

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

Weert, 12 juli 2013

## **Titel: Is een langere looptijd wérkelijk voordeliger dan een kóрте looptijd?**

**Sub-titel: Het antwoord is ja, mits men, op de juiste wiskundige wijze, de invloed van de geld-ontwaarding toepast!**

### **INLEIDING.**

Via dit artikel wil ik u vertrouwd maken met de invloed van geld-ontwaarding ( lees: inflatie ), op de **reële netto**-maandlasten van uw hypotheek.

**Reëel** wil in dit verband zeggen: na *jaarlijkse* wiskundige correcties voor de geld-ontwaarding. Nominale netto-lasten zijn niet jaarlijks gecorrigeerd voor de geld-ontwaarding.

In mijn **39** jarige hypotheek-specialisme ( vanaf 1974 ) ben ik, -- bij mijn weten --, de *enige* hypotheek-adviseur in Nederland, die wél rekening houdt met de forse invloed van de geld-ontwaarding op de **reële** netto-maandlasten.

Deze reken-techniek noemt men: de **CONTANTE Waarden-analyse**.

De *jaarlijks* gecorrigeerde waarden: de CONTANTE Waarden, duid ik aan met CW ( in het Engels: "contant worth" ).

Alléén de Vereniging Eigen Huis ( VEH ) corrigeert jaarlijks voor slechts 2 %/jaar voor de geld-ontwaarding.

Achtereenvolgens hebben twee economen van deze VEH ( gedurende twee keer een GRATIS dagdeel ) bij mij deze wiskundige reken-techniek leren toepassen! Helaas past de VEH deze wiskundige correcties NIET toe in het éérste rekenjaar: hetgeen evenwel móet. Immers aan het eind van het éérste jaar dient men voor het éérst deze CW-methodiek toe te passen!

Immers bij hypotheek-analyses rekent men steeds ( voor een vól rekenjaar ! )

álle relevante grootheden ( bruto-maandlast, aflossing, rente, netto-maandlast, etc. ) uit.

Ook al start men een hypotheek per 1 oktober, dan eindigt deze op 1 oktober 30 jaar later ( bij een looptijd van 30 jaar ). Het éérste jaar loopt dan van 1 oktober tot 1 oktober één jaar later...

Dús dient men voor deze grootheden -- óók voor het éérste jaar ! --, de CW-waarden te berekenen....

Dit gezegd hebbend, ga ik nu over tot mijn uiteindelijke DOEL: aantonen dat een **zo lang mogelijke looptijd** het mééste **reële** voordeel biedt!

Eerst laat ik u kennis maken met *historische* ontwikkelingen, én hun specifieke betekenis.

Vervolgens toon ik u de invloed van de *looptijd* op de nominale netto-maandlasten.

Tenslotte raakt u vertrouwd met het begrip: "**reële** netto-maandlast".

Het uiteindelijke DOEL: de TOTALE **reële** netto-lasten, is het sluitstuk van mijn betoog.

## A ) Historische salaris-ontwikkeling.

Gemiddelde netto-maandsalaris van een Nijverheids-arbeider ( bron: CBS ).

Jaar	Gulden	Euro	Jaar	Gulden	Euro
1950	246	112	1975	1.560	708
1955	311	150	1980	2.123	964
1960	427	194	1985	2.266	1.028
1965	637	289	1989	2.479	1.125
1970	932	423			

→ Dus in **40** jaar ( 1950-1989 ) : een verTIEN-voudiging van het netto-maandsalaris!

Hebt u ooit eens een geldbiljet van 1.000 Gulden ( = 453,78 Euro ) in uw handen gehad?  
Zeer waarschijnlijk is uw antwoord: neen.

Dit geldbiljet vertegenwoordigde ( in 1950 ) **vier** netto-maandsalarissen!

Anno 2.013 is dit slechts circa 25 % van een netto-maandsalaris...

In januari 1970 verdiende een *academicus* ( ingenieur óf doctorandus )

bruto: 1.303-2.023 Gulden/maand ( afhankelijk van het aantal dienstjaren ).

Gemiddeld bruto = circa 1.645 Gulden/maand ( = circa 746 Euro/maand ).

Per 1 april 2009 ( sindsdien door de Overheid: *bevroren* Ambtenaren-salarissen ! )

bruto: circa 3.100-5.000 Euro/maand. Gemiddeld bruto: circa 4.000 Euro/maand

( dus in **40** jaar: 1970-2009: **5,35** maal zo hoog als per 1 januari 1970 ! ).

## B ) Koopwoning: koopprijis-scenario.

Per 1 januari 1964 kon men in Munstergeleen ( nabij Sittard ) een *nieuwe* koopwoning kopen voor 42.000 Gulden. Bovendien bestond de financiële eis dat men **10 %** van de koopprijs als **eigen geld** moest inbrengen!

In die tijd was deze koopsom een zéér forse prijs: 4,8 maal het bruto-jaarsalaris van een Nijverheids-arbeider. In 1964 bedroeg het *gemiddelde* hypotheek-bedrag 38 duizend Gulden ( = 17,2 mille Euro ).

Deze woning werd in september 2000 ( na 37 jaar ) voor 340.000 Gulden verkocht!

Als men 42.000 Gulden jaarlijks voor 100 % corrigeert voor de actuele inflatie, dan blijkt dat deze verkoopprijs 83,0 % bóven deze inflatie-waarde is gelegen....

Omstreeks 2000 was kopen ( achteraf bezien ) een zéér goede investering gebleken!

Ook in látere jaren is de aankoop van een eigen woning zéér lucratief gebleken.

In de periode 1995-2012 steeg de *gemiddelde* verkoopprijs ( voor gehéél Nederland ) van 102,4 mille Euro tot 211,1 mille Euro ( NVM-data ).

Dus een prijsstijging van 108,7 mille Euro ( = 106,2 % ) in ruim 18 jaar: ruim een verdubbeling!

Vooraf het jaar 1999 leverde een zéér forse prijsstijging van 18,1 %/jaar op ( NVM ).

In het jaar 2000 was deze prijsstijging nog altijd 15,1 %/jaar...

Landelijk steeg de *gemiddelde* koopwoning van 102.600 Gulden ( 46.558 Euro ) in 1975 naar 211.100 Euro eind 2012.

Dus een nominale stijging met een factor 4,53 ( 353 % in 38 jaar )!

### C ) Hypotheek-scenario.

Stel dat ( in januari 1964 ) de hoofdsom 42.000 Gulden bedroeg ( = 100 % financiering ). Aangezien in die tijd voornamelijk **Annuïteit**-hypotheken werden afgesloten, bedroeg de bruto-maandlast: 231,67 Gulden/maand. Ofwel circa 40 % van het netto-maandsalaris van een Nijverheids-arbeider. Bij een marginiaal fiscaal percentage van  $P = 35 \%$ , bedroeg de netto-maandlast ( in het éérste jaar ): 168 Gulden/maand ( circa 29 % van het netto-maandsalaris van een Nijverheids-arbeider ).

De *eind* netto-maandlast ( dus in het 30<sup>e</sup> jaar ) bedroeg: 230 Gulden /maand.

Dus bruto = 7,6 %, en netto = 11,4 % van het netto-maandsalaris van een Nijverheids-arbeider. Inmiddels ( in 1979 ) was het bruto ( cq. netto- ) maand-salaris gestegen naar 3.020 ( cq. 2.024 ) Gulden/maand....

Bij *jaarlijkse* correcties voor de actuele inflatie, bedraagt deze **reële** eind-maandlast slechts 55 Gulden/maand. Dus een **reële** daling van 175 Gulden/maand ( = 75,6 % ten opzichte van de nominale waarde )!

De actuele **reële** netto-maandlast is dus altijd láger dan de begin-last ( na *jaarlijkse* correcties voor de actuele inflatie-percentages )....

Stel: dat tóen een **Aflossingsvrije** hypotheek ( pas in 1991 ingevoerd! ) mogelijk was geweest. De *nominale* netto-maandlast bedoeg dan: 119,21 Gulden/maand.

Dit geldt als: rentevoet = 5,24 %/jaar, marginale fiscale hypotheekrenteaf trek-percentage =  $P = 35 \%$ ; RVP = rentevaste periode = 30 jaar ( tóen gebruikelijk ! ).

Ook bij dit hypotheek-model is de **reële** TREND alsmaar dálend...

Deze beide scenario's tonen *kwantitatief* aan dat een **reële** netto-maandlast financieel alsmaar *makkelijker* te dragen is! Ook al *stijgt* de nominale netto-maandlast bij de **Annuïteit**-hypotheek!

### D ) Inkomen-scenario.

Voor het MODALE inkomen geldt: zowel bruto- als netto-inkomen nemen ( nagenoeg ) lineair in de tijd toe!

Het bruto-inkomen stijgt in 1980 van 15,2 mille Euro/jaar naar 33,0 mille Euro/jaar in 2012 ( bron: CPB ).

Het netto-inkomen stijgt in 1980 van 10,0 mille Euro/jaar naar 24,2 mille Euro/jaar in 2012.

In de periode: 1950-1980 steeg het bruto-inkomen van een Nijverheids-arbeider van 220 Gulden/maand ( 100 Euro/maand ) naar 2.550 Gulden/maand ( 1.157 Euro/maand )!

Dus een stijging met een factor = 11,59.....

Gegeven in 1964: bruto jaar-inkomen = 9.460 Gulden/jaar.

Het bruto maand-salaris = 730 Gulden/maand.

In onderstaande tabel is weergegeven: het nominale bruto-maandsalaris ( Gulden/maand ); g = salaris groei-percentage [ %/jaar ].

Jaar	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %
1	730	730	730	730	730	730
5	760	775	790	806	822	838
10	798	835	872	912	952	995
15	839	899	963	1.031	1.104	1.182
20	882	969	1.063	1.167	1.280	1.403
25	927	1.044	1.174	1.320	1.484	1.667
30	974	1.124	1.296	1.494	1.720	1.980

Bij een bruto salaris-groei van  $g = 1,0$  %/jaar ( zéér laag groei-percentage ! ), is het nominale salaris gestegen:

- 1 ) 10e jaar: van 730 naar 798 Gulden/maand ( toename = 68 Gulden/maand ),
- 2 ) 20e jaar: van 730 naar 882 Gulden/maand ( toename = 152 Gulden/maand ),
- 3 ) 30e jaar: van 730 naar 974 Gulden/maand ( toename = 244 Gulden/maand ).

Bedenk dat voor het bruto-maandsalaris van een Nijverheids-arbeider het feitelijke bruto-groeipercentage = **9,15** %/jaar bedroeg ( in de periode: 1955-1980 )!

Het bruto maandsalaris van 359 Gulden/maand ( = 163 Euro/maand ) in 1955, tot bruto = 3.159 Gulden/maand ( = 1.433 Euro/maand ) in 1980.

Het navolgende geldt voor bestaande hypotheeken. ( databron: CBS ).

In de periode 1955-1980 steeg het gemiddelde hypotheekbedrag van circa 18 mille Gulden naar 139 mille Gulden.

→ In de periode 1971-1977 steeg het gemiddelde hypotheekbedrag met **15,8** %/jaar!

In de periode 1993-2000 steeg het gemiddelde hypotheekbedrag zuiver parabolisch.

Bedenk hierbij dat bij een constante groei van 4,0 %/jaar, na **10** jaar een aangroei tot een factor =  $1,040^9 = 1,423$  ( dus een stijging met 42,3 % ) teweeg brengt.

Bedenk hierbij dat bij een constante groei van 8,0 %/jaar, na **10** jaar een aangroei tot een factor =  $1,080^9 = 2,00$  ( dus een stijging met 100 % ) teweeg brengt.

**E ) ANNUITEIT-hypothek.** Zie mijn grafiek G1.

Bij een hoofdsom =  $H = 42.000$  Gulden ( per 1 januari 1964 ), looptijd =  $m = 30$  jaar, rentevoet =  $i = 5,24$  %/jaar ( RVP = 30 jaar ),  $P = 35$  % ( = marginale fiscale hypotheekrente-aftrekpercentage ) geldt het navolgende. Nominale netto-waarden:

NL1 = 167,9 Gulden/maand; NL5 = 171,9 NL10 = 178,3 NL15 = 186,6  
NL20 = 197,3 NL25 = 211,3 NL30 = 229,4 Gulden/maand.

De ( nominale ) netto-maandlasten stijgen in het 30<sup>e</sup> jaar:  
 229,4 – 167,9 = 61,5 Gulden/maand ( netto: 36,62 % stijging in 30 jaar ).

Bedenk hierbij dat het ( nominale ) inkomen in 30 jaar ( meestal ) zéér sterk stijgt!

In de onderstaande tabel zijn weergegeven: ( bruto ) JAAR-bedragen.

Hypotheekvorm: <b>Annuïteit</b> -hypotheek						
H = 100.000 Euro, m = 10 jaar, i = 5,0 %/jaar ( NOMINAAL ).						
T = 1 ( per JAAR ).				T = 12 ( per MAAND ).		
Jaar	Rente	Aflossing	RESTschuld	Rente	Aflossing	RESTschuld
1	5.000,00	7.950,46	92.049,54	7.907,3	4.820,4	92.093
2	4.602,48	8.347,98	83.701,56	8.311,8	4.415,9	83.781
3	4.185,08	8.765,38	74.936,18	8.737,1	3.990,6	75.043
4	3.746,81	9.203,65	65.732,53	9.184,1	3.543,6	65.859
5	3.286,63	9.663,83	56.068,70	9.654,0	3.073,7	56.205
6	2.803,43	10.147,02	45.921,68	10.147,9	2.579,8	46.057
7	2.296,08	10.654,37	35.267,31	10.667,0	2.060,6	35.390
8	1.763,36	11.187,09	24.080,22	11.212,8	1.514,9	24.177
9	1.204,01	11.746,45	12.333,77	11.786,5	0941,2	12.390
10	0616,69	12.333,77	0,00	12.390,0	0338,2	0,00

$K_{10} = annuïteit = \text{bruto-jaarbedrag} = 12.950,46 \text{ Euro/jaar ( m = 10 jaar; T = 1 )}.$

**Formules ( T = 1 ):** Rente =  $5,0 / 100 * R_{Sn-1}$  Aflossing =  $K_m - \text{Rente}$   
 RESTschuld =  $R_{Sn-1} - \text{Aflossing}.$

$R_{Sn-1} = \text{vóórgaande RESTschuld}.$

$R_1 = 5,0 / 100 * 100.000 = 5.000,00 \text{ Euro/jaar; } A_1 = K_{10} - R_1 = 7.950,46 \text{ Euro/jaar}.$

Dit kunt u met een goede calculator zélf uitrekenen ( mits: T = 1: per JAAR ).

Voor T = 12 ( per MAAND ) en/of veel lángere looptijden, heeft u echter een goed computer-programma nodig. Ikzelf heb intussen ruim 1.800 ( hypotheek- ) programma's ontwikkeld...

Uit de vóórgaande opsommingen blijkt overduidelijk, dat een nominale netto-lasten stijging ( bij de **Annuïteit**-hypotheek ), totaal géén probleem zal zijn in de komende jaren! Bedenk hierbij tevens dat huur-woningen zullen stijgen met een groei-percentage dat 1,5 %/jaar bóven het actuele inflatie-percentage zal liggen!

Na 10 jaar zal, bij een groei-percentage = 3,0 %/jaar ( cq. 4,0 %/jaar ), de **huur** met een factor =  $1,030^9 = 1,3048$  ( = 30,5 % ) ( cq. 42,3 % ) gegroeid zijn.

Na 20 jaar zal, bij een groei-percentage = 3,0 %/jaar ( cq. 4,0 %/jaar ), de **huur** met een factor =  $1,030^{19} = 1,75$  ( = 75,3 % ) ( cq. 110,6 % ) gegroeid zijn.

## I ) Invloed van de hoogte van de **looptijd**.

Ingaande 1 januari 2013 móet men -- **fiscaal verplicht** ! --, voor een nieuwe hypotheek: ofwel een Annuïteit- en/of een Lineaire hypotheek afsluiten.

Een Lineaire hypotheek is in het éérste jaar netto 42 % duurder dan een Annuïteit-hypotheek! Netto-maandlasten:

Lineaire hypotheek = 1031,57 Euro/maand; Annuïteit-hypotheek = 726,05 Euro/maand.  
(  $H = 200.000$  Euro,  $m = 30$  jaar,  $i = 5,0$  %/jaar,  $P = 42$  % ).

De mééste hypotheek-gevers zullen daarom de *voorkeur* geven aan een **Annuïteit-hypotheek**!

Als hypotheekgever heeft u dan nog slechts twee keuze-mogelijkheden:

- 1 ) looptijd (  $m$  ),
- 2 ) rentevaste periode ( RVP ).

Momenteel is de maximale looptijd ( bij álle geld-verstrekkers ! ) beperkt tot  $m = 30$  jaar. U kunt dus kiezen uit:  $m = 5, 10, 15, 20, 25$  of *maximaal* 30 jaar.

>>>>> **Hoe gróter de looptijd, hoe láger de ( *nominale* ) netto-maandlasten!**

→ Invoer-gegevens: Zie mijn grafieken: A1, A2 én A3.

$H =$  hoofdsom = 200.000 Euro,

$m =$  looptijd  $\geq 20$  jaar (  $\geq$  betekent: gróter of gelijk ),

$i =$  hypotheek-rentevoet = 5,0 %/jaar.

$T = 12$  ( per MAAND: *achteraf* ),

$P = 42$  % = marginale fiscale hypotheekrente-aftrekpercentage,

$j =$  **DISCONTO**-percentage [ %/jaar ]

= reken-rentevoet, ten behoeve van de *jaarlijkse* correcties voor de geld-ontwaarding.

Hypotheekvorm: <b>Annuïteit-hypotheek</b>					
Gemiddelde NETTO-maandlast ( NOMINAAL: $j = 0$ %/jaar )					
Jaar	$m = 20$	$m = 25$	$m = 30$	$m = 35$	$m = 40$
1	974,6	822,5	726,1	661,1	615,7
5	1.020,9	854,3	748,8	677,9	628,1
10	1.093,2	904,3	784,6	704,0	647,6
15	1.186,1	968,4	830,4	737,6	672,6
20	1.305,2	1.050,6	889,2	780,7	704,7
25	.-	1.156,2	964,8	836,0	745,9
30	.-	.-	1.061,7	907,0	798,8

35	.-	.-	.-	1.009,4	964,4
40	.-	.-	.-	.-	964,4

Grafiek A1.

Na 30 jaar is er géén hypotheekrente-aftrek ( HRA ) meer.

Dus geldt: netto = bruto-maandlast!

In deze grafiek toon ik u het nominale netto-maandlasten verloop, in afhankelijkheid van de tijd, met als *parameter*: de gegeven looptijden ( m ).

Een parameter is een in te stellen grootte in een reken-model.

Na het 30<sup>e</sup> jaar blijft de netto-maandlast constant

( immers géén HRA meer: netto = bruto-maandlast )!

Grafiek A2 + A3.

Hierin toon ik u: de invloed van de grootte van het disconto-percentage ( j ) op de **reële** netto-maandlasten, bij gegeven looptijd ( m ).

**Definitie van professor dr. R. Bannink** ( in Intermediair van 14 december 1973 ).

Het DISCONTO-percentage ( j ) is gelijk aan:

de som van inflatie-percentage + NETTO hypotheekrente-percentage.

Hoe láger het marginale fiscale percentage ( P ), hoe hóger het DISCONTO-percentage!

Stel: inflatie-percentage = 2,0 %/jaar; rentevoet = 5,0 %/jaar.

1 ) P = 52 % =>  $j = 2,0 + ( 1 - 52/100 ) * 5,0 = 2,0 + 2,40 = 4,40$  %/jaar,

2 ) P = 42 % =>  $j = 2,0 + ( 1 - 42/100 ) * 5,0 = 2,0 + 2,90 = 4,90$  %/jaar,

3 ) P = 24 % =>  $j = 2,0 + ( 1 - 24/100 ) * 5,0 = 2,0 + 3,80 = 5,80$  %/jaar,

4 ) P = 0 % =>  $j = 2,0 + ( 1 - 00/100 ) * 5,0 = 2,0 + 5,00 = 7,00$  %/jaar.

In het Buitenland ( P = 0 % ) is het DISCONTO-percentage ( j = 7,00 %/jaar ) dus véél hoger dan in Nederland ( j >= 4,40 %/jaar )!

Bij een DISCONTO-percentage = j = 2 %/jaar, is de verláging van de nominale netto-maandlasten nog redelijk beperkt ( m = 30 jaar ).

1 ) j = 0,0 %/jaar: NL1 = 726,1 , NL30 = 1.061,7 Euro/maand,

2 ) j = 2,0 %/jaar: NL1 = 711,8 , NL30 = 586,1 Euro/maand,

3 ) j = 4,0 %/jaar: NL1 = 698,1 , NL30 = 327,3 Euro/maand,

## J) Invloed op de TOTALE reële netto-lasten.

$P = 42\%$  ( marginale fiscale aftrek-percentag e ). Looptijd = m jaar.

Hypotheekvorm: <b>Annuïteit</b> -hypotheek					
SCW <sub>m</sub> = som van de <b>CONTANTE</b> Waarden ( aan het <u>eind</u> van de looptijd ).					
J	SCW20	SCW25	SCW30	SCW35	SCW40
0	267.739	287.447	308.188	332.867	362.915
1	240.349	251.368	262.552	275.985	292.565
2	216.696	221.239	225.691	231.594	239.535
3	196.196	195.944	195.705	196.624	199.089
4	178.362	174.596	171.136	168.817	167.872
5	162.793	156.485	150.861	146.495	143.489

Er geldt: **SCW<sub>m</sub>** = som van de **TOTALE reële netto-lasten**  
( voor de gekozen looptijd = m ).

Het disconto-percentag e waarbij de **som van de TOTALE reële netto-lasten** identiek is aan de *oorspronkelijke* hoofdsom, duid ik aan met het symbool:  $j(s)$ .

Wiskundig heb ik afgeleid dat altijd geldt:  $j(s) = ( 1 - P / 100 ) * i$ .

Voor  $i = 5,0\%$ /jaar en  $P = 42\%$ , geldt dus:  $j(s) = ( 1 - 42/100 ) * 5,0 = 2,90\%$ /jaar.

Dus zodra het DISCONTO-percentag e  $j > j(s)$ , geldt altijd ( ongeacht de onderhavige hypotheek-vorm ! ): **som van de TOTALE reële netto-lasten** is altijd ( véél ) **lág**er dan de *oorspronkelijke* hoofdsom!

U heeft dan **reë**l gerekend: **WINST** op uw hypotheek!!!

Deze **reële** WINST bedraagt:  $( H - SCW_m )$  Euro ( aan het eind van de looptijd ).

>>>>> **Zie deze effecten in bovenstaande tabel én in mijn grafieken S1 én S2!!**

Hoe lágger de looptijd ( m ), hoe lágger de **som van de TOTALE reële netto-lasten**, zodra geldt:  $j > j(s)$  ( mits geldt:  $m \leq 30$  jaar ).

Voor  $j > 3,0\%$ /jaar, geldt altijd ( dus ongeacht de looptijd ! ) dat de **som van de TOTALE reële netto-lasten** **lág**er is dan de *oorspronkelijke* hoofdsom ( H )!

Dit ondanks dat vanaf het 31<sup>e</sup> jaar, er géén fiscale rente-aftrek meer bestaat (  $P = 0\%$  ). Het gevolg hiervan is dat na het 31<sup>e</sup> jaar geldt: netto = bruto-maandlast!

In de **tabellen T1 én T2** toon ik u de enórme invloed van het DISCONTO-percentag e ( j ), bij gegeven looptijd ( m )!

U ziet de gigantische invloed van het actuele DISCONTO-percentag e ( j ).



Bij een looptijd:  $m = 30$  jaar, neemt de SCW30 stérk af. Zie mijn grafieken S1 én S2.

A ) **ANNUITEIT**-hypotheek.

- $j = - 2,0$  %/jaar: SCW30 = 431,12 mille Euro ( **deflatie** !! ),
- $j = 0,0$  %/jaar: SCW30 = 308,17mille Euro,
- $j = 2,0$  %/jaar: SCW30 = 227,14 mille Euro,
- $j = 4,0$  %/jaar: SCW30 = 172,62 mille Euro,
- $j = 6,0$  %/jaar: SCW30 = 135,13 mille Euro.

B ) **AFLOSSINGSVRIJE** hypotheek.

- $j = - 2,0$  %/jaar: SCW30 = 603,29 mille Euro ( **deflatie** !! ),
- $j = 0,0$  %/jaar: SCW30 = 374,00 mille Euro,
- $j = 2,0$  %/jaar: SCW30 = 240,58 mille Euro,
- $j = 4,0$  %/jaar: SCW30 = 161,60 mille Euro,
- $j = 6,0$  %/jaar: SCW30 = 113,82 mille Euro.

In mijn grafieken S1 én S2 toon ik u overduidelijk, dat de **som van de TOTALE reële netto-lasten ( SCW<sub>m</sub> )** zéér sterk áfneemt, naarmate het disconto-percentage (  $j$  ) tóeneemt.

Tot het snijpunt ( B.E.P. =  $j(s) = 2,90$  %/jaar ) is de SCW<sub>m</sub> hóger, naarmate de looptijd (  $m$  ) tóeneemt!

Exact in het snijpunt geldt, -- ongeacht de looptijd (  $m$  ) --,

1 ) de SCW<sub>m</sub> is **exact gelijk** aan de *oorspronkelijke* hoofdsom (  $H$  ).

2 ) de SCW<sub>m</sub> is volledig **onafhankelijk** van de gekozen looptijd (  $m$  ).

Voor DISCONTO-percentages:  $j > j(s)$  geldt: hoe kórter de looptijd, hoe hóger de **TOTALE reële netto-lasten** ( ongeacht de hypotheek-vorm )!!!

>>>>> Kórte looptijden zijn dan ( veel ) **duurder**, dan lánge looptijden.....

Opmerkingen:

1 ) Uit de **tabellen T1 én T2** blijkt overduidelijk, dat bij **deflatie** ( met andere woorden: geld wordt méér waard ! ), **reële** bedragen stérk tóenemen, naarmate het deflatie-percentage tóeneemt.

Het gevolg hiervan is dat ( hypothecaire ) **schulden** zéér sterk tóenemen!

2 ) Prijst u zich maar gelukkig met de huidige inflatie-percentages in Nederland!

In de **crisis-jaren** ( 1921-1936 ) kende Nederland zéér sterke **deflatie**-percentages.

Dit had tot gevolg:

- 1 ) geld werd snel veel méér waard,
- 2 ) stérk oplopende **reële** schulden,
- 3 ) hóge werkloosheid,
- 4 ) sterk dálende lonen én koopwoning-prijzen,
- 5 ) grote sociale onrust!