

Weert, 19 februari 2009



Titel: Vormt een Aflossingsvrije hypotheek w erkelijk een financieel risico?

INLEIDING.

Bij de Aflossingsvrije hypotheek wordt all een rente betaald, en in de loop der jaren niets (verplicht) afgelost op de hypotheek-schuld.

Veel hypotheek-gevers sluiten een *meng*-hypotheek af. Dit is een hypotheek die uit 2 (of méer) hypotheek-vormen bestaat, waarbij een steeds gróter deel van de *totale* hypotheek **aflossingsvrij** is, en het deel dat daadwerkelijk wordt afgelost steeds kleiner wordt.

Het **voordeel** van een relatief groot gedeelte aflossingsvrij is dat:

- 1) de maand-lasten relatief fórs lager zijn,
- 2) er een *ruimere* mogelijkheid is om een hypotheek daadwerkelijk af te kunnen sluiten.

De Aflossingsvrije hypotheek kent g een *verplichte* aflossing(en), all een maar **rente** (die ook nog eens *volledig* fiscaal aftrekbaar is)!

Tot op heden heeft ruim 50 % van de *nieuwe* huizen-bezitters een Aflossingsvrije hypotheek. Dit percentage is vanaf 1994 (met 3,4 % aflossingsvrij) lineair (korrelatie-koëfficiënt = $R_c = 0,9958$) toegenomen tot 44 % in 2006.

Financiële "adviseurs" waarschuwen: "Dat deze categorie kopers over 30 jaar in de financiële problemen zullen komen, als zij niet tussentijds fórs aflossen!"

De fiscus stelt namelijk als stringente eis (IB-wet 2001) dat de hypotheek-rente **maximaal 30** jaar fiscaal aftrekbaar is!

De *bruto*-maandlasten worden (na 30 jaar) automatisch *netto*-maandlasten (immers g een fiscaal voordeel meer)!

In hoeverre krijgen deze waarschuwende financiële "adviseurs" in dit opzicht gelijk?

Hoe erg is een Aflossingsvrije hypotheek?

Na afloop van de 30 jarige periode, heeft men bij de Aflossingsvrije hypotheek een eind-schuld die *gelijk* is aan de begin-schuld (als er tussentijds niets is afgelost)!

Als u uw koop-woning na 30 jaar *niet* (met winst) verkoopt, dan zult u *volledig* de bruto-maandlasten moeten ophoesten. Immers u krijgt g een belasting-voordeel meer over de d an te betalen hypotheek-rente!

Bedenk evenwel dat u -- dankzij het overgrote deel Aflossingsvrije hypotheek --, u uw koop-woning nu wél kunt kopen....

Het enige antwoord op de bovenstaande titel-vraag dat uit een volmondig JA bestaat, als er een (langdurige) periode met **deflatie** (= tónemende koopkracht) zou ontstaan! De kans hierop is (vrij) klein, als u weet dat in de vorige eeuw (1900-1999) er 16 keer deflatie (en dus 84 keer inflatie) optrad.

Deflatie trad op in de jaren: 1902 en 1909, in de **crisis-jaren**: 1921-1936 (12 keer), én in 1953 (0,3 %/jaar) én als laatste in 1987 (0,5 %/jaar). *gør. J₁ + J₂*

Immers bij (voortdurende) **deflatie**:

- 1) wordt de waarde van geld voortdurend gróter (= tónemende koopkracht)!
- 2) worden **reële schulden** snel véél gróter!
- 3) nemen de *nominale* salarissen áf,
- 4) dálen de *nominale* prijzen van koop-woningen.

!! Bovendien zal de Regering er álles aan doen om deflatie fórs te onderdrukken (gelet op de enórme Staatsschuld, die bij deflatie éxtra sterk tóneemt)!

Mijn antwoord op de titel-vraag is **6**-ledig:

- 1) (jonge) starters moeten zeker **niet** een (zeer) groot percentage van hun *totale* hypotheek als Aflossingsvrije hypotheek opnemen.
Dit omdat de **rente-gevoeligheid** van de Aflossingsvrije hypotheek *maximaal* is!
Een verhoging (cq. verlaging) van de aktuele rentevoet wordt immers één-op-één direkt doorgevoerd, waardoor de rentelasten *maximaal* stijgen (cq. dalen)!
- 2) mensen die al hun 2^e (of 3^e) koop-woning gaan aankopen, hebben (meestal) een (forse) overwaarde op hun vorige woning(en) verworven!
Overwaarde = vrije verkoop-waarde *minus* restant-schuld.
Deze overwaarde moet men fiscaal verplicht (via de zogenaamde Bijleen-regeling) inbrengen in de nieuwe hypotheek. Daardoor is er sprake van een (forse) **financiële buffer**, waardoor het risico van de Aflossingsvrije hypotheek (fors) minder is!
- 3) hypotheek-gevers (= hypotheek-schuldenaren) met relatief véél **eigen geld**, hebben dus óók een fórsse financiële buffer.
Een relatief groot percentage aflossingsvrij is dan totaal géén bezwaar!
- 4) *oudere* hypotheek-gevers kunnen óók een fors deel aflossingsvrij nemen.
Immers (extra) aflossen heeft dan (meestal) weinig zin, gelet op hun levensverwachting.
- 5) zélf-bouwers hebben (meestal) véél minder hypotheek nodig (ten opzichte van de waarde van de afgebouwde woning). Daardoor ontstaat óók een forse financiële buffer.
- 6) Kortom, een (fors) deel Aflossingsvrije hypotheek is puur een **budgettair** probleem (= raming van inkomsten én uitgaven)!

Gelukkig heerst er nu inflatie (en géén deflatie)!

U heeft na 30 jaar nog een eind-schuld die *gelijk* is aan de begin-schuld (althans als u tussentijds niet een gedeelte heeft afgelost).

Deze eind-schuld is echter -- door de heersende inflatie --, fórs ontwaard!

Reken-voorbeeld.

H = hoofdsom = 250.000 Euro (**Aflossingsvrije** hypotheek),

i = rentevoet = 6,0 %/jaar,

m = looptijd = 30 jaar,

P1 = 42 % (*huidige* marginale fiskale hypotheekrente aftrek-percentage),

P2 = 0 % (*toekomstige* marginale fiskale rente aftrek-percentage, NA 30 jaar).

Nominaal (dit wil zeggen: géén korrekties voor de *aktuele* geld-ontwaarding)
geldt dan:

BRUTO rentelast = $250.000 * 6,0 / 1200 = 1250,00$ Euro/maand.

NETTO (tot en met het 30^e jaar) = $1250 * (1 - 42/100) = 725,00$ Euro/maand,

NETTO (NA het 30^e jaar) = $1250 * (1 - 0/100) = 1250,00$ Euro/maand.

Het *gemiddelde* inflatie-percentage bedroeg in de afgelopen:

1) 30 jaar (1979-2008): 2,63 %/jaar,

2) 20 jaar (1989-2008): 2,34 %/jaar,

3) 10 jaar (1999-2008): 2,29 %/jaar.

Het inflatie-percentage is *geleidelijk* aan het dálen (behalve in 2001: 4,60 %/jaar)!

Wij veronderstellen nu een *toekomstig* 30 jarig gemiddelde inflatie van 2,5 %/jaar.

Aan het eind (= ultimo) van het 30^e jaar is dan de **reële** schuld (= de voor de

koopkracht gekorrigeerde waarde): $250.000 / 1,0250^{30} = 119.186$ Euro.

CW-faktor = $1,0250^{30}$ (= 30 maal 1,0250 met zichzelf vermenigvuldigen) = 2,09757.

U heeft dus **reëel verdiend** aan uw hypotheek-*schuld*: $250.000 - 119.186 = 130.814$ Euro
(= 54,32 % van de hoofdsom)!

De **reële netto**-rentelast is dan (ultimo het 30^e jaar): $725/1,0250^{30} = 345,6$ Euro/maand.

Deze CW-waarde is dus de **huidige** waarde van 725 Euro/maand, aan het eind van het 30^e jaar (bij een *konstant* veronderstelde inflatie van 2,5 %/jaar)!

Ultimo het 40^e jaar geldt: $725 / (1,0250^{40} = 2,68506) = 270,0$ Euro/maand.

Uw **reële** rentelast na 40 jaar is dán dus even hoog als de *gemiddelde* huidige huur
(in 2009) van een studenten-kamer in Eindhoven!

Resultaat: hoe gróter de inflatie, hoe gróter uw **reële** schuld-winst wordt!

Opmerkingen:

- 1) Bovenstaande berekeningen zijn het resultaat van de zogenaamde **Kontante Waarden**-analyse. Dit is het (wiskundig) herleiden van *toekomstige* waarden naar het **heden**! Zie mijn BIJLAGE hieromtrent!
In feite dus een **KOOPKRACHT**-analyse van de baten én de lasten.
- 2) In dit licht bezien is het dus helemaal niet erg, om ná het 30^e jaar géén fiskale hypotheek rente-aftrek meer te krijgen!
Immers de **reële** rentelasten zijn dan zéér goed te betalen.
Temeer daar tussentijds:
 - 1) uw salaris (waarschijnlijk) fórs hóger zal zijn,
 - 2) de waarde van uw woning eveneens naar verwachting (fórs) hóger zal zijn.

Mijn **stellingname** tegen de ondeskundigheid (!) van tálloze financiële “adviseurs” (de goede adviseurs niet benadeeld) onderbouw ik, door éérst financiële zaken in historisch perspectief te plaatsen. Talloze financiële “adviseurs” baseren hun “adviezen” op **nominale** basis. Nominaal wil in dit verband zeggen: zónder jaarlijkse korrekties voor de aktuele geld-ontwaarding!

Hun argument is: “wij moeten het niet te moeilijk maken voor de klanten”.
Doch het wérkelijke argument is dat deze “adviseurs” zélf NIET weten hoe deze Kontante Waarden-analyse dient te gebeuren!

Er bestaat een toepasselijk spreekwoord dat luidt:

“In het verleden ligt het heden; in het nu wat worden zal!”

Met andere woorden: uit historische feiten kan men afleiden wat in de (nabije) toekomst van toepassing kán zijn!

Door middel van de zogenaamde “**regressie-analyse**” (dit is een wiskundige methode) kan men een wiskundige formule genereren, op basis van *historische* meetwaarden. Deze formule is de basis voor extrapolatie (= prognose) naar de (nabije) toekomst! Hoe *kleiner* de verschillen tussen de meetwaarden en de berekende waarden, hoe hóger de zogenaamde “*korrelatie-koëfficiënt*” (aangeduid met R_c) zal zijn. Een R_c -waarde van 0,98 (of hóger) is al goed te noemen.

Historische beschouwingen:

- 1) woningwaarde-scenario,
- 2) salaris-scenario,
- 3) huur-scenario,
- 4) maandlasten-scenario.

Tenslotte beschrijf ik een *toekomstig* hypotheeklasten-scenario, ter nadere duiding van het *verschil* tussen **nominale** en **reële** maandlasten!

Woningwaarde-scenario.

Stel: dat uw koopwoning (*nieuw*-waarde) 250.000 Euro kost, en dat de *nominale* waarde-stijging 0,5 %/jaar bóven de inflatie bedraagt.

Bij een 30 jarige konstant veronderstelde inflatie van 2,5 %/jaar, is de waarde van deze woning:

- 1) na 10 jaar: $250.000 * 1,030^{10} = 335.979$ Euro (tóename = 34,4 %),
- 2) na 20 jaar: $250.000 * 1,030^{20} = 451.528$ Euro (tóename = 80,6 %),
- 3) na 30 jaar: $250.000 * 1,030^{30} = 606.816$ Euro (tóename = 142,7 %).

Nu is het zéér goed mogelijk, dat in deze 30 jaar de koop-woningen een aantal jaren in verkoop-prijs dálen!

In de **crisis**-jaren: 1933-1938 daalden de koop-woningen met 42 %.

Vanaf 1939-1944 stegen de woningen met 153 %!

Vervolgens daalden de koop-woningen van 1944-1947 met 42 %.

In de **crisis**-jaren nam echter de **koopkracht** van het Nederlandse geld fórs toe, dankzij de **deflatie**! De **reële** tóename in de periode 1920-1936 bedroeg 75,2 %.....

Denk in dit verband ook maar eens aan de periode: medio 1978-eind 1982, toen de *gemiddelde* koopwoning-prijzen met 30 à 35 % daalden! Pas na 14 jaar was het oude *nominale* prijspeil van 1978 weer bereikt (zie mijn grafiek). → ✓

Daarna volgde vanaf 1992 een periode met fóirse prijs-stijgingen.

De *gemiddelde* Nederlandse koopwoning heeft de navolgende prijs-stijgingen ondergaan:

- 1) in 10 jaar: een groei-faktor van 1,99 (dus een verdubbeling !),
- 2) in 20 jaar: een groei-faktor van 3,73 .

In de *dure* regio's in Nederland zijn de woningen in 20 jaar zelfs **4,0** maal zo duur geworden (databron: NVM)!

Van deze verkoop-waarde kan natuurlijk de eind-schuld van (*nominaal*) 250.000 Euro, gemakkelijk betaald worden!

Bedenk evenwel dat u niet verplicht bent om uw eind-schuld over 30 jaar gehéél af te lossen! U kunt dan desgewenst opnieuw een hypotheek-akte van 250.000 Euro laten passeren bij een notaris.

Bij een *voortdurende* inflatie van 2,5 %/jaar, is de **reële** hypotheek-schuld nog slechts: $250.000 / (1,0250^{30} = 2,09757) = 119.186$ Euro.

Deze hypotheek-schuld zal over 30 jaar ongetwijfeld zéér laag zijn, ten opzichte van de dán geldende hypotheeken! Zo is het in het verleden altijd gegaan met hypotheeken...

Historisch salaris-scenario.

Het MODALE jaar-inkomen bedroeg (databron: CPB):

- 1) in 1970: bruto = 5.559 Euro/jaar; netto = 4.617 Euro/jaar,
- 2) in 1980: bruto = 15.202 Euro/jaar; netto = 10.002 Euro/jaar,
- 3) in 1990: bruto = 19.059 Euro/jaar; netto = 13.150 Euro/jaar,
- 4) in 2000: bruto = 24.958 Euro/jaar; netto = 17.876 Euro/jaar,
- 5) in 2005: bruto = 28.500 Euro/jaar; netto = 21.635 Euro/jaar.

→ Dus in 30 jaar (1970-2000) bruto inkomen **4,5 maal** zo hoog!

Voor de MODALE werknemer in 1970 (met bruto = 5.559 Euro/jaar) was niet te voorzien, dat in 2000 dit *bruto*-inkomen 24.958 Euro/jaar zou bedragen. Bedenk evenwel **!!** dat deze forse nominale stijging grotendeels plaatsvond op basis van de actuele **inflatie!**

Het MODALE jaar-inkomen bedraagt (in 2008):

Bruto = 30.500 Euro/jaar; netto = 23.214 Euro/jaar.

Bij een voortgezette *historische* lineaire stijging (lineair stijgend vanaf 1980) bedraagt het **modale** inkomen (gerekend vanaf 2000):

- 1) na 10 jaar (2010): bruto = 31,5 mille Euro/jaar; netto = 24,5 mille Euro/jaar,
- 2) na 20 jaar (2020): bruto = 37,5 mille Euro/jaar; netto = 30,0 mille Euro/jaar,
- 3) na 30 jaar (2030): bruto = 43,0 mille Euro/jaar; netto = 35,0 mille Euro/jaar.

In het jaar 2030 zal (gerekend voor een *modaal*-inkomen!) deze nominale rentelast van 15.000 Euro/jaar gemakkelijk kunnen worden betaald. Bedenk dat (na 30 jaar, met een *voortdurende* inflatie van 2,5 %/jaar) de **reële** rentelast (gerekend in huidige waarden) 596 Euro/maand bedraagt! Dit is dus slechts circa 48 % van de aanvangslast!

Ná het 30^e jaar geldt echter: netto-maandlast = bruto-maandlast !!

Immers P2 = 0 %, dit wil zeggen: géén fiscale hypotheekrente-aftrek meer:

- 1) na 30^e jaar: $1.250 / (1,0250^{30} = 2,09757) = 595,9$ Euro/maand,
- 2) na 35^e jaar: $1.250 / (1,0250^{35} = 2,37320) = 526,7$ Euro/maand,
- 3) na 40^e jaar: $1.250 / (1,0250^{40} = 2,68506) = 465,5$ Euro/maand.

Het CBS heeft van 1950-1989 het *gemiddelde* salaris van een **Nijverheids**-arbeider (leeftijd = 25 jaar; 2 kinderen) weergegeven.

- 1) 1950: bruto = 268 Gulden/maand; netto = 246 Gulden/maand,
- 1) 1960: bruto = 507 Gulden/maand; netto = 427 Gulden/maand,
- 1) 1970: bruto = 1.239 Gulden/maand; netto = 932 Gulden/maand,
- 1) 1980: bruto = 3.159 Gulden/maand; netto = 2.123 Gulden/maand,
- 1) 1989: bruto = 3.584 Gulden/maand; netto = 2.479 Gulden/maand.

Dus een **7-voudig** *nominaal* bruto-salaris in 29 jaar (periode: 1960-1989)!

Het overgrote deel van deze *nominale* stijging is het gevolg van de voortdurende **inflatie!**

Historisch huur-scenario.

De *gemiddelde* nominale kale huur in Nederland bedroeg:

1) in 1978: 103 Euro/maand,

2) in 1990: 205 Euro/maand (dus een verdubbeling in 12 jaar!)

3) in 2006: 402 Euro/maand.

Dit betekent (in de periode 1978-2007) een *gemiddelde* huurgroei van 4,8 %/jaar, dus een **4,1 maal** zo hoge huur in 30 jaar!

Deze landelijk *gemiddelde kale* huur stijgt al vanaf 1990 lineair ($R_c = 0,9993$) in de tijd!

De toename bedraagt 12 Euro/maand/jaar. Gerekend vanaf 2008 (*gemiddelde* huur = 430 Euro/maand) zal over 30 jaar (= prognose) deze kale huur bedragen:

$430 + 30 * 12 = 790$ Euro/maand.

Vanaf 1990-1995 groeide de *gemiddelde kale* huur met $g_1 = 6,02$ %/jaar (van 205 naar 272 Euro/maand).

Vanaf 1995 blijkt de konstante groei (semi-logaritmisch: $R_c = 0,9995$) $g_2 = 3,73$ %/jaar te bedragen. Over 30 jaar (gerekend vanaf 2008) geldt dan een *gemiddelde kale* huur van: $430 * (1,0372^{30} = 2,99141) = 1.286$ Euro/maand.

In de praktijk zal deze nominale gemiddelde kale huur over 30 jaar (waarschijnlijk) ergens tussen circa 800 en circa 1.200 Euro/maand liggen?!

→ Historisch maandlasten-scenario.

Stel: 100 % financiering (van de toen, in 1964, dure woning van 42.000 Gulden),

hypotheek-bedrag = $H = 42.000$ Gulden (januari 1964),

looptijd = $m = 30$ jaar,

rentevoet = $i = 5,24$ %/jaar (= jaar-*gemiddelde* in 1964),

rentevaste periode = $RVP = 30$ jaar,

fiskale marginale hypotheekrente-aftrek = $P = 35$ %.

Om te kunnen rekenen gaan we uit van de *veronderstelling*, dat in 1964 de **Aflossingsvrije** hypotheek (die feitelijk pas omstreeks 1991 werd ingevoerd!) mogelijk was.

De *nominale netto*-maandlast bedroeg dan: $42.000 * 5,24 / 1200 * (1 - 35/100) = 119,21$ Gulden/maand.

In het jaar 2001 is een fiskale wet (IB-2001) van kracht geworden, waarbij de hypotheek-rente nog aftrekbaar is gedurende *maximaal 30* jaar!

Daarvóór was de hypotheek-rente voor *onbeperkte* duur fiscaal aftrekbaar...

We onderscheiden twee situaties met betrekking tot het hypotheeklasten-scenario:

- 1) zónder beperking van de fiskale hypotheekrente-aftrek,
- 2) mét beperking van de fiskale hypotheekrente-aftrek.

Ad 1: zónder fiskale beperking met betrekking tot de hypotheekrente-aftrek.

De voor de *aktuele inflatie* gekorrigeerde netto-waarde (CW-waarde) bedroeg:

- 1) na 10 jaar: $CW(NL) = 67,28$ Gulden/maand,
- 2) na 20 jaar: $CW(NL) = 35,75$ Gulden/maand,
- 3) na 30 jaar: $CW(NL) = 29,62$ Gulden/maand,
- 4) na 40 jaar: $CW(NL) = 23,05$ Gulden/maand.

Ad 2: mét fiskale beperking met betrekking tot de hypotheekrente-aftrek.

In het 31^e jaar (GEEN fiskale rente-aftrek meer!) een *nominale* stijging van 119,21 naar 183,40 Gulden/maand.

Reëel gerekend (op basis van de *aktuele inflatie*) een stijging van $CW = 29,62$ naar $CW = 44,34$ Gulden/maand.

Ultimo het 40^e jaar was de **reële** netto-maandlast gedaald naar 35,45 Gulden/maand.

Hieruit blijkt dat de *nominale* stijging van de netto-maandlasten van 119,21 ($P1 = 35\%$) naar 183,40 Gulden/maand ($P2 = 0\%$) optrad. De toename bedroeg dus 64 Gulden/maand (= $53,8\%$ *nominale* stijging) van de netto-maandlast.

De voor de *aktuele inflatie* gekorrigeerde **reële** waarde steeg in het 31^e jaar (= éérste jaar zónder fiskale hypotheekrente-aftrek!) van 29,62 naar 44,34 Gulden/maand (ofwel: circa 15 Gulden/maand stijging). Inmiddels is het (*nominale*) salaris fórs gestegen, zodat de *nominale* stijging van 64 Gulden/maand fórs achterblijft op de *nominale* salaris-stijging!

Ultimo het 30^e jaar bedraagt de **reële** schuld: 10.435 Gulden.

Ultimo het 40^e jaar bedraagt de **reële** schuld: 8.118 Gulden.

Tot zover de maandlasten voor de (in 1964 *fiktieve*) **Aflossingsvrije** hypotheek.
