

2) $j > j_s = 2,90 \text{ \%/jaar}$.

A) $j = 4,0 \text{ \%/jaar}$. $F30 = (1 - (1 + 4,0/100)^{-30}) / (4,0/100) = 17,292033$

$SCW(NL) = 5,0/1200 * 200.000 * (1 - 42/100) * F30 = 100.293,79 \text{ Euro}$.

$CW(H) = 200.000 / 1,040^{30} = 61.663,73 \text{ Euro}$.

Dus geldt: $SCW30 = SCW(NL) + CW(H) = 161.957,53 \text{ Euro} (< H)!!$

Deze hypotheek heeft dan (**reëel** gezien) gekost:

$161.957,53 - 200.000,00 = - 38.042,47 \text{ Euro}$.

Negatieve kosten: dus **reële WINST!!!**

B) $j = 5,0 \text{ \%/jaar}$. $F30 = (1 - (1 + 5,0/100)^{-30}) / (5,0/100) = 15,372451$

$SCW(NL) = 5,0/1200 * 200.000 * (1 - 42/100) * F30 = 89.160,22 \text{ Euro}$.

$CW(H) = 200.000 / 1,050^{30} = 46.275,49 \text{ Euro}$.

Dus geldt: $SCW30 = SCW(NL) + CW(H) = 135.435,71 \text{ Euro} (< H)!!$

Deze hypotheek heeft dan (**reëel** gezien) gekost:

$135.435,71 - 200.000,00 = - 64.564,29 \text{ Euro}$.

Negatieve kosten: dus **reële WINST!!!**

Bespreking van mijn grafieken.

Grafiek E.

Uit deze grafiek blijkt dat de algemene KOOPIKRACHT in 30 jaar (periode: 1980-2010) met **50 %** is afgenomen!

Grafiek D.

Hierin leest u het (voor u *persoonlijke*) disconto-percentage

- bij gegeven hypotheekrentevoet -, af.

Bij een marginaal fiscaal percentage = $P = 42 \text{ %}$ en een rentevoet = $i = 5,0 \text{ \%/jaar}$ geldt (bij een inflatie-percentage = $1,5 \text{ \%/jaar}$):

1) $P = 42 \text{ %}$: $j = 1,5 + (1 - 42\%/100) * 5,0 = 1,5 + 2,9 = 4,4 \text{ \%/jaar}$,

2) $P = 52 \text{ %}$: $j = 1,5 + (1 - 52\%/100) * 5,0 = 1,5 + 2,4 = 3,9 \text{ \%/jaar}$,

3) $P = 0 \text{ %}$: $j = 1,5 + (1 - 0\%/100) * 5,0 = 1,5 + 5,0 = 6,5 \text{ \%/jaar}$ (buitenland)!

Grafiek N.

Hierin toon ik u de **huidige** waarde (= CONTANTE Waarde = CW) voor gekozen tijd (n) en gewenst disconto-percentag (j).

Ultimo het 30^e jaar geldt:

- 1) $CW_{30} = 100 / 1,020^{30} = 100 / 1,81136 = 55,21 \% (j = 2,0 \%/\text{jaar})$,
- 2) $CW_{30} = 100 / 1,040^{30} = 100 / 3,24340 = 30,83 \% (j = 4,0 \%/\text{jaar})$.

U ziet hierin dat de **reële** waarden (voor $j > 0 \%/\text{jaar}$) zéér sterk afwijken - vooral na längere tijd -, van de *nominale* waarden ($j = 0 \%/\text{jaar}$)!

Grafiek H.

Voor toepassing: H = hoofdsom = 200.000 Euro, i = rentevoet = 5,0 %/jaar, P = MARGINALE fiscale percentag = 42 %.

Bij gekozen tijd (n) en gewenst disconto-percentag (j) kunt u de **reële** netto-maandlast aflezen. Ultimo het 30^e jaar geldt:

- 1) $j = 1,0 \%/\text{jaar}$: netto = $483,33 / 1,010^{30} = 358,60$ Euro/maand,
- 2) $j = 2,0 \%/\text{jaar}$: netto = $483,33 / 1,020^{30} = 266,83$ Euro/maand,
- 3) $j = 3,0 \%/\text{jaar}$: netto = $483,33 / 1,030^{30} = 199,13$ Euro/maand,
- 4) $j = 4,0 \%/\text{jaar}$: netto = $483,33 / 1,040^{30} = 149,02$ Euro/maand.

Grafiek C1. Hypotheekvorm: Aflossingsvrije hypotheek.

Hierin toon ik u de **reële netto-totale** lasten (SCW_m), bij gekozen disconto-percentag (j) én gekozen looptijd (m).

U ziet hierin dat de *nominale* ($j = 0 \%/\text{jaar}$) netto-totale waarde (SCW_m), voor $m = 20$ jaar (316.000 Euro) fòrs *lager* is dan voor $m = 30$ jaar (374.000 Euro).

In het **omslagpunt** (BEP = 2,90 %/jaar) heeft de looptijd (m) géén invloed meer, en geldt exáct: **SCW_m = H**.

Onder déze condities is deze hypotheek dus 100 % GRATIS!!

Voor $j > j_s = 2,90 \%/\text{jaar}$ zijn de SCW_m-waarden voor kórte looptijden (< 30 jaar) hóger dan voor lánge looptijden (≥ 30 jaar).

Zo geldt (bij $j = 5,0 \%/\text{jaar}$): SCW₁₀ = 167.569 Euro; SCW₃₀ = 135.436 Euro.

De **reële** winst is dan:

- 1) $m = 10$ jaar: $200.000 - 167.569 = 32.431$ Euro,
- 2) $m = 30$ jaar: $200.000 - 135.436 = 64.564$ Euro.

Grafiek C2. Hypotheekvorm: Annuïteit- + Aflossingsvrije hypotheek.

Totale nominale nettolast ($j = 0 \%/\text{jaar}$):

- 1) **Aflossingsvrij** = 374.000 Euro ($m = 30$ jaar),
- 2) **Aflossingsvrij** = 316.000 Euro ($m = 20$ jaar).

- 1) **Annuïteit** = 308.188 Euro ($m = 30$ jaar),
- 2) **Annuïteit** = 267.739 Euro ($m = 20$ jaar).

Omdat de berekening voor de Annuïteit-hypothek op máánd-basis is, geldt bij het omslagpunt (BEP), dat SCWm iets láger dan H is (namelijk: 198.435 Euro , bij $j = 2,90 \%$ /jaar).

SAMENVATTING.

- 1) Voor looptijden kórter dan 30 jaar geldt:
 - 1) snél tóenemende (nominale) netto-maandlasten (uitzondering: Aflossingsvrij),
 - 2) fórse áfname van de (nominale) netto-totaal lasten.
- 2) Voor de mééste hypothekgevers bedraagt hun disconto-percentag: $j = 4 \text{ à } 5 \%$ /jaar. In het buitenland geldt zelfs: $j = 7 \%$ /jaar (rentevoet = 5% /jaar).
- 3) In 30 jaar geldt een **inflatie**-correctie van ruim **79 %** !
- 4) Nominaal rekenen is alsof men “appels met peren” vergelijkt!
Het getuigd van *weinig terzake doende financiële deskundigheid*, met betrekking tot hypothecaire analyses!

!!
→ **Ik ben de éنية hypothek-SPECIALIST in Nederland**

(met circa 13.500 hypothek-adviseurs), **die reket met reële waarden!**

Twee opeenvolgende economen van de Vereniging Eigen Huis (VEH) hebben deze **speciale reken-techniek grondig** bij mij geleerd....

- 5) Bij een rentevoet = $5,0 \%$ /jaar én een fiscaal percentag van $P = 42 \%$ geldt (ongeacht de **vorm** !) een omslag-discontopercatage: $j_s = 2,90 \%$ /jaar.
- 6) De **reële totale** nettolasten zijn láger dan de hoofdsom, zodra geldt: disconto-percentag = $j > j_s$ (j_s = disconto-percentag bij het omslagpunt)!

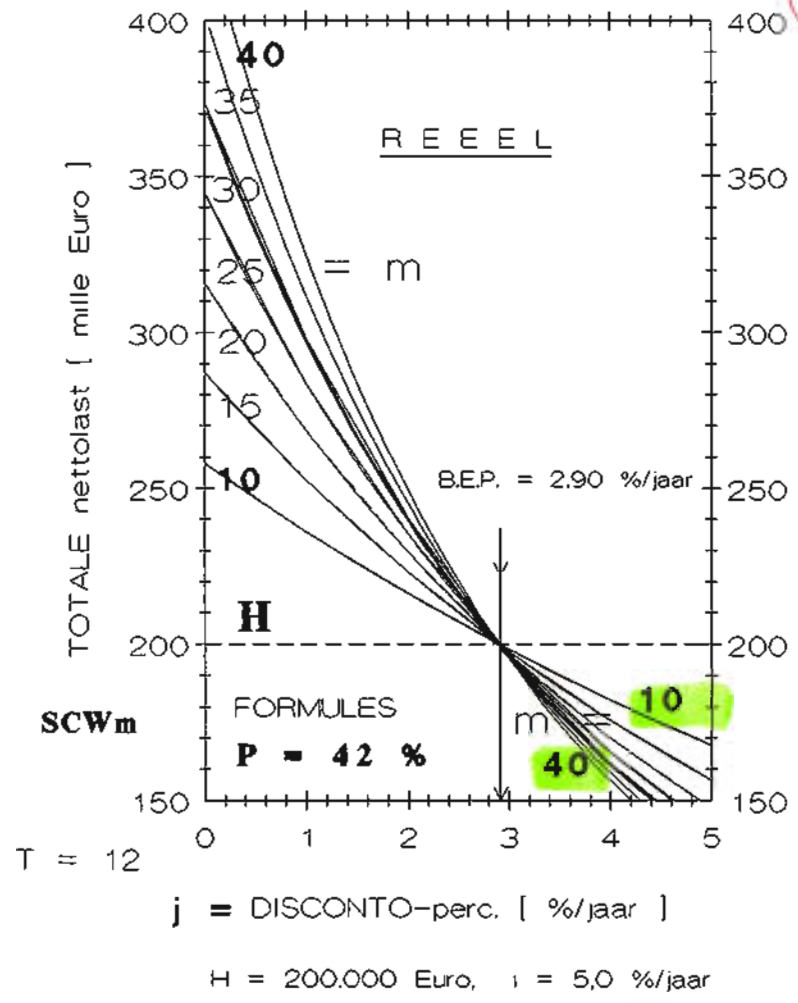
Dus is uw hypothek **100 % GRATIS!!**

Er is zelfs een zekere fórse **reële WINST** (afhankelijk van het actuele disconto-percentag)!!

\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$ Hypothek-SPECIALIST ing. Pierre M.J. OTTEN \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

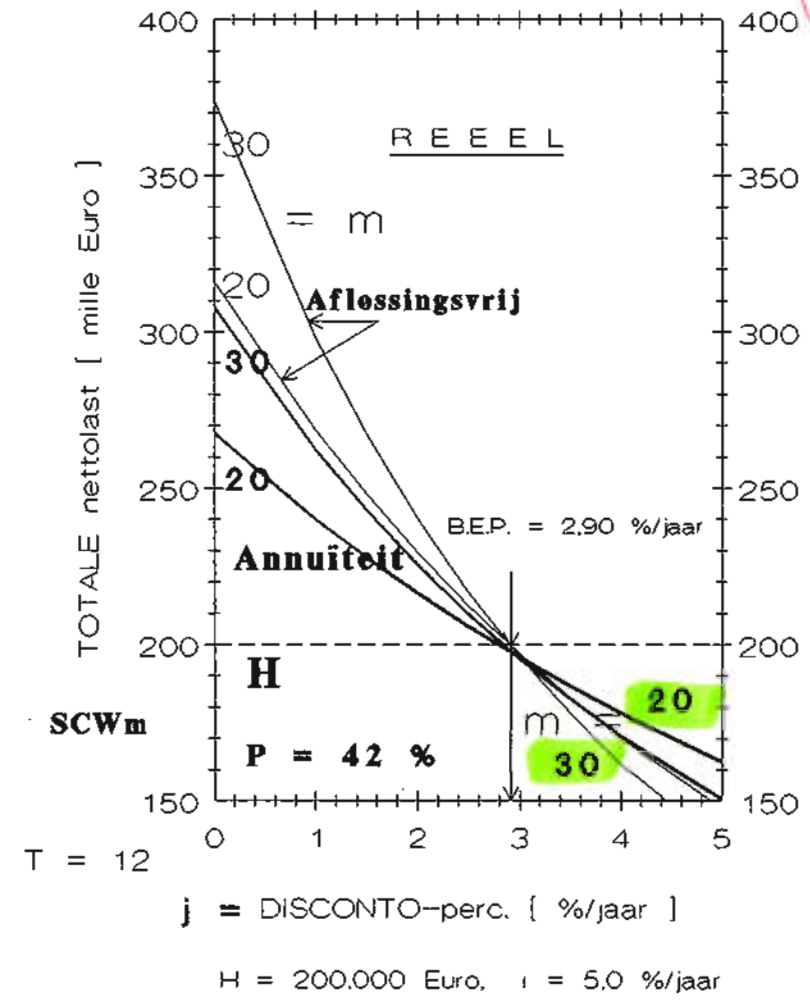
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
AFLOSSINGSVRIJ

C1



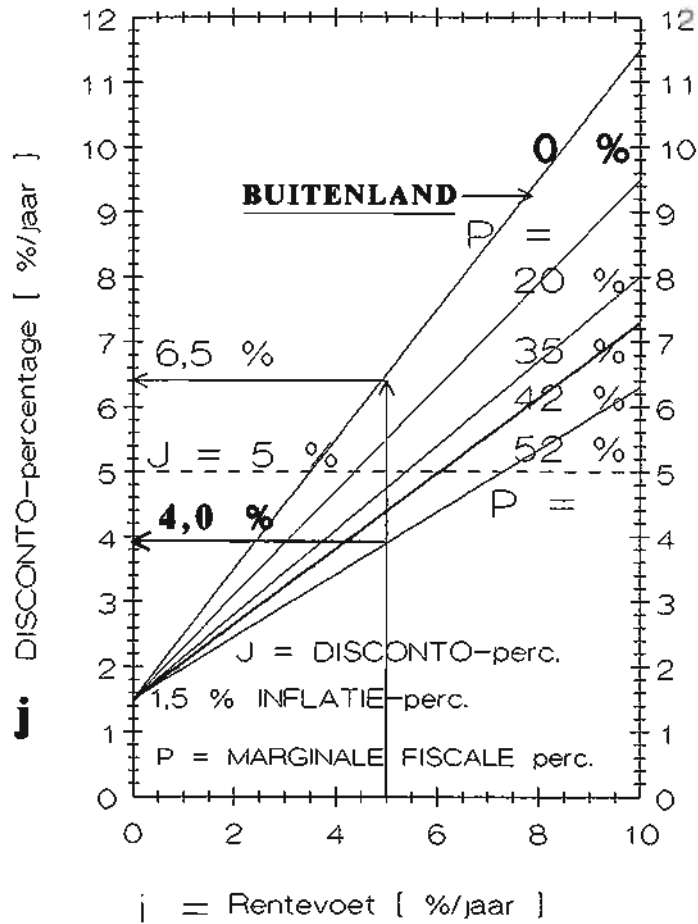
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Annuititeit + Aflossingsvrij

C2



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
DISCONTO-percentage

D

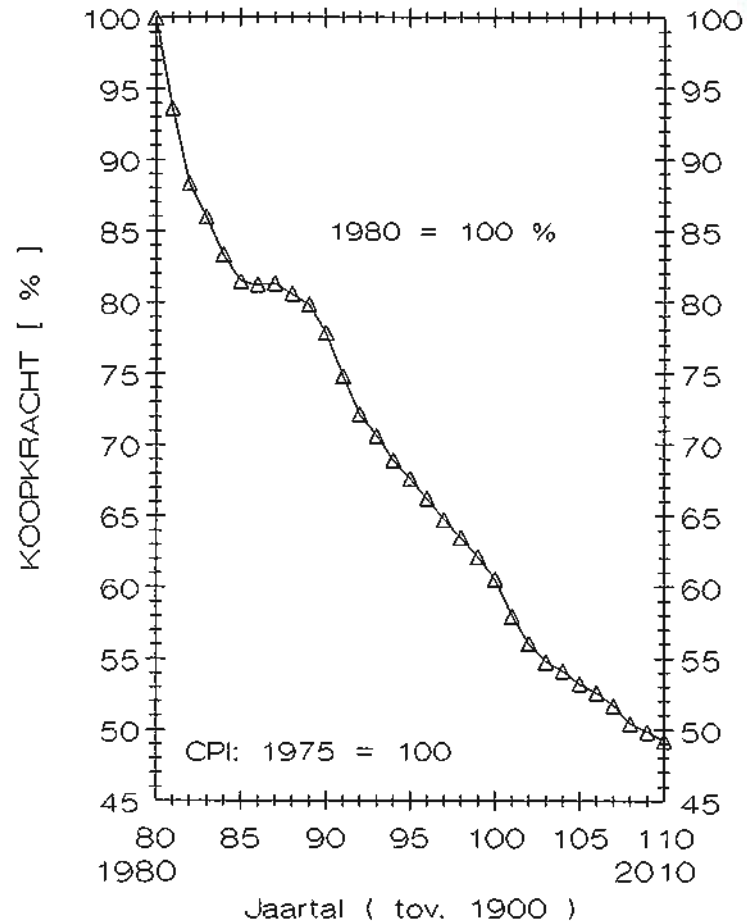


$$j = \text{INFLATIE} + (1 - P/100) \cdot i$$

Formule: prof. dr. R. Bannink

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
NEDERLAND

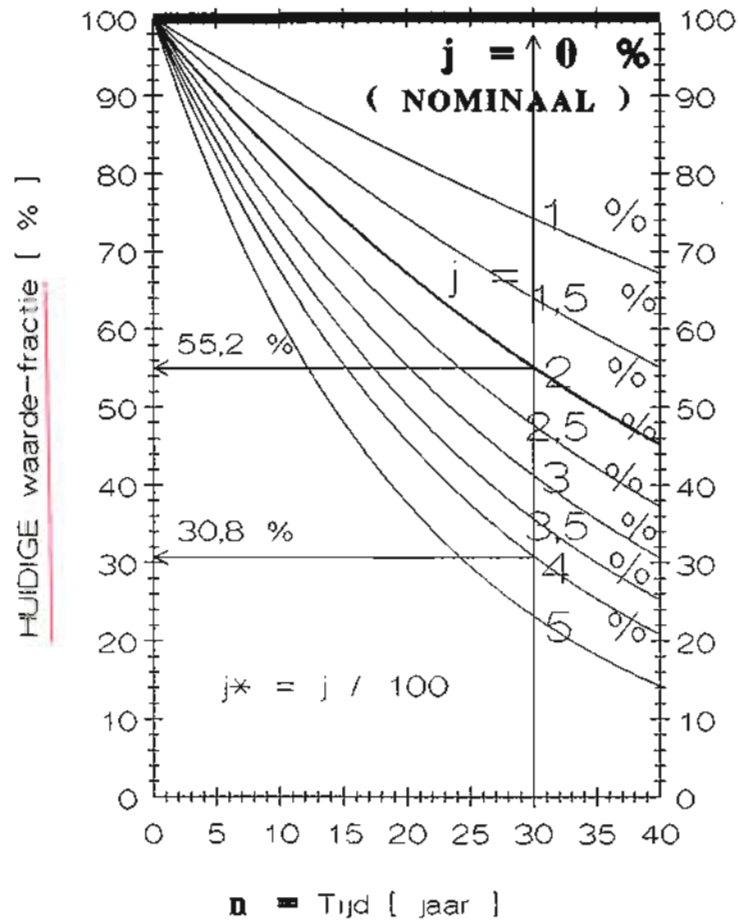
E



Databron: C.B.S.

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
CONTANTE Waarden-analyse

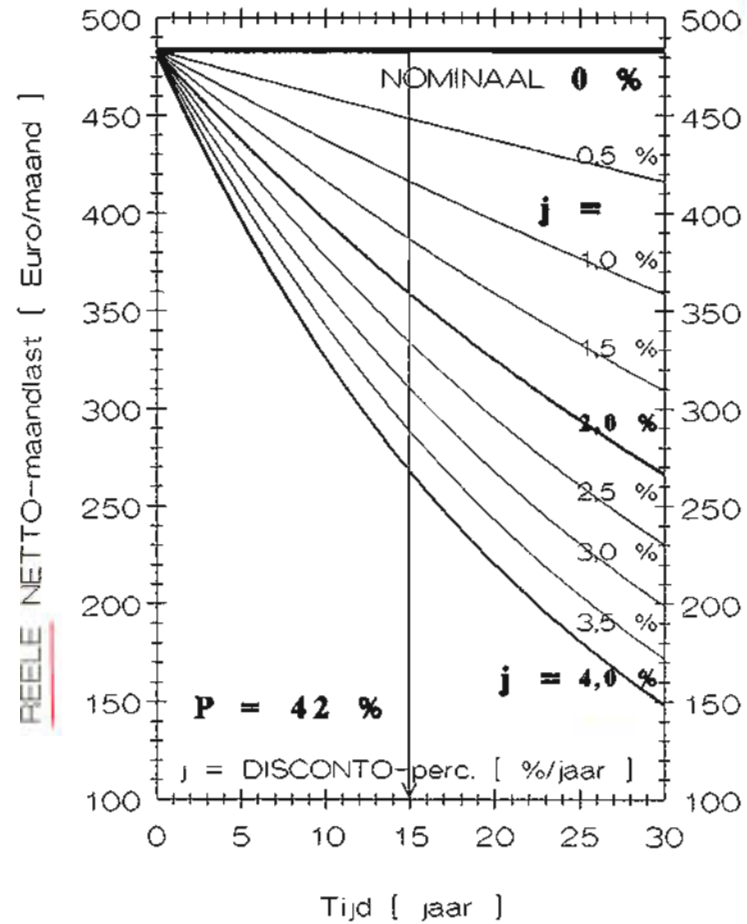
(N)



$$CW(X_n) = X_n / (1 + j^*)^n$$

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
AFLOSSINGSVRIJE hypotheek

(H)



H = 200.000 Euro, m = 30 i = 5,0 %/jaar