

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

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

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

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

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

Deze hypotheek heeft dan (reëel gezien) gekost:

$161.957,53 - 200.000,00 = - 38.042,47$  Euro.

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

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

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

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

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

Deze hypotheek heeft dan (reëel gezien) gekost:

$135.435,71 - 200.000,00 = - 64.564,29$  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 =  $P = 42 \%$  en een rentevoet =  $i = 5,0 \%$ /jaar geldt (bij een inflatie-percentage =  $1,5 \%$ /jaar):

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

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

3)  $P = 0 \%$ :  $j = 1,5 + (1 - 0\%/100) * 5,0 = 1,5 + 5,0 = 6,5 \%$ /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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sub>m</sub>), bij gekozen disconto-percentag (j) én gekozen looptijd (m).

U ziet hierin dat de *nominale* ( $j = 0 \%/\text{jaar}$ ) netto-totale waarde (SCW<sub>m</sub>), 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<sub>m</sub> = H**.

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

Voor  $j > j_s = 2,90 \%/\text{jaar}$  zijn de SCW<sub>m</sub>-waarden voor kòrte looptijden (< 30 jaar) hóger dan voor lánge looptijden ( $\geq 30$  jaar).

Zo geldt (bij  $j = 5,0 \%/\text{jaar}$ ): SCW<sub>10</sub> = 167.569 Euro; SCW<sub>30</sub> = 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-percentage:  $j = 4 \text{ à } 5 \%$ /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 rekest 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 percentage van  $P = 42 \%$  geldt ( ongeacht de **vorm** ! ) een omslag-discontopercentage:  $j_s = 2,90 \%$ /jaar.
- 6 ) De **reële totale** nettolasten zijn láger dan de hoofdsom, zodra geldt: disconto-percentage =  $j > j_s$  (  $j_s$  = disconto-percentage bij het omslagpunt )!

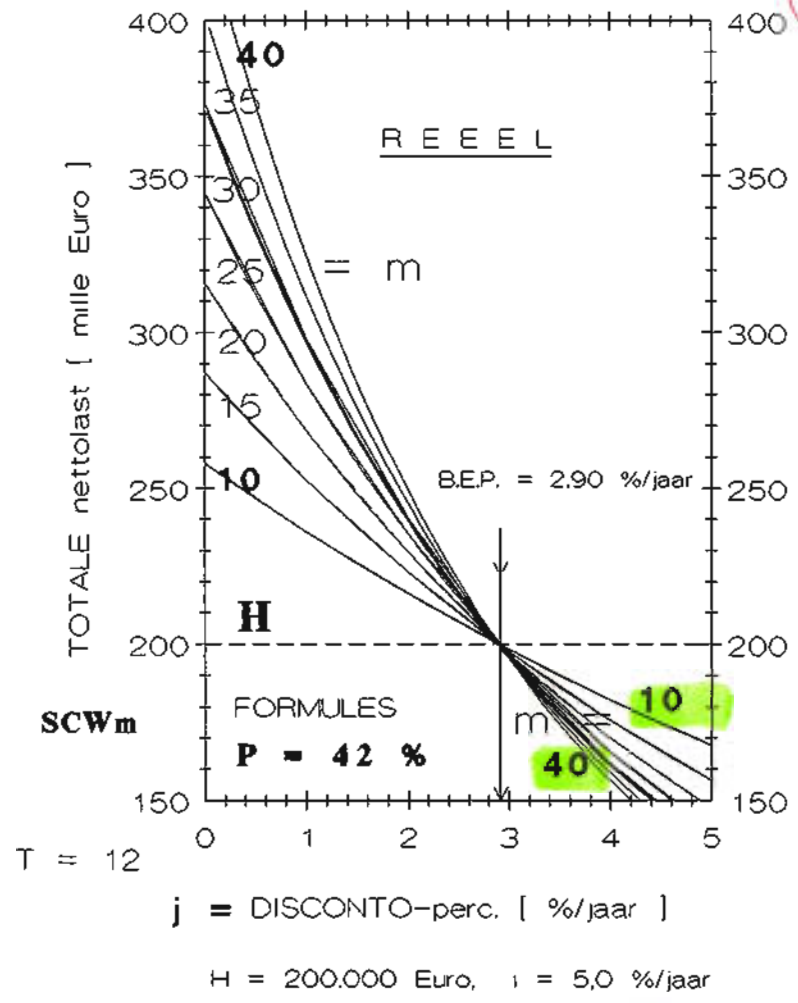
Dus is uw hypothek **100 % GRATIS!!**

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

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

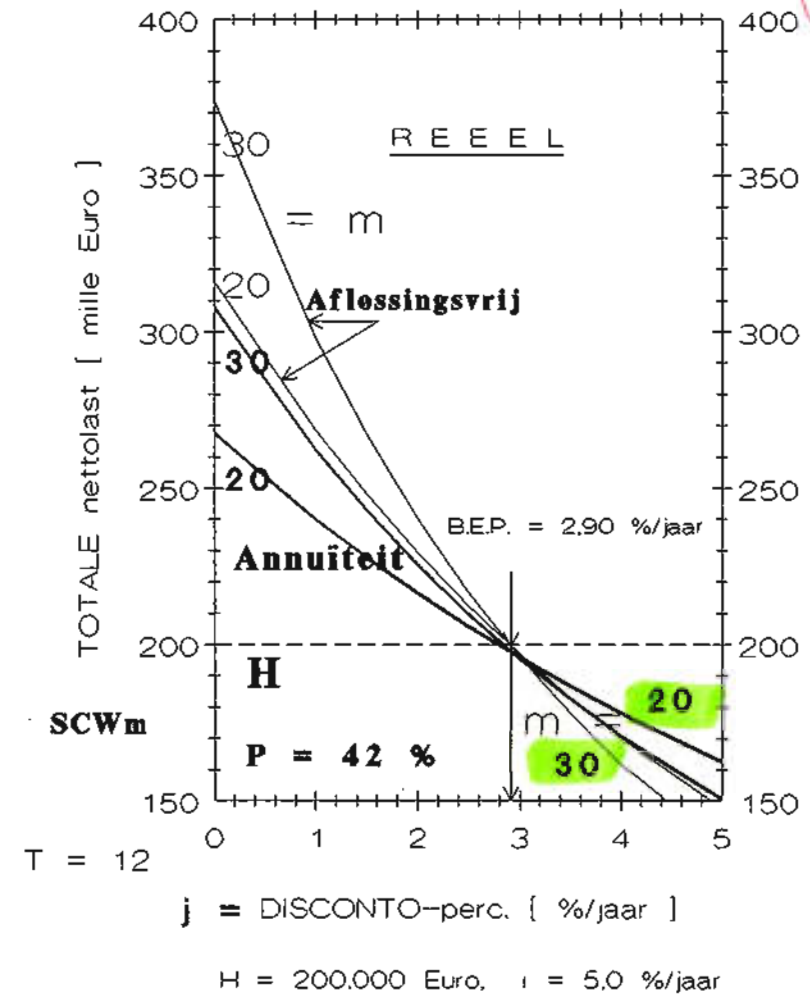
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**AFLOSSINGSVRIJ**

C1

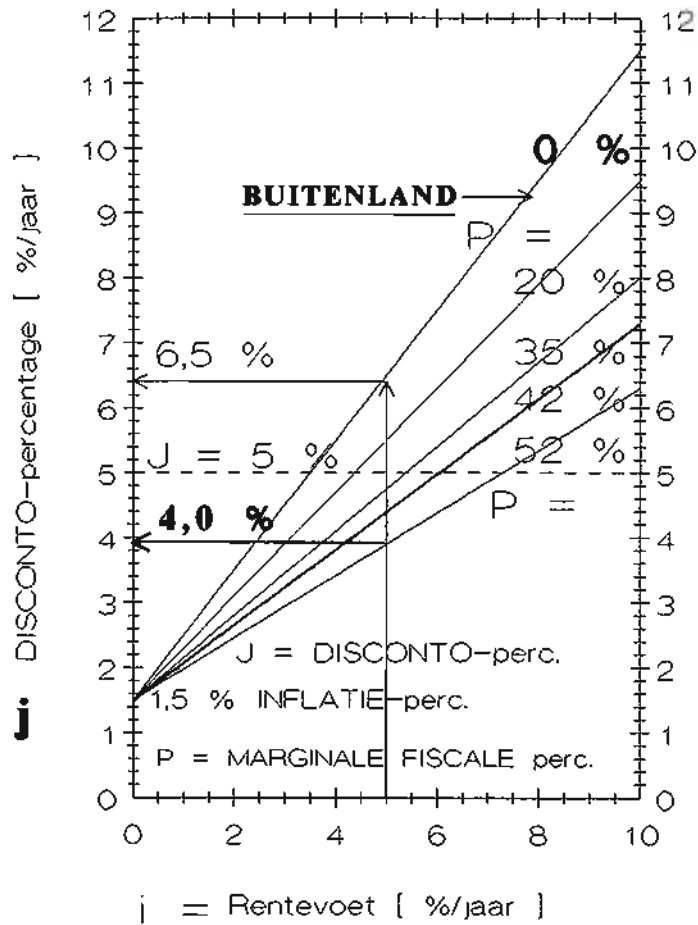


Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**Annuititeit + Aflossingsvrij**

C2



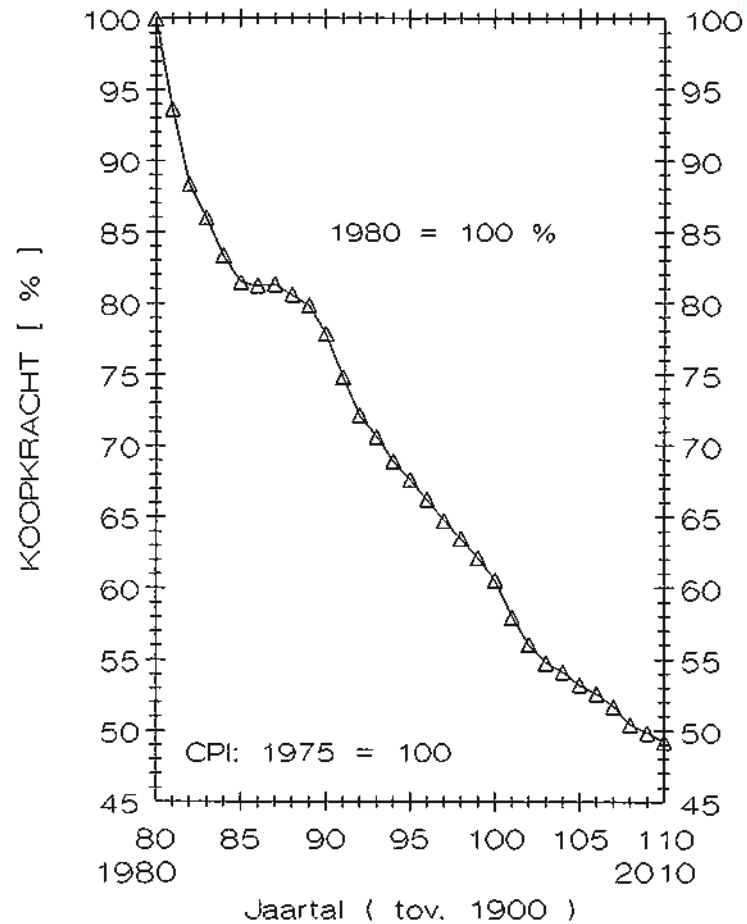
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
DISCONTO-percentage



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

Formule: prof. dr. R. Bannink

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
NEDERLAND

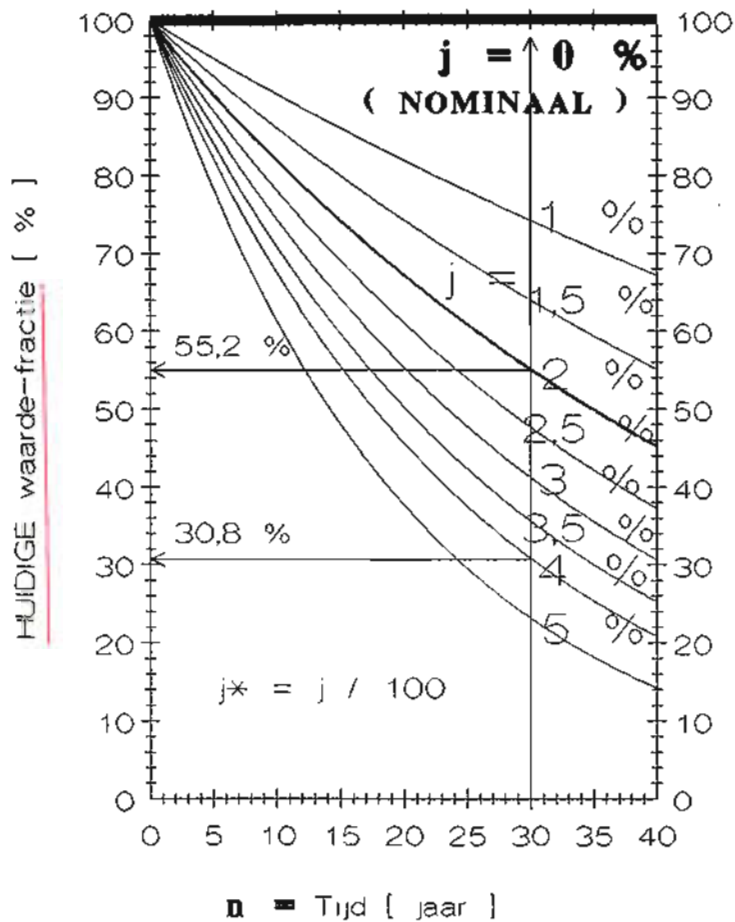


Databron: C.B.S.



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

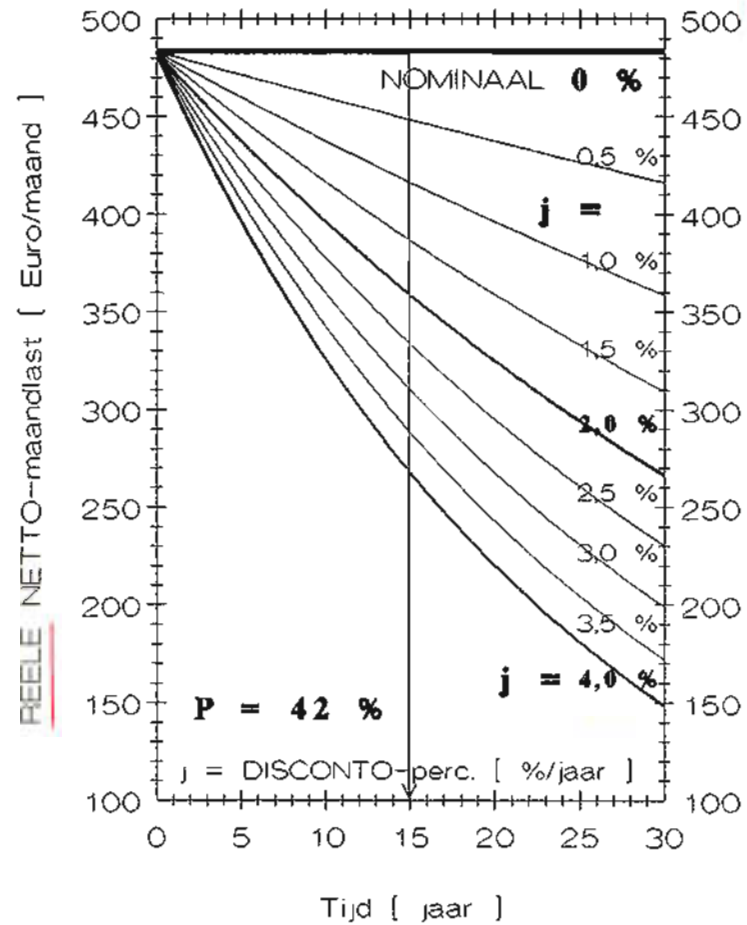
(N)



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

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

(H)



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