

Weert, 1 februari 2008

Financiële zin en onzin van kórttere (cq. lángere) looptijden.

INLEIDING.

De standaard-looptijd van de meeste hypotheeken (in Nederland) bedraagt **30** jaar. Het is algemeen bekend dat verkórtten (cq. verlengen) van de standaard-looptijd (aanzienlijk) lágere (cq. hógere) **nominale** totaal-lasten oplevert.

Deze algemene regel geldt echter *niet* voor die hyotheek-vormen waarbij de rentelast de grootste bijdrage levert aan de totaal-last. Dat zijn dus die hypotheek-vormen die géén *reguliere* (= regelmatige) en dus verplichte aflossingen kennen!

Alléén de Annuïteit-hypotheek én de Lineaire hypotheek bezitten zo'n verplicht aflossings-scenario! Alle overige hypotheek-vormen (in Nederland) bezitten een premie-stelsel, in plaats van geregelde aflossings-scenario's.

Deze overige hypotheek-vormen noem ik "**rentevreters**", omdat deze zéér hoge éxtra rente-lasten kennen! Deze éxtra rentelast bedraagt (bij een rentevoet van 5 %/jaar) circa **62 %** (ten opzichte van de Annuïteit-hypotheek)!

Verlánging van de looptijd van 30 jaar betekent tevens (sinds 1 januari 2001) dat men (na het 30^e jaar) GEEN fiskale hypotheekrente-aftrek meer geniet!

De 'rentevreters' zullen in het 31^e jaar een fórse **sprong** in de nominale netto-rentelasten vertonen. Immers deze hypotheek-vormen bezitten een overgroot gedeelte van de maandlast als rentepost, die ná het 30^e jaar NIET meer fiscaal aftrekbaar is!

A) Struktureel verlágen van de netto-maandlasten.

Door de standaard-looptijd van 30 jaar te verléngen, treedt meestal een (aanzienlijke) maandelijkse verláging van de netto-maandlasten op.

1) Annuïteit-hypotheek.

Deze verláging is relatief groot voor de Annuïteit-hypotheek (waarbij de aflossnelheid stérk vergroot wordt vanaf globaal het 20^e jaar)! Hierbij is de rest-schuld in het 20^e jaar nog 50 % (rentevoet = 5,0 %/jaar). Hoe hógere de rentevoet, hoe hógere deze relatieve rest-schuld.

Verlenging van de looptijd betekent bij deze Annuïteit-hypothek een forse verlaging van de maand-lasten. Bovendien neemt deze verlaging ook nog eens fors toe met het verstrijken van de jaren!

De hoogte van de reeds genoemde forse **sprong** in het 31^e jaar (tengevolge van het vervallen van de fiskale hypothekrente-aftrek) is sterk afhankelijk van de hoogte van het disconto-percentage. **Disconteren** is het wiskundig korrigeren van de *baten* én de *lasten*, voor de jaarlijkse geld-ontwaarding (lees: inflatie).

2) Lineaire hypothek.

Bij de standaard Lineaire hypothek neemt de schuld (vanwege de étra hoge aflossnelheid) *versneld* af. Ultimo het 15^e jaar is de rest-schuld nog slechts 50 % van de oorspronkelijke hoofdsom! In het 20^e jaar bedraagt deze rest-schuld nog slechts 33 % van de hoofdsom (looptijd = 30 jaar).

Forse *verlenging* van de looptijd (tot 40 jaar) betekent dus een veel gematigdere reduktie van de netto-maandlast, dan die van de Annuïteit-hypothek.

Het behaalde voordeel zal daarom fors minder zijn dan bij de Annuïteit-hypothek.

Het gevolg hiervan is dat de **sprong** in het 31^e jaar daarom ook fors *minder* zal zijn dan bij de Annuïteit-hypothek.

In tegenstelling tot de Annuïteit-hypothek, vertoont de Lineaire hypothek nog slechts een beperkte reductie van de netto-maandlasten na circa 20 jaar (m2 = 40 jaar).

De netto-maandlasten reductie is grotendeels geconcentreerd in de eerste 15 à 20 jaren.

3) Spaar-hypothek.

Verlenging van de looptijd (standaard: 30 jaar) betekent géén lasten-verlichting van de rente (immers: looptijd onafhankelijk)! Alleen de **premie** wordt lager.

Daarentegen is de **sprong** in het 31^e jaar bij deze hypothek-vorm maximaal, doordat dan de fiskale rente-aftrek gééel vervalt. De maximale hypothekrente-aftrek bij deze hypothek-vorm wordt omgezet in een *maximale sprong*!

Bovendien is het verschil in de nominale netto-maandlasten vrij gering (30 jaar: 397 Euro/maand, versus 40 jaar: 367 Euro/maand: 7,5 %).

35 jarige MAN, RD = risico dekkings-percentage = 100 %:

m = 15 jaar: NL = 636,0 Euro/maand, stijging = 60,1 %,

m = 20 jaar: NL = 508,6 Euro/maand, stijging = 28,0 %,

m = 25 jaar: NL = 437,3 Euro/maand, stijging = 10,0 %,

m = 30 jaar: NL = 397,2 Euro/maand, stijging = 0 %,

m = 35 jaar: NL = 376,6 Euro/maand, stijging = - 5,2 %,

m = 40 jaar: NL = 367,4 Euro/maand, stijging = - 7,5 %

(m = looptijd, NL = netto-maandlast).

B) Struktureel verhógen van de netto-maandlasten.

Indien men lágere totaal-lasten verkiest, dan is dit alléén mogelijk door een *kórttere* looptijd in te stellen. Dit heeft evenwel tot gevolg dat de netto-maandlasten (fors) hóger worden, naarmate de looptijd kórtter dan 30 jaar genomen wordt!

Immers de aflossingen (cq. premies) worden jaarlijks (fórs) hóger.

1) **Annuïteit**-hypotheek.

De *nominale* netto-maandlasten stijgen in het éérste jaar van 363 ($m_1 = 30$ jaar) naar 487 Euro/maand ($m_2 = 20$ jaar): een stijging van 34,2 %!

In het 20^e jaar is de *nominale* stijging van 445 ($m_1 = 30$ jaar) naar 653 ($m_2 = 20$ jaar): een stijging van 46,8 %.

De *nominale* netto totaal-last daalt echter van 154.072 Euro naar 133.855 Euro. Dus een *nominaal* netto-totaal voordeel van 20.218 Euro (= 13,1 %).

De **geld-ontwaarding** (lees: inflatie) heeft echter een zéér forse invloed op de **reële** netto-maandlasten. **Reëel** wil in dit verband zeggen: ná korrekties voor de jaarlijkse geld-ontwaarding. Deze wiskundige korrekties noemt men DISCONTEREN.

Het disconto-percentage is de reken-rente waartegen de lasten én de baten verdisconteerd worden.

Bij *nominale* analyses ($j = \text{disconto-percentage} = 0 \%$ /jaar) stijgen de netto-maandlasten steeds stérker naarmate de tijd vordert (alléén bij de Annuïteit-hypotheek)!

In het 20^e jaar geldt (ten opzichte van het éérste jaar):

1) $j = 0 \%$ /jaar: $m_1 = 30$ jaar: *stijging* = 82 Euro/maand = 22,5 %,
 $m_2 = 20$ jaar: *stijging* = 165 Euro/maand = 33,9 %,
 $m_2 = 40$ jaar: *stijging* = 45 Euro/maand = 14,5 %,

2) $j = 2 \%$ /jaar: $m_1 = 30$ jaar: daling = 57 Euro/maand = 15,9 %,
 $m_2 = 20$ jaar: daling = 39 Euro/maand = 8,1 %,
 $m_2 = 40$ jaar: daling = 65 Euro/maand = 21,4 %,

3) $j = 4 \%$ /jaar: $m_1 = 30$ jaar: daling = 146 Euro/maand = 41,9 %,
 $m_2 = 20$ jaar: daling = 171 Euro/maand = 36,4 %,
 $m_2 = 40$ jaar: daling = 135 Euro/maand = 45,7 %.

De sprong in het 31^e jaar (immers GEEN fiscale hypotheekrente-aftrek meer) bedraagt:

- 1) nominaal ($j = 0\%$ /jaar): 83 Euro/maand = + 20,7 %,
- 2) reëel ($j = 2\%$ /jaar): 41 Euro/maand = + 18,4 %,
- 3) reëel ($j = 4\%$ /jaar): 20 Euro/maand = + 16,1 %.

De netto-eindlast (in het 40^e jaar) bedraagt:

- 1) nominaal ($j = 0\%$ /jaar): 482 Euro/maand,
- 2) reëel ($j = 2\%$ /jaar): 218 Euro/maand,
- 3) reëel ($j = 4\%$ /jaar): 100 Euro/maand.

2) Lineaire hypotheek.

Verkórten van de looptijd van $m_1 = 30$ jaar naar $m_2 = 20$ jaar resulteert in:

- 1) nominale stijging in 1^e jaar: 137 Euro/maand = 26,6 %,
- 2) reële stijging in 20^e jaar: 61 Euro/maand = 16,7 %.

De sprong in het 31^e jaar (immers geen fiscale hypotheekrente-aftrek meer) bedraagt:

- 1) $j = 0\%$ /jaar: 272 \implies 308 = 36 Euro/maand = + 13,1 %,
- 2) $j = 2\%$ /jaar: 150 \implies 167 = 17 Euro/maand = + 10,9 %,
- 1) $j = 4\%$ /jaar: 84 \implies 91 = 7 Euro/maand = + 8,8 %.

3) Spaar-hypotheek.

Verkórten van de looptijd heeft bij de Spaar-hypotheek wél een flink effect:
een *stijging* van de netto-maandlasten van 403 ($m_1 = 30$ jaar) naar 513 ($m_2 = 20$ jaar).
Dus een netto-tóename van 110 Euro/maand = 27,4 %!

De *nominale netto-totaal* last neemt hierbij af van 145.083 naar 123.203 Euro.

De **reële** netto-maandlast in het 20^e jaar bedraagt ($m_2 = 20$ jaar):

- 1) $j = 0\%$ /jaar: NL = 513 Euro/maand,
- 2) $j = 2\%$ /jaar: NL = 345 Euro/maand,
- 3) $j = 4\%$ /jaar: NL = 234 Euro/maand.

In het 31^e jaar is de netto-sprong:

- 1) $j = 0\%$ /jaar: sprong = 373,9 \implies 555,9 = 182 Euro/maand = 48,7 %,
- 2) $j = 2\%$ /jaar: sprong = 206,4 \implies 300,9 = 95 Euro/maand = 45,8 %,
- 3) $j = 4\%$ /jaar: sprong = 115,3 \implies 164,8 = 50 Euro/maand = 43,0 %.

SAMENVATTEND.

1) Verl nging van de standaard-looptijd van 30 jaar resulteert in een forse **sprong** in het 31^e jaar (immers g en fiskale rente-aftrek meer!):

- 1) Annuïteit: 399 ==> 482: sprong = 83 Euro/maand = + 20,7 %,
- 2) Lineair: 272 ==> 308: sprong = 36 Euro/maand = + 13,1 %,
- 3) Spaar: 374 ==> 556: sprong = 182 Euro/maand = + 48,7 %.

2) Verkórten van de standaard-looptijd van 30 jaar resulteert in een forse verh ging van de *nominale aanvangs*-lasten:

- 1) Annuïteit: 363 ==> 487: verhoging = 124 Euro/maand = + 34,2 %,
- 2) Lineair: 516 ==> 653: verhoging = 137 Euro/maand = + 26,6 %,
- 3) Spaar: 403 ==> 513: verhoging = 110 Euro/maand = + 27,4 %.

3) Na **20** jaar (ingeval $m_2 = 20$ jaar) is de **reële netto-eindlast** fors **gedaald!**

- 1) $j = 2$ %/jaar: daling met een faktor = $1,020^{20} = 1,4860$
- 2) $j = 4$ %/jaar: daling met een faktor = $1,040^{20} = 2,1911$.

LET OP: na **20** jaar (ingeval $m_2 = 20$ jaar) is de **reële netto-eindlast** fors l ger dan de *nominale netto-beginlast* (ingeval $m_1 = 30$ jaar)!

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