

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

Weert, 06 augustus 2019

Titel: 10 jarige óf 20 jarige óf 30 jarige rentevaste looptijd?

Sub-titel: Wilt u óók profiteren van de huidige zéér lage hypotheekrentes?

Niemand kan de renteontwikkelingen op lánge termijn *nauwkeurig* voorspellen!
Of de hypotheekrentes in de toekomst stijgen óf dalen, is door niemand *betrouwbaar* te voorspellen!

Welke rentevaste periode (RVP) moet u kiezen: een kórte, een middellánge óf een lánge rentelooptijd?

Hoe lang moet u uw hypotheekrente vastzetten?

U heeft (helaas) géén glazen bol om in de toekomst te kunnen kijken!

Huizenbezitters staan, bij het aangaan (óf de verlenging) van hun hypotheek, voor de keuze: wélke RVP moet men kiezen.

Rekenvoorbeeld.

Stel: u heeft een *Aflossingsvrije* hypotheek van $H = 200.000$ Euro.

Met RVP = **10** jaar en rentepercentage = $re = 1,9$ %/jaar geldt dan (in 10 jaar):
totale (BRUTO) rente = $200.000 * 1,9\%/100 * 10$ jaar = 38.000 Euro.

Met RVP = **20** jaar en rentepercentage = $re = 2,5$ %/jaar geldt dan (in 10 jaar):
totale (BRUTO) rente = $200.000 * 2,5\%/100 * 10$ jaar = 50.000 Euro.

Bij RVP = 20 jaar heeft u dan: $50.000 - 38.000 = 12.000$ Euro (BRUTO) tevéél aan hypotheekrente betaald! Dit éxtra rentebedrag had u béter aan **éxtra aflossing** kunnen besteden, tóch?!

Met RVP = **30** jaar en rentepercentage = $re = 3,0$ %/jaar geldt dan (in 10 jaar):
totale (BRUTO) rente = $200.000 * 3,0\%/100 * 10$ jaar = 60.000 Euro.

Bij RVP = 30 jaar heeft u dan: $60.000 - 38.000 = 22.000$ Euro (BRUTO) tevéél aan hypotheekrente betaald! Dit éxtra rentebedrag had u béter aan **éxtra aflossing** kunnen besteden, tóch?!

In mijn eigen onderzoek naar de hoogte van de hypotheekrente (bij gekozen RVP), heb ik 15 *gerenommeerde* geld-verstreckers geselecteerd.

Gemiddeld geldt (met NHG, per 6-4-2019): NHG = Nationale Hypotheek Garantie:

- 1) RVP = 10 jaar: $re_1 = 1,75$ %/jaar,
- 2) RVP = 20 jaar: $re_2 = 2,37$ %/jaar,
- 3) RVP = 30 jaar: $re_3 = 3,00$ %/jaar.

Keuze: RVP = 20 jaar, óf RVP = 30 jaar.

Een lánkere RVP zorgt voor hógere rentelasten, wat een verlaging van de *maximale* hypotheekbedrag betekent.

Het *gemiddelde* rente-verschil (ten opzichte van: RVP = 10 jaar) bedraagt:

- 1) RVP = 20 jaar: $V1 = 2,37 - 1,75 = 0,62$ %/jaar (dúúrder),
- 2) RVP = 30 jaar: $V2 = 3,00 - 1,75 = 1,25$ %/jaar (dúúrder).

Stel: u heeft een *Aflossingsvrije* hypotheek van $H = 200.000$ Euro.

- 1) Extra rente: RVP = 20 jaar: $200.000 * 0,62\%/100 * 20$ jaar = **24.800** Euro,
- 2) Extra rente: RVP = 30 jaar: $200.000 * 1,25\%/100 * 30$ jaar = **75.000** Euro.

Lánglopende hypotheekrentes steeds populairder!
Huizenkopers kiezen, bij het afsluiten van hun hypotheek,
steeds méér voor **zekerheid én stabiliteit**.

Uit cijfers van **Hypotheek Data Netwerk (= HDN)** blijkt dat hypotheek met een RVP = **30** jaar flink aan *populariteit* winnen (factor = 10,44: jan. 2015 t/m. jan. 2019)!

Momenteel kiezen hypotheekgevers voor:

- 1) RVP = 10 jaar: 36 % van het totaal,
- 2) RVP = 20 jaar: 40 % van het totaal,
- 3) RVP = 30 jaar: 15 % van het totaal (zie mijn grafiek: V2).

De onderliggende gedachte hierbij is: het huidige (zeer láge) hypotheekrente-percentages **MEENEMEN** naar de nieuwe koopwoning!

Wat is de meeneem-regeling?

De meeneem-regeling (= verhuis-regeling) maakt het mogelijk, om een aantal kenmerken van uw *huidige* hypotheek mee te nemen, wanneer u naar een ándere koopwoning verhuist!

Deze kenmerken zijn:

- 1) huidige láge hypotheekrente-percentages,
- 2) huidige hypotheekbedrag,
- 3) de eind-datum van uw huidige hypotheek,
- 4) de rente-herzieningsdatum (= het einde van uw huidige RVP),
- 5) de huidige aflossingsvorm.

Men krijgt dan wél te maken met verschillende: leningdelen, looptijden én RVP's.
Deze **meeneem**-regeling blijkt slechts in **3 á 5 %** van álle hypotheek te worden toegepast!

Rente-invloed en maximale hypotheekbedrag.

Basis: NIBUD-normen 2019, EEN-verdiener, NIET-AOW gerechtigd.

Referentie: ANNUITEIT-hypotheek (ten behoeve van *maximale* hypotheek = Hmax).

BRUTO-inkomen = BI = 50.000 Euro/jaar.

Factor = Hmax / BI;

Financieringslast-percentagte = FLP = bruto lasten / bruto inkomen * 100 %.

- 1) Rente = 2,5 %: Hmax = 221.451 (factor = 4,43; FLP = 21,0 %),
- 2) Rente = 5,0 %: Hmax = 209.567 (factor = 4,19; FLP = 27,0 %): TOETS-rente,
- 3) Rente = 3,2 %: Hmax = 226.414 (factor = 4,53; FLP = 23,5 %): RVP = **20** jaar,
- 4) Rente = 3,7 %: Hmax = 221.784 (factor = 4,44; FLP = 24,5 %): RVP = **30** jaar.

Stel: u kiest voor een RVP = **10** jaar.

U wilt verbouwen (of verhuizen) en uw resterende RVP is *kórter* dan 10 jaar.

Uw geld-verstrekker kán dan rekenen met de TOETS-rente = **5** %/jaar (in plaats van de actuele *lágere* hypotheekrente)! Het *maximale* hypotheekbedrag voor uw verbouwing wordt dan beduidend lágér...

Ook bij een *verhuizing* kan uw geld-verstrekker met de TOETS-rente = **5** %/jaar rekenen. Hierbij wordt de *maximale* hypotheek voor uw nieuwe koopwoning beduidend lágér!

De onderlinge verschillen in hypotheekrente-percentages toon ik u duidelijk in mijn grafiek **R2**.

Het *gemiddelde* rentetarief van 15 gerenommeerde Nederlandse geld-verstrekkers is:

- 1) VARIABEL: 1,70 +/- 0,25 %/jaar,
- 2) RVP = 10 jaar: 1,75 +/- 0,25 %/jaar,
- 3) RVP = 20 jaar: 2,35 +/- 0,15 %/jaar,
- 4) RVP = 30 jaar: 3,00 +/- 0,50 %/jaar.

Het is opvallend dat voor RVP = **20** jaar geldt:

- 1) *constant* gemiddelde = 2,35%/jaar,
- 2) ondergrens = 2,25 %/jaar,
- 3) bovengrens = 2,55 %/jaar,

Voor RVP = **30** jaar zijn de onderliggende verschillen zeer fórs (3,00 +/- 0,50 %/jaar)!

Het verschil tussen RVP = 10 jaar en RVP = **20** jaar bedraagt *gemiddeld*: 2,35 – 1,75 = 0,60 %/jaar. Vandaar dat men steeds méér kiest voor RVP = 20 jaar

(in plaats van RVP = 10 jaar)....

Beide RVP's (RVP = 10 jaar: 36 %; RVP = 20 jaar: 40 %) vormen tezamen **76 %** van álle *nieuwe* hypotheeken (zie mijn grafiek R3)!

Invloed van de geld-ontwaarding op Baten én Lasten.

Láng vastzetten van uw hypotheek (bijvoorbeeld: RVP = **30** jaar), heeft ook een fóns nadeel. Moet u uw hypotheek (door omstandigheden) éérder stopzetten, dan volgt een fónse BOETE-rente. Bij een huidige rente = 2,5%/jaar een een renteverskil = 3,0 jaar, dan kan deze BOETE-rente oplopen tot **100.306** Euro. Zie mijn tabel B1 (pag. 5).

Mevrouw drs. ing. Erica Verdegaal: nieuwe risico's bij **20** jaar rentevast:

- 1) fóns hógere rentelasten (circa **0,7** %/jaar hóger hypotheekrente-percentege),
- 2) gemiste rentevoet-korting (ivm. renterisico-klassen),
- 3) niet-volmaak risico (ivm. voortijdig opheffen hypotheek),
- 4) risico's ivm. verdere hypotheekrente-percentege 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, cq. erfenis, loterijlot**. Gevolg: **niet-volmaak risico**. Na 15 jaar (cq. 20 jaar) is al 65 % (cq. 80 %) van álle hypotheeken opgeheven!”.
Einde citaat.

Uw keuze voor een lángere RVP kent 3 gróte NADELEN:

- 1) fóns éxtra rentelasten,
- 2) zéér grote (bruto) BOETE-rente,
- 3) zeer lánge *blokkade* van de rentevoeten: bij alsmáar dákende 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 á 6 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 % (mbt. *oorspronkelijke* hoofdsom),

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

Tabel B1.

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

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 **B1** blijkt: de enorme toename van de CW(Boete): *parabolisch*, met toenemende RVP en afnemende rentevoeten! Zie: grafiek C1 + C2.

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
GEMIDD.:	1,84	2,55	3,15	3,66

Fórsa *extra* BOETE-rente bij lánge RVP's (RVP \geq 20 jaar).

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

1) RVP = **20** jaar (ten opzichte van RVP = 10 jaar): tabel B1.

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

netto: extra CW(Boete) = 47.318 – 17.372 = 29.947 Euro (= +172.4 %).

2) RVP = **30** jaar (ten opzichte van RVP = 10 jaar): tabel B1.

bruto: extra CW(Boete) = 123.862 – 29.952 = 93.911 Euro (= +313,5 %),

netto: extra CW(Boete) = 71.840 – 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 tónemende RVP-waarden.

Zie: grafiek C1 + C2.

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 gelukkig 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 fórsa (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 forse *bruto* BOETErrente 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 déze 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 (óók door mijzelf)!

In deze zéér extreme situatie zou het hypotheekrente-percentagē al gauw 1,2 á 1,5 %/jaar láger 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 *láger* hypotheekrente-percentagē wil!!

Wanneer is een BOETE-rente NIET van toepassing?!

- 1) (meestal) bij VERKOOP van uw koopwoning,
- 2) aan het eind van uw RVP,
- 3) bij **VARIABLE** rente (géén mislopen van rente: door de geld-verstrekker)!!
- 4) als het huidige rentepercentage - bij een soortgelijke hypotheek -, bij uw geld-verstrekker *hóger* is dan uw huidige hypotheekrente-percentagē,
- 5) bij overlijden (van uzelf of uw partner),
- 6) terugbetalen op het *einde* van de looptijd van uw hypotheek.

Invloed van de geld-ontwaarding op Baten én Lasten.

In de afgelopen periode: 1 januari 2002 tót 1 januari 2019 is de Nederlandse prijsstijging: te weten 32,5 %. Uit mijn grafieken P1 + P2 (van in totaal: ruim circa 19.500 stuks), blijkt dat de prijsstijging hierbij nagenoeg lineair in de tijd tóeneemt.

Hierin bedraagt mijn correlatie-coëfficiënt = $R_c = 0,9957$ (= *wiskundige* maatstaf voor de afwijkingen tussen het wiskundige model en de meet-waarden).

De betreffende *wiskundige* correlatie is *goed* als geldt: $R_c \geq 0,95$.
Een $R_c \geq 0,99$ geeft een *zéér* goede correlatie!

Lineaire *extrapolatie* over de komende 2 jaren, geeft een *totale* prijsstijging van 37 % (vanaf 1 januari 2002 tót ultimo 2020).

Waar men per 1 januari 2002 voor 100 Euro nog een vólle winkelwagen met levensmiddelen kon kopen, kan men - voor de *huidige* 100 Euro -, nog slechts $\frac{3}{4}$ -winkelwagen - voor dezelfde goederen, in dezelfde winkel -, kopen. Gevolg: voor álle goederen moet men dan véél meer betalen....

Toepassing van het begrip: DISCONTEREN.

Ook bij een hypotheek vallen de Kosten én Baten zélden precies gelijk in de tijd... Om deze Kosten én Baten goed te kunnen vergelijken, worden alle Kosten én Baten teruggerekend naar het moment dat de hypotheek start (het zogenaamde: Basisjaar). Dit terugrekenen van álle toekomstige Kosten én Baten naar het Basisjaar wordt DISCONTEREN genoemd.

Alle Euro's in de *toekomst* worden teruggerekend naar het heden, met een vast percentage: het zogenaamde disconto-percentage ($= j$). Zie mijn **BIJLAGE!**

De waarde van álle *toekomstige* Kosten én Baten van de hypotheek in het **Basisjaar**, noemt men: HUIDIGE Waarde (= CONTANTE Waarde = CW).

Per 1 april 2016 geldt voor de Nederlandse Overheid:

discontovoet = **3,0** %/jaar (risicovrije discontovoet = 0 %; risico-opslag = 3,0 %/jaar).

Voor Onderwijs-projecten dient men te rekenen met een discontovoet = **5,0** %/jaar.

Bij **financiële analyses** moet men óók *jaarlijks* corrigeren voor de geld-ontwaarding (CW = CONTANTE Waarden-analyse).

Van de huidige circa 15.000 hypotheekadviseurs is er **geen één** die deze UNIEKE CW-methodiek toepast!!

Een enkeling rekent wél met **2,0** %/jaar inflatie, doch past deze in het EERSTE jaar NIET toe (óók dán is er 2,0 %/jaar inflatie)!!

Kijkt u maar eens op *internet*. U ziet dan hierover TWEE artikelen van mij persoonlijk!

>>>>> **Professor dr. R. BANNINK** heeft over **DISCONTEREN** een zéér uitgebreid artikel geschreven in INTERMEDIAR (14 december 1973) van **10** A4-pagina's!!

Zijn UNIEKE formule voor het bepalen van het zogenoemde DISCONTO-percentage (= reken-rentevoet) luidt: **$j = \text{inflatie} + \text{NETTO-rentevoet}$** .

De *gemiddelde* **inflatie** (over de láátste 5: **30**-jarige perioden) = **2,0** %/jaar.

Bij een *marginaal* fiscaal percentage = $P = 40$ % (cq. 50 %) en een rentepercentage = $re = 2,5$ %/jaar, geldt dan:

$$j = 2,0 + 2,5\% * (1 - 40\%/100) = 2,0 + 1,50 = 3,50 \text{ \%/jaar,}$$

$$j = 2,0 + 2,5\% * (1 - 50\%/100) = 2,0 + 1,25 = 3,25 \text{ \%/jaar,}$$

$$j = 2,0 + 5,0\% * (1 - 50\%/100) = 2,0 + 2,50 = 4,50 \text{ \%/jaar.}$$

Voor P = 40 % en re = 2,5 á 5,0 %/jaar geldt dan (gemiddeld): j = **4,5** %/jaar.
 Voor P = 50 % en re = 2,5 á 5,0 %/jaar geldt dan (gemiddeld): j = **3,5** %/jaar.

Toepassing van de CONTANTE Waarde.

NOMINALE Waarde = $X_n = 1.000$ Euro (j = **0** %/jaar = géén *jaarlijkse* correctie voor de geld-ontwaarding).

CW30 = CONTANTE Waarde (ten tijde N = 30 jaar: *achteraf* gerekend).

- 1) j = 2 %/jaar: $CW30 = 1.000 / 1,020^{30} = 1.000 / 1.811 = 552$ Euro,
- 2) j = 3 %/jaar: $CW30 = 1.000 / 1,030^{30} = 1.000 / 2.427 = 412$ Euro,
- 3) j = 4 %/jaar: $CW30 = 1.000 / 1,040^{30} = 1.000 / 3.243 = 308$ Euro,
- 4) j = 5 %/jaar: $CW30 = 1.000 / 1,050^{30} = 1.000 / 4.322 = 231$ Euro.

U ziet hieruit: dat naarmate het positieve DISCONTO-percentage (= j) gróter wordt, dat dan de CONTANTE Waarde (= CW30) *versnéld* kleiner wordt!

10 jarige óf 20 jarige óf 30 jarige rentevaste looptijd?

ADVIES: Zie vooral mijn 3 UNIEKE artikelen

(op mijn *eigen* website: **HYPOTHEKENBIJBEL.nl**):

- 1) “Hoe (on) voordelig is een **20**-jaars vaste rente?”
- 2) “Waarom u vooral géén 20 of 30 jarige rente-looptijd moet kiezen!”
 “Hoe 20 jaar (of lánger) rentevast tot een *financiële ramp* kán leiden!”
- 3) “De onvermoede consequenties van 20 én 30 jaar rentevast!”

Gewetensvraag: hoe lánge zet ik mijn hypotheekrente vast (RVP = 10 jaar, 20 jaar of 30 jaar)? Helaas: u heeft géén glazen bol om met succes in de toekomst te kijken! Waar baseert u uw rentevaste keuze op? Immers hoe lánger u uw hypotheekrente wilt vastzetten, hoe (fors) hóger uw hypotheekrente wordt.

Op financieel gebied is het afsluiten van een hypotheek misschien wél de *belangrijkste* financiële beslissing in uw leven?!

In totaal heb ik hierover 13 internet-artikelen (totaal 24 A4-pagina's) bestudeerd: méér waren er gewoonweg niet...

Nérgens vond ik de *kwantificering* van de stijging van de maandlasten, wanneer men kiest voor RVP = 20 jaar, cq. RVP = 30 jaar (ten opzichte van RVP = 10 jaar)!

Als hypotheek-SPECIALIST (vanaf begin 1974: dus **45** jaar) heb ik hiervoor een eigen UNIEK hypotheek-programma ontwikkeld. In totaal heb ik aldus ruim **4.600** *eigen* hypotheek-programma's ontwikkeld (over ieder denkbaar hypotheek-onderwerp) en ruim circa **19.500** *eigen* (hypotheek) grafieken!

Dit UNIEKE *eigen* hypotheekprogramma biedt de navolgende analyse-mogelijkheden:

- 1) RVP = **20** jaar (versus RVP = 10 jaar),
- 2) RVP = **30** jaar (versus RVP = 10 jaar),
- 3) hypotheekvorm: Aflossingsvrij, Annuïteit, Lineair.

Onder het *voorwendsel* van: “De komende 30 jaar kan ik rustig slapen!”
sluiten heel véél hypotheekgevers hun rente voor 20 of 30 jaar rentevast af!

De huidige hypotheekrente is al véle jaren bijzonder láág!

U denkt daarbij: “Ik zet mijn hypotheekrente voor 20 jaar (mógelijk zelfs 30 jaar)
rentevast! Mijn gekozen hypotheekrente zal waarschijnlijk toch niet veel láger worden!”
“En dan heb ik 20 jaar (of 30 jaar) hypotheekrente-rust!”

Dat is allemaal waar, doch u vergeet de 2 navolgende bezwaren:

- 1) u betaalt fors méér rente, naarmate u een lángere RVP kiest,
- 2) als u uw hypotheekverstrekker *vaarwel* zegt (er zijn véle redenen aanwezig !)
dan moet u een zeer fórse BOETE-rente (metéén én CONTANT) betalen.
Zie mijn tabel B1.

Als mógelijke redenen tot opheffen (= doorhalen)_ geldt het navolgende.

De doorsnee-hypotheek loopt namelijk géén 20 jaar, maar *gemiddeld* circa **11** jaar
(zie: mijn eigen grafiek D).

*Want we verhuizen, emigreren, scheiden, overlijden, sluiten over,
erfenis, lot uit de loterij en lossen éxtra af; in verband met erfenis, loterijlot.*

Gevolg: **niet-volmaak risico**.

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

Hieruit blijkt overduidelijk dat opheffen van uw hypotheek, een *voortijdig einde* betekent
van uw hypotheek. Met álle consequenties die hiermee samenhangen.

Te weten:

- 1) veel te véél betaalde rente,
- 2) fórse BOETE-rente,
- 3) niet mee kunnen nemen van uw huidige hypotheek met de huidige láge rente.
In de praktijk is bij slechts circa **3 á 5 %** meenemen wél mogelijk!

Hypotheekrente-percentages zijn (stérk) afhankelijk van:

- 1) de gekozen RVP,
- 2) de geld-verstrekker (rente-spreiding: circa +/- 20 á 25 %),
- 3) de actuele hypotheekvorm (Aflossingsvrij, Annuïteit en/of Lineair),
- 4) de rente-**risico** klasse: “Loan-to-**value** verhouding”
(in casu: de verhouding = hypotheekbedrag / marktwaarde = LTV-verhouding),
- 5) wél of géén NHG (= Nationale Hypotheek Garantie),

Voor RVP = **10** jaar is de hypotheekrente gedaald van 9,5 %/jaar (mei 1995)
naar 1,5 %/jaar (december 2017).

U dient echter te bedenken dat er in de loop der jaren pieken én dalen zijn opgetreden.

Fórse **rente-PIEKEN**:

1974 (9,6 %), 1981 (10,9 %), 1991 (9,2 %), 2001 (5,9 %), 2003 (4,4 %).

Fóirse **inflatie**-PIEKEN:

1975 (10,3 %), 1981 (6,8 %), 1991 (3,9 %), 2001 (4,6 %), 2003 (2,2 %).

Láágste rentelasten (grafiek R1 + R2).

Wenst u de láágste rentelasten, kies dan (voor RVP = 10 jaar) voor **OBVION**.

Datum: 27-11-2018; géén NHG; 81-100 % MW (= marktwaarde); rente = 1,92 %/jaar, ANNUITEIT-hypotheek.

Bij RVP = 22 jaar is er een *omslagpunt*: MUNT Hypotheken is dan iets goedkoper, met AEGON als directe concurrent (grafiek R1)!

Het rekenkundig *gemiddelde* van deze 6 geld-verstreckers vormt mijn *curve 7*.
Zie mijn grafieken R1 + R2.

Ten opzichte van RVP = **10** jaar (*referentie*: rente = 2,63 %/jaar) geldt:

- 1) RVP = 15 jaar: renteverskil = $3,08 - 2,63 = 0,45$ %/jaar,
- 2) RVP = 20 jaar: renteverskil = $3,26 - 2,63 = 0,63$ %/jaar,
- 3) RVP = 25 jaar: renteverskil = $3,65 - 2,63 = 1,02$ %/jaar,
- 4) RVP = 30 jaar: renteverskil = $3,80 - 2,63 = 1,17$ %/jaar.

Hoe lángter u uw hypotheekrente vastzet, des te hóger is uw rentetarief en des te hóger zijn uw hypothecaire maandlasten!

Het *gemiddelde* tarief van 15 gerenommeerde Nederlandse geld-verstreckers (per 06-04-2019) is:

- 1) RVP = 10 jaar: rente = 1,75 %/jaar (= referentie),
- 2) RVP = 20 jaar: rente = 2,37 %/jaar: éxtra rente = 0,62 %/jaar,
- 3) RVP = 30 jaar: rente = 3,00 %/jaar: éxtra rente = 1,25 %/jaar.

Voor RVP = **30** jaar: DUUURSTE geld-verstreckers:

Florius = 3,95 %/jaar, ABN-AMRO = 3,85 %/jaar, Moneyou = 3,65 %/jaar, OBVION = 3,35 %/jaar, Rabobank = 3,30 %/jaar.

Als u een RVP = **20** jaar verkiest (bóven RVP = 10 jaar), dan is de láágste rente: bij ING = 2,23 %/jaar (Centraal Beheer = 2,24 %/jaar).

Rentevaste periode: RVP = 10 jaar. Zie mijn grafiek V1. *Aflossingsvrij*.

Niemand kan *betrouwbaar* de toekomstige hypotheekrentes voorspellen!

De navolgende NOMINALE rente-SIMULATIE is door mij uitgevoerd:

- 1) t/m. 10^e jaar: re = 2,5 %/jaar,
- 2) t/m. 20^e jaar: re = 3,5 %/jaar (stijging = 40 %),
- 3) t/m. 30^e jaar: re = 4,5 %/jaar (stijging = 28,6 %),

BIJLAGE.

Begrip: DISCONTEREN (met betrekking tot de geld-ontwaarding).

Het navolgende begrip: DISCONTEREN vergt van u de nodige aandacht!

Mijn éérste publicatie in het Vakblad: “De Hypotheek Adviseur” (in februari 2014)

besloeg 6 A4-pagina’s. De titel in dit *unieke* Vakblad was: “**Reken met *reële* waarden!**”

Zie daarvoor mijn eigen unieke website: “HYPOTHEKENBIJBEL.nl”!

Mijn unieke website is in de afgelopen 12 máanden (10 juli 2018 – 10 juli 2019)

door **15.505** bezoekers bezocht. In *totaal* hebben deze bezoekers **128.452** keer

één van mijn 141 artikelen (= totaal 1.104 A4-pagina’s) bekeken!

Tijdswaarde.

Eén Euro van nú is beduidend méér waard dan de Euro over 10 jaar.

Zo óók is de Euro van over 10 jaar méér waard dan die over 20 jaar

(mits: voortdurende inflatie)!

Met andere woorden: geld in het héden heeft (bij voortdurende inflatie) een hógere waarde dan hetzelfde geldbedrag in de toekomst.

Daar waar 20 jaar geleden een bruto maandsalaris 2.500 Gulden was, wordt dit bruto maandbedrag nu in Euro’s uitgekeerd.

Eén Euro (op 1 januari 2002) was 2,20371 zoveel méér waard dan toen één Gulden!

Bedenk daarbij dat de *huidige* Euro (ultimo 2018) reeds **32,5 %** is ontwaard!

CPI (= Consumenten Prijs Index-cijfer) ultimo 2001 = 2.178,5; CPI 2018 = 2.886,8

Deze verhouding = $(2.886,8 / 2.178,5 - 1) * 100 \% = 32,5 \%/jaar$.

Er bestaat hierbij een lineaire correlatie tussen de algemene prijsstijging en de tijd.

Hierbij bedroeg de zogenaamde correlatie-coëfficiënt = $R_c = 0,9952$.

R_c is een *wiskundige* maatstaf voor de afwijkingen tussen het onderhavige wiskundige model en de actuele meetwaarden.

In mijn grafieken C1 t/m. C4 toon ik u de UNIEKE formule van

professor dr. R. BANNINK (*emeritus* hoogleraar aan de Universiteit van Tilburg).

In het tijdschrift INTERMEDIAR (14 december 1973) heeft deze professor

een unieke én uitvoerige publicatie (= 10 A4-pagina’s) geschreven over:

“Vergelijking van enkele gangbare hypotheekvormen.”

Twee weken láter heb ik deze UNIEKE formule bij mijn toenmalige hypotheek-

programma’s ingevoerd. Dus al **45 jaar** beheers ik deze UNIEKE *wiskundige* techniek.

Ik ben de *enigste* hypotheek-SPECIALIST (onder 15.000 hypotheekadviseurs) die

deze zogenaamde **CONTANTE Waarden-methodiek** *dagelijks én systematisch* toepast!

$j = \text{DISCONTO-percentage [\% / jaar]}$. $P = 40 \% (= \text{marginaal percentage})$

$j = \text{INFLATIE-perc.} + \text{NETTO rente-percentage} + \text{'Carrière-effect'}$.

$$j = 2,0 \% + 2,5 * (1 - 50/100) \% + 1 \% = 4,25 \%/\text{jaar},$$

$$j = 2,0 \% + 2,5 * (1 - 50/100) \% + 0 \% = 3,25 \%/\text{jaar},$$

$$j = 2,0 \% + 2,5 * (1 - 40/100) \% + 0 \% = 3,50 \%/\text{jaar}.$$

Tóenemend **disconto**-percentage bij áfname fiscale aftrek (= P)!

Bron : **prof. dr. R. Bannink** (*emeritus*: Universiteit Tilburg).

NOMINALE waarde = $X_n = 1.000 \text{ Euro}$; $j = \text{DISCONTO-perc. [\% / jaar]}$.

$CW(X_n) = \text{Contante Waarde}$ (ten tijde n jaar; **ACHTERAF** gerekend).

$$j = 1 \%/\text{jaar}: CW(X_n) = 1000 / 1,01^{30} = 1000 / \mathbf{1,348} = \mathbf{742 \text{ Euro}},$$

$$j = 2 \%/\text{jaar}: CW(X_n) = 1000 / 1,02^{30} = 1000 / \mathbf{1,811} = \mathbf{552 \text{ Euro}},$$

$$j = 3 \%/\text{jaar}: CW(X_n) = 1000 / 1,03^{30} = 1000 / \mathbf{2,427} = \mathbf{412 \text{ Euro}},$$

$$j = 4 \%/\text{jaar}: CW(X_n) = 1000 / 1,04^{30} = 1000 / \mathbf{3,243} = \mathbf{308 \text{ Euro}},$$

$$j = 5 \%/\text{jaar}: CW(X_n) = 1000 / 1,05^{30} = 1000 / \mathbf{4,322} = \mathbf{231 \text{ Euro}},$$

$$j = 6 \%/\text{jaar}: CW(X_n) = 1000 / 1,06^{30} = 1000 / \mathbf{5,743} = \mathbf{174 \text{ Euro}},$$

$$j = 8 \%/\text{jaar}: CW(X_n) = 1000 / 1,08^{30} = 1000 / \mathbf{10,06} = \mathbf{99 \text{ Euro}},$$

$$j = 10 \%/\text{jaar}: CW(X_n) = 1000 / 1,10^{30} = 1000 / \mathbf{17,45} = \mathbf{57 \text{ Euro}}.$$

SUBSIDIE; **Boete-rente**; Renteloze vordering (fiscus);
machines; berekening van een **annuïteit** cq. een lijfrente!!

Toekomstige waarde = $TW_n = CW(X_0) * (1 + j^*)^n$.

(waarin: $j^* = j / 100 = \text{DISCONTO-percentage}$).

Realisatie: ing. Pierre M.J. OTTEN (78 jaar JONG van geest !!).

Hypotheek-SPECIALIST te WEERT (Limburg).