

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

Weert, 5 november 2015

**Titel: Waarom een rentevaste periode van 10 jaar de allerbeste keuze is.**

Hoe u met een UNIEK *alternatief* zeer fors uw actuele hypotheekschuld met 10-duizenden Euro's kunt reduceren ( 16 tot 32 % verlaging: van toepassing bij de *Aflossingsvrije* hypotheek )!

## INLEIDING.

Als u zekerheid wenst ten aanzien van uw maandlasten, dan is een rentevaste periode ( RVP ) van 20 jaar een beduidend betere keuze dan RVP = 10 jaar.

Dan is een RVP = 30 jaar een nóg betere keuze....

De keerzijde van de medaille is echter, dat u dan een forse rente-**opslag** krijgt.

In mijn grafiek R1 toon ik u de bruto EXTRA rente, bij gewenste RVP.

Bron: Rabobank; ten opzichte van RVP = 10 jaar; mét NHG; rentevoet = 2,7 %/jaar.

Hoofdsom = H = **200.000 Euro ( AFLOSSINGSVRIJ )**

Bij RVP = **20** jaar ( rentevoet = 3,4 %/jaar ) is deze bruto EXTRA rente:

$200.000 * ( 3,4 - 2,7 ) / 100 * 20 \text{ jaar} = \mathbf{28.000 \text{ Euro.}}$

Bij RVP = **30** jaar ( rentevoet = 4,0 %/jaar ) is deze bruto rente-opslag zelfs

$200.000 * ( 4,0 - 2,7 ) / 100 * 30 \text{ jaar} = \mathbf{78.000 \text{ Euro...}}$

Deze EXTRA rente neemt zuiver *parabolisch* tóe met de grootte van de gekozen RVP ( Rc = correlatie-coëfficiënt = wiskundige maatstaf voor de afwijkingen ).

De *befaaamde* publiciste **drs. ing. Erica Verdegaal** schrijft in: **het Financieële Dagblad** ( zaterdag 14 november 2015 ): “*Wég met 20 jaar rentevast!*”

Zij beschrijft hierin uitvoerig de pro's én contra's van lánge RVP-waarden...

## A ) UNIEK concept voor de beste keuze van uw rentevaste periode.

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

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

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

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

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

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 sta ik voor de **négende** *achtereenvolgende* keer uitgebreid in dit unieke Vakblad ( in oktober 2015 )!

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 **42** jaar ) staan *borg* voor uitgebreide deskundigheden... In mijn grote werkkamer staan 4 gróte boekenkasten ( plús 2 stuks in mijn grote woonkamer ) vól met informatie: over álle denkbare hypothecaire onderwerpen. In totaal: ruim **420** show-albums vól hypothecaire onderwerpen.

Deze documentatie is de *gedegen* basis voor mijn **eigen website: [hypothekenbijbel.nl](http://hypothekenbijbel.nl)** ( heden: 106 onderwerpen aanwezig : in totaal 655 A4-pagina's )!

## **NIEUW HYPOTHECAIR CONCEPT.**

Stel: men kiest voor een middellange termijn van RVP = **20** jaar.

Het concept van deze vermaarde hypotheek-*specialist*: Harrie-Jan van Nunen MFP luidt dan: kies echter *definitief* voor een RVP = **10** jaar ( in plaats van RVP = **20** jaar ).

**>>>>> Benut hierbij de bespaarde hypotheekrente om hiermee éxtra af te lossen!**

Naarmate de RVP gróter gekozen wordt, neemt deze hypotheekschuld-verlágning fórs toe Bij RVP = 20 jaar ( cq. 30 jaar ), zie mijn grafiek R3:

- 1 ) daalt de eindschuld ( in jaar 30 ) naar 157.313 ( cq. 135.383 ) Euro ( tabel B ),
- 2 ) daalt het ( bruto ) rente-*verschil* van 133,33 naar 105,72 Euro/maand ( cq. van 216,67 naar 148,58 Euro/maand ( tabel B + grafiek R4 ).

Dit **unieke** concept heb ik ingevoerd in een eigen *uitgebreid* computer-programma ( ruim 10 A4-pagina's en 600 computer-regels groot )! Zie mijn uitgebreide navolgende tabellen én grafieken.

### Invoer-gegevens.

H = hoofdsom = **200.000** Euro ( **Aflossingsvrije** hypotheek ), m = looptijd = 30 jaar, P <= **42 %** = MARGINALE fiscale hypotheekrente-aftrekpercentage.

Hierbij reken ik met jaarlijks *gereduceerde* fiscale aftrek ( van toepassing vanaf 2014 )!

Zie mijn grafiek R2.

RVP = rentevaste periode: 10 tot en met 30 jaar.

Rentevoet: 3,7 tot 5,0 %/jaar.

Nominale analyse ( géén *jaarlijkse* correcties voor de geld-ontwaarding )!

**Tabel A.** Bron: RABObank ( 4 april 2015 ). Grafiek R3.

Hypotheekvorm: <b>Aflossingsvrije</b> hypotheek.				
RVP	%-age	EIND-schuld	REDUCTIE: Euro	%-age
10	3,7	200.000	referentie	0
15	4,3	167.047	32.953	16,48 %
20	4,5	157.313	42.687	21,34 %
25	4,8	143.763	56.237	28,12 %
<b>30</b>	<b>5,0</b>	<b>135.383</b>	<b>64.617</b>	<b>32,31 %</b>

**Tabel B.** Bron: RABObank ( 4 april 2015 ). Grafiek R4.

Hypotheekvorm: <b>Aflossingsvrije</b> hypotheek.				
	REstant-schuld		Renteverschil [ Euro/MAAND ]	
Jaar	RVP = 20	RVP = 30	RVP = 20	RVP = 30
01	198.406	197.415	133,33	216,67
05	192.155	187.407	129,13	205,68
10	184.618	175.607	124,07	192,73
15	177.377	164.550	119,20	180,60
20	170.420	154.189	114,53	169,22
25	163.735	144.480	110,03	158,57
<b>30</b>	<b>157.313</b>	<b>135.383</b>	105,72	148,58

In bovenstaande tabel B ziet u dat naarmate de RVP gróter gekozen wordt, het bijbehorende rente-*verschil* ( ten opzichte van RVP = 10 jaar ),

ook gróter wordt. Gevolg: grótere rentebesparingen, dus lágere EIND-schuld!

Voor ándere keuzes van de door u gewenste RVP: zie mijn grafieken R3 én R4.

Hierbij heb ik als *referentie*-RVP gekozen: RVP = **10** jaar ( rente = 3,70 %/jaar ).

Uiteraard heb ik bij mijn berekeningen de huidige *gereduceerde* fiscale marginale aftrek-percentages toegepast ( zie daartoe mijn grafiek R2 )!

U ziet dat voor de hóógste fiscale *belastbare* inkomens ( 4<sup>e</sup> schijf: P = 52 % ), de fiscale *reductie* zéér fors is ( vanaf P = 52 % in 2013, naar P = 38,0 % in 2041 )!

## B ) Keuze van de *juiste* rentevaste periode.

De meeste hypotheekgevers verkiezen voor hun hypotheek een RVP = 10 jaar.

Volgens het **Hypotheeken Data Netwerk ( HDN )** gold in **2014**:

**65 %** kiest voor RVP = 10 jaar.

- 1 ) variabel: 5 %,      2 ) RVP = 5 jaar: 10 %,      3 ) RVP = 10 jaar: **65 %**,  
4 ) RVP = 15 jaar: 3 %,      5 ) RVP = 20 jaar: **16 %**,      6 ) RVP = 30 jaar: 1 %.

Bedenk hierbij dat voor RVP = 10 jaar mét Nationale Hypotheek Garantie ( NHG ): **67 %** kiest voor RVP = 10 jaar. Dit laatste percentage is zo hóóg, omdat véle aanstaande hypotheekgevers kiezen voor RVP = 10 jaar. Omdat dan de *actuele* hypotheekrentevoet genomen mág worden, voor de berekening van de *maximale* hypotheek!

Bij een RVP láger dan 10 jaar, *moet* men de zogenaamde **toets-rentevoet** toepassen.

Deze toets-rentevoet heeft een *vaste* voorgeschreven waarde van **5,0 %/jaar**.

Daardoor mag fórs *minder* hypotheek worden verstrekt door de geld-verstrekkers....

Voor een hypotheekbedrag van H = 200.000 Eur o geldt:

- 1 ) bij RVP = 20 jaar bedraagt de éxtra rente:  
 $200.000 * ( 3,4 - 2,7 )\%/100 * 20 \text{ jaar} = \mathbf{28.000}$  Euro.  
2 ) bij RVP = 30 jaar bedraagt de éxtra rente:  
 $200.000 * ( 4,0 - 2,7 )\%/100 * 30 \text{ jaar} = \mathbf{78.000}$  Euro.

De keuze voor RVP = 10 jaar betekent:

- 1 ) een ( veel ) láger hypotheekrente-percentages, ten opzichte van RVP = 20 jaar ( cq. 30 jaar ),  
2 ) **zekerheid** met betrekking tot uw maandlasten, voor een overzichtelijke termijn!

## Bepalen van de rentevaste periode.

De keuze van de voor u **persóonlijk** béste RVP, is afhankelijk van uw **persoonlijke situatie én wensen**, te weten:

- 1 ) welk rente-*risico* wenst u,  
2 ) wat zijn de rente-*verwachtingen* ( = prognose ! ),  
3 ) hoeveel stijgen uw ( bruto ) maandlasten als uw hypotheekrentevoet gaat stijgen,  
4 ) kunt u een ( tijdelijk ) hógere rente betalen?

## Welke rentevaste periode kiest u?

De zéér *persoonlijke* keuze van de gewenste RVP, hangt af van de navolgende factoren:

- 1 ) het hypotheekbedrag,  
2 ) de hypotheekrentevoet-*verwachting* ( = prognose ! ),  
3 ) de te verwachten *woonduur* in uw huidige koopwoning ( = woon-horizon ).

Uw éxtra rentelasten ( bij relatief lánge RVP-keuze ) is *weggegooid* geld, als u uw hypotheek *niet* aanhoudt voor de vollédige duur van de door u gekozen RVP!

Heeft u een hóge hypotheekschuld in verhouding tot uw inkomen?

Dan is een lánge(re) RVP te prefereren, omdat schommelingen in uw maandlasten gróte gevolgen kunnen hebben voor uw *persoonlijke* financiële situatie, als uw ( kórte ) RVP afloopt!

Naarmate de RVP tóneemt, neemt de betreffende hypotheekrentevoet óók toe ( méér risico voor de geldverstrekker ).

Gevolg: de éxtra rente ( ten opzichte van RVP = 10 jaar ) neemt stérk toe ( parabolisch )!

In mijn grafiek R1 toon ik u het parabolische verband tussen beide grootheden ( van toepassing bij de RABObank : mét NHG ).

**Tabel C. P ≤ 42 % ( gereduceerde fiscale renteaftrek ).**

Nummer 1 = RABObank, 3 = MUNT-hypotheeken,  
8 = *gemiddelde* ( van 7 geld-verstrekkers ).

<b>Hypotheekvorm: Annuïteit-hypotheek.</b>							
Nummer	TOTALE nettolasten:			RVP = 20 tov. 10 jaar		RVP = 30 tov. 10 jaar	
	RVP = 10	RVP = 20	RVP = 30	Euro	%-age	Euro	%-age
1	277.432	297.157	309.971	19.725	7,11 %	32.539	11,73 %
3	262.153	274.803	282.276	12.650	4,82 %	20.123	7,68%
8	271.479	284.718	294.642	13.239	4,88 %	23.163	8,53 %

<b>Hypotheekvorm: Aflossingsvrije hypotheek.</b>							
Nummer	TOTALE nettolasten:			RVP = 20 tov. 10 jaar		RVP = 30 tov. 10 jaar	
	RVP = 10	RVP = 20	RVP = 30	Euro	%-age	Euro	%-age
1	332.337	360.949	378.825	28.612	8,61 %	46.488	13,99 %
3	309.089	328.405	339.490	19.316	6,25 %	30.401	9,84 %
8	323.394	343.060	357.371	19.666	6,08 %	33.977	10,51 %

**Tabel D. P ≤ 42 % ( gereduceerde fiscale renteaftrek ): MUNT-hypotheeken.**

<b>Annuïteit-hypotheek</b>				<b>Aflossingsvrije hypotheek</b>	
RVP	%-age	TOTAAL	VERSCHIL	TOTAAL	VERSCHIL
10	3,05 %	262.153	Referentie	309.089	Referentie
15	3,40 %	270.297	08.144	321.606	12.517
20	3,59 %	274.803	12.650	328.405	19.316
25	3,80 %	279.847	17.695	335.912	26.823
30	3,90 %	282.276	20.123	339.490	30.401

### Opmerking.

Mijn fiscale hypotheekrente-aftrek berekeningen zijn gebaseerd op de *jaarlijks* fiscaal **áfnemende** ( *gereduceerde* ) fiscale marginale percentages ( P )!

Op internet is er géén enkele site die hiermee rekening houdt.

Iedereen rekent enkel met de *oude* fiscale waarden ( P = 42 %, óf P = 52 % ).

Als *auteur én uitgever* van mijn **eigen website ( [hypothekenbijbel.nl](http://hypothekenbijbel.nl) )**, ben ik de *enigste* auteur die wél rekening houdt met *jaarlijks* áfnemende P-waarden...

Realiseert u zich dat u een behoorlijke káns maakt dat u een rentevaste periode van RVP = 20 jaar *niet* kunt volmaken?! U heeft dan wél fórs éxtra rente betaald...

De *gemiddelde doorhaaltijd* = **11** jaar ( doorhalen = opheffen van de hypotheek ).

Na 15 jaar is **65** % doorgehaald en na 20 jaar is **80** % doorgehaald ( databron: CBS )!

Zie mijn grafiek D.

Stel dat u na bijvoorbeeld 8 jaar gaat verhuizen ( in verband met een nieuwe werkgever ), terwijl u een RVP = 20 jaar heeft afgesloten. Dan heeft u fórs méér rente betaald dan nodig was ( zie mijn grafiek R1 )! Immers u betaalt dan 8 jaar rente die past bij een RVP = 20 jaar. Bij de RABObank ( gróóteste hypotheekverstrekker in Nederland ) is het rente-*verschil* tussen RVP = 20 jaar en RVP = 10 jaar:  $3,4 - 2,7 = 0,70$  %/jaar.

Bij een hoofdsom = H = **200.000** Euro in 20 jaar een éxtra ( bruto ) rente van:

$200.000 * 0,70\%/100 * 20$  jaar = **28.000** Euro ! In 8 jaar echter: 11.200 Euro tevéél.

## **C ) Extra hypotheekrente.**

Bij een lángere rentevaste periode ( RVP ) hoort een fórsé rente-**opslag!**

Bij de **Rabobank** ( mét NHG = Nationale Hypotheek Garantie , óf tot en met **67,5** % van de marktwaarde ) geldt ( per 4 april 2015 ):

1 ) RVP = **5** jaar: re2 = DAG-rente = 2,4 %/jaar,

2 ) RVP = **10** jaar: re2 = DAG-rente = **2,7** %/jaar,

3 ) RVP = **15** jaar: re2 = DAG-rente = 3,2 %/jaar,

4 ) RVP = **20** jaar: re2 = DAG-rente = **3,4** %/jaar,

5 ) RVP = **25** jaar: re2 = DAG-rente = 3,7 %/jaar,

6 ) RVP = **30** jaar: re2 = DAG-rente = 4,0 %/jaar.

1 ) RVP = **5** jaar: EXTRA rente = - 3.000 Euro ( dús goedkoper ),

2 ) RVP = **10** jaar: EXTRA rente = + 0 Euro ( *referentie* ),

3 ) RVP = **15** jaar: EXTRA rente = + 15.000 Euro,

4 ) RVP = **20** jaar: EXTRA rente = + **28.000** Euro,

5 ) RVP = **25** jaar: EXTRA rente = + **50.000** Euro,

6 ) RVP = **30** jaar: EXTRA rente = + **78.000** Euro.

Bij een hoofdsom = H = **200.000** Euro ( AFLOSSINGSVRIJ ) geldt het navolgende.

Kiest u voor RVP = 20 jaar ( in plaats van: RVP = 10 jaar ) dan betaalt u aan éxtra hypotheekrente:  $200.000 * ( 3,4 - 2,7 )\%/100 * 20 = \mathbf{28.000}$  Euro ( *bruto*: in 20 jaar )!

Deze éxtra rente verloopt zuiver *parabolisch* met de grootte van de RVP (zie: grafiek R1). ( Rc = correlatie-coëfficiënt = wiskundige maatstaf voor de afwijkingen ).

Voor een ( zeer ) lánge RVP verwerft u een ( zeer ) langdurige periode met absolute zekérheid over uw *constante* rentelasten!

Helaas is de keerzijde van de medaille:

- 1 ) u betaalt een zeer fórse éxtra rente ( bij RVP = 20 jaar: **28.000** Euro = *bruto* ),
- 2 ) bij OVERSLUITEN: een zeer fórse *bruto* BOETE-rente!

Bedenk hierbij dat bij de Rabobank ( mét NHG ) de 20-jaars rentevoet verláágd is van 5,1 %/jaar ( per 16-12-2013 ) naar 3,4 %/jaar ( per 4-4-2015 ).

Dus een fórse verláging van **33 %** ( in 15,5 maand )!

Het te betalen rente-verschil ( RVP = 20 jaar ) is hierbij:

$200.000 * ( 5,1 - 3,4 )\%/100 * 20 = \mathbf{68.000}$  Euro ( *bruto*: in 20 jaar ).

Volgens WEGWIJS.nl is de hypotheekrente in de afgelopen 4 jaar *gehalveerd*.

Voor RVP = 20 jaar geldt: in 4 jaar daling van 5,5 %/jaar naar 2,55 %/jaar.

## **D ) De voordelen van periodieke EXTRA aflossingen.**

Als u kiest voor een lánge RVP ( RVP = 20 jaar, of lánger ), dan betaalt u voor *lángdurige zekerheid*: een ( forse ) rente-**opslag**!

Als u daarentegen kiest voor RVP = **10** jaar, dan ervaart u de navolgende VOORDELEN:

- 1 ) lágere bruto-maandlasten,
- 2 ) mogelijkheid om dit bruto-VERSCHIL als periodieke EXTRA aflossing in te zetten,
- 3 ) verláging van de actuele jaarlijkse hypotheekschuld,
- 4 ) aanzienlijke verkórting van de looptijd van uw hypotheek ( zie mijn grafiek R5 ).

### **Rekenvoorbeeld.**

Invoer-gegevens.

H = hoofdsom = 200.000 Euro, m = looptijd = 30 jaar, re = hypotheek-rentevoet.

Hypotheekvorm: **Annuïteit**-hypotheek.

Nominale analyse ( géén *jaarlijkse* correcties voor de geld-ontwaarding ).

1 ) Deel-A:  $re_1 = 3,2 \%$ /jaar.

Bruto:  $K_{30}[1] = \text{annuïteit} = 864,93 \text{ Euro/maand}$ .

Ultimo 10<sup>e</sup> jaar: restschuld =  $RS_{10}[1] = 153.177,03 \text{ Euro}$ .

2 ) Deel-B:  $re_2 = 2,4 \%$ /jaar.

Bruto:  $K_{30}[2] = \text{annuïteit} = 779,88 \text{ Euro/maand}$ .

Ultimo 10<sup>e</sup> jaar: restschuld =  $RS_{10}[2] = 137.014,38 \text{ Euro}$ .

Bij dit deel wordt *maandelijks* het VERSCHIL in bruto-maandlasten  
(  $V = 864,93 - 779,88 = 85,05 \text{ Euro/maand}$  ) benut als EXTRA aflossing.

Dankzij deze EXTRA aflossing is déze Annuïteit-hypothek ( bij *gelijkblijvende* rentevoet ) in 310 maanden ( = 25,83 jaar ) volledig afgelost.

Bovendien is er ( ultimo het **10e** jaar ) in totaal:  $153.177 - 137.014 = 16.163 \text{ Euro}$  EXTRA afgelost!

H1: RVP1 = **20** jaar:  $re_1 = 3,2 \%$ /jaar; bruto = 864,93 Euro/maand.

H2: RVP2 = **10** jaar:  $re_2 = 2,4 \%$ /jaar; bruto = 779,88 Euro/maand

( *inclusief*: EXTRA aflossing =  $864,93 - 779,88 = 85,05 \text{ Euro/maand}$  )!

	<i>Nominale RESTschuld:</i>	
Jaar	H1	H2
01	195.962	194.359
05	178.455	170.393
10	153.177	137.014
15	123.519	99.385
20	88.723	56.963
25	47.898	09.138
30	0	.-

## Rente-risico.

De keuze voor een RVP = **20** jaar wordt gemaakt , om de risico's van een eventuele rentevoet-stijging ná het 10<sup>e</sup> jaar te ontlopen!

Hoeveel mag de rentevoet stijgen om ( ná het 10<sup>e</sup> jaar ) een *gelijke* bruto-maandlast te krijgen, dan wanneer direct gekozen zou zijn voor RVP = **20** jaar?

*VRAAG*: Hoeveel mag de hypothecaire rentevoet ná **10** jaar stijgen, zodat uw bruto maandlasten (  $K_{30} = 864,93 \text{ Euro/maand}$  ) niet hóger ( dit wil zeggen: *gelijk* ) zijn aan het 20-jaars rente-tarief?

Voor een hoofdsom =  $H_3 = 137.014 \text{ Euro}$  ( *resterende* looptijd = **20** jaar ) geldt het navolgende. Via de zogenaamde "*trial-and-error*" rekentechniek, vindt men vrij snel dat deze gezochte rentevoet =  $re_3 = 4,475 \%$ /jaar bedraagt.



Dus wanneer de 10-jaars rentevoet ( in de komende 10 jaar ) méér dan  $4,475 - 2,40 = 2,075$  %/jaar stijgt, dan zou het *voordeliger* zijn geweest om te kiezen voor de **20-jaars** rentevoet!

Echter, door te kiezen voor de **10-jaars** rentevoet, heeft men in ieder geval géén last van de navolgende nadelen:

- 1 ) beduidend hógere rentevoet ( RVP = 20 jaar, versus RVP = 10 jaar ),
- 2 ) tengevolge waarvan een ( forse ) rentevoet-**opslag** ontstaat: dus hógere maandlasten.

## CONCLUSIE.

Dit *unieke* concept van de *befaamde* hypotheek-*specialist*: **Harrie-Jan van Nunen MFP** levert ( vooral gedurende de éérste 10 jaren ), zéér grote financiële **voordelen** op ( véle *duizenden* Euro's ) voor diegenen die zijn *unieke* concept in de praktijk vollédig toepassen!

*Nu begrijpt u béter waarom ik GEEN voorstander ben van ( zeer ) lánge RVP's !*  
De forse **éxtra rente** *plus* de **enórme BOETE-rente** ( *bruto* betalen ! ) zijn de oorzaak waarom ik *voorstander* ben van RVP = 10 jaar, en dus zeker géén RVP = 20 jaar!  
Ikzelf heb al tálloze jaren goede ervaringen met een RVP = **10** jaar....

## SAMENVATTING.

- 1 ) Een rentevaste periode van RVP = 20 jaar kost fórs méér aan éxtra hypotheekrente *plus* een fórs verhóging van de eventuele ( bruto ) BOETE-rente = CW( Boete ), ingeval van voortijdig oversluiten naar lágere rentevoeten!
- 2 ) Een RVP = 20 jaar is ( fors ) dúúrder dan een RVP = 10 jaar.  
Daardoor zijn deze maandlasten ( fors ) hóger dan bij een RVP = 10 jaar!
- 3 ) **Mijn ADVIES:** kies voor de kórtere RVP = 10 jaar ( hóóguit voor RVP = 15 jaar ).

Dit omdat men absoluut niet in de toekomst kan kijken...

Alléén indien men er absoluut zéker van is dat men ( in de toekomst ) géén lágere rentevoet ambieert, dán kan men wél kiezen voor een relatief lánge RVP ( bijvoorbeeld: RVP = 20 jaar ).

Voor deze véél lánge **rente-zekérheid**, betaalt men wel véél meer hypotheekrente!

- 4 ) Realiseert u zich dat u een behoorlijke káns maakt dat u een rentevaste periode van RVP = 20 jaar *niet* kunt volmaken?! U heeft dan wél fórs extra rente betaald!  
De *gemiddelde doorhaaltijd* = **11** jaar ( doorhalen = opheffen van de hypotheek ).  
Na 15 jaar is **65** % doorgehaald en na 20 jaar is **80** % doorgehaald ( databron: CBS )!  
Zie mijn grafiek D.

- 5 ) De *voordelen* van een lánge RVP lijken groot, doch blijken vaak *schijn*-voordelen te zijn, omdat deze lánge RVP in véél gevallen *niet* wordt volgemaakt!  
Gaaf men bijvoorbeeld na 15 jaar verhuizen, dan is er in fórse mate te véél rente betaald! Dat kan óók betreffen: emigreren, scheiden, overlijden, oversluiten en ( algeheel ) aflossen.
- 6 ) Door het verschil in bruto maandlasten aan te wenden als EXTRA aflossing, wordt uw hypotheek versnéld afgelost.  
Daarbij blijven de bruto-maandlasten *gelijk* ( bij constante rentevoet ).  
Voor het restschuld-scenario: zie mijn grafiek R5.

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