

Casus **A.** >>>>>> **AFLOSSINGSVRIJE** hypotheek. RVP = **20** jaar, P = **0** %

RVP1 = 10 jaar ($i_1 = 2,58$ %/jaar); RVP2 = **20** jaar ($i_2 = 3,30$ %/jaar).
OBVION: RVP1 = 10 jaar ($i_1 = 1,94$ %/jaar); RVP2 = **20** jaar ($i_2 = 2,68$ %/jaar).

U haalt uw hypotheek door ná **15** jaar.

U heeft dan *bruto* tevél aan rente betaald:

- 1) *gemiddeld*: $200.000 * (3,30 - 2,58)\% / 100 * (15 - 10)$ jaar = 7.200 Euro,
- 2) OBVION: $200.000 * (2,68 - 1,94)\% / 100 * (15 - 10)$ jaar = 7.400 Euro.

Casus **B.** >>>>>> **AFLOSSINGSVRIJE** hypotheek. RVP = **30** jaar, P = **0** %

RVP1 = 10 jaar ($i_1 = 2,58$ %/jaar); RVP2 = **30** jaar ($i_2 = 3,80$ %/jaar).
OBVION: RVP1 = 10 jaar ($i_1 = 1,94$ %/jaar); RVP2 = **30** jaar ($i_2 = 3,60$ %/jaar).

U haalt uw hypotheek door ná **15** jaar.

U heeft dan *bruto* tevél aan rente betaald:

- 1) *gemiddeld*: $200.000 * (3,80 - 2,58)\% / 100 * (15 - 10)$ jaar = 12.200 Euro,
- 2) OBVION: $200.000 * (3,60 - 1,94)\% / 100 * (15 - 10)$ jaar = 16.600 Euro.

Gevolgen van de keuze van de rentevaste periode (RVP).

- 1) De Hypotheekshop (eind week 14, in 2017): rentevoet (mét NHG).
RVP = 5 jaar: rentevoet = 1,67 %/jaar,
RVP = 10 jaar: rentevoet = 1,90 %/jaar,
RVP = 20 jaar: rentevoet = 2,56 %/jaar,
RVP = 30 jaar: rentevoet = 3,11 %/jaar.

2) De Hypotheker.

Volgens deze organisatie kiezen steeds méér hypotheekgevers (zowel starters als doorstromers) bewust voor stabiele hypotheeklasten, gedurende de looptijd van de hypotheek!
Opvallend bij “De Hypotheker” is dat dáár iets meer dan 50% kiest voor RVP = 20 jaar. Bij de HDN (Hypotheek Data Netwerk) is dat 40,6 %.
Kennelijk wordt bij “De Hypotheker” deze 20 jaars rente zwáár aanbevolen (zónder op de *éxtra risico* 's te wijzen ?)!

Váák reageren hypotheekgevers *rationeel* helemaal fout!

- 1) Toen in oktober 1981 de *maximale* hypotheekrentevoet van **13,6** %/jaar (bron: VEH) bereikte, zetten véle hypotheekgevers de hypotheekrentevoet voor RVP = **30** jaar vast, uit vrees voor vérdere rentestijging(en)..
Dat was helemaal fout: men had de rentevoet **VARIABEL** moeten maken!
Immers de *gemiddelde* hypotheekrente was (in 4 jaar tijds) gezakt van:

- 1) oktober 1981: 11,22 %/jaar (maximum, bron: CBS),
- 2) oktober 1985: 7,54 %/jaar.

2) Nu de hypotheekrente-percentages zéér fors zijn gedaald (in 2015/2016: circa 35 %), zet men *massaal* de rente voor RVP = 20 jaar (cq. RVP = 30 jaar) vast!

De Nederlandse **inflatie** is gedaald van: 1,80 %/jaar (februari 2017) naar 1,13 %/jaar (maart 2017). Er bestaat een grote káns dat de hypotheekrentevoet niet (fors) gaat stijgen. Te meer daar de jongste 10 jarige Staatslening nog steeds láág is (er is hiertussen een goede *correlatie*)!

De *kans* bestaat dat de kapitaalkrachtige **GOOGLE** (reeds actief in Engeland) tévens in Nederland actief wordt in onze hypotheekmarkt?! Dan krijgen de banken er een zéér gróte concurrent erbij. Met als gevolg dat de hypotheekrente (fors) gaat dalen!

Heeft men de eigen hypotheek voor RVP = 20 jaar (cq. RVP = 30 jaar) vastgezet, dan moet men een zeer fórse BOETERente betalen, om deze (fors) verláágde rentevoet te kunnen verwerven!

Grafieken C1 t/m. C8.

>>>>> AFLOSSINGSVRIJE hypotheek. H = hoofdsom = 200.000 Euro.

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

re2 = DAG-rentevoet = REFERENTIE-rentevoet.

Grafiek C1.

Bij gekozen RVP (rentevaste periode) op de horizontale as (re1 = 5,5 %/jaar), leest men af:

- 1) RVP = 20 jaar, re2 = 3,5 %/jaar: bruto CW(boete) = 20,98 % van H,
re2 = 2,0 %/jaar: bruto CW(boete) = 40,79 % van H.

- 2) RVP = 30 jaar, re2 = 3,5 %/jaar: bruto CW(boete) = 30 % van H,
re2 = 2,0 %/jaar: bruto CW(boete) = 62 % van H.

Grafiek C2.

Bij gekozen RVP (rentevaste periode) op de horizontale as (re1 = 5,5 %/jaar), leest men af:

- 1) RVP = 20 jaar, re2 = 3,5 %/jaar: netto CW(boete) = 12,17 % van H,
re2 = 2,0 %/jaar: netto CW(boete) = 23,66 % van H.

- 2) RVP = 30 jaar, re2 = 3,5 %/jaar: netto CW(boete) = 17,2 % van H,
re2 = 2,0 %/jaar: netto CW(boete) = 36,0 % van H.

Grafiek C3. RVP = 10 jaar.

Er is een *lineaire* afhankelijkheid van de CW(Boete) en $re_2 = \text{Dag-rentevoet} = 2,5 \%$ /jaar

Hierbij geldt:

- 1) bruto CW(Boete) = 25,5 mille Euro (increment = 877 Euro/0,1 %),
- 2) netto CW(Boete) = 14,7 mille Euro (increment = 509 Euro/0,1 %).

Increment = *lineaire* toename: per 0,1 %/jaar toename in re_2 .

Grafiek C4. RVP = 15 jaar.

Er is een *lineaire* afhankelijkheid van de CW(Boete) en $re_2 = \text{Dag-rentevoet} = 2,5 \%$ /jaar

Hierbij geldt:

- 1) bruto CW(Boete) = 47,8 mille Euro (increment = 1.701 Euro/0,1 %),
- 2) netto CW(Boete) = 27,8 mille Euro (increment = 986 Euro/0,1 %).

Grafiek C5. RVP = 20 jaar.

Er is een *lineaire* afhankelijkheid van de CW(Boete) en $re_2 = \text{Dag-rentevoet} = 2,5 \%$ /jaar

Hierbij geldt:

- 1) bruto CW(Boete) = 67,4 mille Euro (increment = 2.479 Euro/0,1 %),
- 2) netto CW(Boete) = 39,0 mille Euro (increment = 1.438 Euro/0,1 %).

Grafiek C6. RVP = 30 jaar.

Er is een *lineaire* afhankelijkheid van de CW(Boete) en $re_2 = \text{Dag-rentevoet} = 2,5 \%$ /jaar

Hierbij geldt:

- 1) bruto CW(Boete) = 100 mille Euro (increment = 3.844 Euro/0,1 %),
- 2) netto CW(Boete) = 58 mille Euro (increment = 2.229 Euro/0,1 %).

Grafiek C7. RVP = 10 t/m. 30 jaar. P = 0 % (bruto).

Boetevrije percentage = $p = 10 \%$ (mbt. *oorspronkelijke* hoofdsom).

Opheffen na N = 5 jaar. **AFLOSSINGSVRIJE** hypotheek.

Bij een DAG-rente = $re_2 = 2,0 \%$ /jaar geldt:

- 1) RVP = 10 jaar: bruto CW(Boete) = 29.952 Euro,
- 2) RVP = 20 jaar: bruto CW(Boete) = 81.583 Euro,
- 3) RVP = 30 jaar: bruto CW(Boete) = 123.862 Euro.

Grafiek C8. RVP = 10 t/m. 30 jaar. P = 42 % (netto).

Boetevrije percentage = $p = 10 \%$ (mbt. *oorspronkelijke* hoofdsom).

Opheffen na N = 5 jaar. **AFLOSSINGSVRIJE** hypotheek.

Bij een DAG-rente = $re_2 = 2,0 \%$ /jaar geldt:

- 1) RVP = 10 jaar: netto CW(Boete) = 17.372 Euro,
- 2) RVP = 20 jaar: netto CW(Boete) = 47.318 Euro,
- 3) RVP = 30 jaar: netto CW(Boete) = 71.840 Euro.

CONCLUSIES.

- 1) Een RVP = **10** jaar wordt (en terecht) zéér veel gekozen.
- 2) Uw keuze voor RVP = **20** jaar (in plaats van: RVP = 10 jaar) betekent:
 - 1) circa **0,7 %**/jaar hógere rentevoet,
 - 2) zéér grote *bruto* BOETErrente (**2,55** maal gróter)!
 - 3) een duidelijk niet-volmaak risico,
 - 4) zeer lánge *blokkade* van de rentevoeten: bij alsmaar dálende rentevoeten.
- 3) Uw keuze voor RVP = **30** jaar (in plaats van RVP = 10 jaar) betekent:
 - 1) circa **1,5 %**/jaar hógere rentevoet,
 - 2) zéér grote *bruto* BOETErrente (**3,66** maal gróter)!
 - 3) zeer lánge *blokkade* van de rentevoeten: bij alsmaar dálende rentevoeten.
- 4) Zouden de hypotheekrente-percentages nóg *lager* worden, dan wordt daarmee de BOETErrente versterkt *groter* (bij 0,1 % lágere rente-verschil = circa 880 á 3.850 Euro éxtra *bruto* BOETErrente).
- 5) Bij een ANNUITEIT-hypotheek 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 totale rente betaald!
Bovendien worden (na 10 jaar) rente-mutaties, ten gevolge van rente-dempingen, *aanzienlijk* bepérkt.

SAMENVATTING.

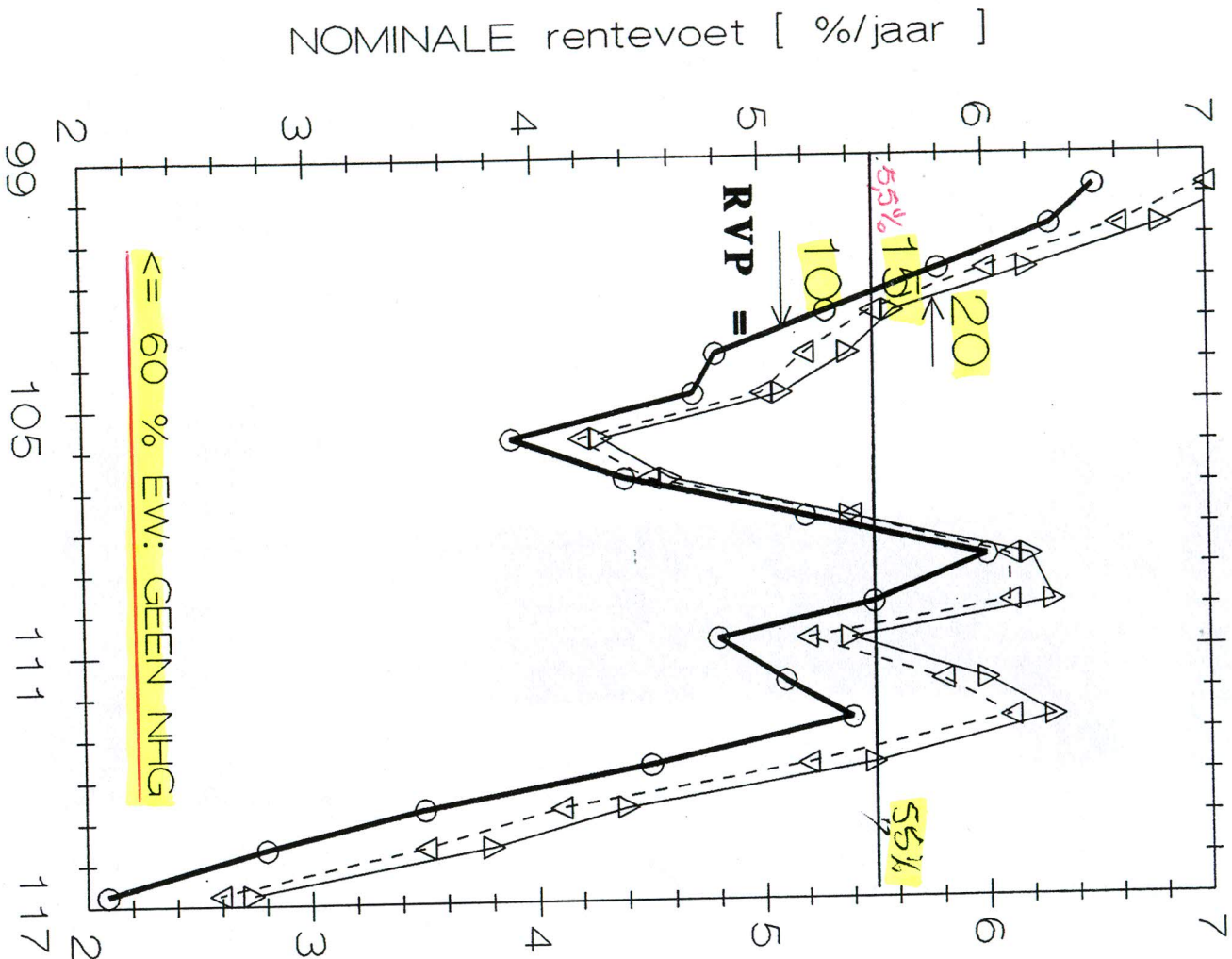
- 1) De actuele hypotheek-rentevoeten zijn in ruim 2 jaar met ruim **40 %** gedaald. Heeft men voor zekerheid gekozen en daarbij de hypotheek-rentevoet (zeer) lánge vastgelegd, dan moet men nu een zéér forse (bruto) BOETErrente betalen!
- 2) De doorsnee-hypotheek loopt géén 20 jaar, maar *gemiddeld* circa **11** jaar (zie: mijn grafiek D). **Niet-volmaak risico.**
Want we verhuizen, emigreren, scheiden, overlijden, sluiten over en lossen éxtra af.
⇒ Na 15 jaar (cq. 20 jaar) is al 65 % (cq. **80 %**) van álle hypotheeken opgeheven!
- 3) Uit mijn eigen *wiskundige* correlatie tussen: de 10-jarige Staatslening-rente en de *gemiddelde* hypotheek-rentevoet, blijkt dat er een duidelijk *dalend* verloop is van de hypotheek-rentevoeten bij *dalende* 10-jarige Staatslening-rentevoeten!
- 4) **Onder invloed van de stérk gedaalde ECB-rentevoeten, treden alsmaar dálende** hypotheek-rentevoeten op! Wanneer treedt er hierin een duidelijke rente-*omslag* op?

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

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

Rente-scenario

R₁



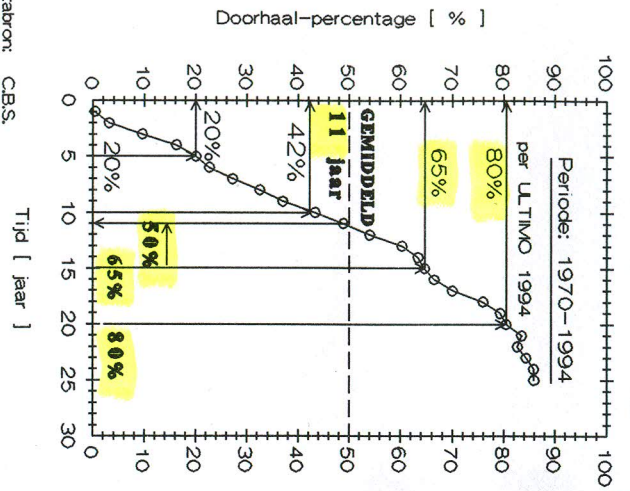
ULTIMO Jaartal (tov. 1900)

<= 60 % EW: GEEN NHG

H.A.K.O. OTTEN
Hypotheek-SPECIALIST
Ing P.M.J. Otten
Lindenhof 66 - WEERT (L.)
Tel. 0495 - 542230
58.5943

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

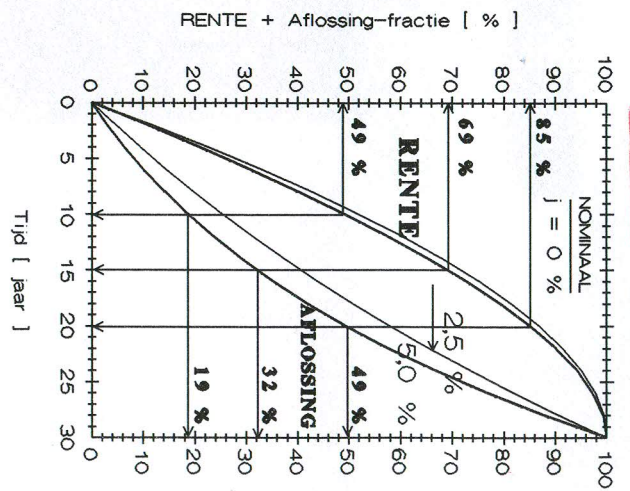
(D)



Databron: CBS.

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

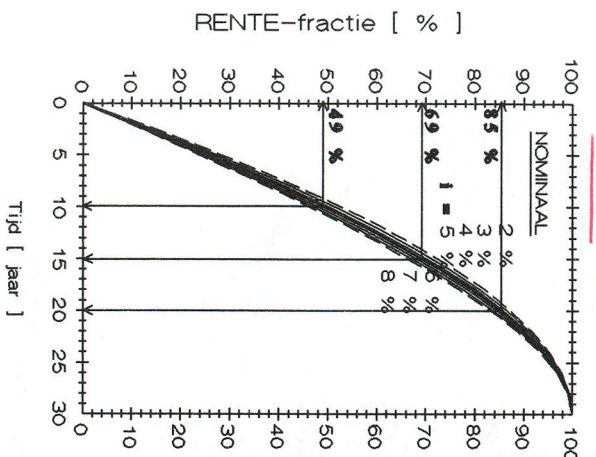
(E)



Looptijd = m = 30 jaar

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

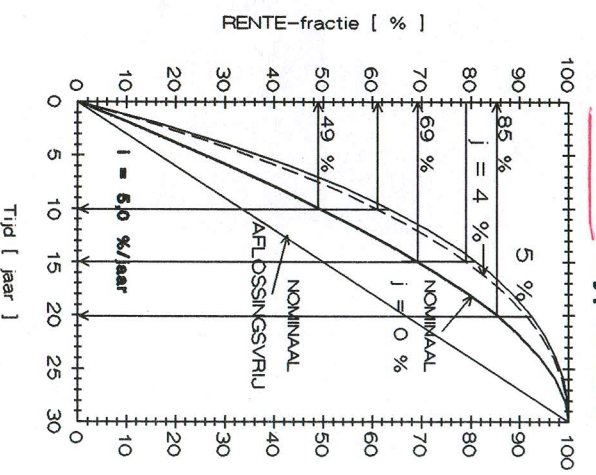
(R1)



Looptijd = m = 30 jaar

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

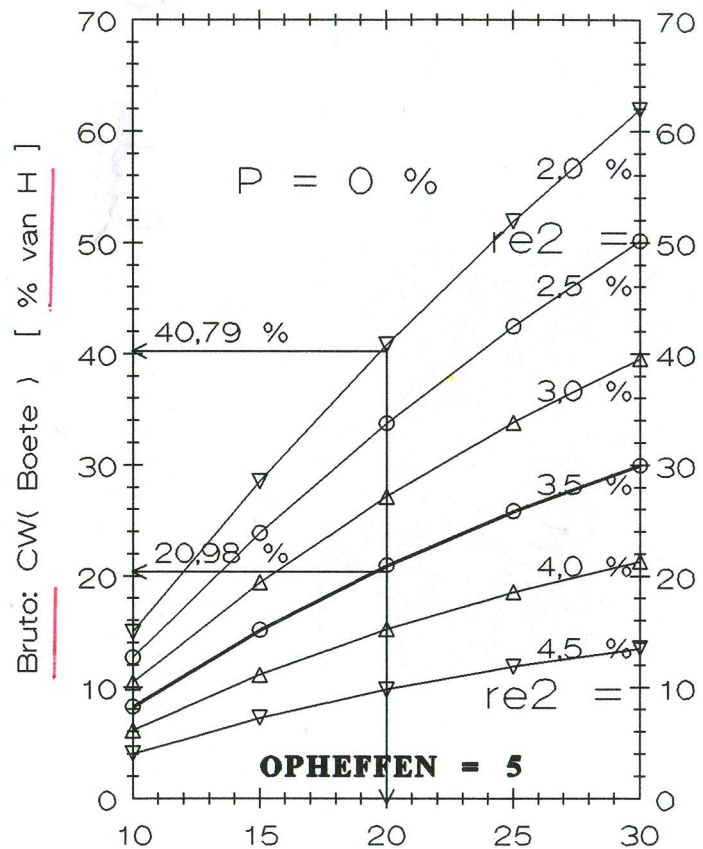
(R2)



Looptijd = m = 30 jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
AFLOSSINGSVRIJ

C1



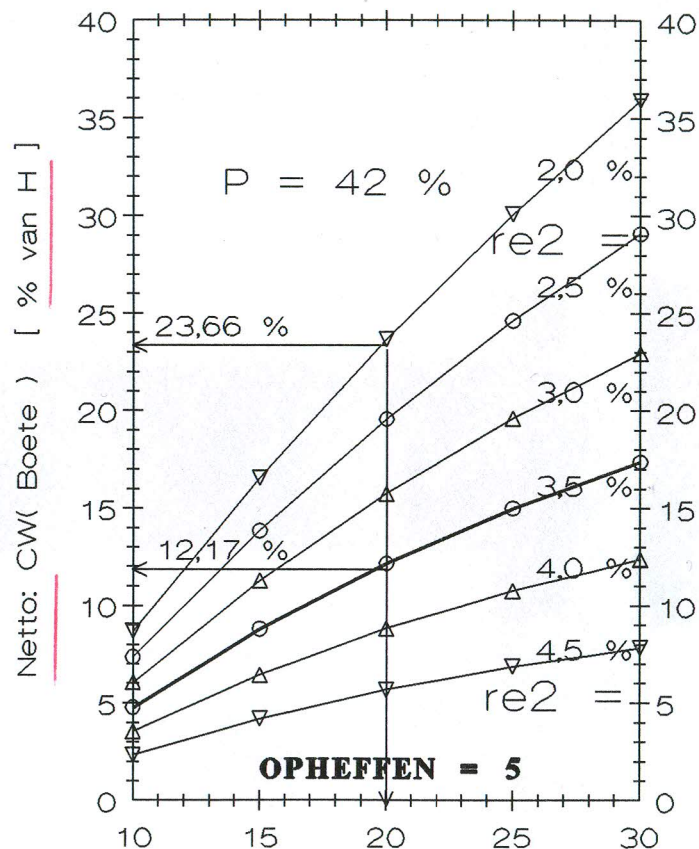
RVP = Rentevast-periode [jaar]

H = Euro, re1 = 5,5 %

DAG-rente = re2 = %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
AFLOSSINGSVRIJ

C2

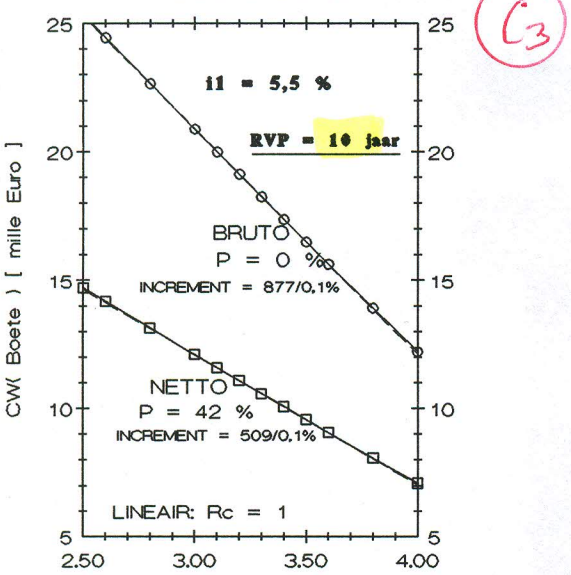


RVP = Rentevast-periode [jaar]

H = Euro, re1 = 5,5 %

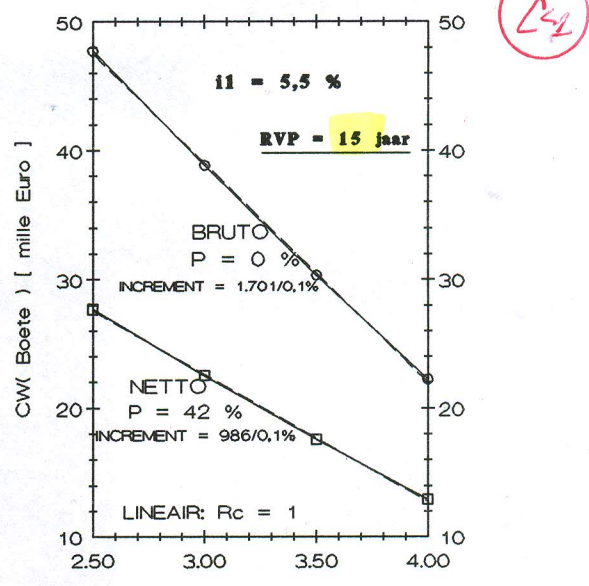
DAG-rente = re2 = %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
AFLOSSINGSVRIJ



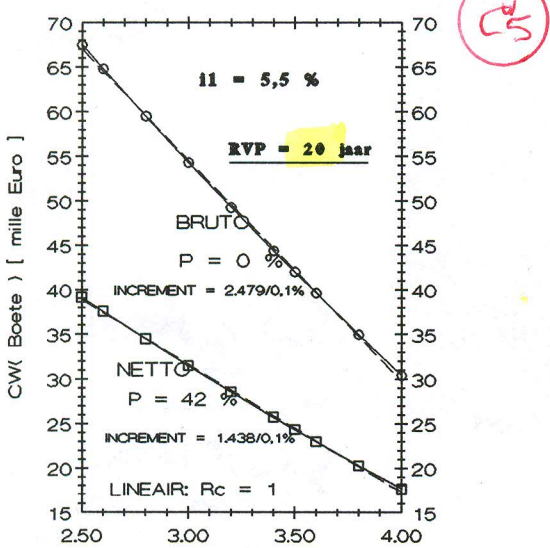
re2 = DAG-rentevoet [%/jaar]
H = 200.000 Euro
p = 10 % = boetevrij, N = 5 jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
AFLOSSINGSVRIJ



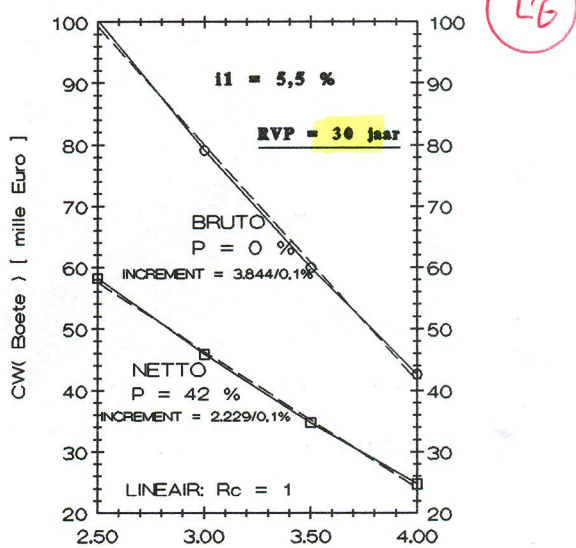
re2 = DAG-rentevoet [%/jaar]
H = 200.000 Euro
p = 10 % = boetevrij, N = 5 jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
AFLOSSINGSVRIJ



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

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
AFLOSSINGSVRIJ

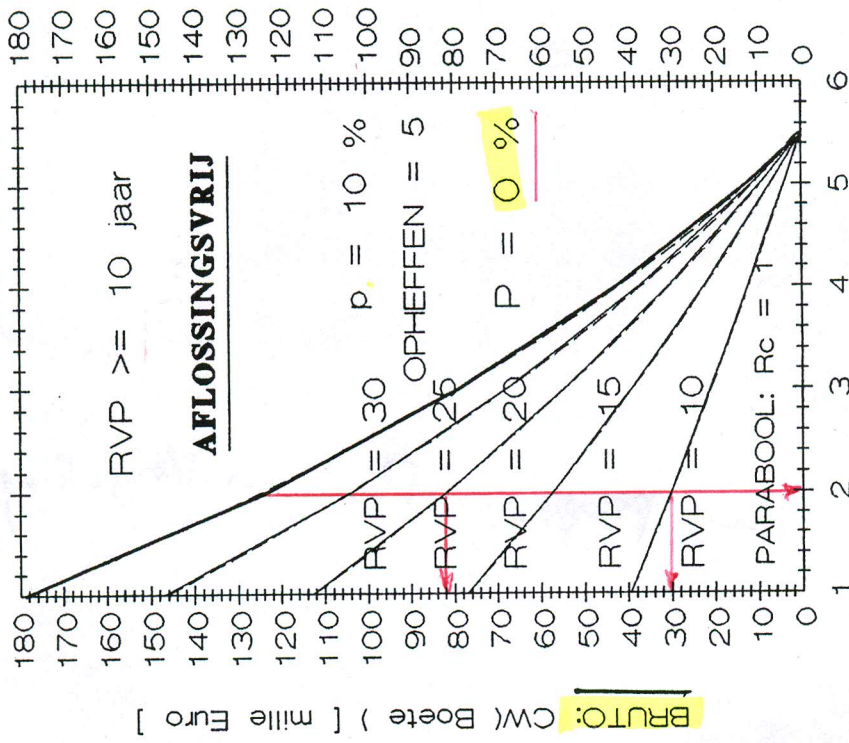


re2 = DAG-rentevoet [%/jaar]
H = 200.000 Euro
p = 10 % = boetevrij, N = 5 jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

CW(Boete)

C9



re2 = DAG-Rentevoet [%/jaar]

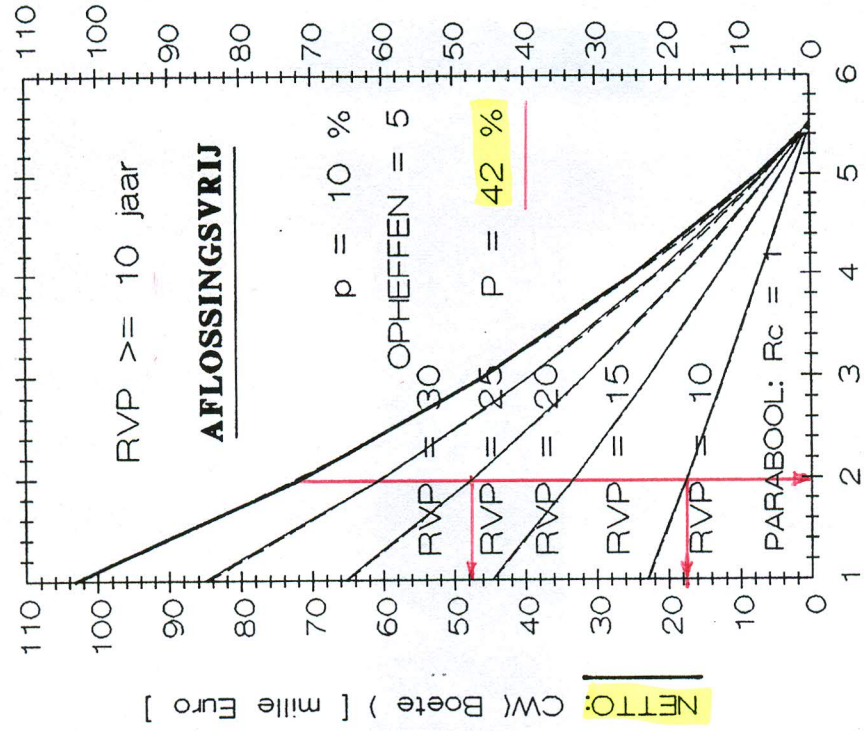
H = 200.000 Euro

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

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

CW(Boete)

C8



re2 = DAG-Rentevoet [%/jaar]

H = 200.000 Euro

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