

Volgens het Hypotheken Data Netwerk (HDN) werd in 2014 gekozen:

1) RVP = 10 jaar: **65 %**, 2) RVP = 20 jaar: 16 %, 3) RVP = 30 jaar: 1 %.

Op 14 mei 2017 geldt:

1) RVP = 10 jaar: 40,9 %, 2) RVP = 20 jaar: 39,8 %, 3) RVP = 30 jaar: 7,7 %.

De RVP = **20** jaar is dus **fórs** toegenomen, ten koste van RVP = 10 jaar!

“*Weg met 20 jaar rentevast!*” is de titel van een eigen artikel in:

Het Financieele Dagblad (per 14 november 2015) van de

befaamde auteur én publiciste: **mevrouw drs. ing. Erica Verdegaal!**

Haar UNIEKE *lezing* voor het hoofd-kantoor van de Rabobank (per 11 maart 2016):

droeg als titel: “*De schijnzekerheid van 20 jaar rentevast.*”

Erica Verdegaal: nieuwe risico's bij **20** jaar rentevast:

- 1) **fórs** hógere rentelasten (circa **0,7 %**/jaar hógér hypotheekrente-percentagè),
- 2) gemiste rentevoet-korting (ivm. renterisico-klassen),
- 3) niet volmaak-**risico** (ivm. voortijdig opheffen hypotheek),
- 4) risico ivm. verdere hypotheekrente-percentagè dáling.

Citaat van Erica Verdegaal:

“Om nóg een reden is een rentevaste periode van **20** jaar mééstal *weggegooid geld*.

De doorsnee-hypotheek loopt namelijk géén 20 jaar, maar *gemiddeld* circa **11** jaar (zie: mijn grafiek **D**). Want we verhuizen, emigreren, scheiden, overlijden, sluiten over en lossen éxtra af. Gevolg: niet volmaak-**risico**.

Na 15 jaar (cq. 20 jaar) is al 65 % (cq. 80 %) van álle hypotheeken opgeheven!”.

Einde citaat.

UNIEK concept voor de béste keuze van uw rentevaste periode.

De bedenker van dit *unieke* concept is de heer **Harrie-Jan van Nunen MFP**.

Deze vermáárde hypotheek-**specialist** is afgestudeerd als “Master of Financial Planning” (MFP), aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam.

Bovendien is hij uitgeroepen tot **béste hypotheekadviseur van het jaar in 2006!**

Hij is directeur van 3 *vermaarde* bedrijven in Den Bosch (onder andere als directeur van “De Financiële Makelaar” te Den Bosch)....

Daarnaast is hij *hoofd*-redacteur van het Vakblad: “De Hypotheek Adviseur (= DHA)”.

In zijn hoedanigheid van hoofd-redacteur, heeft Harrie-Jan mij uitgenodigd om zijn *unieke* concept uitgebreid te onderzoeken. Met Harrie-Jan heb ik zéér frequent uitgebreid telefonisch contact, aangaande hypothecaire onderwerpen ...

Met dit onderhavige artikel kom ik voor de **négende achtereenvolgende** keer uitgebreid in dit unieke Vakblad te staan (in augustus 2015). Per april 2017 reeds de 16^e keer in DHA!

Tip: Leest u voorál mijn *artikel over RENTEVASTE PERIODEN*, op mijn eigen website: **Hypothekenbijbel.nl**, te weten:

1) Hoe (on)voordelig is een 20-jaars vaste rente (9^e artikel in Vakblad: “De Hypotheek Adviseur (= DHA)”).

U leest dan op 100 % OBJECTIEVE wijze: wat de voordelen én nadelen van een 20-jarige RVP zijn!

Let wel: ik ADVISEER slechts: u beslist zélf wat u financieel onderneemt...

Als *gepensioneerd* oud-onderzoeker van de Technische Universiteit te Eindhoven (TUE), heb ik zéér veel kennis én ervaring met *wiskunde* én met *wetenschappelijk programmeren*! In deze 36-jarige periode heb ik zéér uitgebreide ervaringen in deze materie opgedaan. Bovendien was *primair* van belang om op *wetenschappelijk* niveau werkzaam te zijn. U hoeft dus niet bang te zijn dat ik *commerciële* doeleinden najaag: u krijgt vollédig **objectief** én op zuiver **wetenschappelijke** basis, informatie van mij: óók in dit artikel!

Mijn langdurige ervaring én uitgebreide kennis omtrent hypotheeken (vanaf begin 1974: dus al 44 jaar) staan *borg* voor uitgebreide deskundigheden!

Het is uitermate opmerkelijk dat NIEMAND in Nederland *jaarlijks* corrigeert voor de geld-ontwaarding!

Alléén uw auteur: Pierre Otten (uit Weert) is de enigste hypotheek-SPECIALIST die de CONTANTE Waarden-methodiek *corréct* hanteert!!

Er zijn in Nederland nog circa 15 duizend hypotheek-adviseurs over. Géén een adviseur corrigeert daadwerkelijk voor de geld-ontwaarding. Dat is als “appels met peren vergelijken”: dus schijn-analyses...

Bij inflatie geldt dat de **reële** hypotheek-schuld langzaam maar zeker wordt opgevreten: inflatie maakt schuldenaars rijker! Bij deflatie daarentegen stijgt de **reële** hypotheek-schuld snél in waarde: **deflatie maakt schuldenaars arm!**

Reëel wil zeggen: na *jaarlijkse* correcties voor:

1) de actuele geld-ontwaarding.

Het geld wordt *minder* waard tengevolge van inflatie: **devaluatie**.

2) de actuele geld-opwaardering.

Het geld wordt *meer* waard tengevolge van deflatie: **revaluatie**.

Argumenten vóór lánge rentevaste perioden.

1) Langjarige rentelasten zekerheid!

Als de hypotheekrente-percentages gedurende de gekozen RVP stijgen, dan heeft dat géén invloed op uw maandlasten!

Uw hypotheekrente-percentages staat immers langjarig vast.

2) Niemand weet hoe de hypotheekrente-percentages zich gaan ontwikkelen!

Kiezen voor zekerheid: bij een relatief lánge RVP, lijkt nu wel zéér aantrekkelijk.

U bent dan verzekerd voor een láág hypotheekrente-percentages, voor een lánge RVP.

Argumenten tégen lánge rentevaste perioden.

1) Moet u uw hypotheek – door omstandigheden -, éérder stopzetten, dan betekent dit (vaak) een BOETERente die kan oplopen tot véle (tien-) duizenden Euro's!!

Zie mijn BIJLAGE + Grafieken A1 t/m. A4....

2) Fórse extra rentelasten (grafiek E1 + E2).

1) RVP = 10 jaar versus RVP = 20 jaar: 0,7 % extra rente,

2) RVP = 10 jaar versus RVP = 30 jaar: 1,0 % extra rente.

Als u uw AFLOSSINGSVRIJE hypotheek (hoofdsom = 200.000 Euro) na 10 jaar stopt, geldt voor de éxtra rentelast:

RVP = 20 jaar versus RVP = 10 jaar:

BRUTO: $200.000 * 0,7\%/100 * 10 \text{ jaar} = 14.000 \text{ Euro}$,

NETTO: $14.000 * (1 - 42\%/100) = 8.120 \text{ Euro}$.

RVP = 30 jaar versus RVP = 10 jaar:

BRUTO: $200.000 * 1,0\%/100 * 10 \text{ jaar} = 20.000 \text{ Euro}$,

NETTO: $20.000 * (1 - 42\%/100) = 11.600 \text{ Euro}$.

$P = \text{marginale fiscale renteaftrek-percentages} = 42 \%$.

3) Gemiddelde verhuis-frequentie (bron: internet): één keer per 10 á 12 jaar (voorál jongeren verhuizen relatief vaak !).

Binnen 20 jaar gaan de mééste hypotheekbezitters verhuizen.

4) Doorhaal-percentages (doorhalen = opzeggen van de hypotheek),

In mijn grafiek D ziet u (ná 1994 géén info hierover bij de bron: CBS).

1) gemiddelde doorhaal-percentages = 50 %, na 11 jaar,

2) na 15 jaar: 65 % doorgehaald,

3) na 20 jaar: 80 % doorgehaald.

De kans dat u daadwerkelijk 20 jaar volmaakt, is dus zéér klein (niet-volmaak risico)!

5) Grafiek R1. Rente-fracties: met betrekking tot alle te betalen rente.

Nominaal: géén jaarlijkse correcties voor de geld-ontwaarding.

Na 10 jaar is 49 % betaald (zwák afhankelijk van de actuele hypotheekrentevoet),

Na 15 jaar is 69 % betaald,

Na 20 jaar is 85 % betaald.

Grafiek R2.

De rente-fractie neemt tóe, naarmate de geld-ontwaarding (= j %/jaar) tóeneemt!

Daarbij hanteer ik (al vanaf begin 1974, dus reeds 44 jaar !) mijn SPECIALISME: het begrip *wiskundig* DISCONTEREN. Zie mijn OVERZICHT: schema S!!

Deze rekentechniek wordt óók door de **Overheid** (bij gróte projecten) én door de **medici** én door het **notariaat** toegepast! *Economen / econometristen* passen dit óók toe.

Dit is het *rekenkundig herleiden* van *toekomstige* bedragen naar de koopkracht van *heden*.

De rekenrente die daarbij wordt gebruikt noemt men: het DISCONTO-percentage (= j).

De **Rijks Overheid** gebruikt: disconto-percentage = j = 5,5 %/jaar.

De **medici** hanteren: j = 5,0 %/jaar en het **notariaat**: j = 6,0 %/jaar.

Voor de mééste Nederlanders geldt (bij de huidige láge hypotheekrente-percentages):

$3,5 \leq j \leq 4,5$ %/jaar. Dit is de *som* van: **inflatie**-percentage + *netto*-rentepercentage.

Bij een *gemiddeld* inflatie-percentage van 2,0 %/jaar (bij 30-jarige perioden),

een hypotheekrentevoet = 3,5 %/jaar en 42 % fiscale rente-aftrek geldt dan:

disconto-percentage = $j = 2,0 + (1 - 42\%/100) * 3,5 = 2,0 + 2,03 = 4,03$ %/jaar.

$j = \text{inflatie} + \text{NETTO-rentepercentage}$.

Dit is de *definitie* van: **prof. dr. R. Bannink** (*emeritus* hoogleraar Universiteit Tilburg).

Veelal geldt: *gemiddeld* = j = 4,0 %/jaar.

BIJLAGE.

BOETE-rente. >>>>> **AFLOSSINGSVRIJE** hypotheek.

Tabel A. Te betalen CW(Boete). CW = **CONTANTE Waarde.**

H = hoofdsom = 200.000 Euro,

i1 = CONTRACT-rentevoet = 5,5 %/jaar,

i2 = DAG-rentevoet = 2,0 % à 5,0 %/jaar,

RVP = rentevaste periode [jaar],

N = *verstreken* periode = 5 jaar,

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

$P = \text{marginale fiscale hypotheekrente-aftrekpercentage} = 42\%$.

CW(Boete): P = 0% (bruto)							
RVP	5,0 %	4,5 %	4,0 %	3,5%	3,0 %	2,5 %	2,0 %
10	3.974	8.046	12.217	16.491	20.870	25.355	29.952
15	7.071	14.473	22.223	30.338	38.836	47.734	57.056
20	9.484	19.608	30.418	41.965	54.302	67.486	81.583
25	11.365	23.710	37.130	51.728	67.617	84.919	103.778
30	12.830	26.986	42.627	59.925	79.079	100.306	123.862

CW(Boete): P = 42% (netto)							
RVP	5,0 %	4,5 %	4,0 %	3,5%	3,0 %	2,5 %	2,0 %
10	2.305	4.667	7.086	9.565	12.105	14.706	17.372
15	4.101	8.395	12.889	17.596	22.525	27.686	33.093
20	5.501	11.373	17.643	24.340	31.495	39.142	47.318
25	6.591	13.752	21.535	30.002	39.218	49.253	60.191
30	7.441	15.652	24.724	34.757	45.866	58.178	71.840

Uit bovenstaande tabel A blijkt: de enorme toename van de CW(Boete), met toenemende RVP en afnemende rentevoeten!

De CW(Boete) is bij RVP = 20 jaar: circa 2,5 zo groot als bij RVP = 10 jaar...

De CW(Boete) is bij RVP = 30 jaar: circa 3,6 zo groot als bij RVP = 10 jaar...

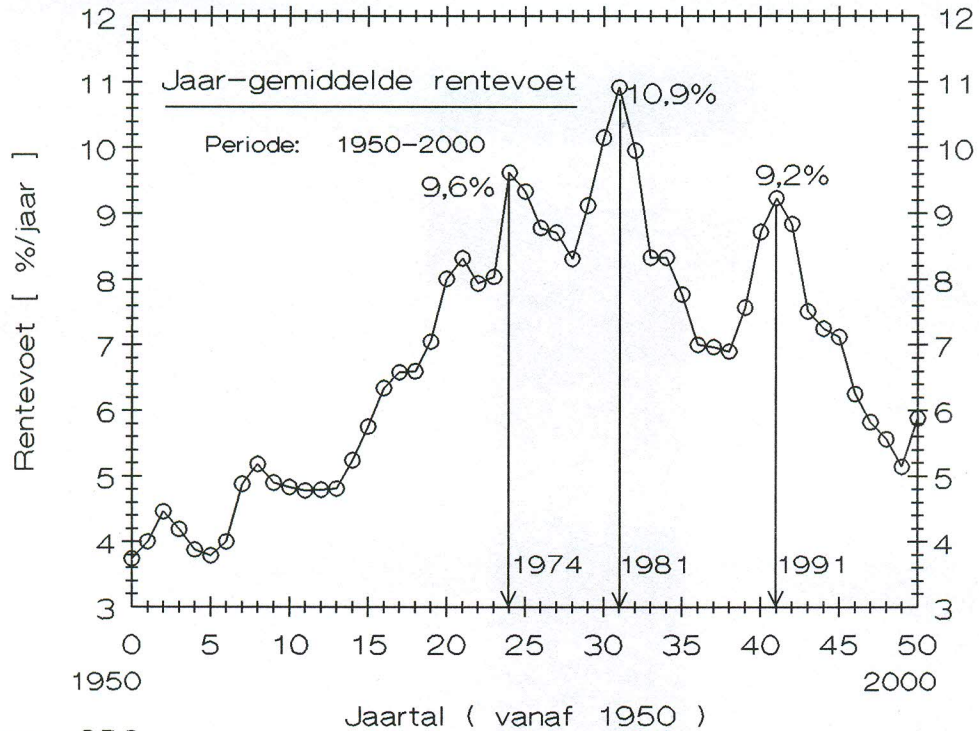
Als u - anders dan bij VERKOOP van de eigen woning -, een *bruto* BOETE-rente aan uw geldverstrekker moet betalen, dan is deze voor relatief lange RVP's zéér fors!

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

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

Hypotheekrente-scenario

Fi



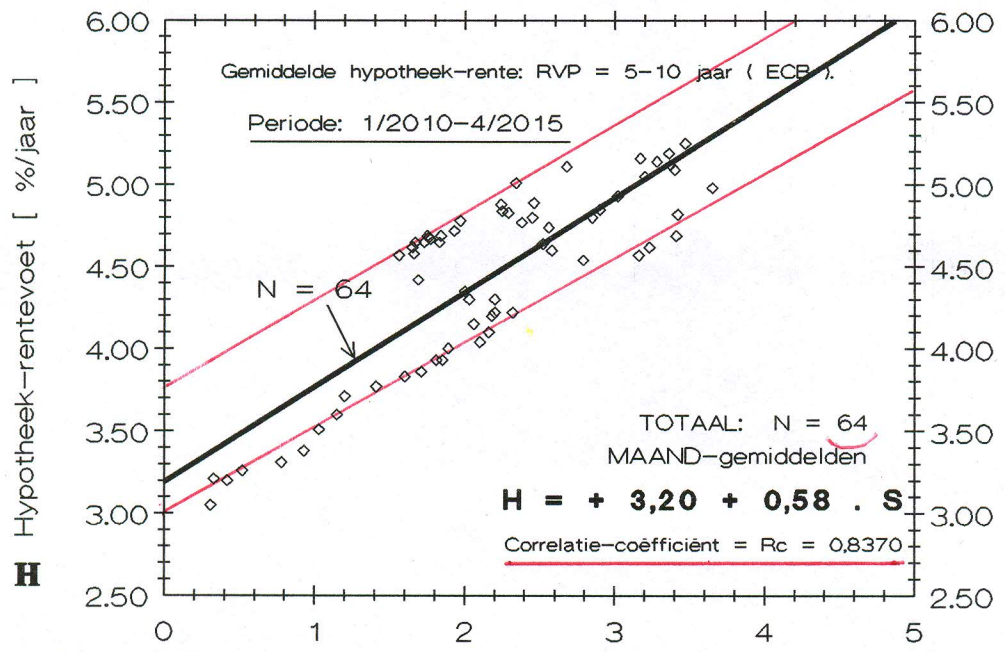
Databron: C.B.S.

JAAR gemiddelde: ALLE onroerende goederen

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

Correlatie hypotheek-rentevoet

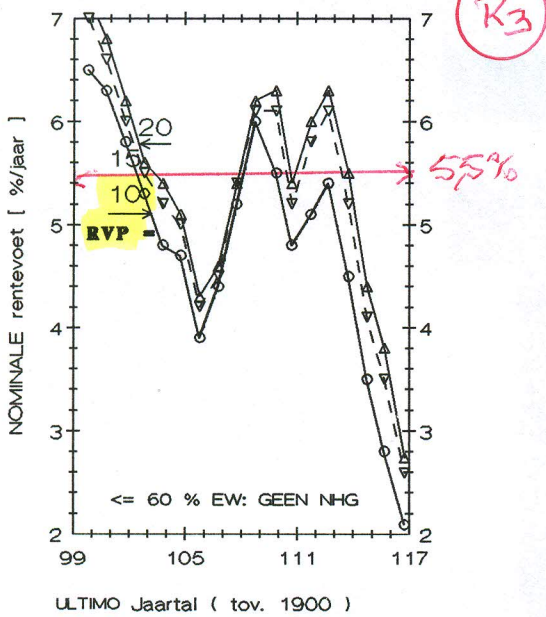
H4



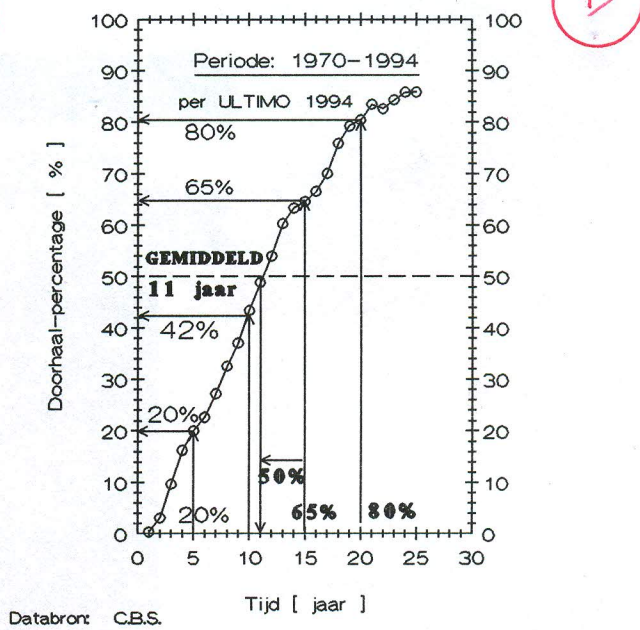
Databron: ECB

S = Staatslening-rendement [%/jaar]
STAATS-leningen: looptijd = 10 jaar

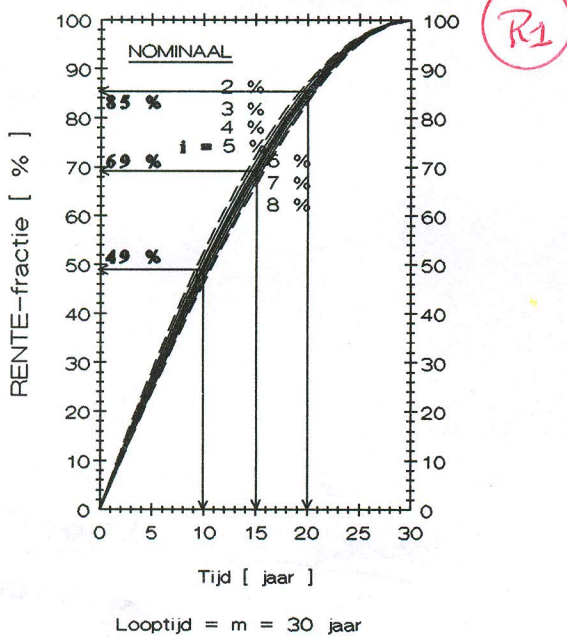
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Rente-scenario



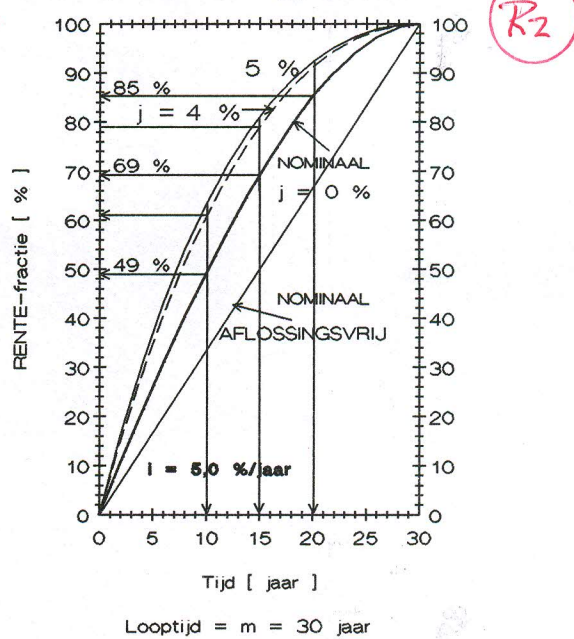
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Doorhaal-percentage



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Annuititeit-hypothek

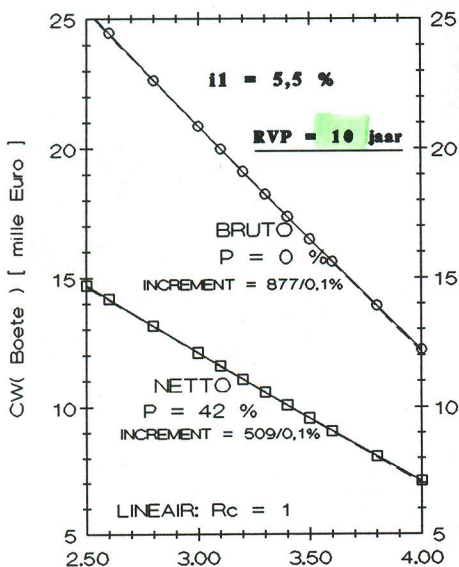


Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Annuititeit-hypothek



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
AFLOSSINGSVRIJ

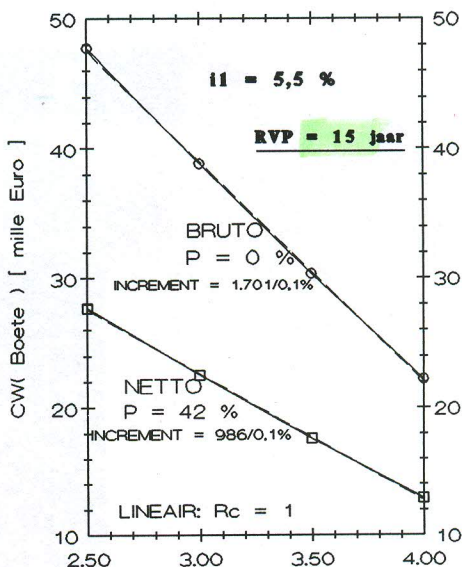
A1



re2 = DAG-rentevoet [%/jaar]
H = 200.000 Euro
p = 10 % = boetevrij, N = 5 jaar

calisatie ing. P.M.J. OTTEN
AFLOSSINGSVRIJ

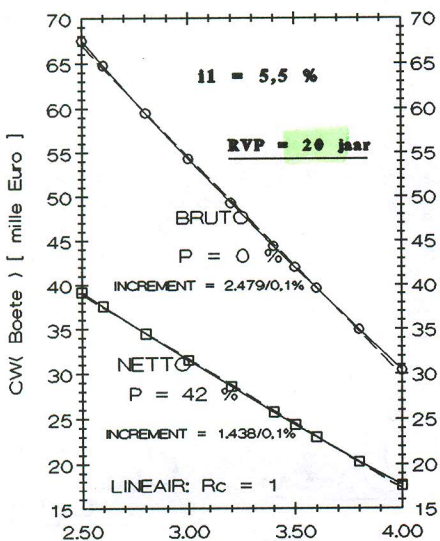
A2



re2 = DAG-rentevoet [%/jaar]
H = 200.000 Euro
p = 10 % = boetevrij, N = 5 jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
AFLOSSINGSVRIJ

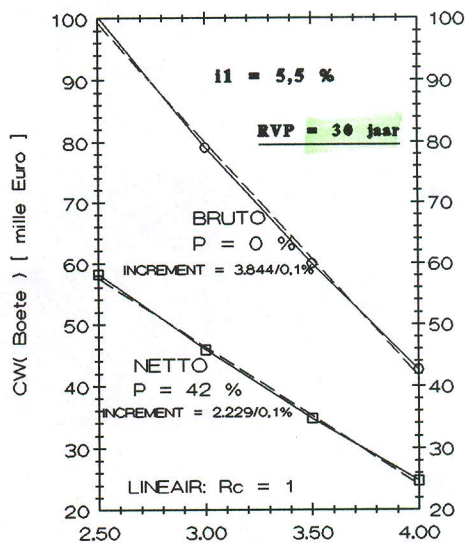
A3



re2 = DAG-rentevoet [%/jaar]
H = 200.000 Euro
p = 10 % = boetevrij, N = 5 jaar

calisatie ing. P.M.J. OTTEN
AFLOSSINGSVRIJ

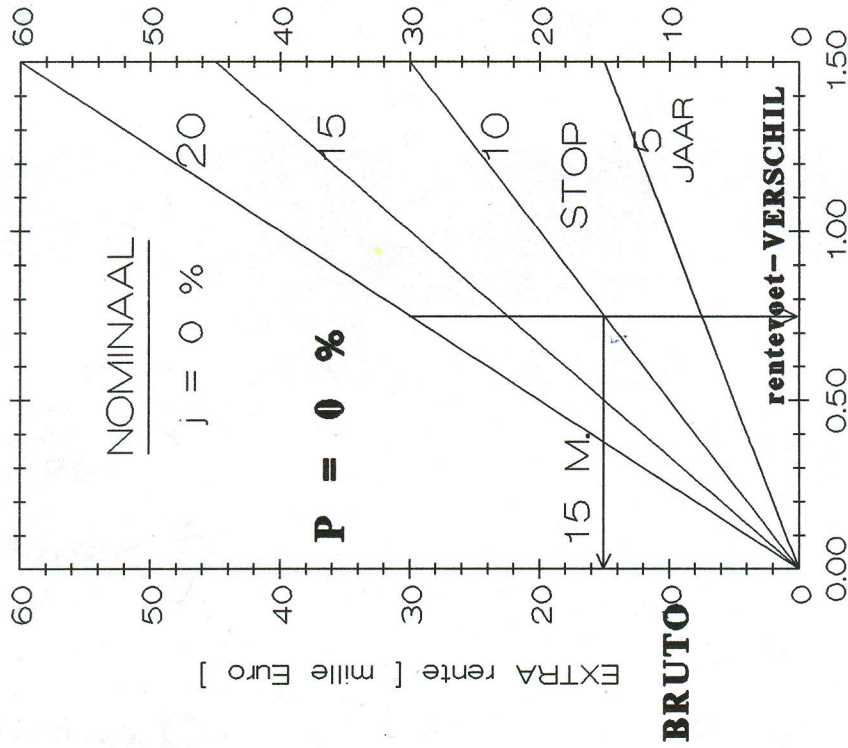
A4



re2 = DAG-rentevoet [%/jaar]
H = 200.000 Euro
p = 10 % = boetevrij, N = 5 jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
AFLOSSINGSVRIJ

62

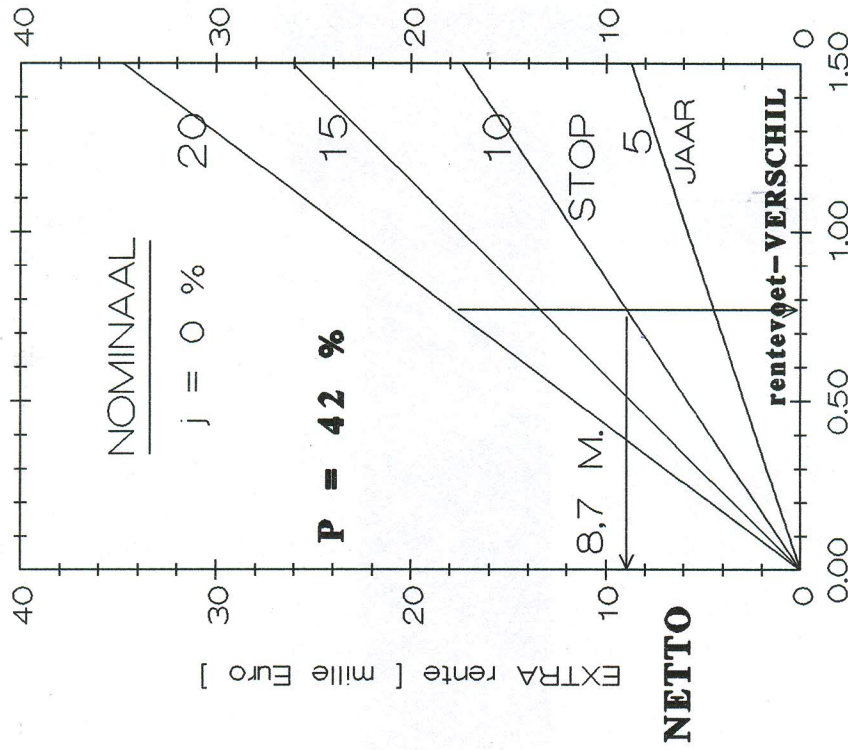


$i = \text{rentevoet [\% / jaar]}$

$H = 200.000 \text{ Euro}$

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
AFLOSSINGSVRIJ

62



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

$H = 200.000 \text{ Euro}$

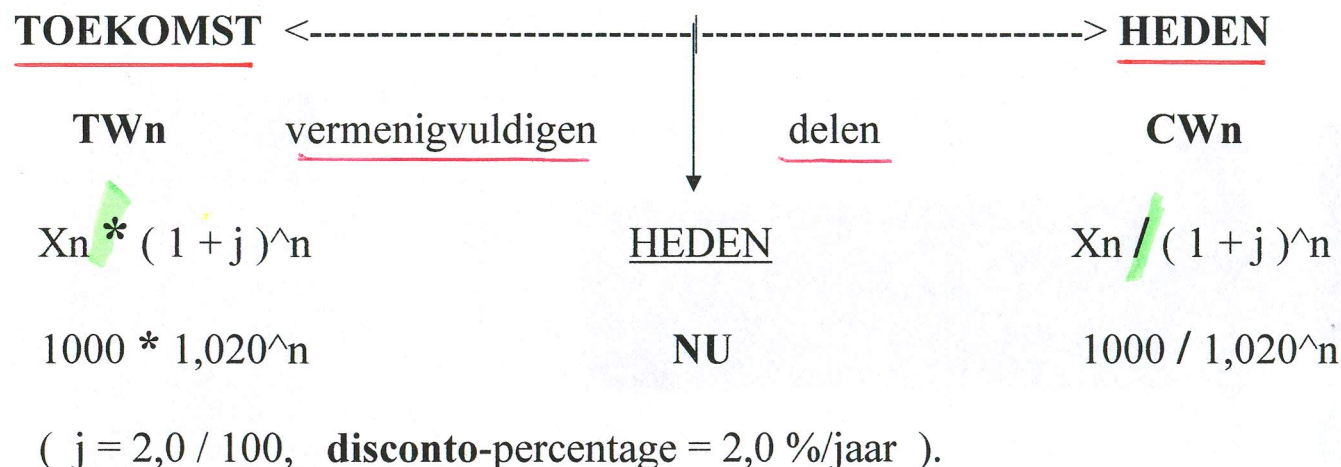
Bron: ing. Pierre OTTEN uit Weert (Limburg).

Pierre
H.A.K.O. OTTEN
Hypotheek-SPECIALIST
Ing P.M.J. Otten
Lindenhof 66 - WEERT (L.)
Tel. 0495 - ~~54 25 30~~
58.5743



DISCONTERINGS-proces.

per **ULTIMO = ACHTERAF.**



(waarin: X_n = NOMINALE waarde; TW_n = TOEKOMSTIGE waarde; CW_n = **CONTANTE** waarde).

$1,020^n$ betekent: n maal 1,020 met zichzelf *vermenigvuldigen* (= tot de macht n).