

Weert, 18 jan. 2005



## Aflossingsvrije hypotheek: mode-trend of lasten-verlichter?

### Inleiding.

Om toch maar vooral de 'shoppende' klant binnen te halen, wordt vaak, vooral aan de doelgroep: jonge mensen, de **Kombinatie**-hypotheek -- door zogenaamde 'onafhankelijke' hypotheek-adviseurs --, sterk aanbevolen!

Dit is een meng-vorm van de SPAAR-hypotheek en de Aflossingsvrije hypotheek. Naarmate er méér Aflossingsvrije hypotheek in deze mengvorm wordt ingebouwd, worden de ( nominale = te betalen ) netto-maandlasten *láger*!

Immers de Aflossingsvrije hypotheek is de hypotheek-vorm met de láágste ( netto- ) maandlasten.

Door een fors deel Aflossingsvrij te nemen, worden de netto-maandlasten dus lager: de hypotheek-adviseur kan zich -- in positieve zin --, aldus onderscheiden van ándere aanbieders. Het is dus valse schijn: een lok-middel, niet méér en niet minder!

Hoewel deze Kombinatie-hypotheek niet écht rendabel is te noemen, kunnen er situaties bestaan waarin deze hypotheek-konstruktie wel degelijk nuttig is te noemen. Namelijk bij de keuze: kopen is alléén mogelijk op basis van déze Kombinatie-hypotheek, of anders is aankoop financieel onmogelijk!

## A ) Aflossingsvrije hypotheek.

Bij deze hypotheek-vorm wordt er tijdens de looptijd niets afgelost: er wordt dus alléén maar rente betaald aan de hypotheek-verstrekker. De rentepost is dus maximaal, en dus óók het fiscale rente-voordeel ( = belasting-aftrek ).

Vooraf voor ouderen ( met andere woorden: 55-plussers ) -- die vrijwel zéker weten dat ze niet meer zullen verhuizen --, is deze vorm beslist aan te bevelen!

Indien men tijdens de looptijd gaat *verhuizen*, dan moet de hypotheek worden afgelost uit de verkoop-opbrengst.

Hierbij kan men 3 denkbare situaties onderscheiden:

- 1 ) In de ( recente ) voorafgaande jaren zijn de huizen ( fors ) in prijs *gedaald*. De executie-waarde is in de meest ongunstige situaties ( fors ) *lager* dan uw *rest*-schuld. In dat geval heeft u een ( fors ) financieel tekort!
- 2 ) Er is géén waarde-stijging geweest; met andere woorden er ontstaat vermogens-verlies ( ter grootte van de af te betalen uitstaande schuld ).
- 3 ) Er is wél sprake van waarde-stijging:  
de overwaarde ( = aktuele woning-waarde minus de restant-schuld ) van de woning is positief. U houdt, ná aflossen van de hypotheek, nog *geld over*!

Omdat er in principe *niets* wordt afgelost, en waarde-stijging lang niet altijd zeker is, wil de hypotheek-verstrekker -- bij de Aflossingsvrije hypotheek --, voldoende éxtra zekerheid!

Denkt u hierbij maar aan de woningprijs-*dalingen* in de periode 1978 tot en met 1982: gemiddeld 35 % prijs-daling ( dure woningen zelfs 50 % prijs-daling )!

De hypotheek-~~ver~~strekker kan bijvoorbeeld als eis stellen, dat het aflossingsdeel niet in 30 jaar, maar in 25 jaar wordt afgelost: dus versneld aflossen!

Dit veroorzaakt een verhoging van de netto-maandlasten: het beoogde lasten-verschil smelt ( ten dele ) weer weg!

### Opmerkingen:

- 1 ) Bij de Aflossingsvrije hypotheek hoeft u ( gedurende de looptijd ) *niets verplicht* af te lossen. U kunt echter *vrijwillige* aflossingen doen, op een wijze zoals u dat goed uitkomt!
- 2 ) Huizen hebben de prettige eigenschap dat ze, -- mits goed onderhouden!! --, meestal méér waard worden, in de loop van de tijd.  
Bij een nominale waarde-stijging van  $g = 3,53 \%$ /jaar, is een huis na 20 jaar ( nominaal ) in waarde **verdubbeld**!

In de 20-jarige periode: 1975 tot en met 1994 steeg de *gemiddelde* verkoop-prijs in Nederland met **124 %** ( NVM -data: van 102.600 naar 229.900 gulden, dit is 2,24 maal maal de start-waarde ). Dit betekent een stijging van 4,12 %/jaar.

In deze periode viel zowel de *vrije val* van de huizen-prijzen ( tussen 1978 en 1982 ), als de forse prijs-stijgingen van koop-woningen gedurende de laatste jaren.

Het gemiddelde inflatie-cijfer in deze periode bedroeg 3,65 %/jaar  
( CBS-data: CPI = Consumenten Prijs-Index cijfer: december 1974 = 148,7;  
december 1994 = 304,0 ).

De koop-woningen in Nederland zijn in deze 20 jaar dus *gemiddeld* met  
slechts  $4,12 - 3,65 = 0,47$  %/jaar reëel ( dit wil zeggen: ná inflatie-korrektie )  
in waarde gestegen!

De Aflossingsvrije hypotheek is een zéér simpele hypotheek-vorm met:

- 1 ) minimale maandlasten,
- 2 ) maximale vrijheid,
- 3 ) ( geringe ) risico's!

Daarom wordt voor een Aflossingsvrije hypotheek minimaal 50 % en maximaal  
75 % van de executie-waarde ( = EW ) aan hypotheek verstrekt.

De executie-waarde bedraagt veelal tussen 85 en 90 % ( soms 95 % ) van de VOV  
( = Vrije Onderhandse Verkoopwaarde = *aktuele* woning-waarde ).

Als grote *uitzondering* gelden de POSTBANK en de RABOBANK:  
die gaan tot 100 % van de EW! Bovendien kan men de looptijd *maximaal* voor  
**75** jaar laten vastleggen ( hetgeen bij voldoende overwaarde géén probleem is ).

Als hypotheek-SPECIALIST heb ik mijn nieuwe Aflossingsvrije hypotheek op  
57 jarige leeftijd voor **40** jaar vastgelegd!

Mocht ik 97 jaar worden ( hetgeen zeer onwaarschijnlijk is ), dán pas hoef ik  
aan *algehele* aflossing te denken!

Tegen die tijd is de overwaarde op mijn woning waarschijnlijk ( zéér ) groot!

Bovendien is de reële waarde ( per 100.000 EURO schuld ), na 40 jaar, slechts:

30.656 EURO (  $j = 3$  %/jaar: faktor = 3,2620 ),

20.829 EURO (  $j = 4$  %/jaar: faktor = 4,8010 ),

14.205 EURO (  $j = 5$  %/jaar: faktor = 7,0400 ).

Dus ik maak mij niet druk om de dán nog geldende reële schuld!

Ter illustratie:

Eind 1970 bedroeg de *gemiddelde* ( nominale ) hypotheek-schuld 48.700 gulden  
( eind 2000 bedroeg deze 300.700 gulden: stijgings-faktor = 6,18 ).

In die jaren bestond de Aflossingsvrije hypotheek nog niet.

Stel dat er toen wél een Aflossingsvrije hypotheek had bestaan: wat betekent dan nog  
déze hypotheek-schuld van 48.700 gulden ( na 30 jaar, in reële termen uitgedrukt )?!

Bovendien waren de *gemiddelde* ( nominale ) CAO-salarissen gegroeid van  
1.350 gulden/maand naar 5.000 gulden/maand ( stijgings-faktor = 3,70 )!

## KENMERKEN van de Aflossingsvrije hypotheek:

- 1) laagst mogelijke ( netto ) maandlasten ( immers géén aflossingen of premies! ),
- 2) nadeel: maximale nominale eind-schuld,
- 3) voordeel: maximale inflatoire reductie van de eind-schuld,
- 4) nadeel: bij ( forse ) fiskale beperking(en) van de hypotheekrente-af trek ( tengevolge van de harmonisering binnen de EU-landen! ) onstaat een maximale   
 → verhoging van de netto-maandlasten 24  
( bijvoorbeeld vanaf 65<sup>e</sup> jaar: marginale aftrek van 42 % naar circa ~~22~~ % ),
- 5) nadeel: bij *verhuizing* blijft de schuld maximaal ( dus beduidend hógere nieuwe hypotheek nodig! ), aan de dán geldende kondities ( rentevoet, fiskale rente-af trek, looptijd-beperkingen?! ).

### Basis-gegevens:

H = hypotheek-bedrag = 100.000 EURO ( = 100 % SPAAR-hypotheek )

m = looptijd = 30 jaar

i = rentevoet = 6 %/jaar

P = fiskale *marginale* rente-af trek = 42 %

j = DISCONTO-percentag e = 4 %/jaar

( ten behoeve van de korrek tie voor de **geld-ontwaardig**  
= KONTANTE WAARDEN-analyse ),

Betalingen: per maand ( achteraf ).

Kombinatie-hypotheek: 70 % SPAAR-hypotheek + 30 % Aflossingsvrije hypotheek  
( ten behoeve van een 35 jarige man, RD = 100 % = risico-dekkingsgraad ).

De *beperkte* invloed van de verlág ing van de netto-maandlasten, blijkt uit het navolgende overzicht ( referentie: Annuiteit-hypotheek: H2 = 30.000 EURO ).

1 <sup>e</sup> jaar: <i>nominale</i> netto-verlág ing	= 117,2 – 87,0 = 30,2 EURO/maand ( = 25,8 % ),
5 <sup>e</sup> jaar:	= 120,7 = 33,7
10 <sup>e</sup> jaar:	= 126,4 = 39,4
15 <sup>e</sup> jaar:	= 134,1 = 47,1
20 <sup>e</sup> jaar:	= 144,4 = 57,4
25 <sup>e</sup> jaar:	= 158,5 = 71,5 ( = 45,1 % ).

U ziet dat naarmate men de hypotheek láter aflossingsvrij maakt, hoe stérker de netto-maandlasten verlággd worden ( door de overgang van de Annuiteit-hypotheek naar de Aflossingsvrije hypotheek ).

De besparingen zijn echter maar erg *matig* ( 25 % tot 45 % van de annuïtaire hypotheeklast ). In individuele gevallen kan deze verlaging voor de betrokkene tóch zinvol zijn: dat moeten zij zélf beoordelen!

Echter, in látere jaren lost men stérker af dan bijvoorbeeld in de eerste 10 jaar. Stopt men deze aflossingen ( omdat men overschakelt naar de Aflossingsvrije hypotheek ), dan blijft er relatief een grótere hypotheek-schuld over!

Voor de wat oudere mensen is aflossen op de hypotheek-schuld minder zinvol: geld in de ‘stenen van het huis’ steken!

Immers de hypotheek-schuld ontwaart ( zeer ) sterk!

## **B ) Verlaging van de netto-maandlasten bij de SPAAR-hypotheek.**

Bij een Combinatie-hypotheek ( bijvoorbeeld: 70 % Spaar-hypotheek en 30 % Aflossingsvrije hypotheek ) wordt de netto-maandlast met slechts 42,4 EURO/maand verlaagd ( = 9,8 % ten opzichte van de netto-maandlast bij 100 % SPAAR-hypotheek ).

Voor **jonge** mensen kleeft hieraan een belangrijk bezwaar: bij overlijden van de verzekeringnemer wordt slechts 70 % van de SPAAR-hypotheek schuld uitgekeerd! Er resteert dan nog een rest-schuld van 30.000 EURO. Deze rest-schuld kan men desgewenst evenwel *afzonderlijk verzekeren*.

De **ORV** ( = Overlijdens Risico-Verzekering ) is bij de SPAAR-hypotheek namelijk **180 tot 335 % DUURDER** dan bij een annuïtair dalende ORV ( leeftijd-interval: 25 – 50 jarige man: POSTBANK-tarieven ).

Echter deze éxtra ORV-premie verláágt evenwel de verlaging van de netto-maandlasten, op basis van de Combinatie-hypotheek!

Voor senioren ( = 55-plussers ) kan de *verlaging* van de netto-maandlasten evenwel goed van pas komen. Vooral als deze hypotheek-gevers al met pensioen zijn ( of in de VUT zitten ). Zij kunnen aldus een deel van de **overwaarde** in *kontanten* omzetten, om daar ‘iets leuks’ of nuttigs mee te doen!

In de navolgende tabel zijn ( voor een 35 jarige man ) de resultaten voor een 100 % SPAAR-hypothec en een Kombinatie-hypothec ( 70 % SPAAR-hypothec en 30 % Aflossingsvrije hypothec ) weergegeven.

NL1 = 100 % SPAAR-hypothec ( P = 42 % ).

NL2 = 70 % SPAAR-hypothec plus 30 % Aflossingsvrije hypothec  
( = Kombinatie-hypothec ).

<b>KOMBINATIE-hypothec ( j = DISCONTO-percentage )</b>						
N	NL1	NL2	Verschil	j = 4 %	j = 5 %	j = 6 %
1	431,4	388,9	42,4	40,8	40,4	40,0
5	431,4	388,9	42,4	34,9	33,2	31,7
10	431,4	388,9	42,4	28,7	26,1	23,7
15	431,4	388,9	42,4	23,6	20,4	17,7
20	431,4	388,9	42,4	19,4	16,0	13,2
25	431,4	388,9	42,4	15,9	12,5	9,9
30	431,4	388,9	42,4	13,1	9,8	7,4
SOM	155.293	140.019	15.274	8.804	7.827	7.008
⇒	EIND-schuld =		<b>30.000</b>	9.250	6.941	5.223
	VOORDEEL =		15.274	8.804	7.827	7.008
	<b>Reële VERLIES =</b>		14.726	446	-885	-1.785
	Lagere BRUTO rentesom =		1.800	1.038	922	826

Opmerking:

Uit bovenstaande tabel blijkt:

- 1 ) dat de **reële** netto-besparing snél afneemt ( vooral ná het 20<sup>e</sup> jaar ),  
bij hógere j-waarden = DISCONTO-percentages ( zie: grafiek 1 en 2 )!,
- 2 ) rekening houdend met het effect van de **reële** eind-schuld,  
is de **reële totale** netto-last (vanaf j = 3,3 %/jaar ) lágere dan de aangegeve **totale** hypothec-schuld ( H = 100.000 EURO ):  
!! u heeft een **reële WINST** gemaakt!

De Kombinatie-hypothec is 42,4 EURO/maand ( nominaal ) netto goedkoper, dan de 100 % SPAAR-hypothec ( netto = 431,4 EURO/maand ).  
Bedenk evenwel dat gedurende de gehéle looptijd ( veelal 30 jaar ), er een rest-schuld van ( nominaal ) 30.000 EURO bestaat ( in verband met het 30 % Aflossingsvrije hypothec-deel )!

De TOTALE ( nominale ) netto-last bedraagt ( P = 42 % ):

- 1 ) 100 % SPAAR-hypothec: 155.293 EURO,
- 2 ) Kombinatie-hypothec: 140.019 EURO + 30.000 EURO schuld.

Het nominale netto-voordeel bedraagt dan: 15.274 EURO ( géén korrekties voor de aktuele geld-ontwaarding ).

Tengevolge van de *rest*-schuld van 30.000 EURO, is er echter een ( nominaal ) netto-**verlies** van:  $15.274 - 30.000 = 14.726$  EURO ( = 14.73 % van de hoofdsom )!!

### Resultaat:

Bij de Kombinatie-hypothek heeft u evenwel een ( nominale ) netto-besparing van 15.274 EURO ( = éxtra *nominale* netto-last bij de 100 % SPAAR-hypothek ).

Deze Kombinatie-hypothek is dus **financieel zéér onrendabel**

( netto-besparing = 50,9 % van de nominale *rest*-schuld )!

U kunt zelf maandelijks een vast bedrag ( = 42,43 EURO/maand ) storten, om hiermee ( na 30 jaar ) de vereiste ( nominale ) 30.000 EURO bij elkaar te sparen ( cq. beleggen ).

Uit grafiek A blijkt dat u een netto-rendement van 4,29 %/jaar ( jaar in, jaar uit! ) moet behalen, om 30.000 EURO als eind-kapitaal te verwerven.

Komt de verzekerde vóór het 30<sup>e</sup> jaar ( = eind-datum ) te overlijden, dan resteert er -- bij zelf sparen of beleggen --, nog een *nominale rest*-schuld van ( *maximaal* ) 30.000 EURO!

### Opmerking:

Als u een hóger netto-rendement dan 4,29 %/jaar denkt te kunnen behalen, dan kan deze Kombinatie-hypothek *enig* financieel voordeel opleveren. Immers het eind-kapitaal is dan gróter dan de vereiste 30.000 EURO ( na 30 jaar ): u heeft WINST behaald!

### Konklusie:

1 ) Deze Kombinatie-hypothek ( 70 % SPAAR-hypothek + 30 % Aflossingsvrije hypothek ) is een nogal ingewikkelde financiële konstruktie, die uiteindelijk ( wat de *nominale netto*-maandlasten betreft ) 'lood om oud ijzer' is.

2 ) Deze Kombinatie-hypothek is **financieel letterlijk onrendabel**.

Pas bij een disconto-percentage van  $j = 5$  %/jaar ontstaat een zeer gering reële netto-winst van 8.885 EURO ( na 30 jaar )!

Het inflatoire omslagpunt ligt bij  $j = 4,3$  %/jaar. (grafiek B)

3 ) Grafiek3:

De Kombinatie-hypotheek is netto-totaal altijd goedkoper

( EXklusief de *eind-schuld* van 30.000 EURO! ) dan de 100 % SPAAR-hypotheek.

Bij een disconto-percentage gróter dan  $j^* = 2,4$  %/jaar wordt de Kombinatie-hypotheek netto-totaal goedkoper dan de aangegeve hypotheek-schuld

( van 100.000 EURO ): EXklusief de eindschuld van 30.000 EURO.

Bij 100 % SPAAR-hypotheek ligt dit inflatoire omslagpunt echter bij  $j^* = 3,1$ %/jaar.

4 ) Grafiek 4:

Bij een disconto-percentage gróter dan  $j^* = 4,3$  %/jaar wordt de SCW30-waarde

( = som van de KONTANTE Waarden na 30 jaar ) voor de Kombinatie-hypotheek láger dan die van de zuivere SPAAR-hypotheek!

Dit vindt zijn oorzaak in de combinatie:

1 ) lágere maandlasten ( ten gevolge van 30 % Aflossingsvrije hypotheek-deel ),

2 ) stérke ontwaarding van de EIND-schuld ( *nominaal*: 30.000 EURO ).

5 ) Grafiek 5. (  $\leq B$  )

Het netto-voordeel neemt geleidelijk áf met tónemend disconto-percentage.

Het netto-verlies neemt echter véél sterker áf met tónemend disconto-percentage!

Bij een disconto-percentage van  $j^* = 4,4$  %/jaar ontstaat echter een ( geringe ) **reële** netto-winst!

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