

Hypotheek-SPECIALIST: H.A.K.O.-OTTEN
ing. Pierre M. J. OTTEN
Lindenhof 66, 6006 VM WEERT (Altweerderheide).
Telefoon 0495-58.5743 (svp. NA 11.00 uur).

Weert, 25 november 2012

**Titel: Het financiële drama achter de verplichte annuïtaire hypotheek
(van toepassing voor nieuwe hypotheek: per 1 januari 2013).**

INLEIDING.

Ingaande 1 augustus 2011 mag men nog maar voor **50 %** van de woning-waarde een Aflossingsvrije hypotheek afsluiten. Stel dat de plannen van de Nederlandse Regering onverkort doorgaan. Dan mag men voor nieuwe hypotheek nog slechts een **Annuïteit** of een **Lineaire** hypotheek afsluiten. Stringente *eis*: *volledig* aflossen in 30 jaar!

Dat betekent een *dramatische* toename van de netto-maandlasten (nominale minimale stijging: ca. 20 % in het eerste jaar; 76 % in het 30^e jaar)!

Nominaal wil zeggen: géén correcties voor de *jaarlijkse* geld-ontwaarding.

Oorzaak van dit alles: tót 1 januari 2013 constante netto-maandlasten,

daarna **annuïtair** oplopende (nominale) netto-maandlasten.

Door deze nieuwe regerings-maatregel, zal de woningmarkt (die nú al grotendeels op slot zit), dan volledig op slot gaan! Er zullen dan (nagenoeg) géén *nieuwe* hypotheek meer worden afgesloten, omdat men nog stérk moet gaan wennen aan *nominaal annuïtair stijgende* netto-maandlasten.

Dit remt de ontwikkeling van de economie in Nederland (zeer waarschijnlijk) in zéér sterke mate....

Netto-maandlasten scenario.

De Aflossingsvrije én de SEW-hypotheek (SEW = Spaarrekening Eigen Woning) hebben beide gemeen, dat de rentelasten voor beide hypotheekvormen *identiek* zijn!

Sóms wordt er een rente-opslag geheven voor de SEW-hypotheek (veelal: 0,2 %/jaar).

Bovendien kent de SEW-hypotheek een verplichte spaar-premie (ca. 1,5 % van de oorspronkelijke hoofdsom: per jaar). Deze spaar-premie zorgt er voor dat aan het eind van de looptijd van de hypotheek, de *oorspronkelijke* hypotheekschuld voor 100 % bijeen gespaard is. Er resulteert dan géén eindschuld bij deze SEW-hypotheek.

Bij de Aflossingsvrije hypotheek is de eindschuld gelijk aan de *oorspronkelijke* hoofdsom (mits er géén tussentijdse aflossingen zijn gepleegd)!

Deze eindschuld ontwaardt echter in zéér sterke mate, dankzij de geld-ontwaarding (lees: inflatie). **Reëel**: waarde ná correctie voor de geld-ontwaarding.

Bij een inflatie van **2,0 %/jaar** is de **reële** eindschuld nog slechts:

$100 / (1,020^{30} = 1,811362) = 55,21$ % van de *oorspronkelijke* (= nominale) schuld.

Bij een inflatie van **3,0 %/jaar** is de **reële** eindschuld nog slechts:

$100 / (1,030^{30} = 2,427262) = 41,20$ % van de *oorspronkelijke* (= nominale) schuld.

Dankzij de voortdurende inflatie bedraagt uw **reële winst** (ten opzichte van de oorspronkelijke hoofdsom):

- 1) bij 2,0 %/jaar inflatie: $100 - 55,21 = 44,79 \%$,
- 2) bij 3,0 %/jaar inflatie: $100 - 41,20 = 58,80 \%$.

Merkwaardig genoeg rekent (bijna) niemand in Nederland (bij hypotheek-analyses), met de invloed van de geld-ontwaarding.

Behalve: Hypotheek-SPECIALIST Pierre Otten uit Weert én de Vereniging Eigen Huis (VEH). Tweé economen van deze VEH hebben deze bijzondere reken-techniek (10 jaar geleden) *gratis* bij mij geleerd! Ikzelf pas deze techniek al vanaf 1974 toe (al 38 jaar)....

Deze bijzondere reken-techniek noemt men in vaktaal: **disconteren**.

Bij disconteren corrigeert men rekenkundig *jaarlijks* de baten én de lasten, voor een gekozen disconto-percentage (j).

Deze disconto-techniek past de Nederlandse Overheid óók toe bij zeer gróte overheidsprojecten (zoals: Aardgas-winning, Deltawerken, Afsluitdijk, HSL-projecten). Men rekent dan met: $j = 5,5 \%$ /jaar.

Voor mijn klanten rekende ik (vóór mijn pensioen in 2005) met een disconto-percentage van $j = 4,0 \%$ /jaar. Voor de mééste hypotheekgevers geldt immers: $j = 4 \text{ à } 5 \%$ /jaar.

Eén klant (bedrijfs-econoom: dus ervarings-deskundige!) wenste voor zijn hypotheek-analyses zelfs een disconto-percentage van 6% /jaar!

ANNUITEIT-hypotheek ($P = 42 \%$ = marginale fiscale hypotheekrente-aftrek: 30^e jaar)

- 1) Nominale stijging ($j = 0 \%$ /jaar): **46,24 %/jaar**,
- 2) Reële stijging ($j = 1 \%$ /jaar): 9,59 %/jaar,
- 3) Reële daling ($j = 2 \%$ /jaar): 17,65 %/jaar,
- 4) Reële daling ($j = 3 \%$ /jaar): 37,94 %/jaar,
- 5) Reële daling ($j = 4 \%$ /jaar): 53,11 %/jaar,
- 6) Reële daling ($j = 5 \%$ /jaar): 64,47 %/jaar.

Hypotheek-schulden ontwaarden (na 30 jaar) zéér fors.

CW(H) = CONTANTE Waarde van de eind-schuld.

- 1) $j = 0 \%$ /jaar: CW(H) = 100.000 Euro; reële WINST = 0 Euro,
- 2) $j = 1 \%$ /jaar: CW(H) = 74.192 Euro: reële WINST = 25.808 Euro,
- 3) $j = 2 \%$ /jaar: CW(H) = 55.207 Euro: reële WINST = 44.793 Euro,
- 4) $j = 3 \%$ /jaar: CW(H) = 41.199 Euro: reële WINST = 58.801 Euro,
- 5) $j = 4 \%$ /jaar: CW(H) = 30.832 Euro: reële WINST = 69.168 Euro,
- 6) $j = 5 \%$ /jaar: CW(H) = 23.138 Euro: reële WINST = 76.862 Euro.

7) $j = 1,32$ %/jaar: $CW(H) = 67.475$ Euro: **reële WINST** = 32.525Euro.

Voor de **Annuïteit**-hypotheek geldt:

bij $j = 1,32$ %/jaar zijn de **reële** netto-maandlasten altijd **lág**er dan de beginlast, en geldt (netto-reëel): **eindlast = beginlast!!!!**

Begrijpt u nu waarom **álle** nominale hypotheek-analyses **schijn**-berekeningen zijn?! Immers bij tussenpersonen worden u **fórs** (nominale) “winsten” voorgerekend, terwijl deze “winsten” **fórs** ontwaarden!

De mééste tussenpersonen kénnen deze disconto-methode niet eens....

Vraagt u maar eens aan uw tussenpersoon: “mijnheer wat is de **reële** netto-winst?”

óf: “weet u wat disconteren is?”, etc., etc..

Geldverstrekkers passen deze **disconto-methode** wél toe bij het berekenen van de zogenaamde BOETE-rente (ingeval van vervroegd stérk aflossen)!

Vraag: u wilt toch óók dat uw salaris (cq. pensioen) *jaarlijks* gecorrigeerd wordt voor de heersende inflatie?!

Anders gaat u er financieel (stérk) op achteruit....

Drie andere voorbeelden van geld-ontwaarding:

1) De **crisis-jaren dertig** (1921 tot en met 1936: deflatie = *negatieve* inflatie).

Het geld werd (veel) méér waard, en de schulden namen **reëel** fórs tóe!

2) Hyper-inflatie in Duitsland (1921 tot en met november 1928).

In oktober 1923 bedroeg de inflatie in Duitsland: circa 30.000 %/MAAND!

Duitsers hebben (uit eigen ervaring) een gewortelde afkeer van (hoge) inflatie.....

3) Hongarije: augustus 1945-juli 1946: 19.800 %/MAAND.....

Ramp-scenario in Nederland (met ingang van 1 januari 2013).

De combinatie: 50 % **Aflossingsvrij** en 50 % **SEW**-hypotheek is financieel zéér aantrekkelijk! Immers u verwerft *maximale* fiscale hypotheekrente-aftrek (géén aflossingen). Echter: u betaalt óók een *maximale* rente (hetgeen in advertenties nóóit wordt vermeld)! Daardoor ontstaat de **lágste** netto-maandlast bij de Aflossingsvrije hypotheek. Voor véle starters/doorstromers is dit een *noodzakelijke* voorwaarde: anders kunnen zij de voorhanden zijnde koop-woning niet kopen!

De verplichte omzetting (voor NIEUWE hypotheeken) van de combinatie:

Aflossingsvrij / SEW-hypotheek naar de **Annuïteit**-hypotheek,

vertoont een **rampzalige** kosten-verhóging!!

Reken-voorbeeld (met identieke éérste jaars netto-maandlasten).

H1 = hoofdsom = 100.000 Euro (Aflossingsvrije hypotheek),

H2 = hoofdsom = 100.000 Euro (SEW-hypotheek),

m = looptijd = 30 jaar,

i = rentevoet = 5,0 %/jaar,

P = 42 % = marginale fiscale hypotheekrente-aftrek.

Nominale analyse: Combinatie-hypotheek: netto = 603,49 Euro/maand;

Annuiteit-hypotheek: netto = 603,49 Euro/maand (éérste jaar).

ANNUITEIT-hypotheek (H = **166.257** Euro = referentie-hypotheek):

10^e jaar: 652,16 Euro/maand (TOTAAL: 75.147 - 72.418 = 2.729 Euro duurder),

20^e jaar: 739,16 Euro/maand (TOTAAL: 158.722 - 144.836 = 13.886 Euro duurder),

30^e jaar: 882,58 Euro/maand (TOTAAL: 256.182 - 217.254 = 38.928 Euro duurder).

Nieuwe situatie: met identieke éérste jaars netto-maandlasten.

Netto-totaal (na 30 jaar):

1) Combinatie: 217.254 Euro (totale hoofdsom = **200.000** Euro),

2) **Annuiteit**: 256.182 Euro (hoofdsom = **166.257** Euro).

De **ANNUITEIT**-hypotheek is dus (NOMINAAL) **38.928** Euro (**17,92 %**) dúúrder!

De nominale netto-maandlast stijgt hierbij van 603,49 naar 882,58 Euro/maand
(nominale stijging = **46,24 %**).

Situatie A:

Wanneer men noodgedwongen een hógere hypotheek (à p %) nodig heeft, dan hierboven is aangegeven (166.257 Euro), dan ontstaat de navolgende situatie (zie: mijn grafiek **A**).

Referentie-hypotheek = **166.257** Euro (p = mutatie-percentage).

1) p = 0 %: netto-totaal = 205.185 Euro; toename = 38.928 Euro (17,92 %),

2) p = 5 %: netto-totaal = 217.990 Euro; toename = 51.733 Euro (23,81 %),

3) p = 10 %: netto-totaal = 230.801 Euro; toename = 64.544 Euro (29,71 %).

Situatie B:

Wanneer een lágere hypotheek kan volstaan, dan geldt grafiek **B**
(**ANNUITEIT**-hypotheek).

Als u méér hypotheek nodig heeft dan **166.257** Euro, dan worden de éxtra netto-lasten fórns veel hoger (standaard: combinatie-hypotheek: netto-totaal = 217.254 Euro)!
 Zie mijn navolgende tabel (NOMINALE waarden) + grafiek **B**.

Hypotheek mille Euro	Som NL30 Euro	EXTRA		Stijgings %-age	
		Euro	%-age	NL01	NL30
200	308.171	90.917	41,85	20,30	75,92
195	300.470	83.216	38,30	17,28	71,52
190	292.765	75.511	34,76	14,29	67,12
185	285.059	67.805	31,21	11,27	62,73
180	277.357	60.103	27,66	8,26	58,33
175	269.652	52.398	24,12	5,26	53,93
170	261.949	44.694	20,57	2,25	49,53

Stel dat u desondanks tóch de totale hypotheek van 200.000 Euro nodig heeft.
 Er ontstaat dan een EXTRA totaallast van **90.917** Euro (NOMINAAL: in 30 jaar).
 Dat is een stijging van de *nominale* netto-totaallast van **41,85 %**!

Dat zal zéér waarschijnlijk een **fórse éxtra daling** van de verkoop-prijzen van koopwoningen tot gevolg hebben...

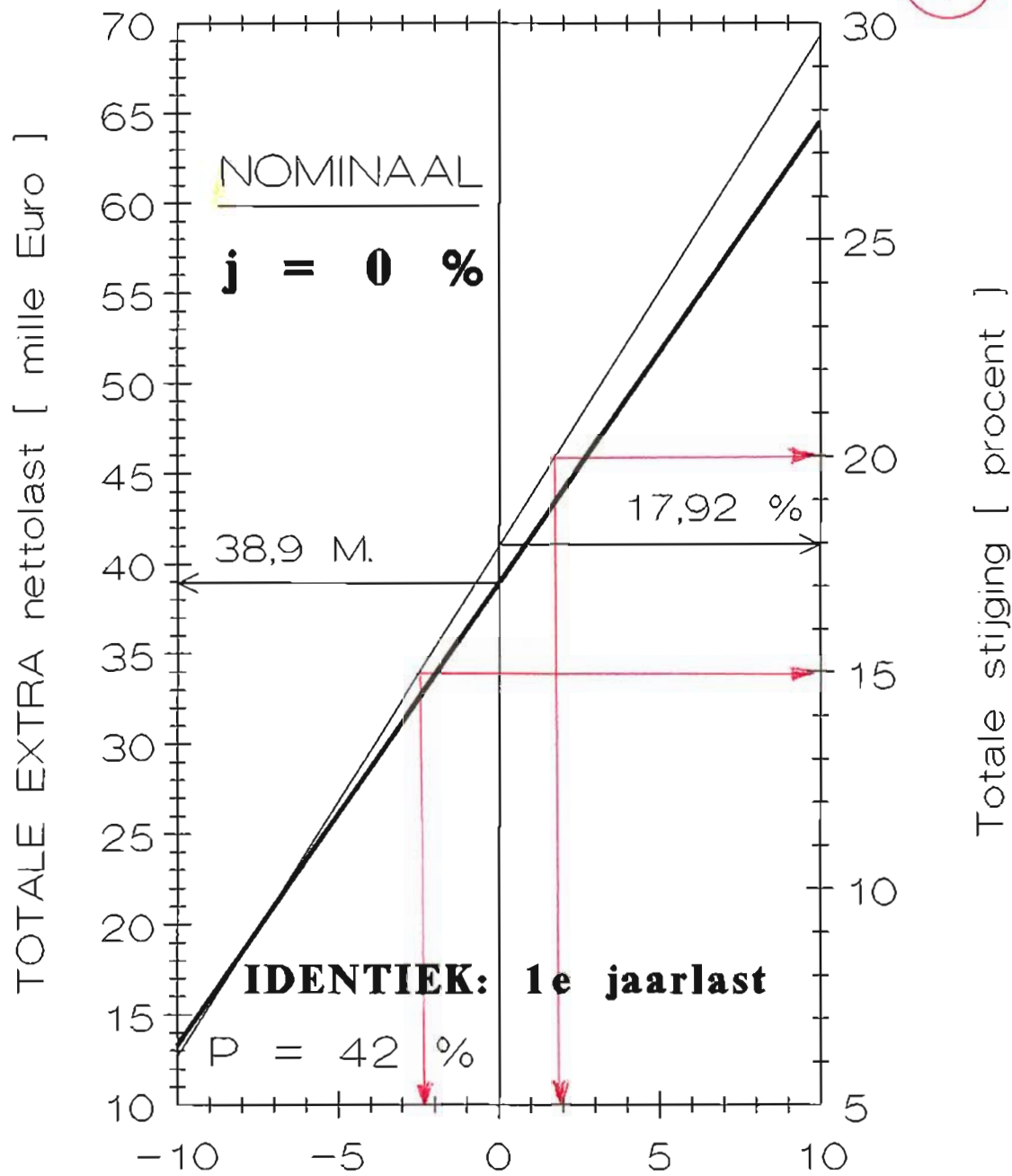
Mijn *voorzichtige* schatting voor de komende **5** jaren is:
 een **mógelijk éxtra daling** van de verkoop-prijzen met globaal zo'n **10 à 15 %** ?!

Immers de totale netto-last neemt tóe met (globaal) **50 à 90** duizend Euro
 (**circa 25 à 40 %**)!!

***** **Hypotheek-SPECIALIST H.A.K.O.-OTTEN** *****

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

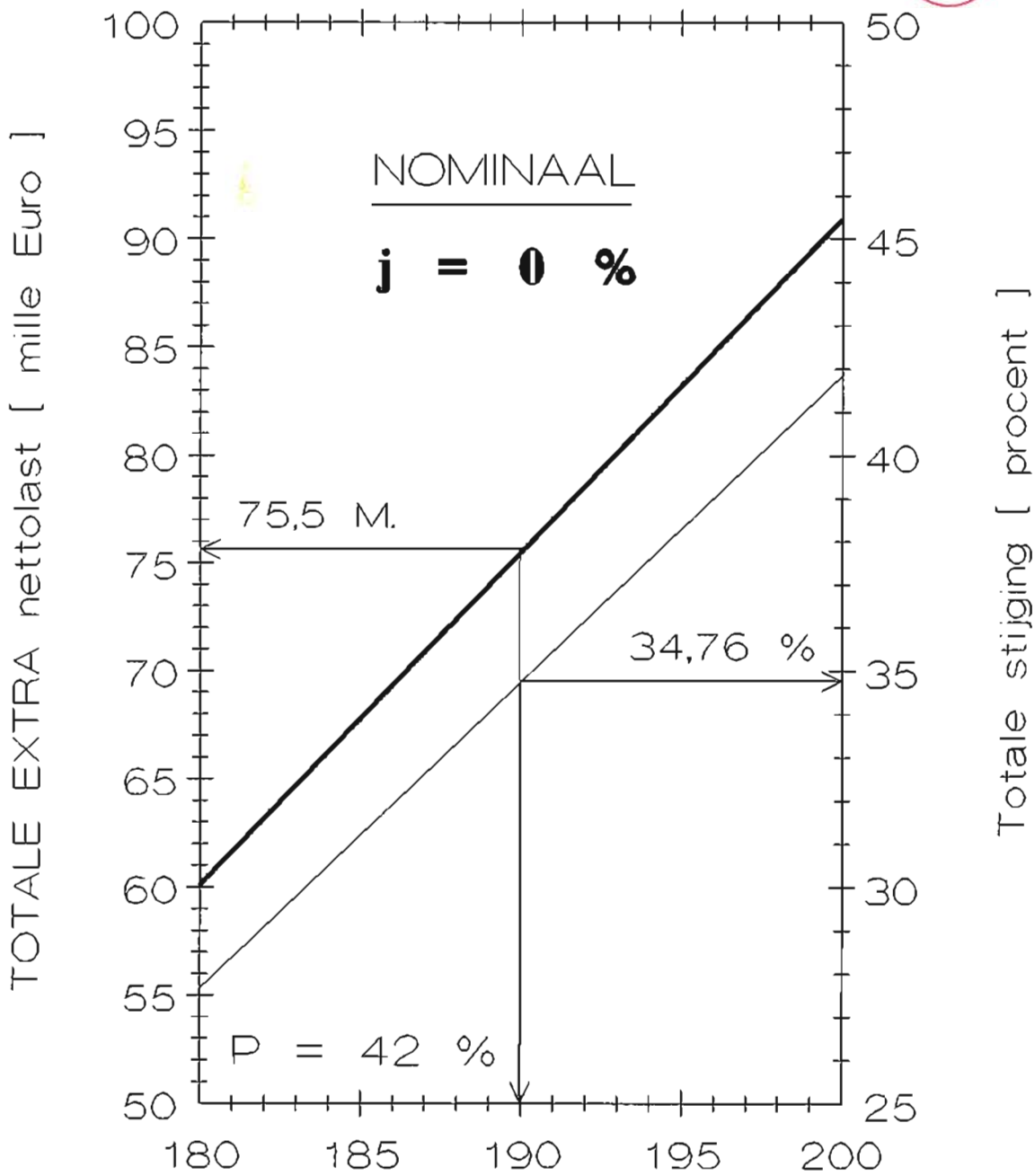
SEW + AFLOSSINGSVRIJ



$p =$ MUTATIE [procent]

$H = 200.000$ Euro $m = 30$ $i = 5,0 \%$ /jaar
 $H1 = 100.000$ SEW; $H2 = 100.000$ Aflossingsvrij

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
SEW + AFLOSSINGSVRIJ B



Annuïteit Hoofdsom [mille Euro]

H = 200.000 Euro m = 30 i = 5,0 %/jaar

H1 = 100.000 SEW; H2 = 100.000 Aflossingsvrij