

Helaas passen niet álle geldverstrekkers de methode van rentemiddeling toe.
Bij mijn telefonische rondgang (in ruim 2,5 uur, tengevolge van lánge wachttijden !)
is mij gebleken dat:

- 1) van de 10 belangrijkste banken er slechts 7 de methode van rentemiddeling
(mét de bijbehorende rente-opslag) bleken toe te passen.
- 2) de door mij benaderde beide verzekeraars passen géén rentemiddeling toe.

De bruto BOETErrente die u normaliter metéén zou moeten betalen, wordt bij
rentemiddeling **verrekend** in het nieuwe rentepercentage van uw nieuwe hypotheek.

Deze verrekening leidt tot een rente-opslag.

Rente-**opslag** is de rente-verhóging (bovenop de markt- of DAG-rentevoet), met een
bepaald éxtra rente-percentag (vaak globaal 0,4 à 0,6%/jaar).

Deze rente-opslag wordt becijferd uit:

- 1) de hoogte van de BOETErrente,
- 2) het *oorspronkelijke* hypotheekbedrag,
- 3) de nieuwe rentevaste periode (RVP).

Stel: bruto BOETErrente = 9.318 Euro, hoofdsom = 200.000 Euro, nieuwe RVP = 10 jaar.

De rente-opslag (Δi) wordt berekend via:

$$9.318 = \Delta i / 100 * 200.000 * 10 \text{ jaar.}$$

Dus geldt: rente-opslag = $\Delta i = 0,466\%/jaar$.

Rentemiddeling heeft tot gevolg dat:

- 1) uw hypotheekrente (aanzienlijk) daalt, hetgeen lágere maandlasten introduceert,
- 2) u voor lánge tijd verzekerd bent van relatief lágere hypotheekrente (minder risico's),
- 3) u een fórse bruto BOETErrente NIET metéén moet betalen aan uw geldverstrekker.

Deze BOETErrente wordt **uitgesmeerd** over uw *nieuwe* rentevaste periode.

De bekende "sigaar uit eigen doos"!

- 4) bij verdere dáling van de hypotheekrente-percentages in de nabije toekomst,
is rentemiddeling - achteraf gezien -, helaas een *onverstandige* keuze geweest....

Hoe gróter de opheffingsperiode: hoe *voordeliger* rentemiddeling wordt, en hoe dúúrder
oversluiten (tengevolge van kleinere besparingen) wordt.

Rentemiddeling is voorál interessant als de opheffingsperiode relatief gróót is:

gróter dan 50 % van de rentevaste periode (dus kórte *resterende* periode)!

Er geldt altijd: hoe *voordeliger* rentemiddeling wordt, hoe dúúrder (minder voordeel)
oversluiten wordt. Zie mijn grafieken M1+ M2.

Hoe láter opheffen plaats vindt, hoe *voordeliger* rentemiddeling (ten opzichte van
oversluiten) is!

Helaas zijn geldverstrekkers *huiverig* voor rentemiddeling. Omdat het relatief lánge duurt
voordat de vollédige BOETE-rente terug is betaald! In de tussentijd kan er van álles
gebeuren, ten nadele van de betreffende geldverstrekker: hetgeen voor hen een risico
vormt. Denk hierbij aan *oversluiten* naar een ándere geldverstrekker...

Bedenk wel als u overstapt naar een ándere geldverstrekker, u de volgende **kosten** ervaart:

- 1) fórs BOETErnte (bruto BOETErnte: metéén en vollédig betalen)!
- 2) hogere advieskosten,
- 3) hogere bemiddelingskosten,
- 4) administratiekosten,
- 5) notariële kosten (met betrekking tot de *hypotheek*-akte),
- 6) taxatiekosten.

C) OVERSLUITEN.

Kijkt u ook al geruime tijd naar de super láge hypotheekrente-percentages, waarmee nu geadverteerd wordt?

U realiseert zich dat het (veel) hógere rentepercentage van uw hypotheek

– die u een aantal jaren geleden heeft afgesloten -, zorgt voor fórs hogere maandlasten...

Navraag bij uw hypotheekverstrekker leert: dat u een fórs BOETErnte moet betalen, als u wilt oversluiten! Die BOETErnte is bovendien bruto én dient metéén *geheel* bij uw geldverstrekker te worden afgerekend....

Bedenk daarbij dat u - naast lágere hypothecaire maandlasten -, voor de komende 10 of 15 jaar: rente **zekérheid** verwerft!

In het algemeen geldt dat OVERSLUITEN financieel zinvol is, als het saldo van baten én kosten *positief* is (baten gróter dan kosten)!

Zelfs als het financiële voordeel (zwak) negatief is, dan is de langdurige zékerheid te prevaleren boven de (iets) hogere kosten!

Immers in de komende 10 jaar zullen de huidige hypotheekrentevoeten (waarschijnlijk) nog iets zakken (gerelateerd aan de alsmaar lágere Staatslening-rentevoeten).

Doch zodra de Nederlandse economie duidelijk aantrekt, dan zullen de hypotheek-rentevoeten ongetwijfeld weer oplopen!

Bedenk evenwel dat u door OVERSLUITEN **zekerheid** van láge rentelasten op lange termijn realiseert!

Op lángere termijn zijn rente-besparingen én zekerheid zo groot, dat *oversluiten* financieel toch (zeer) zinvol kán zijn!

Wanneer kán oversluiten verstandig én voordelig zijn?

Er zijn verschillende redenen om uw hypotheek over te sluiten:

- 1) uw rentevaste periode (RVP) loopt binnenkort af,
- 2) u wilt de huidige (historisch) zéér lage hypotheekrentevoet!
- 3) u wilt meer zékérheid over uw hypothecaire maandlasten,
- 4) u wilt een verbouwing realiseren,
- 5) u wilt gaan verhuizen (gevolg: *boetevrij* aflossen !),

- 6) u wilt een ándere hypotheek-vorm (die béter bij u past),
- 7) uw inkomens- en/of gezins-situatie is veranderd.

Als u oversluiten overweegt, dan geldt het gezegde: “Bezint eer ge begint”!
Oversluiten is helaas niet altijd voordelig voor u.

Immers bij oversluiten komt u voor (zéér) grote kosten te staan:

1) **intern** oversluiten (bruto: ruwweg 8 à 25 mille Euro):

- 1) fórse bruto BOETE-rente (zeer globaal: 6 à 20 mille Euro),
- 2) administratiekosten (veelal: 150 à 250 Euro),
- 3) advieskosten (globaal: 2.000 à 3.000 Euro),
- 4) bemiddelingskosten (globaal: 400 à 500 Euro).

2) **extern** oversluiten (naar een ándere geldverstrekker).

Bruto: *extra* ruwweg 3.500 à 5.500 Euro:

Bijkomende *extra* kosten:

- 1) hógere afsluit- én bemiddelingskosten (veelal: 2.500 à 3.500 Euro),
- 2) notariskosten (*hypotheekakte*: globaal 500 à 1.000 Euro),
- 3) taxatiekosten (veelal: 0,22 % van de taxatie-waarde:
circa 500 à 800 Euro bij taxatiewaarde = 250.000 Euro).

Bij een hypotheekbedrag = $H = 200.000$ Euro bent u bij extern oversluiten (zeer globaal)
bruto: totaal = 12 tot 20 à 30 mille Euro kwijt!

Dit is stérk afhankelijk van de hoogte van de BOETE-rente.

Al deze bijkomende kosten zijn overigens fiscaal aftrekbaar...

De bruto BOETE-rente bedraagt ruwweg 75 % à 85 % van de *totale* kosten!

Wenst u deze totale kosten mee te financieren, bedenk dan dat de *rente* hierover
niet fiscaal aftrekbaar is! Immers het betreft hier *niet* de aankoop, verbetering of
onderhoud van de eigen koopwoning die hoofd-verblijf is...

Tussentijds oversluiten kán financieel voordeel opleveren. Maar niet altijd!

Veelal als de resterende rentevaste periode (**RRVP**) hóóguut een paar jaar bedraagt,
blijft de BOETE-rente bepérkt, en valt oversluiten wél te overwegen!

Fórse bruto BOETErrente.

Zowel bij rentemiddeling als bij oversluiten, legt uw geldverstrekker u een fórse
BOETErrente op (ook wel genaamd: strafrente, ofwel: vergoedingsrente).

Dit is de financiële compensatie voor de *toekomstige* rentesommen die u zou moeten
betalen, als u uw hypotheek-contract niet zou hebben verbroken.

Daarbij worden álle toekomstige rentebedragen **CONTANT** gemaakt.

CONTANT maken: dit is een rekenproces waarbij *jaarlijkse* rekenkundige *herleidingen*
voor *toekomstige* waarden worden uitgevoerd. De daarbij gekozen reken-rentevoet
(= DISCONTO-percentag) wordt door de geldverstrekker zélf bepaald....

Deze **CONTANTE** waarde (= CW(Boete)) bedraagt – stérk afhankelijk van het rekenpercentage -, globaal **65 à 95 %** van de zogenaamde nominale waarde.

Nominaal: géén jaarlijkse correcties voor de geld-ontwaarding.

In grafiek R2 toon ik u de **BOETE-rente** (= CW(Boete)), in afhankelijkheid van het jaar waarin de omzetting naar de middelrentevoet plaatsvindt (= opheffen: zie de *horizontale* grafiek-as).

Als u na **2,5** jaar deze omzetting laat doorvoeren, dan betaalt u aan **BOETEr**ente :

1) Bruto: 11.439 Euro,

2) Netto: 6.635 Euro.

Na een terugverdien-periode = TVT = 5,72 jaar, is deze bruto **BOETEr**ente terugverdiend (bij een *nieuwe* rentevaste periode = RVP = 10 jaar).

Bij het systeem van rentemiddeling ontstaat een middelrentevoet die - in déze situatie -, hóger is dan de **CONTRACT-rentevoet** (= $r_{el} = 5,50 \%$ /jaar).

Inclusief de **rente-opslag** (= $0,572 \%$ /jaar) wordt de middelrentevoet: **5,822 %/jaar**.

Hieruit blijkt dat in déze situatie **OVERSLUITEN** de béste keuze is!

Hoe voordelig is oversluiten?

U bent bij oversluiten een fòrse bruto **BOETE-rente** verschuldigd aan uw geldverstrekker!

Is oversluiten wel financieel haalbaar?

Bedenk dat door de hóge bruto **BOETE-rente** het hóogste IB-tarief kan zakken van 51 % naar 42 %, waardoor de netto hypotheeklasten stijgen!

De oude hypotheek van $H = 200.000$ Euro (**CONTRACT-rentevoet** = $i_1 = 5,5 \%$ /jaar) kost bruto: $200.000 * 5,5 \%$ / 1200 = 916,67 Euro/maand = 11.000 Euro/jaar.

A) **intern** oversluiten ($i_2 = \text{DAG-rentevoet} = 3,5 \%$ /jaar):

Uw nieuwe hypotheek kost bruto: $200.000 * 3,5\%/1.200 = 583,33$ Euro/maand = 7.000 Euro/jaar (bij *dezelfde* geldverstrekker).

Dus een financieel **voordeel** van bruto: $916,67 - 583,33 = 333,33$ Euro/maand = 4.000,00 Euro/jaar (*exclusief*: bruto **BOETE-rente** + bijkomende kosten !).

De te betalen bruto **BOETE-rente** bedraagt: CW(Boete) = **6.944,0** Euro (berekend met mijn eigen boeterente-programma).

De terugverdientijd (TVT) is dan:

$\text{TVT} = 6.944,0 / 4.000,00 = 1,736$ jaar = 20,83 maanden.

B) **extern** oversluiten ($i_2 = \text{DAG-rentevoet} = 2,5 \%$ /jaar):

Uw nieuwe hypotheek kost bruto: $200.000 * 2,5\%/1.200 = 416,67$ Euro/maand = 5.000 Euro/jaar (bij *nieuwe* geldverstrekker).

Dus een financieel **voordeel** van bruto: $916,67 - 416,67 = 500,00$ Euro/maand = 6.000,00 Euro/jaar (*exclusief*: bruto **BOETE-rente** + hógere bijkomende kosten !).

De te betalen bruto **BOETE-rente** bedraagt: CW(Boete) = **10.523,5** Euro.

De terugverdientijd (TVT) is dan:

$\text{TVT} = 10.523,5 / 6.000,00 = 1,754$ jaar = 21,05 maanden.

Hoe hoog is de bruto BOETE-rente bij OVERSLUITEN?

Invoer-gegevens:

H = *oorspronkelijke* hoofdsom = 200.000 Euro; CONTRACT-rentevoet = $i_1 = 5,5\%$ jaar ;
RVP = rentevaste periode = 10 jaar; opheffen = 8 jaar; *resterende* RVP = $10 - 8 = 2$ jaar;
p = boetevrije percentage = 10% (van de *oorspronkelijke* hoofdsom).

A) **intern** oversluiten (bij uw *eigen* geldverstrekker):

Stel: het actuele rentetarief bedraagt: **3,5** /jaar (voor een *nieuwe* RVP = 10 jaar).

Het actuele tarief is dus: $5,5\% - 3,5\% = 2,0\%$ /jaar lágér.

De bruto BOETE-rente is afhankelijk van het rente-verschil tussen uw CONTRACT-rentevoet en het rentetarief waartegen uw geldverstrekker dit opnieuw kan wegzetten.

Bij het huidige 10-jaars tarief = $3,5\%$ /jaar, loopt uw geldverstrekker 2 jaar lang:

$5,5\% - 3,5\% = 2,0\%$ /jaar over 180.000 Euro mis.

Immers u mag 10% van de *oorspronkelijke* hoofdsom boetevrij aflossen.

Of wel: over $200.000 * (100 - 10\%) / 100 = 180.000$ Euro betaalt u uw BOETE-rente!

De bruto nominale BOETE-rente over het niet boetevrije aflosbare deel is dan:

$200.000 * (100 - 10\%) / 100 * (5,5 - 3,5) / 100 * 2$ jaar = 7.200,00 Euro.

De te betalen bruto BOETE-rente bedraagt: CW(Boete) = **6.944,0** Euro

B) **extern** oversluiten ($i_2 =$ DAG-rentevoet = **2,5** %/jaar):

U sluit over naar een *andere* geldverstrekker.

Over het rente-verschil = $5,5\% - 2,5\% = 3,0\%$ /jaar bedraagt de bruto nominale

BOETE-rente: $200.000 * (100 - 10\%) / 100 * (5,5 - 2,5) / 100 * 2$ jaar = 10.800,00 Euro.

De te betalen bruto BOETE-rente bedraagt: CW(Boete) = **10.523,5** Euro

Hieruit blijkt dat **extern** oversluiten: $10.523,5 - 6.944,0 = 3.579,5$ Euro (= $51,55\%$)
dúúrder is dan **intern** oversluiten.....

Het financiële voordeel van oversluiten is vóóraf allesbehalve zeker.

Een **deskundig én objectief** hypotheekadvies (met exácte netto-kosten !) is derhalve bittere noodzaak...

Financiering van de totále kosten bij oversluiten.

In principe kan men de totále kosten bij oversluiten meefinancieren (via een hypotheek-verhóging, of een twééde hypotheek).

Doch dan is de rente over dát bedrag niet fiscaal aftrekbaar!

Bij een *oorspronkelijk* hypotheekbedrag = 200.000 Euro, liggen de totale bruto kosten ruwweg tussen 15.000 Euro en 30.000 Euro.

Bij een hypotheekrentevoet van $4,0\%$ /jaar (cq. $5,0\%$ /jaar) zijn de bruto rentekosten:

1) 15.000 Euro: $15.000 * 4,0\% / 1200 = 50$ (cq. 62) Euro/maand,

2) 30.000 Euro: $30.000 * 4,0\% / 1200 = 100$ (cq. 125) Euro/maand.

OVERSLUITEN:

8: Voordeel per maand [Euro/maand],

9: TOTALE voordeel: netto,

10: VOORDEEL: oversluiten ten opzichte van rentemiddelen,

11: TOTALE voordeel [Euro].

Invoer-gegevens:

H = *oorspronkelijke* hoofdsom = 200.000 Euro; CONTRACT-rentevoet = $i_1 = 5,5$ %/jaar ;

RVP = rentevaste periode = 10 jaar; opheffen = 5 jaar; *resterende* RVP = $10 - 5 = 5$ jaar;

p = boetevrije percentage = 10 % (van de *oorspronkelijke* hoofdsom);

i_2 = DAG-rentevoet = markt-rentevoet = 2,0 %/jaar tot en met 5,0 %/jaar.

CODE	5,0 %	4,5 %	4,0 %	3,5 %	3,0 %	2,5 %	2,0 %
1	3.974	8.046	12.217	16.491	20.870	25.355	29.952
2	2.305	4.667	7.086	9.565	12.105	14.706	17.372
3	3,97	4,02	4,07	4,12	4,17	4,23	4,28
4	0,12 %	0,40	0,61	0,82	1,04	1,27	1,50
5	5,45	5,40	5,36	5,32	5,29	5,27	5,25
6	458	992	1.467	1.897	2.256	2.558	2.790
7	5,03	4,70	4,83	5,04	5,36	5,75	6,23
8	48,3	96,7	145,0	193,3	241,7	290,0	338,3
9	2.900	5.800	8.700	11.600	14.500	17.500	20.300
10	2.442	4.808	7.233	9.703	12.244	14.842	17.510
11	450	988	1.469	1.890	2.250	2.549	2.783

Hoewel dit artikel met de uiterste zorg door Pierre Otten is samengesteld, kan GEEN AANSPRAKELIJKHEID worden aanvaard, voor directe of indirecte schade van eventuele onjuistheden en/of fouten en/of onvolledigheden en/of tussentijdse wijziging van gegevens! Zelfs NIET wanneer deze auteur tussentijds op de hoogte is gesteld van deze onjuistheden en/of eventuele gevolgen daarvan.

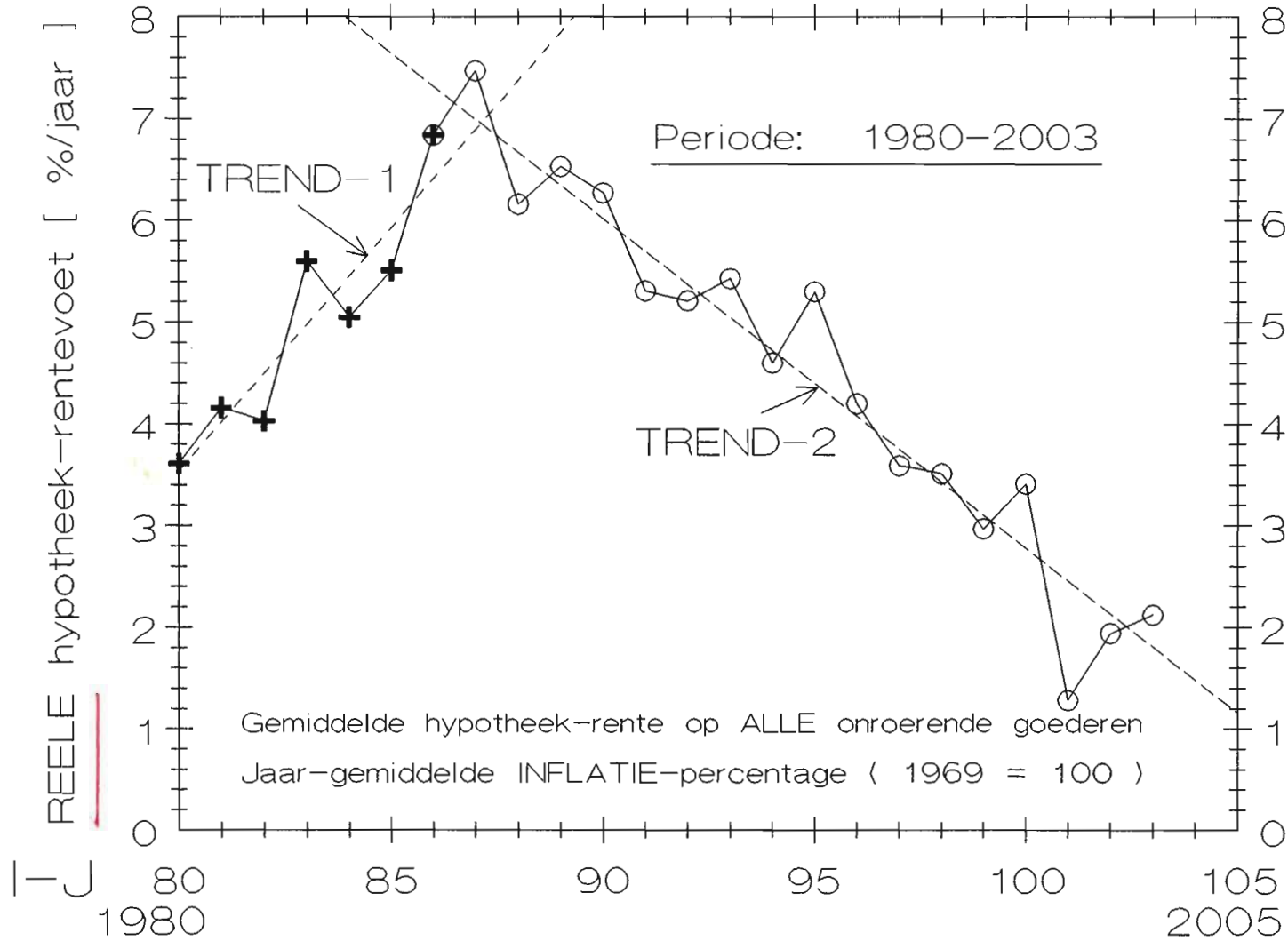
De auteur van dit artikel zal aan géén enkele (rechts)persoon schadevergoeding verschuldigd zijn vanwege: speciale, bijkomstige, toevallige of erdoor veroorzaakte schade, in verband met of voortkomend uit het gebruik van dit schriftelijke materiaal.

Aan deze informatie kunnen door de gebruiker GEEN RECHTEN worden ontleend. Deze informatie wordt door de gebruiker gehéél voor eigen risico gebruikt.

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

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
REELE hypotheek-rentevoet

A4

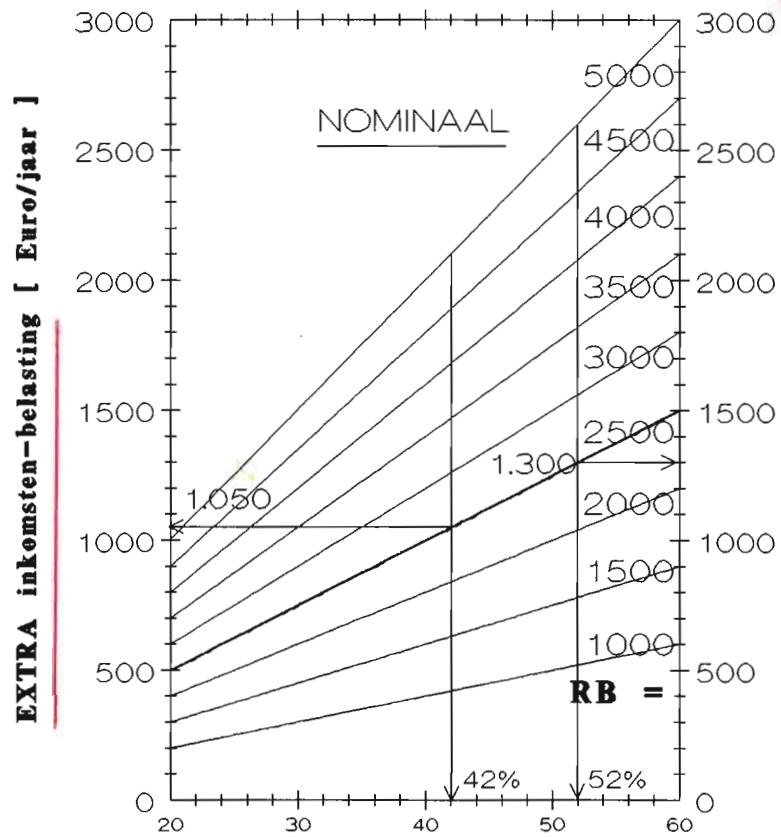


Databron: CBS

Jaartal (tov. 1900)

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Inkomstenbelasting

B_1

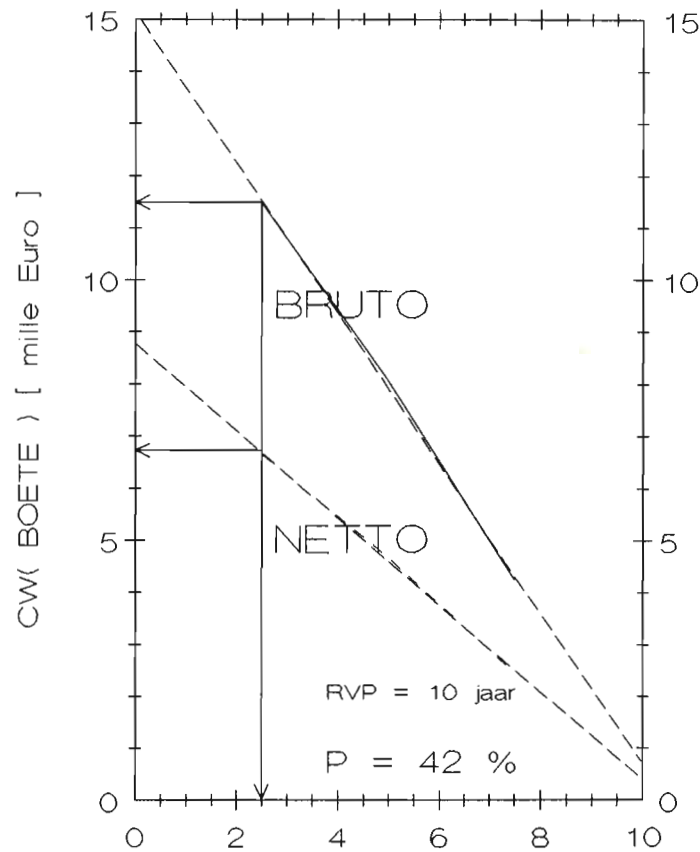


P = MARGINALE percentage [%/jaar]

RB = BRUTO rentebesparing [Euro/jaar]

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
RENTEMIDDELING

R_2



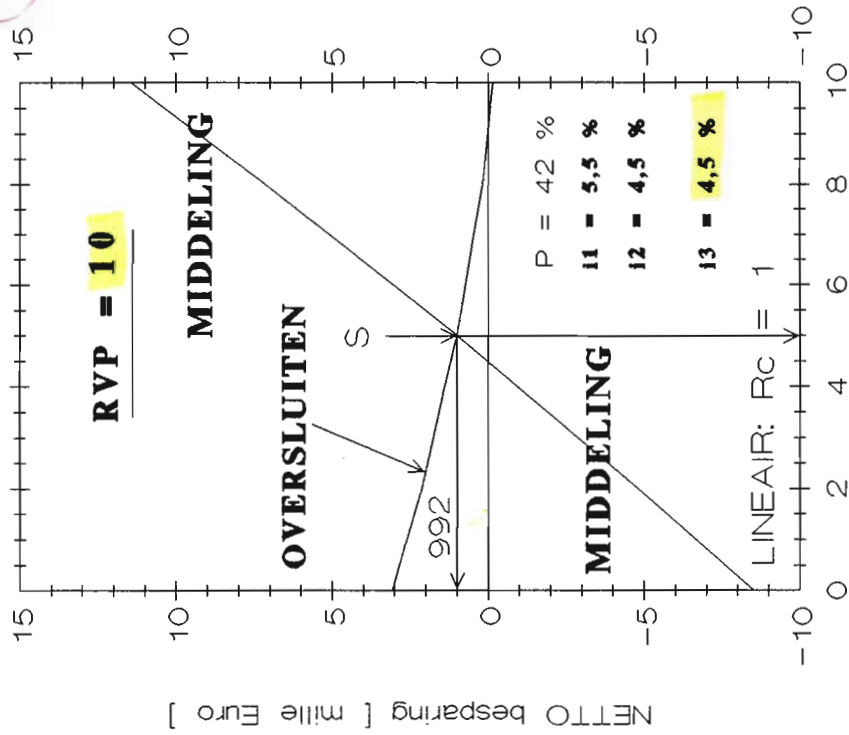
N = OPHEFFEN [jaar]

H = 200.000 Euro, m = 30 jaar
 $i_1 = 5,5 \%$, $i_2 = 4,5 \%$, p = 10 %

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

MIDDELING vs. OVERSLUITEN

M/2



N ■ OPHEFFEN [jaar]

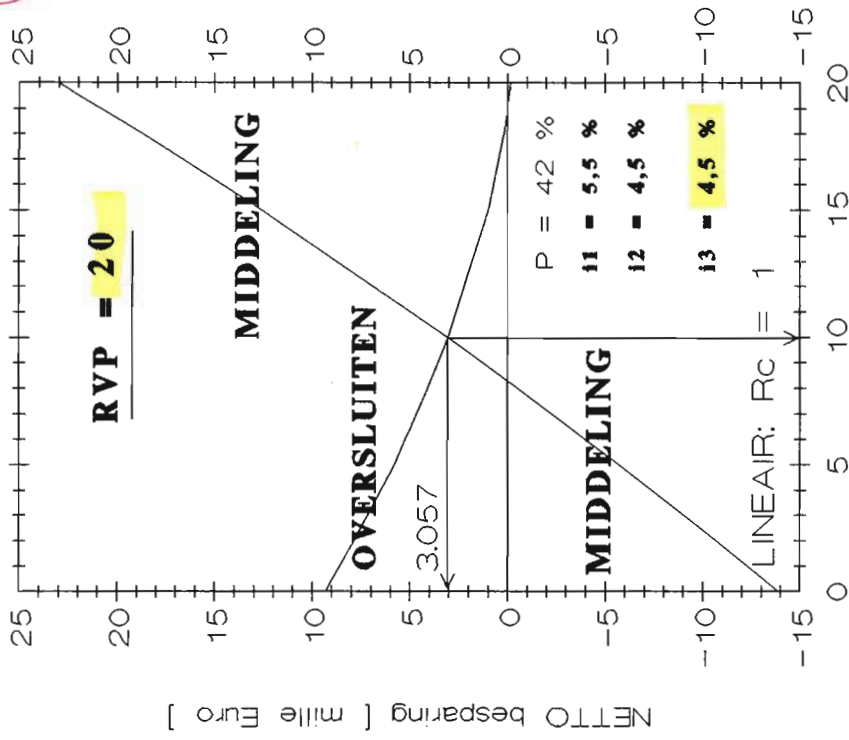
H = 200.000 Euro, m = 30 jaar

p = 10 % = boetevrij

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

MIDDELING vs. OVERSLUITEN

M/2



N ■ OPHEFFEN [jaar]

H = 200.000 Euro, m = 30 jaar

p = 10 % = boetevrij