

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

4
Handingst:

Weert, 19 november 2016

Titel: Een nieuwe én revolutionaire hypotheekvorm: de TOENAME-hypotheek.

Sub-titel: De Annuïteit-hypotheek kent **50 %** hógere *netto* aanvangs-maandlasten.

(i = 5,0% / jaar)
=

INLEIDING.

De Lineaire hypotheek kent *constante* aflossingen, tengevolge waarvan de maandlasten *lineair* dalen (vandaar de naam: Lineaire hypotheek)!

De Annuïteit-hypotheek kent *exponentieel* stijgende aflossingen, tengevolge waarvan de (nominale) netto-maandlasten zéér sterk stijgen (46 % in 30 jaar, bij P = 42 % fiscale rente-af trek)! Nominaal wil zeggen: géén *jaarlijkse* correcties voor de actuele geld-ontwaarding.

Door de aflossingen met een *constante* factor jaarlijks tóe te laten nemen, ontstaat een zéér interessant *alternatief*: mijn TOENAME-hypotheek!

Kenmerkend voor mijn *innovatieve* TOENAME-hypotheek, zijn de navolgende eigenschappen (bij hypotheek-rentevoet = **5,0 %**/jaar):

- 1) Aflossing: *lineair* tóenemend in de tijd,
Rente: *lineair* dálend in de tijd,
Bruto én netto: *lineair* tóenemend in de tijd.

Bij de Annuïteit-hypotheek neemt de (nominale) netto-maandlast stérk toe in de tijd (46 % in 30 jaar, bij P = 42 % fiscale rente-af trek)!

- 2) Netto-aanvangslast (éérste jaar) *identiek* aan de **Aflossingsvrije** hypotheek!
De *nominale* netto-aanvangslast van de **Annuïteit**-hypotheek is **50,2 %** hógér ten opzichte van de TOENAME-hypotheek!
De **Lineaire** hypotheek is in het éérste jaar zelfs (nominaal) netto **113,4 %** hógér dan mijn TOENAME-hypotheek!
Zéér fors lágere (nominale) netto-aanvangslast: **53 %** lágér dan de **Lineaire** hypotheek!

- 3) Pas na 18 jaar is deze TOENAME-hypotheek netto iets dúúrder dan de Annuïteit-hypotheek.
De netto-eindlast is slechts 6,2 % hógér dan die van de Annuïteit-hypotheek.

1/4 AG

4) Nominale totale *netto*-som = 18.248 Euro (= 5,93 %: na 30 jaar) láger dan die van de Annuïteit-hypotheek.

5) Fórs lagere (nominale) *totale* bruto rentesom: 31.512 Euro
(bij hoofdsom = 200.000 Euro, rentevoet = 5,0 %/jaar, looptijd = 30 jaar).

6) Nominaal zeer fórs goedkoper dan **huren**.
(57.809 Euro, bij een *vergelijkbare* kale start-huur = 660 Euro/maand).

\$

Tabel A. P = 0 % = marginale fiscale rente-aftek percentage : **BRUTO.**

H = hoofdsom = 200.000 Euro, m = looptijd = 30 jaar, i = rentevoet = <u>2,5</u> %/jaar							
ANNUIEIT-hypotheek					LINEAIRE hypotheek		
Jaar	TOEN.	ANN.	VERSCHIL	%-age	LIN.	VERSCHIL	%-age
1	416,7	790.3	373,6	89,7%	965,9	549,2	131,8%
5	514,4	790.3	275,9	53,6	910,3	395,9	77,0
10	636,5	790.3	153,8	24,2	840,9	204,4	32,1
15	758,6	790.3	31,6	4,2	771,4	12,8	1,7
20	880,7	790.3	-90,5	-10,3	702,0	-178,8	-20,3
25	1.002,9	790.3	-212,6	-21,2	632,5	-370,4	-36,9
30	1.125,0	790.3	-334,7	-29,8	563,1	-561,9	-49,9
som	277.500	284.493	6.993	$\leftarrow -2,46\%$ $+2,52\%$	275.208	-2.292	-0,83%
rente	77.500	84.4872	6.987	9,02%	75.208	-2.292	-2,96 %

Tabel B. $P = 0\%$ = marginale fiscale rente-aftrek percentage : **BRUTO.** (2,5%/j.)
 j = DISCONTO-percentage = jaarlijkse correctie voor de actuele geld-ontwaarding.

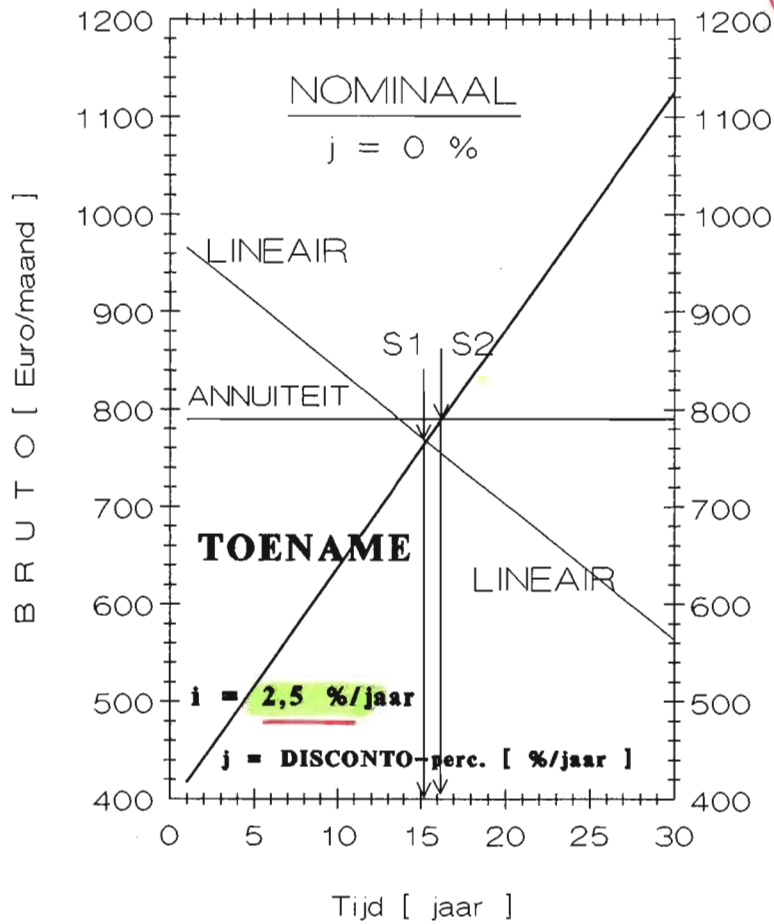
TOTALE bruto CONTANTE Waarden-som (SCW30).					
				VERSCHIL	VERSCHIL
DISCONTO	TOENAME	Annuïteit	Lineair	Annuïteit	Lineair
0%	277.500	284.493	275.208	6.993	- 2.292
1%	233.091	244.737	239.952	11.646	+ 6.861
2%	197.485	212.388	210.962	14.902	13.476
3%	168.746	185.873	186.948	17.127	18.202
4%	145.392	163.982	166.909	18.590	21.517
5%	126.286	145.778	150.067	19.492	23.781

Tabel C. KALE start-huur = 660 Euro/maand, groei = $g = 2,5\%$ /jaar.

NOMINALE BRUTO analyse: Hoofdsom = 25 * jaar-huur.				
Jaar	TOENAME	HUUR	VERSCHIL	ANNUITEIT
1	416,7	660,0	243,3	790,3
5	514,4	728,5	214,2	790,3
10	636,5	824,2	187,8	790,3
15	758,6	932,6	173,9	790,3
20	880,7	1.055,1	174,4	790,3
25	1.002,9	1.193,8	190,9	790,3
30	1.125,0	1.350,6	225,6	790,3
som	277.500	347.709	70.209	284.493
%-age			25,30%	2,52%

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
BRUTO-scenario

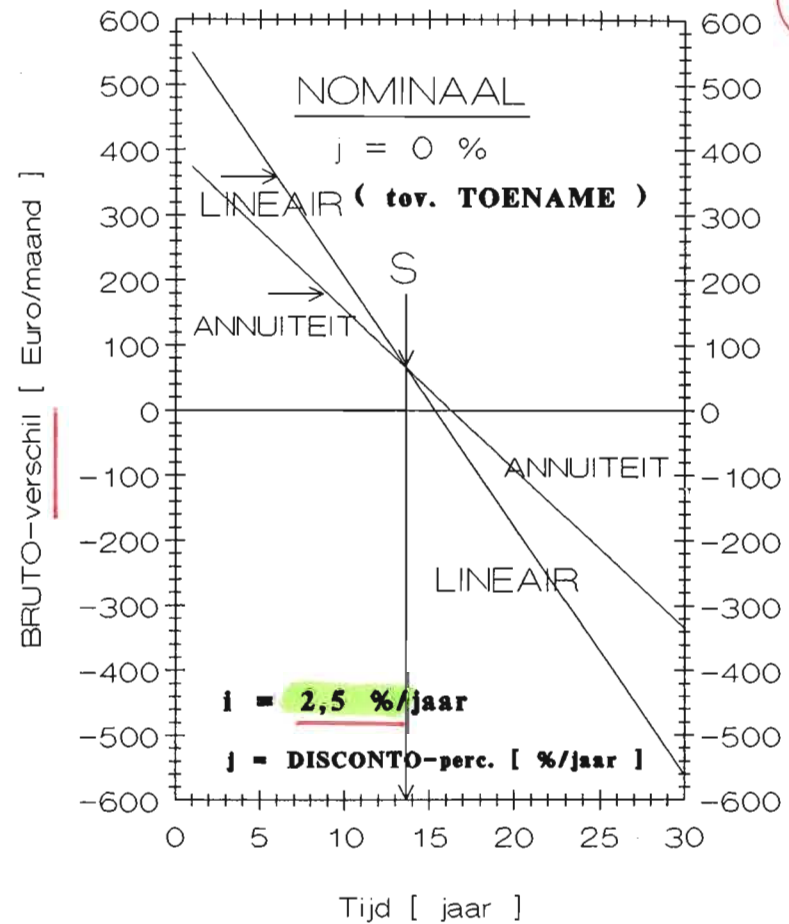
(A)



H = 200.000 Euro m = 30 i = 2,5 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
BRUTO-verschil scenario

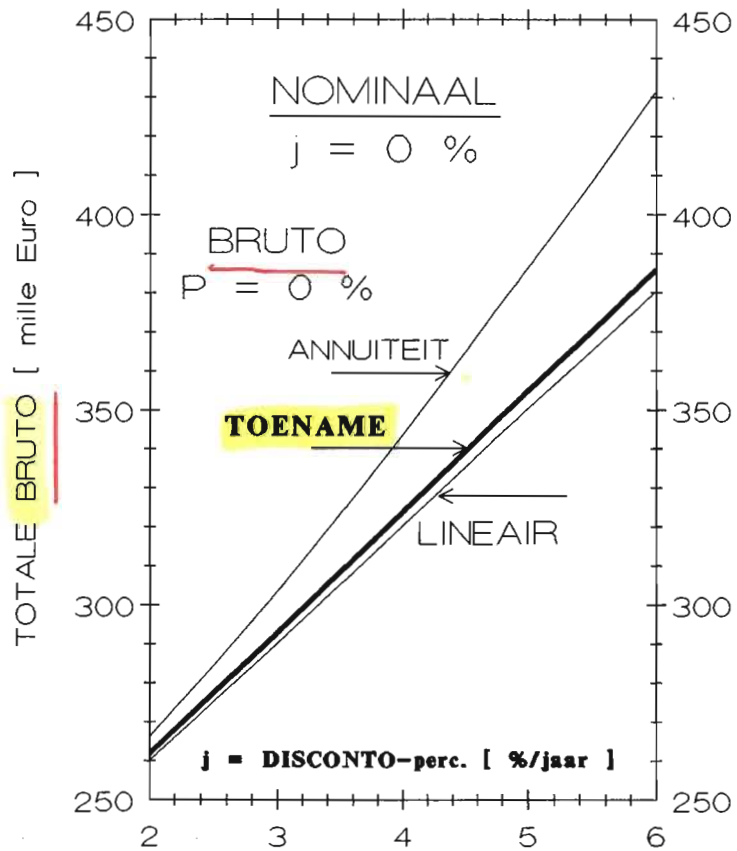
(B)



H = 200.000 Euro m = 30 i = 2,5 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
BRUTO-totaal

T_1

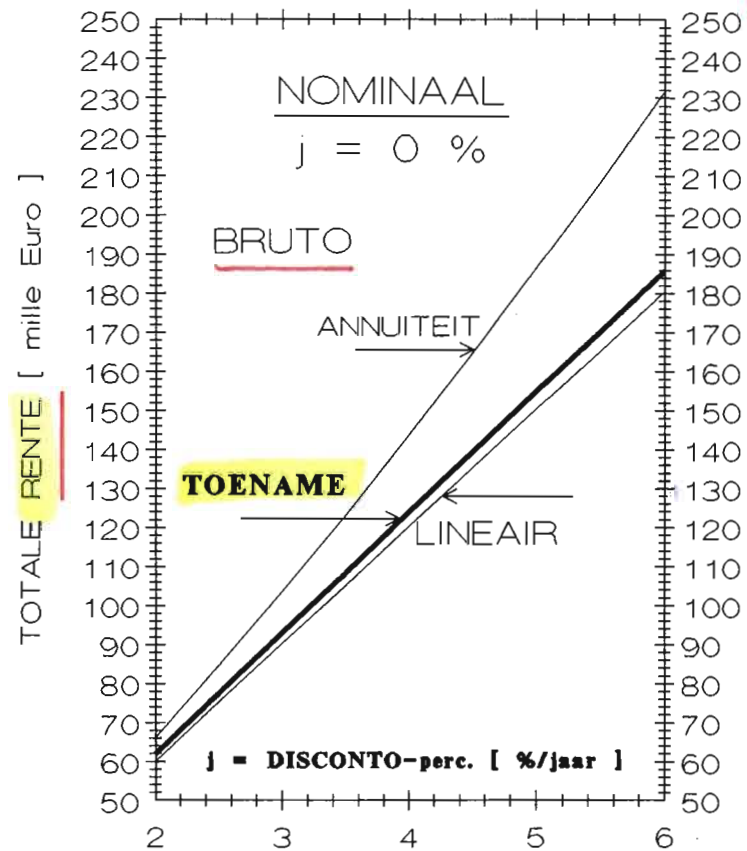


$i = \text{Rentevoet [\%/\text{jaar}]}$

$H = 200.000 \text{ Euro}$ $m = 30$ $i = \dots \text{ \%/\text{jaar}}$

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
RENTE-scenario

T_2

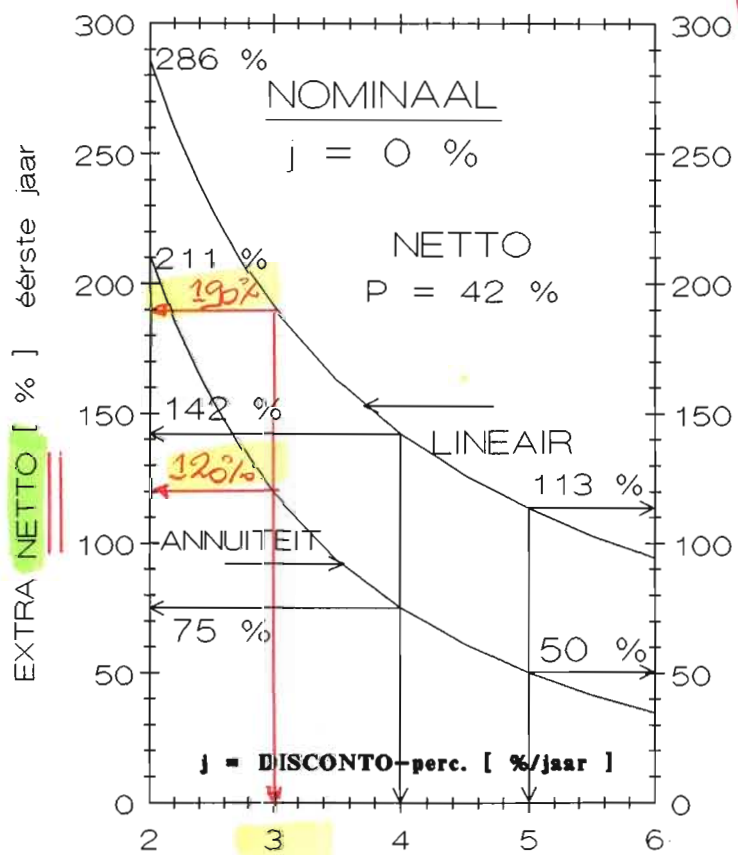


$i = \text{Rentevoet [\%/\text{jaar}]}$

$H = 200.000 \text{ Euro}$ $m = 30$ $i = \dots \text{ \%/\text{jaar}}$

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
TOENAME-hypothec

S₂

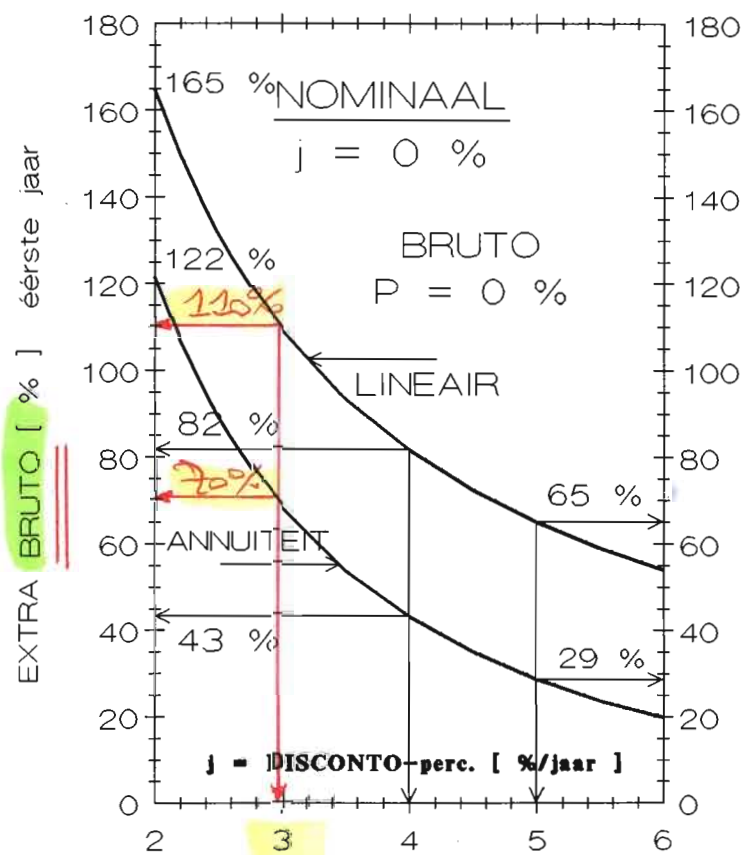


i = Rentevoet [%/jaar]

H = 200.000 Euro m = 30 i = ... %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
TOENAME-hypothec

S₃



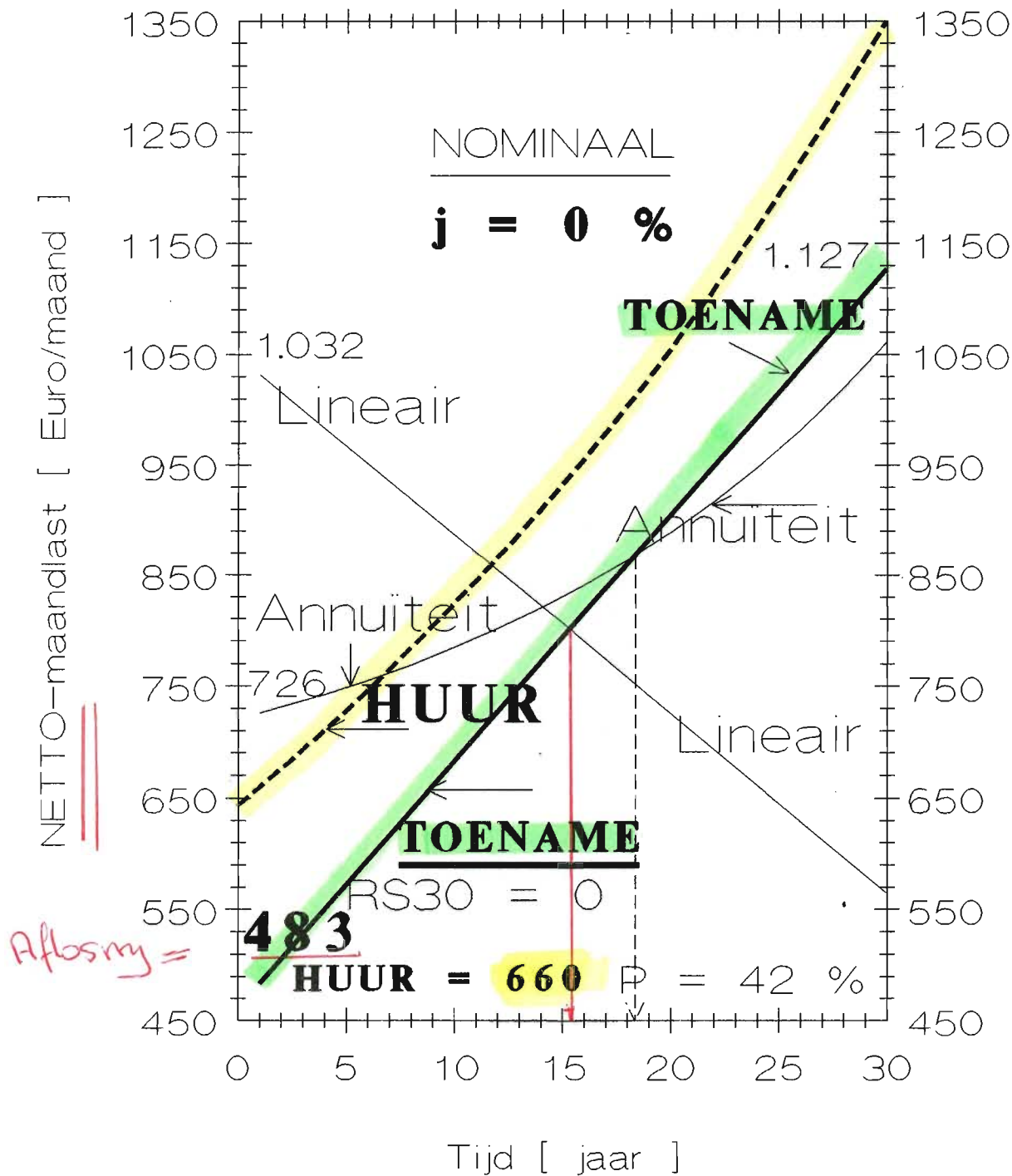
i = Rentevoet [%/jaar]

H = 200.000 Euro m = 30 i = ... %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

TOENAME-hypothec

Tg



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