

Realisatie: ing. Pierre M. J. OTTEN.
Telefoon 0495-58.5743 (NA 11.00 uur bereikbaar).

WEERT, 25 juni 2013

Titel: Voordeel (óf nadeel) van de SPAAR-hypotheek.

**Sub-titel: Hypotheek-kenmerken: Nadeel-periode, Terugverdien-periode
én Voordeel-periode.**

INLEIDING.

Het navolgende artikel wordt u door mij (*als enigste in Nederland!*) aangeboden.

Geén enkele Nederlandse hypotheekadviseur ként deze begrippen
en/of kan deze perioden voor u uitrekenen...

Ik beheers deze UNIEKE informatie al véle 10-tallen jaren!

Oók op internet (via Google) vindt u géén dergelijke *kwantitatieve* informatie!

Leest u daarom maar gauw dit artikel gehéél door: u zult er véél wijzer door worden...

In het navolgende artikel worden financiële binaire systemen met elkaar vergeleken
(binair = tweédelig).

Doordat hierbij de ene component bij de start dúúrder is dan de andere component,
ontstaat de door mij benoemde NADEEL-periode (afgekort: NP).

Gedurende deze periode is de hoofd-component dúúrder dan de andere component.

Het snijpunt van de netto-maandlasten lijnen van deze beide componenten levert het
einde van de NADEEL-periode.

Anders gezegd: dit is het begin van de TERUGVERDIEN-periode (TVP).

Dit snijpunt duid ik aan met het Griekse symbool τ (tau).

Doordat in deze TVP de hoofd-component *goedkoper* is geworden dan de andere
component, wordt het ontstane financiële nadeel *geleidelijk* terugverdiend!

Vandaar de naam Terugverdien-periode (TVP).

De bedragen in de TVP-periode ontwaarden (tengevolge van de actuele geldontwaarding)
echter steeds méér, naarmate de tijd vordert.

Deze tijdsduur van de TVP-waarde is dus **inflatie-afhankelijk!**

Het einde van de TVP is dus het *begin* van de VOORDEEL-periode (VP).

Deze start van de VOORDEEL-periode (VP) noem ik SIGMA (Grieks: σ).

Deze tijdsduur levert het **éérste financiële voordeel** op van de hoofd-component!

Voor álle financiële binaire systemen kan men de navolgende perioden onderscheiden:

- 1) Nadeel-periode (NP),
- 2) Terugverdien-periode (TVP),
- 3) Voordeel-periode (VP).

Binair wil in dit verband zeggen: een hypothecair stelsel dat uit twee verschillende hypotheek-vormen bestaat, zoals:

- 1) SPAAR- versus Annuïteit-hypotheek,
- 2) SPAAR- versus LEVEN-hypotheek,
- 3) SPAAR- versus Beleggings-hypotheek,
- 4) Annuïteit- versus Lineaire hypotheek.

We onderscheiden hierbij:

- 1) Tau (τ) = *einde* van de NADEEL-periode,
- 2) Sigma (σ) = *begin* van de VOORDEEL-periode =
= *einde* van de TERUGVERDIEN-periode,
- 3) Sigma – Tau = ($\sigma - \tau$) = duur van de TERUGVERDIEN-periode.

Hierbij geldt:

- 1) TAU: onafhankelijk van het inflatie-percentage,
- 2) SIGMA: stérk afhankelijk van het inflatie-percentage

Nemen we de **Annuïteit**-hypotheek als referentie, dan geldt:

SIGMA / TAU = σ / τ = circa 1,70 à 1,95 (*gemiddeld*).

Mits: nominale waarden (géén inflatie-invloeden) van toepassing zijn!

σ / τ = circa 1,85 (*gemiddeld*). Dus geldt: $\sigma = 1,85 * \tau$; ofwel: $\sigma - \tau = 0,85 * \tau$.

Dus geldt: SIGMA – TAU = circa 0,85 * TAU (*gemiddeld*).

Opmerkingen.

1) Voor de SPAAR-hypotheek (ten opzichte Annuïteit-hypotheek) geldt:

- 1) τ , ($\sigma - \tau$) én σ zijn zéér sterk afhankelijk zijn van:
 - 1) het *marginale* fiscale hypotheekrente-aftrek percentage (P)
 - 2) de grootte van de RISICO-premie van de SPAAR-hypotheek en/of de ORV (OverlijdensRisico-Verzekering) van de Annuïteit-hypotheek,
- 2) Sigma én (Sigma-Tau), evenals het EIND-voordeel, zijn stérk afhankelijk van het DISCONTO-percentage
(= reken-rente ter jaarlijkse correctie voor de geld-ontwaarding).
- 3) Zowel de RISICO-premie als de ORV zijn stérk afhankelijk van:
 - 1) de leeftijd van de verzekerde,
 - 2) roker of niet-roker,
 - 3) de gekozen Verzekerings-maatschappij
(tussen de goedkoopste en de duurste premie zit een verschil van circa 25 %)!
 - 4) de gewenste risico-dekking (RD),

- 5) de looptijd van de hypotheek (m),
- 6) de Medische Factor (MF).

Het EIND-voordeel is het *verschil* tussen de totale reële netto-som van de Annuïteit-hypotheek minus die van de SPAAR-hypotheek.

De VOORDEEL-periode (σ) begint (véél) later, naarmate de inflatie (en/of de rentevoet) gróter is!

Reken-voorbeeld.

Tau = τ = 5 jaar (NADEEL-periode). $\sigma / \tau = 1,80 \implies \sigma = 5 * 1,80 = 9$ jaar.

De VOORDEEL-periode start dus vanaf het 9^e jaar.

De TERUGVERDIEN-periode duurt $9 - 5 = 4$ jaar.

Hoe lánger de NADEEL-periode duurt, hoe láter de VOORDEEL-periode begint...

De getalwaarde van de ORV (ten behoeve van de Annuïteit-hypotheek) én van de RISICO-premie (ten behoeve van de SPAAR-hypotheek) zijn stérk afhankelijk van:

- 1) het verzekerde bedrag,
- 2) de leeftijd van de verzekerde,
- 3) de verzekeringsvorm:
 - 1) gelijkblijvend tarief,
 - 2) annuïtair dalend tarief,
 - 3) lineair dalend tarief,
- 4) de looptijd van de verzekering,
- 5) de gekozen Verzekeringsmaatschappij,
- 6) roker of niet-roker (roker-opslag = circa 20 à 25 %),
- 7) overgewicht,
- 8) algehele gezondheidstoestand van de verzekerde.

Risico-opslag: huid-kanker: 80 %: met andere woorden Medische Factor = 1,80.

De premies zijn dan 80 % hóger dan voor een gezonde persoon!

Is deze verzekerde persoon tévens nog roker, dan wordt nog circa 25 % éxtra opslag toegepast!

De zéér forse invloed van de hoogte van de ORV én van de RISICO-premie, toon ik u in de navolgende tabel.

TABEL.

Invloed van de Medische Factor op de getalwaarden van τ en σ .

De hoogte van de ORV én van de RISICO-premie wordt bepaalt door de *procentuele* risico-opslag bij ongezonde mensen (en/of bij gevaarlijke beroepen).

Voor u het weet heeft u al een premie-opslag van 50 % (MF = 1,50) of méér.

Bijvoorbeeld door: suikerziekte; zwaar-lijvigheid; etc. etc.

Deze premie-opslag noem ik: **Medische Factor (MF)**.

Bij een medische risico-opslag van 80 %, bedraagt dus de $MF = 1,80$.

Bij gekozen ORV (voor ORV = 25, 50 of 75 Euro/maand), toon ik u de getalwaarden van Tau (τ) en van Sigma (σ).

U ziet dat zowel Tau als Sigma tevens zéér sterk afhankelijk zijn van de grootte van de RISICO-premie.

Bij een RISICO-premie van 100 Euro/maand en ORV = 50 Euro/maand (voor $MF = 1$) geldt: $\tau = 11,26$ jaar en $\sigma = 19,90$ jaar.

Opmerking.

1) De gemiddelde DOORHAAL-tijd bedraagt **11** jaar (CBS-informatie).

Na 15 jaar (cq. 20 jaar) is al 65 % (cq. 80 %) van álle hypotheeken doorgehaald.

Met “doorhalen” bedoel ik: dat de hypotheek voortijdig is opgeheven.

Opgeheven door: andere baan vór van huis; nieuwe hypotheekvorm; echtscheiding; lot uit een loterij; etc. etc. .

2) Er bestaat een nagenoeg *constante* (nominale) verhouding: $\sigma / \tau = 1,75$
(stérk afhankelijk van de hoogte van de **inflatie**).

Dus als $\tau = 8$ jaar, dan geldt: $\sigma = 14$ jaar (= $8 * 1,75$).

Dit wil zeggen dat de NADEEL-periode = 8 jaar (τ) duurt.

Het *begin* van de VOORDEEL-periode = 14 jaar (σ) duurt.

De TERUGVERDIEN-periode (TVP) is dan $(\sigma - \tau) = 14 - 8 = 6$ jaar.

Vele hypotheek-gevers halen niet eens de VOORDEEL-periode, ten gevolge van het voortijdig doorhalen van de hypotheek!

Alléén indien men (bij het doorhalen van de huidige hypotheek) de “oude ”

SPAAR-hypotheek laat doorlopen, dan verwerft men het éérste voordeel na $\sigma = 14$ jaar!

Met andere woorden: bij voortijdig doorhalen haalt men *meestal* deze VOORDEEL-periode meestal NIET!

Tau (τ) = *einde* van de NADEEL-periode (NP).

Sigma (σ) = *begin* van de VOORDEEL-periode (VP).

Invloed van de Medische Factor (MF)						
	ORV = 25; RIS = 50		ORV = 50; RIS = 100		ORV = 75; RIS = 120	
MF	τ	σ	τ	σ	τ	σ
1,00	07,03	12,40	11,26	19,90	11,33	20,02
1,25	08,88	15,73	14,41	25,21	15,35	26,77
1,50	10,57	18,69	17,13	29,66	18,71	> 30
1,75	12,14	21,38	19,52	> 30	21,57	>> 30
2,00	13,58	23,85	21,66	> 30	24,09	>> 30
2,25	14,93	26,08	23,59	>> 30	26,31	
2,50	16,20	28,15	25,35		28,32	
2,75	17,39	> 30	26,98		> 30	
3,00	18,51	>> 30	28,47		>> 30	

> 30: dit wil zeggen: gróter dan 30 jaar.

>> 30: dit wil zeggen: véél gróter dan 30 jaar.

Uit bovenstaande tabel blijkt overduidelijk dat (bij 50 % premie-opslag: MF = 1,50) de VOORDEEL-periode (σ) *ruim ná 15 jaar* optreedt!

Met andere woorden: u komt (meestal) helemaal NIET toe aan de zo gewenste VOORDEEL-periode! Immers **50 %** van álle hypotheken is al na **11** jaar doorgehaald (opgeheven). Doorhaling: 65 % na 15 jaar, en 80 % na 20 jaar (CBS-informatie)..... Kijkt u maar eens om u heen hoeveel hypotheekgevers binnen 10 jaar zijn verhuisd!

Ik wens u bijzonder véél succes toe, bij de toepassing van deze UNIEKE informatie!

TIP: zie voorál de navolgende 3 pagina's over deze materie!!

***** **Hypotheek-SPECIALIST** ing. Pierre OTTEN *****

Specifieke KENMERKEN voor hypotheken.

(alleen bij **vergelijking** van twee hypotheek-vormen).

TAU = *einde* van de **NADEEL**-periode,

SIGMA = *begin* van de **VOORDEEL**-periode,

SIGMA - TAU = duur van de **TERUGVERDIEN**-periode.

TAU: onafhankelijk van de **INFLATIE**,

SIGMA: sterk afhankelijk van de **INFLATIE**

én van het **FISCAAL**-percentage!!

$\text{sigma} / \text{tau} = 1,85$ (1,70 à 1,95; P = 35 %; NOMINAAL)

$\text{sigma} - \text{tau} = 0,85 * \text{tau}$

Reken-voorbeeld.

$\text{tau} = 8 \text{ jaar} \implies \text{sigma} = 15 \text{ jaar}$ (= *begin* VOORDEEL-periode),

terugverdien-periode = 7 jaar!!

OPMERKING:

De **VOORDEEL**-periode begint (veel) later naarmate de **INFLATIE** gróter is!!

***** Hypotheek-SPECIALIST ing. Pierre OTTEN *****

Voor het hypotheek-systeem: **SPAAR-hypotheek versus ANNUITEIT-hypotheek**
(**periode: circa 2000, in verband met de hóge RISICO-premies!**)
geldt het navolgende.

Het **omslag-punt** (= B.E.P.; **tau**) waarbij de **SPAAR**-hypotheek
maandelijks **goedkoper** wordt dan de ANNUITEIT-hypotheek,
ligt in het algemeen bij:

tau = 4 à 10 jaar: met betrekking tot de NETTO-lasten;
(afhankelijk van de **persoonlijke** omstandigheden)!

Het **SIGMA-punt** (= begin van de VOORDEEL-periode) waarbij de

SPAAR-hypotheek **effectief goedkoper** wordt dan de ANNUITEIT-

hypotheek, ligt in het algemeen bij: **sigma = 8 à 18 jaar**
(afhankelijk van de **persoonlijke** omstandigheden)!

De **terugverdien-periode** (= periode tussen het einde van de NADEEL-

periode en het begin van de VOORDEEL-periode) bedraagt in het

algemeen: **4 à 8 jaar (= sigma - tau)**
(afhankelijk van de **persoonlijke** omstandigheden)!

***** **Hypotheek-SPECIALIST** **ing. Pierre OTTEN** *****

Indicatie van de kenmerkende systeem-grootheden.

- τ = **tau** = *einde* van de NADEEL-periode (NP),
 σ = **sigma** = *begin* van de VOORDEEL-periode (VP),
 $\sigma - \tau$ = duur van de TERUGVERDIEN-periode (TVP).

Referentie: ANNUITEIT -hypotheek				
Soort	σ / τ	τ	σ	$\sigma - \tau$
LINEAIRE hypotheek	1,85	12-15	23-28	11-13
SPAAR-hypotheek	1,75	4-10	7-18	3-8
LEVEN-hypotheek	1,70	9-16	19-28	10-12
KOPEN vs. HUREN	2,0	5-8	10-16	5-8

Opmerkingen:

1. Fiscaal-percentage interval = **35 à 52 %**.
2. NOMINALE sigma-waarden (resp. σ / τ -verhouding).
3. H = hoofdsom = 100.000 Gulden,
m = looptijd = 30 jaar,
i = rentevoet = 8,0 % / jaar,

35 jarige MAN (75 % ORV = Overlijdens-risico Verzekering,
ten behoeve van de **ANNUITEIT**-hypotheek),

betalingen per MAAND, achteraf.
4. De σ / τ -verhouding neemt **sterk parabolisch** tóe met de grootte van het DISCONTO-percentage!

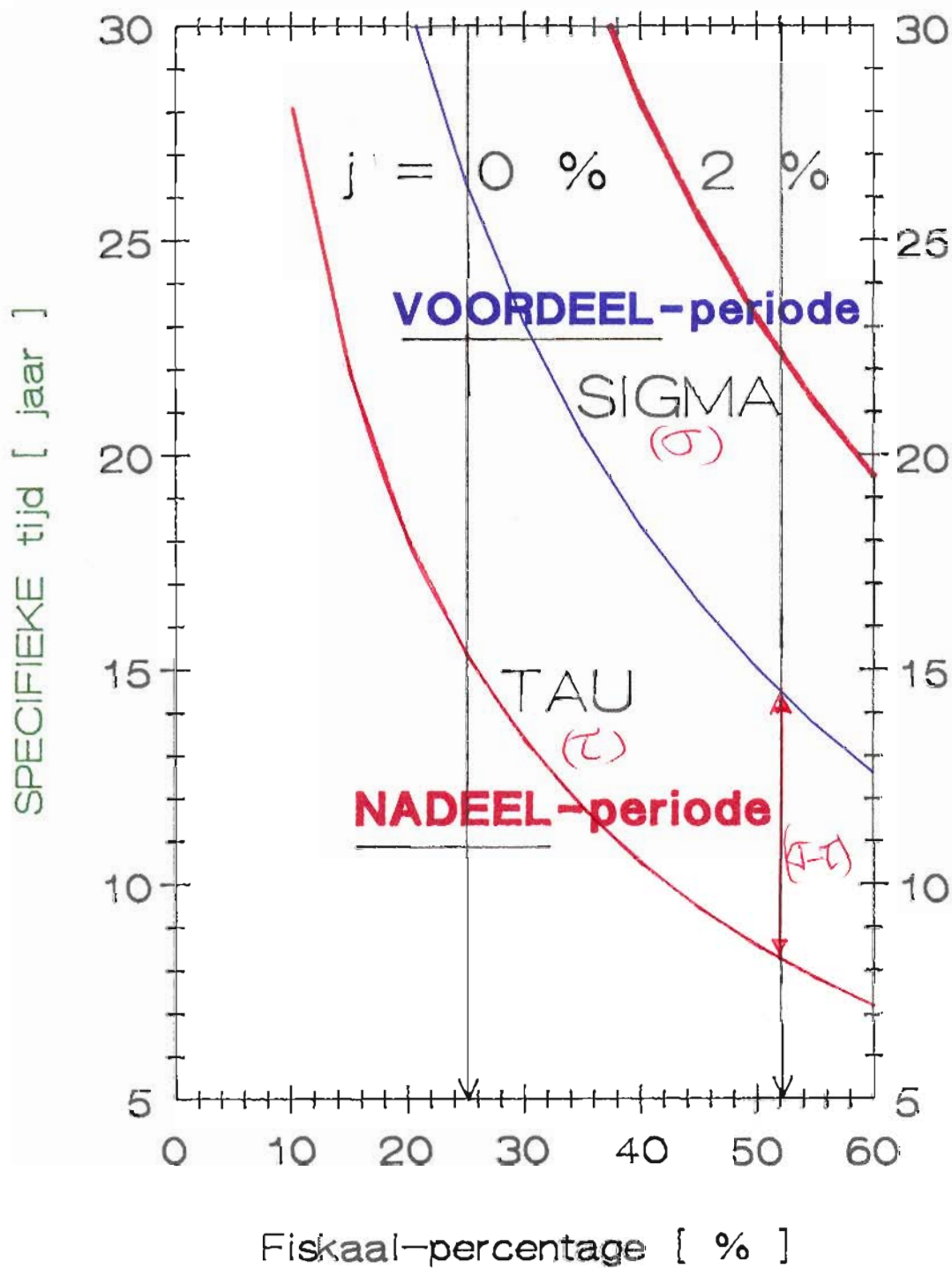
De σ / τ -verhouding is tévens afhankelijk van:

1. het fiscaal-percentage,
2. de leeftijd én het geslacht van de schuldenaar,
3. de Levensverzekerings-maatschappij.

***** **Hypotheek-SPECIALIST** **ing. Pierre OTTEN** *****

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

SPAAR-hypothek



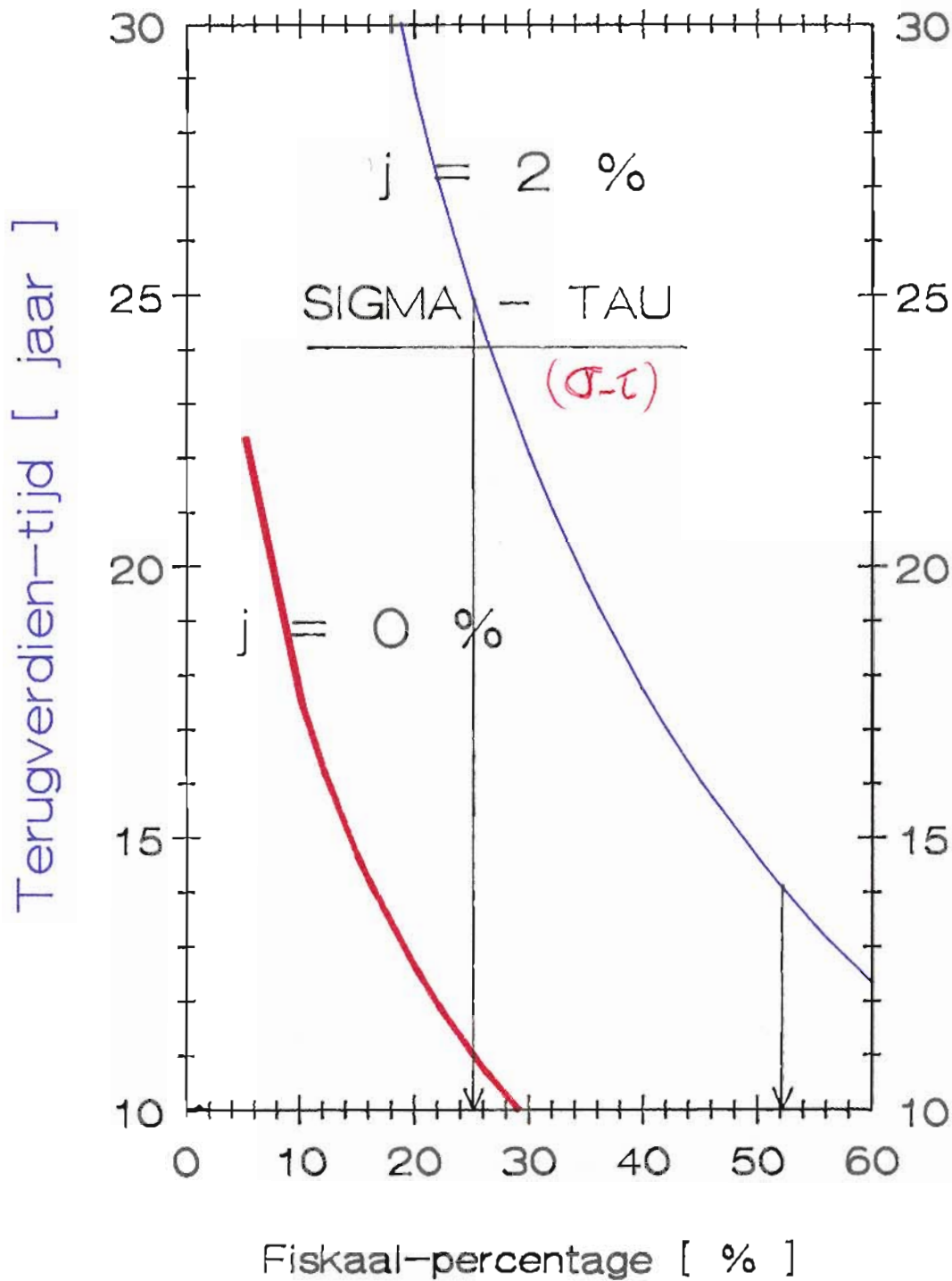
$H = 100.000$ $m = 30$ $i = 6,2\%$ /jaar

35 jarige MAN

75 % ORV POSTbank

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

SPAAR-hypothek



H = 100.000 m = 30 i = 6,2 %/jaar

35 jarige MAN 75 % ORV POSTbank

$j =$ DISCOUNT-percentage [%/jaar]