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

WEERT, 26 juni 2014

# Titel: Uw hypotheekrente 30 jaar vastzetten: zinvol of onzinnig?

## Sub-titel: Wenst u landurige *zekerheid*, dan is een lángere rentevaste periode zéker zinvol!

**Inleiding.**

De *rente-herzieningsdatum* van uw hypotheek is de datum waarop uw rentevaste periode ( = RVP ) afloopt. Op dát tijdstip wordt uw hypotheek-rentevoet opnieuw door uw geldverstrekker contractueel vastgelegd, voor de komende RVP.

Wie tót 1 januari 2013 een nieuwe hypotheek wilde afsluiten ( cq. verhógen ), kon ( in Nederland ) uit 7 hypotheekvormen kiezen.
Te weten:

1 ) Lineaire hypotheek ( *eeuwenlang* toegepast ! ),
2 ) Annuïteit-hypotheek ( in Nederland: vanaf circa 1945 ),
3 ) Aflossingsvrije hypotheek ( vanaf circa 1992 ),
4 ) Spaar-hypotheek ( vanaf circa 1984 ),
5 ) Beleggings-hypotheek ( circa 1998 ),
6 ) Bankspaar-hypotheek ( SEW of BEW: circa 2010 ),
7 ) LEVEN-hypotheek ( vóór 1984 ),
8 ) Effecten-hypotheek ( circa 2000 ).

Daarnaast bestaan er nog een aantal hypotheek-*variaties*, die worden verkregen via een vrij kiesbare rentevaste periode ( RVP ).
1 ) *variabele* rente ( géén RVP mogelijk ),
2 ) RVP = 1-2-5-7-10-12-15-20-25-30 jaar ( bij de Rabobank nog méér keuzes mogelijk ).

Tot slot noem ik nog de KREDIET-hypotheek ( *variabele* rente ).

Niemand kan vér in de toekomst kijken, noch nauwkeurig het verloop van de hypotheekrente voorspellen!
Wie in september/oktober 1981 ( bron: Vereniging Eigen Huis = VEH: hóógste hypotheekrente = **13,6** %/jaar ! ) zou voorzien dat in 1995 de hypotheekrente rond 8,5 %/jaar ( RVP = 10 jaar ) zou liggen, die zou beslist voor gék versleten zijn…
Per medio juni 2014 ( RVP = 10 jaar ): hypotheekrente = circa 3,5 à 5,5 %/jaar…..

Rentebewegingen zijn vaak zéér heftig en *voorspellen* van het renteverloop is dan ook zéér moeilijk!
Een veelheid van factoren kan van invloed zijn op de actuele rentestanden.

Gevolgen van renteschokken worden grotendeels *ontlopen* door relatief lánge RVP's!

Een rente-mutatie heeft in eerste instantie alléén invloed ingeval van:
1 ) *variabele* rentevoet,
2 ) aflopende RVP, die opnieuw moet worden vastgesteld.

**Keuze van de duur van de rentevaste periode.**

Het kiezen van de duur van de RVP komt voor een gróót deel neer op "koffie-dik kijken" en/of **gokken**!
Hoe kan men dan een verantwoordde keuze doen?

De navolgende gegevens dienen bij de overwegingen betrokken te worden.

1 ) In een 30-jarige periode verhuist men ( gemiddeld ) 2 à 4 keer.
In dit licht bezien is een extreem lánge RVP van 30 jaar weinig zinvol...
Temeer daar hiervoor meestal een beduidend hógere hypotheekrentevoet ( middels een rente-<u>opslag</u> ) moet worden betaald!
Ten opzichte van RVP = 10 jaar is de hypotheekrentevoet voor RVP = 30 jaar: algauw 1,0 à 1,5 %/jaar hóger!
Dus *per ton* hypotheek: *bruto* éxtra = 30.000 à 45.000 Euro ( in 30 jaar )....

2 ) <u>Doorhaling</u> ( = opheffen van uw hypotheek-schuld ):
na 5 jaar: 20 % van alle hypotheken,
na 10 jaar: 42 % van alle hypotheken,
na **11** jaar: **50** % van alle hypotheken,
na 15 jaar: 65 % van alle hypotheken,
na 20 jaar: 80 % van alle hypotheken ( CBS: periode 1970-1994 ).

3 ) Beduidend hógere rente-<u>opslag</u> voor RenteVaste Periode = RVP = 30 jaar ( ten opzichte van RVP = 2 jaar, cq. RVP = 5 jaar, cq. RVP = 10 jaar ).

4 ) De totaal betaalde *nominale* rentesom, na RVP = **15** jaar, bedraagt:
Lineair: 75 % van de totale rentesom,
Annuïteit: 66 % van de totale rentesom,
Spaar-hyp.: 50 % van de totale rentesom,
Aflosvrije hyp.: 50 % van de totale rentesom,
Beleggings-hyp. + Effekten-hyp.: 50 % van de totale rentesom.

5 ) Bovendien kan men - op basis van de gegeven hógere rentevoeten -, ( beduidend ) minder *maximale* hypotheek verkrijgen.

Het gevaar van *variabele* rente is natuurlijk dat iedere rentestijging *direct* zijn vollédige neerslag heeft in de maandlasten, en daarmee in het gezinsbudget...
Indien de rentevoet stijgt van 5,0 %/jaar naar 7,5 %/jaar, dan stijgen de maandlasten met 50 % ( ! ), bij *variabele* rente!
Variabele rente is alléén te overwegen, als het ( bruto ) inkomen voldoende hóóg en/of de hypotheekschuld voldoende láág is, om fórse rente-schokken op te vangen...

Zoekt u méér zekerheid, dan is het zéker verstandig om de hypotheekrente "langer" vast te zetten...

Als de hypotheekrente - op het moment van afsluiten -, hóóg is ( bijvoorbeeld in september/oktober 1981 ) dan moet men zeker niet kiezen voor een ( zeer ) lánge RVP! Variabele rente verdient dan de voorkeur. Men profiteert dan direct van iedere rentedaling...

**Nationale Hypotheek Garantie ( NHG ) normen.**

**Woon-quote**: een zeker **percentage** van het ( bruto ) toets-inkomen dat men *maximaal* als hypotheeklast mag hebben.
Uit de NHG Financieringslast-tabel ( acceptatie-criteria ) blijkt:
1 ) toets-rentevoet <= 4,00 % ==> woonquote = 25,5 %
2 ) toets-rentevoet = 4,01 – 4,50 % ==> woonquote = 26,5 %
3 ) toets-rentevoet = 4,51 – 5,00 % ==> woonquote = 27,5 %
4 ) toets-rentevoet = 5,01 – 5,50 % ==> woonquote = 28,5 %
5 ) toets-rentevoet >= 5,50 % ==> woonquote = 29,5 %.

**Praktijk-voorbeelden.**

Men kan - op basis van de hógere rentevoeten, tengevolge van de rente-opslagen -, voor RVP = 30 jaar ( beduidend ) *minder* hypotheek verwerven.

Toets-inkomen = **40**.000 Euro/jaar ( *bruto* jaar-inkomen ): één-verdiener.

Uit de snéltoets van NHG blijkt ( 2014-1: tót AOW-leeftijd ):
1 ) rente = 4,0 %/jaar: woon-quote = 25,5 %, Hmax = 178.042 Euro,
2 ) rente = 4,5 %/jaar: woon-quote = 26,5 %, Hmax = 174.335 Euro,
3 ) rente = 5,0 %/jaar: woon-quote = 27,5 %, Hmax = 170.758 Euro,
4 ) rente = 5,5 %/jaar: woon-quote = 28,5 %, Hmax = 167.315 Euro,
5 ) rente = 6,0 %/jaar: woon-quote = 29,5 %, Hmax = 164.011 Euro,
6 ) rente = 6,5 %/jaar: woon-quote = 29,5 %, Hmax = 155.573 Euro,
7 ) rente = 7,0 %/jaar: woon-quote = 29,5 %, Hmax = 147.802 Euro,
8 ) rente = 7,5 %/jaar: woon-quote = 29,5 %, Hmax = 140.634 Euro.

De NHG / NIBUD –normen zijn afgestemd op de lasten van een 100 % **Annuïteit**-hypotheek. NIBUD = Nationaal Instituut voor Budget-voorlichting.

1 ) rente = **4,0** %/jaar: woon-quote = 25,5 %,
*maximale* woonlast = 40.000 * 25,5%/100 = 10.200 Euro/jaar.
K30 = annuïteit-bedrag = 477,42 Euro/maand = 5.728,98 Euro/jaar.
Hmax = 10.200 / 5.728,98 * 100.000 = 178.042,05 Euro.

2 ) rente = **5,0** %/jaar: woon-quote = 27,5 %,
*maximale* woonlast = 40.000 * 27,5%/100 = 11.000 Euro/jaar.
K30 = annuïteit-bedrag = 536,82 Euro/maand = 6.441,86 Euro/jaar.
Hmax = 11.000 / 6.441,86 * 100.000 = 170.758,15 Euro.

3 ) rente = **6,0** %/jaar: woon-quote = 29,5 %,
*maximale* woonlast = 40.000 * 29,5%/100 = 11.800 Euro/jaar.
K30 = annuïteit-bedrag = 599,55 Euro/maand = 7.194,61 Euro/jaar.
Hmax = 11.800 / 7.194,61 * 100.000 = 164.011,75 Euro.

4 ) rente = **7,0** %/jaar: woon-quote = 29,5 %,
*maximale* woonlast = 40.000 * 29,5%/100 = 11.800 Euro/jaar.
K30 = annuïteit-bedrag = 665,30 Euro/maand = 7.983,63 Euro/jaar.
Hmax = 11.800 / 7.983,63 * 100.000 = 147.802,44 Euro.

Alle geldverstrekkers mogen niet meer afwijken en ándere woon-quotes hanteren. Bij een gelijke hypotheekrentevoet én gelijk toets-inkomen, moeten álle hypotheekverstrekkers dezélfde woon-quote hanteren, voor de berekening van de *maximale* woonlasten.

Opmerkingen.
1 ) Het toets-inkomen is *niet* aan strikte regels gebonden én binnen zekere grenzen vormvrij.

2 ) Er zijn wel ándere toets-inkomens mogelijk
( onder andere ten aanzien van: overwerk, partner-alimentatie, erfpacht )!

## Ontwikkelingen van de hypotheek-rentevoeten.

Rond 1991 lagen de hypotheekrente-percentages voor *variabel* én RVP = 5 jaar, cq. RVP = 10 jaar, zéér dicht bij elkaar ( circa 9,5 %/jaar ).

Mei 1995 was de hypotheekrente voor:
RVP = 10 jaar: 7,6 %/jaar,
RVP = 15 jaar: 7,9 %/jaar,
RVP = 30 jaar: 8,3 %/jaar.

Wie in 1995 zijn hypotheekrentevoet voor RVP = 30 jaar vast zette, moest dus 30 jaar lang ( tót 2025 ! ) een rentevoet van **8,3** %/jaar betalen....

1 ) Bron: VEH; RVP = **10** jaar:
1981: ca. 12,4 %/jaar ( oktober 1981 ),
1990: ca. 9,5 %/jaar,
1995: ca. 7,8 %/jaar,
2000: ca. 6,8 %/jaar,
2005: ca. 4,2 %/jaar,
2010: ca. 5,0 %/jaar.

2 ) Bron: Wegwijs ( oktober 2013 ).
*Variabel*: 2,35 %/jaar,
RVP = 5 jaar: 3,00 %/jaar,
RVP = 10 jaar: 3,80 %/jaar,
RVP = 15 jaar: 4,15 %/jaar,
RVP = 20 jaar: 4,35 %/jaar,
RVP = 30 jaar: 4,80 %/jaar.

3 ) Bron: Rabobank ( 16 december 2013 ).
RVP = 1 jaar: 2,6 %/jaar,
RVP = 5 jaar: 3,2 %/jaar,
RVP = 10 jaar: 4,1 %/jaar,
RVP = 12 jaar: 4,6 %/jaar,
RVP = 15 jaar: 4,8 %/jaar,
RVP = 20 jaar: 5,1 %/jaar,
RVP = 25 jaar: 5,5 %/jaar,
RVP = 30 jaar: 5,8 %/jaar ( dus 1,7 %/jaar dúúrder dan RVP = 10 jaar ! ).

4 ) Bron: hypotheekrente.nl ( 25 juni 2014 ). 100 % EW ( Executie-Waarde ).
RVP = 10 jaar: 3,45 à 5,55 %/jaar,
RVP = 15 jaar: 4,3 à 6,45 %/jaar,
RVP = 20 jaar: 4,4 à 5,75 %/jaar,
RVP = 30 jaar: 5,45 à 6,0 %/jaar.

5 ) Bron: HomeFinance.nl ( 25 juni 2014 ).
RVP = 10 jaar: 3,45 à 4,9 %/jaar,
RVP = 15 jaar: 4,0 à 5,7 %/jaar,
RVP = 20 jaar: 4,4 à 6,3 %/jaar,
RVP = 30 jaar: 5,1 à 6,55 %/jaar.

Uit deze overzichten blijkt duidelijk dat u ( zéér ) uitgebreid de tijd moet nemen om - via internet -, de láágste ( hypotheek ) rente-tarieven op te sporen!
Immers er zijn zéér fórse rente-verschillen mogelijk...

We volgen nu 2 hypotheekgevers vanaf het jaar 1995.

1 ) de éérste hypotheekgever nam: RVP = 10 jaar ( 7,8 %/jaar ),
2 ) de twééde hypotheekgever nam: RVP = 30 jaar ( 8,8 à 9,3 %/jaar ).

Stel: dat voor RVP = 30 jaar de hypotheekrente 1,0 %/jaar rente-opslag had ( veelal: circa 1,0 à 1,5 %/jaar ).

2005: RVP = 10 jaar: 4,2 %/jaar, RVP = 30 jaar: 5,2 à 5,7 %/jaar.
2010: RVP = 10 jaar: 5,0 %/jaar, RVP = 30 jaar: 6,0 à 6,5 %/jaar.
2014: RVP = 10 jaar: 3,5 %/jaar, RVP = 30 jaar: 4,5 à 5,0 %/jaar.

Algehéle aflossing; p = **10 %** = boetevrije percentage ( van *oorspronkelijke* hoofdsom ), H = **100**.000 Euro ( hoofdsom ), **Aflossingsvrije** hypotheek.

In 2000 bedroeg de hypotheekrentevoet ( voor RVP = **30** jaar: circa 7,7 à 8,2 %/jaar ).

De twééde hypotheekgever wil in 2000 van zijn hóge rentestand ( 8,8 %/jaar in 1995 ) af.
De **boeterente** bedraagt ( per **100**.000 Euro hypotheek, p = 10 % boetevrij deel, **Aflossingsvrije** hypotheek, RVP = **25** jaar, rente-verschil = 8,8 – 7,7 = 1,1 %/jaar ):
====> Boeterente = CW( Boete ) = **10.287** Euro.

In 2005 herhaalt zich dit scenario weer!
De twééde hypotheekgever wil in 2005 van zijn hóge rentestand ( 7,7 %/jaar in 2005 ) af.
De **boeterente** bedraagt ( per **100**.000 Euro hypotheek, p = 10 % boetevrij deel, **Aflossingsvrije** hypotheek, RVP = **20** jaar, rente-verschil = 7,7 – 5,2 = 2,5 %/jaar ):
====> Boeterente = CW( Boete ) = **23.586** Euro.

Door eigen ( zwaar negatieve ! ) ervaringen wijzer geworden, kiest deze twééde hypotheekgever nu ( in 2005 ) voor: RVP = **10 j**aar ( in plaats van RVP = **30** jaar )!

**Boetevrij** aflossen van de gehéle hypotheek kan onder andere ook:
1 ) bij verkoop van uw koopwoning,
2 ) bij *variabele* rente,
3 ) bij aflopen van uw RVP,
4 ) bij overlijden van de verzekerde,
5 ) tijdens de rente-bedenktijd.

**Extra ( bruto ) rentelast** ( RVP1 = 10 jaar, RVP2 = 30 jaar; 100 % EW ).

H = **100**.000 Euro ( hoofdsom ), **Aflossingsvrije** hypotheek.

1 ) in 1995: 100.000 * ( 8,8 – 7,6 ) / 100 * 30 = 36.000 Euro ( in 30 jaar ),
2 ) in 2014: 100.000 * ( 5,5 – 3,5 ) / 100 * 30 = 60.000 Euro ( in 30 jaar ).

## SAMENVATTING:

Redenen waarom u de rentevaste periode **kort** moet houden:

1 ) u betaalt de ( vaak ) beduidend hógere rentevoet-opslag niet , waardoor u
– gerekend over de totále looptijd --, zéér veel geld bespaart,

2 ) de *gemiddelde* looptijd van woning-hypotheken bedraagt **11** jaar
( kies dus voor een *maximale* RVP van **10** jaar ),

3 ) ingeval van *opzegging* van uw hypotheek -- anders dan bij verkoop --,
moet u een zéér forse **BOETE** betalen ( géén boete bij de variabele rente )!
Opzeggen van de hypotheek treedt op ingeval van:
verkoop van de woning; lot uit de loterij; erfenis; gouden handdruk bij *gedwongen* ontslag; etc etc..

===> De keuze van een RVP lánger dan 15 à 20 jaar, wordt dus stérk ontraden!

Immers in de twéède helft van de looptijd wordt nog slechts een *klein* gedeelte van de totale rente betaald ( bij de Annuïteit en de Lineaire hypotheek ), en die wordt tevens stérk **ontwaard**!

Bij de hypotheek-vormen: Aflossingsvrij, SPAAR-, Leven- en de Beleggings-hypotheek is na 15 jaar **50 %** van álle verschuldigde rente betaald ( nominaal ).
Vandaar dat ik deze hypotheekvormen "**rentevreters**" noem:
deze zijn **állen zéér gevoelig voor rente-mutaties**!!

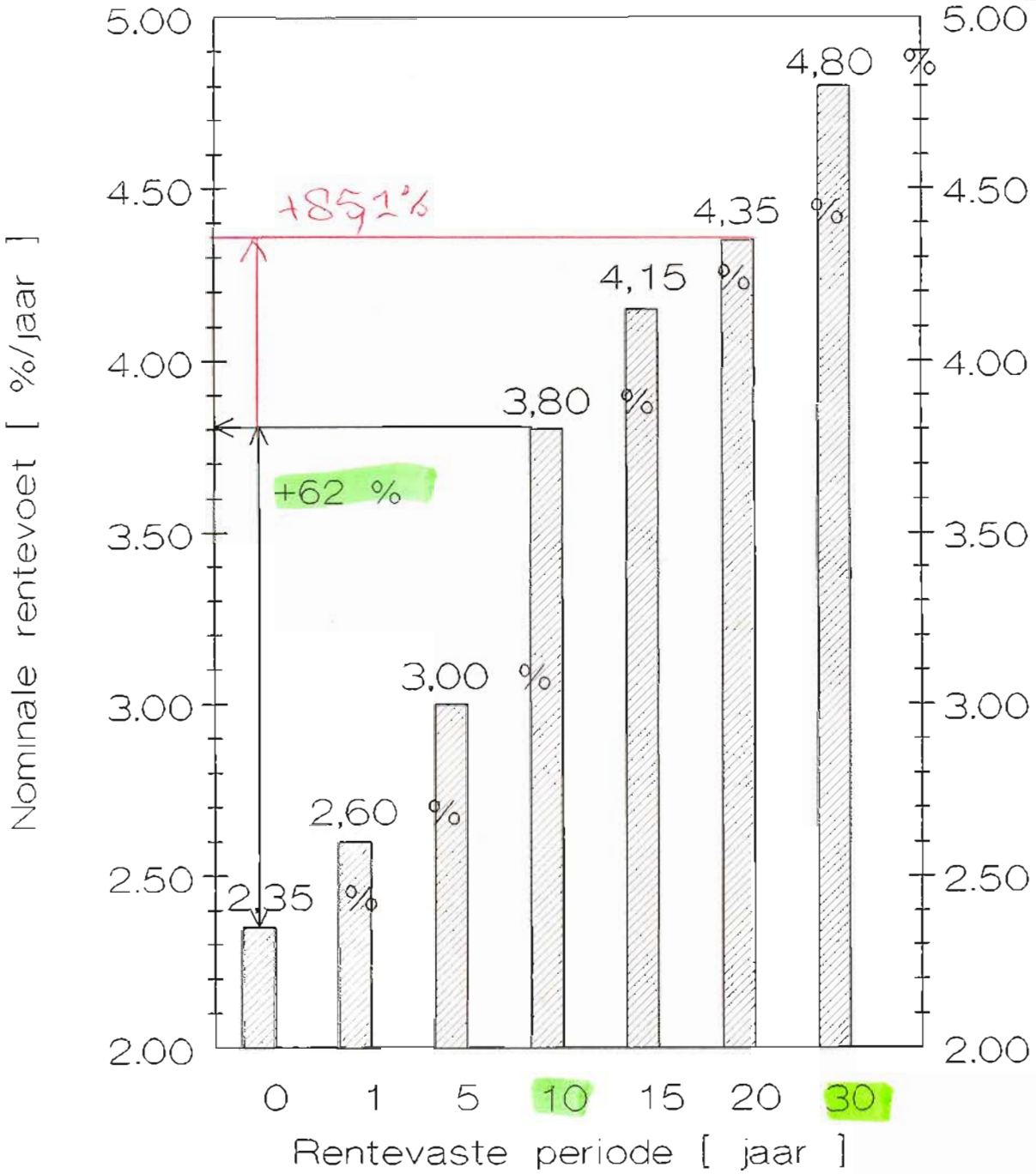
**Aan dit uitgewerkte voorbeeld, dat dient ter illustratie,**
**kunnen GEEN RECHTEN worden ontleend.**

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

# Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

## Hypotheek-rente

R1

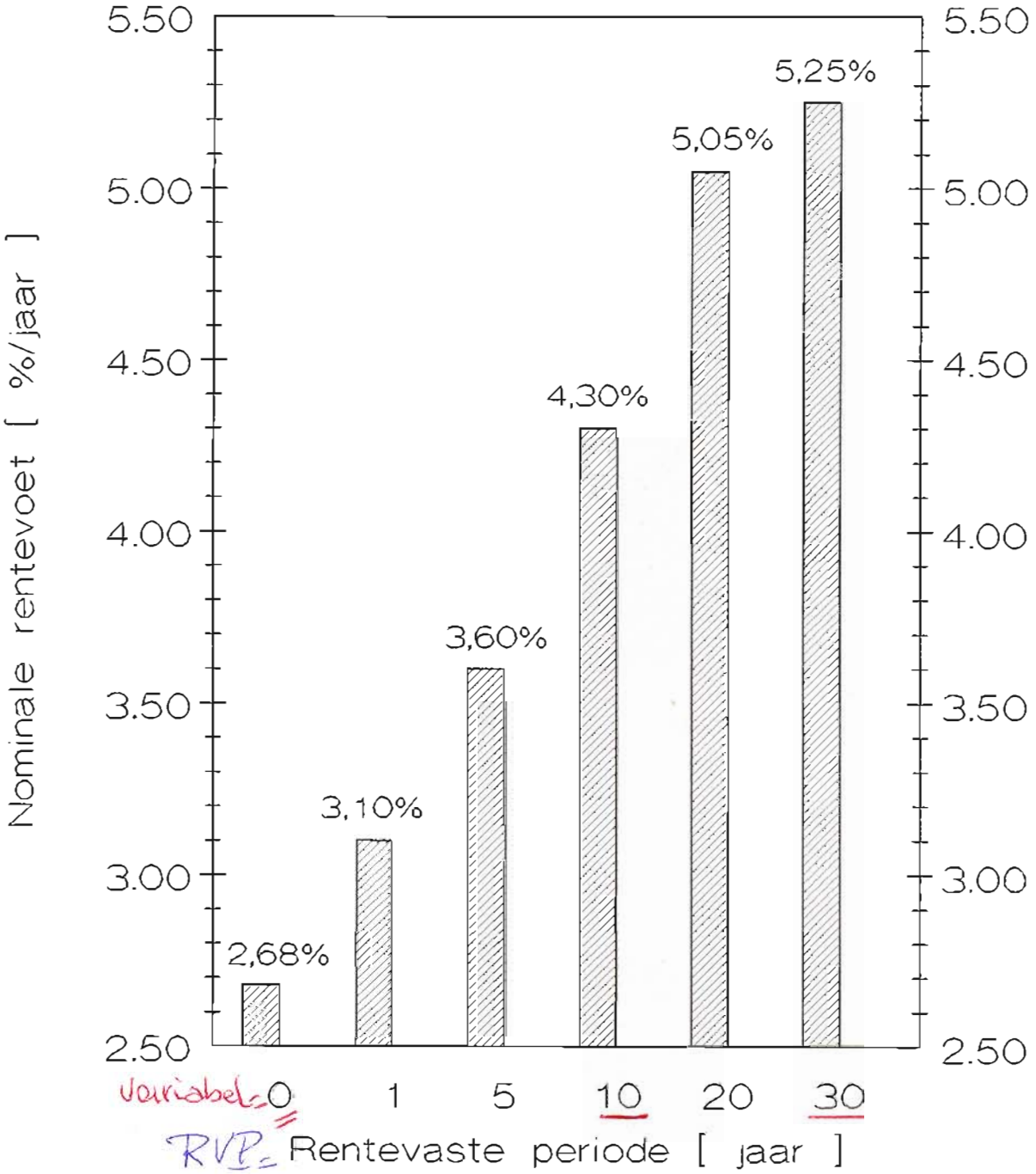



Bron: Wegwijs: okt. 2013

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

# Hypotheek-rente

R2



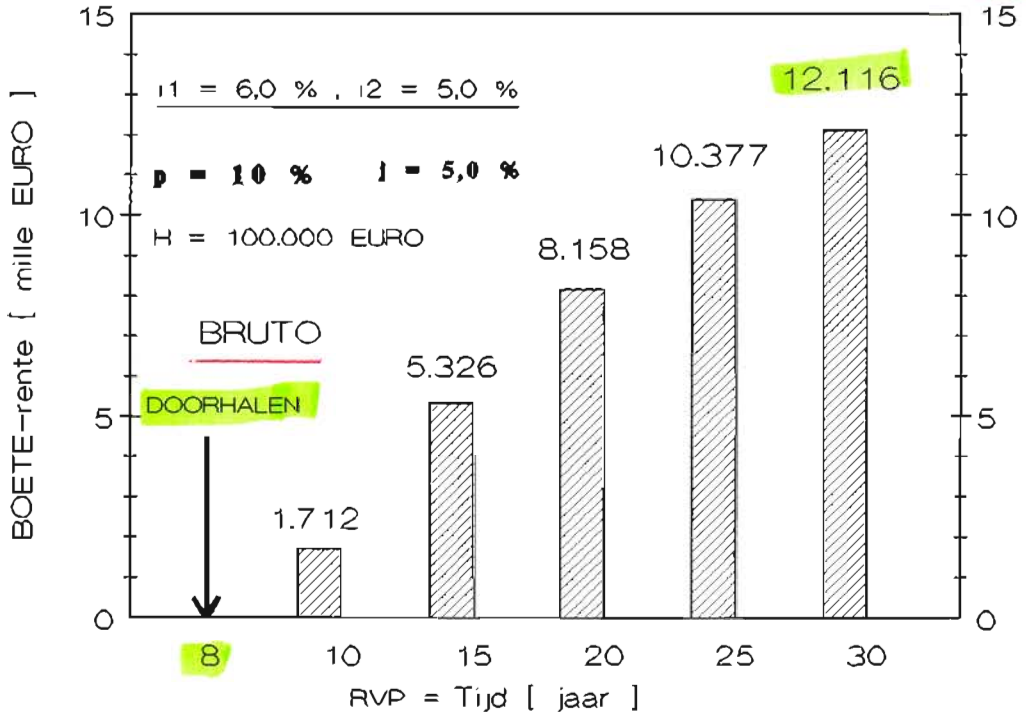

⟹ Bron: INTERNET: juni 2012

( láágste tarieven )

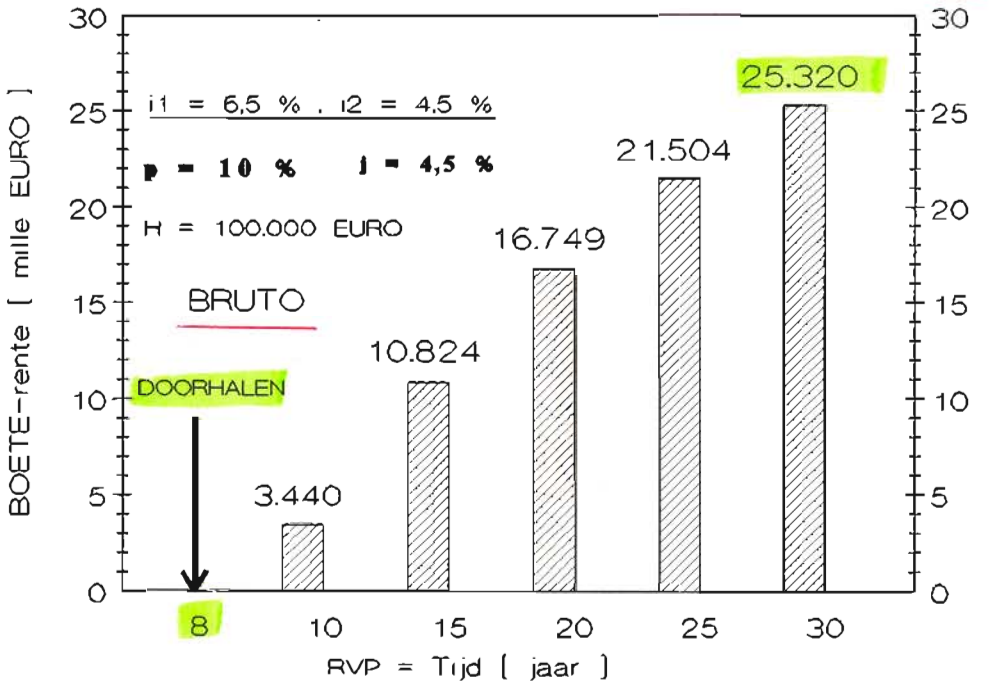
## Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

**Aflossingsvrije hypotheek**

B1




## Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

**Aflossingsvrije hypotheek**

B2