Weert, 18 mei 2009

Titel: Is *oversluiten* financieel aantrekkelijk?

Sub-titel: De rentevaste periode van uw hypotheek loopt binnenkort af,
hoe nu te handelen?

INLEIDING.

Bij oversluiten van uw hypotheek sluit u een geheel *nieuwe* hypotheek af, waarmee u de oude hypotheek aflost.
Kiest u voor een nieuwe lángere looptijd, dan kunt u per saldo (veel) duurder uit zijn!

Het béste moment om over te sluiten is aan het einde van de rentevaste periode (RVP).
Immers dan kan uw geldverstrekker u géén BOETE-rente opleggen (uw hypotheek-kontrakt loopt dan immers af)!

Redenen voor het *oversluiten* van een hypotheek.

1) wens tot lagere (netto) maandlasten.
Kontraktueel gebonden aan een (veel) te hóge hypotheek-rentevoet
(ten opzichte van de huidige hypotheek-rentevoet),
2) achteraf blijkt u niet de juiste hypotheek-**vorm**(en) gekozen te hebben,
3) de persoonlijke omstandigheden en/of gezins-situatie is (drastisch) veranderd.
U wenst uw hypotheek hieraan aan te passen,
4) als de *huidige* hypotheek-rentevoet erg laag is geworden (ten opzichte van de kontrakt-rentevoet van uw hypotheek) én uw RVP bijna is afgelopen, kán het verstandig zijn om alvast over te sluiten! U bent dan zeker van lágere rentelasten voor de nieuwe RVP van uw nieuwe hypotheek,
5) u wenst uw hypotheek-bedrag te verhógen
(bijvoorbeeld om de overwaarde te verzilveren).

Uw hypotheek oversluiten is lang *niet* altijd voordelig. Zeker als u een fórse BOETE-rente moet betalen aan uw huidige geldverstrekker (omdat u -- door vervroegde algehele aflossing --, uw hypotheek-kontrakt verbreekt)!
Uw huidige hypotheek oversluiten kan zorgen voor lágere (netto) maandlasten.

Het oversluiten van uw hypotheek kán interessant zijn als:

1) de huidige hypotheek-rentevoet láág is, en u verwacht (= prognose!) dat de hypotheek-rentevoet weer gaat stijgen,
2) de huidige hypotheek-rentevoet beduidend láger is dan de rentevoet waartegen u uw huidige hypotheek heeft afgesloten,
3) u bij uw huidige hypotheek-verstrekker een rente-korting (zogenaamde *instap*-rentevoet) heeft gekregen. Deze rentevoet-korting *vervalt* zodra uw volgende rentevaste periode ingaat. Bij oversluiten bij een ándere geldverstrekker kunt u opnieuw een rentevoet-korting bedingen,
4) als de eigen hypotheek nog een lánge RVP kent, tegen een (beduidend) hógere rentevoet dan de huidige hypotheek-rentevoet.
===> Let echter op de éxtra hoge BOETE-rente!

Geldverstrekkers leggen u een (veelal fórse) BOETE-rente op, als u *voortijdig* uw hypotheek-kontrakt met hen verbreekt.

Bij gedeeltelijke of *algehele* aflossing van uw hypotheek, moet u (meestal) een (forse) BOETE-rente betalen.
Als u uw eigen woning niet verkoopt, dan moet u in dat geval een BOETE-rente betalen.
De navolgende situaties impliceren het betalen van een (forse) BOETE-rente.

BOETErente ingeval de eigen woning NIET wordt verkocht.

Boeterente ingeval van *vrijwillige* (gedeeltelijke) aflossing, op basis van:

1) hógere naar lágere rentevoet **oversluiten (!!)**,
2) echtscheiding (waarbij de hypotheek-*gever* in de woning blijft wonen),
3) (fors) lot uit een loterij,
4) erfenis,
5) schenking(en) van (schoon-) ouders,
6) lening van (schoon-) ouders aan kind (om de hypotheek (deels) af te lossen).
7) toepassen van de **Wet Hillen** (algeheel aflossen van een vrij *kleine* hypotheek).

Opmerkingen:

1) GEEN boeterente bij VERKOOP van de woning!!
2) Fórse boeterente bij vervroegd *algeheel* aflossen
(*gemiddelde* doorhaal-tijd = **11** jaar)!!
3) GEEN boeterente bij algeheel verlies van de eigen woning (door brand etc.).
4) Over het **boetevrije** gedeelte (váak 10 tot 15 % van de oorspronkelijke hoofdsom): géén boeterente verschuldigd!

Opmerking.

Veel mensen financieren deze BOETE-rente mee, op "advies" van hun hypotheek-adviseur. Een hógere hoofdsom betekent immers méér PROVISIE voor deze "adviseur"! Doch de over dit hógere hypotheekbedrag verschuldigde rente is NIET fiskaal aftrekbaar! Immers hypotheekrente is alléén fiskaal aftrekbaar, als deze rente betrekking heeft op de **aankoop, verbetering of onderhoud** van de eigen woning die hoofd-verblijf is! Dus BOETE-rente valt NIET onder deze fiskale bepalingen....

BOETE-rente berekening (met betrekking tot de Kontante Waarde).

1) **klant-vriendelijke** methode:
rentevoet-aanbod voor *dezelfde* rente-looptijd (= oorspronkelijke RVP):
langere RVP ==> hógere rentevoet ==> lágere boete: *voordelig* voor u als klant,

2) **klant-onvriendelijke** methode:
rentevoet-aanbod op basis van de ***resterende*** rente-looptijd:
korte RVP ==> (beduidend) lágere rentevoet ==> hógere boete-rente:
nadelig voor u als klant.

Deze onvoordelige methode wordt door de grootste financiers meestal toegepast (zie: Hypothekengids V.E.H. 2003: pagina 74).

3) er zijn Banken die het boetevrije bestanddeel (veelal 10 tot 20 % van de *oorspronkelijke* hoofdsom) buiten beschouwing laten, indien u bij *dezelfde* Bank blijft, bij oversluiten. Daardoor wordt het rente-verschil over een hóger bedrag berekend, waardoor de BOETE-rente fors hóger wordt!
Alleen als u uw hypotheek onderbrengt bij een ándere Bank (= algeheel aflossen), dan wordt het boetevrije deel door de eigen Bank wél verrekend!

De **SPAAR-hypotheek** levert alleen maar een **fors nadeel** op, bij oversluiten van hoge naar lage rentevoet! Weliswaar betaalt u *fórs minder rente*, doch de spaar-premie neemt fors tóe, naarmate de rentevoet lager wordt! Al met al heeft u maandelijks een relatief *gering* financieel voordeel.
Echter, de *terug-verdientijd* duurt lánger dan uw RVP: u lijdt dus een financieel **verlies**! Naast het feit dat u bij láge rentevoeten **extreem véél éxtra rente** betaalt (ca. 60 à 80 % éxtra, ten opzichte van de Annuïteit-hypotheek!), kunt u niets ondernemen om verlost te worden van een (veel) te hóge rentevoet!

Niettemin kent oversluiten naar een lágere rentevoet toch één lichtpunt: de zekerheid dat uw hypotheek-rentevoet voor lángere tijd is vergrendeld, op een (relatief) láág rentevoet-niveau!

Boetevrij aflossen (bij de meeste geldverstrekkers) bij:
1) **verkoop** van de onderhavige woning (uw hypotheek-kontrakt vervalt immers),
2) rentevoet-herziening (aan het eind van uw rentevaste periode),
3) executie (= gedwongen verkoop) van de woning,
4) *algeheel* verlies van de woning (tengevolge van brand, etc.),
5) uitkering van een overlijdensrisico-verzekering (ORV), ingeval van overlijden.

Het is raadzaam om 1 à 2 *maanden* vóór het aflopen van uw RVP schriftelijk uw beëindiging van uw hypotheek-kontrakt kenbaar te maken bij uw geldverstrekker.
In deze ruime periode kunt u tijdig:
1) de rente-aanbiedingen op internet vergelijken en volgen,
2) de *verschillen* in de voorwaarden bestuderen!

Bedenk dat bij een zogenaamde **Budget**-hypotheek het kán voorkomen dat u bij **verkoop** tóch een fórse BOETE-rente moet betalen! In ruil voor (iets) lagere maandlasten (door middel van een *geringe* rentevoet-korting), kan men uiteindelijk tóch duurder uit zijn....
Bestaande klanten krijgen váák een minder goed rentevoet-aanbod dan nieuwe klanten.
Als u het met het rentevoet-aanbod niet eens bent, dan kunt u overwegen om een ándere geldverstrekker te verkiezen.

Oversluiten biedt u het voordeel van (veel) lágere rente-lasten, dus (veel) lágere (netto-) maandlasten!

Zoals iedere medaille twéé keerzijden bezit, heeft oversluiten
(bij dezélfde geldverstrekker) twee fórse **nadelen**, te weten:
1) u moet (meestal) een fórse BOETE-rente betalen aan uw geldverstrekker (u pleegt immers kontrakt-breuk!),
2) de door u reeds betaalde rente, plús de BOETE-rente, plús de nog te betalen rente, is per saldo (vaak) hóger dan de totale rente, indien u *niet* oversluit!

Vaak kunt u (financieel gezien) béter de (veel) hógere rente betalen, dan dat u overstapt naar de huidige (veel) lágere rentevoet-tarieven! Dit geldt zeer zéker voor de SPAAR-hypotheek!

Waarschuwing.

Hoewel het oversluiten van een hypotheek (vaak) financieel gunstig kán zijn, moet altijd vóóraf berekend worden of de financiële voordelen opwegen tegen de kosten!
Deze kosten zijn:
1) (eventuele) BOETE-rente voor het vervroegd *algeheel* aflossen van de huidige hypotheek,

2) afsluit-provisie van de nieuwe hypotheek
(veelal 1,0 % van het nieuwe hypotheek-bedrag),
3) taxatie-kosten (veelal 0,22 % van de executie-waarde, inklusief 19 % BTW) van de betreffende woning,
4) notariële hypotheek-akte kosten
(afhankelijk van de hoogte van de ingeschreven hypotheek én van het notaris-kantoor). Globaal: 0,12 à 0,26 % van het *totale* hypotheek-bedrag.
Naarmate de hypotheek gróter is, wordt dit percentage geleidelijk láger.

De hoogte van de BOETE-rente is stérk afhankelijk van:
1) de *resterende* RVP,
2) het rente-verschil tussen de KONTRAKT-rentevoet en de DAG-rentevoet,
3) het boetevrije percentage
(veelal geldt: p = 10 à 15 % van de *oorspronkelijke* hoofdsom).
4) de duur van de *verstreken* periode.

Zeer globaal bedraagt de BOETE-rente circa 5 tot circa 30 à 50 % van het hypotheek-bedrag (zie mijn grafiek B)!
Kortom, de hoogte van de BOETE-rente hangt zéér sterk af van de hypotheek-**voorwaarden** van uw huidige hypotheek.

De BOETE-rente neemt stérk toe:
1) met tóenemende RVP (zuiver *parabolisch*),
2) met tóenemend rentevoet-verschil
(= KONTRAKT-rentevoet *minus* DAG-rentevoet).

Formule:

BR = RH * (100 – p) / 100 * (re1 – re2) / 100 * (RVP – N)

BR = nominale BOETE-rente [Euro],
RH = restant-hypotheek [Euro],
p = boetevrije percentage [%]: vaak 10 % of 15 %, (zelden méér),
re1 = KONTRAKT-rente [%/jaar],
re2 = DAG-rente [%/jaar],
RVP = rentevaste periode [jaar]
N = verstreken periode [jaar].

Reken-voorbeeld:

RH = 100.000 Euro, p = 10 %, re1 = 7,0 %/jaar, re2 = 5,0 %/jaar,
RVP = 15 jaar, N = 5 jaar.

BOETE-rente = 100.000 * (100 – 10) / 100 * (7,0 – 5,0) / 100 * (15 – 5) =
= 18.000 Euro (**nominaal** !).

Bij een DAG-rentevoet (= i2) = **5,0** %/jaar, een KONTRAKT-rentevoet (= i1) = **7,0** %/jaar (cq. **9,0** %/jaar), bedraagt de BOETE-rente (bij *algeheel* aflossen):

1) RVP = **10** jaar: CW(Boete) = **7.970** Euro (cq 15.940 Euro),
2) RVP = 15 jaar: CW(Boete) = 14.215 Euro (cq 28.430 Euro),
3) RVP = 20 jaar: CW(Boete) = 19.108 Euro (cq 38.216 Euro),
4) RVP = 25 jaar: CW(Boete) = 22.942 Euro (cq 45.883 Euro),
5) RVP = 30 jaar: CW(Boete) = 25.946 Euro (cq 51.891 Euro).

Zie mijn grafiek B.

Mijn grafieken B1-B4 geven de BOETE-rente weer in *parabolische* afhankelijkheid van de DAG-rentevoet (i2), met als *parameter*: de KONTRAKT-rentevoet (i1), bij gekozen rentevaste periode (RVP).

Grafiek D1 + D2.

Hoofdsom (H) = **100**.000 Euro.
j = reken-rentevoet = DAG-rentevoet (= i2).
p = boetevrije percentage (van de *oorspronkelijke* hoofdsom).

Bij **doorhalen** (géén verkoop van de woning) van de huidige hypotheek na **8** jaar geldt:

1) RVP = 10 jaar, CW(Boete) = 1.712 Euro (grafiek B5),
2) RVP = 15 jaar, CW(Boete) = 5.326 Euro (+ 211,1 %),
3) RVP = 20 jaar, CW(Boete) = 8.158 Euro (+ 376,5 %),
4) RVP = 25 jaar, CW(Boete) = 10.377 Euro (+ 506,1 %),
5) RVP = 30 jaar, CW(Boete) = 12.116 Euro (+ 607,7 %).

Had u mijn **advies** (RVP: *maximaal* 15 jaar) opgevolgd, dan had u *maximaal* 12.116 – 5.326 = 6.790 Euro (= 127,5 %) bespaard (per ton hypotheek)!
Daarbij is de éxtra rentevoet (ten opzichte van RVP = 10 jaar) al gauw 0,5 %/jaar.
De betreffende hypotheek-adviseur ontvangt dan (op basis van deze éxtra rente-opslag) **circa 13.000 Euro éxtra provisie** (RADAR-uitzending): KASSA!

Als hypotheek-**specialist** (ik werk zónder PROVISIE: 100 % ONafhankelijk!) ben ik géén voorstander van éxtra lange rentevaste perioden (20 jaar of langer)!
Mijn argumenten hieromtrent zijn:

1) *gemiddelde* **doorhaal**-tijd = 11 jaar
(= effektieve werkingsduur van hypotheken): 80 % doorgehaald na 20 jaar!
2) (meestal) fórse rentevoet-opslagen naarmate de RVP lánger gekozen wordt
(= risico-opslag)!

3) fórse toename van de BOETE-rente bij lange RVP's
(zie: mijn grafieken D1 + D2)!

In dit verband *adviseer* ik altijd een RVP van 10 jaar (*maximaal* 15 jaar)!
Als u de hypotheek na 10 jaar doorhaalt, dan heeft u dus bruto éxtra rente betaald
(ingeval RVP = 30 jaar): 100.000 * (0,3 à 0,5) / 100 * 10 = 3.000 à 5.000 Euro
(per ton hypotheek)!

REKEN-VOORBEELDEN.

A) H = Hoofdsom = **100**.000 Euro.

Aannamen:
1) **Aflossingsvrije** hypotheek
2) géén tussentijdse aflossing(en),
3) géén looptijd-verlenging(en),
4) géén rente-opslag(en) (in verband met een lángere RVP).

100 % financiering: VOV = H = 100.000 Euro
(VOV = vrije onderhandse verkoop-waarde).

RVP = 10 jaar; *verstreken* periode = N = 5 jaar (zie mijn grafiek B).
p = boetevrije percentage = 10 % van de *oorspronkelijke* hoofdsom.
P = 42 % = fiskale *marginale* hypotheekrente aftrek-percentage.

KONTRAKT-rentevoet = i1; DAG-rentevoet = i2 = **5,0** %/jaar.

1) BOETE-rente.

1) i1 = 6,0 %/jaar: CW(Boete) = 3.985 (nominaal = 4.500) Euro,
2) i1 = **7,0** %/jaar: CW(Boete) = **7.970** (nominaal = 9.000) Euro,
3) i1 = 8,0 %/jaar: CW(Boete) = 11.955 (nominaal = 13.500) Euro,
4) i1 = 9,0 %/jaar: CW(Boete) = 15.940 (nominaal = 18.000) Euro.

Bij een KONTRAKT-rentevoet = i1 = 7,0 %/jaar en DAG-rentevoet = i2 = 5,0 %/jaar,
geldt een **nominale** BOETE-rente van:
100.000 * (100 – 10) / 100 * (7,0 – 5,0) / 100 * (10 – 5) = 9000,0 Euro.
De CW(Boete) bedraagt hiervan: 88,557 % = 7.970,1 Euro.

2) Terugverdien-tijd (TVT).

Executie-waarde = EW = 85 % VOV = 85.000 Euro.
Taxatie-kosten = 0,22 / 100 * 85 / 100 * 100.000 = 187,0 Euro.

Afsluit-provisie = 1,0 % van H = 1.000 Euro.
Hypotheek-akte (notaris) = 583,5 Euro (zie: mijn grafiek B5).
TOTAAL = 1.000 + 187,0 + 583,5 = **1.770,5** Euro (bruto oversluit-kosten).

V = *netto* maand-voordeel ten gevolge van oversluiten.
V = 100.000 * (7,0 – 5,0) / 1200 * (1 – 42/100) = 96,667 Euro/maand.

TVT = TOTAAL * (1 – P/100) / (12 * V)
TVT = 1.770,5 * (1 – 42/100) / (12 * 96,667) = 0,8852 jaar (zie: mijn grafiek B6).

3) NETTO winst.

Netto winst = (RVP – TVT) * (i1 – i2) / 100 * H * (1 – P / 100)
= (10 – 0,8852) * (7,0 – 5,0) / 100 * 100.000 * (1 – 42 / 100) = 10.573,2

De NETTO winst van 10.573,2 Euro geldt dus voor de *komende* RVP = 10 jaar (waarbij TVT = 0,8852 jaar), en een rente-verschil = i1 – i2 = 2,0 %/jaar geldt.

4) **Saldo**-berekening.

Of oversluiten financieel zinvol is of niet, hangt af of het saldo positief of negatief is!

SALDO = NETTO winst – netto BOETE-rente.

BR = RH * (100 – p) / 100 * (re1 – re2) / 100 * (RVP – N)
BR = nominale BOETE-rente [Euro],
BR = 100.000 * (100 – 10) / 100 * (7,0 – 5,0) / 100 * (10 – 5) = 9.000 Euro.

CW = RH * (100 – p) / 100 * (re1 – re2) / 1.200 * F
F = [1 – (1 + i /1.200)^(12*(RVP – N))] / (i / 1.200) = ***cumulatieve* faktor.**
i = ((1 + i2 / 100)^(1 / 12) - 1) * 1.200 = GELIJKwaardig percentage.

i = ((1 + 5,0 / 100)^(1 / 12) - 1) * 1.200 = 4,888916 %/jaar,
F = [1 – (1 + 4,888916 / 1.200)^(12*(10 – 5))] / (4,888916/1.200) = 53,13362
CW = 100.000 * (100 – 10) / 100 * (7,0 – 5,0) / 1.200 * 53,13362 = 7.970,1 Euro.

Netto BOETE-rente (= **CW**) = 7970,1 * (1 – 42/100) = 4.622,7 Euro

SALDO = 10.573,2 – 4.622,7 = **5.950,5** Euro (positief : zie mijn grafiek C).

Aangezien de netto BOETE-rente *kleiner* is dan de NETTO winst, is het saldo positief.
Gevolg: **oversluiten** biedt een netto **voordeel** van 5.950,5 Euro (aan het eind van de komende 10 jaar)! Vanwege de geld-ontwaarding is dit **reële** netto voordeel dus nog minder!

Opmerking.
Bruto lasten = 1.770,5 Euro (= afsluit-provisie + taxatie-kosten + notaris-kosten).
Netto lasten = 1.770,5 * (1 – 42/100) = **1.026,9** Euro (= 17,2 % van het SALDO).

Deze netto-lasten heeft u dus bij de <u>start</u> van het oversluiten!

B) H = Hoofdsom = **250**.000 Euro.

Executie-waarde = EW = 85 % VOV = 212.500 Euro.
Taxatie-kosten = 0,22 / 100 * 85 / 100 * 250.000 = 467.5 Euro.
Afsluit-provisie = 1,0 % van H = 2.500 Euro.
Hypotheek-akte (notaris) = 627.4 Euro (zie: mijn grafiek B5).

TOTAAL = 2.500 + 467,5 + 627,4 = **3.594,9** Euro (<u>bruto</u> oversluit-kosten).

V = *netto* maand-voordeel ten gevolge van oversluiten.
V = 250.000 * (7,0 – 5,0) / 1200 * (1 – 42/100) = 241,667 Euro/maand.

TVT = TOTAAL * (1 – P/100) / (12 * V)
TVT = 3.594,9 * (1 – 42/100) / (12 * 241,667) = 0,7190 jaar (zie: mijn grafiek B6).

Netto winst = (RVP – TVT) * (i1 – i2) / 100 * H * (1 – P / 100)
= (10 – 0,7190) * (7,0 – 5,0) / 100 * 250.000 * (1 – 42 / 100) = 26.914,6

De NETTO winst van 26.914,6 Euro geldt dus voor de *komende* RVP = 10 jaar
(waarbij TVT = 0,7190 jaar), en een rente-<u>verschil</u> = i1 – i2 = 2,0 %/jaar geldt.

SALDO = NETTO winst – netto BOETE-rente.

BOETE-rente = 7.970,1 * 250 / 100 = 19.925,2 Euro (bruto: zie mijn grafiek B7).
Netto BOETE-rente = 19.925,2 * (1 – 42/100) = 11.556,6 Euro

SALDO = 26.914,6 – 11.556,6 = **15.358,3** Euro (<u>positief</u>: zie mijn grafiek C)!

Opmerking.
Bruto lasten = 3.594,9 Euro (= afsluit-provisie + taxatie-kosten + notaris-kosten).
Netto lasten = 3.594,9 * (1 – 42/100) = **2.085,0** Euro (= 13,6 % van het SALDO).

Deze netto-lasten heeft u dus bij de <u>start</u> van het oversluiten!

1) RVP = 10 jaar: BOETE-rente = 19.925 Euro (bruto); NETTO = 11.557 Euro.
SALDO = 15.358 Euro: aan het EIND van de komende **10** jaar .

2) RVP = 30 jaar: BOETE-rente = 64.864 Euro (bruto); NETTO = 37.621 Euro.
SALDO = 47.294 Euro: aan het EIND van de komende **30** jaar .

Opmerkingen.

1) De verschuldigde (fórse) BOETE-rente moet u aan uw *huidige* geldverstrekker betalen, vóórdat u de nieuwe hypotheek bij uw huidige geldverstrekker afsluit!
Het netto-voordeel (= SALDO) wordt geleidelijk in de loop der jaren opgebouwd (aan het EIND van de *komende* rentevaste periode).

In de komende jaren geniet u wél al maandelijks van de lágere (netto) maandlasten!

2) Oversluiten naar een *nieuwe* geldverstrekker heeft als éxtra nadeel:
(fors) hógere Overlijdensrisico-premie (ten gevolge van uw hogere start-leeftijd).

3) Alle berekeningen zijn gebaseerd op de zogenaamde "klant-vriendelijke" reken-methodiek (met betrekking tot de BOETE-rente berekening)!

SAMENVATTING.

1) Oversluiten levert in ieder geval lagere (netto) maandlasten!

2) Bij oversluiten naar een ándere geldverstrekker én **verkoop** van de huidige woning vervalt (meestal) de BOETE-rente!

3) Bij intern oversluiten volgt een fórse BOETE-rente, ten gunste van de huidige geldverstrekker.

4) Intern oversluiten brengt kosten mee: afsluit-provisie, taxatie-kosten, *hypotheek*-akte (= notaris-kosten). Deze drie kosten zijn overigens fiskaal aftrekbaar.

5) Het netto oversluit-saldo is (meestal) positief (netto BOETE-rente *kleiner* dan de netto WINST). Dit saldo wordt in de loop van de *resterende* rentevaste periode opgebouwd (dus nadelige invloed van de geld-ontwaarding).

6) De netto-kosten bedragen globaal 13 à 18 % van het netto-**saldo**.

7) Het netto-**saldo** is zéér sterk afhankelijk van het rente-verschil (KONTRAKT-rentevoet *minus* DAG-rentevoet) én van de hoogte van het hypotheek-bedrag!

8) Het netto-**saldo** is negatief, indien KONTRAKT-rentevoet *minus* DAG-rentevoet kleiner is dan circa 0,25 %/jaar!

9) Intern oversluiten is dus (meestal) fórs **voordelig** (zie: mijn grafiek C)!

>>>>>> **Uitzondering: de SPAAR-hypotheek!!**

BIJLAGE.

Er is een grote verscheidenheid in de keuze van de rentevaste periode (RVP):
RVP = **1**, 2, 5, 6, 7, 10, 12, 15, 20, 30 jaar.
RVP = **0** jaar: variabele rentevoet (géén RVP-keuze mogelijk!).
Bovendien is er een zéér groot aantal hypotheek-verstrekkers die *variabele* rentevoeten aanbieden. Een publicatie van INDEPENDER (dd. 29 januari 2009) toont een gedetailleerd overzicht met **73** verschillende *variabele* rentevoet-tarieven!
In dit INDEPENDER-overzicht blijkt dat bij *variabele* rente de rentevoet-opslag (= éxtra winst voor de geld-verstrekker!) varieert tussen 1,0 en 3,9 %/jaar.

Dit betekent voor een hypotheek van 250.000 Euro, dat het **bruto** *maximale* rente-verschil: 250.000 * (3,9 – 1,0) / 1200 = 583,33 Euro/maand bedraagt!
Het is dus zéér de moeite waard om *minimaal* **3** hypotheek-offertes, bij even zovele geld-verstrekkers, aan te vragen.
Let daarbij voorál op de **voorwaarden** (onder andere ten aanzien van de rentevoet-opslag, bij *variabele* rente!).

Als u achteraf 0,5 %/jaar tevéél rentevoet-opslag heeft betaald, dan kost u dat in 10 jaar (RVP = 10 jaar): 250.000 * 0,50 / 100 * 10 = 12.500 Euro bruto éxtra rente!
Deze opslag wordt éxtra verhoogd, in afhankelijkheid van de hoogte van het EW / VOV – percentage (EW = executie-waarde; VOV = vrije onderhandse verkoop-waarde).
Immers hoe hóger dit percentage is, hoe gróter het risico voor de geld-verstrekker is (gevolg: éxtra rentevoet-opslag).

********** **Hypotheek-SPECIALIST Pierre Otten** **********