

3 1/2 A4

Hoe rampzalig is dat:

= 13^e publicatie in: DHA 6

Abrupte stijging van de actuele rente

Eind april 2016 waarschuwde De Nederlandse Bank (DNB) dat huiseigenaren in de problemen kunnen komen, als ze teveel wenen aan de huidige - ongekend lage -, hypotheekrentevoeten! Vooral bij mensen met een hoge hypotheeklening, waarop weinig wordt afgelost, zouden hun rentelasten aanzienlijk zien stijgen, wanneer de hypotheekrente weer (fors) oploopt.

ger zou zijn dan nu. Een kleine groep zou dan zelfs meer dan 300 euro per maand extra moeten betalen! Wat is er waar bij deze DNB-waarschuwingen?

Om maar meteen met de deur in huis te vallen: Het is 'bla-bla' en mogelijk zelfs bangmakerij! De aanduiding 'gemiddelde' is namelijk volkomen onzinnig. Er bestaat immers een enorm scala aan mogelijkheden ten aanzien van hypotheekvorm, hypotheekbedrag en rentepercentage! De werkelijke rentelastenverhoging na afloop van de renteperiode wordt voornamelijk beïnvloed door de actuele hypotheekvorm, het betreffende hypo-

Volgens DNB gaan de lasten voor bestaande hypotheeken met gemiddeld 110 euro per maand omhoog, wanneer de rente in 2019 twee keer ho-

H.A.K.O. OTTEN
Hypotheek-SPECIALIST
Ing P.M.J. Otten
Lindenhof 66 - WEERT (L.)
Tel. 0495 - 54 23 30

58.5753



Leidt een (forse) stijging van de hypotheekrente werkelijk tot financiële problemen?

theekbedrag en de hoogte van het actuele hypotheekrentepercentage! In tabel A laat ik u de effecten op de maandlasten zien wanneer de rente naar vijf jaar verdubbelt (van 2,8% naar 5,6% in het zesde jaar) en vervolgens iedere vijf jaar met 0,5% toeneemt in geval van de verschillende hypotheekvormen.

Tabel A: Gevolgen om de vijf jaar hogere rente op de netto maandlasten
 Hoofdsom (h) = 200.000, Looptijd (m) = 30 jaar,
 Marginale fiscale renteaftrek-percentage (p) = 40,4%

JAAR	Annuititeit		LINEAIR		AFLOSSINGSVRIJ	
6	115,0	17,6%	218,3	27,6%	278,1	100,0%
11	42,7	5,4%	39,7	4,2%	89,4	16,1%
16	26,6	3,0%	2,6	0,3%	49,7	7,7%
21	27,0	2,8%	-7,4	-0,1%	49,7	7,1%
26	30,8	2,9%	-17,3	-2,5%	49,7	6,7%

NB: Er wordt geen rekening gehouden met jaarlijkse geldontwaarding

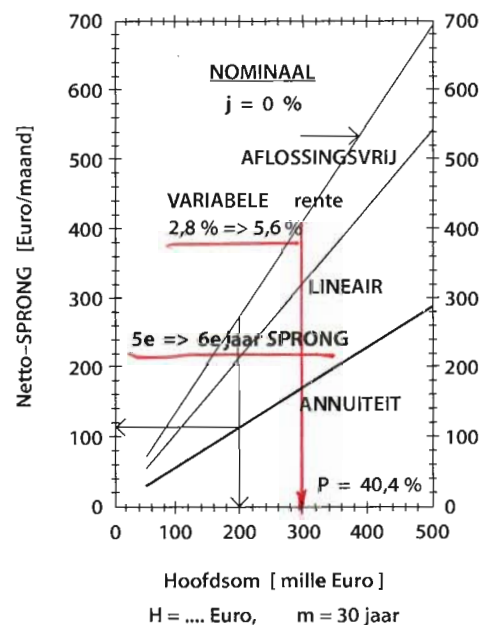
In tabel B laat ik u de effecten zien van een verdubbeling van de rentevoet (van 2,8% naar 5,6% in het zesde jaar) bij verschillende hoofdsommen. In grafiek 1 kunt u aflezen wat de gevolgen zijn bij andere hoofdsommen.

Tabel B: Effect op netto maandlast i.g.v. verdubbeling rentevoet in het 6^e jaar
 (Rentevoetstijging van 2,8% naar 5,6%)
 Looptijd (m) = 30 jaar, Marginale fiscale renteaftrek-percentage (p) = 40,4%
 Geen rekening met jaarlijkse geldontwaarding

Hoofdsom	Annuititeit		LINEAIR		AFLOSSINGSVRIJ	
100.000	57,5		109,2		139,1	
200.000	115,0	17,6%	218,3	27,6%	278,1	100,0%
300.000	172,6		327,4		417,2	
400.000	230,1		436,5		556,3	
500.000	287,6		545,6		695,3	

NB: Er wordt geen rekening gehouden met jaarlijkse geldontwaarding

Zoals uit tabel B en grafiek 1 blijkt, is het overduidelijk volstrekt zinloos om te spreken over een 'gemiddelde' aanpassing van de netto maandlasten. De mogelijke uitkomsten liggen zeer ver uiteen (globaal tussen 50 en 700 euro per maand). Ook kunt u zien dat de hypotheekvorm een bijzonder grote invloed heeft op de uitkomst. De door de DNB aangeduide 'gemiddelde' stijging van 110 euro per maand geldt expliciet voor een annuïteitenhypotheek met hoofdsom 200.000 euro. Maar de sprong bij een lineaire hypotheek is dubbel zo hoog!



De stijging van 'gemiddeld' 140 euro per maand blijkt op te treden bij een annuïteitenhypotheek met een hoofdsom van 240.000 euro. Zou de hoofdsom van de hypotheek 300.000 euro bedragen, dan treedt een maandlastenstijging op

van ruim 300 euro voor de lineaire hypotheek en ruim 400 euro in geval van een aflossingsvrije hypotheek.

Geen rekening met gevolgen geldontwaarding

In de voorgaande berekeningen ben ik steeds uitgegaan van nominale getallen. Dus zonder rekening te houden met jaarlijkse correcties voor geldontwaarding. Ook onze roemruchte DNB redeneert in nominale bedragen. Beseft u dat de euro in 14 jaar tijd, sinds de start in 2002, inmiddels al 28% minder waard is geworden?! Waar u begin 2002 voor 100 euro nog een volle winkelwagen levensmiddelen kon kopen, krijgt u -voor hetzelfde bedrag-, nu nog maar circa driekwart winkelwagen met dezelfde levensmiddelen! De *Consumenten Prijs-Index* is in deze 14 jaar met 28,1% gestegen (van ultimo 2001: 2.178,5 naar 2.790,8 = ultimo 2015).

Als we naar de afgelopen dertig jaar (ultimo 1986 -> ultimo 2015) kijken dan is de koopkracht met 44% gedaald. De totale prijsstijging is in diezelfde tijd met 78,0% gestegen (ultimo 1986: CPI = 1.567,5; ultimo 2015: 2.790,8).

Het zou beter zijn geweest wanneer DNB in haar conclusies de uitkomsten had gedisconteerd. In dat geval worden alle toekomstige financiële waarden -middels een rekenrentepercentage-, teruggerekend naar de huidige waarden. Voor de meeste Nederlanders geldt een disconteringsvoet tussen de 3,5 en 4,5% per jaar. In dat geval zou de berekende 'gemiddelde 140 euro' nog geen 125 euro zijn.

Keuze rentevaste periode

In de berichtgeving gaat DNB uit van de gevolgen van een fors hogere rente vanaf 2019. De meeste hypotheekafsluiters kiezen bij het afslui-

ten van hun nieuwe hypotheek op dit moment voor een rentevaste periode die beduidend langer is. Het percentage met een rentevaste periode van vijf jaar of korter bedraagt op dit moment minder dan 5% van de totale hypotheekaanvragen.³ De meeste consumenten kiezen voor een langere rentevaste periode waarbij de 10- en 20-jaarsvaste rente veruit het meest populair zijn (resp. 42% en 38% van alle aanvragen). Het angstbeeld dat DNB wil schetsen speelt zich in dat geval pas in een veel latere periode af. Waarbij dan rekening gehouden moet worden met eventuele aflossingen en de effecten van geldontwaarding!

Samenvatting

Bij een 100% stijging van de hypotheekrentevoet in het vijfde jaar treedt (nominaal gerekend) bij de aflossingsvrije hypotheek een 100% (netto-) maandlastenverhoging op. Bij de lineaire hypotheek is dat slechts 27,6%; bij de annuïteitenhypotheek: 17,6%.

Bij een inflatiecorrectie van gemiddeld 2,0% per jaar (ultimo vijfde jaar) is de reële verhoging bij de aflossingsvrije hypotheek: 96,0%, bij de lineaire hypotheek: 25,0% en bij de annuïteitenhypotheek: 15,3%.

De aflossingsvrije hypotheek kent geen enkele rentedemping! Bij de annuïteiten- en de lineaire hypotheek wordt de rentedemping steeds sterker, naarmate de tijd vordert.

Bij een reële analyse (met $j = 2,0\%$ per jaar) is de reële netto-maandlasten mutatie het sterkst bij de aflossingsvrije hypotheek. Desondanks is de reële netto-bandbreedte bij de aflossingsvrije hypotheek gelegen tussen 455 en 525 euro per maand (reëel: maximaal 15,4% verschil). Daarmee bezit de aflossingsvrije hypotheek een (fors) grotere reële bandbreedte dan de annuïteiten- en de lineaire hypotheek!



Ing. Pierre Otten
T: 0495-585743

Conclusie

Zelfs bij een abrupte rentevoetstijging van 100% in het vijfde jaar is de stijging van de reële netto-maandlasten bij de aflossingsvrije hypotheek: 81,1%, bij de lineaire hypotheek: 10,36% en bij de annuïteitenhypotheek: 9,44%. De reële netto-bandbreedte is voor de aflossingsvrije hypotheek beduidend groter dan die bij de annuïteiten- en de lineaire hypotheek.

Bij de annuïteitenhypotheek hoeft men zich geen zorgen te maken, dat de reële netto-maandlasten buitensporig hoog worden, bij alsmäär stijgende hypothecaire rentevoeten! Zeker niet wanneer de eerste rentevaste periode een duur

kent van minimaal tien jaar. Bij de aflossingsvrije hypotheek daarentegen stijgt de reële netto maandlast wel fors!

Heeft u vragen, neemt u dan gerust contact met me op. !!

Noten:

- 1 Bron: CBS
- 2 Zie voor meer uitleg over disconteren: *Vakblad De Hypotheekadviseur*, 'Reken met reële waarden!' (Uitgave februari 2014) en 'Beseft u dat uw hypotheek gratis is?!' (Uitgave december 2014).
- 3 Bron: *HDN live*, 24 juli 2016