

Weert, 22 mei 2009

Titel: Is een Aflossingsvrije hypotheek wérkelijk een gok?

Sub-titel: Hoe een hypotheek-schuld aanleiding is voor **reële** vermogens-vorming!

De **Aflossingsvrije** hypotheek is een zéér gewilde hypotheek-vorm. Immers men betaalt alléén maar hypotheek-rente (géén aflossing of premie), die volledig fiscaal aftrekbaar is! Daarom is deze vorm de allergoedkoopste hypotheek-vorm, qua (netto) maandlasten. Door de véél lagere (netto) maandlasten wordt het besteedbare inkomen gróter! Anno 2008 heeft circa **52 %** van de hypotheek-gevers een Aflossingsvrije hypotheek (zie: mijn grafiek A2)!

De keerzijde van de medaille is echter dat na 30 jaar de hypotheek-rente (sinds 2001) **niet** meer fiscaal aftrekbaar is! Netto-maandlasten worden dan automatisch bruto-maandlasten (zie: mijn grafiek A3). Dit betekent een fórs *verhoging* van de nominale netto-maandlasten!

Financiële adviseurs waarschuwen hypotheek-gevers (met een hoog percentage Aflossingsvrije hypotheek) dat zij over 30 jaar in de financiële problemen zullen komen, als zij hun hypotheek niet geheel of gedeeltelijk hebben afgelost!

Dit zijn echter zwaar overtrokken nominale adviezen, hetgeen ik u in het navolgende overduidelijk zal aantonen!

Bovendien ontvangen zij voor de Aflossingsvrije hypotheek circa 0,75 % (in plaats van 2,0 %) **provisie** bij deze Aflossingsvrije hypotheek. KASSA voor de “adviseur” indien hij de SPAAR-hypotheek weet te verkopen. Bij een hypotheek van 250.000 Euro betekent dat een extra provisie van: $250.000 * (2,0 - 0,75) / 100 = 3.125$ Euro!

Bedenk hierbij dat de *gemiddelde doorhaal*-tijd slechts 11 jaar is.

Doorhaal-tijd = effectieve werkingsduur van de hypotheek.

Na **20** jaar is **80 %** van álle hypotheeken doorgehaald!

In 30 jaar heeft men dus *gemiddeld* **3** maal een nieuwe hypotheek afgesloten!

Aan het eind van de 30 jarige looptijd (of bij verkoop van de woning) kunt u het volledige bedrag aflossen, of een *nieuwe* hypotheek afsluiten (aan de dán geldende voorwaarden)!

Naast het *voordeel* van de láágst mogelijke (netto) maandlasten, biedt deze hypotheek de mogelijkheid dat u een (veel) dúúrdere woning NU tóch kunt kopen!

Invloed van de geld-ontwaarding.

Inflatie betekent dat u met steeds méér ontwaarde Euro's uw maandlasten betaalt!

De afgelopen 5 jaar (2004-2008) bedroeg de *gemiddelde* inflatie: 1,63 %/jaar.

De afgelopen 10 jaar (1999-2008) bedroeg de *gemiddelde* inflatie: 2,29 %/jaar.

De afgelopen 20 jaar (1989-2008) bedroeg de *gemiddelde* inflatie: 2,34 %/jaar.

De afgelopen 30 jaar (1979-2008) bedroeg de *gemiddelde* inflatie: 2,63 %/jaar.

Het 5 jarig *gemiddelde* (over de periode 1900-2008) bedroeg: 3,20 %/jaar.

Het 10 jarig *gemiddelde* (over de periode 1900-2008) bedroeg: 3,29 %/jaar.

Het 20 jarig *gemiddelde* (over de periode 1900-2008) bedroeg: 3,40 %/jaar.

Het 30 jarig *gemiddelde* (over de periode 1900-2008) bedroeg: 3,49 %/jaar.

Databron: CBS (op basis van prijs-indexcijfers). Zie: mijn grafieken A4 + A5.

Bij deskundige financiële reken-methodieken wordt

altijd de **methode van de Kontante Waarden** gebruikt!

Dit houdt in dat *toekomstige* baten én lasten rekenkundig worden herleidt naar **huidige** waarden. Daarbij wordt als *reken-rente* een bepaald DISCONTO-percentage gehanteerd.

Definitie: $j = \text{DISCONTO-percentage} = \text{inflatie-percentage} + \text{netto rente-percentage}$
(prof. dr. R. Bannink: Universiteit Tilburg, publikatie in Intermediair december 1974).

Stel: *gemiddelde* inflatie (in 30 jaar) = 2,5 %/jaar,

Hoofdsom = hypotheekbedrag = $H = 250.000$ Euro,

Hypotheek-rentevoet = $i = 5,0$ %/jaar,

Fiskale *marginale* hypotheekrente aftrek-percentage = $P = 42$ %.

DISCONTO-percentage = $j = 2,5 + 5,0 * (1 - 42 / 100) = 2,5 + 2,90 = 5,40$ %/jaar.

Na 30 jaar geldt: $CW(H) = \text{reële hypotheek-schuld} = \text{Kontante Waarde}$:

$CW(H) = 250.000 / 1,0540^{30} = 51.609$ Euro ($1,0540^{30} = 4,8442$).

Uw **reële WINST** op uw schuld is dan: $250.000 - 51.609 = 198.391$ Euro.

Reëel wil zeggen: alle bedragen uitgedrukt in **huidige Euro's**!

De **nominale bruto**-maandlast is dan: $250.000 * 5,0 / 1.200 * (1 - 0 / 100) = 1.041,67$ Euro/maand.

De **nominale netto**-maandlast is dan: $250.000 * 5,0 / 1.200 * (1 - 42 / 100) = 604,17$ Euro/maand.

Zie: mijn grafieken A6 + A7.

De **reële** bruto-maandlast is dan: $1.041,67 / 1,0540^{30} = 215,04$ Euro/maand.

De **reële** netto-maandlast is dan: $604,17 / 1,0540^{30} = 124,72$ Euro/maand.

($1,054^{30} = 4,8442$).

Bij *ongewijzigde* omstandigheden, heeft u aan het eind van het 30^e jaar een **nominale** bruto-maandlast van 1041,67 Euro/maand.

Bij *ongewijzigde* omstandigheden, heeft u aan het eind van het 30^e jaar een **nominale** netto-maandlast van 604,17 Euro/maand.

Doch uitgedrukt in Euro's van NU, is dat slechts **reëel**: bruto = 215,04 Euro/maand en netto: 124,72 Euro/maand (= 20,64 % van de start-waarde van de hypotheek)!

Rekening houdend met een *fórs hoger* toekomstig nominaal inkomen (!), is het dus helemaal niet erg om over 30 jaar een **reële** bruto-maandlast te hebben van 215 Euro/maand (netto: 125 Euro/maand)!

Immers welke Nederlander maalt *dán* om een **reële** bruto (cq. netto) maandlast van 215 (cq. 125) Euro/maand?!

Temeer daar deze bij de *start* van de hypotheek bedroeg: bruto = 1.042 (cq. netto: 604) Euro/maand.

Zelfs als men alléén de inflatie (van 2,5 %/jaar) in rekening brengt, dan geldt **reëel**:

1) **bruto**: $250.000 * 5,0 / 1.200 * (1 - 0 / 100) / 1,025^{30} = 496,61$ Euro/maand,

2) **netto**: $250.000 * 5,0 / 1.200 * (1 - 42 / 100) / 1,025^{30} = 288,03$ Euro/maand.

($1,025^{30} = 2,0976$).

Beide bedragen zijn slechts 47,67 % van de **nominale** start-waarden.

Uit het *vóór*gaande blijkt overduidelijk de *enórm*e invloed van de **geld-ontwaarding** op **nominale** waarden!

Zie: mijn hypotheek-analyse Demo-A én mijn grafieken A8 + A9.

Deze hypotheek-analyse toont aan dat voor $j = 3,5$ %/jaar én $j = 4,0$ %/jaar de **reële** *totale* netto-som kleiner is dan de hoofdsom: **reële** WINST!

Netto-sprong in het 31^e jaar.

Bij verlenging van de hypotheek aan het *eind* van het 30^e jaar, treedt een (**nominaal** gerekend) **fórise sprong** op in de netto-maandlasten. Immers na afloop van het 30^e jaar *vervalt* de fiskale hypotheekrente-aftrek! Deze **nominale** fórise sprong is gelijk aan het **nominale** fiskale voordeel tot en met het 30^e jaar.

Stel: $H = 100.000$ Euro,
 $i = 6,0$ %/jaar,
 $P1 = 42$ % (tot en met het 30^e jaar),
 $P2 = 0$ % (ná het 30^e jaar),
 $j1 = \text{DISCONTO-percentage} = 2,0$ %/jaar,
 $j2 = \text{DISCONTO-percentage} = 4,0$ %/jaar.

Netto sprong = belasting-voordeel:

Nominale netto sprong = $100.000 * 6,0 / 1.200 * 42 / 100 = 210,00$ Euro/maand.

Nominale netto-maandlast t/m. het 30^e jaar = $100.000 * 6,0 / 1.200 * (1 - 42 / 100) = 290,00$ Euro/maand.

Nominale netto-maandlast vanaf het 31^e jaar = $290,00 + 210,00 = 500,00$ Euro/maand.

Reële netto-maandlast aan het *eind* van het 30^e jaar = $290,00 / 1,020^{30} = 160,10$ Euro/maand ($j1 = 2,0$ %/jaar: $1,020^{30} = 1,81136$).

Reële netto-maandlast aan het *eind* van het 30^e jaar = $290,00 / 1,040^{30} = 89,41$ Euro/maand ($j1 = 4,0$ %/jaar: $1,040^{30} = 3,24340$).

Reële sprong = $210,00 / 1,020^{30} = 115,94$ Euro/maand (eind 30^e jaar).

Reële sprong = $210,00 / 1,040^{30} = 64,75$ Euro/maand (eind 30^e jaar).

Reële netto-maandlast bij het *begin* van het 31^e jaar = $160,10 + 115,94 = 276,04$

Reële netto-maandlast bij het *begin* van het 31^e jaar = $89,41 + 64,75 = 154,16$
(dus zéér veel lager dan de nominale netto-aanvangslast = $290,00$ Euro/maand)!

Opmerkingen.

- 1) Disconteren op basis van alléén de *gemiddelde* inflatie: $j = 2,0$ %/jaar, levert **reële** netto-maandlasten op die altijd (veel) lager zijn dan de netto-aanvangslast!
- 2) Disconteren op basis van alléén de *gemiddelde* inflatie: $j = 4,0$ %/jaar, levert **reële** netto-maandlasten op die altijd (zéér veel) lager zijn dan de netto-aanvangslast!
- 3) Bij een rentevoet = $6,0$ %/jaar ($P = 42$ % ; inflatie = $2,0$ %/jaar) geldt:
 $j = \text{DISCONTO-percentage} = 2,0 + 6,0 * (1 - 42 / 100) = 5,48$ %/jaar.
We *rekenen* ons dus *niet rijk*, als we een disconto-percentage van:
 $j = 4,0$ %/jaar hanteren!

Kontante Waarden-scenario.

De invloed van de aktuele geld-ontwaarding op een schuld, wordt hierbij getoond op basis van een *start*-schuld van 1.000 gulden (per 1 januari 1950).

1950: 0^e jaar: **reële** schuld = 1.000 gulden (index = 100,0).
1960: 11^e jaar: **reële** schuld = 675 gulden (index = 73,4).
1970: 21^e jaar: **reële** schuld = 438 gulden (index = 47,7).
1980: 31^e jaar: **reële** schuld = 216 gulden (index = 23,5).
1990: 41^e jaar: **reële** schuld = 169 gulden (index = 18,4).
1999: 50^e jaar: **reële** schuld = 135 gulden (index = 14,7).

In de 30 jarige periode (1970-1999) is deze **reële** schuld *gezakt* van 438 naar 135 gulden (daling = 69,2 %)!

Koopwoning prijs-scenario.

Het navolgende geeft een **PROGNOSE** (!) van de woning-prijzen, in de komende 30 jaar. Momenteel (anno 2009) *dalen* de koopwoningen alsmaar in prijs. Volgens de RABOBANK treedt in 2009 een daling van 5 %/jaar op.

In de 4,5 jarige periode *medio* 1978 tot en met eind 1982, daalden de koopwoningen *gemiddeld* met 30 – 35 %!

Het heeft 14 jaar geduurd (tot 1992) voordat het nominale peil van de *top* in 1978 weer werd bereikt. **Reëel** (op basis van de aktuele jaarlijkse inflatie) zelfs pas na 22 jaar (tot 2000)! Zie mijn grafiek K.

Gemiddelde waarde-stijging:

- 1) “Wegwijs” (mei 2009, pagina 48) 5,14 %/jaar (sinds 1947),
- 2) NVM (Nederland): 6,26 %/jaar (1985-2007),
- 3) dr. L. Groot (Universiteit Utrecht): 7,21 %/jaar (1995-2007).

De *gemiddelde* koopwoning (eind 2008) van 250.000 Euro, zal dan over 30 jaar kosten: $250.000 * 1,060^{30} = 1.435$ mille Euro ($1,060^{30} = 5,7435$; stijging = 474 %).

Hierbij is gerekend met een *voortdurende* stijging van 6,0 %/jaar.

Na 30 jaar kunt u zich dus een woning-**miljonair** noemen!

De hypotheek-schuld blijft in de komende 30 jaar nominaal ongewijzigd (H = 250.000 Euro). Mits: er tussentijds géén aflossingen plaats vinden.

Van de verkoop-waarde van 1.435 mille Euro kan (over 30 jaar), zonder enig probleem, die *nominale* hypotheek-schuld van 250 mille (= 17,4 % van 1.435 mille) afgelost worden!

Salaris-scenario.

Uw salaris wordt (meestal) jaarlijks aangepast aan (tenminste) het inflatie-percentage (= inflatie-korrektie)!

De *gemiddelde* salaris-stijging bedroeg:

- 1) dr. L. Groot (Universiteit Utrecht): 4,32 %/jaar (1995-2007),
- 2) CPB: **modaal** bruto jaar-inkomen:

1979: 31.500 gulden (= 14.294 Euro, 0 %),
1989: 41.000 gulden (= 18.605 Euro, + 30,2 %),
1999: 53.000 gulden (= 24.050 Euro, + 68,2 %),
2008: 67.213 gulden (= 30.500 Euro, + 113,4 %).

→ 2011 !

Extrapoleren = doorberekenen (op basis van een reken-model) van een gewenste reeks waarden, uitgaande van een vóórgaande reeks waarden.

Extrapoleren dient altijd met de nodige reserve plaats te vinden. Immers er kunnen *onvoorziene* wijzingen in de praktijk optreden!

Extrapoleren we deze huidige waarden naar de toekomst, dan is het bruto jaar-inkomen van 24.958 (in 2000) circa 48.500 Euro/jaar (in 2030) geworden. Dit is een relatieve stijging van 94,3 % in 30 jaar. Zie: mijn grafieken A10 + A11.

Bovenstaand MODAAL bruto jaar-inkomen van circa 48.500 Euro/jaar over 30 jaar, lijkt zéér onwaarschijnlijk? Mensen die in 1979 modaal 14.294 Euro/jaar verdienden, konden ook niet vermoeden dat dit 30 jaar later (in 2008), gestegen zou zijn naar 30.500 Euro per jaar (stijging = 113,4 %, in 30 jaar)!

Opmerkingen.

1) MODAAL bruto jaar-inkomen: *gemiddeld* groei-percentage:

- 1) $g_1 = 9,20$ %/jaar (periode: 1965-1980),
- 2) $g_2 = 2,52$ %/jaar (periode: 1980-2005).

2) Bij een TOP-hypothecaire financiering (veel) méér dan 75 % van de EW (EW = **executie**-waarde = circa 85 – 90 % van de VOV).
VOV = vrije onderhandse verkoop-waarde.

Véél mensen nemen (noodgedwongen) een top-financiering tót 125 % EW (ofwel circa 105-110 % van de VOV)!

Als de koop-woningen een fòrse prijsdaling ondergaan (zoals in de jaren *medio* 1978-eind 1982), dan ontstaan voor die mensen enorme problemen.

Immers hun **onderpand** zakt enorm in waarde.

De geld-verstrekker kan dan (in principe) een **bijstorting** eisen.

Gevolg: massale gedwongen verkopen (= **executie**-verkopen)!

Gemiddelde nominale *salaris* van een **Nijverheids-arbeider**
(CBS-informatie: 25 jaar of ouder; 2 kinderen).

1950: bruto-salaris = 268 gulden/maand; netto = 246 gulden/maand,
1960: bruto-salaris = 507 gulden/maand; netto = 427 gulden/maand,
1970: bruto-salaris = 1.239 gulden/maand; netto = 932 gulden/maand,
1980: bruto-salaris = 3.159 gulden/maand; netto = 2.123 gulden/maand,
1989: bruto-salaris = 3.584 gulden/maand; netto = 2.479 gulden/maand.

In de 30 jarige periode (1960-1989) is het **nominale** bruto-salaris gegroeid van 507 naar 3.584 gulden/maand (groei-faktor = 7,07; stijging = 607 %)!

Hypotheek-scenario.

Gemiddelde hypotheek (zuiver *parabolische* ontwikkeling!):

- 1) ruim 67 mille Euro in 1993 (0 %),
- 2) ruim 97 mille Euro in 1998 (+ 45,0 %),
- 3) ruim 170 mille Euro in 2003 (+ 153,7 %).

Opmerking:

In de 30 jarige periode 1952-1981 groeide de *gemiddelde* hypotheek met 9,8 %/jaar!

In de periode 1982-1985 trad een fòrs verval op (tengevolge van de *daling* van de woning-prijzen), waarna er weer fòrse stijgingen optraden.

↳ - per 30 d 35%

SAMENVATTING.

Bij de enorm gewilde **Aflossingsvrije** hypotheek is de nominale eind-schuld *identiek* aan de start-schuld (mits er géén tussentijdse aflossingen plaatsvinden)!

Na 30 jaar bestaat er géén fiscale hypotheekrente-aftrek meer (Vermeend: 2001).

Netto-maandlast wordt dan automatisch bruto-maandlast!

Zónder korrekties voor de geld-ontwaarding neemt de **nominale** netto-maandlast (in het 31^e jaar) fórs toe!

In de loop van 30 jaar geldt echter dat:

1) het nominale salaris (zéér waarschijnlijk) fórs is toegenomen.

De verhouding: netto-maandlast / netto-maandsalaris (= **quote**) is dan fórs gereduceerd!

2) de **Kontante Waarden** van de bruto- én netto-maandlast fórs lager is dan de aanvangslast.

3) de **reële abrupt** gestegen netto-maandlast in het 30^e jaar (netto => bruto) ligt (fórs) lager dan de aanvangslast!

4) de prijzen van koop-woningen (zeer) fórs zijn gestegen.

Uw start-hypotheekschuld is dan slechts een fractie van de aktuele verkoop-prijs.

KONKLUSIE.

Hoewel aan het eind van het 30^e jaar een fórs abrupte nominale netto-maandlast stijging plaats vindt (netto = bruto), valt deze in het niet, doordat:

1) het nominale salaris (meestal) fórs is gestegen,

2) de **reële** (netto) maandlast fórs is gereduceerd,

3) uw **reële** hypotheek-schuld slechts een fractie is van uw aktuele woning-waarde.

VOORWAARDE: géén **deflatie** (immers: fórs hypotheek-schuld tóename)!!!!

>>>>> Kortom, een **Aflossingsvrije** hypotheek is, na afloop van de 30 jarige looptijd, helemaal GEEN gok!!!!

***** **Hypotheek-SPECIALIST Pierre Otten** *****