

Scam 2017

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

Voor een **PERSOONLIJK, VERTROUWD én OJECTIEF ONAFHANKELIJKE**
UNIEKE eigen website: **HYPOTHEKENBIJBEL.nl** (109 artikelen = 845 A4)!!

Géén enkele van de circa 15 duizend hypotheekadviseurs in Nederland,
kan dit evenaren: géén eigen website over zovéél hypothecaire zaken...
Al vanaf begin 1974 = 43 jaar hypotheek-SPECIALIST...

Weert, 24 september 2016

Titel: BOETErrente: voor u wellicht hét grote raadsel?

INLEIDING.

Bij (intern) OVERSLUITEN móét u een rentevergoeding betalen, als uw rentevaste periode (RVP) nog niet is afgelopen. Deze rentevergoeding heet: BOETErrente. Hoe weet u of de voor u van toepassing zijnde (meestal) forse *bruto* BOETErrente correct is berekend?!

De tussenpersoon: "ikbenfrits.nl" beweert bij TROSRADAR.tv (op maandag 12-09-2016): "*Geen enkele bank* in Nederland houdt, bij de berekening van die BOETErrente, rekening met bedragen die *boetevrij* afgelost worden. Gemiddeld is er in de afgelopen jaren: 15 % tevéél in rekening gebracht. Per klant is *gemiddeld* 3.447 Euro tevéél BOETErrente betaald." Einde citaat.

Zéér forse BOETErrente corréct berekend?

Voorál bij láng(ere) rentevaste perioden (RVP) moet men een (zéér) forse *bruto* BOETErrente betalen! Zie mijn navolgende tabel **A** (bruto) én tabel **B** (netto).

Mijn eigen **Excel** computer-programma is zéér waarschijnlijk één van de (zeer) weinige BOETErrente-programma's die hierover in Nederland bestaat?! Het zou mij niet verbazen, als zéér weinig geld-verstrekkers een dergelijk UNIEK Excel-programma hebben. Zij kunnen dan alléén de BOETErrente voor de AFLOSSINGSVRIJE hypotheek berekenen, en dus NIET die van de Annuïteit (of Lineaire) hypotheek!

Let u vooral op de enórme *procentuele* verschillen tussen de Aflossingsvrije en de Annuïteit (cq. Lineaire) hypotheek.

1/7 A4

Invoer-gegevens.

RS = *actuele* RESTschuld = **200.000** Euro,

re1 = 5,5 %/jaar = CONTRACT-rentevoet,

re2 = 3,5 %/jaar = DAG – (= referentie-) rentevoet,

RVP = 10 jaar = rentevaste periode [jaar],

N = 5 jaar = *opheffen* van de hypotheek,

RRVP = *resterende* RVP = RVP – N = 10 – 5 = 5 jaar,

p = 10 % = boetevrije percentage (over de **oorspronkelijke** hoofdsom),

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

CW(Boete) = CONTANTE Waarde (*bruto*) BOETErrente.

Tabel A. BRUTO-waarden.

RVP	>>>>>> CW(Boete)			CW(Verschil)		Verschil- % age	
	Aflosvry	Annuïteit	Lineair	Annuïteit	Lineair	Annuïteit	Lineair
10	16.491	9.539	12.557	6.952	3.934	72,88	31,33
15	30.338	18.603	20.897	11.735	9.441	63,08	45,18
20	41.965	27.175	27.684	14.790	14.271	54,42	51,59
25	51.728	35.215	33.514	16.512	18.214	46,89	54,35
30	59.925	42.695	38.630	17.231	21.295	40,36	55,13

Tabel B. NETTO-waarden.

RVP	>>>>>> CW(Boete)			CW(Verschil)		Verschil- % age	
	Aflosvry	Annuïteit	Lineair	Annuïteit	Lineair	Annuïteit	Lineair
10	9.565	5.532	7.283	4.032	2.282	72,88	31,33
15	17.596	10.790	12.121	6.806	5.476	63,08	45,18
20	24.340	15.762	16.057	8.578	8.283	54,42	51,59
25	30.002	20.425	19.438	9.577	10.564	46,89	54,35
30	34.757	24.763	22.406	9.994	12.351	40,36	55,13

Bij een RVP = 10 jaar is de te *betalen* bruto BOETErrente: CW(Boete) voor de Aflossingsvrije hypotheek **72,88 %** (cq. 31,33 %) méér dan die voor de Annuïteit (cq. Lineaire) hypotheek!

Houdt u er rekening mee dat men bij (*sommige*) geld-verstreckers wel *zegt* dat men de BOETErrente berekent volgens de actuele hypotheekvorm (Annuïteit- cq. Lineaire hypotheek), doch men *rekent* FICTIEF die voor de Aflossingsvrije hypotheek voor u uit!

Hetgeen voor u betekent (RS = 200.000 Euro):

bruto **6.952** Euro méér te betalen CW(Boete) = **72,88 %** meer: tel uit hun pure WINST!

Laat u daarom vooral - door een *objectieve én deskundige* hypotheek-adviseur -, deze *bruto* CW(Boete) controleren én beoordelen!

Grafiek B3 + B4.

In beide grafieken is de CW(Boete) weergegeven als *percentage* van de hoofdsom (H).

Grafiek B3.

Bij RVP = 10 jaar en $re_2 = 3,5$ %/jaar geldt:

bruto CW(Boete) = 8,25 % van H (= 16.491 Euro).

Bij RVP = 20 jaar en $re_2 = 3,5$ %/jaar geldt:

bruto CW(Boete) = 20,98% van H (= 41.965 Euro).

Grafiek B4.

Bij RVP = 10 jaar en $re_2 = 3,5$ %/jaar geldt:

netto CW(Boete) = 4,78 % van H (= 9.565 Euro).

Bij RVP = 20 jaar en $re_2 = 3,5$ %/jaar geldt:

netto CW(Boete) = 12,17% van H (= 24.340 Euro).

Ook hier neemt de CW(Boete) *parabolisch* tóe met de gekozen RVP-waarde!

Grafiek C1.

Hierin toon ik u de *bruto* CW(boete): in afhankelijkheid van de DAG-rentevoet (re_2), voor de 3 afzonderlijke hypotheekvormen. U ziet hierin dat de Aflossingsvrije hypotheek zéér fors duurder is dan die voor de Annuïteit- (cq. Lineaire) hypotheek!

Grafiek C2.

Hierin toon ik u de *netto* CW(boete): in afhankelijkheid van de DAG-rentevoet (re_2), voor de 3 afzonderlijke hypotheekvormen. U ziet hierin dat de Aflossingsvrije hypotheek zéér fors duurder is dan die voor de Annuïteit- (cq. Lineaire) hypotheek!

Grafiek V1.

Hieruit blijken de gróte *bruto* CW(Boete)-verschillen tussen de **Aflossingsvrije** en de Annuïteit (cq. Lineaire) hypotheek (tót: **60.000** Euro: RVP = 30 jaar)!

Bij een RVP-waarde *kleiner* dan 21,4 jaar blijkt de CW(Boete) voor de Annuïteit-hypotheek *kleiner* te zijn dan voor de Lineaire hypotheek.

Na RVP = 21,4 jaar is de Annuïtaire CW(Boete) *gróter* dan die voor de Lineaire hypotheek!

Grafiek V2.

De *verschil*-waarden (in *procenten*) ziet u in mijn grafiek V2.

Voor RVP gróter dan 21,4 jaar, is het *verschil* voor de Lineaire hypotheek gróter dan die voor de Annuïteit-hypotheek.

 Bij een rentevoet-*verschil* van slechts 0,1 %/jaar, ontstaat een (*bruto*) verschil in de CW(Boete) van circa 900 á 1.000 Euro!

BIJLAGE.

Voor de lezers waarvoor *wiskunde* nét iets tevéél van het goede is, wil ik u tóch deelgenoot maken in deze wiskundige BOETErrente-materie. Ik zal voor u – ondanks uw tekort aan *wiskundig* inzicht -, zo goed mogelijk deze specifieke materie inzichtelijk maken!

Het is uitermate belangrijk, dat u de *essentie* van dit artikel gróndig leert kennen...

Steeds toon ik u de actuele wiskundige formules, samen met één praktische uitwerking. Aldus kunt u daarna uw eigen *specifieke* situatie zelfstandig uitrekenen...

TIP: Als u medio december: 10% (cq. 15 %) aflost en vervolgens medio januari daaropvolgend weer 10 % (cq. 15 %) aflost, dan heeft u – in welgeteld één maand -, reeds 20 % (cq. 30 %) van de oorspronkelijke hypotheekschuld afgelost... Zónder dat u een (fórse) BOETErrente moet betalen!!

Dit betreft: per kalender-jaar (periode van precies één jaar: van 1 januari tot en met 31 december): **niet per jaar....**

Recept voor de berekening van de *bruto* te betalen CW(Boete).

Doordat de DAG-rentevoet (re_2) fórns verschilt met de actuele CONTRACT-rentevoet (re_1), ontstaat er een aanzienlijke *bruto verschil-rente* (RV).

$$1) RV = \text{VERSCHIL-rente} = RS * (100 - p) / 100 * (re_1 - re_2) / 1.200 \quad (\text{bruto})$$

$RS = \text{actuele RESTschuld} = 200.000 \text{ Euro.}$

Op basis van de invoer-gegevens volgt dan:

$$RV = 200.000 * (100 - 10) / 100 * (5,5 - 3,5) / 1.200 = 300,00 \text{ Euro/maand}$$

$$2) \text{NOMINALE BOETErrente} = RS * (100 - p) / 100 * (re_1 - re_2) / 100 * (RVP - N).$$
$$= 200.000 * (100 - 10) / 100 * (5,5 - 3,5) / 100 * (10 - 5) = 18.000,00 \text{ Euro.}$$

NOMINAAL wil zeggen: zónder *correcties* voor de geld-ontwaarding.

De aanduiding: CW geeft aan dat er wél jaarlijkse *correcties* voor de actuele geld-ontwaarding zijn verdisconteerd!

$$3) \text{CW-factor} = (1 - (1 + i)^{-12 * (RVP - N)}) / i \quad (\text{waarin: } i = re_2 / 1.200).$$

$$\text{CW-factor} = (1 - (1 + 3,5/1.200)^{-12 * (10 - 5)}) / (3,5/1.200) = 54,9699$$

4) *bruto* CW (boete) = CW-factor * VERSCHIL-rente.

$$= 54,9699 * 300,00 = 16.490,98 \text{ Euro.}$$

Exácte waarde (via: Excel) = 16.490,9964 Euro.

Vershil = + 0,0164 Euro = + 0,0001 %.

5) *netto* CW (boete) = *bruto* CW (boete) * (1 - P / 100) =

$$= 16.490,98 * (1 - 42\% / 100) = 9.564,77 \text{ Euro.}$$

Zie: mijn bijgesloten eigen analyse-voorbeeld!

Opmerking.

De CW-factor is de *rekenkundige* (nominale !) *som* van (in dit geval: $N * 12 = 60$)

60 termen, op basis van de vorm: factor = $1 / (1 + i)^n$

(waarin: $i = re2 / 1.200$, $n = \text{exponent} = \text{actuele maand-nummer}$,

$(1 + i) = \text{grondtal}$; $(1 + i)^n = \text{macht}$).

Stel: $n = 5$ jaar; $re2 = 2,0 \%$ /jaar: $f = (1 + 2,0 / 100)^5 = 1,020^5$

Macht = $1,020^5$ wil zeggen: 5 keer 1,02 met zichzelf vermenigvuldigen:

$$f = 1,020^5 = 1,02 * 1,02 * 1,02 * 1,02 * 1,02 = 1,1040808$$

Dus geldt: $\text{factor} = 1 / (1 + 2,0 / 100)^5 = 1 / f = 0,9057308$.

Uitwerking van mijn casus levert dan ($i = 3,5 / 1.200$; $n = 60$ maanden):

$$\text{CW-factor} = 1/(1+i)^1 + 1/(1+i)^2 + 1/(1+i)^3 + 1/(1+i)^4 + \dots + 1/(1+i)^{60}$$

ofwel:

$$\text{CW-factor} = 1/(1+i)^{60} * (1 + (1+i)^1 + (1+i)^2 + (1+i)^3 + (1+i)^4 + \dots + (1+i)^{(60-1)})$$

Dit is een zogenaamde: meetkundige reeks (met 60 termen; reden = $(1 + i)$).

De rekenkundige som = CW-factor hiervan is:

$$\text{CW-factor} = (1 - (1 + i)^{-n}) / i = (1 - (1+3,50/1200)^{-60}) / (3,5/1200) = 54,9699$$

LET OP: Deze analyse betreft: een **AFLOSSINGSVRIJE** hypotheek!!

Een **Annuïteit**-hypotheek is (*bruto*) fòrs goedkoper: **9.539 Euro**
(*verschil* = - **6.952 Euro** = - **72,88 %**)!!

Zie: mijn grafieken C1 + C2, én mijn vóórgaande tabellen A + B (op pagina 2).

\$

U kunt uw CW(Boete) *zèlf uitrekenen* met behulp van het Microsoft **Excel**-programma:

HW (Nederlands: Huidige Waarde; Engels: PV = "present value")!

Recept:

- 1) start uw pc op,
- 2) klik aan: FORMULES (2^e rij van bóven: 5^e tabblad vanaf links),
- 3) links: FUNCTIE invoegen: klik aan: **FINANCIIEEL**,
- 4) scroll omláág tot de functie **HW** (vóór de IBET-functie) verschijnt:
Klik HW aan: klaar!

Er verschijnt het sub-menu: *Funcieargumenten.*

Invoeren van gegevens:

- 1) Rente: **3,5%/12** (re2 = 3,5 %/jaar).
(LET OP: re2%/12, omdat de berekening over MAAND-bedragen moet worden uitgevoerd !),
- 2) Aantal termijnen: **60** (60 máánden),
- 3) Bet: **- 300** (= *bruto* rente-VERSCHIL):

$$\text{Bet} = \text{RS} * (100 - p) / 100 * (\text{re1} - \text{re2}) / 1.200 =$$

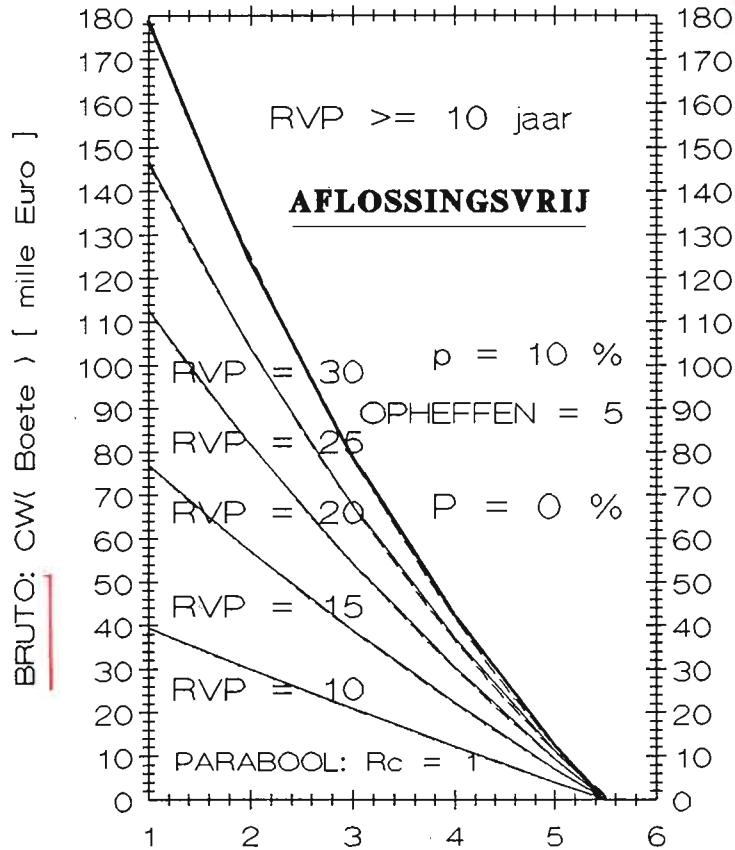
$$\text{Bet} = 200.000 * (100 - 10) / 100 * (5,5 - 3,5) / 1.200 = - 300,00 \text{ Euro/MAAND.}$$

Hierna ziet u metéén *rechts* de uitkomst: **16.490,99636 = CW(Boete)!!**

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

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
CW(Boete)

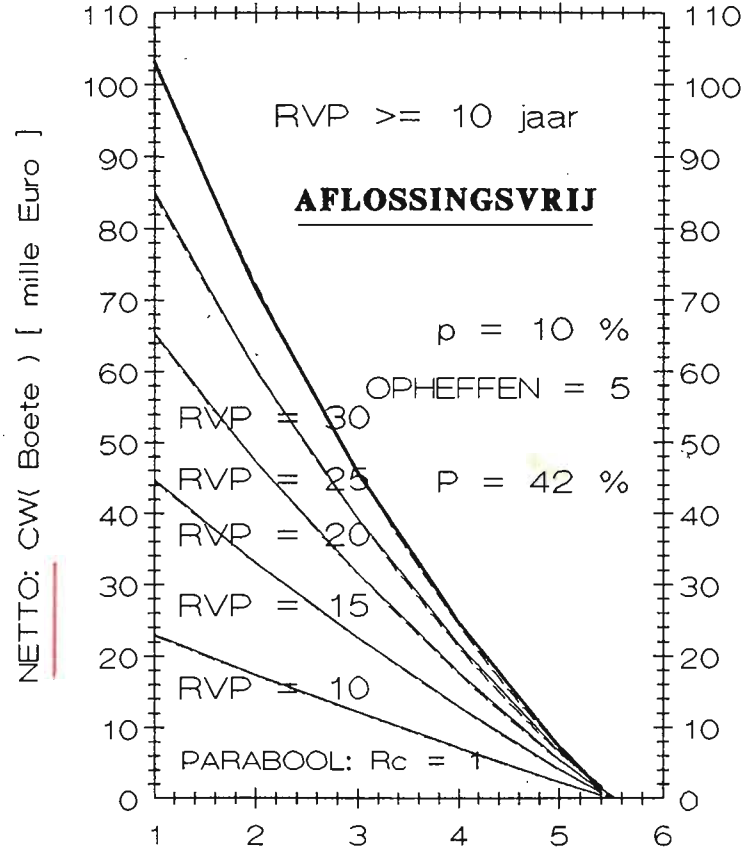
B1



re2 = DAG-Rentevoet [%/jaar]
 H = 200.000 Euro
 CONTRACT-rente = re1 = 5,5 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
CW(Boete)

B2

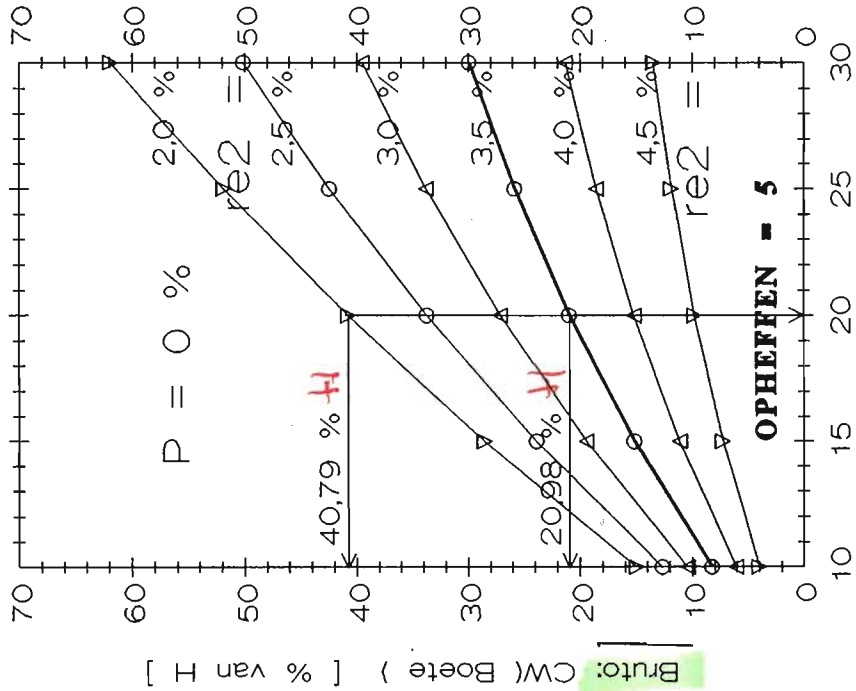


re2 = DAG-Rentevoet [%/jaar]
 H = 200.000 Euro
 CONTRACT-rente = re1 = 5,5 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

B3

Rentemiddeling



RVP = Rentevast-periode [jaar]

H = Euro, re1 = 5,5 %

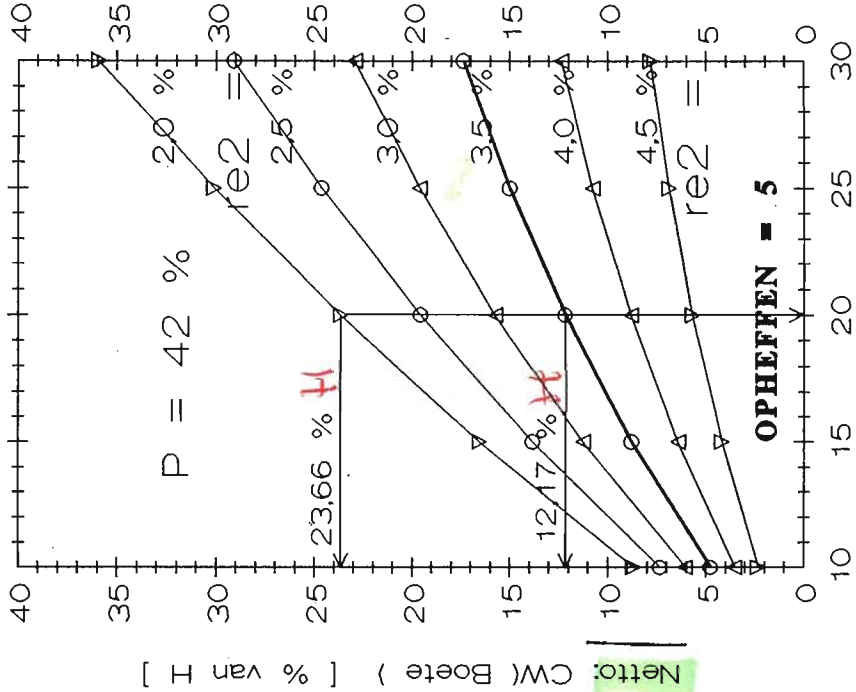
DAG-rente = re2 = %/jaar

re1 = CONTRACT-rente

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

B4

Rentemiddeling



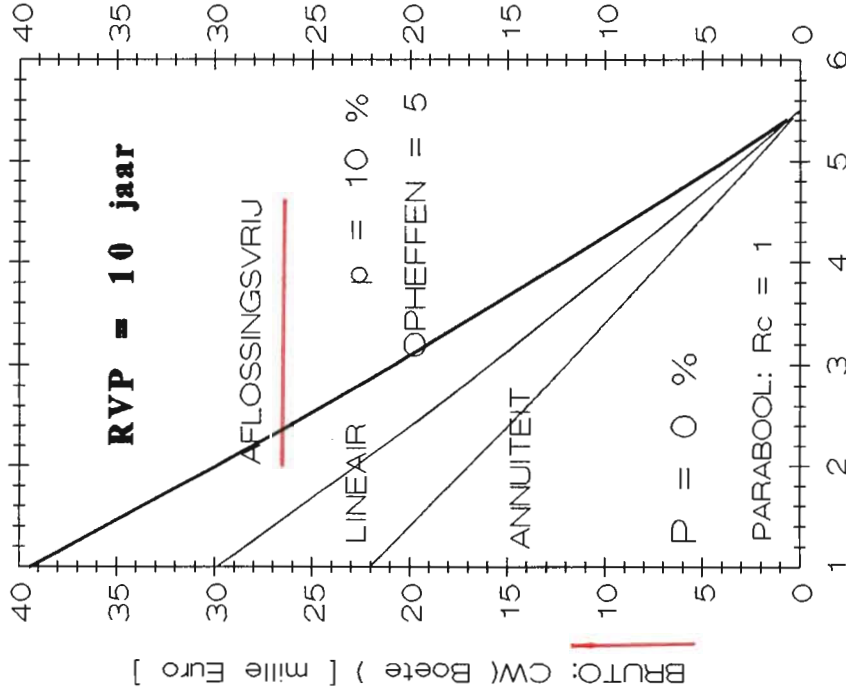
RVP = Rentevast-periode [jaar]

H = Euro, re1 = 5,5 %

DAG-rente = re2 = %/jaar

CW(Boete)

(C1)



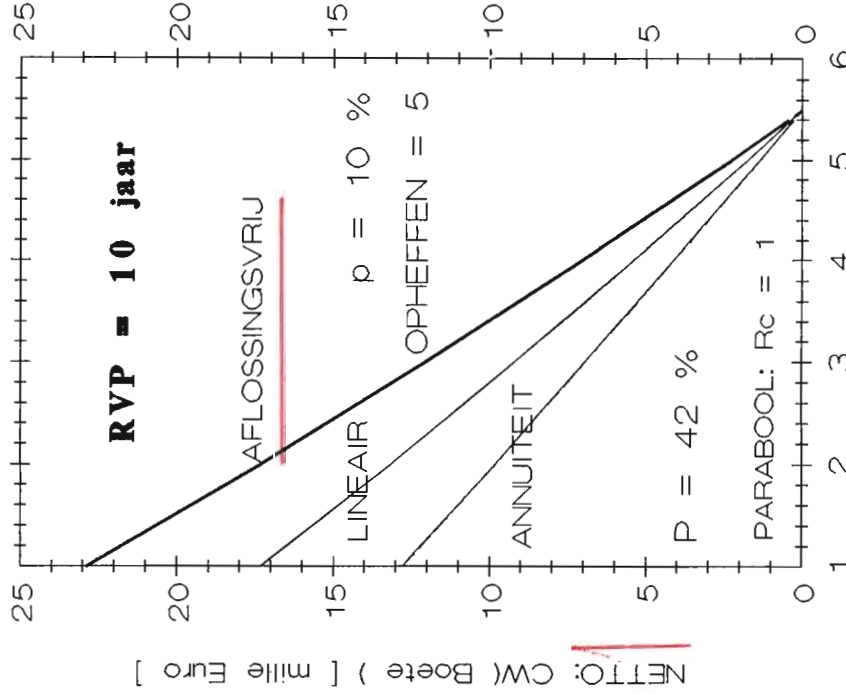
re2 = DAG-Rentevoet [%/jaar]

H = 200.000 Euro

CONTRACT-rente = re1 = 5,5 %/jaar

CW(Boete)

(C2)



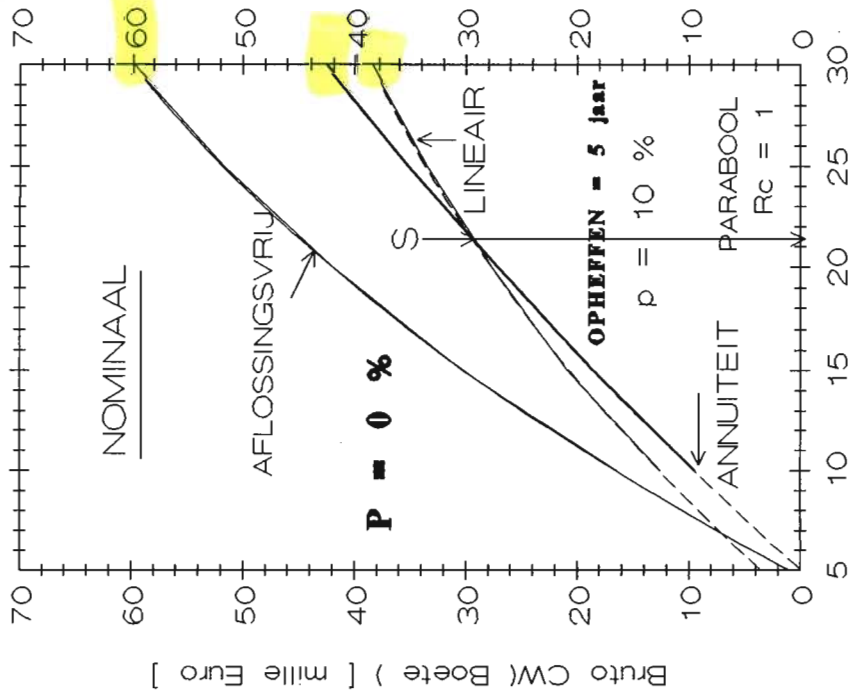
re2 = DAG-Rentevoet [%/jaar]

H = 200.000 Euro

CONTRACT-rente = re1 = 5,5 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

VORM-afhankelijkheden



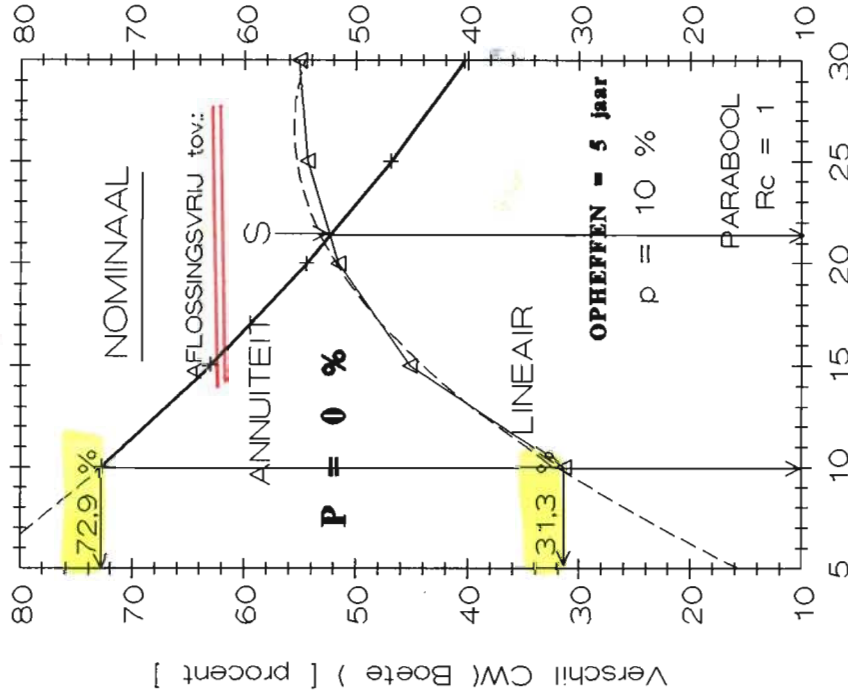
RVP = Rentevast periode [jaar]

H = 200.000 Euro

CONTRACT-rente = re1 = 5.5 %, re2 = 3.5 %

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

VORM-afhankelijkheden



RVP = Rentevast periode [jaar]

H = 200.000 Euro

CONTRACT-rente = re1 = 5.5 %, re2 = 3.5 %