

Weert, 16 januari 2008 ↴

Hoe kiest u de b ste rentevaste periode?

INLEIDING.

De duur van de rentevaste periode (RVP) kiest de hypotheek-gever zelf (u bent de gever van uw onderpand, dus bent u hypotheek-gever)!

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!

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 aktuele hypotheek-rente zal zwaar wegen, bij de keuze voor een k rte of l nge RVP! Zo zal, bij een *stijgende* tendens van de hypotheek-rentevoet, het kiezen van een (vrij) l nge RVP voorkomen 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 zéér 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 geld-gever 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 **provisie-jagers** in de hypotheek-branche. Een rente-opslag van slechts **0,3 %/jaar** levert **13.000 Euro**   tra provisie op (blijktens een **Radar** tv-uitzending)!

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

- 1) toekomstige ontwikkelingen van de hypotheek-rentevoet,
- 2) de ontwikkeling van de inflatie,
- 3) uw inkomens-scenario,
- 4) de prijs-ontwikkeling van de koop-woningen 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).

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* jaar-inkomen).

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

Om de gedachte te bepalen:

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* jaar-inkomen).

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

Om de gedachte te bepalen:

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 **instap**-jaar!

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

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 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 lánge 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). Men zegt (overigens zonder bewijsvoering) dat deze tijd inmiddels tot circa 8 jaar is gereduceerd?!

De doorhaal-tijd is de tijd die een hypotheek (*gemiddeld* genomen) doorloopt, alvorens dat deze hypotheek wordt opgeheven.

Als u een (zeer) lánge RVP kiest (bijvoorbeeld 15 jaar of langer), 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/maand (bruto).

Als laatste fórse 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 (kontrakt-rentevoet = 6,5 %/jaar, dag-rentevoet = 4,5 %/jaar).

Hierna volgen de BOETE-rente bedragen (vermits u uw eigen woning niet verkoopt: anders is de aflossing 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 BOETE-rente fórs toeneemt, naarmate u een lángere RVP heeft gekozen (zie mijn grafiek!).

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

Bij een doorhaal-tijd van 15 jaar (cq. 20 jaar) bedraagt het doorhaal-percentag 65 % (cq. 80 %): zie mijn grafiek!

KONKLUSIES.

1) Neem vooral géén (zeer) lánge RVP, waardoor u (meestal) een fórse rente-opslag (0,5 %/jaar of méér) moet betalen!

Kies voor een RVP van 10 jaar (of hooguit 15 jaar). Dan houdt u er bijvoorbaat rekening mee dat u (mogelijk) vóór het einde van uw RVP gaat verhuizen, of uw hypotheek om andere reden(en) doorhaalt...

2) Een (zeer) lánge RVP impliceert ook een (zeer) fórs **BOETE**-bedrag, als u tóch vervroegd aflost (zónder dat u uw woning verkoopt!).

3) Een **Rente Risico Spreiding (RRS)** voorkomt dat u (zeer) fórse rente-lasten stijging(en) ervaart, als uw rentevaste periode afloopt!

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