

**Realisatie: Hypotheek-SPECIALIST: ing. Pierre M. J. OTTEN.**  
**Lindenhof 66, 6006 VM WEERT ( Altweerderheide ).**  
**Telefoon: 0495-58.5743 ( NA 11.00 uur bereikbaar ).**

Weert, 31 oktober 2014

## **Titel: Deflatie en deflatie-bewustzijn.**

### **Sub-titel: Kan ( aanhoudende ) deflatie leiden tot vérdere waardedáling van koopwoningen?**

Mijn navolgende betoog is niet de meest boeiende informatie voor de *gemiddelde* lezer. Toch ervaart u dagelijks de gevolgen van voortdurende inflatie... Immers inflatie bepaalt wat men kan kopen, voor een gegeven hoeveelheid geld. Bij de huidige láge inflatie ( circa 0,9 %/MAAND ) stijgen de prijzen van producten én diensten ( meestal ) niet veel! Vaak ziet men zelfs prijsdálingen.

In deze bijzondere conditie blijft uw geld zijn waarde behouden. Echter niet iedereen is stérk positief over deze láge inflatie... Zo streeft de Europese Centrale Bank ( ECB ) naar een Europees-*gemiddelde* inflatie van ónder maar dichtbij circa **2 %**/jaar. Dit streven van de ECB werkt als een smeermiddel voor de economie in Europa. Immers een dergelijk láge inflatie stimuleert in stérke mate de economiën van de aangesloten EU-landen! De ECB reguleert de financiële markten met aanpassingen in: rentetarieven ( verlágingen ) én hoeveelheid geld. Het handhaven van een láge inflatie is - vanwege de gunstige economische gevolgen -, een belangrijk doel van de regeringen én van de centrale banken!

De waarde van geld wordt bepaald door de hoeveelheid goederen en/of diensten die dit geld vertegenwoordigd.  
**Reëel** inkomen wordt bepaald door het aantal *eenheden koopkracht* dat het geld vertegenwoordigd.

Bij inflatie geldt dat de **reële** hypotheek-schuld langzaam maar zeker wordt aangetast: inflatie maakt schuldenaars rijker! Bij deflatie daarentegen stijgt de **reële** hypotheek-schuld snél in waarde: **de**flatie maakt schuldenaars **arm**!

**Reëel** wil zeggen: na *jaarlijkse correcties* voor:

- 1 ) de actuele geld-ontwaarding ( bij **in**flatie ).  
Het geld wordt *minder* waard tengevolge van inflatie: **de**valuatie.
- 2 ) de actuele geld-opwaardering ( bij **de**flatie ).  
Het geld wordt *meer* waard tengevolge van deflatie: **re**valuatie.

De betekenis van **in**flatie is: waarde-*vermindering* van het geld ( *stijging* van het algemeen prijspeil ). De betekenis van **de**flatie is: waarde-*vermééring* van het geld ( *dáling* van het algemeen prijspeil ).

Men kan bij **inflatie** ( cq. **deflatie** ) dus *minder* ( cq. *méér* ) kopen voor dezelfde hoeveelheid geld!  
De **KOOPKRACHT** *daalt* alleen wanneer de lonen minder snel stijgen dan de prijzen!

**Inflatie** leidt tot de navolgende ontwikkelingen:

- 1 ) stimulans om te *investeren* neemt tóe,
- 2 ) ( sterk ) verlágen van **reële** schulden,
- 3 ) tóename van de economische groei,
- 4 ) tóename van de huurstijgingspercentages,
- 5 ) tóename van de *nominale* salarissen ( dankzij acties van de Vakbonden ),
- 6 ) grótere vraag naar koopwoningen,
- 7 ) áfnemende werkloosheid.

De wereld is overladen met *astronomische* schulden ( duizenden MILJARDEN Euro's )!  
Om van die schulden af te komen, is het héél handig om een gróte inflatie te creëren.  
Het geld wordt daardoor snél minder waard. Daardoor kunnen die schulden gemakkelijk worden afbetaald. Duitsland ( hyper-inflatie: in de jaren 1921-1928 ) is hiervan een fraai voorbeeld!

Inflatie voorbeelden:

Argentinië: 1990: **20.263 %**; Brazilië: medio 1989: 6.800 %, medio 1993: 5.000 %/jaar,  
Rusland: 1994: 1.100 %; Chili: 1973: 750 %; Japan: 1975: 25 %; België: 1975: 16,0 %;  
NEDERLAND: 1975: 10,2 %/jaar.

Geld is waard wat men er voor kopen kan, en als de prijzen stijgen, kan men voor één Euro minder kopen, zodat deze Euro in waarde dáált. Bij prijsstijging denken we aan geld per eenheid goed, bij geld-ontwaarding aan goederen per eenheid geld.

Kan alsmaar dálende inflatie leiden tot vérdere waardedaling van koopwoningen?  
Is het denkbaar dat er een ( langdurige ) periode van prijsdálingen, - dus **deflatie** -, komt?  
Kan deze deflatie dan tot waardedálingen van koopwoningen leiden?

Dankzij **deflatie** worden diensten én producten *goedkoper* en stijgt de waarde van geld!

Bedenk evenwel dat een periode van **deflatie** niet direct tot prijsdalingen van koopwoningen hoeft te leiden. Wel is te verwachten dat op lángere termijn van *blijvende deflatie*, óók op de woningprijzen een drukkende werking zal uitgaan.

Dit heeft tot gevolg: een dáling van de koopprijzen.

Deflatie hoort bij een *inkrimpende* economie.

Dálende kooplust ( dit wil zeggen: dálende vraag ) leidt tot dalende investeringen én dalende productie.

Dit nu was precies de situatie in de **crisis-jaren** (1921 tot met 1936: periode van economische teruggang = *recessie* )!

Het huidige consumenten-vertrouwen is echter duidelijk *stijgend*, evenals de kooplust.

Een ( mogelijke ) deflatie zal dan ( waarschijnlijk ) van kóрте duur zijn...

Bedenk hierbij dat ( langdurige ) **deflatie** voor de Overheid een *rampzalig* scenario is.

Immers **reële** schulden nemen dan snel tóe! **Reëel** wil zeggen na *jaarlijkse* correcties voor de geld-ópwaardering.

In de 100-jarige periode ( 1900-1999 ):

- 1 ) bedroeg de *gemiddelde* inflatie ( inclusief de 15 **deflaties** ! ): 3,18 %/jaar,
- 2 ) daalde de **KOOPKRACHT** van 100 % naar **4,9 %** ( dalingsfactor = 20,3 )!

In de 16-jarige crisis-jaren: januari 1921 – december 1936 bedroeg de *gemiddelde* **deflatie**:  $j = 3,50$  %/jaar. **Deflatie-toppen**: in 1921: -13,42 %; in 1932: -7,35 %/jaar.

De **KOOPKRACHT** nam in deze periode tóe van 100 % naar 155,4 %: stijging = 55,4 % in 16 jaar! In **déze** periode trad **12** keer **deflatie** op.

Het gevolg van aanhoudende **deflatie** was:

- 1 ) de **reële schulden** namen zéér snel fórs toe!

**Reëel** wil zeggen: ná correcties voor geld-ontwaarding ( cq. geld-opwaardering )!

- 2 ) prijzen *daalden* ( onder andere van: koopwoningen, auto's én aandelen ),
- 3 ) de lonen werden beduidend láger,
- 4 ) enorme sociale onrust, tengevolge van de grote werkloosheid.

Door **deflatie** nemen ( hypothecaire ) schulden zéér sterk tóe: dat is dus *oppompen* van schulden!

**Deflatie** treedt voorál op:

- 1 ) in juni én december,
- 2 ) in het najaar: oktober tot en met januari.

In de 29-jarige periode 1985-2013 trad 112 keer ( van in totaal: 348 máánden ) **deflatie** op:

- 1 ) tóenemende **deflatie** ( trend: - 0,15 à - 0,55 %/MAAND ),
- 2 ) tóenemende **inflatie** ( trend: + 0,4 à + 1,0 %/MAAND ).

In de afgelopen 100 jaar ( 1900-1999 ) trad in slechts **15** jaar **deflatie** op: voornamelijk in de crisis-jaren ( periode: 1921-1936 ). Dus 85 keer **inflatie** ( in 100 jaar )!

Als láátste ( ná 1936 ) trad **deflatie** op in 1987 ( - 0,49 %/jaar ).

Het werd dus ( gelukkig! ) géén periode van langdurige deflatie-percentages.

Hieruit blijkt overduidelijk dat de *kans* op langdurige deflatie erg klein is!

Zie daarvoor mijn grafieken A + B.

De president van de Nederlandse Bank ( DNB ): professor Knot, noemt het risico op **deflatie** zéér beperkt!

### **Gevaren van deflatie.**

Doordat de prijzen alsmaar dálen, stellen consumenten grote aankopen uit.

Als aankopen uitgesteld worden, ontstaat een gevaarlijke *negatieve spiraal*!

Te weten: minder verkopen in winkels, waardoor zij minder afnemen bij hun fabrikanten.

Gevolg: deze fabrikanten kunnen minder produceren en hebben daardoor minder werknemers nodig. De ontslagen werknemers hebben daardoor véél minder te besteden en geven daardoor nóg minder uit....

### Voordelen van deflatie.

- 1 ) Bij gelijkblijvend ( of stijgend ) inkomen kan men méér kopen van uw geld,
- 2 ) spaargeld stijgt zeer fórns in waarde!
- 3 ) de koopkracht van pensioenen wordt niet langer aangetast, doch neemt tóe!

### Nadelen van deflatie.

- 1 ) ( mogelijk ) uitstel van consumptieve bestedingen én rem op investeringen ( vanwege de hóge **reële** rentepercentages ).
- 2 ) aantasting van ( hoge ) schulden ( vooral die van overheden ! ).
- 3 ) enórme stijging van het aantal werklozen: rem op de binnenlandse vraag.
- 4 ) **Reële** rente wordt hóger dan de *nominale* rente ( **reële** rente: rente ná aftrek van inflatie )!

Gevolg: er wordt minder geld geleend. Ook bedrijven lenen bij **deflatie** minder geld om te investeren: gevaar voor de economie!

Bij **deflatie** wordt het geld méér waard, omdat de prijzen dálen.

Op de website: **nl.global-rates.com** vindt u een overzicht van actuele inflatie-percentages per land. Van de getoonde 38 landen ( per 30 oktober 2014 ) kennen 13 landen ( 34 % ) een geringe **deflatie**! Deze **deflatie** ligt tussen: 0,04 % en 0,84 %/jaar ( in Griekenland ).

Tenslotte nog dit reken-voorbeeld.

Een **deflatie** van 2,0 %/jaar heeft véél grotere ( negatieve ! ) invloed, dan een **inflatie** van + 2,0 %/jaar.

Na **10** jaar geldt ( CW = Contante Waarde: na *jaarlijkse* inflatie-correcties ):

- 1) **Deflatie** = - 2,0 %/jaar:

$$CW_{10} = 100 / ( ( 1 - 2,0\%/100 )^{10} = 0,81707 ) = 122,39 \text{ Euro}$$

( tóename = 22,39 % ),

- 2) **Inflatie** = + 2,0 %/jaar:

$$CW_{10} = 100 / ( ( 1 + 2,0\%/100 )^{10} = 1,21899 ) = 82,03 \text{ Euro}$$

( áfname = 17,97 % ).

Hoe gróter de werkingsduur, hoe érg(er) **deflatie** *negatief* toeslaat!

Na **20** jaar geldt:

- 1) **Deflatie** = - 2,0 %/jaar:

$$CW_{20} = 100 / ( ( 1 - 2,0\%/100 )^{20} = 0,66761 ) = 149,79 \text{ Euro}$$

( tóename = 49,79 % ),

- 2) **Inflatie** = + 2,0 %/jaar:

$$CW_{20} = 100 / ( ( 1 + 2,0\%/100 )^{20} = 1,48595 ) = 67,30 \text{ Euro}$$

( áfname = 32,70 % ).

### Deflatie en deflatie-bewustzijn.

#### **Deflatie zorgt voor herverdeling van inkomens!**

Zij die hun geld in onroerend goed hebben belegd, worden daardoor snél zeer véél rijker. Schulden worden in **reële** zin snél veel méér waard, terwijl *onderpanden* in waarde dálen.

Deflatie is het *spiegelbeeld* van inflatie.

Deflatie is een véél groter economisch gevaar dan inflatie!

Deflatie veroorzaakt een afzwakkende ( wereld- ) economie, met als gevolg: prijs-erosie ( = slijtage ) en dálende bedrijfswinsten.

Dit kan leiden tot: vraaguitval, hógere werkloosheid, mogelijk lágere aandelenkoersen, en dálende woningprijzen. Al deze zaken beïnvloeden elkaar ook nog eens!

Deflatie betekent dat het algehele prijs-niveau voortdurend dáált. Consumenten én ondernemingen verwachten vérdere *prijzdalingen*. Men is uiterst terughoudend met besteden. Het gevolg hiervan is dat er een naar beneden gerichte ***economische spiraal*** ontstaat! Dit leidt tot nóg verder dálende vraag, snél toenemende werkloosheid, tal van faillissementen én teruglopende *nominale* inkomens.

**Deflatie** leidt tot de navolgende onontkoombare ontwikkelingen:

- 1 ) de bereidheid om te *investeren* neemt drastisch af,
- 2 ) snel áfnemende wereld-conjunctuur,
- 3 ) sterk verhógen van **reële schulden** ( ! ),
- 4 ) einde van de economische groei,
- 5 ) wereldwijde **recessie**,
- 6 ) snel tónemende werkloosheid,
- 7 ) torenhoge opeenstapeling van de Staatsschulden,
- 8 ) instorten van hele kredietketens,
- 9 ) crisis in het bankwezen.

**Deflatie** leidt tot tenminste vijf ernstig negatieve effecten:

- 1 ) uitstel tot aankopen ( zowel door consumenten, als door producenten ),
- 2 ) **reële** schulden gaan fors zwáarder drukken,
- 3 ) áfnemende *nominale* salarissen,
- 4 ) **reële** waarde-dálingen van koopwoningen,
- 5 ) grote sociale onrust ( stakingsgolven )!

Ad 1. Als de prijzen van goederen en diensten dálen, dan kan men in de ( nabije ) toekomst goedkoper inkopen. Dit geldt voorál voor duurzame *consumptiegoederen* én *kapitaalgoederen* ( onder andere: auto's en koopwoningen ).

Ad 2. Bij deflatie is er sprake van tónemende *koopkracht*!

Men kan méér kopen voor 100 Euro....

Echter de voor de *koopkracht* gecorrigeerde **schulden** nemen snél in waarde toe!

Voorál de ( zéér grote ) schulden van Overheden nemen dan zéér snel toe....

Ad 3. Tengevolge van de tónemende koopkracht worden er ( fors ) lágere *nominale* salarissen uitgekeerd!

Ad 4. Koopwoningen *dálen* fórs in waarde.

Hypotheekgevers (= geldnemers) die een hóge hypotheekschuld hebben (in relatie tot hun vrije onderhandse verkoopwaarde = VOV), zien hun zekerheid tegenover de aangegane hypotheek in waarde áfnemen.

**Bijstorten** bij de geldverstrekker kan dan noodzakelijk gesteld worden?!

Ad 5. Fórs deflatie betekent een enórme rem op de economie én massale werkloosheid!

Dit is de oorzaak van massale **stakingen**.

Als afschrikwekkend voorbeeld: de crisis-jaren 1921-1936 (met talloze stakingen).

In 1932 bedroeg het deflatie-percentage 7,35 %/jaar. De allergrootste deflatie trad op in 1921: 13,4 %/jaar, en 10,9 %/jaar in 1922.

De crisis-jaren werden afgesloten met de *slot-deflatie* in 1936: 2,3 %/jaar.

De **crisis**-jaren: 1921-1936 met **12 jaren deflatie**.

Inflatie in 1924: 0,9 %/jaar, evenals in 1928: 0,9 %/jaar.

De gehele 20<sup>e</sup> eeuw (1900-1999) was er **15** keer **deflatie**, en dús 85 keer **inflatie**!

Na het einde van de crisis-jaren (met 1936 als láátste *deflatiejaar*) trad er nog één keer een (geringe) deflatie op: in 1987: 0,49 %/jaar.

Kortom, van deflatie gaat een enorme economische *dreiging* uit, ondanks dat dan het geld (fors) méér koopkracht bezit! Terecht kan men spreken van een *spook*-scenario, met verwoestende gevolgen voor de economie. En dát terwijl de prijzen *dálen* en alles *goedkoper* wordt....

De Grote Depressie van de jaren dertig van de vorige eeuw, werd gekenmerkt door:

- 1 ) sterke *dáling* van de prijzen,
- 2 ) gróte concurrentie, met enórme over-capaciteit en zéér geringe vraag.

Het gevolg hiervan was dat producenten met geringe verkoopmarges (zélfs met verlies) moesten verkopen: dus veel *lágere* winsten.

Gevolg: de werknemers kregen *nominaal* minder loon en hadden dus minder te besteden.

Dit was de basis voor de beruchte *zichzelf versterkende* loon / prijs-spiraal!

Zo knijpt een economie die besmet is met **deflatie**, zichzelf de keel dicht....

### **Ontstaan van inflatie.**

- 1 ) hogere productiekosten,
- 2 ) hogere importprijzen,
- 3 ) hogere belasting(en),
- 4 ) vermeerderen van de geld-hoeveelheid (door geld aan te maken),
- 5 ) veranderingen in vraag én aanbod.

### **Nadelen van inflatie.**

- 1 ) Zónder indexatie: *lágere* koopkracht van het inkomen (loon cq. pensioen).
- 2 ) Tengevolge van indexatie: verslechteren van de concurrentie-positie van het bedrijfsleven ten opzichte van het buitenland.
- 3 ) éxtra koopkracht *daling* van de pensioenen.

4 ) Spaargeld daalt ( fors ) in waarde!

Tengevolge van onvoldoende *compensatie* van de spaarrente versus vermogensrendementsheffingen.

In de 29-jarige periode: januari 1985 tot en met december 2013, daalde ( tengevolge van de aanhoudende inflatie ) de KOOPKRACHT met **44,6 %** ( van 100 % naar 55,4 % )!

Oorlogsjaren voeden in zéér sterke mate het inflatieproces!

Inflatie in 1918: 19,2 %/jaar, in 1940: 14,7 %/jaar, en in 1945: 15,0 %/jaar.

Fórsse stijging van het inflatie-percentages trad op in de jaren 1951: 9,6 %/jaar, én in 1975: 10,2 %/jaar ( in januari 1975: 11,1%/jaar ).

### Consumenten prijzen.

1 ) **CPI** = Consumer Price Index ( Consumenten Prijs Index ).

Dit is een maatstaf voor de *gemiddelde* prijs die consumenten aan goederen én diensten uitgeven ( in Nederland: becijferd door het **CBS** ).

Deze CPI wordt ontleend aan een verzameling goederen én diensten ( een marktconform “mandje” ) van het onderhavige land.

De CPI kan worden gebruikt om lonen én pensioenen aan te passen ( te indexeren ).

Elk land bepaalt zijn eigen mandje met goederen én diensten, evenals de bijbehorende wegingsfactor.

2 ) **HICP** = Harmonised Index of Consumer Prices ( Geharmoniseerde Prijs Index ).

Deze HICP is *geharmoniseerd* ( = verenigen ) voor de Europese Unie ( EU ).

Het is een *gewogen* gemiddelde van de prijsindices van de lidstaten en wordt per land berekend.

### Invloed van deflatie op de *reële netto-maandlasten*: **Annuïteit én Lineaire hypotheek.**

In mijn grafieken A1-A8 toon ik u de fórsse *negatieve* invloed van de grootte van het **deflatie**-percentage.

Grafiek A1.

NOMINALE analyse ( géén *jaarlijkse* correcties voor de geld-ópwaardering ).

→ Nominale netto-maandlasten: Lineair versus Annuïteit:

1 ) 1<sup>e</sup> jaar:  $1.031,5 - 726,0 = 305,5$  Euro/maand ( +42,1 % ),

2 ) 5<sup>e</sup> jaar:  $967,0 - 748,8 = 218,2$  Euro/maand ( +29,1 % ),

3 ) 10<sup>e</sup> jaar:  $886,5 - 784,6 = 101,9$  Euro/maand ( +13,0 % ),

4 ) 15<sup>e</sup> jaar:  $805,9 - 830,4 = -24,4$  Euro/maand ( - 2,9 % ),

5 ) 20<sup>e</sup> jaar:  $725,4 - 889,2 = -163,8$  Euro/maand ( -18,4 % ),

6 ) 25<sup>e</sup> jaar:  $644,8 - 964,8 = -320,0$  Euro/maand ( -33,2 % ),

7 ) 30<sup>e</sup> jaar:  $564,3 - 1.061,7 = -497,4$  Euro/maand ( -46,9 % ).

In jaar **1** is de Lineaire hypotheek **42,1 %** *duúrder* dan de Annuïteit-hypotheek!

In jaar **14** zijn beide hypotheekvormen even duur geworden.

In jaar **30** is de Lineaire hypotheek **46,9 %** *goedkoper* dan de Annuïteit-hypotheek!

Grafiek A2.  $j = 2\%$ /jaar = DISCONTO-percentage ( reken-rentevoet ).  
In deze grafiek toon ik u de forse *daling* van de **reële** netto-maandlasten.

- 1 ) Annuïteit-hypothek ( 30<sup>e</sup> jaar ):  
nominaal:  $j = 0\%$ : 1.061,7 Euro; **reëel**:  $j = 2\%$ : 586,1 Euro ( daling = 44,80 % ),
- 2 ) Lineaire hypothek ( 30<sup>e</sup> jaar ):  
nominaal:  $j = 0\%$ : 564,3 Euro; **reëel**:  $j = 2\%$ : 311,5 Euro ( daling = 44,80 % ).

Grafiek A3.  $j = 4\%$ /jaar = DISCONTO-percentage ( reken-rentevoet ).

- 1 ) Annuïteit-hypothek ( 30<sup>e</sup> jaar ):  
nominaal:  $j = 0\%$ : 1.061,7 Euro; **reëel**:  $j = 4\%$ : 327,3 Euro ( daling = 69,17 % ),
- 2 ) Lineaire hypothek ( 30<sup>e</sup> jaar ):  
nominaal:  $j = 0\%$ : 564,3 Euro; **reëel**:  $j = 4\%$ : 174,0 Euro ( daling = 69,17 % ).

Conclusie: Hoe gróter het DISCONTO-percentage ( $j$ ), hoe gróter de **reële** *daling* van de **reële** netto-maandlasten!

\*\*\*\*\*

Grafiek A4 + A5: met betrekking tot de **reële** schuld.

Grafiek A4: deflatie-percentages volgens serie **A**.

In grafiek A4 toon ik u de invloed van de hoogte van de deflatie-percentages op de **reële** hypotheekschuld.

Bij de Lineaire hypothek wordt de schuld snéller afgelost ( 50 % ultimo 15<sup>e</sup> jaar ), dan bij de Annuïteit-hypothek ( 32,1 % ultimo 15<sup>e</sup> jaar ).

Bij de Lineaire hypothek zijn de deflatie-effecten daardoor *kleiner* dan bij de Annuïteit-hypothek!

Grafiek A5.

Grafiek A5: deflatie-percentages volgens serie **B**.

De negatieve invloed van deflatie is hier véle malen groter!

Grafiek A6 + A7: met betrekking tot de **reële** netto-maandlasten.

Grafiek A6: deflatie-percentages volgens serie **A**.

De stippellijnen geven de *nominale* netto-scenario's weer.

De dik getekende lijnen geven de **reële** netto-scenario's weer.

Bij de Annuïteit-hypothek is de **reële** stijging zéér fors ( van 726,0 naar 1.382,4 Euro/maand ( *stijging* = 90,4 % ).

Bij de Lineaire hypothek is de **reële** daling matig ( van 1.031,5 naar 734,7 Euro/maand ( *daling* = 28,8 % ).