

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

Weert, 8 april 2017

**Titel: AFLOSSINGSVRIJE hypotheek: een potentiële financiële tijdbom!**

**INLEIDING.**

De naam: "Aflossingsvrij" is bijzonder MISLEIDEND. Immers tijdens de volledige looptijd hoeft u totaal GEEN aflossing(en) te betalen ( het mag overigens wel ).

Echter aan het EIND van de looptijd ( veelal 30 jaar ) MOET u uw totale *oorspronkelijke* hoofdsom *volledig én meteen* terugstorten bij uw geld-verstrekker!!!

Voor vele miljoenen hypotheekgevers zal dit bijzonder moeilijk blijken te zijn!

Gevolg: gedwongen verkoop van de eigen koopwoning! Ik voorzie dat binnen nu en 5 jaar talloze koopwoningen in de verkoop worden gedaan. Gevolg: forse waardedalingen in de koopwoningmarkt...

Grote *positieve* uitzondering: de **RABOBANK**. In hún *hypotheekaktes* staat bij de RABOBANK: géén EIND-datum. Deze Aflossingsvrije hypotheek kan dús gewoon *doorlopen!* Dus géén financiële beperking(en) door de Rabobank...

De Engelse benaming voor Aflossingsvrij: "Interest only", past feitelijk véél beter bij deze hypotheekvorm, waarbij men alléén rentelasten betaalt ( géén aflossingen ).

Aan het *einde* van de looptijd ALGEHEEL aflossen, brengt financiële risico's mee zegt de AFM ( Autoriteit Financiële Markten ).

Deze toezichthouder wil hypotheekeigenaren met een Aflossingsvrije hypotheek méér *stimuleren* om tóch af te gaan aflossen. Tot op heden krijgen geld-verstrekkers hun klanten lastig in beweging, om tóch te gaan ( extra ) aflossen!

Volgens de AFM liggen financiële risico's op de loer, als een Aflossingsvrije hypotheek afloopt.

- Gevolgen: 1 ) u moet opeens wél ( fors ) gaan aflossen  
 ( middels een Annuïteit- cq. Lineaire hypotheek ( óf een *mix* daarvan ),  
 2 ) mogelijk moet u méér rente betalen  
 ( als het rentepercentage ondertussen is gestegen),  
 3 ) na *pensionering*: vaak ( forse ) *daling* van het bruto inkomen.

Volgens hoogleraar Woningmarkten: prof. dr. Johan Conijn ( ASRE ) is *niet* elke hypotheekeigenar voorbereid op vollédige aflossing aan het einde van de looptijd. Mensen denken niet aan het einde van de looptijd, of de hoogte van hun pensioen.

**Citaat van professor Conijn: "De vollédig Aflossingsvrije hypotheek is een potentiële financiële tijdbom, waarbij het afwachten is of die niet op een vervelende manier ontploft!"**



Als geld-verstrekkers géén nieuwe hypotheeken meer afluiten ( na afloop van de looptijd, dus veelal ná 30 jaar ), dan is verlenging helemaal *niet* mogelijk!

Het risico dat *niet* kan worden verlengd ( óf overgesloten ), maakt de Aflossingsvrije hypotheek mogelijk tot een **tikkende financiële tijdbom!**

\*\*\*\*\*

### **De voor- én nadelen van ( extra ) aflossen.**

Een gróte ( extra ) aflossing geeft een relatief *geringe* netto-besparing per maand.

Stel: EA = extra aflossing = 10.000 Euro ( rentevoet = 2,5%/jaar ).

Bruto-besparing =  $10.000 * 2,5\%/100 = 250,00$  Euro/jaar: Aflossingsvrije hypotheek.

Netto-besparing =  $250,00 * ( 1 - 42\%/100 ) = 145,00$  Euro/maand.

Als u een ( extra ) aflossing doet, dan kunt u dit geld *niet* nóg een keer uitgeven.

Dit geld zit “muurvast in de stenen van uw koopwoning”.

Het is dus zéér belangrijk dat u goed becijfert of ( extra ) aflossen goed past bij uw *persoonlijke* situatie: nú en in de toekomst!

### **VOORDELEN van ( extra ) aflossen.**

#### **1 ) Lágere rentelasten.**

Uw totále hypotheekschuld daalt door ( extra ) aflossen.

Hoe hóger uw restschuld ten opzichte van de actuele marktwaarde

( de zogenaamde LTV-verhouding ), hoe hóger de **rente-opslag** in uw rentepercentage.

Een *verláágde* LTV-verhouding betekent een ( mogelijk ) lágere rente-opslag!

Mogelijk zelfs een **rente-korting**, omdat uw geld-verstrekker minder risico loopt over het uitgeleende hypotheekbedrag.

U komt daardoor mogelijk in aanmerking voor een lágere rente-opslag óf een hógere rente-korting!

Deze aanpassing gaat slechts *automatisch* in voor slechts **6** van de 27 geld-verstrekkers.

U moet dit dus meestal zelf bij uw geld-verstrekker schriftelijk aanvragen!

PS.: Heeft u een hypotheek mét Nationale Hypotheek Garantie ( NHG ) dan bestaat er géén rente-opslag en/of rente-korting.

#### **2 ) Lágere maandlasten.**

Door éxtra af te lossen, dáált uw actuele totale hypotheekschuld:  
dus lágere maandlasten!

Stel: EA = extra aflossing = 10.000 Euro ( rentevoet = 3,5%/jaar ).

Bruto-besparing =  $10.000 * 3,5\%/100 = 350,00$  Euro/jaar: Aflossingsvrije hypotheek.

Netto-besparing =  $350,00 * ( 1 - 42\%/100 ) = 203,00$  Euro/maand.

### 3 ) Mogelijk **lágere belastingdruk in de fiscale Box-3.**

Bij ( extra ) aflossen wordt uw vermogen verlaagd.

Daardoor wordt uw belastingdruk in Box-3 eveneens verlaagd.

### **NADELEN van ( extra ) aflossen.**

1 ) **Verlágning van uw HRA ( hypotheekrente-aftrek )** door verkleinen van uw hypotheek.

2 ) **Uw financiële buffer wordt kleiner.**

Op de website van het NIBUD kunt u becijferen, welke *minimale buffer* het NIBUD adviseert. Een goede richtlijn: voor 3 tot 6 maanden de kosten van levensonderhoud kunnen financieren.

|| TIP: Los **nóóit** af met geld waarvan u verwacht dat u dit mogelijk op **kóрте** termijn nodig heeft!

3 ) **Mogelijk méér belasting in de fiscale Box-één!**

Door ( extra ) aflossen betaalt u minder fiscaal aftrekbare hypotheekrente.

Deze rentevermindering betekent echter een *identieke* verhóging van uw belastbare som ( BS). Dit leidt tot méér inkomsten-belasting ( IB ) in Box-één.

Als uw nieuwe BS de naast hógere schijfgrens overschrijdt, dan betaalt u óók nog eens éxtra IB! Fiscaal is het dan **zéér** nadelig om ( extra ) af te lossen!

4 ) **Te betalen BOETE-rente.**

Het tussentijds ( extra ) aflossen op uw hypotheekschuld wordt beperkt door een mogelijke BOETE-rente.

Geld-verstrekkers hanteren allemaal een zeker boetevrije percentage van meestal 10 % ( sóms 15 %, zelden 20 % ) van de *oorspronkelijke* hoofdsom.

5 ) **Uw toeslagen gaan mogelijk omláág.**

Uw ( extra ) aflossing kán gevolgen hebben voor uw zorg-toeslag en/of kinderopvang-toeslag, zodra uw *belastbare* inkomen hóger wordt .

Op basis van de ( extra ) aflossing wordt de betreffende toeslag **lág**er!

Het is dus **zéér** noodzakelijk om uw ( extra ) aflossing te vergelijken met de te ontvangen toeslagen...

6 ) **Het effect van de BIJLEEN-regeling wordt gróter.**

De OVERWAARDE op uw koopwoning wordt gróter, tengevolge van de ( extra ) aflossing(en), mits uw koopwoning *niet* in waarde daalt.

OVERWAARDE = vrije verkoopwaarde *minus* de resterende hypothecaire schuld *minus* de verkoopkosten.

Hierdoor neemt het bijbehorende effect van de BIJLEEN-regeling **tóe**!





### Versnéld aflossen.

Als u van mening bent dat u een te gróót Aflossingsvrije hypotheekdeel heeft, rest geen andere keuze dan te gaan aflossen op uw hypotheek...

>>>>> **Mijn DEVIES luidt: begin zo snél mogelijk met aflossen.**

Hoe éérder men start met OVERSCHAKELLEN, hoe láger de éxtra bruto-maandlasten zijn ( zie mijn navolgende tabel B )!

Immers hoe lángter men wacht met overschakelen, hoe forser de bruto-maandlast toeneemt. Men moet dan in een kórtere periode het volledige hypotheekbedrag aflossen.

Wacht men 10 jaar met overschakelen ( start = 10 ), dan wordt de bruto-maandlast: 1.211,96 Euro/maand. Dus éxtra maandlast = 156,29 Euro/maand = 14,80 % stijging.

Tabel B. **Annuïteit**-hypotheek. Looptijd = m = 30 jaar.

>>>>> H = 200.000 Euro, i = 4,0 %/jaar			
START	BRUTO	EXTRA	%-age
0	954,83	0	0
5	1.055,67	100,84	10,56
10	1.211,96	156,29	14,80
15	1.479,38	267,42	22,06
20	2.024,90	545,52	36,87
25	3.683,30	1.658,40	81,90

### Verlies hypotheekrente-aftrek ( HRA ).

Bij het verlengen van uw hypotheek dient u er rekening mee te houden, dat de HRA op enig moment ( vanaf 1 januari 2031 ) niet meer van toepassing is.

Dit brengt een *forse* verhóging van uw maandlasten met zich mee. De netto-maandlasten worden dan gelijk aan de bruto-maandlasten!

Hierdoor ontstaat een ( nominaal ) *forse netto-sprong*, vanaf het 31<sup>e</sup> jaar.

### CONCLUSIE.

Wanneer u uw hypotheek aan het eind van de looptijd ( veelal 30 jaar ) *niet* kunt aflossen, dan heeft u 3 mogelijkheden:

- 1 ) verlengen van uw hypotheek,
- 2 ) oversluiten van uw hypotheek,
- 3 ) gedwongen verkoop van uw koopwoning.

Het risico bestaat dat de punten 2 en 3 *niet* van toepassing zullen zijn.

Mijn **devies**: begin zo snél mogelijk met af te lossen ( via de **Annuïteit**-hypotheek )!!



## Historische bruto-maandlasten, voor gegeven looptijd en rentevoet.

Tabel C. **Annuïteit**-hypotheek. BRUTO-maandlasten ( K10 - K30 ).

Looptijd = m jaar,  $i = 2,5$  %/jaar. Rente-% = *gemiddelde* jaar-rentevoet, in dát jaar.

Jaar	Hypoth.	Rente-%	K10	K15	K20	K25	K30
1990	60.849	8,72	573,62	405,73	322,44	272,98	240,43
1995	73.967	7,12	697,29	493,20	391,95	331,83	292,26
2000	136.452	5,88	1.286,33	909,85	723,06	612,15	539,15

Stel: uw hoofdsom was in 1990:  $H = 60.849$  Euro ( = landelijk *gemiddelde* ).

Uw geld-verstrekker eist dat u uw eind-schuld ( = 60.849 Euro ) omzet van Aflossingsvrij naar Annuïteit-hypotheek ( met een looptijd =  $m = 10$  jaar, rentevoet =  $i = 2,5$  %/jaar ).

Uw bruto-maandlast neemt dan toe van 126,77 Euro/maand ( Aflossingsvrij ) naar 573,62 Euro/maand ( Annuïteit-hypotheek ).

Bruto-verschil =  $573,62 - 126,77 = 446,85$  Euro/maand = 352,5 %.

Wordt een looptijd = **15** jaar door uw geld-verstrekker toegestaan, dan is het bruto-verschil =  $405,73 - 126,77 = 278,96$  Euro/maand = 220,0 %.

Was uw hoofdsom in 1990:  $H = 90.000$  Euro, dan is het bruto-verschil = 655 Euro/maand (  $m = 10$  jaar ), respectievelijk: 415 Euro/maand (  $m = 15$  jaar ).

Stel: dat u alléén maar een looptijd =  $m = 10$  jaar mag invoeren ( op last van uw geld-verstrekker ). Dan neemt uw bruto-maandlast met een versterkingsfactor = **4,52** tóe ( =  $573,62 / 126,77$ , bij een rentevoet =  $i = 2,5$  %/jaar ): in 1990.

Bij een looptijd = **15** jaar neemt uw bruto-maandlast met een versterkingsfactor = **3,20** tóe ( =  $405,73 / 126,77$ , bij een rentevoet =  $i = 2,5$  %/jaar ): in 1990.

CONCLUSIE: Naarmate de *start*-hoofdsom hóger is, neemt het bruto-verschil ( Annuïteit versus Aflossingsvrij ) stérk toe!

Tabel D. **Aflossingsvrije** hypotheek. BRUTO-maandlasten.

Jaar	Hypoth.	2,5 %	3,5 %	4,5 %	5,5 %
1990	60.849	126,77	177,48	228,18	278,89
1995	73.967	154,10	215,74	277,38	339,02
2000	136.452	284,28	397,99	511,70	625,41



In het navolgende gedeelte bespreek ik 14 zélf ontwikkelde grafieken.  
Momenteel heb ik - grotendeels met betrekking tot hypotheeken -, in de afgelopen decennia, ruim **37.000** zélf ontwikkelde grafieken ontwikkeld!

De voordelen van een grafiek zijn:

- 1 ) géén *wiskundige kennis* nodig van het onderhavige wiskundige model!
- 2 ) géén relevante *computer-programma*, cq. *berekeningen* nodig,
- 3 ) *interpoleren* ( = inschatten van de waarden die tussen 2 ingetekende curven liggen ) is héél eenvoudig,
- 4 ) is er een duidelijke *correlatie* aanwezig, dan kan men hiervoor het gewenste model invoeren ( op basis van de béste correlatie ),
- 5 ) U ziet meteen ( en heel overzichtelijk ) álle trends in de betreffende grafiek!

De *horizontale* as maakt  $6 * 5 * 2 = 60$  interpolatie-waarden mogelijk.

Tussen de maximaal 8 ingetekende curven, kan men gemakkelijk 2 *interpolatie*-curven maken. Totaal dus maximaal:  $60 * ( 7 * 3 + 1 ) = 1.320$  *interpolaties* mogelijk!

Vandaar dat ik zovéél ( zéér informatieve ! ) grafieken ontwikkel...

## ANNUÏTEIT-hypothek. Kenmerkende eigenschappen.

Bij de *Annuïteit*-hypothek is de bruto-maandlast (  $K_m$  ) zéér sterk afhankelijk van de actuele rentevoet (  $i$  ) én van de gekozen looptijd (  $m$  ).

In mijn grafiek B1 ziet u de zéér forse verschillen in de bruto-maandlasten tussen de *Annuïteit*-hypothek en de *Aflossingsvrije* hypothek.

In mijn grafiek B2 toon ik u de bruto-verschillen, in afhankelijkheid van de rentevoet (  $i$  ), bij gekozen looptijd (  $m$  ). Hoe kórter de looptijd: hoe fórs *grotere* bruto-verschillen!

Grafiek B3. Bij gegeven hoofdsom (  $H$  ) toon ik u de fórs bruto-maandlasten tóename, wanneer u - op last van uw geld-verstrekker -, *gedwongen* wordt om over te schakelen ( bij voorgeschreven looptijd ! ) van *Aflossingsvrij* naar de *Annuïteit*-hypothek!

Grafiek B4.  $i$  = Rentevoet = **2,5** %/jaar.  $P = 0$  % ( bruto ).

Hierin toon ik u het bruto-VERSCHIL (  $BV$  ) tussen de *Annuïteit*-hypothek en de *Aflossingsvrije* hypothek (  $P = 0$  % = *marginale* fiscale renteaftrek-percentages ).

*Aflossingsvrije* hypothek: bruto = 187,50 Euro/maand.

Bij een hoofdsom =  $H = 90$  mille Euro geldt ( bruto ):

- 1 )  $m = 30$  jaar:  $BV = 355,61 - 187,50 = 168,11$  Euro/maand,
- 2 )  $m = 25$  jaar:  $BV = 403,76 - 187,50 = 216,26$  Euro/maand,
- 3 )  $m = 20$  jaar:  $BV = 476,91 - 187,50 = 289,41$  Euro/maand,
- 4 )  $m = 15$  jaar:  $BV = 600,11 - 187,50 = 412,61$  Euro/maand,
- 5 )  $m = 10$  jaar:  $BV = 848,43 - 187,50 = 660,93$  Euro/maand.



Grafiek A1 + A2.

Voor gekozen rentevoet (  $i$  ) op de horizontale as, kan men bij gewenste looptijd (  $m$  ), op de verticale as aflezen wat de BRUTO-maandlast (  $K_m$  ) is.

Voor grafiek A1: voor  $i = 3,5$  %/jaar en  $m = 30$  jaar geldt:  $K_{30} = 898,09$  Euro/maand.

Voor grafiek A1: voor  $i = 3,5$  %/jaar en  $m = 20$  jaar geldt:  $K_{20} = 1.159,92$  Euro/maand.

Voor grafiek A2: voor  $i = 3,5$  %/jaar en  $m = 10$  jaar geldt:  $K_{10} = 1.977,72$  Euro/maand.

Voor grafiek A2: voor  $i = 3,5$  %/jaar en  $m = 5$  jaar geldt:  $K_5 = 3.638,35$  Euro/maand.

Grafiek S1.

Voor gekozen Rentevoet:  $i = 5,0$  %/jaar en gewenste tijd (  $N$  ) volgt:

1 )  $N = 10$  jaar: TOTALE Bruto-rentelast = TBR = 91 mille Euro,

2 )  $N = 30$  jaar: TOTALE Bruto-rentelast = TBR = 186 mille Euro.

Grafiek S2.

Voor gekozen Rentevoet:  $i = 5,0$  %/jaar en gewenste tijd (  $N$  ) volgt:

1 )  $N = 10$  jaar: TOTALE AFLOSSING = TA = 38 mille Euro,

2 )  $N = 20$  jaar: TOTALE AFLOSSING = TA = 98 mille Euro.

Grafiek R1.

In deze opmerkelijke grafiek toon ik u: de RENTE-fractie (  $R_f$  ), bij een gekozen tijd.

1 ) Tijd = 10 jaar:  $R_f = 49$  % ( zie: **vet** getekende lijn ),

2 ) Tijd = 15 jaar:  $R_f = 69$  %,

3 ) Tijd = 20 jaar:  $R_f = 85$  %.

Bij Rentevoet =  $i = 2,0$  %/jaar zijn deze RENTE-fracties iets hóger dan bij  $i = 5,0$  %/jaar.

**Conclusie:** Uw TOTALE rentelasten zijn na **15 jaar** voor circa **69 %** betaald, en na **20 jaar** voor circa **85 %**.

**U hoeft dus zeker géén RVP ( rentevaste periode ) = 20 jaar voor uw hypotheek in te stellen! Immers als u teziñertijd OVERSLUIT, dan is de BOETERente , bij RVP = 20 jaar, circa 2,6 maal zo hóóg als bij RVP = 10 jaar!!**

Grafiek R2.

Hierin toon ik u de fõrse *verschillen* in RENTE-fracties tussen de Annuïteit-hypotheek en de Aflossingsvrije hypotheek.

De curve: "NOMINAAL" (  $j = 0$  %/jaar ) is die voor de Annuïteit-hypotheek

(  $j = 0$  %/jaar: géén *jaarlijkse* correcties voor de geld-ontwaarding ).

De hóger gelegen *stippellijn* toont de RENTE-fractie voor DISCONTO-percentage =  $j = 4$  %/jaar.

Grafiek D.

Bij DOORHALEN ( = opzeggen van de hypotheek ) geldt ( bron: CBS ):

1 ) na 11 jaar: is **50 %** doorgehaald,

2 ) na 15 jaar: is **65 %** doorgehaald,

3 ) na 20 jaar: is **80 %** doorgehaald.

**De kans is dus zéér groot dat u binnen 15 jaar deze hypotheek heeft doorgehaald!**



Grafiek P.

U weet waarschijnlijk dat de nominale NETTO-maandlasten bij een Annuïteit-hypothek f6rs toenemen?

$P = \text{marginale fiscale renteaftrek-percentage}$ .

Na 30 jaar is de nominale stijging:

1 )  $P = 42 \%$ : stijging = 46,1 %,

2 )  $P = 52 \%$ : stijging = 64,2 %.

Grafiek B5.

Hierin geef ik de *procentuele* fracties voor: RENTE cq. AFLOSSING

(  $i = 5,0 \%$ /jaar, looptijd =  $m = 30$  jaar ).

In het 10<sup>e</sup> jaar ( cq. 15<sup>e</sup> jaar ) geldt:

1 ) RENTE: 49 % ( cq. 69 % ),

2 ) AFLOSSING: 19 % ( cq. 32 % ).

Bij een l6ger rentepercentage gelden iets h6gere waarden.

Grafiek B6.

Voor gekozen Rentevoet ( X-as ) geldt:

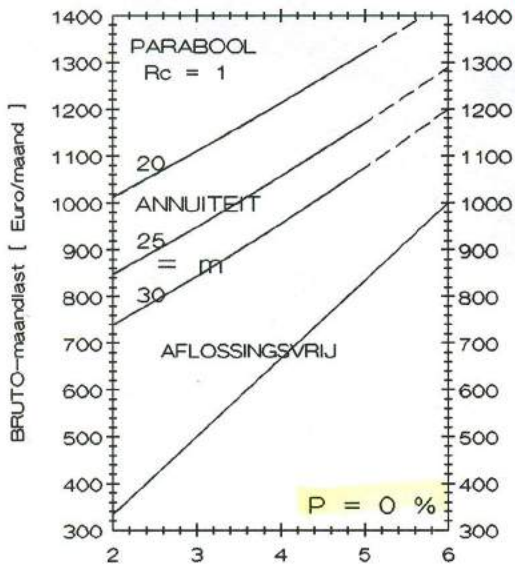
$i = 2,0 \%$ /jaar ( cq.  $i = 4,0 \%$ /jaar ): NETTO-maandlast = NL1 = 600 ( cq. 678 ) Euro per maand ( EERSTE jaar, looptijd =  $m = 30$  jaar,  $P = 42 \%$  ).

Rechter as: de Verhouding = NL1 / BRUTO = 81 % ( cq. 71 % ).

\*\*\*\*\* **Hypothek-SPECIALIST: ing. Pierre OTTEN** \*\*\*\*\*

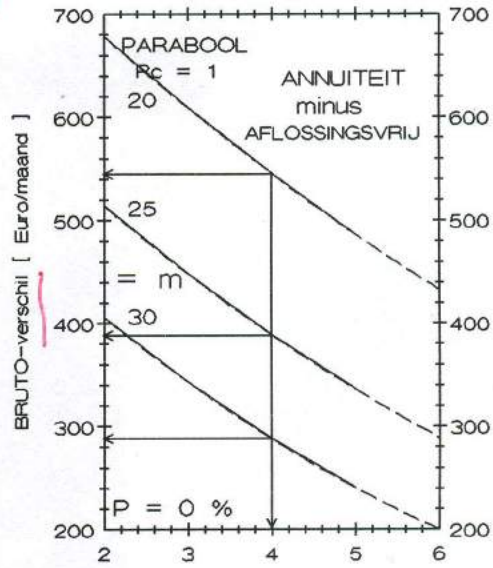


Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**Annuititeit + Aflossingsvrij**



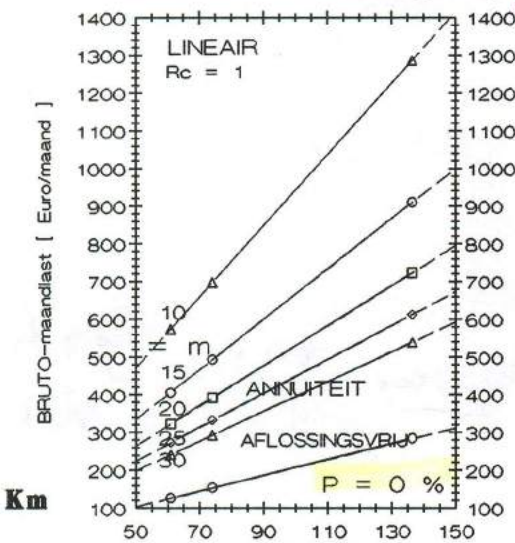
B1

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**Annuititeit + Aflossingsvrij**



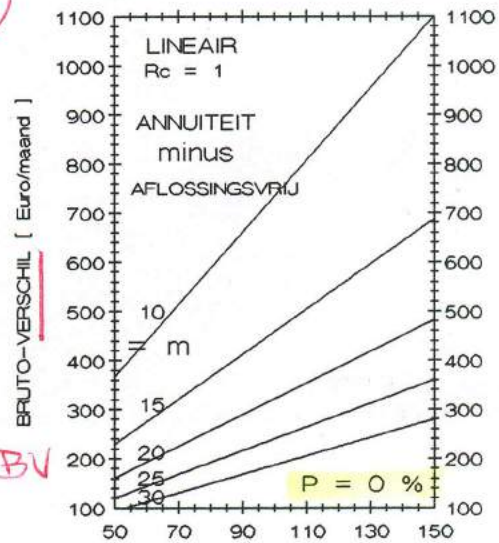
B2

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**Annuititeit + Aflossingsvrij**



B3

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**Annuititeit + Aflossingsvrij**



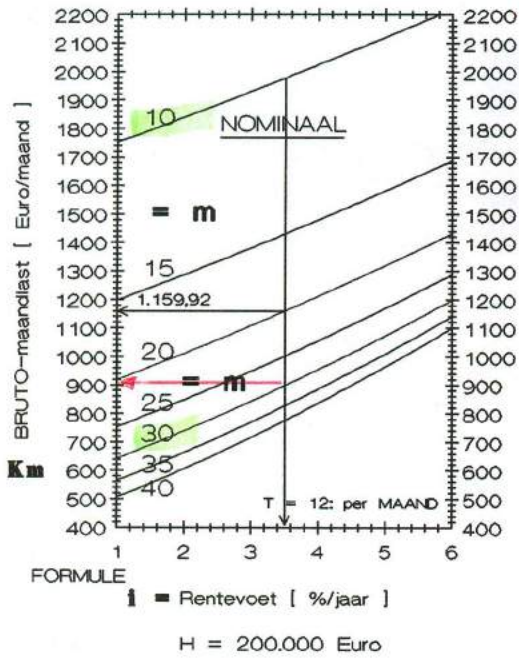
B4

BV



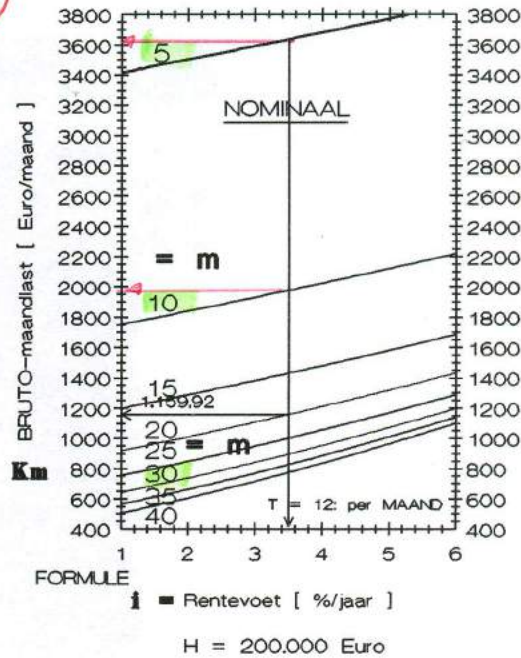
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**ANNUITEIT**

**A1**



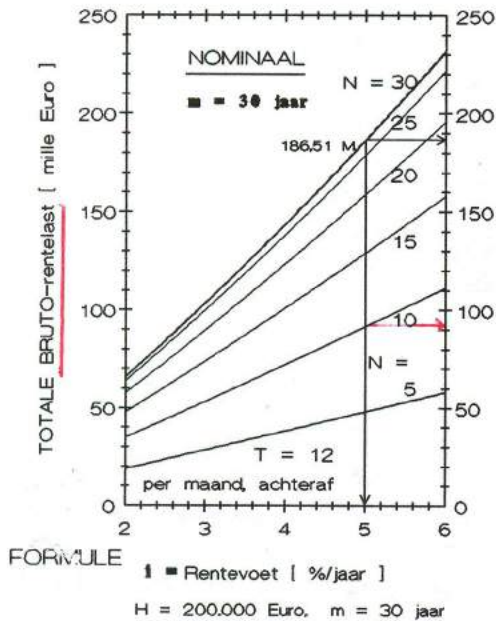
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**ANNUITEIT**

**A2**



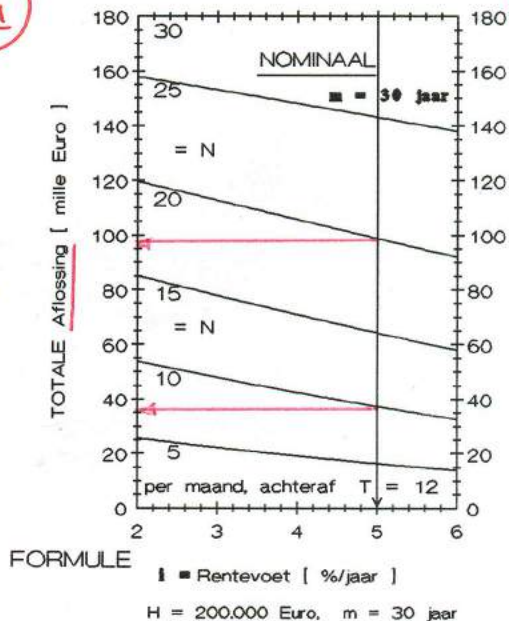
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**ANNUITEIT**

**S1**



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**ANNUITEIT**

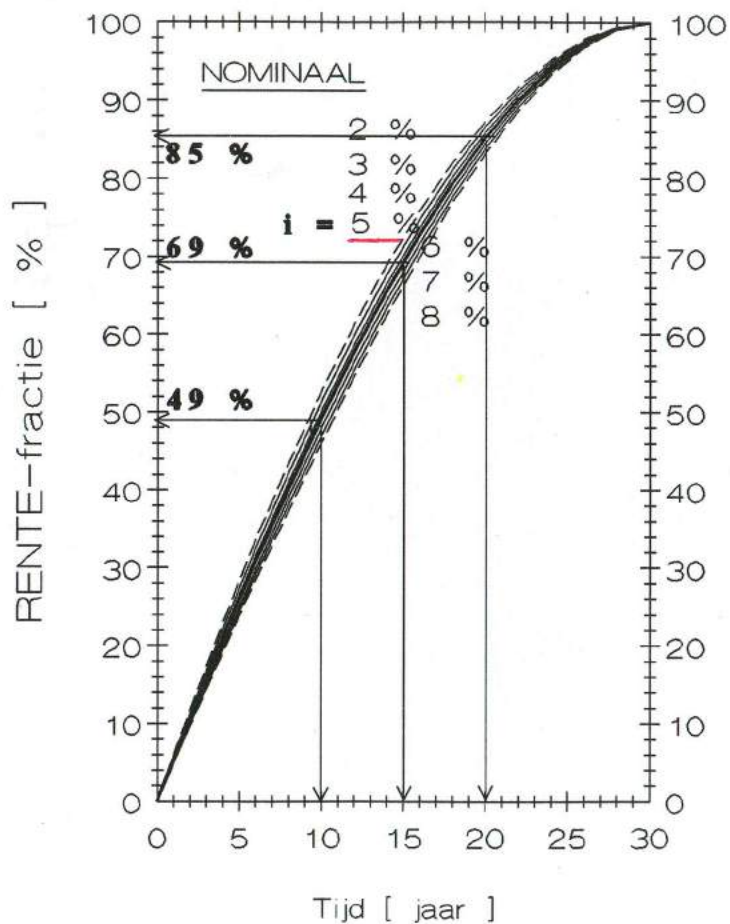
**S2**





Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**Annuïteit-hypotheek**

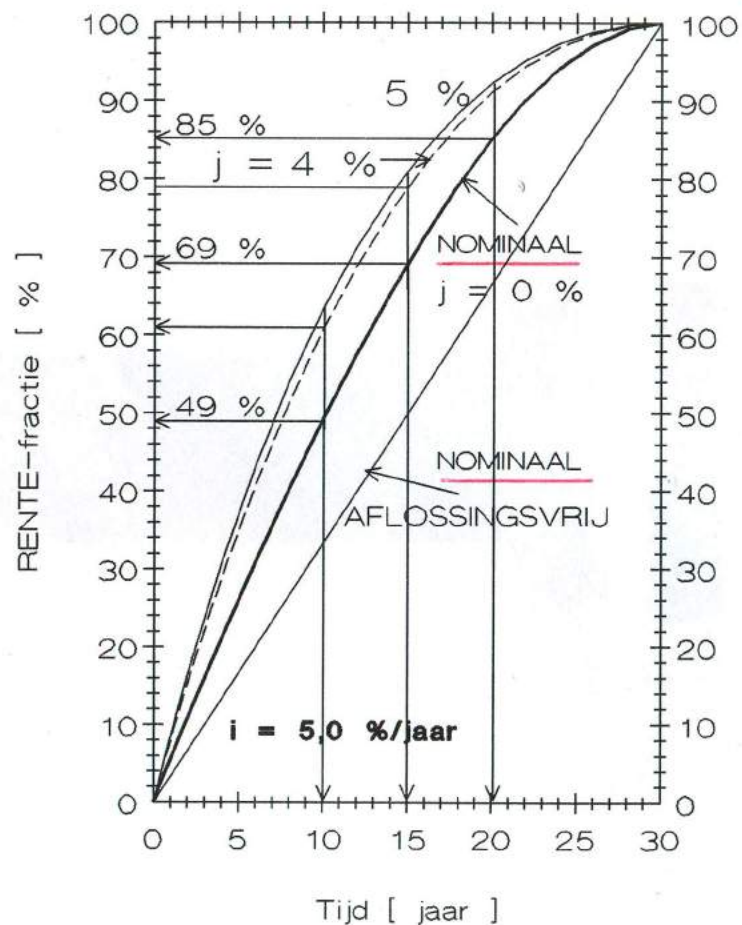
$R_1$



Looptijd = m = 30 jaar

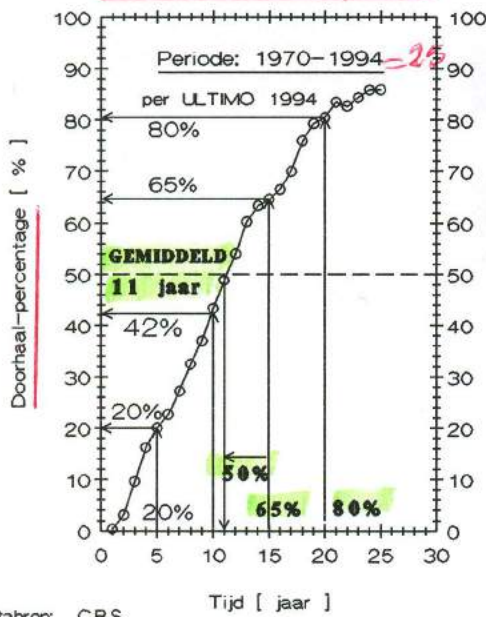
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**Annuïteit-hypotheek**

$R_2$



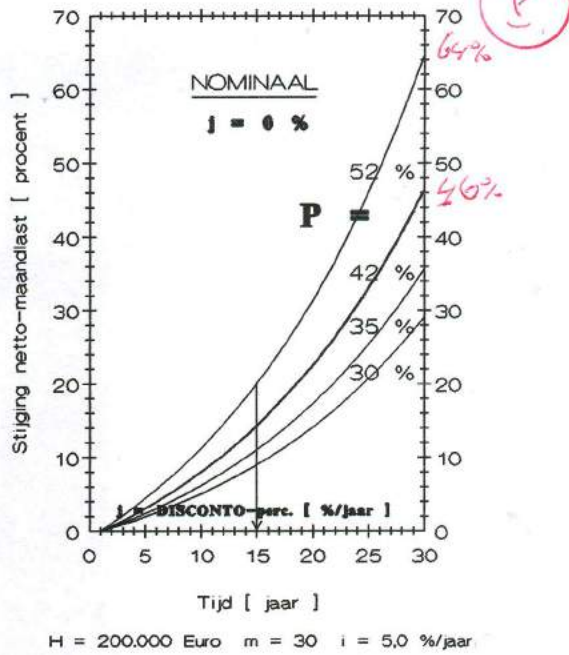
Looptijd = m = 30 jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**Doorhaal-percentage**

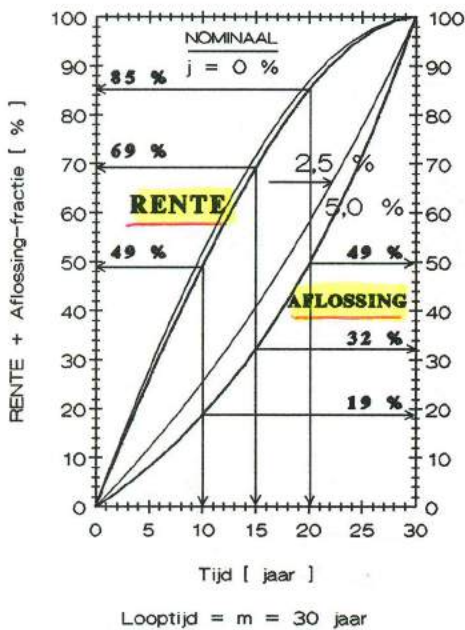


Databron: C.B.S.

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**Annuïteit-hypothek**



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**Annuïteit-hypothek**



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**ANNUITEIT**

