

**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 ( 130 artikelen = 1.002 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 = 44 jaar hypotheek-SPECIALIST + Hypothecair wiskundige...

Weert, 12 april 2017

**Titel: Waarom u voorál géén 20 of 30 jarige rente-looptijd moet kiezen!**

**Sub-titel: Hoe 20 jaar ( of länger ) rentevast tot een *financiële ramp* kán leiden!**

**INLEIDING.**

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

Het Financieële Dagblad ( per 14 november 2015 ) van de

befaamde auteur én publiciste: econoom **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. ”

**Recent is Erica Verdegaal uitgeroepen tot: “Vrouw in de Media Award voor Friesland”!**

Dit op basis van haar nuchtere én heldere uitleg over geld-gerelateerde zaken ( o.a. hypotheeken ). ERICA werkt als deskundige regelmatig mee aan zowel landelijke als regionale radio- en tv-programma’s! ERICA heeft reeds 12 boeken gepubliceerd...

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

- 1 ) fòrs hógere rentelasten ( circa 0,7 %/jaar hóger hypotheekrente-percentagè ),
- 2 ) gemiste rentevoet-korting ( ivm. renterisico-klassen ),
- 3 ) niet-volmaak risico ( ivm. voortijdig opheffen hypotheek ),
- 4 ) risico’s 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.



Een bijzonder informatief artikel staat in het Vakblad Financiële Planning van februari 2016 ( nummer 2, pagina's 24-27 ). Met als titel: "De ( schijn- )zekerheid van een lánge rentevaste periode.". De auteur hiervan is de *vermaarde* publicist én hypotheek-SPECIALIST: de heer **Harrie-Jan van Nunen MFP!**

Citaat: "Een lange rentezekerheid betekent echter wel *extra* kosten. Deze komen tot uitdrukking in een hóger rentepercentage.  
Extra zekerheid kost dus geld, soms heel véél geld!

De keuze voor een lánge RVP ( RVP  $\geq$  20 jaar ) wordt ingegeven door de *kans* op een stijgende rente, gedurende de looptijd van de hypotheek.  
Wanneer de gekozen lánge RVP niet wordt volgemaakt, heeft men te lánge *zekerheid* gekocht en dus te véél rente betaald! **Niet-volmaak risico.**  
Immers men had kunnen volstaan met een kórtere RVP...". Einde citaat.

### Alsmaar dálnende hypotheekrentevoeten!

In 6 maanden tijd zijn de hypotheekrente-percentages, die historisch gezien zéér laag zijn, nóg verder gedaald! In 15 maanden ( in 2015 + 2016 ): daling = 33 %.  
Dit alles terwijl de hypotheekrente-percentages - historisch gezien -, tóch al zo laag waren.  
Gaan de hypotheekrente-percentages nóg ( veel ) verder omlaag?

Oorzaak van de alsmaar dálnende hypotheek-rentepercentages:

- 1 ) zeer láge inflatie  
( in 2016: 0,32 %; in 2015: 0,65 %; in 2014: 0,98 %; in 2013: 2,51 %/jaar ),
- 2 ) zwák toenemende Nederlandse economie,
- 3 ) extreem láge ECB-rentevoeten!
- 4 ) grote onderliggende concurrentie tussen banken...

In de periode: 1999-2016 zijn de hypotheekrente-percentages buitengewoon *variabel* geweest! Voor de rentevaste periode = RVP = **10** jaar geldt ( zie mijn grafiek R1: mbt. de **Annúiteit**-hypotheek :  $\leq$  **60** % EW = executie-waarde ; géén NHG ):

- jaar = 1999 ( oktober ):  $i = 6,5$  %/jaar ( rentevoet ),
- jaar = 2005 ( oktober ):  $i = 3,9$  %/jaar,
- jaar = 2008 ( sept. ):  $i = 6,0$  %/jaar,
- jaar = 2010 ( sept. ):  $i = 4,8$  %/jaar,
- jaar = 2012 ( aug. ):  $i = 5,4$  %/jaar,
- jaar = 2016 ( oktober ):  $i = 2,1$  %/jaar ( daling = 61,1 % ).

Opvallend is dat veelal in de maanden september-oktober de *uitersten* in de hypotheekrente-percentages optreden...

In **4** jaar tijds is deze rentevoet met **61,1** % gedaald!

Tot circa 2013 bedroeg het *gemiddelde* rentepercentage: circa 5,5 %/jaar.

Per 11 april 2017 geldt ( voor RVP = 10 jaar ) een rentevoet =  $i = 1,74$  %/jaar.



Bij een hoofdsom =  $H = 200.000$  Euro; looptijd =  $m = 30$  jaar: **Annuïteit**-hypotheek geldt voor de *bruto*-maandlast (  $K_m$  ):

$K_m = 1.123,06$  Euro/maand (  $i = 5,4$  %/jaar: augustus 2012 ),

$K_m = 719,40$  Euro/maand (  $i = 1,8$  %/jaar: april 2017 ).

Een *daling* met  $403,66$  Euro/maand =  $35,9$  % ( in bijna 5 jaar ).

In **1981**: top = **11,22** %/jaar ( eind oktober 1981 ); maximum = **13,6** %/jaar ( VEH )!!

Voorspellen hoe de hypotheek-rentepercentages ( mogelijk ) zullen verlopen, is dus *vollédig onmogelijk*! Een feit is dat de hypotheekrente-percentages al véle jaren fórs dalen.

→ Neen: nu niet doorbladeren of afdwalen...

U kunt een wáre **financiële ramp** voorkómen, als u ( een klein beetje ) snapt wáár het fout zit, met de keuze van éxtra *lange* rentevaste perioden (  $RVP \geq 20$  jaar )!

Men kiest soms voor een relatief lange RVP, omdat dát **financiële zekerheid** geeft! Bovendien zou het bést mogelijk kunnen zijn, dat de *toekomstige* hypotheekrente-percentages tóch weer gaan stijgen...

Helaas: niemand ( ook niet “deskundigen” ) kan iets met absolute zékerheid zeggen, omtrent *toekomstige* hypotheekrente-percentages en/of inflatie-percentages....

De waarde van zekerheid is zéér moeilijk in te schatten, zo niet onmogelijk!

Het navolgende kunt u lezen in mijn *achtste* artikel ( in totaal: 16 publicaties ) in het ***vakblad De Hypotheekadviseur*** ( DHA oktober 2015: pagina 52-56 ).

Met als titel: **“Hoe (on)voordelig is een 20-jaars vaste rente?”**

Consumenten die in 2010 hun hypotheek-rentevoet voor 20 jaar ( of méér ) hebben vastgezet, kijken nu jaloers naar het huidige zeer láge rentepeil...

Echter, wanneer ze nú willen oversluiten, lopen ze tegen een torenhóge - soms onbetaalbare -, *bruto* BOETErrente aan!

Het gevoel van lángdurige zekerheid blijkt dan onderhevig aan nieuwe emoties...

Waarom zou de rente-historie zich niet nóg eens kunnen herhalen?!

Temeer daar ik een *wiskundig* verband heb ontdekt tussen de *gemiddelde* hypotheek-rentepercentages en de 10-jarige Staatslening-rentevoet ( die momenteel zéér laag is )!

RS = *restant* hoofdsom = **200.000** Euro, **AFLOSSINGSVRIJE** hypotheek,

Tarieven: 15-02-2016 (  $> 90$  % MW = marktwaarde ): *resterend* = 5 jaar.

RVP = **20** jaar: EXTRA rente =  $200.000 * ( 4,1 - 3,4 )\%/100 * 5$  jaar = **7.000** Euro ( in *resterende* 5 jaar ).

Tabel A.

>>>>> <b>RABOBANK: EXTRA rente</b>				
RVP = 10	15	20	25	30
3,4 %	4,0 %	4,1 %	4,6 %	4,9 %



Referentie	0,6 %	0,7 %	1,2 %	1,5 %
Referentie	6.000	7.000	12.000	15.000

De voordelen van een *lánge* RVP *lijken* groot, maar blijken vaak schijn-voordelen te zijn. Immers de RVP wordt in véél gevallen niet volgemaakt. **Niet-volmaak risico.**  
Zie: mijn grafiek D: **65 %** wordt doorgehaald (= opheffen) na 15 jaar en **80 %** na 20 jaar.

**Resultaat: er wordt fórs tevéeel rente betaald!**

Uw keuze voor een *lángere* RVP kent 3 gróte NADELEN:

- 1) fórs éxtra rentelasten,
- 2) zéér grote (bruto) BOETErrente,
- 3) zeer *lánge blokkade* van de rentevoeten: bij alsmaar dálende rentevoeten.

Uw keuze voor een *lángere* RVP kent 2 gróte VOORDELEN:

- 1) véél grotere ZEKERHEID van *lángdurige vaste* rentelasten,
- 2) beduidend grótere HRA (fiscale hypotheekrente-aftrek).

**Tabel B1. Te betalen CW(Boete). CW = CONTANTE Waarde.**

>>>>> **AFLOSSINGSVRIJE** hypotheek,

RS = *restant* hoofdsom = 200.000 Euro,

i1 = CONTRACT-rentevoet = 5,5 %/jaar (globaal: 5 jaar geleden),

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

RVP = rentevaste periode [jaar],

N = *verstreken* periode = 5 jaar,

p = boetevrije percentage = 10 % (tov. *oorspronkelijke* hoofdsom),

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

P = 0% (bruto)							
RVP	5,0 %	4,5 %	4,0 %	3,5%	3,0 %	2,5 %	2,0 %
<b>10</b>	<b>3.974</b>	<b>8.046</b>	<b>12.217</b>	<b>16.491</b>	<b>20.870</b>	<b>25.355</b>	<b>29.952</b>
15	7.071	14.473	22.223	30.338	38.836	47.734	57.056
<b>20</b>	<b>9.484</b>	<b>19.608</b>	<b>30.418</b>	<b>41.965</b>	<b>54.302</b>	<b>67.486</b>	<b>81.583</b>
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

P = 42% (netto)							
RVP	5,0 %	4,5 %	4,0 %	3,5%	3,0 %	2,5 %	2,0 %
<b>10</b>	<b>2.305</b>	<b>4.667</b>	<b>7.086</b>	<b>9.565</b>	<b>12.105</b>	<b>14.706</b>	<b>17.372</b>
15	4.101	8.395	12.889	17.596	22.525	27.686	33.093
<b>20</b>	<b>5.501</b>	<b>11.373</b>	<b>17.643</b>	<b>24.340</b>	<b>31.495</b>	<b>39.142</b>	<b>47.318</b>
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 **B1** blijkt: de enórmе tóename van de CW( Boete ): *parabolisch*, met tóenemende RVP en áfnemende rentevoeten!

**Tabel B2.**

>>>>>> **AFLOSSINGSVRIJE** hypotheek. P = **0** % ( bruto ).

>>>>>> CW( Boete )-verschil: tov. RVP = 10 jaar				
Rente-2	RVP = 15	RVP = 20	RVP = 25	RVP = 30
2 %	27.104	51.631	73.826	93.911
3 %	17.965	33.432	46.746	58.208
4 %	10.006	18.201	24.913	30.410
5 %	3.097	5.510	7.390	8.855

**Tabel B3.**

>>>>>> **AFLOSSINGSVRIJE** hypotheek. P = **42** % ( netto ).

>>>>>> CW( Boete )-verschil: tov. RVP = 10 jaar				
Rente-2	RVP = 15	RVP = 20	RVP = 25	RVP = 30
2 %	15.721	29.947	42.820	54.469
3 %	10.421	19.391	27.114	33.762
4 %	5.804	10.557	14.449	17.638
5 %	1.796	3.196	4.286	5.136

**Tabel B4.**

>>>>>> **AFLOSSINGSVRIJE** hypotheek. P = **0** % + **42** % ( netto ).

>>>>>> CW( Boete )-verhouding: tov. RVP = 10 jaar				
Rente-2	RVP = 15	RVP = 20	RVP = 25	RVP = 30
2 %	1,905	2,724	3,465	4,135
3 %	1,861	2,602	3,240	3,789
4 %	1,819	2,490	3,039	3,489
5 %	1,779	2,386	2,859	3,228
<b>GEMIDD.:</b>	<b>1,84</b>	<b>2,55</b>	<b>3,15</b>	<b>3,66</b>

**Fórsе extra BOETERente bij lánge RVP's ( RVP >= 20 jaar ).**

**re2 = 2,0 %/jaar = DAG-rentevoet.**

1 ) RVP = 20 jaar ( ten opzichte van RVP = 10 jaar ).

*bruto*: extra CW( Boete ) = 81.583 – 29.952 = 51.631 Euro ( = +172.4 % ),

*netto*: extra CW( Boete ) = 47.318 – 17.372 = 29.946 Euro ( = +172.4 % ).



2 ) RVP = 30 jaar ( ten opzichte van RVP = 10 jaar ).

*bruto*: extra CW( Boete ) = 123.862 – 29.952 = 93.910 Euro ( = +313,5 % ),

*netto*: extra CW( Boete ) = 71.841 – 17.372 = 54.469 Euro ( = +313,5 % ).

### CONCLUSIE:

*bruto* ( P = 0 % ): ten opzichte van RVP = 10 jaar is RVP = 20 jaar 172,4 % duurder,

*netto* ( P = 42 % ): ten opzichte van RVP = 10 jaar is RVP = 30 jaar 313,5 % duurder.

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.

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!

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, vóórdát 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!

Persoonlijk ken ik een casus waarbij - ingeval van *intern* OVERSLUITEN -, de *bruto* CW( Boete ) = 64.964 Euro bedroeg, omdat de rentevoet voor RVP = 30 jaar was vastgelegd ( RVP = 30 jaar; *resterende* looptijd = 26 jaar; rentevoet = 5,15 %/jaar; rente = 695,25 Euro/maand, H = *oorspronkelijke* hoofdsom = 162.000 Euro:

**Aflossingsvrij** ). *Bruto* rentelast = 162.000 \* 5,15 %/1200 = 695,25 Euro/maand.

Deze zeer fórse *bruto* BOETE-rente is dus 40 % van de *oorspronkelijke* hoofdsom...

Voor de betrokkene was de hypothecaire rentevoet bij RVP = 30 jaar ca. 10 % hóger dan die van RVP = 20 jaar. Dus koos hij voor “absolute zekerheid” van 30 jaar rentevast...

Helaas - voorál voor deze casus -, de rentevoeten daalden van 5,2 %/jaar naar 2,8 %/jaar ( RVP = 30 jaar ). Een extrémé daling van 46 % in circa 1,5 jaar....

Voor RVP = 30 jaar geldt: CW( Boete ) = 64.964 Euro ( *bruto* ).

Voor RVP = 20 jaar geldt: CW( Boete ) = 46.434 Euro.

Voor RVP = 10 jaar geldt: CW( Boete ) = 22.923 Euro.

Een RVP = 10 jaar wordt zéér veel gekozen ( inclusief mijzelf )!

In deze zéér extreme situatie zou het hypotheekrente-percentagè al gauw 1,2 á 1,5 %/jaar lágèr zijn geweest. Dus een *bruto* maandlast = 533 á 493 Euro/maand ( Aflossingsvrij ).

*Bruto* maandasten-besparing = 162 á 202 Euro/maand.

Ziet u nu: hoe EXTREEM een RVP = 30 jaar kán uitpakken!!

U ziet hoe *keihard* geld-verstrekkers optreden, wanneer de RVP zéér lang wordt gekozen, ingeval men nu een lágèr hypotheekrente-percentagè wil!!



Tabel C. DAG-rentevoet = 3,5 %/jaar.

RS = *restant* hoofdsom = 200.000 Euro, **AFLOSSINGSVRIJE** hypotheek,

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

i2 = DAG-rentevoet = i2 = 3,5 %/jaar: rentevershil = 5,5-3,5 = 2,0 %/jaar .

RVP	CW( Boete )	TOENAME		CW(Boete)	TOENAME
	BRUTO	Euro	%-age	NETTO	Euro
10	16.491	Referentie	0 %	9.565	Referentie
15	30.338	13.847	83,97	17.596	8.031
20	41.965	25.474	154,47	24.340	14.775
25	51.728	35.237	213,67	30.002	20.437
30	59.925	43.434	263,38	34.757	25.192

Uit bovenstaande tabel C blijkt dat:

A ) voor RVP = 20 jaar ( ten opzichte van RVP = 10 jaar ) geldt:

- 1 ) toename = 25.474 Euro ( bruto ) = 154,47 %,
- 2 ) toename = 14.775 Euro ( netto ) = 154,47 %.

B ) voor RVP = 30 jaar ( ten opzichte van RVP = 10 jaar ) geldt:

- 1 ) toename = 43.434 Euro ( bruto ) = 263,38 %,
- 2 ) toename = 25.192 Euro ( netto ) = 263,38 %.

Eventuele rente-verhógingen betekenen aanzienlijke verhógingen van uw ( bruto ) maandlasten ( **Aflossingsvrije** hypotheek: RS = *restant* hoofdsom = 200.000 Euro ).

A ) Bij een rentevershil van RV = 1,0 %/jaar en een rekestijd = N = 10 jaar,

- 1 ) is de *bruto* rente-verhoging:  $200.000 * 1,0 \% / 100 * 10 \text{ jaar} = 20.000 \text{ Euro}$ ,
- 2 ) is de *netto* rente-verhoging:  $20.000 * ( 1 - 42\% / 100 ) = 11.600 \text{ Euro}$ .

B ) Bij een rentevershil van RV = 1,0 %/jaar en een rekestijd = N = 20 jaar,

- 1 ) is de *bruto* rente-verhoging:  $200.000 * 1,0 \% / 100 * 20 \text{ jaar} = 40.000 \text{ Euro}$ ,
- 2 ) is de *netto* rente-verhoging:  $40.000 * ( 1 - 42\% / 100 ) = 23.200 \text{ Euro}$ .

⇒ **ANNUITEIT**-hypotheek.

Tabel D. 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 ( = REFERENTIE-rentevoet ),

RVP = rentevaste periode [ jaar ],

N = *verstrekken* periode = 5 jaar,

p = boetevrije percentage = 10 %,

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



P = 0% (bruto)							
RVP	5,0 %	4,5 %	4,0 %	3,5%	3,0 %	2,5 %	2,0 %
<b>10</b>	<b>2.349</b>	<b>4.719</b>	<b>7.116</b>	<b>9.539</b>	<b>11.987</b>	<b>14.457</b>	<b>16.956</b>
15	4.463	9.047	13.759	18.603	23.582	28.694	33.954
<b>20</b>	<b>6.360</b>	<b>12.997</b>	<b>19.931</b>	<b>27.175</b>	<b>34.743</b>	<b>42.645</b>	<b>50.908</b>
25	8.047	16.574	25.619	35.215	45.399	56.205	67.686
30	9.537	19.788	30.818	42.695	55.489	69.278	84.156

P = 42% (netto)							
RVP	5,0 %	4,5 %	4,0 %	3,5%	3,0 %	2,5 %	2,0 %
<b>10</b>	<b>1.362</b>	<b>2.737</b>	<b>4.127</b>	<b>5.533</b>	<b>6.953</b>	<b>8.385</b>	<b>9.835</b>
15	2.589	5.247	7.980	10.790	13.678	16.643	19.693
<b>20</b>	<b>3.689</b>	<b>7.538</b>	<b>11.560</b>	<b>15.762</b>	<b>20.151</b>	<b>24.734</b>	<b>29.527</b>
25	4.667	9.613	14.859	20.425	26.331	32.599	39.258
30	5.531	11.477	17.875	24.763	32.184	40.181	48.811

Ten aanzien van de Annuïtaire *bruto* BOETErrente

(ten opzichte van de Aflossingsvrije hypotheek): zie mijn tabellen D + B:

- 1) RVP = 10 jaar: 42,15 % lager,
- 2) RVP = 15 jaar: 38,68 % lager,
- 3) RVP = 20 jaar: 35,24 % lager,
- 4) RVP = 25 jaar: 31,92 % lager,
- 5) RVP = 30 jaar: 28,75 % lager.

### Argumenten tégen RVP = 20 jaar ( cq. RVP = 30 jaar ).

Als hypotheek-SPECIALIST ( met 44 jarige zéér ruime ervaringen: sinds begin 1974 ), heb ik VIJF argumenten tégen RVP  $\geq$  20 jaar!!

Mijn tégen-argumenten hanteer ik op basis van 12 grafieken ( uit mijn *eigen* bestand van ruim **37.000 hypothecaire grafieken** ).

Grafiek D.

1) Na *gemiddeld* 11 jaar is het doorhaal-percentages = 50 %

( doorhalen = opheffen van de hypotheek )! **Niet-volmaak risico.**

Deze gegevens dateren uit de 25-jarige periode: 1970-1994 ( CBS-gegevens ).

Ná 1994 zijn deze gegevens *niet* meer bij het CBS ( of elders ) op te vragen...

Want we verhuizen, emigreren, scheiden, overlijden, sluiten over én lossen éxtra af.

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

De *káns* dat u uw hypotheek lángeer dan 15 jaar aanhoudt, is dus zéér klein!



## Grafiek F.

2 ) Hierin toon ik u: respectievelijk de RENTE-fractie én de Aflossings-fractie, als functie van de tijd ( rentevoet =  $i = 5,0\%$ , respectievelijk:  $2,5\%$  per jaar ).

Na 10 jaar: **49 %** van alle te betalen rente is betaald,

Na 15 jaar: **69 %** van alle te betalen rente is betaald,

Na 20 jaar: **85 %** van alle te betalen rente is betaald.

Na 15 jaar *resteert* dus circa **30 %** van alle te betalen rente.

3 ) **Fóorse extra BOETE**rente bij RVP  $\geq 20$  jaar!

bruto (  $P = 0\%$  ): ten opzichte van RVP = 10 jaar is RVP = **20** jaar 172,4 % duurder,

netto (  $P = 42\%$  ): ten opzichte van RVP = 10 jaar is RVP = **30** jaar 313,5 % duurder.

4 ) Bij een ANNUITEIT-hypothek is een lange(re) RVP  $\geq 20$  jaar helemáál overbodig. Immers na 10 jaar ( cq. 15 jaar, cq. 20 jaar ) is al 49 % ( cq. 69 %, cq. 85 % ) van de totaal betaalde rente betaald!

Bovendien worden ( na 10 jaar ) rente-mutaties, ten gevolge van **rente-dempingen**, *aanzienlijk* bepérkt.

5 ) Bij een kórttere RVP ( dus lágere rentevoet ! ) neemt bij de Annuiteit-hypothek de hypotheekschuld snéller af dan bij een hógere rentevoet...

Door deze hógere aflossingen overschrijdt men éérder de grens waar *beneden* een lágere renterisico-klasse geldt. Dus *verlaging* van de rente-opslag én van het actuele rentepercentage.

## Informatie via grafieken.

### Grafiek R1.

U ziet hierin de ( geringe ) invloed van de hoogte van het rente-percentage op de RENTE-fractie. Hoe lágere de rentevoet, hoe hógere de RENTE-fractie!

### Grafiek R2.

DISCONTO-percentage = reken-rentevoet: ten behoeve van de *jaarlijkse* correcties voor de geld-ontwaarding.

NOMINAAL (  $j = 0\%$ /jaar ) wil zeggen: géén invloed van de geld-ontwaarding.

Voor de mééste Nederlanders geldt:  $3,5 \leq j \leq 4,5\%$ /jaar.

Hoe hógere de *belastbare* som: hoe lágere de actuele waarde van  $j$ .

Hierin toon ik u: de invloed van het DISCONTO-percentage (  $j$  ) op de hoogte van de RENTE-fractie.

Jaar	$j = 0\%$ /jaar	$j = 2\%$ /jaar	$j = 4\%$ /jaar
10	49,07 %	55,10 %	60,75 %
15	69,18 %	74,51 %	79,14 %
20	85,20 %	88,52 %	91,20 %