

Hoe langer de gekozen nieuwe RVP ( dus hógere rente-opslag! ) hoe gróter uw uiteindelijke netto-voordeel.

Bedenk daarbij dat hoe gróter de toekomstige **inflatie** is, hoe kleiner uw **reële** netto-WINST zal zijn! Het duurt dan nog langer voordat u uw financiële nadeel heeft terugverdiend.

RS = restant-schuld = **100.000** Euro.      **Aflossingsvrije** hypotheek.

<b>NOMINALE Rente-VOORDEEL bij OVERSLUITEN</b>							
NETTO rente-VOORDEEL    P = 42 % , re1 = 6,0 %/jaar, j = 0 %/jaar.							
RVP = rentevaste periode [ jaar ]							
re2	V	5	10	15	20	25	30
5,9	0,1	290	580	870	1.160	1.450	1.740
5,8	0,2	580	1.160	1.740	2.320	2.900	3.480
5,7	0,3	870	1.740	2.610	3.480	4.350	5.220
5,6	0,4	1.160	2.320	3.480	4.640	5.800	6.960
5,5	0,5	1.450	2.900	4.350	5.800	7.250	8.700

<b>HUIDIGE Rente-VOORDEEL bij OVERSLUITEN</b>							
NETTO rente-VOORDEEL    P = 42 % , re1 = 6,0 %/jaar, j = 1,5 %/jaar.							
RVP = rentevaste periode [ jaar ]							
re2	V	5	10	15	20	25	30
5,9	0,1	269	500	696	861	999	1.113
5,8	0,2	538	1.000	1.392	1.723	1.999	2.226
5,7	0,3	808	1.499	2.088	2.584	2.998	3.340
5,6	0,4	1.077	1.999	2.784	3.445	3.997	4.453
5,5	0,5	1.346	2.499	3.479	4.306	4.997	5.566

V = rente-verláging    (= re1 – re2 ).

Heeft u een restant-schuld van RS = 275.000 Euro ( in plaats van RS = **100.000** Euro ), dan moet u álle voorgaande berekeningen *vermenigvuldigen* met de factor = 2,75 (= 275 / 100 ).

Uit deze opsomming kunt u nu uw eigen specifieke financiële situatie zélf doorrekenen!

## Rentemiddeling.

Bij rentemiddeling kunt u **zónder BOETE-rente én bijkomende kosten** gebruik maken van een **lágere hypotheekrentevoet!** Doorgaans kent rentemiddeling alléén **advies- én administratie-kosten** ( 0, 150, 225 of 250 Euro ).

Bovendien worden ( vanaf 1 januari 2013 ) advies-kosten in rekening gebracht, ingeval van hulp door een hypotheekadviseur.

Rentemiddeling kan alléén als u bij uw *huidige* hypotheekverstrekker blijft.

Rentemiddeling biedt u voor de komende jaren **zékerheid** over uw toekomstige maandlasten. Het grote voordeel is dat u voorkomt dat u straks geconfronteerd wordt met ( mogelijk ) **fórsé rentestijgingen!**

Sommige geldverstrekkers staan toe dat ééns in de 24 maanden rentemiddeling mag worden toegepast ( afhankelijk van de hypotheek-voorwaarden ).

Bij rentemiddeling wordt het huidige rentepercentage van de *resterende* rentevaste periode *gemiddeld* met de **lágere DAG-rentevoet** van uw *nieuwe* RVP2.

### Rekenvoorbeeld.

Re1 = 6,0 %/jaar = CONTRACT-rentevoet,

Re2 = 4,0 %/jaar = DAG-rentevoet ( RVP2 = 10 jaar ).

Ingaande het **5<sup>e</sup>** jaar rentemiddelen, dus *nóg maximaal* 5 jaar 6,0 %/jaar betalen..

Middelrentevoet =  $(( 10 - 5 ) * 6,0 + ( 10 - 5 ) * 4,0 ) / 10 = 5,00$  %/jaar.

Dus een rentevoet verláging van:  $6,0 - 5,0 = 1,0$  %/jaar ( verláging = 16,7 % ).

Voor de komende 10 jaar wordt de nieuwe rentevoet ( 5,00 %/jaar ) vastgezet ( lees: verankeren van de maandlasten )!

Van toepassing als de geldverstrekker géén BOETE-rente toepast, bij tussentijdse rentemiddeling...

Voor een **Aflossingsvrije** hypotheek van H = **200.000** Euro, een *bruto* verlaging van:  
 $200.000 * ( 6,0 - 5,0 ) / 1200 = 166,67$  Euro/maand ( *netto* = 96,67 Euro/maand ).

**EXTRA netto rente** ( ten opzichte van OVERSLUITEN ):  $i_2 = 4,00$  %/jaar,  $P = 42$  %

$200.000 * ( 5,00 - 4,00 ) / 100 * 10 * ( 1 - 42\% / 100 ) = 11.600,00$  Euro.

Administratiekosten = 250 Euro ( BRUTO ) = 145,00 Euro ( NETTO ).

OVERSLUITEN: slot-WINST = 1.341,74 Euro ( NETTO ):  $i_2 = 4,00$  %/jaar.

Ten opzichte van OVERSLUITEN geldt:

>>>>> NADEEL rentemiddeling = 11.600,00 + 145,00 – 1.341,74 = 10.403,26 Euro.

*CONCLUSIE: Rentemiddeling is een sigaar uit eigen doos !!!*

#### Opmerkingen.

Bedenk bij OVERSLUITEN dat u - per oversluitdatum -, de BRUTO BOETE-rente moet betalen ( BRUTO = 16.318 Euro, NETTO = 9.465 Euro, bij P = 42 % ).

Immers uw belastingvoordeel over dit boetebedrag krijgt u pas over circa één jaar...

Indien u dit forse bedrag niet uit eigen middelen kunt betalen, dan kunt u dit bedrag meefinancieren in uw hypotheek. De consequentie hiervan is dat u hógere maandlasten krijgt. U krijgt dan ( over 16.318 Euro ) helaas géén fiscale aftrek: verlies = 6.853 Euro.....

## SAMENVATTING.

- 1 ) Oversluiten levert in ieder geval metéén lagere ( netto ) maandlasten!
- 2 ) Bij oversluiten naar een ándere geldverstrekker én verkoop van de huidige woning vervalt ( meestal ) de BOETE-rente!
- 3 ) Bij ( intern ) oversluiten volgt een fórsse BOETE-rente ( volledig fiscaal aftrekbaar ), ten gunste van de huidige geldverstrekker.

>>>>> **Rente-middeling kost géén fórsse BOETE-rente!**

- 4 ) ( Intern ) oversluiten brengt kosten mee:  
advieskosten, taxatie-kosten, *hypotheek*-akte ( = notaris-kosten ).  
Deze drie kosten zijn overigens volledig fiscaal aftrekbaar.
  - 5 ) Hoe gróter de RVP, hoe hóger de BOETE-rente  
( factor 3 à 3,5 keer hóger bij RVP = 30 jaar, ten opzichte van RVP = 10 jaar )!
  - 6 ) Het netto oversluit-saldo is ( meestal ) **negatief**  
( netto BOETE-rente + netto bijkomende kosten *gróter* dan de netto WINST ).  
Dit saldo wordt in de loop van de *resterende* rentevaste periode gecompenseerd  
( dus invloed van de geld-ontwaarding ).
  - 7 ) De slot-WINST is zéér sterk afhankelijk van het rente-verschil  
( CONTRACT-rentevoet *minus* DAG-rentevoet ), van de hoogte van het  
hypothek-bedrag, het boetevrije percentage én van de *resterende* rentevaste periode!
  - 8 ) Het ontstane netto-NADEEL wordt in een beperkt aantal jaren ( BEP ) *gecompenseerd*  
met behulp van het jaarlijkse netto rentevoordeel.  
Aldus ontstaan er ( tussen circa 50 % en circa 80 % van de rentevaste periode = RVP )  
jaren waarin er netto-WINST wordt geboekt.  
Hoe gróter de RVP, hoe gróter de gerealiseerde netto-WINST wordt.  
Immers méér jaren beschikbaar voor de toepassing van het netto jaarrente-voordeel!
- Dán is oversluiten financieel zéér zinvol**  
( **ondanks de fórs toegenomen BOETE-rente** )!
- 9 ) De hoogte van de Bijkomende Kosten ( BK ) heeft gróte invloed op de hoogte van  
de slot-WINST!



### Grafiek 1.

Naarmate de duur van de RVP tóeneemt, wordt de bijbehorende hypotheekrentevoet geleidelijk hóger. Immers de geld-verstrekkingen lopen een gróter risico naarmate de RVP tóeneemt. Vandaar dat de rente-opslag tóeneemt, naarmate de RVP gróter wordt!

### Grafiek 2.

Deze grafiek is gebaseerd op:

- 1 ) CONTRACT-rentevoet =  $i_1 = 6,0$  %/jaar,
- 2 ) DAG-rentevoet =  $i_2 = 4,0$  %/jaar.

De CONTANTE Waarde van de BOETE-rente ( = CW( Boete ) ) neemt zuiver *parabolisch* ( = progressief ) tóe met de grootte van de RVP!

Bij RVP = **10** jaar geldt: CW( Boete ) = 16.318 Euro ( BRUTO: P = 0 % ),  
= 9.465 Euro ( NETTO: P = 42 % ).

Bij RVP = **20** jaar geldt: CW( Boete ) = 40.755 Euro ( BRUTO: P = 0 % ),  
= 23.638 Euro ( NETTO: P = 42 % ).

### Grafiek 3 + 4.

Stel dat in het 8<sup>e</sup> jaar de hypotheek *volledig* wordt afgelost ( = doorgehaald ).  
In grafiek 3 toon ik - voor de ingetekende RVP-waarden, op de horizontale as -, de verschuldigde *bruto* BOETE-rente, bij een renteverskil =  $i_1 - i_2 = 1,0$  %/jaar ( DAG-rentevoet =  $i_2 = 5,0$  %/jaar ).

RVP = 10 jaar: CW( Boete ) = 1.712 Euro,  
RVP = 20 jaar: CW( Boete ) = 8.158 Euro, factor =  $8.158 / 1.712 = 4,76$  hóger,  
RVP = 30 jaar: CW( Boete ) = 12.116 Euro, factor =  $12.116 / 1.712 = 7,08$  hóger.

Grafiek 4 geldt voor een renteverskil =  $i_1 - i_2 = 2,0$  %/jaar  
( DAG-rentevoet =  $i_2 = 4,5$  %/jaar ).

RVP = 10 jaar: CW( Boete ) = 3.440 Euro,  
RVP = 20 jaar: CW( Boete ) = 16.750 Euro, factor =  $16.750 / 3.440 = 4,87$  hóger,  
RVP = 30 jaar: CW( Boete ) = 25.320 Euro, factor =  $25.320 / 3.440 = 7,36$  hóger.

### Grafiek 5.

H = hoofdsom = 100.000 Euro, p = *boetevrije* percentage = 10 %,  
N = *verstrekken* periode = 5 jaar, RVP = 20 jaar,  $i_1 = 5,5$  %/jaar ( = CONTRACT-rentevoet ).

Voor gekozen RVP en parameter:  $i_1$ , kan men de bijbehorende BOETE-rente aflezen.

Nominale boete = 20.250 Euro ( bruto ) =  $100.000 * (100-10\%)/100 * (5,5-4,0) / 100 * (20-5)$

### Grafiek 6.

CONTANTE boete = 15.283 Euro ( bruto ).



**Aan deze informatie kunnen door de gebruiker GEEN RECHTEN  
worden ontleend.**

**Deze informatie wordt door de gebruiker geheel voor eigen risico gebruikt.**

**\*\*\*\*\* Hypotheek-SPECIALIST: ing. Pierre Otten \*\*\*\*\***