

# Reactie op plan voor Algemeen Pensioenfonds

Geachte heer, mevrouw,

Als reactie op het plan voor het maken van een Wet Algemeen Pensioenfonds, stuur ik u via de link [http://www.internetconsultatie.nl/wet\\_algemeen\\_pensioenfonds](http://www.internetconsultatie.nl/wet_algemeen_pensioenfonds) mijn bevinding van dit plan en een voorstel voor een alternatief. Het alternatief bestaat uit een pensioen en woonplan. Bij het pensioen en woonplan pakken we het dossier pensioenen, wonen en staatsschuld in één gecombineerd plan aan. Deze gecombineerde aanpak is nodig om de beste resultaten te kunnen behalen.

Bij het lezen van het korte stukje introductietekst op de hierboven genoemde site, de hierbij behorende tekst Voorontwerp en Memorie zie ik enerzijds interessante punten waar ik me in kan vinden. En anderzijds punten dat het voorstel zichzelf tegenspreekt.

De trendlijn doortrekken van consolideren zodat er per saldo liefst één en hooguit nog maar een paar pensioenfonds overblijven kan ik me in vinden. Het zoeken naar / bevorderen van besparing op uitvoeringskosten van het pensioensysteem kan ik me ook prima in vinden.

Vervolgens zien we in de beschrijving van het voorstel voor de Wet Algemeen Pensioenfonds een paar merkwaardige punten staan. Zo is het voorstel voor deze nieuwe wet expres zo beschreven dat er meerdere aanbieders voor de dienst Algemeen Pensioenfonds komen. Verder lezen we dat het de bedoeling is dat de bestaande inefficiënte, ontransparante en veel te kostbare regelingen zoveel mogelijk intact blijven. En de organisaties die de dienst Algemeen Pensioenfonds gaan leveren, binnen hun organisatie verschillende soorten pensioenregelingen gaan uitvoeren.

Het geheel van het huidige wetsvoorstel voor Algemeen Pensioenfonds oogt voor mij als een visieloos compromis tussen twee partijen die duidelijk allebei iets anders willen. En tot nu toe geen overeenstemming hebben kunnen bereiken om met een goed voorstel te komen.

Schaalvoordeel kan het beste gerealiseerd worden als er maar één en hooguit nog maar een paar pensioenfonds overblijven. Kostenbesparing kan hierbij verder nog het beste gerealiseerd worden door maar twee standaardregelingen voor iedereen te maken. Namelijk één basisregeling bestaande uit een geblokkeerde spaarrekening. En een aanvullende mogelijkheid om te kiezen of men op het moment dat men met pensioen gaat van het gespaarde bedrag een lijfrente wilt kopen of niet. Dit idee is veruit het goedkoopst, efficiënt, transparant en dienstbaar aan de samenleving. Elk ander voorstel is per definitie VEEL duurder, minder efficiënt, transparant en dienstbaar aan de samenleving.

Het huidige pensioensysteem stamt uit de jaren vijftig van de vorige eeuw. Toen werkte de meeste mensen een lange tijd bij één werkgever en bleef men meestal ook het hele arbeidzame leven in één branche werken. In deze wereld is het begrijpelijk dat we pensioenen op het niveau van bedrijven en of bedrijfstakken organiseren.

Al sinds het begin van deze eeuw krijgt 97% van de mensen die een nieuwe baan beginnen maar een tijdelijk arbeidscontract. En wordt het steeds meer gebruikelijk dat mensen na een korte periode bij een werkgever gewerkt te hebben, over te stappen naar een nieuwe werkgever in vaak ook een andere branche. In deze wereld is het beter om de werknemers als vertrekpunt van het ontwerp van het pensioensysteem te nemen en niet meer de werkgevers en bedrijfstakken. Hier komt bij dat als we echt een Algemeen Pensioenfonds systeem toe gaan passen we enorme kostenbesparing kunnen realiseren bij wonen en financieren van de staatsschuld. En een middel in handen krijgen om het gat in de begroting van de overheid een flink stuk kleiner te maken.

Advies is om ABN-AMRO en SNS bank om te vormen tot één coöperatieve gemeenschapsbank en niet voor ongeveer de helft van de prijs waarvoor we ze gekocht hebben te verkopen (zie berichten in de media). Vervolgstep is deze nieuwe Coöperatieve Bank Nederland (CBN) ook de taak te geven om de pensioenvoorziening te verzorgen. En DNB de opdracht geven om op grond van artikel 149 van de Pensioenwet en alle andere mogelijkheden die we hebben er voor te zorgen dat zo snel mogelijk (bijna) alle pensioenfonds worden opgeheven. En een bedrag van ca. € 1,2 biljoen aan spaargeld bij pensioenfonds en levensverzekeringsmaatschappijen op de levensloopspaarrekening bij CBN wordt gezet.

# PENSIOEN EN WOONPLAN 2014

## Inleiding

Als reactie op berichten in de media dat de overheid met verschillende belangenorganisaties bezig is met het ontwikkelen van plannen voor de woningmarkt en een nieuw pensioensysteem, stuur ik<sup>1</sup> u hierbij een door mij ontwikkeld plan. Dit document bevat een beknopte beschrijving van mijn plan en een samenvatting van cijfers die in de bijlage zijn opgenomen. Het plan bestaat uit de vorming van een Levensloopspaarrekening, nieuwe rekenrente, mogelijkheden om de gespaarde middelen veiliger en effectiever in te zetten. En tot slot een korte beschrijving hoe we met het hiervoor liggende plan een bedrag van € 10 miljard kunnen bezuinigen. Op verzoek kan een nadere uitwerking van dit plan worden gemaakt en de rekenmodellen die bij het maken van dit plan zijn gebruikt worden toegestuurd.

## Levensloopspaarrekening

Al een tijdje wordt gesproken over het invoeren van een nieuw pensioensysteem. Mijn advies is om het probleem bij pensioenen, de woningmarkt en de staatsschuld in een breder perspectief te zien. En om van de pensioenspaarproducten en levensverzekeringsproducten die we nu hebben één nieuwe Levensloopspaarrekening te maken (zie hiervoor bijv. systeem wat in Singapore wordt gebruikt). Ook als de Levensloopspaarrekening niet wordt ingevoerd en alleen als denkkader wordt gebruikt, is het mogelijk om het plan wat in dit document beschreven wordt uit te voeren.

Als we de gespaarde pensioengelden en gelden bij levensverzekeringen bij elkaar optellen zien we dat dit samen ongeveer even groot is als onze totale hypotheekschuld, de totale staatsschuld en het totaal door de woningbouwverenigingen geleende bedrag.

### Indicatie omvang levensloopspaarrekening (x € 1 miljard)

Hypotheekschuld	650	Pensioenspaargeld	1.000
Staatsschuld	450	Spaargeld levensverzekeringen	200
Leningen woningbouwverenigingen	100	Overig	
Overig			
Totaal	€ 1.200		€ 1.200

De Levensloopspaarrekening heeft een aandeel van ca. 75% van het totaal door de huishoudens en niet financiële organisaties gespaard bedrag. Naast de Levensloopspaarrekening hebben huishoudens en niet financiële organisaties samen nog ca. € 350 miljard op spaarrekeningen bij banken staan en nog ongeveer € 50 miljard spaargeld bij beleggingsfondsen staan. Dit betekent dat op ongeveer 97% van al het spaargeld van huishoudens en niet financiële organisaties het hieronder beschreven rentebeleid kan worden toegepast. Alleen bij het deel van het spaargeld wat bij beleggingsfondsen staat zal een afwijkend rendement op worden gegeven.

## Rekenrente / welvaartsvast geld

In praktijk zien we nu een vreemd fenomeen. Namelijk dat Nederland, Europa en Amerika overwegend Christelijk, Joods en Islamitisch landen zijn, die denken en zeggen dat ze een hoge beschaving hebben. Volgens de hiervoor genoemde religies is stelen en rekenen van woeker rente verboden. Echter in praktijk zien we op grote schaal een manier van handelen wat hier haaks op staat.

Bij de manier waarop we nu met de spaarproducten van de nieuw te vormen levensloopspaarrekening omgaan, klotst ongeveer € 1,2 biljoen de wereld rond op zoek naar rendement wat er niet is. Hoezo rendement wat er niet is? Op macro niveau bestaat in praktijk niet zo iets als rente "krijgen". Er is altijd iets of iemand, die in welke vorm dan ook, waar dan ook ter wereld deze rente / rendement betaald. In z'n algemeenheid betalen wij deze rente zelf in de vorm van rente in onze hypotheek, huren, staatsschuld, alle overige goederen en diensten die we kopen. En daarnaast ook via verpesten van het milieu en vertrappen van mensenrechten etc. (zie berichten in de media over pensioenfondsen die beleggen in kernenergie, kernwapens en clusterbommen etc.).

<sup>1</sup> H. v. Steenbergen, hans2010@hetnet.nl

Als we de stijging van de lonen, prijzen en de rente die we op spaargeld (de hiervoor genoemde € 350 miljard) bij banken krijgen, in Nederland en andere landen voor een lange tijd op een rijtje zetten (zie tabel hier onder), zien we dat die structureel met elkaar in de pas lopen en de theorie van gebruik van inflatievrij “Welvaartsvast geld” in hoge mate bevestigen.

Gemiddelde in Nederland (per jaar)	1970 t/m 2013	1980 t/m 2013
Hypotheekrente	7,0%	6,5%
Rente op staatschuld	5,7%	6,1%
Huurverhoging	4,7%	3,8%
Norm rente(1)(2)	4,7%	2,9%
Loonsverhoging(3)	4,2%	2,4%
Toename bouwkosten(3)	4,2%	2,4%
Inflatie	3,6%	2,5%
Spaarrente bij een bank	3,2%	2,8%

1) Norm voor hypotheekrenten, staatsschuld en leningen w oningbouw verenigingen.

2) Gemiddelde jaarlijkse loonsverhoging + 0,5% marge voor banken en pensioenfondsen etc.

3) Norm voor jaarlijkse huurverhoging.

Met gebruik van de Gulden en de Euro zien we dat in de periode van 1970 t/m 2013 de lonen in ons land gemiddeld zijn verzesvoudigd. En dat deze loonsverhoging voor 95% bestond uit correctie voor inflatie. Bij gebruik van Welvaartsvast geld zouden de lonen in deze periode gemiddeld ongeveer gelijk gebleven zijn en de prijzen gemiddeld ongeveer met 14% zijn gedaald.

Inkomensontwikkeling in Nederland	1970	2013	Vershil
Modaal jaarsalaris incl. vakantietoelage	€ 5.600	€ 33.600	€ 28.000
Consumentenprijsindex	100	460	360
Jaarloonindex	100	600	500
Reële loonsverhoging / koopkracht index	100	116	16
Modaal jaarsalaris incl. vakantietoelage 1970		100%	€ 5.600
Reële loonsverhoging / koopkrachtverbetering		16%	€ 900
Correctie stijging sociale lasten en pensioenpremie		12%	€ 600
Modaal jaarsalaris incl. vakantietoelage 2013 (prijsniveau 1970)		127%	€ 7.100
Reële loonsverhoging / koopkrachtverbetering		3%	€ 900
Correctie stijging sociale lasten en pensioenpremie		2%	€ 600
Correctie voor inflatie		95%	€ 26.500
Totaal loon- en prijscorrectie / loonsverhoging (1970 - 2013)		100%	€ 28.000
Gemiddelde loonsverhoging per jaar (1970 - 2013)			4,2%
Gemiddelde loonsverhoging per jaar (1980 - 2013)*			2,4%

\* In deze periode was de inflatie gemiddeld 2,5% per jaar.

Bron: CPB.

Welvaartsvast geld is een theoretische valuta die ik de naam URA heb gegeven. Deze naam bestaat uit samentrekking van de woorden Uren en Arbeid. Bij invoering van dit geldsysteem is de waarde van 1 URA gelijk aan die van 1 Standaard arbeidsuur. Dit blijft zo tot dat er een ander geldsysteem wordt ingevoerd. Bij de URA zien we dat als de arbeidsproductiviteit stijgt de prijzen omlaag gaan en als de arbeidsproductiviteit daalt de prijzen omhoog gaan. Hier wordt niet gepleit om de URA in te voeren, wel om het te gebruiken als een systeem waar we het rentebeleid / de rekenrente op baseren.

Op dit moment wordt de hoogte van de rente met name door de financiële instellingen zelf bepaald. Naast het woekerpolis en het Libor en Euribor schandaal wat vorig jaar aandacht in de media kreeg zien we in praktijk al een lange tijd nog een groot aantal voorbeelden dat dit niet goed werkt.

Alternatief is om de sociale partners, bestaande uit werkgevers en werknemers, voortaan zelf de hoogte van de rente te laten bepalen die we op de levensloopspaarrekening krijgen en over de hypotheek, de staatsschuld en versleuteld in de huren moeten betalen. Het idee hierbij is dat de sociale partners net als nu samen afspreken hoeveel procent loon- en prijsverhoging men in het komende jaar wil hebben. Dit percentage wordt dan op de levensloopspaarrekening vergoed. Aan mensen met een hypotheek, over de staatsschuld en leningen aan woningbouwverenigingen wordt hierboven op nog een toeslag van een half procent in rekening gebracht. Om de kosten te dekken van de financiële organisatie(s) die het beheer van de levensloopspaarrekening, hypotheek, staatsschuld en leningen aan woningbouwverenigingen verzorgt (verzorgen). De bedoeling is dat de hoogte van deze rente in principe eenmaal per jaar wordt vastgesteld. En alleen als de loon- en prijsontwikkeling in een jaar te sterk afwijkt dat in de loop van het jaar de hoogte van deze rente wordt aangepast.

Het hiervoor genoemde rentebeleid sluit het beste aan op werken met inflatievrij welvaartsvast geld, is voor alle mensen het meest eerlijk en neutraal. En sluit ook aan op de theorie over tijdvoordeelvoeten etc. wat op universiteiten wordt onderwezen. Ook past dit bij het streven om ons beschavingsniveau op een hoger plan te brengen en wat de hiervoor genoemde religies al eeuwen lang "adviseren". Met dit rentebeleid zorgen we er ook voor dat het zichtbaarder wordt dat we met de jaarlijkse "rituele dans" van de lonen en prijzen verhogen elkaar op grote schaal voor de gek houden. En dat het misschien een goed idee is om hier mee te stoppen (hier kunnen we > € 42 miljard rente per jaar mee besparen).

Het hiervoor genoemde tarief van 0,5% voor de toeslag voor het dekken van kosten voor de financiële instelling(en) die de Levensloopspaarrekening en de hierbij behorende leningen mogelijk te maakt (maken). Is gebaseerd op de marge die pensioenfondsen in Nederland nu ook hanteren. En banken in Denen Marken bij hun Hypotheek Obligatiesysteem volgens de wet maar aan de klant mogen rekenen. Bij beide hiervoor genoemde punten is in praktijk een lange tijd bewezen dat dit kan.

Een marge van een half procent per jaar op een balans van € 1,2 biljoen levert € 6 miljard per jaar op. Dit is ca. € 465 per deelnemer aan een pensioenregeling per jaar. Ter vergelijking, de kosten van de Sociale Verzekering Bank voor uitvoering van de AOW zijn € 46 per AOW ontvanger per jaar. Het grote kostenverschil zit in een paar punten. Bij uitvoering van de AOW hoeft geen rekening gehouden te worden met vermogenskosten. Bij het hiervoor liggende plan voor de Levensloopspaarrekening / pensioensysteem moet wel rekening met vermogenskosten worden gehouden. De vermogenskosten zijn ongeveer de helft van de hiervoor genoemde € 6 miljard per jaar. De vermogenskosten bestaan uit kosten voor afschrijving op oninbare vorderingen en zorgen dat het bedrag aan eigen vermogen (3% tot 5% van het balanstotaal) van de uitvoerende organisatie(s) jaarlijks in gelijke mate meegroeit met het bedrag aan spaargeld bij de Levensloopspaarrekening gerelateerde spaarproducten. Zonder dat we hier ergens anders middelen voor vandaan hoeven te halen. Bij een financieel systeem wat dienstbaar is aan de samenleving, is de rest van de € 6 miljard per jaar voldoende om hier de kosten voor uitvoering van het nieuwe pensioensysteem, hypotheek, leningen aan de overheid en de woningbouwverenigingen te betalen. En blijft er nog geld over om overige kosten voor uitvoering van het financiële systeem te betalen. Nadere bespreking hiervan valt buiten het bestek van dit document.

In praktijk zien we in Nederland dat banken etc. bij financiering van de staatsschuld, leningen aan woningbouwverenigingen en mensen met een hypotheek een hogere marge in rekening brengen. Als gevolg hiervan heeft de overheid in Nederland in de periode van 1970 t/m 2013 een bedrag van ongeveer € 93 miljard te veel aan rente betaald. En betalen mensen met een hypotheek gemiddeld ruim 2% per jaar teveel rente. Op een hypotheek van € 230.000 betekent dit dat mensen nu in 30 jaar gemiddeld ongeveer € 100.000 teveel rente betalen (is winst voor de banken). Bij 2% lagere rente versleutelen in de huren die de sociale woningbouwverenigingen nu in rekening brengen kunnen de huren gemiddeld met ongeveer 20% worden verlaagd (zie bijgesloten rekenmodellen).

Eerste reactie van veel mensen is dat bij een lage rekenrente wat bij gebruik van het principe van welvaartsvast geld wordt toegepast. De te betalen pensioenpremies dan toch wel erg hoog moeten zijn om een goed pensioen op te kunnen bouwen. Bij berekeningen die met bijgesloten rekenmodel zijn gemaakt zien we dat dit niet het geval is. Sterker nog dat de pensioenpremies die we nu moeten betalen gemiddeld fors hoger zijn dan wat bij gebruik van het principe van welvaartsvast geld nodig

zou zijn. Dit is door de Alternatief voor vakbond<sup>2</sup> en door het CPB bevestigd. Bij een systeem waarbij mensen in 40 jaar hun pensioen opbouwen betalen werknemers bij bedrijven nu 5% van hun inkomen meer pensioenpremie en ambtenaren 8% van hun inkomen meer pensioenpremie. Bij een systeem waarbij mensen in 45 jaar hun pensioen opbouwen is dit verschil nog groter.

Dit roept de vraag op hoe kan dit? Waar blijven al die mooie beleggingsresultaten die volgens de pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen met over de hele wereld zoeken naar rendement zouden worden behaald? Dit mogen de pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen zelf uitleggen. Mijn conclusie (bevestigd door CPB en Alternatief voor vakbond) is dat in het verleden bij de gehanteerde rekenrente, betaalde premies, berekening van de dekkingsgraden, het gevoerde beleggingsbeleid en structuur van het pensioensysteem een aantal grote fouten zijn gemaakt.

Dit komt mede door het feit dat het huidige systeem nu onnodig complex en ontransparant is. Bij gebruik van welvaartsvast geld is (omdat we rente en loonsverhoging in de formule tegen elkaar weg kunnen strepen) het berekenen van de te betalen pensioenpremie heel eenvoudig. Ook al veranderd de verhoging van de lonen en de hieraan gekoppelde pensioenen in de periode van 40 tot 45 jaar pensioen opbouwen en gemiddeld 15 jaar genieten van het pensioen nog zo sterk. Het percentage wat mensen van hun inkomen aan pensioenpremie moeten betalen blijft hierbij altijd gelijk. Ook valt voor de klant veel winst te behalen als we het huidige nodeloos complexe en ontransparante systeem sterk vereenvoudigen.

De formule voor het berekenen van de te betalen pensioenpremie komt bij gebruik van welvaartsvast geld in essentie op het volgende neer. Het aantal jaren dat we (verwachten) van ons pensioen (te) genieten x het percentage voor de hoogte van het pensioen ten opzichte van ons (laatst) verdiende loon / het aantal jaren dat we pensioen sparen (15 jaar pensioen x 70% / 45 jaar pensioen sparen = 23%). De belangrijkste correctie die hierop gemaakt moet worden is het effect wat de AOW in het te ontvangen pensioen heeft. Rekeninghoudende met deze correctie komt de pensioenpremie bij gebruik van het systeem met welvaartsvast geld fors lager uit dan wat we nu aan pensioenpremie betalen. In bijgesloten rekenmodel kunt u duidelijk zien hoe dit precies wordt berekend.

### **Maximale leenbedrag / gespaarde middelen veiliger en effectiever inzetten**

Juist bij het opbouwen van een pensioen willen de meeste mensen een hoge zekerheid hebben dat ze het door hen gespaarde bedrag ook terug krijgen. Om aan deze wens tegemoet te kunnen komen is het nodig dat de pensioen/levensloopspaarrekening spaargelden voldoende veilig worden belegd. In de huidige situatie op grote schaal deze spaargelden gebruiken om hier de staatsschuld en de hypotheek mee te financieren lijkt hierbij op het eerste gezicht niet wenselijk. Of dit zo is hangt in sterke mate af van de voorwaarden waarop we deze spaargelden voor financiering van hypotheek en de staatsschuld etc. gebruiken.

Bij het verstrekken van een lening moet altijd bekeken worden of de lening ten opzichte van het inkomen van degene die de lening neemt niet te hoog is, zodat de leningnemer in staat is om de lening met rente terug te betalen. En dat er als garantie voor de lening voldoende onderpand is.

In Europees verband hebben we afgesproken dat overheden geen groter bedrag mogen lenen dan 60% van hun nationaal inkomen. Uitgaande van deze norm kunnen we in 2014 via de levensloopspaarrekening maximaal € 375 miljard aan de overheid lenen. Volgens het CBS is de waarde van alle gebouwen, infrastructuur, productie en vervoermiddelen van de overheid bij elkaar opgeteld ca. € 390 miljard waard. Dit is excl. grond (speculatieve bubbel), gasvoorraden (moet nog uit de grond gepompt worden), aandelen in ABN-AMRO, SNS, KLM en overige bezittingen van de overheid.

Het bedrag wat we eind 2013 in ons land aan staatsschuld hebben is ca. € 450 miljard. Dit bedrag is incl. twee grote fouten die in het verleden zijn gemaakt. De ene fout is in de vorige paragraaf al genoemd en bestaat uit het feit dat de overheid in de periode van 1970 t/m 2013 ca. € 93 miljard teveel rente over de staatsschuld heeft betaald. De andere fout bestaat uit het feit dat de overheid met name in de jaren '80 / '90 ongeveer € 30 miljard te weinig pensioenpremie aan het ABP heeft betaald. Als we de huidige staatsschuld met deze twee punten corrigeren zien dat per saldo een bedrag aan staatsschuld overblijft wat met de levensloopspaarrekening veilig gefinancierd kan worden.

---

<sup>2</sup> <http://www.avv.nu/home.htm>

Advies aan de overheid is om een beleid te voeren waarbij in vier jaar tijd de twee hiervoor genoemde fouten worden gerepareerd. Dit kan door een beleid te voeren wat er op gericht is de omvang van de financiële sector op een beheerste manier kleiner te maken (consolideren en balans verkorten, zie info DNB etc.). Zodat alleen het deel wat voor de samenleving nodig is over blijft en de rest komt te vervallen. Hierdoor vallen voldoende reserves vrij dat deze twee problemen kunnen worden opgelost. Dit idee sluit aan op het advies van organisatie SOMO, in haar rapport “Het financiële overgewicht van Nederland”<sup>3</sup> en het advies wat in deze<sup>4</sup> video van de universiteit van Groningen wordt gegeven.

Bij het verstrekken van hypotheekleningen aan particulieren zien we dat banken overwegend het beleid hier voor bepalen. Dit is een belangrijke oorzaak van de grote prijsschommelingen die we bij woningen in de periode van 1628 tot en met 2013 in Nederland hebben gezien. En ook in andere landen zien. Uitleg hoe dit werk is voor een belangrijk deel te zien in deze<sup>5</sup> video van de universiteit van Groningen.

Als gevolg van het door de banken (en de overheid) gevoerde beleid betaalde we in 2012 gemiddeld ongeveer € 228.000 voor een woning. De nieuwbouwkosten van een gemiddelde woning is excl. kale grondprijs (speculatieve bubbel) maar € 160.000. De combinatie teveel voor aanschaf van een woning moeten betalen en gemiddeld ook 2% per jaar teveel hypotheekrente moeten betalen betekent dat een huishouden bij dit rekenvoorbeeld in 30 jaar ongeveer € 200.000 (twee honderd duizend euro) teveel kosten voor het aanschaffen en gebruik van de woning moet betalen. (Ondanks dat we in ons land graag denken en zeggen dat we een hoge “beschaving” etc. hebben, doen we dit elkaar aan).

Opbouw hypotheekschuld	Huishouden(1)	Nederland(1)
Totale hypotheek	214.000	650
Gezonde / eerste hypotheek(2)	144.000	450
	70.000	200
Kwijt te schelden i.v.m. zorgplicht(3)	36.000	36
Aan hypotheek gekoppeld spaargeld(4)	8.000	64
Saldo / tweede hypotheek	26.000	100
Gemiddelde verkoopprijs in 2012	228.000	
Nieuwbouwkosten excl. kale grondprijs (bubbel)	160.000	

1) Bedrag bij een voorbeeld huishouden / bedragen x € 1 miljard.

2) Max. 90% nieuw bouw kosten excl. kale grondprijs (bubbel) / overdrachtsprijs.

3) Banken hebben mensen meer geld geleend dan volgens de wettelijke zorgplicht mag.

4) Geschat bedrag op alle aan hypotheekleningen gekoppelde spaarproducten.

Eerste stap voor het stabiliseren van de prijzen van woningen en zorgen dat de prijzen gaan dalen naar een niveau dat er geen speculatieve bubbels meer zijn, is nog maar hypotheekleningen verstrekken ter hoogte van maximaal 90% van de waarde van de woning (zie advies van Klaas Knot van DNB). In de landen om ons heen en een groot aantal andere landen kunnen mensen maximaal maar 70% tot 80% van de waarde van de woning lenen. En blijkt dat dit nog steeds niet voldoende is om grote schommelingen in de prijzen van woningen en speculatieve bubbels te voorkomen.

Tweede stap is nader bepalen wat we met de waarde van een woning bedoelen. Als we uit gaan van de marktwaarde / de waarde wat bij overdracht bij de notaris wordt betaald, zien we in praktijk overal dat de hiervoor genoemde maatregel niet voldoende werkt. Advies is voor de waarde van de woning uit te gaan van de nieuwbouwkosten excl. kale grondprijs (speculatieve bubbel), gecorrigeerd voor de staat van onderhoud. En hier een hypotheek van maximaal 90% op geven. En als mensen bij de notaris minder dan de taxatiewaarde betalen, maximaal maar 90% van dit lager bedrag lenen. In bovenstaand plaatje is dit weergegeven met gezonde eerste hypotheek van € 144.000, op een woning wat € 160.000 kost om te bouwen en in 2012 gemiddeld voor € 228.000 werd verkocht. Verwachting is dat het gezonde deel van de hypotheekleningen op landelijk niveau ongeveer € 450 miljard is. Dit deel van de hypotheekleningen kan door de levensloopspaarrekening op een veilige manier worden gefinancierd.

<sup>3</sup> [http://somo.nl/publications-nl/Publication\\_3890-nl](http://somo.nl/publications-nl/Publication_3890-nl)

<sup>4</sup> <http://www.youtube.com/watch?v=ctLc31foiZE>

<sup>5</sup> <http://www.youtube.com/watch?v=nyGKs-M8SeU>



Niet alleen bij de overheid, maar ook bij het verstrekken van leningen aan particulieren moet bekeken worden of de lening ten opzichte van het inkomen van degene die de lening neemt niet te hoog is. Hier hebben we in Nederland de wettelijke zorgplicht voor ingevoerd. In praktijk blijkt dat banken toch nog ongeveer € 36 miljard meer aan hypotheekleningen hebben verstrekt dan wat volgens de regels van deze zorgplicht mag<sup>6</sup>. Advies aan de overheid is om net als in IJsland aan financiële organisaties op te dragen om binnen maximaal vier jaar dit deel van de hypotheekschuld kwijt te schelden<sup>7</sup>.

De financiële organisaties kunnen dit verlies onder andere betalen door een flinke balansverkortingsmaatregel toe te passen. De eerste stap hierbij is het spaargeld wat nu op alle aan hypotheekleningen gekoppelde spaarproducten zoals, spaarhypotheek, beleggingshypotheek, levensverzekeringen en bankspaarproducten staat direct boetevrij op de openstaande hypotheekschulden in mindering te brengen. In combinatie met gericht beleid wie de financiering van hypotheekleningen, leningen aan woningbouwverenigingen en de staatsschuld op zich neemt kan in eerste instantie de balans van de financiële sector al een flink stuk kleiner worden gemaakt. Daarnaast is het zo dat pensioenfondsen nu ongeveer een bedrag ter grootte van de helft van hun balans hebben uitbesteed aan beleggingsfondsen. Door hier mee te stoppen kan de balansomvang van de financiële sector met nog eens ongeveer een half biljoen euro kleiner worden gemaakt.

Uitgaande van gemiddeld 4% eigen vermogen vallen door de deze twee acties samen vermoedelijk genoeg reserves vrij om de kosten van de hiervoor genoemde kwijtschelding te betalen. Zonder dat we hier de spaarders met een "Bail-in" actie lastig hoeven te vallen (plan van de EU en IMF om een groot deel van de spaargelden af te pakken om banken te "redden").

Wetende dat het fenomeen rente/rendement "krijgen" in z'n algemeenheid niet bestaat, dat we de rente die we denken te krijgen in het algemeen zelf betalen. Roept de vraag op waarom pensioenfondsen gebruik van de dure en overbodige diensten van de beleggingsfondsen (blijven) maken? Vorig jaar zijn in de media hier al berichten over verschenen dat deze organisaties hoge verboden kosten rekenen. En zijn hier in de Tweede Kamer al vragen over gesteld. Waarom maken we met elkaar niet één simpele afspraak dat we het principe van welvaartsvast geld zo dicht mogelijk benaderen. En gebruiken we de aan de levensloopspaarrekening gerelateerde spaargelden niet om hier rechtstreeks de hypotheekleningen, staatsschuld en woningbouwverenigingen mee te financieren?

Na het uitvoeren van de hiervoor genoemde acties blijft er bij een groot aantal huishoudens en op landelijk niveau nog een bedrag aan hypotheekschuld over waar een goede financiering voor geregeld moet worden. In bovenstaand plaatje is dit met de regel Saldo / tweede hypotheek weergegeven. Op korte termijn zit er voor veel mensen praktisch niets anders op dan dat de financiële organisatie die hen de totale hypotheek heeft verstrekt, voor het nog resterende deel een tweede hypotheek te laten verstrekken. En deze lening in een periode van maximaal tien jaar af te lossen.

Advies aan de overheid is om een nieuwe fiscale regeling in te voeren dat mensen net als in Zwitserland via de pensioen/levensloopspaarrekening fiscaal gunstig versneld 10% van de waarde van de woning en de bijkomende kosten voor de overdrachtsbelasting, advies/administratiekosten, notaris en taxatierapport mogen sparen. En dat mensen die al voldoende pensioen/levensloopspaarrekening gerelateerde spaartegoeden hebben opgebouwd. Dit direct boetevrij op wat we hiervoor Saldo / tweede hypotheek hebben genoemd, in mindering mogen brengen. Voor de huishoudens is dit gunstig, want waarom zou je meer rente aan een financiële organisatie betalen voor het verstrekken van de tweede hypotheek, dan wat je op je op spaargeld krijgt? Voor de financiële sector is deze balansverkortingsmaatregel ook gunstig, voor hen vallen hierdoor reserves vrij om hier (op eigen kosten de door hen zelf veroorzaakte) problemen mee op te kunnen lossen.

## **Uitleg hoe we € 10 miljard per jaar kunnen bezuinigen**

Bij het maken van een nieuw pensioensysteem heeft de overheid een poging gedaan om hier gelijktijdig een bezuiniging van € 3 miljard per jaar mee te realiseren. Zoals het er nu naar uit ziet gaat dit niet lukken. Als we niet alleen naar de pensioenen, maar ook naar de financiering van woningen en de staatsschuld kijken, zien we dat we niet € 3 miljard maar ca. € 10 miljard per jaar kunnen besparen.

---

<sup>6</sup> <http://www.ftm.nl/consumenten-volpomp-schuld-rechter-hard-bestraft/>

<sup>7</sup> <http://marketupdate.nl/nieuws/financiele-markten/banken/ijsland-scheldt-gedeelte-hypotheekschulden-kwijt/>

Als we de hypotheekrente gelijkschakelen aan de gemiddelde jaarlijkse loonsverhoging en een toeslag van een half procent voor de bank, daalt de hoogte van de te betalen hypotheekrente gemiddeld met 2% per jaar. Een verlaging van de hypotheekrente met 2% per jaar levert de huishoudens een besparing van € 13 miljard per jaar op. De hypotheekrente aftrek kost de overheid € 12 miljard per jaar en kan door de hiervoor genoemde maatregel worden afgeschaft.

Vergelijking		Huidig	Nieuw
Huidige hypotheek		650	
Gezonde / eerste hypotheek (structureel)			450
Saldo / tweede hypotheek(2)			100
Totale hypotheek (* € 1 miljard)		650	550
Huidige gemiddelde hypotheekrente	4,8%	31	
Gezonde / eerste hypotheekrente(1)	2,8%		13
Saldo / tweede hypotheekrente(2)	4,8%		5
Totale hypotheekrente (* € 1 miljard)		31	17

1) Gemiddelde loonsverhoging in 2013/2014 = 2,3% + 0,5% marge voor de bank.

2) Tijdelijk, w ordt in 10 jaar tijd zo snel mogelijk afgebouwd.

Als we ook bij leningen aan woningbouwverenigingen en de staatsschuld de te betalen rente gelijk schakelen aan de gemiddelde jaarlijkse loonsverhoging plus een toeslag van een half procent per jaar voor het dekken van de kosten van de uitvoerende financiële organisatie(s). Zien we dat ongeveer tweederde van de huurtoeslag kan worden afgeschaft. Dit levert een besparing van ca. € 2 miljard per jaar op. De rente die we over onze staatsschuld betalen is nu historisch laag. Als gevolg hiervan gaat op korte termijn de rente die we op onze staatsschuld moeten betalen met ca. € 1 miljard per jaar omhoog. In de periode van 1970 t/m 2013 zou de overheid met het hiervoor genoemde rentebeleid ca. € 93 miljard minder rente hebben hoeven te betalen dan wat we nu betaald hebben.

Het verlagen van de rente die we aan financiële organisaties betalen betekent dat de inkomsten van deze organisaties dalen. Vraag is kunnen de financiële organisaties deze daling van hun inkomsten dragen of gaan ze dan failliet? Volgens cijfers van DNB en het CBS etc. maakten alleen al de banken in de afgelopen jaren na betaling van de vennootschapsbelasting (winstbelasting) netto ongeveer evenveel winst per jaar als wat de hypotheekrente aftrek per jaar kost. Hypotheken, lening aan de overheid en woningbouwverenigingen worden nu voor een deel ook door de pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en beleggingsinstellingen gefinancierd. Dit betekent dat er voldoende ruimte is om deze verlaging van hun inkomsten door te kunnen voeren.

De verlaging van de winst van de financiële organisaties betekent dat de opbrengst van de vennootschapsbelasting met ongeveer € 3 miljard per jaar daalt. De combinatie van afschaffen van de hypotheekrente aftrek, tweederde verlagen van de huurtoeslag, op korte termijn ca. € 1 miljard per jaar meer rente op onze staatsschuld betalen en € 3 miljard per jaar lagere ontvangsten van de vennootschapsbelasting levert per saldo een besparing van ca. € 10 miljard per jaar op.



WONINGWAARDEPLANNER	Reële taxatiewaarde		Betalen bij notaris	Vershil (4)(5)
Gemiddelde woning in Nederland	350	m3 € 260	€ 91.000	
Bergruimte / garage		m3 € 145	€ 0	
Kelder		m3 € 215	€ 0	
Dakkapel		m1 € 955	€ 0	
Carport / overkapping		m2 € 165	€ 0	
Overig				
Nutsvoorzieningen gemeente(1)(2)			€ 19.000	
Subtotaal			€ 110.000	
Toeslag		20%	22.000	
Totaal excl. BTW			€ 132.000	
BTW		21%	27.720	
Totaal nieuwbouwkosten incl. BTW			€ 159.720	
Correcties i.v.m. staat van onderhoud etc.			€ 280	
Kalegrond (speculatieve bubbel)			68.000	68.000
Totaal woningwaarde(3)			€ 160.000	€ 228.000
Geplande looptijd van de hypotheek in jaren	30		30	
Verwachte gemiddelde loonsverhoging per jaar	2,5%		2,5%	
Marge voor de bank	0,5%	Eerlijke marge	2,5%	Gemiddelde bank
Totaal door te berekenen kosten per jaar	3,0%		5,0%	
Geplande hypotheekkosten in 30 jaar		€ 244.892	€ 444.952	€ 200.059
Geplande hypotheekkosten per maand		€ 680	€ 1.236	€ 556

1) Aanlegkosten riolering, gas, water, elektra, kabel en de straat in de woonwijk.

2) Deze kosten zijn normaal onderdeel van de grondkosten.

3) Werkelijke waarde is afhankelijk van woningtype, afwerkingsniveau en staat van onderhoud.

4) Kosten als gevolg van vermoedelijke speculatieve bubbel in de prijs van de woning.

5) Kosten als gevolg van bovenmatige kosten (winstmarge) die banken gemiddeld in rekening brengen.

Bouwleges-toets / bouwkosten per m <sup>3</sup>	
Appartement	€ 320
Bungalow / luxe appartement	€ 415
Gemiddelde woning in Nederland	€ 260
Halfvrijstaande woning (één)	€ 265
Halfvrijstaande woningen (meer)	€ 225
Recreatiewoning	€ 200
Rijtjeswoning (één)	€ 220
Rijtjeswoningen (meer)	€ 195
Vrijstaande woning	€ 320

Toeslag	
Regiekosten	10%
Winstmarge	3%
Architect & constructeur	3%
Bouwrente	2%
Bouwvergunning	2%
Totaal toeslag	20%

HYPOTHEEKPLANNER		
Uw bruto jaarinkomen (met uw partner)	€ 34.000	
Taxatiewaarde van uw woning	€ 160.000	
Bedrag wat u bij de notaris voor de woning betaald	€ 160.000	
Maximum hypotheek o.b.v. inkomen(1)	€ 149.600	
Maximum hypotheek o.b.v. taxatiewaarde(1)	€ 144.000	
Maximum hypotheek o.b.v. betaling bij notaris(1)	€ 144.000	
Maximum hypotheek	€ 144.000	
Welk bedrag wilt u lenen	€ 144.000	
Verwachte jaarlijkse loon- en prijscorrectie	2,50%	
Jaarlijkse beheersvergoeding	0,50%	
Totaal loon- en prijscorrectie + kosten	3,00%	
Bedrag wat u bij de notaris voor de woning betaald	160.000	
Overdrachtsbelasting	2,00%	3.200
Eenmalige advies/administratiekosten	0,94%	1.500
Notaris en taxatierapport	0,75%	1.200
Loon- en prijscorrectie + kosten (LPC+K)		76.403
<b>Totaal door u te betalen kosten (30 jaar)(2)</b>	<b>€ 242.303</b>	

AANBETEALING		
Minimaal zelf aan te betalen bedrag	10%	16.000
Vrijwillig extra door u zelf aan te betalen bedrag		-
Overdrachtsbelasting	2,00%	3.200
Eenmalige advies/administratiekosten	0,94%	1.500
Notaris en taxatierapport	0,75%	1.200
<b>Totaal direct zelf te betalen(3)</b>		<b>€ 21.900</b>

**Kosten per maand (30 jaar) € 612**

1) Het laagste van deze drie bedragen is het maximum bedrag w at u kunt lenen.

2) Totaal bedrag w at u zelf moet aanbetalen en bedrag w at u in 30 jaar nog aan deze hypotheek betaald.

3) Bedrag w at u bij de notaris zelf mee moet brengen, dit bedrag kunt u op Levensloopspaarrekening versneld sparen.

Jaar	Lening	Aflossing	LPC+K	Totaal
1	144.000	3.027	4.320	7.347
2	140.973	3.118	4.229	7.347
3	137.856	3.211	4.136	7.347
4	134.645	3.307	4.039	7.347
5	131.337	3.407	3.940	7.347
6	127.930	3.509	3.838	7.347
7	124.422	3.614	3.733	7.347
8	120.807	3.723	3.624	7.347
9	117.085	3.834	3.513	7.347
10	113.251	3.949	3.398	7.347
11	109.301	4.068	3.279	7.347
12	105.234	4.190	3.157	7.347
13	101.044	4.315	3.031	7.347
14	96.728	4.445	2.902	7.347
15	92.284	4.578	2.769	7.347
16	87.705	4.716	2.631	7.347
17	82.990	4.857	2.490	7.347
18	78.133	5.003	2.344	7.347
19	73.130	5.153	2.194	7.347
20	67.977	5.307	2.039	7.347
21	62.669	5.467	1.880	7.347
22	57.203	5.631	1.716	7.347
23	51.572	5.800	1.547	7.347
24	45.772	5.974	1.373	7.347
25	39.799	6.153	1.194	7.347
26	33.646	6.337	1.009	7.347
27	27.309	6.528	819	7.347
28	20.781	6.723	623	7.347
29	14.058	6.925	422	7.347
30	7.133	7.133	214	7.347
<b>Totaal</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 144.000</b>	<b>€ 76.403</b>	<b>€ 220.403</b>

HUIDIGE GEMIDDELDE HYPOTHEEK		EERLIJKE HYPOTHEEK HUIDIG GELD*		HYPOTHEEK WELVAARTSVAST GELD*	
Jaarinkomen Jan en Anny modaal	€ 50.000	Jaarinkomen Jan en Anny modaal	€ 50.000	Jaarinkomen Jan en Anny modaal	€ 50.000
Hoofdsom hypotheek	€ 225.000	Hoofdsom hypotheek	€ 225.000	Hoofdsom hypotheek	€ 225.000
Jaarlijkse loon- en prijscorrectie	2,5%	Jaarlijkse loon- en prijscorrectie	2,5%	Jaarlijkse loon- en prijscorrectie	0,0%
Gemiddelde marge bij een bank	2,5%	Eerlijke marge voor de bank (max.)	0,5%	Eerlijke marge voor de bank (max.)	0,5%
Totaal doorberekende rentekosten	5,0%	Totaal door te berekenen kosten	3,0%	Totaal door te berekenen kosten	0,5%

Jaar	Jaar inkomen	Annuïteiten hypotheek	Hyp / inkomen	Jaar	Jaar inkomen	Annuïteiten hypotheek	Hyp / inkomen	Jaar	Jaar inkomen	Annuïteiten hypotheek	Hyp / inkomen
1	50.000	14.637	29%	1	50.000	11.479	23%	1	50.000	8.095	16%
2	51.250	14.637	29%	2	51.250	11.479	22%	2	50.000	8.095	16%
3	52.531	14.637	28%	3	52.531	11.479	22%	3	50.000	8.095	16%
4	53.845	14.637	27%	4	53.845	11.479	21%	4	50.000	8.095	16%
5	55.191	14.637	27%	5	55.191	11.479	21%	5	50.000	8.095	16%
6	56.570	14.637	26%	6	56.570	11.479	20%	6	50.000	8.095	16%
7	57.985	14.637	25%	7	57.985	11.479	20%	7	50.000	8.095	16%
8	59.434	14.637	25%	8	59.434	11.479	19%	8	50.000	8.095	16%
9	60.920	14.637	24%	9	60.920	11.479	19%	9	50.000	8.095	16%
10	62.443	14.637	23%	10	62.443	11.479	18%	10	50.000	8.095	16%
11	64.004	14.637	23%	11	64.004	11.479	18%	11	50.000	8.095	16%
12	65.604	14.637	22%	12	65.604	11.479	17%	12	50.000	8.095	16%
13	67.244	14.637	22%	13	67.244	11.479	17%	13	50.000	8.095	16%
14	68.926	14.637	21%	14	68.926	11.479	17%	14	50.000	8.095	16%
15	70.649	14.637	21%	15	70.649	11.479	16%	15	50.000	8.095	16%
16	72.415	14.637	20%	16	72.415	11.479	16%	16	50.000	8.095	16%
17	74.225	14.637	20%	17	74.225	11.479	15%	17	50.000	8.095	16%
18	76.081	14.637	19%	18	76.081	11.479	15%	18	50.000	8.095	16%
19	77.983	14.637	19%	19	77.983	11.479	15%	19	50.000	8.095	16%
20	79.933	14.637	18%	20	79.933	11.479	14%	20	50.000	8.095	16%
21	81.931	14.637	18%	21	81.931	11.479	14%	21	50.000	8.095	16%
22	83.979	14.637	17%	22	83.979	11.479	14%	22	50.000	8.095	16%
23	86.079	14.637	17%	23	86.079	11.479	13%	23	50.000	8.095	16%
24	88.231	14.637	17%	24	88.231	11.479	13%	24	50.000	8.095	16%
25	90.436	14.637	16%	25	90.436	11.479	13%	25	50.000	8.095	16%
26	92.697	14.637	16%	26	92.697	11.479	12%	26	50.000	8.095	16%
27	95.015	14.637	15%	27	95.015	11.479	12%	27	50.000	8.095	16%
28	97.390	14.637	15%	28	97.390	11.479	12%	28	50.000	8.095	16%
29	99.825	14.637	15%	29	99.825	11.479	11%	29	50.000	8.095	16%
30	102.320	14.637	14%	30	102.320	11.479	11%	30	50.000	8.095	16%
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.195.000</b>	<b>€ 439.000</b>	<b>20%</b>	<b>Totaal</b>	<b>€ 2.195.000</b>	<b>€ 344.000</b>	<b>16%</b>	<b>Totaal</b>	<b>€ 1.500.000</b>	<b>€ 243.000</b>	<b>16%</b>

\* Koopkracht is bij beide scenario gelijk (bij beide scenario zijn in 30 jaar de kosten 16% van het inkomen).

HUURPLANNER			
Appartement	200	m3	€ 320 € 64.000
Bergruimte / garage		m3	€ 145 € 0
Kelder		m3	€ 215 € 0
Dakkapel		m1	€ 955 € 0
Carport / overkapping		m2	€ 165 € 0
Overig			
Nutsvoorzieningen gemeente*			€ 19.000
Subtotaal			€ 83.000
Toeslag		20%	16.600
Totaal excl. BTW			€ 99.600
BTW		21%	20.916
Totaal nieuwbouwkosten incl. BTW			€ 120.516
Kalegrond (speculatieve bubbel)			
Correcties i.v.m. staat van onderhoud etc.			
Totaal woningwaarde			€ 120.516
Onderhoudskosten per jaar (% waarde van de woning)			1,0%
Aantal jaren waarin de woning terugverdiend moet worden			30
Gemiddelde loonsverhoging per jaar			2,5%
Correctie gemiddelde huurverhoging per jaar			
Totaal gemiddelde huurverhoging per jaar			2,5%

\* Aanlegkosten riolering, gas, water, elektra, kabel en de straat in de woonwijk.

Bouwleges-toets / bouwkosten per m3	
Appartement	€ 320
Bungalow / luxe appartement	€ 415
Gemiddelde woning in Nederland	€ 260
Halfvrijstaande woning (één)	€ 265
Halfvrijstaande woningen (meer)	€ 225
Recreatiewoning	€ 200
Rijtjeswoning (één)	€ 220
Rijtjeswoningen (meer)	€ 195
Vrijstaande woning	€ 320

Toeslag	
Regiekosten	10%
Winstmarge	3%
Architect & constructeur	3%
Bouwenrente	2%
Bouwvergunning	2%
Totaal toeslag	20%

HUURWONING HUIDIGE RENTE		HUURWONING EERLIJKE RENTE		HUURWONING WELVAARTSVASTGELD	
Gemidd. loonsverhoging per jaar	2,5%	Gemidd. loonsverhoging per jaar	2,5%	Gemidd. loonsverhoging per jaar	0,0%
Gemiddelde marge voor de bank	2,5%	Eerlijke marge voor de bank (max.)	0,5%	Eerlijke marge voor de bank (max.)	0,5%
Totaal rente percentage per jaar	5,0%	Totaal rente percentage per jaar	3,0%	Totaal rente percentage per jaar	0,5%

Jaar	Huur per maand	Huur per jaar	Jaar	Huur per maand	Huur per jaar	Jaar	Huur per maand	Huur per jaar
1	588	7.059	1	470	5.641	1	462	5.541
10	735	8.816	10	587	7.045	10	462	5.541
20	940	11.285	20	752	9.019	20	462	5.541
30	1.204	14.446	30	962	11.545	30	462	5.541
40	-	-	40	-	-	40	-	-
50	-	-	50	-	-	50	-	-
100	-	-	100	-	-	100	-	-
<b>Totaal</b>		<b>€ 310.000</b>	<b>Totaal</b>		<b>€ 248.000</b>	<b>Totaal</b>		<b>€ 166.000</b>

Koopkracht is bij beide scenario gelijk

PENSIOENPLANNER	Huidige Euro	Welvaartsvastgeld
Geboortedatum	19-jan-1992	19-jan-1992
Geslacht	gemiddeld	gemiddeld
Verwachte datum dat uw voor het eerst AOW krijgt	19-jan-2059	19-jan-2059
Datum dat u verwacht met pensioen te gaan	19-jan-2059	19-jan-2059
Uw huidig bruto maandsalaris	€ 2.623	€ 2.623
Tot heden door u gespaard pensioen	€ 0	€ 0
Korting op uw AOW(1)		0%
Gewenste hoogte van het pensioen van het laatst verdiende loon	70%	70%
Verwachte gemiddelde jaarlijkse loonsverhoging	2,5%	0,0%
Uw huidige leeftijd	22,00	22,00
Geplande leeftijd dat u met pensioen gaat	67,00	67,00
Gemiddelde levensverwachting	82,01	82,01
Gepland aantal jaren dat u nu nog pensioen opbouwd	45,00	45,00
Gepland aantal jaren dat u van uw pensioen gaat genieten	15,01	15,01
Uw huidig bruto jaarsalaris incl. 8% vakantietoeslag	€ 34.000	€ 34.000
AOW franchise per jaar	Werknemer € 14.100	€ 14.100
Premieloon voor pensioen	€ 19.900	€ 19.900
Gemiddeld jaarlijks te sparen pensioen, als percentage van het premieloon	16,6%	16,6%
Totaal per jaar te betalen pensioenpremie (eerste jaar)	€ 3.304	€ 3.304
Belastingvoordeel (eerste jaar)	42% € 1.388	42% € 1.388
Netto te betalen pensioenpremie per jaar (eerste jaar)(2)	€ 1.916	€ 1.916
Totaal zelf gespaard pensioen	€ 269.314	€ 148.673
Totaal loon- en prijscorrectie bij opbouwen van uw pensioen	€ 182.332	
Totaal loon- en prijscorrectie bij genieten van uw pensioen	€ 88.367	
Totaal gespaard pensioen	€ 540.013	€ 148.673
AOW uitkering (per persoon)	Alleenstaand € 42.208	€ 13.894
Partnertoeslag(3)	Ja € 0	€ 0
Aanvullend pensioen inkomen per jaar	€ 30.093	€ 9.906
Totaal pensioen per jaar (eerste jaar)	70% € 72.301	70% € 23.800

1) Ieder jaar dat u vanaf uw 15e levensjaar niet in Nederland heeft gewoond en belasting betaald wordt u 2% op uw AOW-uitkering gekort.

2) Letop: niet alle pensioenpremie is voor uw belasting aftrekbaar.

3) Als uw partner een eigen inkomen heeft, is het advies om de partnertoeslag op nee / nul te zetten.

Aantal jaren pensioen opbouwen = 45, verwachte jaarlijkse loonsverhoging = 2,5%

Koopkracht is bij beide scenario gelijk

Leeftijd	Pensioen opbouwen met huidige Euro						Pensioen opbouwen met welvaartsvast geld				
	Jaarsalaris	AOW-franch.	Premie loon	Premie	Loon-pr.cor.	Opbouw	Jaarsalaris	AOW-franch.	Premie loon	Premie	Opbouw
Tot heden gespaard pensioen											
15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	33.952	14.080	19.872	3.299	6.724	10.023	33.953	14.081	19.873	3.299	3.299
23	34.849	14.452	20.397	3.386	6.650	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	6.603
24	35.720	14.813	20.907	3.471	6.566	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	9.907
25	36.613	15.184	21.429	3.558	6.479	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	13.211
26	37.528	15.563	21.965	3.647	6.390	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	16.515
27	38.467	15.952	22.514	3.738	6.299	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	19.819
28	39.428	16.351	23.077	3.831	6.205	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	23.123
29	40.414	16.760	23.654	3.927	6.110	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	26.427
30	41.424	17.179	24.245	4.025	6.011	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	29.730
31	42.460	17.608	24.852	4.126	5.911	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	33.034
32	43.521	18.049	25.473	4.229	5.808	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	36.338
33	44.609	18.500	26.110	4.335	5.702	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	39.642
34	45.725	18.962	26.762	4.443	5.594	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	42.946
35	46.868	19.436	27.431	4.554	5.482	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	46.250
36	48.039	19.922	28.117	4.668	5.369	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	49.554
37	49.240	20.420	28.820	4.785	5.252	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	52.858
38	50.471	20.931	29.541	4.904	5.132	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	56.162
39	51.733	21.454	30.279	5.027	5.010	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	59.465
40	53.027	21.990	31.036	5.153	4.884	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	62.769
41	54.352	22.540	31.812	5.282	4.755	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	66.073
42	55.711	23.104	32.607	5.414	4.623	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	69.377
43	57.104	23.681	33.423	5.549	4.488	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	72.681
44	58.531	24.273	34.258	5.688	4.349	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	75.985
45	59.995	24.880	35.115	5.830	4.207	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	79.289
46	61.495	25.502	35.992	5.976	4.061	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	82.593
47	63.032	26.140	36.892	6.125	3.912	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	85.897
48	64.608	26.793	37.815	6.278	3.759	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	89.200
49	66.223	27.463	38.760	6.435	3.602	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	92.504
50	67.879	28.150	39.729	6.596	3.441	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	95.808
51	69.575	28.853	40.722	6.761	3.276	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	99.112
52	71.315	29.575	41.740	6.930	3.107	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	102.416
53	73.098	30.314	42.784	7.103	2.934	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	105.720
54	74.925	31.072	43.853	7.281	2.756	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	109.024
55	76.798	31.849	44.950	7.463	2.574	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	112.328
56	78.718	32.645	46.073	7.649	2.387	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	115.632
57	80.686	33.461	47.225	7.841	2.196	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	118.936
58	82.703	34.298	48.406	8.037	2.000	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	122.239
59	84.771	35.155	49.616	8.237	1.799	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	125.543
60	86.890	36.034	50.856	8.443	1.593	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	128.847
61	89.063	36.935	52.128	8.654	1.382	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	132.151
62	91.289	37.858	53.431	8.871	1.166	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	135.455
63	93.571	38.805	54.767	9.093	944	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	138.759
64	95.911	39.775	56.136	9.320	717	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	142.063
65	98.308	40.769	57.539	9.553	484	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	145.367
66	100.766	41.788	58.978	9.792	245	10.037	34.000	14.100	19.900	3.304	148.671
67	71	29	41	7	0	7	23	10	14	2	148.673
68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.771.479</b>	<b>€ 1.149.349</b>	<b>€ 1.622.130</b>	<b>€ 269.314</b>	<b>€ 182.332</b>	<b>€ 451.646</b>	<b>€ 1.529.977</b>	<b>€ 634.490</b>	<b>€ 895.486</b>	<b>€ 148.673</b>	



Aantal jaren pensioen genieten = 15, verwachte jaarlijkse loonsverhoging = 2,5%

Koopkracht is bij beide scenario gelijk

Leeftijd	UnitedPeople Pensioen genieten met huidige Euro					UnitedPeople Pensioen genieten met welvaartsvast geld			
	AOW uitkering	Pensioen	Totaal	Loon-pr.cor.	Afbouw	AOW uitkering	Pensioen	Totaal	Afbouw
60	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61	-	-	-	-	-	-	-	-	-
62	-	-	-	-	-	-	-	-	-
63	-	-	-	-	-	-	-	-	-
64	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66	-	-	-	-	-	-	-	-	-
67	42.207	30.043	72.250	10.540	432.143	13.894	9.890	23.784	138.783
68	43.262	30.845	74.107	10.032	411.330	13.894	9.906	23.800	128.877
69	44.344	31.616	75.960	9.493	389.207	13.894	9.906	23.800	118.971
70	45.453	32.406	77.859	8.920	365.721	13.894	9.906	23.800	109.065
71	46.589	33.216	79.805	8.313	340.818	13.894	9.906	23.800	99.159
72	47.754	34.047	81.800	7.669	314.440	13.894	9.906	23.800	89.253
73	48.947	34.898	83.845	6.989	286.531	13.894	9.906	23.800	79.347
74	50.171	35.770	85.942	6.269	257.029	13.894	9.906	23.800	69.441
75	51.425	36.665	88.090	5.509	225.873	13.894	9.906	23.800	59.535
76	52.711	37.581	90.292	4.707	192.999	13.894	9.906	23.800	49.629
77	54.029	38.521	92.550	3.862	158.340	13.894	9.906	23.800	39.723
78	55.380	39.484	94.863	2.971	121.827	13.894	9.906	23.800	29.817
79	56.764	40.471	97.235	2.034	83.390	13.894	9.906	23.800	19.911
80	58.183	41.483	99.666	1.048	42.956	13.894	9.906	23.800	10.005
81	59.638	42.520	102.158	11	447	13.894	9.906	23.800	99
82	611	436	1.047	-	11	139	99	238	-
83	-	-	-	-	-	-	-	-	-
84	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85	-	-	-	-	-	-	-	-	-
86	-	-	-	-	-	-	-	-	-
87	-	-	-	-	-	-	-	-	-
88	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>€ 757.468</b>	<b>€ 540.002</b>	<b>€ 1.297.470</b>	<b>€ 88.367</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 208.549</b>	<b>€ 148.673</b>	<b>€ 357.222</b>	<b>€ 0</b>

GEMIDDELTE LEVENSV ERWACHTING			
Leeftijd	Mannen	Vrouwen	Gemiddeld
0	79,2	82,9	81,0
15	80,1	83,7	81,9
16	80,1	83,7	81,9
17	80,2	83,7	81,9
18	80,2	83,7	81,9
19	80,2	83,7	82,0
20	80,2	83,7	82,0
21	80,2	83,8	82,0
22	80,3	83,8	82,0
23	80,3	83,8	82,0
24	80,3	83,8	82,0
25	80,3	83,8	82,1
26	80,4	83,8	82,1
27	80,4	83,8	82,1
28	80,4	83,8	82,1
29	80,4	83,9	82,1
30	80,5	83,9	82,2
31	80,5	83,9	82,2
32	80,5	83,9	82,2
33	80,5	83,9	82,2
34	80,6	83,9	82,2
35	80,6	84,0	82,3
36	80,6	84,0	82,3
37	80,6	84,0	82,3
38	80,7	84,0	82,3
39	80,7	84,0	82,4
40	80,7	84,1	82,4
41	80,8	84,1	82,4
42	80,8	84,1	82,5
43	80,9	84,2	82,5
44	80,9	84,2	82,6
45	81,0	84,3	82,6
46	81,0	84,3	82,7
47	81,1	84,4	82,7
48	81,1	84,4	82,8
49	81,2	84,5	82,8
50	81,3	84,6	82,9
51	81,4	84,6	83,0
52	81,4	84,7	83,1
53	81,5	84,8	83,2
54	81,6	84,9	83,3
55	81,7	85,0	83,4
56	81,8	85,1	83,5
57	82,0	85,2	83,6
58	82,1	85,3	83,7
59	82,3	85,5	83,9
60	82,4	85,6	84,0
61	82,6	85,7	84,2
62	82,7	85,9	84,3
63	82,9	86,0	84,5
64	83,1	86,1	84,6
65	83,3	86,3	84,8
66	83,5	86,5	85,0
67	83,7	86,6	85,2
68	84,0	86,8	85,4
69	84,2	87,0	85,6
70	84,5	87,2	85,8

INKOMENS ONTWIKKELING	1970	2013	Vershil
Modaal jaarsalaris incl. vakantietoelag	€ 5.600	€ 33.600	€ 28.000
Consumentenprijsindex	100	460	360
Jaarloonindex	100	600	500
Reële loonsverhoging / koopkracht index	100	116	16
Modaal jaarsalaris incl. vakantietoelag 1970		100%	€ 5.600
Reële loonsverhoging / koopkrachtverbetering		16%	€ 900
Correctie stijging sociale lasten en pensioenpremie		12%	€ 600
Modaal jaarsalaris incl. vakantietoelag 2013 (prijsniveau 1970)		127%	€ 7.100
Reële loonsverhoging / koopkrachtverbetering		3%	€ 900
Correctie stijging sociale lasten en pensioenpremie		2%	€ 600
Correctie voor inflatie		95%	€ 26.500
Totaal loon- en prijscorrectie / loonsverhoging (1970 - 2013)		100%	€ 28.000
Gemiddelde loonsverhoging per jaar (1970 - 2013)*			4,2%
Gemiddelde loonsverhoging per jaar (1980 - 2013)			2,4%

\* In jaren '70 reële loonsverhoging, vanaf 1980 is inflatie gemiddeld 2,5% per jaar. Bron: CPB

AOW GERECHTIGDE LEEFTIJD (WET PER 1 JANUARI 2013)			
Geboren	U krijgt AOW in	Uw leeftijd als uw AOW-uitkering ingaat is	
Geboren voor 1 januari 1948	2012	65	
na 31 december 1947 / voor 1 december 1948	2013	65 +	1 maand
na 30 november 1948 / voor 1 november 1949	2014	65 +	2 maanden
na 31 oktober 1949 / voor 1 oktober 1950	2015	65 +	3 maanden
na 30 september 1950 / voor 1 augustus 1951	2016	65 +	5 maanden
na 31 juli 1951 / voor 1 juni 1952	2017	65 +	7 maanden
na 31 mei 1952 / voor 1 april 1953	2018	65 +	9 maanden
na 31 maart 1953 / voor 1 januari 1954	2019	66	
na 31 december 1953 / voor 1 oktober 1954	2020	66 +	3 maanden
na 30 september 1954 / voor 1 juli 1955	2021	66 +	6 maanden
na 30 juni 1955 / voor 1 april 1956	2022	66 +	9 maanden
na 31 maart 1956 / voor 1 januari 1957	2023	67	
na 31 december 1956	2024	67 +	nog niet bekend*

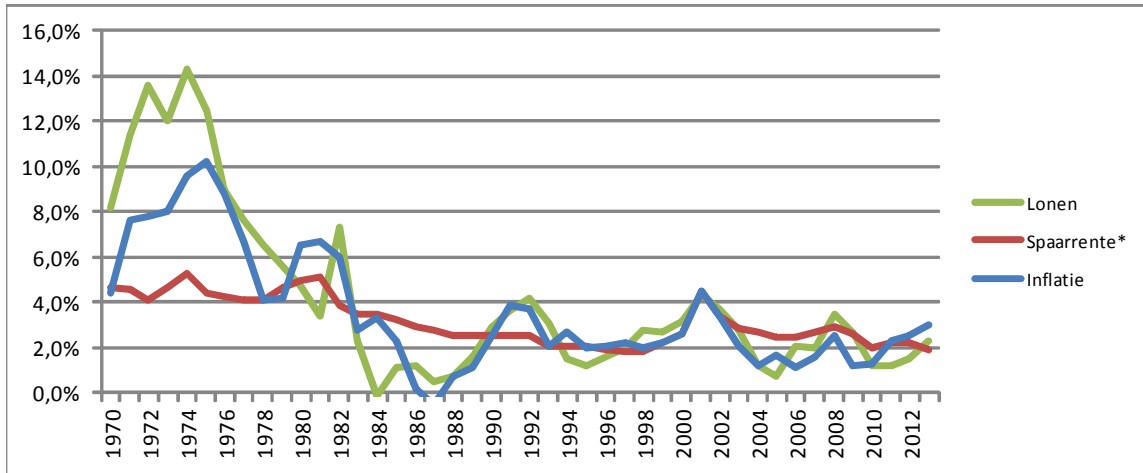
\* De AOW-leeftijd na 2024 is afhankelijk van de levensverwachting, vanaf 2024 wordt de AOW leeftijd steeds 5 jaar tevoren vastgesteld.

PREMIE VERGELIJKING 2013	AOW	40 jaar*	45 jaar*
Modaal salaris € 33.600			
AOW franchise € 14.100 werknemers (niet ABP)			
Alleenstaande (gemiddeld)	€ 13.894	18,6%	16,5%
Stel (1 inkomen)	€ 19.242	8,4%	7,4%
Stel (2 inkomens)**	€ 9.621	26,9%	23,8%
Normpremie volgens CPB voor werknemers 23,7% (niet ABP)			
AOW franchise € 11.200 overheid (ABP)			
Alleenstaande (gemiddeld)	€ 13.894	16,2%	14,4%
Stel (1 inkomen)	€ 19.242	7,3%	6,4%
Stel (2 inkomens)**	€ 9.621	23,4%	20,7%
Feitelijke premie ABP is 24,9%			

\* Aantal jaren pensioenpremie betalen.

\*\* Ieder krijgt een halve AOW en een groter deel aanvlend pensioen.

### Lonen, inflatie, depositerente\* (1970 t/m 2013)

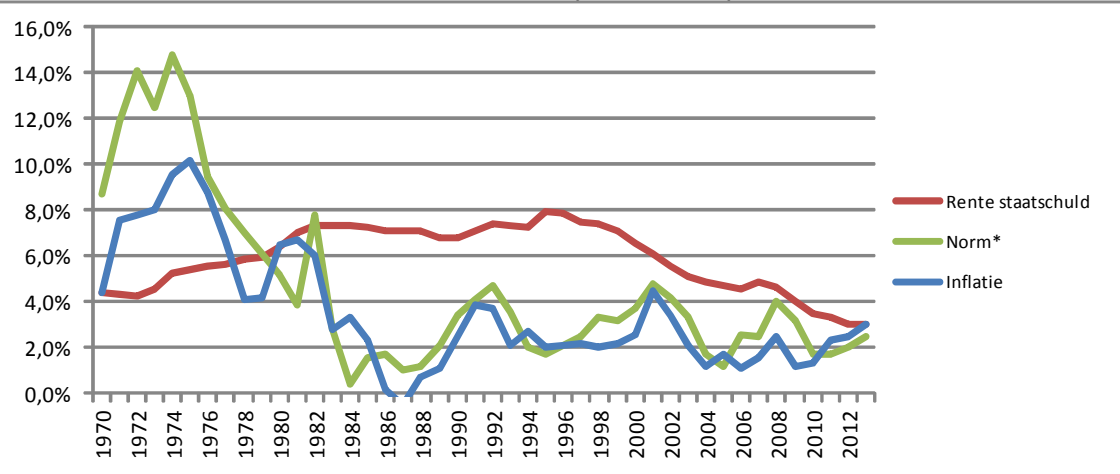


\* Gemiddelde rente op een gemiddelde spaarrekening bij een bank.

Bron: CBS & CPB.

Jaar	Lonen	Spaarrente*	Inflatie
1970	8,2%	4,7%	4,4%
1971	11,4%	4,6%	7,6%
1972	13,6%	4,1%	7,8%
1973	12,0%	4,6%	8,0%
1974	14,3%	5,3%	9,6%
1975	12,5%	4,4%	10,2%
1976	9,0%	4,3%	8,8%
1977	7,6%	4,1%	6,7%
1978	6,5%	4,1%	4,1%
1979	5,6%	4,7%	4,2%
1980	4,7%	5,0%	6,5%
1981	3,4%	5,2%	6,7%
1982	7,3%	3,9%	6,0%
1983	2,3%	3,5%	2,8%
1984	-0,1%	3,5%	3,3%
1985	1,1%	3,3%	2,3%
1986	1,2%	2,9%	0,2%
1987	0,5%	2,8%	-0,5%
1988	0,7%	2,5%	0,7%
1989	1,6%	2,5%	1,1%
1990	2,9%	2,5%	2,5%
1991	3,6%	2,6%	3,9%
1992	4,2%	2,6%	3,7%
1993	3,1%	2,1%	2,1%
1994	1,5%	2,1%	2,7%
1995	1,2%	2,1%	2,0%
1996	1,6%	1,9%	2,1%
1997	2,0%	1,9%	2,2%
1998	2,8%	1,9%	2,0%
1999	2,7%	2,2%	2,2%
2000	3,2%	2,6%	2,6%
2001	4,3%	4,5%	4,5%
2002	3,7%	3,4%	3,4%
2003	2,8%	2,9%	2,1%
2004	1,2%	2,7%	1,2%
2005	0,7%	2,5%	1,7%
2006	2,1%	2,4%	1,1%
2007	2,0%	2,7%	1,6%
2008	3,5%	2,9%	2,5%
2009	2,7%	2,6%	1,2%
2010	1,2%	2,0%	1,3%
2011	1,2%	2,2%	2,3%
2012	1,5%	2,2%	2,5%
2013	2,3%	1,9%	3,0%
<b>Totaal periode (index)</b>	<b>5,7</b>	<b>4,6</b>	<b>4,6</b>
<b>Gemiddeld per jaar</b>	<b>4,2%</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,6%</b>

### Betaalde rente over staatsschuld, norm en inflatie (1970 t/m 2013)



\* Gemiddelde loonsverhoging voor compensatie (pensioen)spaarders + 0,5% marge voor coöperatieve gemeenschapsbank.

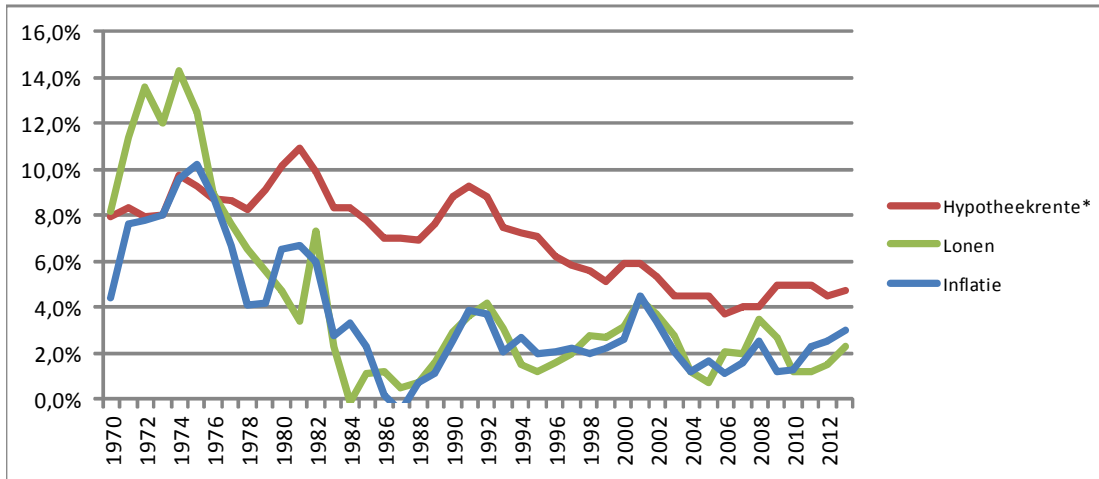
Jaar	Staatsschuld**	Rente	Rente%	Norm *	Inflatie
1970	38.446	1.696	4,4%	8,7%	4,4%
1971	43.880	1.894	4,3%	11,9%	7,6%
1972	47.477	2.017	4,2%	14,1%	7,8%
1973	50.558	2.315	4,6%	12,5%	8,0%
1974	54.045	2.823	5,2%	14,8%	9,6%
1975	59.029	3.183	5,4%	13,0%	10,2%
1976	65.319	3.644	5,6%	9,5%	8,8%
1977	71.254	4.020	5,6%	8,1%	6,7%
1978	77.797	4.564	5,9%	7,0%	4,1%
1979	86.199	5.110	5,9%	6,1%	4,2%
1980	96.301	6.138	6,4%	5,2%	6,5%
1981	108.967	7.619	7,0%	3,9%	6,7%
1982	124.349	9.153	7,4%	7,8%	6,0%
1983	141.175	10.376	7,3%	2,8%	2,8%
1984	157.541	11.598	7,4%	0,4%	3,3%
1985	173.231	12.580	7,3%	1,6%	2,3%
1986	181.579	12.963	7,1%	1,7%	0,2%
1987	181.906	12.901	7,1%	1,0%	-0,5%
1988	187.036	13.296	7,1%	1,2%	0,7%
1989	197.792	13.367	6,8%	2,1%	1,1%
1990	208.857	14.263	6,8%	3,4%	2,5%
1991	218.988	15.620	7,1%	4,1%	3,9%
1992	227.175	16.815	7,4%	4,7%	3,7%
1993	231.768	16.985	7,3%	3,6%	2,1%
1994	230.744	16.652	7,2%	2,0%	2,7%
1995	224.452	17.856	8,0%	1,7%	2,0%
1996	225.008	17.644	7,8%	2,1%	2,1%
1997	231.497	17.377	7,5%	2,5%	2,2%
1998	233.869	17.294	7,4%	3,3%	2,0%
1999	237.234	16.893	7,1%	3,2%	2,2%
2000	237.348	15.537	6,5%	3,7%	2,6%
2001	237.610	14.514	6,1%	4,8%	4,5%
2002	243.584	13.582	5,6%	4,2%	3,4%
2003	252.192	12.950	5,1%	3,3%	2,1%
2004	263.568	12.886	4,9%	1,7%	1,2%
2005	270.055	12.642	4,7%	1,2%	1,7%
2006	267.130	12.240	4,6%	2,6%	1,1%
2007	263.648	12.766	4,8%	2,5%	1,6%
2008	290.646	13.457	4,6%	4,0%	2,5%
2009	332.948	13.409	4,0%	3,2%	1,2%
2010	361.285	12.591	3,5%	1,7%	1,3%
2011	384.073	12.875	3,4%	1,7%	2,3%
2012	410.389	12.361	3,0%	2,0%	2,5%
2013	435.089	13.000	3,0%	2,5%	3,0%
<b>Totaal / gemiddeld per jaar</b>	<b>€ 8.663.000</b>	<b>€ 493.000</b>	<b>5,7%</b>	<b>4,6%</b>	<b>3,6%</b>

In periode van 1970 t/m 2013 hebben we in Nederland ca. € 93 miljard te veel rente over onze staatsschuld betaald.

\* Gemiddelde loonsverhoging + 0,5% marge voor coöperatieve gemeenschapsbank.

\*\* Gemiddeld over het hele jaar (\* € 1 miljoen).

### Hypotheekrente, lonen en inflatie (1970 t/m 2013)



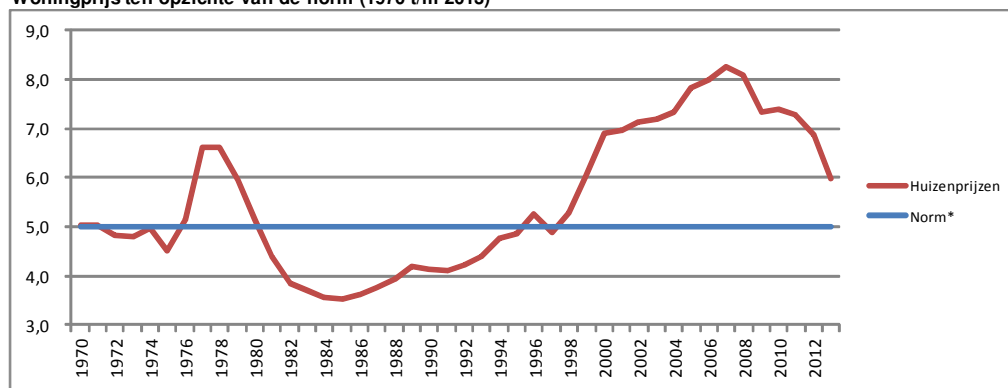
\* Gemiddeld 2,8% hoger dan de jaarlijkse loonsverhoging.

Bron: CBS & CPB.

Jaar	Hypotheekrente*	Lonen	Inflatie
1970	7,9%	8,2%	4,4%
1971	8,3%	11,4%	7,6%
1972	7,9%	13,6%	7,8%
1973	8,0%	12,0%	8,0%
1974	9,7%	14,3%	9,6%
1975	9,3%	12,5%	10,2%
1976	8,8%	9,0%	8,8%
1977	8,7%	7,6%	6,7%
1978	8,3%	6,5%	4,1%
1979	9,1%	5,6%	4,2%
1980	10,1%	4,7%	6,5%
1981	10,9%	3,4%	6,7%
1982	9,9%	7,3%	6,0%
1983	8,3%	2,3%	2,8%
1984	8,3%	-0,1%	3,3%
1985	7,8%	1,1%	2,3%
1986	7,0%	1,2%	0,2%
1987	7,0%	0,5%	-0,5%
1988	6,9%	0,7%	0,7%
1989	7,6%	1,6%	1,1%
1990	8,8%	2,9%	2,5%
1991	9,3%	3,6%	3,9%
1992	8,8%	4,2%	3,7%
1993	7,5%	3,1%	2,1%
1994	7,3%	1,5%	2,7%
1995	7,1%	1,2%	2,0%
1996	6,3%	1,6%	2,1%
1997	5,8%	2,0%	2,2%
1998	5,6%	2,8%	2,0%
1999	5,1%	2,7%	2,2%
2000	5,9%	3,2%	2,6%
2001	5,9%	4,3%	4,5%
2002	5,3%	3,7%	3,4%
2003	4,5%	2,8%	2,1%
2004	4,5%	1,2%	1,2%
2005	4,5%	0,7%	1,7%
2006	3,7%	2,1%	1,1%
2007	4,0%	2,0%	1,6%
2008	4,0%	3,5%	2,5%
2009	5,0%	2,7%	1,2%
2010	5,0%	1,2%	1,3%
2011	5,0%	1,2%	2,3%
2012	4,5%	1,5%	2,5%
2013	4,7%	2,3%	3,0%
<b>Totaal periode (index)</b>		<b>5,7</b>	<b>4,6</b>
<b>Gemiddeld per jaar</b>	<b>7,0%</b>	<b>4,2%</b>	<b>3,6%</b>

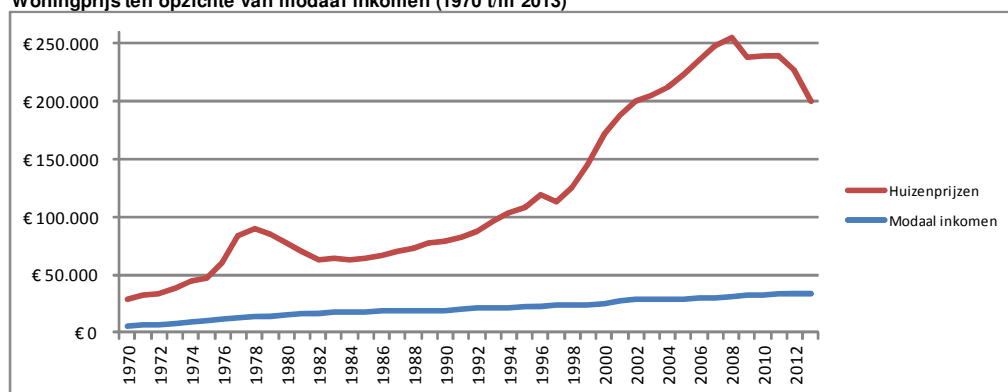
In periode van 1970 t/m 2013 hebben we in Nederland gemiddeld ruim 2% teveel rente per jaar op de hypotheek betaald.

### Woningprijs ten opzichte van de norm (1970 t/m 2013)



\* Prijs gemiddelde woning tot 5 x het inkomen is normaal, daarboven te duur.

### Woningprijs ten opzichte van modaal inkomen (1970 t/m 2013)

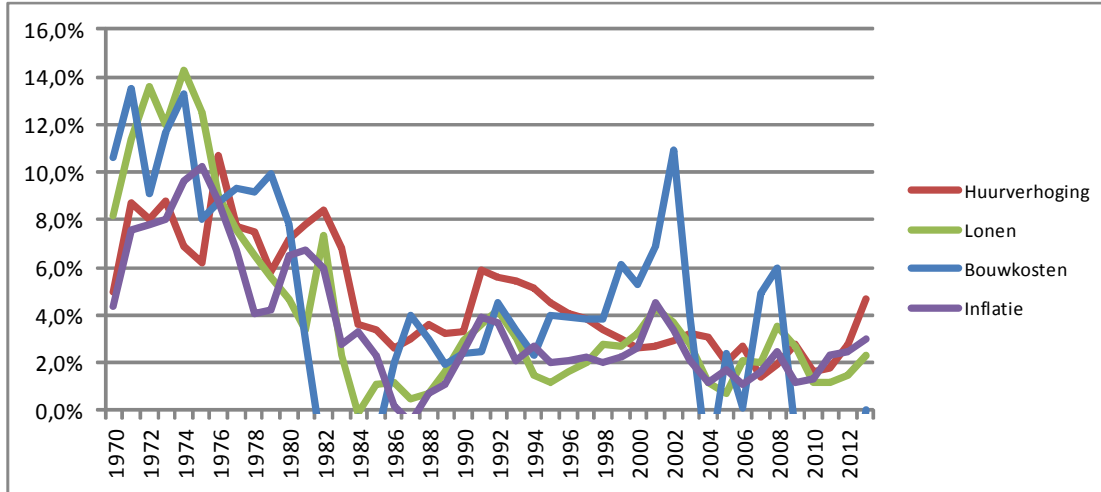


Bron: CBS & NVM.

Jaar	Verkoopprijs	Loon	Factor	Norm
1970	€ 28.000	€ 5.559	5,0	5
1971	€ 32.000	€ 6.353	5,0	5
1972	€ 34.000	€ 7.034	4,8	5
1973	€ 38.000	€ 7.941	4,8	5
1974	€ 44.000	€ 8.849	5,0	5
1975	€ 47.000	€ 10.437	4,5	5
1976	€ 60.000	€ 11.685	5,1	5
1977	€ 84.000	€ 12.706	6,6	5
1978	€ 90.000	€ 13.613	6,6	5
1979	€ 85.000	€ 14.294	5,9	5
1980	€ 78.000	€ 15.202	5,1	5
1981	€ 70.000	€ 15.882	4,4	5
1982	€ 63.000	€ 16.336	3,9	5
1983	€ 64.000	€ 17.244	3,7	5
1984	€ 63.000	€ 17.697	3,6	5
1985	€ 64.000	€ 18.151	3,5	5
1986	€ 67.000	€ 18.605	3,6	5
1987	€ 70.000	€ 18.605	3,8	5
1988	€ 73.000	€ 18.605	3,9	5
1989	€ 78.000	€ 18.605	4,2	5
1990	€ 79.000	€ 19.059	4,1	5
1991	€ 82.000	€ 19.966	4,1	5
1992	€ 88.000	€ 20.874	4,2	5
1993	€ 96.000	€ 21.781	4,4	5
1994	€ 104.000	€ 21.781	4,8	5
1995	€ 108.000	€ 22.235	4,9	5
1996	€ 119.000	€ 22.689	5,2	5
1997	€ 113.000	€ 23.143	4,9	5
1998	€ 125.000	€ 23.597	5,3	5
1999	€ 145.000	€ 24.050	6,0	5
2000	€ 172.000	€ 24.958	6,9	5
2001	€ 188.000	€ 27.000	7,0	5
2002	€ 200.000	€ 28.000	7,1	5
2003	€ 205.000	€ 28.500	7,2	5
2004	€ 213.000	€ 29.000	7,3	5
2005	€ 223.000	€ 28.500	7,8	5
2006	€ 236.000	€ 29.500	8,0	5
2007	€ 248.000	€ 30.000	8,3	5
2008	€ 255.000	€ 31.500	8,1	5
2009	€ 238.000	€ 32.500	7,3	5
2010	€ 240.000	€ 32.500	7,4	5
2011	€ 240.000	€ 33.000	7,3	5
2012	€ 227.000	€ 33.000	6,9	5
2013	€ 200.000	€ 33.500	6,0	5
<b>Gemiddeld</b>	<b>€ 122.200</b>	<b>€ 20.800</b>	<b>5,9</b>	<b>5</b>



### Huurverhoging, lonen, bouwkosten en inflatie (1970 t/m 2013)



Bron: CBS & CPB.

Jaar	Huurverhoging	Lonen	Bouwkosten	Inflatie
1970	5,0%	8,2%	10,6%	4,4%
1971	8,7%	11,4%	13,5%	7,6%
1972	8,0%	13,6%	9,1%	7,8%
1973	8,8%	12,0%	11,7%	8,0%
1974	6,9%	14,3%	13,3%	9,6%
1975	6,2%	12,5%	8,0%	10,2%
1976	10,7%	9,0%	8,7%	8,8%
1977	7,7%	7,6%	9,3%	6,7%
1978	7,5%	6,5%	9,2%	4,1%
1979	5,8%	5,6%	9,9%	4,2%
1980	7,2%	4,7%	7,8%	6,5%
1981	7,8%	3,4%	3,0%	6,7%
1982	8,4%	7,3%	-2,1%	6,0%
1983	6,8%	2,3%	-0,5%	2,8%
1984	3,6%	-0,1%	-0,3%	3,3%
1985	3,4%	1,1%	-1,3%	2,3%
1986	2,6%	1,2%	2,0%	0,2%
1987	3,0%	0,5%	4,0%	-0,5%
1988	3,6%	0,7%	3,0%	0,7%
1989	3,2%	1,6%	1,9%	1,1%
1990	3,3%	2,9%	2,4%	2,5%
1991	5,9%	3,6%	2,5%	3,9%
1992	5,6%	4,2%	4,5%	3,7%
1993	5,4%	3,1%	3,4%	2,1%
1994	5,1%	1,5%	2,3%	2,7%
1995	4,5%	1,2%	4,0%	2,0%
1996	4,1%	1,6%	3,9%	2,1%
1997	3,8%	2,0%	3,8%	2,2%
1998	3,4%	2,8%	3,8%	2,0%
1999	3,0%	2,7%	6,1%	2,2%
2000	2,6%	3,2%	5,3%	2,6%
2001	2,7%	4,3%	6,9%	4,5%
2002	2,9%	3,7%	10,9%	3,4%
2003	3,2%	2,8%	3,9%	2,1%
2004	3,1%	1,2%	-2,5%	1,2%
2005	2,0%	0,7%	2,4%	1,7%
2006	2,7%	2,1%	0,1%	1,1%
2007	1,4%	2,0%	4,9%	1,6%
2008	1,9%	3,5%	6,0%	2,5%
2009	2,8%	2,7%	-1,0%	1,2%
2010	1,6%	1,2%	-4,9%	1,3%
2011	1,8%	1,2%	-0,7%	2,3%
2012	2,8%	1,5%	-4,9%	2,5%
2013	4,7%	2,3%	0,0%	3,0%
<b>Totaal periode (index)</b>	<b>7,3</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>	<b>4,6</b>
<b>Gemiddeld per jaar</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,2%</b>	<b>4,2%</b>	<b>3,6%</b>