

Weert, 12 juni 2009

Titel: De in Nederland *verguisde* ANNUITEIT-hypothek.

INLEIDING.

Bijna iedereen schrijft: Annuïteiten-hypothek. Dit is taalkundig volkómen fout! Immers de *standaard* Annuïteit-hypothek bevat slechts één annuïteit = *bruto* maandlast. Méérdere annuïteiten kent alléén de Annuïteiten-hypothek met variabele annuïteiten.

De befaamde én alom geprezen auteur: mevrouw drs. ing. Erica Verdegaal (econome uit Leeuwarden) beschrijft de Annuïteit-hypothek als de "**geluks-hypothek**".

Erica Verdegaal en de eveneens befaamde Adriaan Hiele zijn de auteurs van het véél verkochte boek: "Samen *rijk* worden". Hierin geven deze auteurs de 100 béste geld- en beleggings-tips weer!

Evenals Erica Verdegaal is Adriaan Hiele én ondergetekende, een *fervente* aanhanger van de Annuïteit-hypothek.

Bedenkt u hierbij dat in het *buitenland* alléén de Annuïteit-hypothek (en zéér weinig de Lineaire en Aflossingsvrije hypothek) worden verstrekt!

In de periode vóór mijn pensioen (in 2006), adviseerde ik mijn klanten (die vaak héél hoge hypothek-bedragen nodig hadden) altijd om circa 20 à 25 % van de totale hypothek als **Annuïteit**-hypothek te nemen!

Mijn gedegen advies was gebaseerd op het feit dat van de Annuïteit-hypothek (evenals bij de Lineaire hypothek) *exakt* het restschuld-verloop vóóraf te becijferen is (mits: de rentevoet niet wijzigt). Daarnaast is het belangrijk dat de vaste *bruto*-maandlasten goed **voorspelbaar** zijn (mits: de rentevoet niet wijzigt)!

Bovendien is er géén eind-schuld (mits: u het aflossings-scenario niet wijzigt)!

In de advies-praktijk van commerciële adviseurs wordt de Annuïteit-hypothek en/of de Lineaire hypothek echter zéér weinig verkocht, omdat de **PROVISIE** slechts 0,5 % bedraagt. De ándere hypothek-vormen leveren algauw 2 % provisie op (behalve de Aflossingsvrije hypothek). Bij een hypothek van 250.000 Euro levert dat een éxtra provisie op van 3.750 Euro (voor *hetzelfde* werk!).

Ikzelf heb altijd geweigerd om op provisie-basis te werken. Immers dan kan men onmogelijk onafhankelijk én **objectief** zijn! Mijn **integriteit** staat bovenaan!! Bovendien zou ik dán al geruime tijd multi-miljonair zijn geweest.....

Stijgende (nominale) *netto*-maandlasten.

Tallose hypotheek-adviseurs noemen als éérste grote nadeel: de **stijgende** (nominale) *netto*-maandlasten.

Nominaal wil zeggen: zónder korrekties voor de geld-ontwaarding (lees: inflatie).

Reëel wil zeggen: mét korrekties voor de geld-ontwaarding (lees: inflatie).

Dit als *afschrikwekkend* nadeel van de Annuïteit-hypotheek!

Commerciële hypotheek-adviseurs verkopen véél liever hypotheeken met hoge rentelasten. Onder het mom van hóge fiscale rente-aftrek!

De wérkelijke reden is echter dat dan **vier** keer zoveel PROVISIE wordt verkregen (Annuïteit-hypotheek = 0,5 %; SPAAR-hypotheek = 2 à 2,5 % provisie)!

Nominale analyses zijn echter **schijn**-berekeningen!

U wilt toch óók correctie voor *minimaal* de inflatie, voor uw nieuwe salaris in de komende maand januari?!

Zo óók moeten de maandlasten gecorrigeerd worden voor de geld-ontwaarding.

Deze reken-techniek noemt men: de methode van de Kontante Waarden.

Hierbij worden álle baten én lasten *rekenkundig* gecorrigeerd voor de geld-ontwaarding.

De *reken-rentevoet* bij deze korrekties noemt men: DISCONTO-percentage.

Dit is een *mix* van het aktuele inflatie-percentage én de netto-rentevoet.

Definitie van het DISCONTO-percentage:

$j = \text{DISCONTO-percentage} = \text{inflatie-percentage} + \text{NETTO-rentevoet}$.

(volgens: prof. dr. R. Bannink, Universiteit Tilburg, in Intermediair: december 1974).

Bij een inflatie-percentage = 2,5 %/jaar, een rentevoet = 5,0 %/jaar

en een *marginiaal* fiscaal renteaftrek-percentage = P = 42 % geldt:

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

Wij *rekenen* ons daarbij *niet rijk*, en nemen dan: $j = 4,0 \text{ %/jaar}$, in plaats van 5,4 %/jaar.

In dit geval dalen de **reële** *netto*-maandlasten fórs, gedurende de gehéle looptijd!

Bij een disconto-percentage van $j = 1,32 \text{ %/jaar}$ (P = 42 %), blijkt dat geldt:

reële eind-maandlast = *begin*-maandlast! Zie: mijn grafiek B.

Dus de **reële** *netto*-maandlast is dan (gedurende de gehéle looptijd!) *altijd* lager dan de aanvangs *netto*-maandlast! Zie: mijn Demo-A.

Uit deze analyse blijkt dat het minimum in het 16^e jaar wordt bereikt.

Daarna stijgt de **reële** *netto*-maandlast (*maximaal*: 5,07 % in het 30^e jaar).

Bedenk dat het *gemiddelde* inflatie-percentages in de 30-jarige periode: 1979-2008 slechts **2,63 %/jaar** bedroeg. In de 30-jarige periode: 1964-1993 bedroeg dit gemiddelde nog **4,80 %/jaar**. Dit gemiddelde nam daarna geleidelijk af. Zie mijn grafiek G.

Alléén als er (langdurig) **deflatie** zou ontstaan, dan is dat zéér nadelig voor de dan fòrs stijgende **reële netto**-maandlasten! Deflatie werkt overigens zéér nadelig voor álle schuldenaars (dus vooral voor de Overheid: zéér hoge schulden)!

In de dagelijkse praktijk kent de Annuïteit-hypothek dus (tot circa 25 jaar) alsmaar dalende **reële netto**-maandlasten.

Er is dus géén enkele rationele reden om de Annuïteit-hypothek af te wijzen, op basis van de nominaal *stijgende* netto-maandlasten!!

Een ander gegeven is dat de nominale netto-maandlasten pas stérk gaan stijgen omstreeks het 20^e jaar. Immers dan is circa 60 % van de Annuïteit-hypothek al afgelost. De resterende circa 40 % worden dan afgelost in de daaropvolgende 10 jaren! In de praktijk kopen mensen 2 à 3 keer in 30 jaar een andere koop-woning. De *gemiddelde doorhaal*-tijd is dan ook slechts **11** jaar. Na 20 jaar is al 80 % doorgehaald. Dus de meeste mensen komen *niet* toe aan de stérke stijging omstreeks het 20e jaar!

In dit artikel beschrijf ik de Annuïteit-hypothek op basis van:

- 1) de kenmerken,
- 2) de voordelen,
- 3) de nadelen.

Op deze manier kunt u de *vele goede eigenschappen van de Annuïteit-hypothek* uzelf eigen maken! U zult zien dat de Annuïteit-hypothek tál van voordelen biedt.

Als u al op leeftijd bent (globaal circa 60 jaar of ouder), dan is het misschien wel zo goed om (voor de resterende looptijd) deze hypothek **aflossingsvrij** te maken. Immers waarom zou u nog aflossen, als u al flink afgelost heeft in de afgelopen jaren? Dan is aflossen goed voor de erfgenamen! De **Aflossingsvrije** hypothek is nóg **flexibeler** dan de Annuïteit-hypothek, en biedt bovendien de *allerlaagste* maandlasten!

“**Rentevreters**” zijn álle huidige hypothek-vormen, met uitzondering van de Annuïteit- en de Lineaire hypothek. Deze “rentevreters” leveren (door hun *extra* rentelast) wel éxtra belasting-voordeel op. Uiteindelijk zijn deze “rentevreters” toch (véél) duurder (zowel nominaal als reëel) dan de Annuïteit-hypothek.

Een zéér groot nadeel van de “rentevreters” is wel dat de **Aflossingsvrije** hypothek globaal **50 à 60 % méér totale** rente kent dan de Annuïteit-hypothek. Zie: mijn grafiek A2. De fiscale hypothekrente-aftrek zal in de komende jaren (fors) minder worden, hetgeen zéér waarschijnlijk is! Dat treft dan vooral de “rentevreters” en véél minder de Annuïteit-hypothek (en nóg veel minder de Lineaire hypothek)! Hoe véerder in de tijd, hoe minder de invloed van een *beperving* in de hypothekrente-aftrek. Zie: mijn grafiek A3.

In het 20^e jaar is de *netto*-stijging ($P = 50\%$ = fiskale *marginale* renteaftrek-percentag)::

1) Annuïteit: $V1 = 45$ Euro/maand,

2) Aflossingsvrij: $V2 = 84$ Euro/maand.

Dus **87 %** méér stijging bij de “rentevreter” van de *netto*-maandlasten!

Terwijl bij de Aflossingsvrije hypotheek de *netto*-stijging alsmaar tóeneemt, neemt deze bij de **Annuïteit** juist af (onder invloed van de *beperking* van de hypotheekrente-aftrek)!

Opmerkingen.

1) Naarmate de restschuld van uw hypotheek áfneemt, neemt ook de fiskale renteaftrek áf. Bij de Lineaire hypotheek is die afname beduidend stérker dan bij de Annuïteit-hypotheek. Immers de Lineaire hypotheek heeft een véél hogere én *vaste* aflossing gedurende de gehéle looptijd!

2) Bedenkt u evenwel dat hoe láger uw hypotheekschuld is, des te *minder* problemen er kunnen ontstaan bij:

1) toekomstige rentevoet-stijging(en),

2) fiskale wijziging(en) in de hypotheekrente-aftrek,

3) een (tijdelijk) láger inkomen,

4) dálende woning-waarde.

Dit in verband met de *executie*-waarde van uw onderpand (in relatie tot de rentevoet-opslag)!

3) Nominale *netto*-stijging (ten opzichte van het éérste jaar; $P = 42\%$):

10^e jaar: 8,1 %,

15^e jaar: 14,4 %,

20^e jaar: 22,5 %,

25^e jaar: 32,9 %,

30^e jaar: 46,2 %.

Bij de genoemde “rentevreters” is de restschuld onveranderd gelijk aan de aanvangs-schuld. Immers er vinden géén *verplichte* aflossingen plaats. Ingeval voornoemde problemen optreden, dan zijn de effecten *maximaal* aanwezig bij deze “rentevreters”!

KONKLUSIE:

De **Annuïteit**-hypotheek is inderdáád de door Erica Verdegaal geroemde “**geluks**-hypotheek”!

KENMERKEN.

De belangrijkste kenmerken van de Annuïteit-hypothek betreffen:

- 1) Gedurende de gehele looptijd: konstante *bruto*-maandlast (bij konstante rentevoet én konstante looptijd).
- 2) De eerste circa 10 jaar: grotendeels rentelasten (en relatief weinig aflossingen)!
- 3) Vanaf circa het 20e jaar: stérk tóenemende aflossings-bedragen (en relatief weinig rentelasten). De restschuld daalt dan snel: goed voor snélle vermogens-opbouw! Hierdoor nemen de *netto*-maandlasten (nominaal!) geleidelijk tóe (immers geleidelijk minder fiskale rente-aftrek)!
- 4) De **reële** netto-maandlasten nemen af, voor disconto-percentages groter dan **1,32 %/jaar** (**reële** eind-maandlast = begin-maandlast)!
- 5) Voor fiskale *marginale* percentages tot **25 %** is de Annuïteit-hypothek nominaal en netto-totaal *fórs goedkoper* dan de SPAAR-hypothek!
- 6) Bij een disconto-percentage = $j = 4 \%$ /jaar, is de **reële** netto-totale waarde van de Annuïteit-hypothek lager dan die voor de SPAAR-hypothek (voor fiskale percentages kleiner dan **32 %**).
- 7) De eerste 6 à 8 jaar is de Annuïteit-hypothek (netto-gerekend!) goedkoper dan de SPAAR-hypothek (= NADEEL-periode)!
- 8) Véél goedkopere ORV (overlidens-risico verzekering) dan bij de SPAAR-hypothek (circa **250 %** dúúrder bij de SPAAR-hypothek)!
- 9) **Rente-gevoeligheid** is véél geringer (tengevolge van de veel lágere restschuld, ten opzichte van de SPAAR- én Aflossingsvrije hypothek)!
- 10) Zekerheid ten aanzien van de *algehele* aflossing van de hypothecaire lening (mits: het aflossings-scenario niet gewijzigd wordt).

VOORDELEN.

- 1) Géén eind-schuld aan het einde van de looptijd.
Deze hypothek is dan volledig afgelost!
- 2) **Zekerheid** over uw *bruto*-hypotheklast (mits: de rentevoet niet wijzigt).
- 3) De eerste circa 10 jaren een groot fiscaal voordeel (omdat de *bruto*-maandlasten grotendeels uit fiscaal aftrekbare rente bestaan!).
Gevolg: relatief lágere *netto*-maandlasten.
- 4) **Flexibiliteit**: gemakkelijk bij verhuizing of beëindiging van de hypothek.
- 5) Tot circa 20 jaar stelt u het grootste deel van de aflossing uit.
U betaalt dus terug met voor de **KOOPKRACHT** aangetaste Euro's (tengevolge van de aktuele inflatie!).
- 6) *Fórs* lagere *totale* rentelast.
Aflossingsvrije hypothek: circa **50 à 60 %** méér *totale* rente dan de Annuïteit-hypothek (grafiek: A2).

- 7) Beperkte gevoeligheid voor rentevoet- en/of fiskale mutaties!
Voorál na circa 20 jaar, doordat de restschuld minder dan 50 % bedraagt!
- 8) Afkoopsom (= restschuld) is exakt te berekenen.
- 9) **Reële netto**-maandlast neemt snél af met toenemende inflatie.
- 10) Veel grótere **flexibiliteit** dan bij de SPAAR-hypotheek.
- 11) Ook op hógere leeftijd nog een looptijd van **30** jaar mogelijk!
In tegenstelling tot de SPAAR-hypotheek: afhankelijk van de start-leeftijd van de krediet-nemer.
- 12) Uitstel van aflossing (respektievelijk aflossingsvrij maken) vanaf een bepaald jaar, is eenvoudig te realiseren.
- 13) Véél goedkopere (*annuïtair* dalende) ORV dan bij de SPAAR-hypotheek.
Een vrijgezel hoeft deze ORV *niet* af te sluiten (in tegenstelling tot de SPAAR-hypotheek: verplichte DURE ORV)!
- 14) Alternatief voor een hypotheek met vermogens-opbouw, indien u een hógere leeftijd en/of slechtere gezondheid heeft.

NADELEN.

- 1) Geleidelijk *stijgende* nominale netto-hypotheeklasten.
In verband met áfnemend rentebestanddeel van de *bruto*-maandlast.
Immers steeds *minder* aftrekbare rente, en steeds stijgend aflossingsbestanddeel in het annuïteit-bedrag.
- 2) De eerste 10 jaar (à 15 jaar) geringe vermogens-vorming (omdat voornamelijk rente wordt afgedragen).
In déze periode groeit de OVERWAARDE van uw woning slechts *langzaam* aan!
OVERWAARDE = vrije verkoop-waarde *minus* restant-hypotheekschuld.

De Lineaire hypotheek daarentegen kent een zéér snelle aangroei van de overwaarde (gedurende de gehéle looptijd), omdat de aflossings-snelheid zéér groot is!

- 3) Na circa 20 jaar neemt het aflossings-bestanddeel fórs toe.
Het rente-bestanddeel neemt dus fors af! Dus neemt dan het belasting-voordeel fórs af.

Bij een te verwachten **reële** inkomens-stijging is dat jammer. Uw *marginale* fiskale hypotheekrente aftrek-percentages neemt dan juist (waarschijnlijk) tóe: hógere belasting-tarief. Een grótere fiskale aftrekpost zou juist dán erg welkom zijn!

$j = \text{DISCONTO-percentage [\% / jaar]}$.

$j = \text{INFLATIE-perc.} + \text{NETTO rente-perc.} + \text{'Carrière-effect'}$.

$$j = 1,5 \% + 6,0 * (1 - 50/100) \%^{3,00} + 1 \% = 5,5 \%/\text{jaar}$$

$$j = 1,5 \% + 5,0 * (1 - 50/100) \%^{2,50} + 0 \% = 4,0 \%/\text{jaar}$$

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

Tóenemend **disconto**-percentage bij áfname fiscale rente-aftrek!

⇒ Bron: **prof. dr. R. Bannink** (emeritus: Universiteit Tilburg).

↪ Intermediair: dec. 1973 (5 * A3!)

NOMINALE waarde = $X_n = 1.000 \text{ Euro}$.

⇒ RW = **reële** winst [Euro]

$CW(X_n) = \text{Contante Waarde}$ (ten tijde n jaar; **ACHTERAF** gerekend).

$$j = 1 \%/\text{jaar: } CW(X_n) = 1000 / 1,01^{30} = 1000 / 1,348 = 742 \text{ Euro,}$$

$$j = 2 \%/\text{jaar: } CW(X_n) = 1000 / 1,02^{30} = 1000 / 1,811 = 552 \text{ Euro,}$$

$$j = 3 \%/\text{jaar: } CW(X_n) = 1000 / 1,03^{30} = 1000 / 2,427 = 412 \text{ Euro,}$$

$$j = 4 \%/\text{jaar: } CW(X_n) = 1000 / 1,04^{30} = 1000 / 3,243 = 308 \text{ Euro,}$$

$$j = 5 \%/\text{jaar: } CW(X_n) = 1000 / 1,05^{30} = 1000 / 4,322 = 231 \text{ Euro,}$$

$$j = 6 \%/\text{jaar: } CW(X_n) = 1000 / 1,06^{30} = 1000 / 5,743 = 174 \text{ Euro,}$$

$$j = 8 \%/\text{jaar: } CW(X_n) = 1000 / 1,08^{30} = 1000 / 10,06 = 99 \text{ Euro,}$$

$$j = 10 \%/\text{jaar: } CW(X_n) = 1000 / 1,10^{30} = 1000 / 17,45 = 57 \text{ Euro.}$$

RW
258
490
580
692
769

SUBSIDIE; Boete-rente; Renteloze vordering (fiscus); machines; berekening van een **annuïteit / een lijfrente!!**

Toekomstige waarde = $TW_n = CW(X_0) * (1 + j^*)^n$.

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

Realisatie: ing. Pierre M.J. OTTEN.

Hypotheek-SPECIALIST te WEERT (Limburg).

KONTANTE Waarden-Analyse.

De keuze van het juiste DISCONTO-percentage is van doorslaggevende betekenis!!

De keuze van het gewenste DISCONTO-percentage (j) blijkt stérk afhankelijk te zijn van de gewenste doelgroep!

j [% /jaar]	Doelgroep:
4 %	<u>Reken-rente</u> (<i>pensioenen</i> ; depot-stortingen; verzekerings-premies; <u>vervroegde</u> uitkeringen bij <i>overlijden</i>)
4 %	<u>Reële = Risicovrije</u> discontovoet, bij <i>gróte</i> Nederlandse projekten
5 %	<u>Medici</u> (selectie medische methode, obv. láágste <u>CW</u> -waarde)
5 %	Vliegtuig-industrie (TriStar-projekt: 1973)
6 %	<u>Notariaat</u> (<u>successie-wet</u>); exploitatie van <u>huur-woningen</u>
7% 55%	<u>Discontovoet</u> bij <i>gróte</i> Nederlandse projekten (<u>Exklusief</u> : inflatie-percentage!)
re %	Fiskus (5 - 8 %/jaar = rentevoet van de <u>renteloze</u> vordering)
re2 %	<u>BOETE-rente</u> (<i>algehele</i> aflossing: <u>dag-rente</u> van hypotheek)
8 %	<u>Machine-park analyses</u> ; Aardgas-winning (1974: hoge inflatie)
8 - 9 %	Verhuur van kantoor-panden
9 - 10 %	Winst-gevendheid analyses
10 - 12 %	Investerings- en financierings-analyses (mbt. gróte commerciële projekten)

De verkregen *tijd-afhankelijke* CW-waarden hangen zéér sterk af van de vereiste waarde van het DISCONTO-percentage. Het is dus van *fundamenteel* belang wélk DISCONTO-percentage men bij de berekeningen betreft!

Van essentiële betekenis is het feit dat men op déze manier (reken-technisch gezien) de *enig juiste* rekenwijze toepast: de reken-methode van de Kontante Waarden!!

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