

Telefoon 0495-~~542330~~ 58.57.43

Weert, 6 januari 2003



Redenen waarom u beter NIET kunt kiezen voor lánge rentevaste perioden!!

Wélke rentevaste periode moet u kiezen?

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 geld-verstrekker kontraktueel vastgelegd, voor de komende RVP.

Het loont zéér de moeite om:

- 1) u goed én *tijdig* te informeren over de voordelen én de nadelen,
- 2) goed te informeren bij ándere geld-vertrekkers.

Deze speciale informatie zet álle belangrijke zaken, rond de keuze van de gunstigste rentevaste perioden, overzichtelijk uiteen.

Zéér goede informatie over deze materie treft u aan in de Consumenten-Geldgids van juni 2002 (pagina's 34-39)!

Wenst u financiële *zekerheid* over de hoogte van uw (netto) maandlasten van uw hypotheek, dan staat daar een financieel offer tegenover!

Immers bij de keuze van een relatief lánge rentevaste periode -- bijvoorbeeld:

RVP = 10 jaar --, dient u een fórs rentevoet-opslag (ten opzichte van variabele rente) aan uw geld-verstrekker te betalen. Hoe lánger u de hypotheek-rentevoet vastzet, des te hóger is het rentevoet-tarief, en dus óók uw (netto) maandlasten!

Gerekend over de gehéle looptijd (veelal 30 jaar) van uw hypotheek, kan dit **tientallen procenten** van uw hypotheek-bedrag (= hoofdsom) bedragen!

Kiest u voor een relatief lánge RVP, dan profiteert u *niet* van (sterk) dálende (netto) maandlasten, ingeval van (sterk) dálende hypotheek-rente!

Bovendien: relatief lánge RVP's (RVP groter dan 15 jaar) worden slechts door een zeer bepérkt aantal geld-verstrekkers aangeboden (vaak ook nog voor een bepérkte periode).

Bij **beleggen** kan men de beleggings-risico's (fors) beperken, door de beleggings-portefeuille goed te **spreiden**: door te beleggen in *tenminste* 5 (internationaal) opererende fondsen

Het **rente-risico** bij hypotheek, kan men aanzienlijk beperken, door te kiezen voor **drie** rentevaste perioden!

Er zijn hierbij 2 keuze-mogelijkheden:

- 1) beperkte financiële ruimte,
- 2) ruime financiële ruimte.

Ad 1:

Ingeval van een **beperkte financiële ruimte** (bijvoorbeeld: een hóg inkomen én een hóge hypotheek), laat uw budget *niet* toe de éxtra rentelasten – bij forse rentevoet-stijgingen --, op te vangen!

Het is daarom verstandig om een relatief *groot* gedeelte van de hoofdsom relatief *láng* vast te zetten (goed voor uw gemoedsrust!).

Een goede keuze is dan de navolgende mix:

RVP = 10 jaar: **60 %**; RVP = 5 jaar: 25 %; RVP = 2 jaar: 15 %
(van de hoofdsom).

Als dan na afloop van het *twééde* jaar de rentevoet inmiddels *fors* is gestegen, dan stijgt uw maandlast voor slechts 15 % van de hoofdsom (in plaats van 100 %)!

Op deze manier dempt u in *stérke* mate de invloed van forse rentevoet-stijgingen, waardoor uw (netto) maandlasten *fórs* minder muteren.

Ad 2:

Ingeval van een **ruime financiële ruimte** (bijvoorbeeld: een hóg inkomen én een *matig* hóge hypotheek), laat uw budget grótere schommelingen in uw maandlasten toe, tengevolge van forse rentevoet-stijgingen.

Het is daarom verstandig om een relatief *groot* gedeelte van de hoofdsom relatief *kórt* vast te zetten.

Een goede keuze is dan de navolgende mix:

RVP = 10 jaar: **25 %**; RVP = 5 jaar: 35 %; RVP = 2 jaar: 40 %
(van de hoofdsom).

Als dan na afloop van het *twééde* jaar de rentevoet inmiddels *fors* is gestegen, dan stijgt uw maandlast voor slechts 40 % van de hoofdsom (in plaats van 100 %)!

Bedenkt u evenwel dat uw (netto) maandlasten nu (beduidend) *fórs*er kunnen muteren dan ingeval van de mix:

RVP = 10 jaar: **60 %**; RVP = 5 jaar: 25 %; RVP = 2 jaar: 15 %
(van de hoofdsom); in casu: beperkte financiële ruimte.

Op *déze* wijze *beperkt* u op inventieve wijze de invloed van rentevoet-opslagen (ten opzichte van variabele rente) in *stérke* mate!

STELLING:

Hoe kórter de rentevaste periode, hoe láger de netto-totaal kosten bedragen!

In voornoemde Consumenten-Geldgids treft u een tabel (pagina 38) aan, waarin voor meerdere rentevaste perioden (= RVP), de bruto- én netto-maandlasten zijn weergegeven. Zo ook de netto-besparingen ten opzichte van RVP = 30 jaar. Deze lasten-besparingen zijn gegeven voor zowel de Beleggings-hypothec als voor de SPAAR-hypothec.

Vooraf de **variabele** rente springt er stérk positief uit (geld-markt rente)!

Ingeval van de variabele rente bij de SPAAR-hypothec, is de totale rente ruim 50 mille Euro (= 25 % van de hoofdsom van 200 mille Euro) goedkoper, dan ingeval de RVP = 30 jaar bedraagt!

Bij de Beleggings-hypothec is de besparing 87 mille Euro (= 44 % van de hoofdsom), ten opzichte van de RVP = 30 jaar!

Deze besparing neemt stérk af naarmate de RVP gróter gekozen wordt (tót RVP = 7 jaar). Vanaf RVP = 7 jaar is het voordeel ten opzichte van RVP = 30 jaar fórs minder (zie mijn grafieken A en B)!

Bij de berekeningen is eenvoudigheidshalve de *variabele* rentevoet de hele tijd op *hetzelfde* niveau verondersteld (immers rentevoet-voorspellingen zijn hoogst onzeker)! Uiteraard is de werkelijkheid volkomen afwijkend, doch deze **simulatie** geeft een goede indikatie van de kosten-besparingen, ingeval men voor de **variabele** rente kiest. U dient er evenwel op bedacht te zijn dat u de *rentevoet-schommelingen* van de **variabele** rente kunt opvangen in uw budget!

Overigens muteert de *variabele* rente circa 25 to 35 % minder vaak (!), dan de rentevoeten voor RVP = 5 jaar en RVP = 10 jaar, in hetzelfde tijds-interval (enigszins afhankelijk van de geld-verstrekker).

Bovendien is het rentevoet-niveau (meestal) fórs lager (veelal circa 1 á 1,5 %/jaar) dan bij RVP = 10 jaar. Heel incidenteel én van kórtte duur, is de variabele rentevoet (nagenoeg) gelijk aan die van RVP = 5 jaar!

SAMENVATTING:

Redenen waarom u de rentevaste periode kort moet houden:

1) u betaalt de (vaak) beduidend hógere rentevoet-opslag niet (circa 1,5 %/jaar, ten opzichte van RVP = 10 jaar), waardoor u – gerekend over de totale looptijd --, zéér veel geld bespaard,

!!! 2) de gemiddelde looptijd van woning-hypotheek 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.

4) invloed van de geld-ontwaarding.

Bij de Annuïteit-hypotheek is in het 15^e jaar al **68 %** van de totale rente (!) betaald, ingeval er géén inflatie is (= nominaal).

Bij een disconto-percentage van **4 %/jaar** is in dit geval al **78 %** van de reële totale rente betaald.

Bij de Aflosvrije hypotheek is in het 15^e jaar **50 %** van de totale rente (!) betaald, ingeval er géén inflatie is (= nominaal).

Bij een disconto-percentage van **4 %/jaar** is in dit geval **64 %** van de reële totale rente betaald.

Bedenk dat een disconto-percentage van **5 %/jaar** al heel snel bereikt wordt!

U ziet dat óók hier weer de geld-ontwaarding in het voordeel van de schuldenaar uitpakt!

Hoe gróter de inflatie, hoe gróter het financiële voordeel voor u.

⇒ De keuze van een RVP = 15 jaar, of lánger, wordt dus stérk ontraden!

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

Bij de hypotheek-vormen: Aflosvrij, SPAAR-, Leven- en de Beleggings-hypotheek is na 15 jaar **50 %** van alle verschuldigde rente betaald (= nominaal).

Onder invloed van de geld-ontwaarding neemt de reële netto-besparing fors áf met tónemende inflatie (= tónemend disconto-percentage): zie grafiek B!!

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

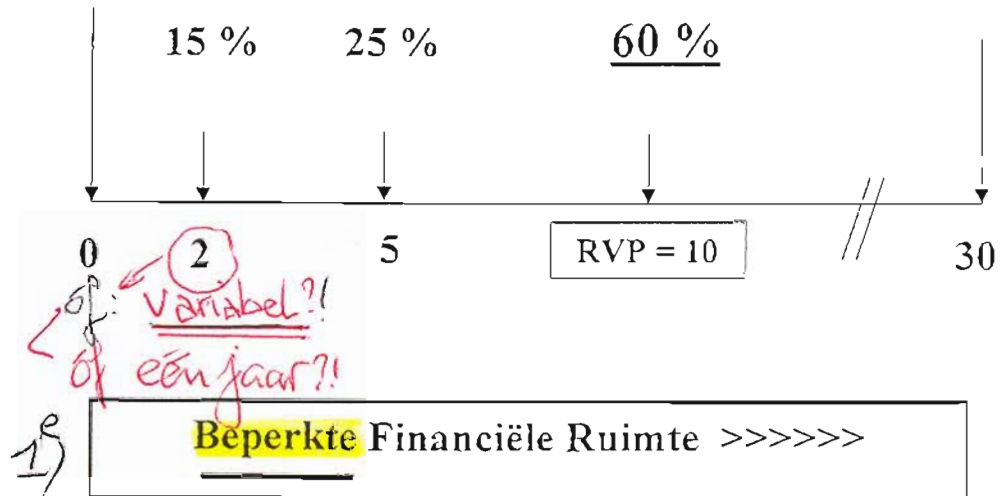
Pierre
H.A.K.O. OTTEN
Hypotheek-SPECIALIST
Ing P.M.J. Otten
~~Andenhof 66~~ - WEERT (L.)
Tel. 0495 - ~~54 23 30~~
58.5743

①

Selectie Rentevaste perioden

→ methode: RRS = Rente Risico Spreiding

RVP = Rentevaste periode



②

RVP = Rentevaste periode

