

Realisatie: ing. Pierre M. J. OTTEN: hypotheek-SPECIALIST.

Lindenhof 66, 6006 VM WEERT (Altweerderheide).

Telefoon: WEERT 0495-58.5743 (NA 11.00 uur bereikbaar).

Weert, 16 januari 2008

Titel: Hoe kiest u de b ste rentevaste periode?

INLEIDING.

De duur van de rentevaste periode (RVP) kiest de hypotheekgever z lf (u bent de *gever* van uw onderpand, dus bent u hypotheekgever).

U kunt (meestal) kiezen uit: RVP = 0 jaar (*variabele* rente), of RVP = 1, 2, 3, 5, 6, 7, 10, 12, 15, 20 of 30 jaar. Als u kiest voor RVP = één jaar, dan zal de hypotheek-rentevoet (vaak) niet veel afwijken van de *variabele* rente (globaal: + 0,1   0,3 %/jaar).

Maar wat is nu maximale *wijsheid*: kiezen voor een k rte of juist voor een l nge RVP? Het juiste antwoord is (sterk) afhankelijk van onder andere: de verwachte inflatie  n de rente-ontwikkeling, maar ook van *persoonlijke* omstandigheden!

De hoogte van de actuele hypotheekrentevoet zal zwaar wegen, bij de keuze voor een k rte of l nge RVP. Zo zal, bij een *stijgende* tendens van de hypotheekrentevoet, het kiezen van een (vrij) l nge RVP voorkómen dat, na afloop van de gekozen RVP, een n g h gere rente moet worden betaald! Het éénduidig beantwoorden wat de juiste keuze van uw RVP is, zal in de praktijk z er moeilijk te realiseren zijn. Wanneer de rentelasten een groot deel uitmaken van de vaste lasten, dan is **zekerheid** wel zo belangrijk!

Een l nge RVP biedt dan die zekerheid, echter u betaalt dan een (forse) rente-opslag. Immers uw geldgever wil ook zekerheid, vandaar die rente-opslag (tot circa 0,5 %/jaar).

Opmerking.

De keuze voor  tra l nge RVP's wordt zeer sterk gestimuleerd door **provisiejagers** in de hypotheekbranche. Een rente-opslag van slechts **0,3 %/jaar** levert **13.000 Euro**  tra provisie op (blijkens een **Radar** tv-uitzending: eind 2007)!

In alle gevallen zult u de gewenste zekerheid moeten afwegen tegen:

- 1) toekomstige ontwikkelingen van de hypotheekrentevoet,
- 2) de ontwikkeling van de inflatie,
- 3) uw inkomensscenario,
- 4) de prijsontwikkeling van de koopwoningen in uw regio.

Als hypotheek-SPECIALIST heb ik een **rente-stabiliserende** methode bedacht, namelijk: **Rente Risico Spreiding (RRS)**. Hierbij splitsen wij de *totale* hypotheek in 3 partities (met ongelijke *procentuele* verdelingen). Zie mijn BIJLAGE + schema S1 + S2.

Daarbij moeten wij onderscheiden:

- 1) Beperkte financiële ruimte,
- 2) Ruime financiële ruimte.

1) Bij een Beperkte financiële ruimte heeft u (veelal) een relatief hóge hypotheek (in verhouding tot uw totale *bruto* jaarinkomen).

U kunt financieel een beperkt renterisico aan. Dat betekent dat u relatief veel van uw hypotheek voor **10** jaar moet vastzetten, en de rest kórter.

Om de gedachte te bepalen, zie onderstaand voorbeeld:

RVP = **10** jaar: **60 %**; RVP = 5 jaar: 25 %; RVP = 2 jaar: 15 % (cq. één jaar, of *variabele* rente).

Als na 2 jaar de rentevoet (fors) is gestegen, dan stijgt uw bruto-maandlast met slechts 15 % (in plaats van de volle 100 %). Zo ook na 5 jaar voor slechts 25 %.

2) Bij een Ruime financiële ruimte heeft u (veelal) een relatief láge hypotheek (in verhouding tot uw totale *bruto* jaarinkomen).

U kunt (veel) méér rente-*risico* verdragen.

Om de gedachte te bepalen, zie onderstaand voorbeeld:

RVP = **10** jaar: **25 %**; RVP = 5 jaar: 35 % en RVP = 2 jaar: 40 % (cq. één jaar, of *variabele* rente).

De gewenste *besparing* hangt zéér sterk af van het **instapjaar!**

Beperkte (cq. Ruime) financiële ruimte (H = **200.000** Euro, P = 42 % = fiscale aftrek).

1978: VERLIES = 3,17 mille (cq. WINST = 2,68 mille),

1980: WINST = 0,35 mille (cq. WINST = 3,00 mille),

1985: WINST = 7,75 mille (cq. WINST = 16,76 mille),

→ 1990: WINST = 8,35 mille (cq. WINST = 16,51 mille),

1995: WINST = 10,31 mille (cq. WINST = 20,48 mille).

Vanaf 1985 is de nominale *netto*-besparing (in 1990) dus circa 8 mille (cq. circa 17 mille), of méér !

>> Relatief dus een *netto*-besparing van circa 4 % (cq. ruim 8 %) van de hoofdsom!

Kiest u desondanks voor een relatief láge RVP, dan dient u met het navolgende *grondig* rekening te houden. De *gemiddelde* doorhaal-tijd van een hypotheek in Nederland bedraagt **11** jaar (CBS: 25 jarige periode 1970-1994; ná 1994 géén registraties meer). De doorhaal-tijd is de tijd die een hypotheek (*gemiddeld* genomen) doorloopt, alvorens dat deze hypotheek vollédig wordt opgeheven (o.a. ten gevolge verkoop koopwoning). Bij een doorhaal-tijd van 15 jaar (cq. 20 jaar) bedraagt het doorhaal-percentage 65 % (cq. 80 %); na 5 jaar: 20 %: zie mijn grafiek D.

De *káns* dat u de vollédige **30** jaar uw huidige hypotheek benut, is dus bijzonder klein!

Doorhalen kan gebaseerd zijn op:

- 1) **verkopen** van de woning (in verband met aankoop van een andere koopwoning, al dan niet in verband met een andere werkring),
- 2) echtscheiding
- 3) oversluiten van de hypotheek (naar lágere rentevoet),
- 4) erfenis,
- 5) schenking(en) (onder andere van (schoon-) ouders),
- 6) algeheel aflossen van een (kleine) hypotheek, in verband met de Wet Hillen,
- 7) algeheel verlies van de eigen woning (tengevolge van o.a. brand).

Stel: u heeft een (standaard-) rentelooptijd van 30 jaar gekozen.

U gaat na 10 jaar (uw doorhaal-tijd) verhuizen, omdat uw man in een ándere provincie een nieuwe werkring heeft verworven.

Als u een (zeer) lánge RVP kiest (bijvoorbeeld 15 jaar of lánger), dan heeft u een behoorlijke rente-opslag betaald, gedurende deze doorhaal-tijd!

Bij een hypotheek van 250.000 Euro (Aflossingsvrij) en een rente-opslag van **0,3 %/jaar**, kost dat aan éxtra rente: 750 Euro/jaar = 7.500 Euro in 10 jaar (bruto).

Als laatste fórs argument tégen de keuze van lánge RVP's, dient u het navolgende te overwegen.

Stel: uw doorhaal-tijd = 8 jaar, en uw *restant*-hypotheekschuld bedraagt: **100.000 Euro** (*contract*-rentevoet = 6,5 %/jaar, *dag*-rentevoet = 4,5 %/jaar).

Hierna volgen de *bruto* BOETE-rente bedragen

(vermits u uw eigen woning niet verkoopt: anders is de aflossing meestal boetevrij !).

- 1) RVP = 10 jaar: Boete = 3.440 Euro,
- 2) RVP = 15 jaar: Boete = 10.824 Euro (+ 215 %),
- 3) RVP = 20 jaar: Boete = 16.750 Euro (+ 387 %),
- 4) RVP = 25 jaar: Boete = 21.504 Euro (+ 525 %),
- 5) RVP = 30 jaar: Boete = 25.320 Euro (+ 636 %).

U ziet dat de verschuldigde *bruto* BOETE-rente fórs toeneemt, naarmate u een lángere RVP heeft gekozen (zie: mijn grafieken A en B !).

Mijn gedegen advies luidt: kies een RVP = **10** jaar (of *hóóguít*: RVP = 15 jaar), dan is de verschuldigde *bruto* BOETE-rente bepérkt van omvang!

Bij een doorhaal-tijd van 15 jaar (cq. 20 jaar) bedraagt het doorhaal-percentage 65 % (cq. 80 %); na 5 jaar: 20 %: zie mijn grafiek D.

CONCLUSIES.

- 1) Neem vooral **géén** (**zeer**) **láng**e RVP, waardoor u (meestal) een **fó**rse **rente-opslag** (0,5 %/jaar of méér) moet betalen!
Kies voor een RVP van **10** jaar (of *hóó*guit 15 jaar). Dan houdt u er bijvoorbeeld rekening mee dat u (mogelijk) **vóór** het einde van uw RVP gaat verhuizen, of uw hypotheek om andere reden(en) doorhaalt...
- 2) Een (zeer) **láng**e RVP impliceert ook een (zeer) **fó**rs **BOETE**-bedrag, als u **tó**ch vervroegd aflost (**zó**nder dat u uw woning verkoopt!).
- 3) Een **Rente Risico Spreiding (RRS)** voorkomt dat u (zeer) **fó**rse rentelasten stijging(en) ervaart, als uw rentevaste periode afloopt!

BIJLAGE.

Rente-**risico spreiding** (**afgekort: RRS**).

U kunt uw *totale* hypotheek-bedrag opsplitsen in 2 of 3 *verschillende* hoofdsommen (tranches).

Voor elke rentevaste periode (RVP) verwerft u dan 3 *verschillende* hypotheek-fracties en dus 3 *verschillende* hypotheekrente-percentages.

Bijvoorbeeld:

- 1) RVP1 = 2 jaar (H1 = 15 % van H), (of: *variabele* rente),
- 2) RVP2 = 5 jaar (H2 = 25 % van H),
- 3) RVP3 = 10 jaar (H3 = 60 % van H).

Afhankelijk van uw financiële positie, kunt u bovengenoemde percentages méér of minder laten bedragen. De keuze van RVP3 = 10 jaar biedt u de **zekerheid** van *vaste* maandlasten , doch ook dat u **fó**rs méér rente moet betalen!

Uw *totale* hypotheekbedrag = H = H1 + H2 + H3.

Uw totale hypotheekbedrag bestaat dus uit 3 delen, die 3 *verschillende* RVP's kennen, en dus ook 3 *verschillende* hypotheekrente-percentages bezitten.

Als de rentevoet over 2 jaar daadwerkelijk (*fors*) is gestegen, dan betaalt u alléén het **hó**gere rente-percentage over het **é**erste deel (H1) van de *totale* hoofdsom.

Hetzelfde principe geldt óók na 5 jaar (respectievelijk na 10 jaar).

Hierdoor kan men, bij (*forse*) hypotheekrentevoet-stijgingen, het rente-**risico** (*naar eigen wens*) gunstig *beïnvloeden*!

Het grote voordeel van deze rente-**risico spreiding** is -- na afloop van de **é**erste rentevaste periode --, dat niet in **é**én keer rente over de *gehéle actuele* hypotheek-schuld moet worden betaald.

Wellicht is het dán geldende hypotheekrente-percentages -- zeker gelet op de huidige (historisch) zéér lage hypotheekrente-percentages --, mogelijk (veel) hóger dan de door u verworven *aanvangs*rentevoet?!

Door nu, voorafgaand aan het afsluiten van een hypotheek, 3 *ongelijke* rentevaste perioden te kiezen (namelijk: RVP1, RVP2 en RVP3), valt er steeds maar een *gedeelte* van de actuele hypotheekschuld vrij.

⇒ Aldus ***spreidt u het rente-risico*** (*in analogie met beleggen!*) en *bepérkt* u (over de *actuele* hypotheekschuld) de te betalen hypotheek-rente!

De stijgingen van uw rentelasten worden aldus *waarschijnlijk* (zeer) bepérkt...

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

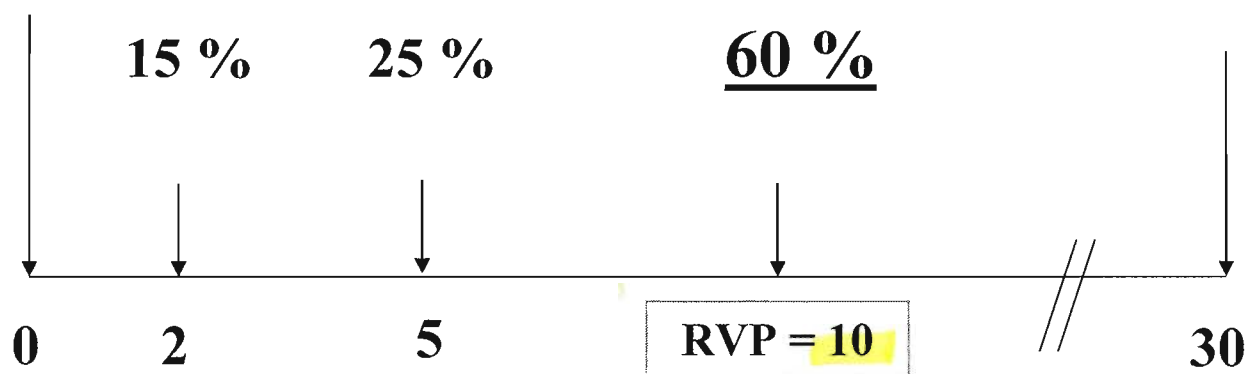


Hypotheek-SPECIALIST: ing. Pierre OTTEN

Selectie Rentevaste perioden.

RRS = Rente Risico Spreiding.

RVP = Rentevaste periode

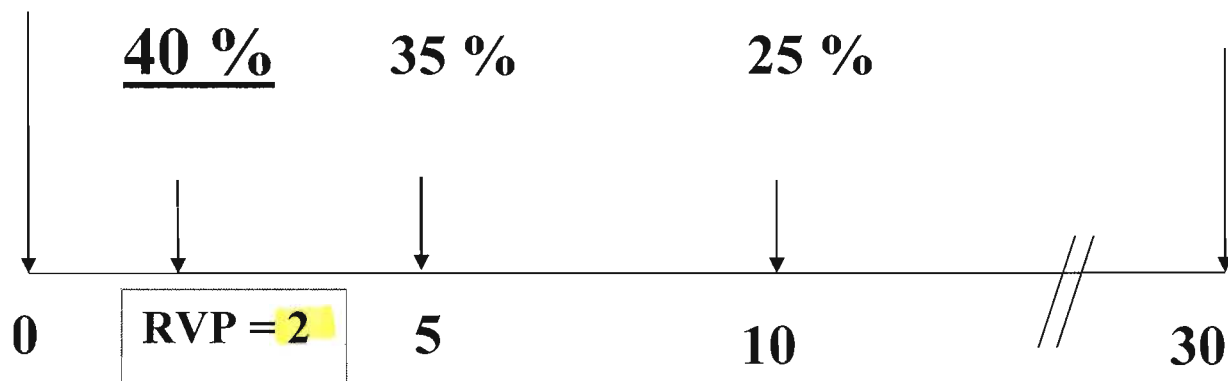


Beperkte Financiële Ruimte >>>>>>

52

RRS = Rente Risico Spreiding.

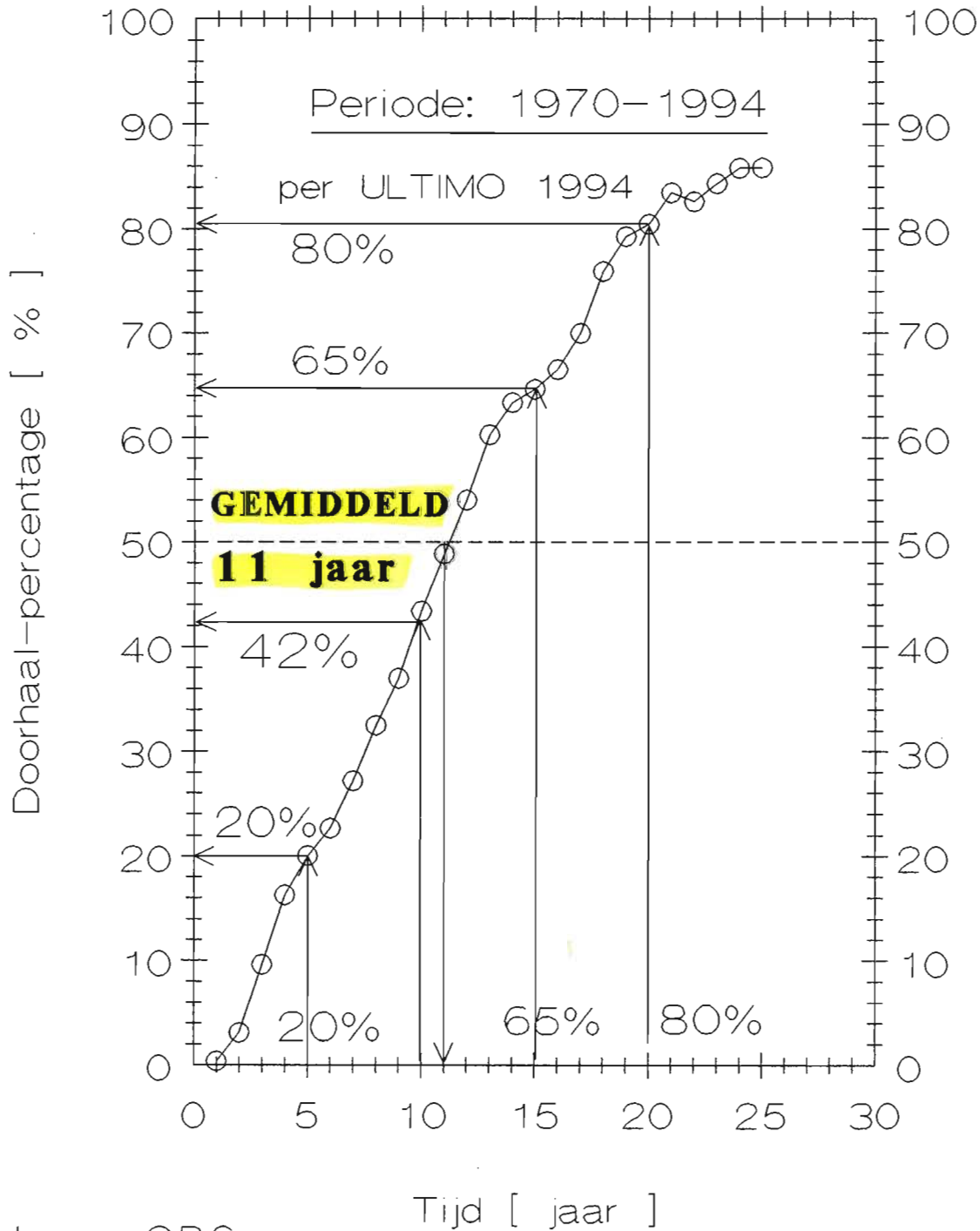
RVP = Rentevaste periode



<<<<<< RUIME Financiële Ruimte

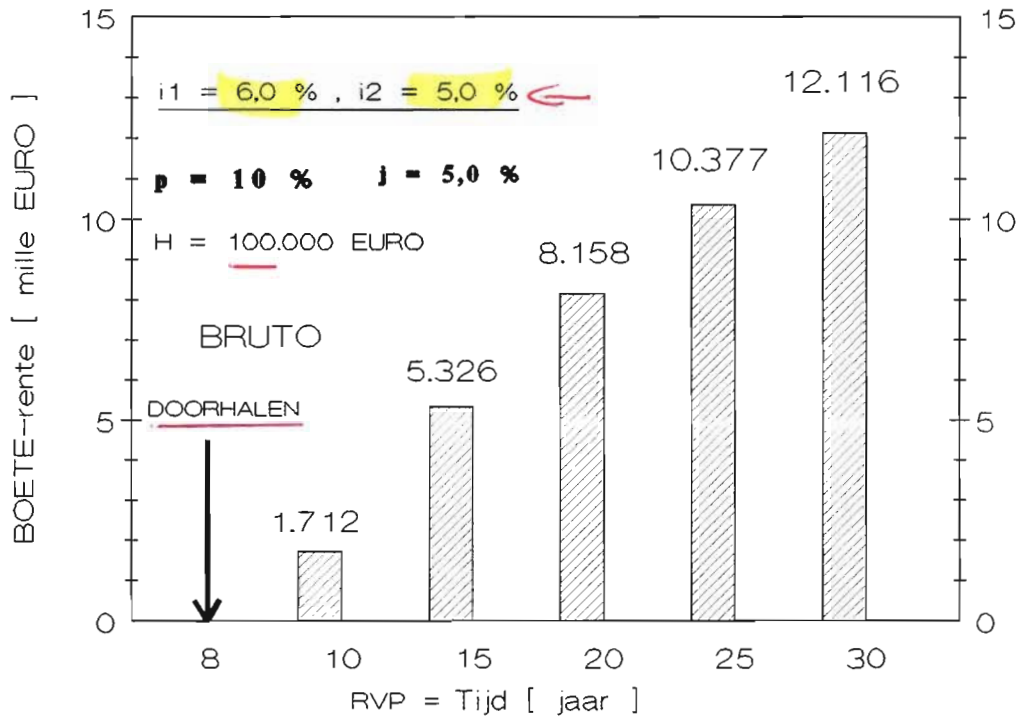
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

Doorhaal-percentage



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Aflossingsvrije hypotheek

(A)



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Aflossingsvrije hypotheek

(B)

