Weert, 9 maart 2005

OVERSLUITEN (of versnéld aflossen) naar een lágere rentevoet?!

INLEIDING

Stel: u heeft medio 1995 een kontrakt-rentevoet afgesloten van 8,5 %/jaar, bij een rentevaste periode (= RVP) van 15 jaar.
De *gemiddelde* rentevoet bedroeg in juli 1995: 7,2 %/jaar (CBS-data; RVP = 5 jaar).
Bedenkt u hierbij dat voor een dergelijke RVP = 15 jaar, de *huidige* rentevoet (bij de RABOBANK) 4,6 %/jaar bedraagt, hetgeen (ten opzichte van 8,5 %/jaar) een **46 %** lágere rentevoet betekent!
Het is dus niet vreemd als u met een spijtige blik naar die huidige (historisch gezien) zéér lage rente kijkt.Het lijkt dus zéér aantrekkelijk om nu uw hypotheek-rentevoet te laten aanpassen: het zogenaamde oversluiten! Echter, deze medaille heeft óók een keerzijde: uw Bank brengt u een **fórse boete-rente** in rekening!

De *huidige* hypotheek-rentevoet (bij de gekozen RVP) noemt men de DAG-rentevoet.
Hoe gróter het verschil tussen uw kontrakt-rentevoet en deze DAG-rentevoet bedraagt, des te hóger is de boete-rente van uw Bank! Deze boete-rente wordt (meestal) berekend op basis van de zogenaamde "**Kontante Waarde** van het rente-verschil".
Dit houdt in dat van de nominale boete-rente in de praktijk circa 80 à 85 % als **reëele** boete-bedrag in rekening wordt gebracht. Reëel wil in dit verband zeggen: na maandelijkse korrekties voor de koopkracht (met als **disconto**-percentage: de aktuele DAG-rentevoet).
Hoe láger deze DAG-rentevoet is , hoe hóger de Kontante Waarden (= CW-waarden) zullen zijn, en hoe hóger de boete-rente uitpakt!

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!

OUD en NIEUW boete-rente systeem.

Een zéér interessant artikel hierover vindt u in de Consumenten Geldgids van december 2004 (pagina 46-47)!

1) OUD boete-rente systeem.

Vóór **1997** gingen de geld-verstrekkers uit van de aktuele DAG-rentevoet, voor eenzelfde rentevaste periode (= RVP), als die van de afgesloten kontraktuele RVP.

Stel dat uw kontrakt-rentevoet (bij RVP = 10 jaar) 5,0 %/jaar bedroeg, en dat deze nu 5,2 %/jaar bedraagt. U wilt oversluiten naar een nieuwe RVP = 2 jaar (met een DAG-rentevoet van 3,8 %/jaar). Aangezien de nieuwe DAG-rentevoet (bij RVP =10 jaar) hóger is (5,2 %/jaar) dan de kontrakt-rentevoet (= 5,0 %/jaar), bent u in het OUDE systeem **GEEN boete-rente** verschuldigd!

2) NIEUW boete-rente systeem.

Vanaf 1997 hebben véle geld-verstrekkers een nieuw boete-rente systeem ingevoerd.
Men rekent daarbij met de **resterende** rente-looptijd van de oorspronkelijke RVP! Dit leidt tot fórse boete-rente bedragen!

Let dus scherp op uw eigen kontraktuele bepalingen, inzake de rekenwijze van de boete-rente, bij oversluiten! Bij hypotheek-aktes van vóór 1997 gelden de hypotheek-voorwaarden ten tijde van het afsluiten van uw eigen hypotheek!
En dus zeker NIET de voor u zéér nadelige bepalingen vanaf 1997!!!!

Oversluiten levert (meestal) géén of weinig financieel voordeel voor u als klant! En al helemaal niet als de **resterende** rente-looptijd als rekenbasis wordt gehanteerd!

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

Reken-voorbeelden.

Basis-gegevens:

Hypotheek-vorm: **Aflosvrije** hypotheek,

H = hoofdsom = 200.000 EURO,
RVP = rentevaste periode = 15 jaar,
i1 = KONTRAKT-rentevoet = 8,5 %/jaar (medio 1995),
i = huidige hypotheek-rentevoet = 4,0 %/jaar,
i2 = huidige DAG-rentevoet = 4,6 %/jaar (RVP = 15 jaar: RABOBANK, maart 2005),
reeds verstreken periode = 10 jaar.
p = **boetevrije** hoofdsom-gedeelte = 0 %.

De boete-rente wordt (meestal) berekend over de <u>oorspronkelijke</u> hoofdsom *minus* het boetevrije gedeelte!

Bij de RABOBANK én de POSTBANK geldt: p = **20** %/jaar.
In 5 jaar tijds kunt u, exklusief voor deze Banken, uw gehéle hypotheek BOETEVRIJ aflossen!
Het merendeel van de geld-verstrekkers hanteert echter voor het boetevrije deel: p = 10 %/jaar.

1) <u>OUD boete-rente systeem.</u>

Uw rente-voordeel bedraagt: 8,5 – 4,0 = 4,5 %/jaar,
Uw <u>boete</u>-rente bedraagt: 8,5 – 4,6 = 3,9 %/jaar,
Uw rente-winst bedraagt: 4,5 – 3,9 = 0,6 %/jaar (voor de resterende 5 jaar).

Aan het eind van uw rentevaste periode hoeft u, -- bij oversluiten --, GEEN boete-rente te betalen!

Uit het voorgaande blijkt een *besparing* aan <u>bruto</u>-rente:
200.000 * (4,5 – 3,9) / 100 * 5 = 6.000 EURO (in de *resterende* 5 jaar).

Bedenk evenwel dat u aan <u>nominale</u> boete: 200.000 * 3,9 / 100 * 5 = 39.000 EURO kwijt bent!
De **reële** boete bedraagt circa 80 à 85 % hiervan: circa 31.000 à circa 33.000 EURO
(= **Kontante Waarde** = CW-waarde). Bovendien bent u het **rente-verlies** over dit bedrag kwijt!

Stel: u verwerft 3,5 %/jaar aan rente over uw spaargeld. Dan <u>verliest</u> u aan spaargeld nog eens
(tenminste): circa 31.000 * 3,5 / 100 * 5 = circa 5.500 EURO (in 5 jaar tijds).

Tegenover de forse **reële** boete-rente van tenminste 31.000 EURO, bespaart u (bruto):
6.000 – 5.500 = 500 EURO.

Als u deze boete van circa 31.000 EURO niet zélf bezit, dan móet u deze **meefinancieren**, op basis van een hógere hypotheek.

De rente over de hypotheek-verhóging is echter NIET fiskaal aftrekbaar.
Hypotheek-rente is immers alléén fiskaal aftrekbaar, indien deze hypotheek-verhóging wordt aangewend voor: de **aanschaf, verbetering óf onderhoud** van de *eigen* woning (die als hoofd-verblijf geldt)!
Al met al verliest u, als u deze boete moet meefinancieren.

!! ***Als u een relatief lánge RVP heeft gekozen (dus méér dan 10 jaar), dan is het verschil tussen uw kontrakt-rentevoet en de aktuele DAG-rentevoet (zeer) fors!***
Hoe gróter dit verschil is, hoe hóger de boeterente zal zijn. Een reden te meer om NIET te kiezen voor (zeer) gróte RVP-waarden, gelet op een (forse) toekomstige boete-rente!!!!

Reken-voorbeeld.

Voordeel = 8,5 – 4,0 = 4,5 %/jaar,
Nadeel = 8,5 – 4,6 = 3,9 %/jaar (= boete-rentevoet).

Uw voordeel bedraagt dan: (4,5 / 3,9 – 1) * 100 % = 15,4 % van de boete-rente
(exklusief het rente-verlies over de betaalde boete-rente)!
Zie hiervoor mijn grafieken B1 en B2.

2) NIEUW boete-rente systeem.

*Het **kenmerk** van dit systeem is, dat men uitgaat van de **resterende** rentevaste periode (= **R**RVP), met betrekking tot de DAG-rentevoet die men hanteert!*

Aangezien geldt: RVP = 15 jaar, verstreken periode = 10 jaar,
dan geldt: RRVP = 15 – 10 = 5 jaar (rentevoet = 3,7 %/jaar: RABOBANK).
Het boete-rente verschil bedraagt dan: 8,5 – 3,7 = 4,8 %/jaar (voor de *resterende* 5 jaar).
De nominale boete-rente bedraagt dan: 200.000 * 4,8 / 100 * 5 = 48.000 EURO
(**reële** waarde = circa 41.000 EURO).
Zoals eerder is vermeld: deze boete-rente is wél fiskaal aftrekbaar. Het belasting-vooordeel verzacht dus de pijn van de fórse boete-rente!

Reken-voorbeelden.

Databron: RABOBANK (maart 2005).

11 = KONTRAKT-rentevoet = 8,5 %/jaar (**R**RVP = **resterende** rentevaste periode) ,

RRVP = 14 jaar: i = DAG-rentevoet = 4,5 %/jaar, boete-percentage = 8,5 – 4,5 = 4,0 %/jaar,

RRVP = 10 jaar: i = DAG-rentevoet = 4,3 %/jaar, boete-percentage = 8,5 – 4,3 = 4,2 %/jaar,

RRVP = 5 jaar: i = DAG-rentevoet = 3,7 %/jaar, boete-percentage = 8,5 – 3,7 = 4,8 %/jaar,

RRVP = 1 jaar: i = DAG-rentevoet = 3,0 %/jaar, boete-percentage = 8,5 – 3,0 = 5,5 %/jaar.

Grafiek B3 toont de stérke tóename van de boete-percentage, naarmate de **restant** RVP kórter is (bij gegeven kontrakt-rentevoet = i1).
De *relatieve* stijging van het boete-percentage is het stérkst, naarmate de kontrakt-rentevoet láger is (met andere woorden: naarmate men recenter de hypotheek heeft afgesloten. Immers de rente is de laatste jaren alsmaar dálend geweest)!

KONKLUSIE

Hoe kórter de **resterende** rentevaste periode, hoe gróter het rente-verschil, en hoe hóger het boete-percentage (en dus óók de op te leggen boete-rente)!

SAMENVATTING

1) De hoogte van de verschuldigde boete-rente is stérk afhankelijk van het feit of uw hypotheek vóór 1997, of vanáf 1997, is afgesloten!

2) Hoe gróter het rente-verschil tussen uw kontrakt-rentevoet en de aktuele DAG-rentevoet, des te hóger wordt de in rekening gebrachte boete-rente.
Kiest u voor een relatief lánge rentevaste periode (15 jaar of lánger), dan zal een toekomstige boete-rente éxtra groot zijn!

3) OVERSLUITEN naar een lágere hypotheek-rente biedt nauwelijks (of géén) financieel voordeel voor de *resterende* rentevaste periode.

4) Van de **resterende** rentevaste periode gaat circa **85 %** van de tijd verloren, om álle gemaakte KOSTEN (= voornamelijk de boete-rente!) terug te verdienen!

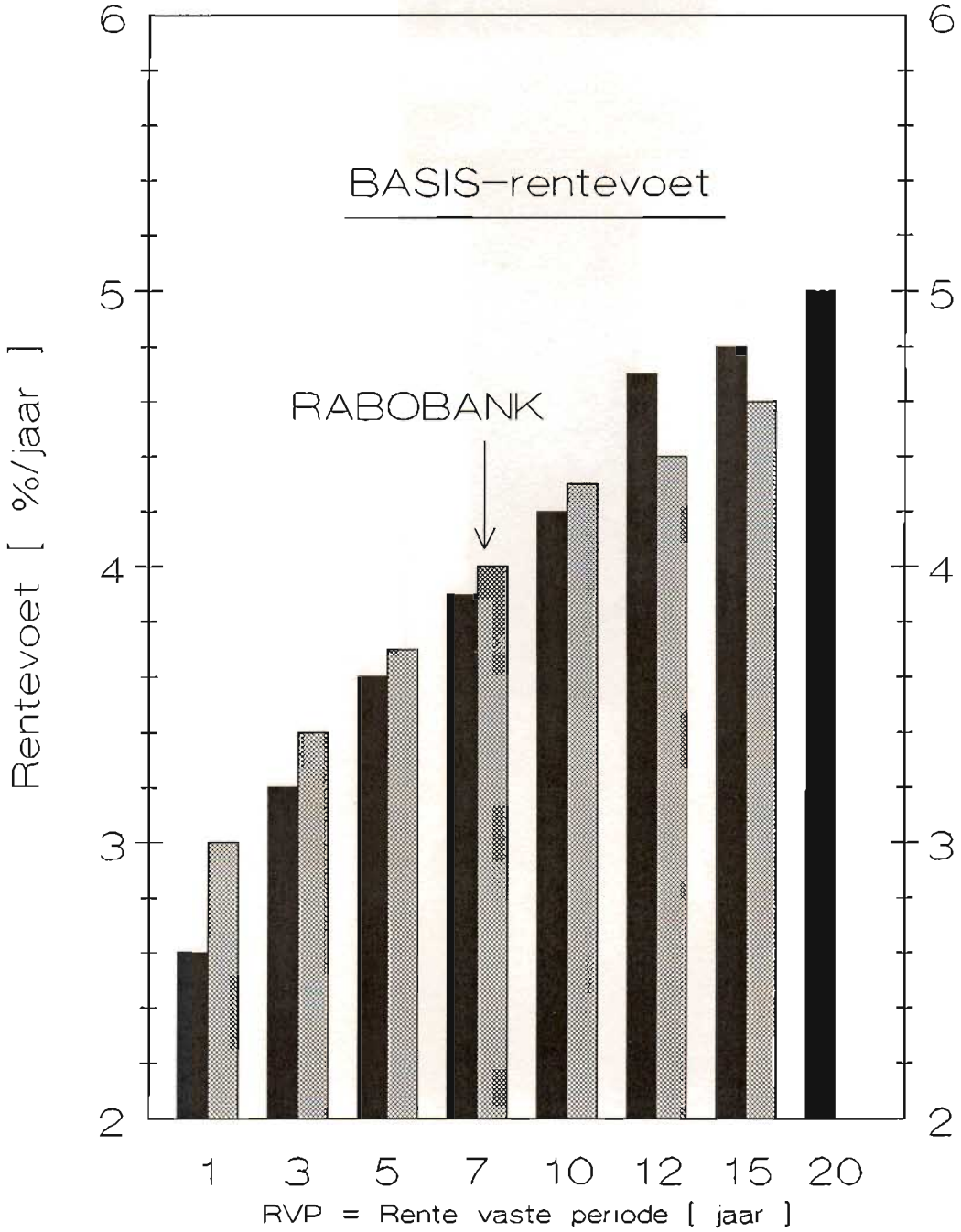
5) Indien u een **SPAAR-hypotheek** heeft afgesloten, dan biedt oversluiten helemaal géén financieel voordeel, en is dus volkomen **zinloos**!
Immers de *terug-verdientijd* is lánger dan de oorspronkelijke rentevaste periode.
U heeft een financieel verlies, als u bij deze vorm wél zou oversluiten!

Aldus ervaart u één van de **fórse nadelen** van de SPAAR-hypotheek (naast de **extreem hóge éxtra rente**, ten opzichte van de Annuïteit-hypotheek)!
Zodra de fiskale aftrekbaarheid zal worden beperkt, dan wordt de SPAAR-hypotheek alsmaar relatief dúúrder (ten opzichte van de Annuïteit-hypotheek)!!!
Indien de fiskale rente-aftrek jaarlijks met 1 %/jaar (cq. 2 %/jaar) afneemt, dan wordt de SPAAR-hypotheek al na 20 jaar (cq. 10 jaar) netto dúúrder dan de Annuïteit-hypotheek (blijkens mijn eigen onderzoek, naar het voorstel aan de Regering van de NVB = Nederlandse Vereniging van Banken)!!!

********** **Hypotheek-SPECIALIST H.A.K.O.-OTTEN** **********

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

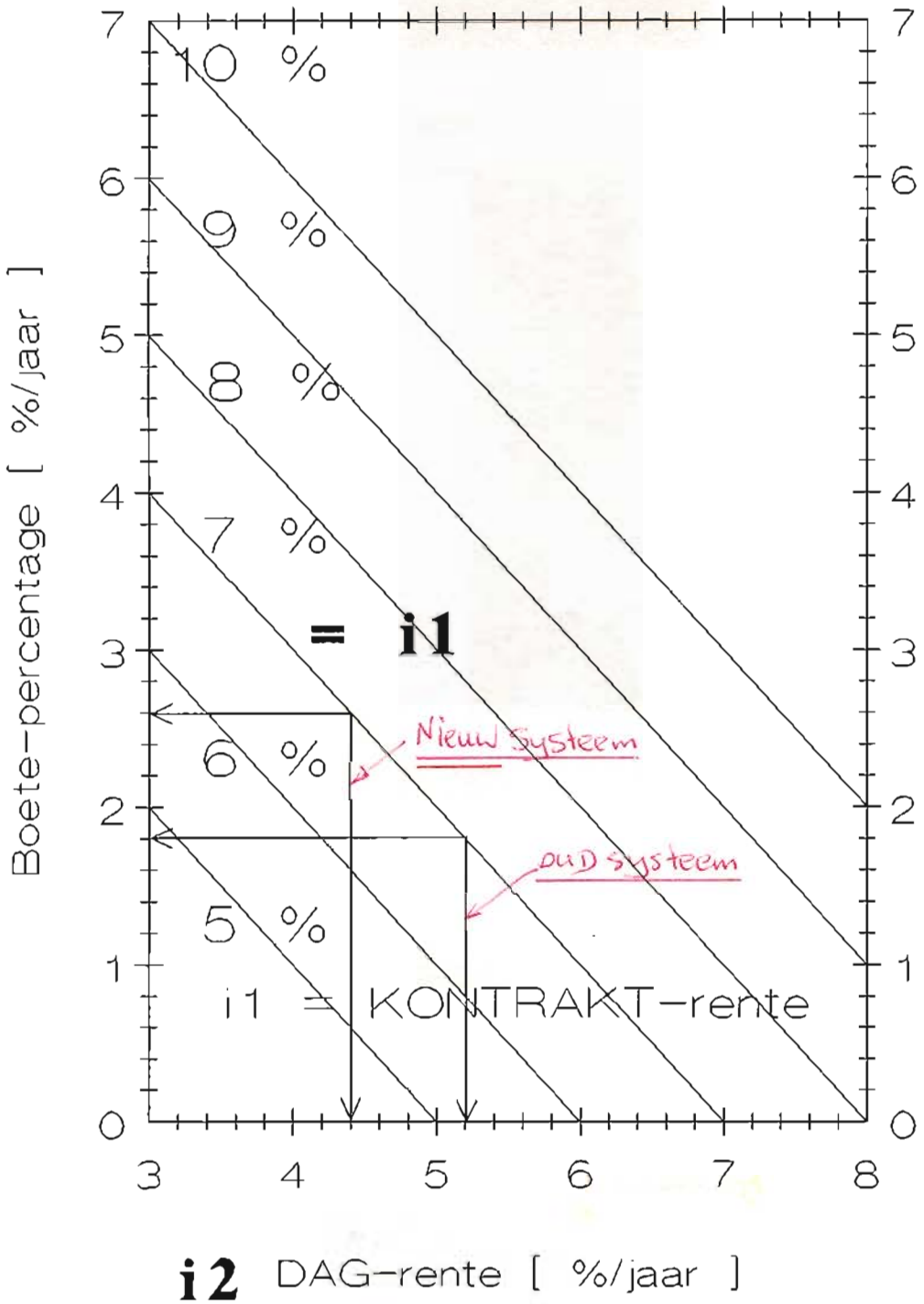
Rentevoeten



Data: 5 februari 2005

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

NOMINALE boete



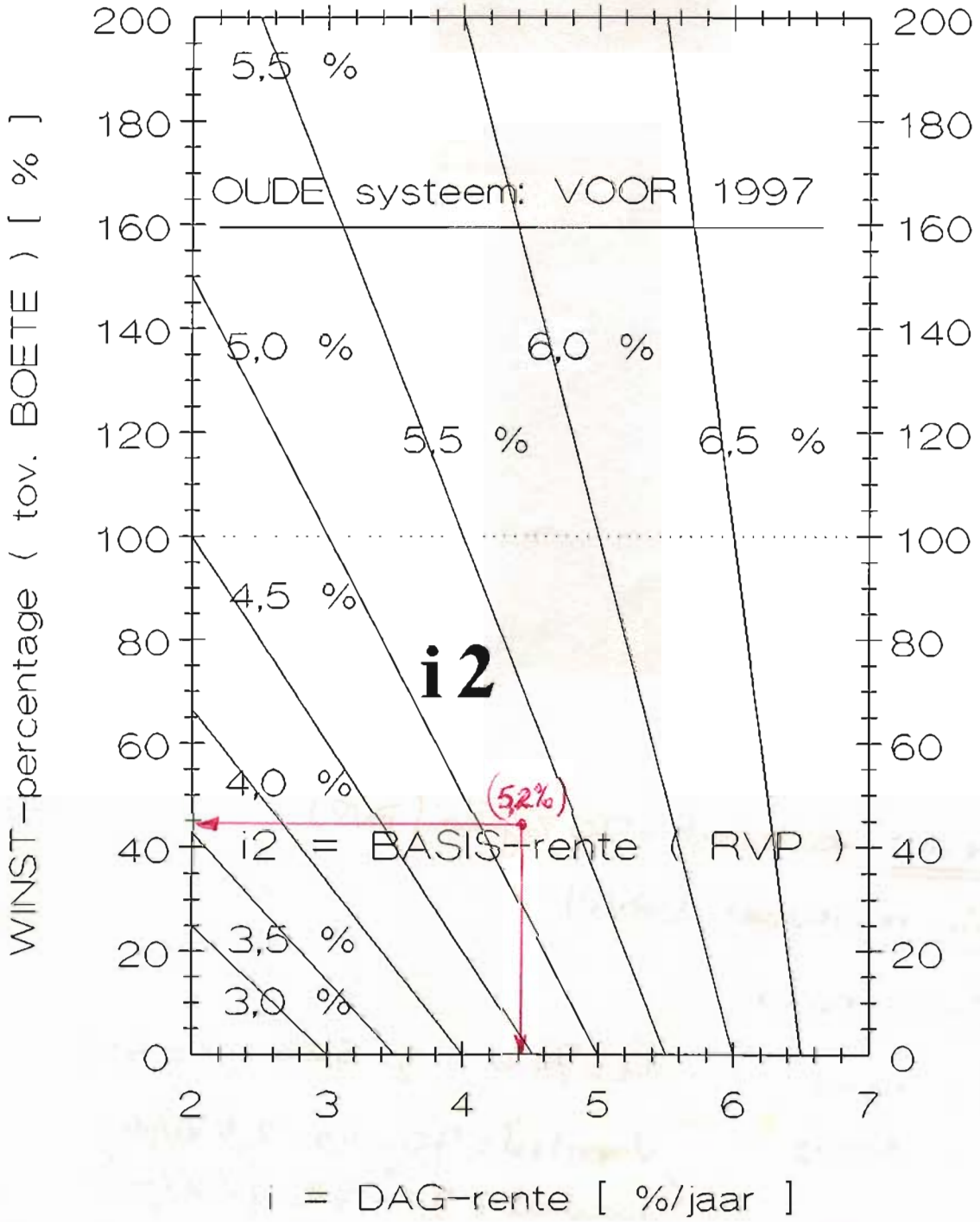
i2 DAG-rente [%/jaar]

Boetevrije deel = p = 0 %

B1

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

BOETE-rente

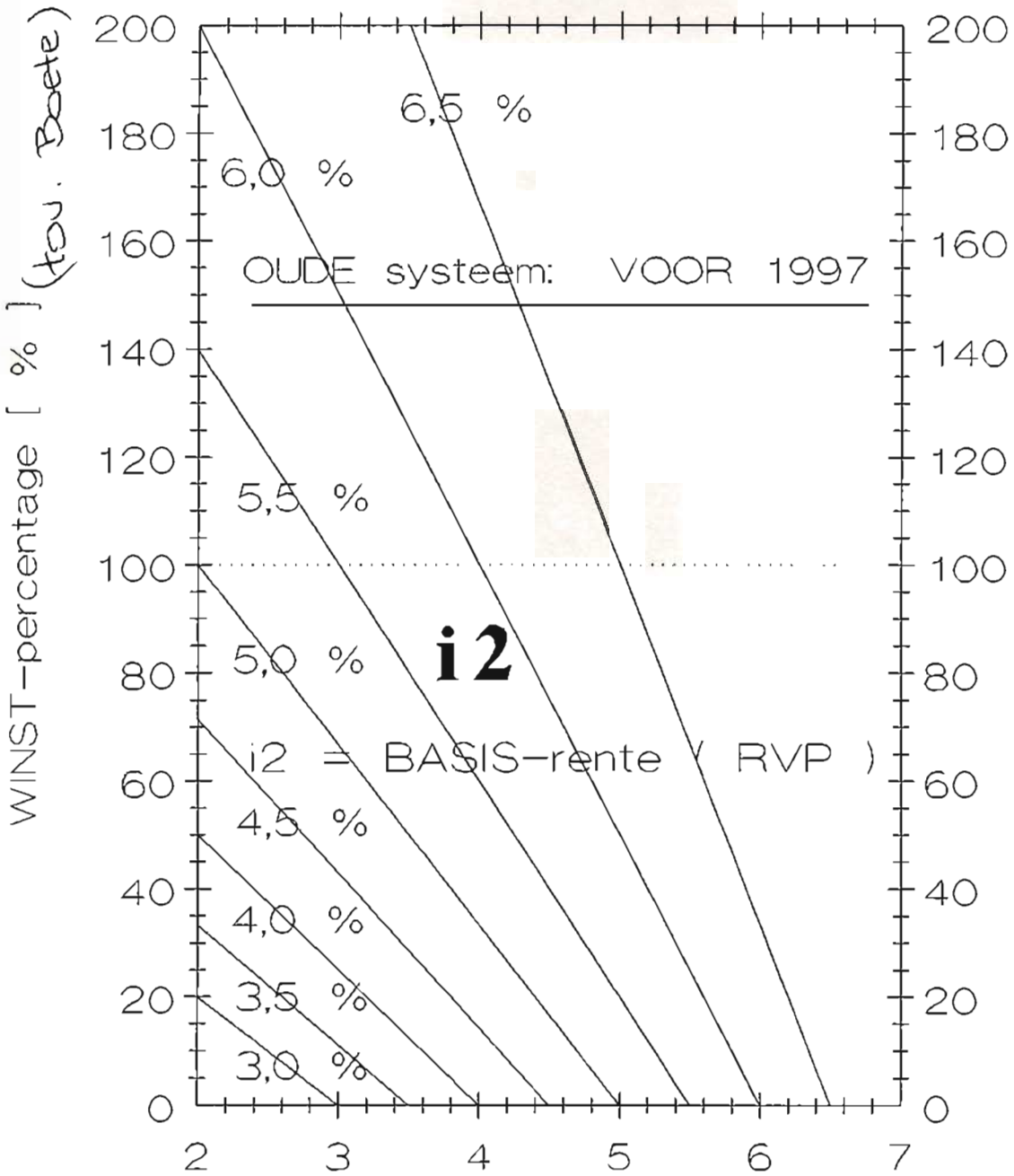


i1 = KONTRAKT-rente (RVP) = 7,0 % (VOOR 1997).

B2

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

BOETE-rente



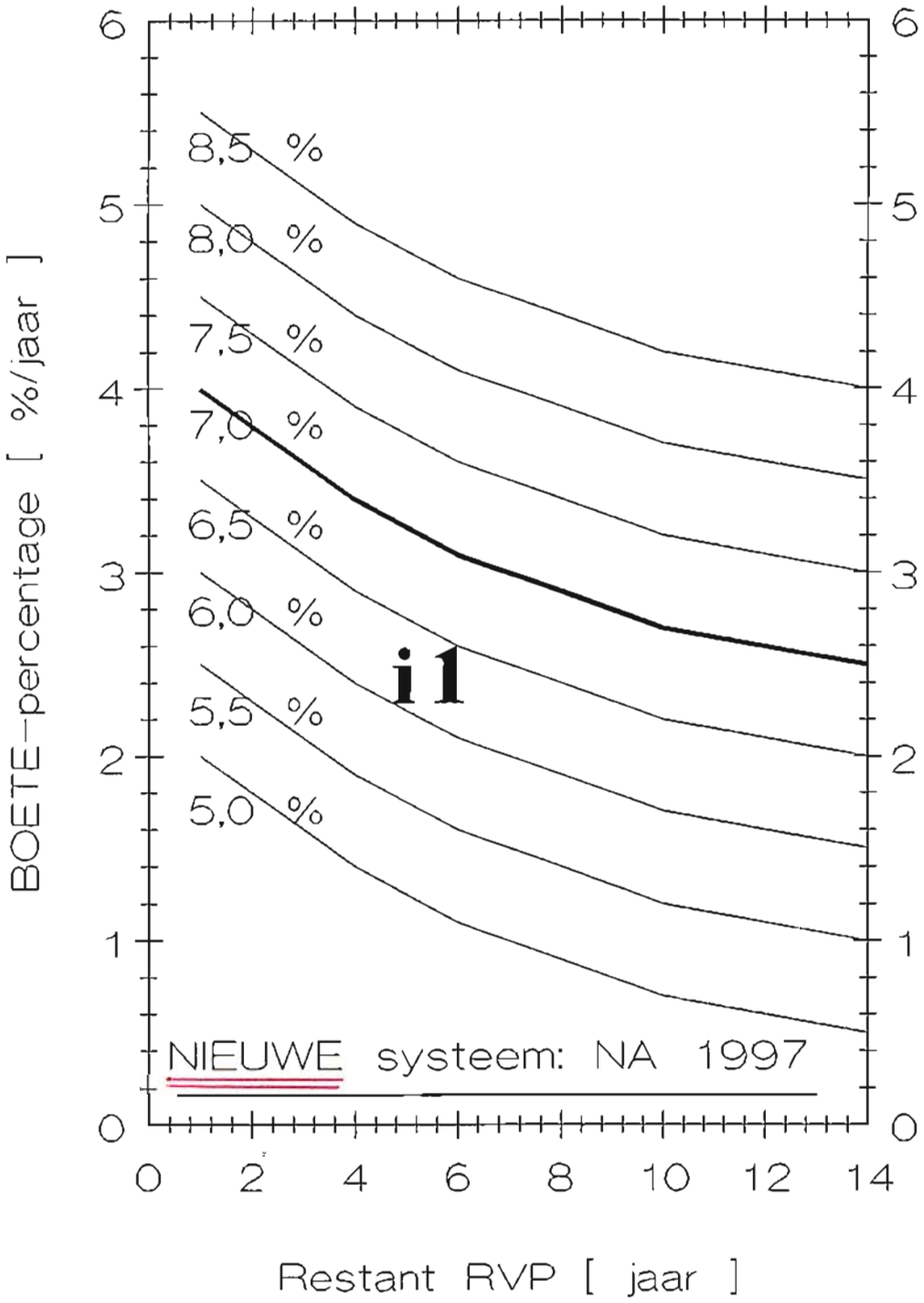
i = DAG-rente [%/jaar]

i1 = KONTRAKT-rente (RVP) = 8,0 % (VOOR 1997)

B3

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

BOETE-rente



i1 = KONTRAKT-rente (NA 1997).