kontante Waarden van deze bedragen zijn sterk verlaagd, juist vanwege de gedurige inflatie. Ook al zou dan de rente van nu 6 %/jaar (na 30 jaar) naar 9 %/jaar (= 50 % stijging!) zijn gestegen, dan nog is deze CW-waarde lager dan de netto-last bij de start van de hypotheek (bij een disconto-percentage = $j = 4$ %/jaar). Bij een disconto-percentage van slechts $j = 3$ %/jaar bedraagt dan de reële bruto-maandlast (in het 30^e jaar) 615 gulden/maand (terwijl de netto start-last 580 gulden per maand bedroeg: zie grafiek 2).

In grafiek 3 wordt de invloed van het disconto-percentage op de reële netto-maandlast getoond, bij een *fictieve* rente-stijging van 50 % (!): van 6 %/jaar naar 9 %/jaar. De huidige netto-maandlast bedraagt 580 gulden/maand ($P1 = 42$ %). In het 30^e jaar bedraagt de reële netto-maandlast nog slechts 180 gulden/maand (een reële reductie van 69 %, bij een disconto-percentage = $j = 4$ %/jaar)! De nominale bruto maandlast van 1500 gulden/maand ($P2 = 0$ %: géén rente-afrek meer na 30 jaar!), bezit een reële waarde van slechts 460 gulden/maand in het 30^e jaar (bij een disconto-percentage = $j = 4$ %/jaar).

In grafiek 4 blijkt de reële netto-maandlast (voor de extreem lage disconto van $j = 2$ %/jaar) nog altijd (uitgaande van netto = 580 gulden/maand) met 45 % (netto = 320 gulden/maand) gereduceerd te zijn.

SAMENVATTING:

1) Er is dus géén sprake van 'verraderlijke' aantrekkingskracht van lage hypotheeklasten, zoals het bovengenoemde artikel aangeeft!

⇒ 2) Alleen in *zéér incidentele* situaties (werkloosheid, scheiding, plotseling instorten van de koopwoning-prijzen), kan men behoorlijk in de financiële problemen komen! Dit is bij de andere hypotheek-vormen op bescheiden schaal minder het geval: dankzij de verplichte aflossingen!

3) De nu nog laagste netto-maandlasten, kunnen drastisch verhoogd worden, indien de Overheid de zogenaamde VLAKTAX van 35 % zou invoeren (dus voor iedereen 35 % fiskale rente-afrek).

4) Bij een disconto-percentage van 4,35 %/jaar en hoger ($P = 42$ %) wordt de Aflosvrije hypotheek netto-totaal reël goedkoper dan de Spaar-hypotheek!

- 5.) Onder invloed van *gedurige geld-ontwaarding*, stellen de reële netto-lasten na 30 jaar (die dus bruto-lasten zijn geworden!) nog zéér weinig voor! Temeer daar ondertussen het nominale salaris (waarschijnlijk) fors is gestegen. In feite is er sprake van maandlasten-reduktie (méér dan 50 %)!
- 6) Bij een HYBRIDE-hypothek vervallen na 30 jaar de maandlasten van de hypothek-vormen die een looptijd van 30 jaar kennen. De *netto*-maandlast van het Aflosvrije gedeelte wordt na 30 jaar echter een bruto-maandlast. De hiermee gepaard gaande lasten-stijging zal (waarschijnlijk) grotendeels *teniet* gedaan worden, door het wegvallen van deze overige hypotheklasten. Zelfs bij een inmiddels ingegaan pensioen (dus minder te besteden!), zal de reële bruto-last van het Aflosvrije gedeelte, dan toch nog (sterk) meevallen: dankzij de geld-ontwaarding!
- 7) In het artikel van de Consumentenbond wordt gesuggereerd dat de *netto*-lasten in het 30^e jaar van 580 naar 1000 gulden/maand (= bruto-maandlast) zullen stijgen. Hierbij gaat men echter voorbij aan de (zeer) waarschijnlijke (hopelijk) geleidelijke fiskale afbouw van de hypothekrente-af trek! De aangegeven "enorme" nominale stijging van de maandlasten zal dan (veel) minder zijn! Bovendien is er, tengevolge van de gedurige geld-ontwaarding, eerder sprake van geleidelijke lasten-verlaging!

EIND-KONKLUSIES:

- 1) Juist in de éérste 5 tot 10 jaar is men zéér gebaat bij (zeer) lage netto-maandlasten: immers de **woon-quote** (= verhouding: netto maandlast / netto salaris) is dan nog hóóg!
- 2) De Aflosvrije hypothek leent zich bij uitstek om de netto-maandlasten van de *totale* hypothek (fors) te reduceren. Neem – vooral als starter in de woning-markt --, echter niet *relatief* tevéél (hooguit 50 %) aan Aflosvrije hypothek, omdat u dan anders **te weinig vermogens-vorming** meer overhoudt.
- 3) De Aflosvrije hypothek vertoont de láágste netto-maandlasten, doch bezit de maximale eind-schuld (= hypothek-bedrag = hoofdsom)!
- ➔ 4) Deze eind-schuld ontwaardt echter (zeer) sterk, tengevolge van de gedurige geld-ontwaarding!
- 5) Het grootste voordeel van de Aflosvrije hypothek is de maximale invloed van de geld-ontwaarding op de eind-schuld! Immers u ontvangt "harde" guldens (met relatief hóge koopkracht) bij de start, en u betaalt dit bedrag met "zachte" guldens (met veel lagere koopkracht) na 30 jaar terug!
- !! Dus tóch maar een deel Aflosvrije hypothek nemen is mijn advies!

6) Vele hypotheek-bezitters hebben de voordelen van een (gedeeltelijk) Aflosvrije hypotheek reeds ingezien: het percentage Aflosvrije hypotheek neemt jaarlijks vrij sterk toe:

1994: 3 %

1998: 18 %

2000: 23 %

2002: 34 % (databron: Woning Behoeftte Onderzoek VROM).

7) Door te rekenen met een disconto-percentage van $j = \underline{\underline{4\%}}$ /jaar rekent men 'voorzichtig', en dús rekent men zich niet 'rijk'!

(zie mijn overzicht met betrekking tot de gefundeerde keuze voor de grootte van het disconto-percentage!).