Scan

Realisatie: Hypotheek-SPECIALIST: ing. Pierre M.J. OTTEN
Lindenhof 66, 6006 VM WEERT (Altweerterheide).
Telefoon: 0495-58.5743 (svp. NA 11.00 uur).

WEERT, 25 september 2015

Titel: Is een relatief lánge rentevaste periode wel zo voordelig?

Sub-titel: Realiseert u zich dat bij een rentevaste periode (RVP) van 20 jaar u fórs meer aan totale rente moet betalen, dan bij RVP = 10 jaar?!

Dát is de *keerzijde* van de lángere RVP, die veel lánger zekerheid biedt.

Inleiding.

De *rente-herzieningsdatum* van uw hypotheek is de datum waarop uw rentevaste periode (RVP) afloopt. Op dát tijdstip wordt uw hypotheekrentevoet opnieuw door uw geld-verstrekker contractueel vastgelegd, voor de komende RVP.
Het loont zéér de moeite om:
1) u goed én *tijdig* te informeren over de voordelen én de nadelen,
2) goed te informeren bij ándere geld-verstrekkers.

Wenst u financiële *zekerheid* over de hoogte van uw (netto) maandlasten van uw hypotheek, dan staat daar een financieel *offer* tegenover!
Immers bij de keuze van een relatief lánge rentevaste periode -- bijvoorbeeld: RVP = **20** jaar --, dient u een fórse rentevoet-opslag (ten opzichte van variabele rente) aan uw geld-verstrekker te betalen. Hoe lánger u de hypotheek-rentevoet vastzet, des te hóger is het rentevoet-tarief, en dus óók uw (netto) maandlasten!
Gerekend over de gehéle looptijd (veelal 30 jaar) van uw hypotheek, kan dit **tientallen procenten** van uw hypotheek-bedrag (hoofdsom) bedragen!

Kiest u voor een relatief lánge RVP, dan profiteert u *niet* van (sterk) dálende (netto) maandlasten, ingeval van (sterk) dálende hypotheekrentevoeten!

Vanaf 1900 (tot en met 2002) is de *historisch* láágste (gemiddelde) hypotheekrentevoet (voor de jaren 1948 tot en met 1950): **3,74** %/jaar.
Deze hypotheekrentevoet is gestegen van 3,74 %/jaar (in 1950) naar 10,92 %/jaar (in 1981: crisis-jaar)! Zie mijn grafiek R1.
Vanaf 1981 ging dit *gemiddelde* rentepercentage zeer duidelijk omláág. Echter met een fórse stijging (van 34 %) in de periode 1988 tot en met 1991: van 6,90 % (in 1988) naar 9,23 % (in 1991).
Anno september 2015 is de láágste 10-jaars rentevoet: **2,15** %/jaar!

Het *lijkt* erop dat:
1) het rente-dieptepunt (waarschijnlijk) is bereikt,
2) tussen nu en enkele jaren het rentepercentage weer gaat stijgen
(voorál als de economie en/of de inflatie aantrekt, cq. oploopt)!
3) dat de keuze voor lánge RVP's (bijvoorbeeld: RVP = **20** jaar) *niet* gevaarlijk lijkt.
Zou dit percentage echter dalen tot *onder* de huidige zéér lage waarden, dan betaalt u echter een zeer fórse BOETErente: omdat u een lánge RVP = **20** jaar heeft gekozen! In plaats van een *bruto* BOETErente van **25.355** Euro (RVP = 10 jaar) betaalt u het ongelooflijke bedrag: **67.486** Euro BOETErente! Zie bijgesloten mijn analyses!

Deze BOETErente neemt stérk *parabolisch* tóe met tóenemende RVP: grafiek B1+B2.

A) Extra hypotheekrente.

Databron: Rabobank (Aflossingsvrije hypotheek: per 4 april 2015).

Bij een lángere rentevaste periode (RVP) hoort een fórse rente-**opslag**!

Bij de **Rabobank** (mét NHG = Nationale Hypotheek Garantie , óf tot en met **67,5 %** van de marktwaarde) geldt (per 4 april 2015):
1) RVP = **5** jaar: re2 = DAG-rente = 2,4 %/jaar,
2) RVP = **10** jaar: re2 = DAG-rente = **2,7** %/jaar (*referentie*),
3) RVP = **15** jaar: re2 = DAG-rente = 3,2 %/jaar,
4) RVP = **20** jaar: re2 = DAG-rente = **3,4** %/jaar,
5) RVP = **25** jaar: re2 = DAG-rente = 3,7 %/jaar,
6) RVP = **30** jaar: re2 = DAG-rente = 4,0 %/jaar.

1) RVP = **5** jaar: EXTRA rente = - 3.000 Euro (dús goedkoper),
2) RVP = **10** jaar: EXTRA rente = + 0 Euro (*referentie*),
3) RVP = **15** jaar: EXTRA rente = + 15.000 Euro,
4) RVP = **20** jaar: EXTRA rente = + **28**.000 Euro,
5) RVP = **25** jaar: EXTRA rente = + **50**.000 Euro,
6) RVP = **30** jaar: EXTRA rente = + **78**.000 Euro.

RVP = 5 jaar: rente-verschil = -0,3 % , EXTRA rente = - 3000 Euro (voordeel),

RVP [jaar]	Rente-verschil	EXTRA rente
5	-0,3 %	**- 3.000** Euro
10	*Referentie*	*Referentie*
15	+0,5 %	+**15**.000
20	+0,7 %	+**28**.000
25	+1,0 %	+**50**.000
30	+1,3 %	+**78**.000

Bij een hoofdsom = H = **200**.000 Euro (AFLOSSINGSVRIJ) geldt het navolgende.

Kiest u voor RVP = **20** jaar (in plaats van: RVP = 10 jaar) dan betaalt u aan éxtra hypotheekrente: 200.000 * (3,4 – 2,7)%/100 * 20 = **28**.000 Euro (*bruto*: in 20 jaar)!

Deze éxtra rente verloopt zuiver *parabolisch* met de grootte van de RVP (grafiek R1+R2).

Voor een (zeer) lánge RVP verwerft u een (zeer) langdurige periode met absolute **zekérheid** over uw *constante* rentelasten!
Helaas is de keerzijde van de medaille:

1) u betaalt een zeer fórse éxtra rente (bij RVP = 20 jaar: **28**.000 Euro = *bruto*),
2) bij OVERSLUITEN: een zeer fórse *bruto* BOETE-rente (zie navolgende)!

Bedenk hierbij dat bij de Rabobank (mét NHG) de 20-jaars rentevoet verláágd is van 5,1 %/jaar (per 16-12-2013) naar 3,4 %jaar (per 4-4-2015).
Dus een fórse verláging van **33 %** (in 15,5 maand)!

Het te betalen rente-verschil (RVP = 20 jaar) is hierbij:
200.000 * (5,1 – 3,4)%/100 * 20 = **68.000** Euro (*bruto*: in 20 jaar).

Volgens WEGWIJS.nl is de hypotheekrente in de afgelopen 4 jaar *gehalveerd.*
Voor RVP = 20 jaar geldt: in 4 jaar daling van 5,5 %/jaar naar 2,55 %/jaar.

B) Nadere bestudering van de (sterk) wisselende hypotheekrente-percentages.

In het navolgende betoog beschrijf ik de invloed van de hoogte van de hypothecaire rentevoet, in relatie tot de fórse BOETErente (bij oversluiten van hógere naar lágere hypotheekrentevoet).
Daarbij gebruik ik de (jaar-*gemiddelde*) rentevoet, inflatie én hoofdsom van het CBS (in de periode: 1950-2002). Vanaf 2003 zijn géén soortgelijke gegevens via het CBS meer te verkrijgen…

Periode A: 1974: top1 = 9,62 %/jaar, inflatie = 9,64 %/jaar, H = 71.393 **gulden**,
1978: dal1 = 8,31 %/jaar, inflatie = 4,05 %/jaar, H = 127.538 gulden.

Periode B: 1980: top2 =10,15 %/jaar, inflatie = 6,53 %/jaar, H = 139.221 gulden,
1986: dal2 = 7,00 %/jaar, inflatie = 0,17 %/jaar, H = 116.795 gulden.

Periode C: 1991: top3 = 9,23 %/jaar, inflatie = 3,86 %/jaar, H = 135.328 gulden,
1999: dal3 = 5,14 %/jaar, inflatie = 2,17 %/jaar, H = ***258.503*** gulden.

Zie mijn betreffende ***overzicht*** (periode: 1970-2002) met betrekking tot deze gegevens!

In plaats van het *actuele* (gemiddelde) hypotheekbedrag te gebruiken, ga ik uit van
H = hoofdsom = 200.000 Euro ("gemiddelde" waarde anno 2015)!
Anders is een *kwantitatieve* vergelijking met vóórgaande perioden NIET mogelijk...
Bij deze beschouwing bereken ik steeds de BOETErente op basis van de navolgende gegevens: H = hoofdsom = **200**.000 **Euro**, RVP = 10 jaar, opheffen na 5 jaar:
N = *resterende* RVP = 5 jaar = 60 maanden, p = 10 % = boetevrije percentage.
i1 = CONTRACT-rentevoet (op de vóórgaande top-waarde),
i2 = DAG-rentevoet (in de daaropvolgende dal-waarde),
MP = 42 % (= *marginale* fiscale hypotheekrente-aftrekpercentage).

Periode A. i1 = 9,62 %/jaar, i2 = 8,31 %/jaar,
bruto CW(Boete) = 9.620 Euro, *netto* CW(Boete) = 5.580 Euro.

Periode B. i1 = 10,15 %/jaar, i2 = 7,00 %/jaar,
bruto CW(Boete) = 23.862 Euro, *netto* CW(Boete) = 13.840 Euro.

Periode C. i1 = 9,23 %/jaar, i2 = 5,14 %/jaar,
bruto CW(Boete) = 32.399 Euro, *netto* CW(Boete) = 18.792 Euro.

Anno 2015: i1 = **5,50** %/jaar, i2 = *3,50* %/jaar,
bruto CW(Boete) = 16.491 Euro, *netto* CW(Boete) = 9.565 Euro.

Anno 2015: i1 = 5,50 %/jaar, i2 = *3,00* %/jaar,
bruto CW(Boete) = 20.870 Euro, *netto* CW(Boete) = 12.104 Euro.

Anno 2015: i1 = 5,50 %/jaar, i2 = *2,50* %/jaar,
bruto CW(Boete) = 25.355 Euro, *netto* CW(Boete) = 14.706 Euro.

Uit deze gedetailleerde opsomming blijkt overduidelijk dat hypotheekrentevoet-*voorspellingen* vollédig onmogelijk zijn!
In 1981 (crisis-jaar !) was de (gemiddelde) hypotheekrentevoet op zijn allerhóógste waarde ooit (**10,92** %/jaar; in de periode 1950-2002).
Er waren toen tálloze mensen die dachten (lees: vreesden) dat de hypotheekrentevoeten nog hóger zouden worden?!
Dús zetten zij de rentevoet vast voor RVP = 20 jaar, of zélfs RVP = 30 jaar!
De **enig juiste methodiek** is echter: zet bij zéér hoge rentepercentages het rentepercentage **KORT vast** (bijvoorbeeld: RVP = 1 of 2 jaar, cq. variabel)!
U kunt dan naar wens snél **anticiperen** (= vooruitlopen op; cq. vanuit een bepaalde verwáchting handelen).
Immers in 1986 was het actuele hypotheekrente-percentage = 7,00 %/jaar.
Dus een daling van 10,92 %/jaar (1981) naar 7,00 %/jaar: correctie = - **36** %.
Immers in 1999 was het actuele hypotheekrente-percentage = 5,14 %/jaar.
Dus een daling van 10,92 %/jaar (1981) naar 5,14 %/jaar: correctie = - **53** %.

Vanaf **1981** zijn er rentevoet-stijgingen én dalingen geweest (zie: mijn grafiek R1).
De huidige hypotheekrente-percentages zullen (*waarschijnlijk*) binnen enkele jaren gaan stijgen?! Zéker als de Nederlandse economie duidelijk aantrekt...
Temeer daar het Nederlandse Staatslening-rentepercentage fórs is gestegen.
Er bestaat namelijk een zeer duidelijke wiskundige correlatie tussen het (gemiddelde) hypotheekrente-percentage en het 10-jarige Staatslening-rentepercentage! Ik heb daarvoor een speciale grafiek ontwikkeld. Hoe hóger het Staatslening-rentepercentage, hoe hóger het (gemiddelde) hypotheekrente-percentage.

Letterlijk *niemand* kan voorzien of het hypotheekrente-percentage - ná een aantal jaren stijgen -, daarná weer gaat dalen!
Het zou in principe mógelijk zijn, dat het rentepercentage *onder* de huidige (zeer láge waarden) daalt. Bijvoorbeeld: omdat er momenteel steeds méér *concurrentie* (lees: prijsvechters) op de Nederlandse hypotheekmarkt komt! De huidige hypotheekmarkt wordt namelijk voor circa 70 à 80 % beheerst door de gróót-banken: Rabobank, INGbank én de ABN-AMRO bank. Deze móeten *noodgedwongen* hun fórs hógere rentepercentages duidelijk laten zakken, als deze prijsvechters (onder andere MUNT-hypotheken) met veel lágere hypotheekrente-percentages opereren!
Hypotheekgevers die nú hun rentepercentage voor RVP = **20** jaar of lánger laten vastzetten, krijgen dan een EXTRA fórse BOETErente te betalen!

Zie hierover svp. in mijn ***eigen* website: hypothekenbijbel.nl**

mijn artikel: "**Is een lánge rentevaste periode (20 jaar) een *voordelig* alternatief?**"
(via Google : pagina's 14-15, plús diverse informatieve grafieken !).

Het lijkt mijns insziens (zeer) onwaarschijnlijk, dat in de (nabije) toekomst de actuele hypotheekrente-percentages ooit nog eens láger zullen worden, dan de huidige waarden?!
Zouden de *toekomstige* hypotheekrente-percentages tóch *lager* worden, dan zullen (bij oversluiten) de BOETErentes éxtra *hoog* zijn!
Dat is alléén van toepassing als men nú relatief lánge RVP-waarden kiest (bijvoorbeeld: RVP = **20** jaar). Immers deze *toekomstige* hypotheekrente-percentages zijn láág (ten opzichte van de huidige waarden). Dús wordt de BOETErente fórs *hoger*....

Bij deze beschouwing bereken ik steeds de BOETErente op basis van de navolgende gegevens: H = hoofdsom = **200**.000 **Euro**, RVP = 10 jaar, opheffen na 5 jaar:
N = *resterende* RVP = 5 jaar = 60 maanden, p = 10 % = boetevrije percentage.
i1 = CONTRACT-rentevoet = 5,50 %/jaar,
i2 = DAG-rentevoet,
MP = 42 % (= *marginale* fiscale hypotheekrente-aftrekpercentage).

CW(Boete) [Euro]				
i2 %	Bruto	Netto	EXTRA Euro	EXTRA %
3,0	20.870	12.104	referentie	referentie
2,5	25.355	14.706	4.485	+21,49 %
2,0	29.952	17.372	9.082	+ **43,53** %

Als u - anders dan bij VERKOOP van de eigen woning -, een *bruto* BOETE-rente aan uw geldverstrekker moet betalen, dan is deze voor relatief lánge RVP's zéér fors!

Deze BOETE-rente loopt *parabolisch* tóe met tóenemende RVP-waarden
(zie mijn grafieken: B1 + B2).
Ik denk dat u nu wel even moet slikken, omdat u ongetwijfeld enórm schrikt van de (bruto) BOETE-rente, die u aan uw geldverstrekker móet betalen!
Bedenk hierbij dat u de *bruto* BOETE-rente aan uw geldverstrekker moet betalen...
Deze BOETE-rente is fiscaal aftrekbaar.
Doch u moet *minimaal* 6 maanden (per ultimo december vorig jaar) tot circa 1,5 jaar (per begin januari vorig jaar) wachten, vóórdat u uw belasting-voordeel terugontvangt van de Belastingdienst. U moet dus van goede huize komen, als u deze fórse (bruto) BOETE-rente kunt én wilt betalen!

C) Lange(re) looptijd kiezen?

Het is zéér verleidelijk om uw rentevaste periode (RVP) zo gróót mogelijk te kiezen.
Immers het verschil in hypotheekrentevoet tussen RVP = 10 jaar versus RVP = 20 jaar, is momenteel relatief gering (renteverschil: globaal 0,5 %/jaar).
Bedenk hierbij dat de huidige hypotheekrentevoeten *historisch* zéér laag zijn!
De keuze voor lánge(re) RVP's is daardoor voor veel hypotheekgevers zéér aantrekkelijk.
Dat de hypotheekrentevoeten nog véél verder zullen dalen is **on**waarschijnlijk: hooguit enige tienden van procenten verdere dáling! Staart u zich niet blind op enige tienden van procenten hypotheekrentevoet-verschil...

Hoewel: het Staatslening-rentepercentage voor de jongste **10**-jarige lening, is in de afgelopen 2 *maanden* (sinds 16 maart) met **356 %** gestegen (groeifactor = 4,56)!
Hetgeen op de hypotheekrente-percentages zéér waarschijnlijk een ópwaartse druk uitoefend (positieve correlatie): mógelijk *stijgende* hypotheekrentevoeten!

D) Rente-scenario (*Annuïteit*-hypotheek).

Als u dit deel van mijn informatie gelezen heeft, dan begrijpt u éxtra waarom lánge RVP's *overbodig* zijn (behalve: ingeval van een AFLOSSINGSVRIJE hypotheek)!
Uit mijn grafieken F1 + F2 blijkt dat in 10 jaar **49 %** van álle hypotheekrente is betaald.
Na 15 jaar is **69 %** en na 20 jaar is **85 %** van álle te betalen rente betaald!
De hoogte van de rentevoet is slechts van *geringe* invloed op deze percentages: grafiek F2.
Ten opzichte van 5,0 %/jaar bedraagt het *maximale* verschil (in het 20e jaar) slechts +/ - 2,5 %...

Nu begrijpt u béter waarom ik GEEN voorstander ben van (zeer) lánge RVP's !
De forse **éxtra rente** *plus* de **enórme BOETE-rente** (*bruto* betalen !) zijn de oorzaak waarom ik *voorstander* ben van RVP = **10** jaar, en dus zeker géén RVP = 20 jaar!
Ikzelf heb al tálloze jaren een RVP = **10** jaar....

E) Uniek hypothecair concept.

De *befaamde* hypotheek-SPECIALIST: de heer Harrie-Jan van Nunen **MFP**
(commercieel directeur van: de Financiële Makelaar te Den Bosch,
én hoofd-redacteur van het vakblad: " De Hypotheek Adviseur"), heeft een
bijzonder fraai concept ontwikkeld.
Via dit ***unieke* concept** wordt uw **hypotheekschuld zéér fórs lager** én heeft u
alsmaar beduidend lágere maandlasten (zie mijn grafieken R3 + R4)!

Zie hierover svp. in mijn ***eigen* website: hypothekenbijbel.nl**

mijn artikel: "**Is een lánge rentevaste periode (20 jaar) een *voordelig* alternatief?**"
(via Google : pagina's 2-4, plús diverse informatieve grafieken !).

SAMENVATTING.

1) Een rentevaste periode van RVP = **20** jaar kost fórs méér aan éxtra hypotheekrente *plus* een fórse verhóging van de eventuele (bruto) BOETE-rente = CW(Boete), ingeval van voortijdig *oversluiten* naar lágere rentevoeten!

2) Bedenk hierbij dat **65 %** van de Nederlandse hypotheekgevers kiest voor RVP = **10** jaar. Slechts **3 %** kiest voor RVP = **15** jaar.
Voor RVP = **20** jaar kiest **16%**, en voor RVP = **30** jaar kiest slechts **1 %**.

3) **Mijn ADVIES**: kies voor de kórtere RVP = **10** jaar (hóóguit voor RVP = 15 jaar).

Dit omdat men absoluut niet in de toekomst kan kijken...
Alléén indien men er absoluut zéker van is dat men (in de toekomst) géén lágere rentevoet ambieert, dán kan men wél kiezen voor een relatief lánge RVP (bijvoorbeeld: RVP = 20 jaar).
Voor deze véél lángere **rente-zekérheid**, betaalt men wel véél meer hypotheekrente!

4) Realiseert u zich dat u een behoorlijke káns maakt dat u een rentevaste periode van RVP = 20 jaar *niet* kunt volmaken?! U heeft dan wél fórs extra rente betaald!
De *gemiddelde* **doorhaaltijd** = **11** à **13** jaar (doorhalen = opheffen van de hypotheek).
Na 15 jaar is **65** % doorgehaald en na 20 jaar is **80** % doorgehaald (databron: CBS)!

5) De keuze voor éxtra lánge RVP's wordt zeer sterk gestimuleerd door **provisie**jagers in de hypotheekbranche. Een rente-opslag van slechts **0,3** %/jaar levert **13.000 Euro** éxtra provisie op (blijkens een **Radar** tv-uitzending: eind 2007)!

STELLING:

Hoe kórter de rentevaste periode, hoe láger de netto-totaal kosten bedragen!

Redenen waarom u de rentevaste periode (RVP) **kort** moet houden:

1) u betaalt de (vaak) beduidend hógere rentevoet-opslag niet , waardoor u
– gerekend over de totále looptijd --, zéér veel rente bespaard,

2) de *gemiddelde* looptijd van woning-hypotheken bedraagt **11** à **13** jaar
(kies dus voor een maximale RVP van **10** jaar, hóóguit **15** jaar),

3) ingeval van opzegging van uw hypotheek -- anders dan bij verkoop --,
moet u een zéér forse **BOETE** betalen (géén boete bij de variabele rente)!
Opzeggen van de hypotheek treedt op ingeval van:
verkoop van de woning; lot uit de loterij; erfenis; gouden handdruk bij *gedwongen* ontslag; etc etc..

4) invloed van de **geld-ontwaarding**.
Bij de Annuïteit-hypotheek is in het **15**^{e} jaar al **69 %** van de totale rente (!) betaald, ingeval er géén inflatie is (nominaal).
Bij een disconto-percentage van **4** %/jaar is in dit geval al **78 %** van de **reële** totale rente betaald.
Bij de Aflossingsvrije hypotheek is in het **15**^{e} jaar **50 %** van de totale rente (!) betaald, ingeval er géén inflatie is (nominaal).
Bij een disconto-percentage van **4** %/jaar is in dit geval **64 %** van de **reële** totale rente betaald.
Bedenk dat een disconto-percentage van **4** à **5** %/jaar al héél snel bereikt wordt!

U ziet dat óók hier weer de geld-ontwaarding in het voordeel van de schuldenaar uitpakt!
Hoe gróter de inflatie, hoe gróter het financiële voordeel voor u.
==➔ De keuze van een RVP = 15 jaar, of (veel) lánger, wordt dus stérk **ontraden**!
Immers in de twééde helft van de looptijd wordt nog slechts een *klein* gedeelte van de totale rente betaald (bij de Annuïteit en Lineaire hypotheek), en die rente wordt tevens stérk **ontwaard**!

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

Realisatie: ing. Pierre M. J. OTTEN, Hypotheek-SPECIALIST,
Lindenhof 66, 6006 VM WEERT (Altweerterheide),
Telefoon: 0495-58.5743 (NA 11.00 uur bereikbaar).

Weert, 12 juni 2015

Databron: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS): **GULDEN.**

Jaar	Hypoth.: **Euro**	Hypoth.: **Gulden**	Gemidd. **Rente**	Gemidd. **BRUTO**	Gemidd. **INFLATIE**		
1970	22.093	48.686	8.01	357,6	4.42		
1971	21.992	48.463	8.32	366,5	7.55		
1972	23.973	52.830	7.94	385,4	7.82		
1973	28.956	63.810	8.04	470,0	7.99		
1974	32.397	71.393	9.62	606,5	9.64		
1975	38.189	84.157	9.33	697,2	10.19		
1976	43.824	96.575	8.78	761,9	8.81		
1977	53.401	117.681	8.71	922,4	6.69		
1978	57.874	127.538	8.31	963,6	4.05		
1979	61.758	136.097	9.12	1106,9	4.23		
1980	63.176	139.221	10.15	1237,2	6.53		
1981	62.015	136.664	10.92	1293,2	6.72		
1982	54.879	120.938	9.96	1057,8	5.95		
1983	50.170	110.561	8.38	836,8	2.83		
1984	48.528	106.941	8.33	809,4	3.27		
1985	49.297	108.637	7.77	779,8	2.25		
1986	52.999	116.795	7.00	777,1	0.17		
1987	56.333	124.142	6.97	823,4	- 0.49		
1988	57.577	126.883	6.90	835,6	0.70		
1989	59.646	131.443	7.57	925,4	1.10		
1990	60.849	134.093	8.72	1052,0	2.47		
1991	61.409	135.328	9.23	1111,4	3.86		
1992	63.301	139.497	8.84	1106,4	3.71		
1993	69.577	153.328	7.51	1073.2	2.06		
1994	70.925	156.298	7.25	1066,2	2.76		
1995	73.967	163.001	7.12	1097,6	1.78		
1996	79.987	176.268	6.25	1085,3	2.11		
1997	89.948	198.219	5.82	1165,6	2.16		
1998	103.996	229.176	5.56	1309,9	1.92		
1999	117.303	258.503	5.14	1409,9	2.17		
2000	136.452	300.701	5.88	1779,7	2.49		
2001	151.095	332.969	5.79	2253,8	4.59		
2002	170.422	375.561	5.33	2092,5	3.36		

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