

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

Weert, 20 augustus 2015

Titel: Komt u in de problemen bij uw aflopende Aflossingsvrije hypotheek?

Sub-titel: Over de kleine lettertjes en hun gevolgen.

INLEIDING.

Wat gebeurt er als u gedurende de looptijd *niets* hebt afgelost op uw **Aflossingsvrije** hypotheek ? Uiteindelijk móet deze Aflossingsvrije hypotheek **gehéél** worden teugbetaald aan uw geld-verstrekker!

De term: “aflossingsvrij” is feitelijk **fórs** misleidend. Immers óók een Aflossingsvrije hypotheek kent een zekere *eindige* contractduur (veelal 30 jaar). Uiteindelijk móet deze hypotheekvorm **gehéél** worden afgelost bij uw geld-verstrekker.... Dus is er géén sprake van “aflossingsvrij”! Wél is er gedurende de contractduur sprake van een Aflossingsvrije hypotheek . Imers u betaalt dan tussentijds géén (verplichte) aflossing(en): u betaalt alléén rentelasten.

De Aflossingsvrije hypotheek is omstreeks 1985 à 1991 gestart. In 1994 was het markt-aandeel van de Aflossingsvrije hypotheek slechts 3,4%. In 1998 was dat al 17,5 % en in 2009 was dit markt-aandeel al 51 %. Door het zuiver *parabolische* verloop, neemt dit markt-aandeel **fórs** toe (zie mijn **grafiek A**)! Dus binnen nu en 5 jaar lopen **táloze** Aflossingsvrije hypotheeken af...

Wat gebeurt er als u tussentijds géén *vrijwillige* aflossing(en) heeft gedaan? Dan is uw huidige (nominale) hypotheekschuld even groot als bij de start van uw hypotheek. Als na 30 jaar uw Aflossingsvrije hypotheek **afloopt**, kúnnen er problemen ontstaan!

Vanaf 1 januari 2001 is de hypotheekrente nog precies (*maximaal*) **30** jaar fiscaal aftrekbaar (tót 1 januari 2031)! Als uw hypotheek van vóór 1 januari 2001 dateert (en het is een 100 % **Aflossingsvrije** hypotheek) dan ervaart u per 1 januari 2031 een **enórme** (*nominale*) netto-maandlasten **sprong**! Immers per 1 januari 2031 vervalt de fiscale hypotheekrente-aftrek (HRA). Voor vélen geldt: fiscale aftrek van P1 = 42 % naar P2 = 0 % (P = *marginale* fiscale hypotheekrente-aftrek percentage). Voor de doorsnee hypotheekgever is dat een **enórme** (*nominale*) tegenslag in zijn netto-maandlasten...

Al vanaf begin 1974 (dus al 42 jaar !) verkondig ik echter, dat u niet moet rekenen in *nominale* waarden, doch in **reële** waarden!

Reëel wil zeggen: ná *jaarlijkse* correcties voor de geld-ontwaarding (lees: inflatie). Immers uw salaris wilt u toch óók *jaarlijks* laten corrigeren voor de actuele inflatie?!

Om een goed beeld te krijgen met betrekking tot mogelijkheden en eisen van 10 bekende banken, heb ik een gedegen telefonisch onderzoek uitgevoerd. Vaak moest ik lang wachten vóórdát mijn telefoon werd beantwoord (tot 16 minuten wachttijd bij de **ING**-bank!). Totaal ben ik 75 minuten telefonisch bezig geweest... Mijn specifieke vragen werden dan meestal in 3 à 5 minuten beantwoord.

De **RABOBANK** blonk stérk uit, doordat in 4 minuten metéén telefonisch contact werd gelegd én al mijn vragen deskundig werden beantwoord!

De meest gunstige én opmerkelijke conditie kent de **RABOBANK**: de Aflossingsvrije hypotheek loopt gewoon door: op dezelfde basis! Immers er is dus géén aflos-plicht na 30 jaar. Er is dus bij de **RABOBANK** ook géén beperking in het contract met de hypotheekgever

Bij de mééste van deze 10 banken worden wél de navolgende **voorwaarden** en/of **eisen** gesteld:

- 1) **nieuwe hypotheek aanvragen**
(dus éxtra bijkomende kosten: notariële *hypotheek*-akte + advieskosten + taxatie-kosten),
- 2) leeftijd van de hypotheekgever,
- 3) inkomen (vooral ná pensionering !):
LTI-ratio + LTV-ratio (LTI-ratio = “Loan-to-Income” = verhouding tussen de hoogte van de openstaande hypothecaire lening en het *actuele* bruto inkomen
(cq. bij de “Loan-to-Value” = LTV-ratio: de *actuele* woning-waarde).
- 4) overwaarde van de eigen koopwoning,
- 5) eventuele BKR-registratie
(BKR = Bureau Krediet Registratie: vanwege niet-hypothecaire schulden),
- 6) keuze van de hypotheekvorm: Aflossingsvrije hypotheek (niet altijd !),
Annuïteit- en/of Lineaire hypotheek (óf mix van beide vormen),
- 7) *nieuwe* looptijd: 5 tot en met 30 jaar.

De **Direktbank** sluit géén nieuwe hypotheek meer af. Einde verhaal als u dáár een Aflossingsvrije hypotheek heeft!

Rond de einddatum van Aflossingsvrije hypotheek opereren de betreffende banken dus geheel verschillend... Bij de **INGbank** is de *verlenging* tot **10** jaar (onder voorwaarden) mogelijk (als *enigste* bank van deze 10 onderzochte banken !).

Persoonlijke hypothecaire ervaring.

Mijn eigen **Aflossingsvrije** hypotheek heb ik op 56 jarige leeftijd (in 1996) bij de INGbank afgesloten. Daarvóór had ik daar een 100 % Annuïteit-hypotheek afgesloten.

Daarbij heb ik de navolgende *voorwaarden* bedongen:

- 1) hypotheekvorm: 100 % Aflossingsvrije hypotheek,
- 2) looptijd: **40** jaar (dus vooral géén 30 jaar !).

Dus pas als ik 96 jaar wordt, dan loopt deze Aflossingsvrije hypotheek bij de INGbank af!

Mijn *goed doordachte overwegingen* (als hypotheek-SPECIALIST: sinds begin 1974) waren:

- 1) mijn vóórgaande annuïtaire aflossingen waren dusdanig, dat ik nog géén 20 % van de toenmalige VOV (= Vrije Onderhandse Verkoopwaarde) als Aflossingsvrije hypotheek nodig had.
- 2) De hypotheekrente is *maximaal 30* jaar fiscaal aftrekbaar.
Dus ná het 30e jaar krijg ik géén hypotheekrente-aftrek (HRA) meer!

Dit weegt echter NIET op tegen de **geld-ontwaarding** vanáf het 30^e jaar.

De TOTALE **reële netto** lasten noem ik: SCWm (= som van de CONTANTE Waarden, in de looptijd = m jaar). Om deze *jaarlijkse* CW-waarden (= CONTANTE Waarden) te berekenen, heb ik daartoe een speciaal hypotheek-programma zélf ontwikkeld.

Per 15 augustus 2015 heb ik zélf in totaal 4.037 *eigen* financiële hypotheek-programma's en circa 15.000 financiële grafieken ontwikkelt (in 42 jaar tijds)!

De invloed van geld-ontwaarding neemt snél tóe met de tijd. Daardoor worden latere CW-waarden snél *kleiner!* Hun totale reële som neemt dus áf met tóenemende looptijden.

Vandaar dat geldt: **SCW20 > SCW30 > SCW40** (> betekent: *gróter* dan).

De láágste **reële** waarden-sommen treden dus op bij een looptijd van **40** jaar...

Nu begrijpt u waarom ik gekozen heb voor een **40**-jarige looptijd (in plaats van een 30-jarige looptijd)!

Bovendien geldt: dat ik 40 jaar (!) géén *mutaties* door mijn geld-verstrekker in mijn

Algemene hypothecaire Voorwaarden krijg!

Had ik gekozen voor een looptijd = 30 jaar (= standaard-waarde), dan kreeg ik (of mijn weduwe) mógelijk *onprettige bancaire voorwaarden* opgelegd, zodra ik 86 jaar (in 2026) werd...

Met dit **40**-jarige hypothecaire contract is dát scenario uitgesteld tot mijn 96^e jaar (in 2036)....
Zó oud zal ik zéér waarschijnlijk niet worden...

Voor uitgebreide uitleg over de CONTANTE Waarden-analyse: zie mijn BIJLAGE!

Historische ontwikkelingen.

Ik toon u deze historische waarden, opdat u zéér bewust wordt van de enórme invloed van de geld-ontwaarding (lees: inflatie), in de loop der jaren!

- 1) Scenario ten aanzien van het bruto-MODALE salaris (bron: CPB).

1975: 10.437 , 1980: 15.202 , 1990: 19.059 , 2000: 24.958 EURO per jaar.

*Uit deze opsomming kunt u afleiden dat nominale berekeningen een fórs blijk van grondige financiële onkunde zijn. De enig juiste methodiek is: rekenen met reële waarden!
In de financiële wereld spreekt men unaniem over CONTANTE Waarden-analyse...*

De **reken-rentevoet** bij deze financiële analyses noemt men: $j = \text{DISCONTTO}$ -percentage.

Categorie:

- 1) Overheid: $j = 5,5 \%$ /jaar,
- 2) Medici: $j = 5,0 \%$ /jaar,
- 3) Notariaat: $j = 6,0 \%$ /jaar.

Overheid: bij gróte Overheids-projecten (Afsluitdijk, Deltawerken, Hoge Snelheidslijn, Betuwelijn, Noord-Zuid metro-lijn in Amsterdam) rekt men *jaarlijks* met $j = 5,5 \%$ /jaar.

Medici: bij 2 medisch gelijkwaardige ingrepen, kiest men de medische ingreep die de láágste *totale CW-waarde* heeft! Disconto-percentage = $j = 5,0 \%$ /jaar.

Notariaat: bij successie-rechten rekt men met een disconto-percentage = $j = 6,0 \%$ /jaar.

2) Koopwoning-scenario.

In de 20-jarige periode: 1975-1994 steeg de *gemiddelde* koopwoning van 102.600 gulden (= 46.558 Euro) naar 229.900 gulden (104.324 Euro: ultimo 1994).

Een stijging van 127.300 gulden (57.766 Euro). Tussentijds trad er een fórsse prijs-daling op (medio 1978-eind 1982): van 198.300 naar 138.100 gulden (maximale daling = 30,5 %; sóms zelfs tot 40 % prijs-daling !).

Stel: dat in déze periode (1975-1994) de **Aflossingsvrije** hypotheek had bestaan (start: omstreeks 1985 à 1991). Dan was algehele aflossing van de hypothecaire schuld helemaal géén probleem! Immers bij *verkoop* van de koopwoning leverde de verkoopprijs véél meer op dan de (nominale) hypotheekschuld....

3) Hypotheek-scenario.

Bron: CBS + prof. dr. P. Boelhouwer: TUDelft.

- 1) 1970: *gemiddelde* hypotheek = 48.686 gulden,
- 2) 1975: *gemiddelde* hypotheek = 84.157 gulden; verkoopprijs = 104.300 gulden,
- 3) 1980: *gemiddelde* hypotheek = 139.221 gulden; verkoopprijs = 159.390 gulden,
- 4) 1990: *gemiddelde* hypotheek = 134.093 gulden; verkoopprijs = 166.000 gulden,
- 5) 1995: *gemiddelde* hypotheek = 163.001 gulden; verkoopprijs = 221.000 gulden,
- 6) 2000: *gemiddelde* hypotheek = 300.701 gulden; verkoopprijs = 410.000 gulden.

4) Huur-scenario. Tabel A.

Stel: uw KALE start-huur bedraagt: $H_0 = 650$ Euro/maand (cq. $H_0 = 750$ Euro/maand).
 Huur groei-percentage = g %/jaar.

Jaar	$H_0 = 650$ Euro/maand			$H_0 = 750$ Euro/maand		
	$g = 1,5$ %	$g = 2,5$ %	$g = 3,5$ %	$g = 1,5$ %	$g = 2,5$ %	$g = 3,5$ %
1	650	650	650	750	750	750
5	690	718	746	796	828	861
10	743	812	886	858	937	1.022
15	801	918	1.052	924	1.060	1.214
20	863	1.039	1.250	995	1.199	1.442
25	929	1.176	1.484	1.072	1.357	1.712
30	1.001	1.330	1.763	1.155	1.535	2.034
SOM	292.801	342.441	402.657	337.848	395.124	464.604

Bedenk dat voor uw **Aflossingsvrije** hypotheek ($H = 200.000$ Euro) de *netto*-maandlast in het 31^e jaar: **833,33** Euro/maand bedraagt ($P = 42$ %).

Bij een KALE start-huur van: $H_0 = 650$ (cq. 750) Euro/maand, bedraagt de (*nominale*) maandhuur:

- 1) $g = 1,5$ %/jaar: 18^e jaar: 837 Euro/maand (cq. 9^e jaar: 845 Euro/maand),
- 2) $g = 2,5$ %/jaar: 12^e jaar: 853 Euro/maand (cq. 6^e jaar: 849 Euro/maand),
- 3) $g = 3,5$ %/jaar: 9^e jaar: 856 Euro/maand (cq. 5^e jaar: 861 Euro/maand).

5) SALARIS-scenario. Tabel B.

Aflossingsvrije hypotheek ($H = 200.000$ Euro, $m = 30$ jaar, $P = 42$ %).

Salaris groei-percentage = g %/jaar.

Jaar	Hypotheek NETTO	$g = 1,5$ %/jaar			$g = 2,5$ %/jaar		
		S1 = 40M	S2 = 45M	S3 = 50M	S1 = 40M	S2 = 45M	S3 = 50M
1	483,33	40.000	45.000	50.000	40.000	45.000	50.000
5	483,33	42.455	47.761	53.068	44.153	49.672	55.191
10	483,33	45.736	51.453	57.169	49.955	56.199	62.443
15	483,33	49.270	55.429	61.588	56.519	63.584	70.649
20	483,33	53.078	59.713	66.347	63.946	71.939	79.932
25	483,33	57.180	64.328	71.475	72.349	81.393	90.436
30	483,33	61.599	69.299	76.999	81.856	92.088	102.320

Salaris = 40.000 Euro/jaar (EXclusief: 8 % vakantie-toeslag).

Na 10 jaar is dit salaris gestegen naar:

1) g1 = 1,5 %/jaar: 45.736 (stijging = 5.736) Euro/jaar,

2) g2 = 2,5 %/jaar: 49.955 (stijging = 9.955) Euro/jaar.

Opmerking.

Bedenk dat er in het verleden soms zeer forse salaris-stijgingen waren:

In 1974: stijging = 14,3 %/jaar (inflatie = 9,64 %/jaar),

In 1983: stijging = 13,3 %/jaar (inflatie = 2,83 %/jaar).

Hypothecaire sprong-analyse (in het 31^e jaar).

Na 30 jaar *vervalt* de fiscale hypotheekrente-aftrek. Wanneer deze hypotheek als **Aflossingsvrije** hypotheek nóg 10 jaardoorloopt, ontstaat een forse (*nominale*) netto-sprong (S = 350 Euro/maand: j = 0 %/jaar) in het 31^e jaar!

Nominale netto-stijging van 483,33 Euro/maand (tot en met het 30^e jaar) naar 833,33 Euro/maand (vanaf het 31^e jaar tot en met het 40^e jaar).

→ Zie mijn grafieken T1 en T2.

Tabel C.

	DISCONTO	NETTO		SPRONG	
Jaar	j [%/jaar]	Aflossingsvrij	Annuïteit	Aflossingsvrij	Annuïteit
30	0 %	483,3	798,7	.-	.-
31		833,3	964,4	350,0	165,7
30	1 %	358,6	592,6	.-	.-
31		612,1	708,4	253,6	115,8
30	2 %	266,8	441,0	.-	.-
31		451,0	522,0	184,2	81,0
30	3 %	199,1	329,1	.-	.-
31		333,3	385,7	134,2	56,7
30	4 %	149,0	246,3	.-	.-
31		247,1	285,9	98,0	39,6
30	5 %	111,8	184,8	.-	.-
31		183,6	212,5	071,8	027,7

Uit bovenstaande tabel blijkt:

1) *Nominale* sprong (j = 0 %/jaar): Aflossingsvrij: 350,0; Annuïteit: 165,7 Euro/maand,

2) **Reële** sprong (j = 1 %/jaar): Aflossingsvrij: 253,6; Annuïteit: 115,8 Euro/maand,

3) **Reële** sprong (j = 2 %/jaar): Aflossingsvrij: 184,2; Annuïteit: 081,0 Euro/maand,

4) **Reële** sprong (j = 3 %/jaar): Aflossingsvrij: 134,2; Annuïteit: 056,7 Euro/maand,

5) **Reële** sprong (j = 4 %/jaar): Aflossingsvrij: 098,0; Annuïteit: 039,6 Euro/maand.

Grafiek AS1 + AS2.

1) Hypotheek: de TOTALE (*nominale*) netto-stijging in 30 jaar bedraagt:
 $483,33 - 241,67 = 241,67$ Euro/maand.

Bedenk hierbij dat de **Aflossingsvrije** hypotheek de stérkste netto-stijgingen ervaart, als de rentevoet muteert (géén rente-dempingen)!

2) SALARIS: de (bruto) salaris-stijging in **10** jaar bedraagt:

1) $g_1 = 1,5$ %/jaar: 5.736 Euro/jaar (verhouding = $5.736 / 241,67 = 23,73$),

2) $g_1 = 2,5$ %/jaar: 9.955 Euro/jaar (verhouding = $9.955 / 241,67 = 41,19$).

Zie bovenstaande **tabel B.**

Grafieken T1 + T2.

Hierin toon ik u (ten aanzien van de **Aflossingsvrije** hypotheek) dat:

1) de *nominale* sprong ($j = 0$ %/jaar) zéér fors is (350,0 Euro/maand),

2) $j = 1$ %/jaar: **reële** sprong = 253,6 Euro/maand (in het 31^e jaar),

3) $j = 2$ %/jaar: **reële** sprong = 184,2 Euro/maand,

4) $j = 4$ %/jaar: **reële** sprong = 098,0 Euro/maand.

De *nominale* ($j = 0$ %/jaar) netto-maandlast bedraagt - gedurende de vólle looptijd = 30 jaar -, netto **483,33** Euro/maand.

De **reële** netto-eindlast (ultimo 31^e jaar) bedraagt:

1) $j = 0$ %/jaar: 833,3 Euro/maand,

2) $j = 1$ %/jaar: 612,1 Euro/maand,

3) $j = 2$ %/jaar: 451,0 Euro/maand,

4) $j = 3$ %/jaar: 333,3 Euro/maand,

5) $j = 4$ %/jaar: 247,1 Euro/maand,

6) $j = 5$ %/jaar: 183,6 Euro/maand.

→ Bedenk hierbij dat voor de mééste Nederlanders geldt: **$j = 4$ à 5 %/jaar** (bij $P = 42$ %)!

Déze opsomming leidt tot de navolgende slot-conclusie.

Bij disconto-percentages: $j = 2$ %/jaar is de **reële sprong** in het 31^e jaar

($S = 451,0$ Euro/maand) lágér dan de netto begin-waarde (483,33 Euro/maand).

Bij hógere disconto-percentages ($2 \leq j \leq 5$ %/jaar) is de **reële** netto-maandlast fórs *lager* dan de *nominale* netto begin-waarde!

Bedenk hierbij dat de *gemiddelde* inflatie 2,01 %/jaar bedroeg: 30-jarige periode: 1985-2014.

Resultaat: uw **reële** netto-maandlasten zijn (in het 31^e jaar) fórs **lager** dan de *nominale* netto-maandlasten gedurende de 30-jarige looptijd.

Uit de *definitie* van professor dr. R. Bannink (zie: mijn BIJLAGE) blijkt:

$j =$ inflatie-percentages + NETTO-rentevoet:

$$j = 2,01 + 4,0 * (1 - 42 \%) / 100 = 4,33 \text{ \%/jaar}$$

$$j = 2,01 + 4,0 * (1 - 51 \%) / 100 = 3,97 \text{ \%/jaar.}$$

RABOBANK waarschuwt klant.

De bestuursvoorzitter van de RABOBANK *hamerde* (op 1 maart 2012) er op dat - in de komende 19 jaar klanten (met een **Aflossingsvrije** hypotheek: vanaf 2001) -, tenminste de **helft (!)** moeten aflossen!

Immers de fiscale hypotheekrente-af trek vervalt ná het 30e jaar...

De zorg geldt met name voor mensen met een 100 % **Aflossingsvrije** hypotheek.

De RABOBANK dringt bij hun klanen aan op snélle aflossing...

De RABOBANK heeft de gróóste hypotheek-portefeuille (circa 210 miljard Euro in 2012) in Nederland.

Aflossingsvrije hypotheeken bezitten (in principe) een vergróót *risico* voor de geld-verstrekker. Dat geldt zéker voor hypotheekgevers die een TOP-hypotheek hebben!

Voor huiseigenaren met een **Aflossingsvrije** hypotheek zouden “*moeilijke tijden aanbreken!*”

Immers de fiscale hypotheekrente-af trek verdwijnt ná het 30e jaar...

Bovendien ervaren gepensioneerden dat hun *besteedbaar* inkomen (door lágere pensioen-uitkeringen) fórs daalt!

Uitwerking pensioenen.

Algemeen geldig: maximaal **70 %** (bij 40 dienstjaren) van het láátste (bruto) salaris, als pensioen-grondslag (*eindloon*-regeling). Dus *minimaal 30 %* (bruto) inkomensverlies...

Doordat de *eindloon*-regeling is vervangen door de *middelloon*-regeling, gaat er nóg eens 10 à 15 % van hun (bruto) pensioen áf. Resultaat: (bruto) pensioen is bijna **40 à 45 %** lágér dan het *laatste* (bruto) inkomen vóór pensionering!

Het *bestedingspatroon* voor gepensioneerden moet dus (fors) worden aangepast....

Deze beperking in het *besteedbare* inkomen blijkt als men (na 30 jaar) een *nieuwe* hypotheek moet afsluiten. Banken verstrekken dan niet zó maar een *nieuwe* hypotheek...

Dat geldt helaas in verstérkte mate voor hypotheekgevers die géén (of zéér gering) pensioen verwerven.

Het aflopen van **Aflossingsvrije** hypotheeken hoeft echter *niet* altijd een probleem te zijn...

Rekenvoorbeeld.

Stel: begin 1990 sloot u (op 45 jarige leeftijd) een 100 % **Aflossingsvrije** hypotheek af van $H = 150.000$ gulden = 68.067 Euro (CBS: in 1990: *gemiddelde* hypotheek = 134.093 gulden = 60.849 Euro). In 1990: *gemiddelde* hypotheekrentevoet = 8,7 %/jaar.

Koopsom = 180.000 gulden (= 81.680 Euro). Huidige hypotheekrentevoet = 5,5 %/jaar.

Uw **Aflossingsvrije** hypotheek loopt dus áf per eind 2019 (dus over 4 jaar)!

Zoals tálloze andere hypotheekgevers, heeft u tussentijds géén éxtra aflossingen gedaan.

Gevolg: ultimo 2019 is uw eindschuld voor 100 % gelijk aan de *nominale* beginschuld in 1990.

Als u nú (anno 2015) deze **Aflossingsvrije** hypotheek OVERSLUIT, dan profiteert u (historisch gezien) van de superlágere hypotheekrentevoeten van dit moment (zie **grafiek R**)!

U moet dan wél een (bruto) BOETE-rente betalen, doch u bent dan (voor tenminste 10 jaar) verzékerd van (zeer) lágere maandlasten (rentevoet = 3,5%/jaar)...

Bruto (*nominale*) BOETE-rente = $68.067 * (100 - 10 \%) / 100 * (5,5 - 3,5) / 100 =$

= 1.225 Euro, bij 10 % boetevrij. De CW(Boete) is hiervan circa 80 % = circa **980** Euro.