

Uw éxtra rentelasten ( bij relatief lánge RVP-keuze ) is *weggegooid* geld, als u uw hypotheek *niet* aanhoudt voor de vollédige duur van de door u gekozen RVP!

Heeft u een hóge hypotheekschuld in verhouding tot uw inkomen?

Dan is een lánge(re) RVP te prefereren, omdat schommelingen in uw maandlasten gróte gevolgen kunnen hebben voor uw *persoonlijke* financiële situatie, als uw ( kórte ) RVP afloopt!

Naarmate de RVP tóeneemt, neemt de betreffende hypotheekrentevoet óók toe ( méér risico voor de geldverstrekker ).

Gevolg: de éxtra rente ( ten opzichte van RVP = 10 jaar ) neemt stérk toe ( parabolisch )!

In mijn grafiek R1 toon ik u het parabolische verband tussen beide grootheden ( van toepassing bij de RABObank : mét NHG ).

**Tabel C. P <= 42 % ( gereduceerde fiscale renteaftrek ).**

Nummer 1 = RABObank, 3 = MUNT-hypotheek,  
8 = *gemiddelde* ( van 7 geld-verstrekkers ).

<b>Hypotheekvorm: Annuïteit-hypotheek.</b>							
Nummer	TOTALE nettolasten:			RVP = 20 tov. 10 jaar		RVP = 30 tov. 10 jaar	
	RVP = 10	RVP = 20	RVP = 30	Euro	%-age	Euro	%-age
1	277.432	297.157	309.971	19.725	7,11 %	32.539	11,73 %
3	262.153	274.803	282.276	12.650	4,82 %	20.123	7,68%
8	271.479	284.718	294.642	13.239	4,88 %	23.163	8,53 %

<b>Hypotheekvorm: Aflossingsvrije hypotheek.</b>							
Nummer	TOTALE nettolasten:			RVP = 20 tov. 10 jaar		RVP = 30 tov. 10 jaar	
	RVP = 10	RVP = 20	RVP = 30	Euro	%-age	Euro	%-age
1	332.337	360.949	378.825	28.612	8,61 %	46.488	13,99 %
3	309.089	328.405	339.490	19.316	6,25 %	30.401	9,84 %
8	323.394	343.060	357.371	19.666	6,08 %	33.977	10,51 %

**Tabel D. P <= 42 % ( gereduceerde fiscale renteaftrek ): MUNT-hypotheek.**

<b>Annuïteit-hypotheek</b>				<b>Aflossingsvrije hypotheek</b>	
RVP	%-age	TOTAAL	VERSCHIL	TOTAAL	VERSCHIL
10	3,05 %	262.153	Referentie	309.089	Referentie
15	3,40 %	270.297	08.144	321.606	12.517
20	3,59 %	274.803	12.650	328.405	19.316
25	3,80 %	279.847	17.695	335.912	26.823
30	3,90 %	282.276	20.123	339.490	30.401

### Opmerking.

Mijn fiscale hypotheekrente-aftrek berekeningen zijn gebaseerd op de *jaarlijks* fiscaal **áfnemende** ( *gereduceerde* ) fiscale marginale percentages ( P )!

Op internet is er géén enkele site die hiermee rekening houdt.

Iedereen rekent enkel met de *oude* fiscale waarden ( P = 42 %, óf P = 52 % ).

Als *auteur én uitgever* van mijn **eigen website ( [hypothekenbijbel.nl](http://hypothekenbijbel.nl) )**, ben ik de *enigste* auteur die wél rekening houdt met *jaarlijks* áfnemende P-waarden...

Realiseert u zich dat u een behoorlijke káns maakt dat u een rentevaste periode van RVP = 20 jaar *niet* kunt volmaken?! U heeft dan wél fórs éxtra rente betaald...

De *gemiddelde doorhaaltijd* = 11 jaar ( doorhalen = opheffen van de hypotheek ).

Na 15 jaar is **65 %** doorgehaald en na 20 jaar is **80 %** doorgehaald ( databron: CBS )!

Zie mijn grafiek D.

Stel dat u na bijvoorbeeld 8 jaar gaat verhuizen ( in verband met een nieuwe werkgever ), terwijl u een RVP = 20 jaar heeft afgesloten. Dan heeft u fórs méér rente betaald dan nodig was ( zie mijn grafiek R )! Immers u betaalt dan 8 jaar rente die past bij een RVP = 20

jaar. Bij de RABObank ( gróóteste hypotheekverstrekker in Nederland ) is het rente-*verschil* tussen RVP = 20 jaar en RVP = 10 jaar:  $4,50 - 3,70 = 0,80$  %/jaar.

Bij een hoofdsom = H = **200.000** Euro in 20 jaar een éxtra ( bruto ) rente van:

$200.000 * 0,80\%/100 * 20$  jaar = 32.000 Euro ! In 8 jaar echter: 12.800 Euro tevéél.

In mijn grafieken N1 ( Annuïteit ) én N2 ( Aflossingsvrij ): nominale analyse:  $P \leq 42$  % toon ik u dat de TOTALE nettolasten onderling fórs verschillen ( zie óók mijn mijn tabellen C )!

In mijn grafiek N3 ( **Annuïteit**-hypotheek) ziet u dat de RABObank ( = 1 ), bij RVP = **20** jaar ( ten opzichte van RVP = 10 jaar ) 19.725 Euro ( = 7,11 % ) dúúrder is. Bij de MUNT-hypotheek is dit verschil “slechts” 12.650 Euro ( = 4,83 % ).

In mijn grafiek N4 ( **Aflossingsvrije** hypotheek) ziet u dat de RABObank ( = 1 ), bij RVP = **20** jaar ( ten opzichte van RVP = 10 jaar ) 28.612 Euro ( = 8,61 % ) dúúrder is. Bij de MUNT-hypotheek is dit verschil “slechts” 19.316 Euro ( = 6,25 % ).

### CONCLUSIES.

- 1 ) Hoe láng(er) de gekozen RVP, hoe fors hóger de TOTALE ( nominale ) nettolasten, en hoe stérker de tóename is. Voorál met betrekking tot de **Aflossingsvrije** hypotheek!
- 2 ) Het TOTALE *verschil* tussen de dúúrste ( RABObank ) en de goedkoopste ( MUNT-hypotheek ) bedraagt:

#### A ) **Annuïteit**-hypotheek:

1 ) minimaal:  $277.432 - 262.153 = 15.279$  Euro ( 5,83 % ): RVP = 10 jaar,

2 ) maximaal:  $309.971 - 282.276 = 27.695$  Euro ( 9,81 % ): RVP = 30 jaar.

#### B ) **Aflossingsvrije** hypotheek:

1 ) minimaal:  $332.337 - 309.089 = 23.248$  Euro ( 7,52 % ): RVP = 10 jaar,

2 ) maximaal:  $378.825 - 339.490 = 39.335$  Euro ( 11,59 % ): RVP = 30 jaar.

Op de website van “**de Hypotheekshop**” kan men talloze hypotheekrentevoeten vinden, voor een uitgebreid scala aan gewenste RVP-waarden!

Omdat ik alle 5 RVP-waarden ( RVP = 10, 15, 20, 25 én 30 jaar ) in kaart wilde brengen, heb ik 7 opvallende geld-verstrekkingen geselecteerd.

Te weten: RABObank, OBVION, MUNT, AEGON, de Hypotheekshop, ABN-AMRO én Nationale Nederlanden. Hieruit heb ik de rekenkundig *gemiddelde* waarden ( per RVP-waarde ) becijferd.

In mijn grafiek R toon ik u deze 7 hypotheekrentevoeten, voor de op de *horizontale* as weergegeven RVP ( uitgaande van een hypotheek met **100 %** marktwaarde ).

De **dúúrste** geld-verstrekker is de RABObank ( per 24-06-2015 ).

De **goedkoopste** geld-verstrekker is MUNT-hypotheek, direct gevolgd door AEGON!

In mijn grafieken N1- N6 ( GEEN NHG ) toon ik u de ( nominale ) TOTALE nettolasten, ( bij gekozen RVP-waarde ), voor de duurste, de gemiddelde én de goedkoopste geld-verstrekker! Voor toekomstige jaren in deze berekeningen, heb ik fiscaal gerekend met jaarlijks *gereduceerde* marginale fiscale percentages (  $P \leq 42 \%$  ).

Nauwgezet vergelijken van hypotheekrente-percentages, levert u uiteindelijk véle ( tien- ) duizenden Euro's **voordeel** op!

#### Opmerking.

De actuele hypotheekrentevoeten kunnen mogelijk te zijner tijd weer gaan dalen wanneer:

- 1 ) de *risico*'s voor de geldverstrekkers áfnemen ( bij de huidige aantrekkende woningmarkt ),
- 2 ) er méér *concurrentie* onder hypotheekverstrekkers ontstaat.

#### Grafiek R.

De *nieuwkomer* MUNT-hypotheek is de **allergoedkoopste** ( mits alle 5 RVP-waarden kunnen worden meegenomen )! MUNT is ( afhankelijk van de gekozen RVP ): circa 0,65 % à 4,1 %/jaar láger dan de dúúrste: RABObank....

Volgens WEGWIJS bedroeg de *gemiddelde* hypotheekrentevoet ( bij RVP = 10 jaar ):

- 1 ) sinds 2005: 4,75 %/jaar,
- 2 ) sinds 1995: 5,40 %/jaar.

## **Meeneem-regeling.**

De meeneem-regeling ( ook wel meeneem- of verhuis-faciliteit genoemd ) is vooral *gunstig* voor u, als uw huidige hypotheekrentevoet veel láger is dan de huidige marktrentevoet. Is voor de nieuwe koopwoning een hógere hypothecaire lening nodig, dan leent u het éxtra deel tegen de actuele marktrentevoet.

In principe is het mogelijk om uw *persoonlijke* hypothecaire condities mee te nemen naar uw nieuwe hypotheek ( mits u bij dezelfde geld-verstrekker blijft )!

Daarbij gelden de navolgende *voorwaarden*:

- 1 ) dezelfde hypotheek-vorm,
- 2 ) dezelfde hypotheek-soort ( met betrekking tot de wijze van aflossen ),
- 3 ) dezelfde hypotheek-rentevoet,
- 4 ) dezelfde rentevaste periode,
- 5 ) dezelfde risico-klasse.

## E ) Lange(re) looptijd kiezen?

Het is zéér verleidelijk om uw rentevaste periode ( RVP ) zo gróót mogelijk te kiezen. Immers het verschil in hypotheekrentevoet tussen RVP = 10 jaar versus RVP = 20 jaar, is momenteel relatief gering ( verschil: globaal 0,5 à 1,0 %/jaar ).

Bedenk hierbij dat de huidige hypotheekrentevoeten *historisch* zéér laag zijn!

De keuze voor lánge(re) RVP's is daardoor voor veel hypotheekgevers zéér aantrekkelijk. Dat de hypotheekrentevoeten nog véél verder zullen dalen is **on**waarschijnlijk: hooguit enige tienden van procenten verdere dáling! Staart u zich niet blind op enige tienden van procenten rentevoet-verschil...

Hoewel: het Staatslening-rentepercentage voor de jongste **10**-jarige lening, is in de afgelopen *2 maanden* ( sinds 16 maart ) met **356 %** gestegen ( groeifactor = 4,56 )! Hetgeen op de hypotheekrente-percentages zéér waarschijnlijk een ópwaartse druk uitoefend ( positieve correlatie ): mógelijk *stijgende* hypotheekrentevoeten!

## F ) Extra hypotheekrente.

Bij een lángere rentevaste periode ( RVP ) hoort een fórse rente-**opslag!**

Bij de **Rabobank** ( mét NHG = Nationale Hypotheek Garantie , óf tot en met **67,5 %** van de marktwaarde ) geldt ( per 4 april 2015 ):

- 1 ) RVP = **5** jaar: re2 = DAG-rente = 2,4 %/jaar,
- 2 ) RVP = **10** jaar: re2 = DAG-rente = **2,7** %/jaar,
- 3 ) RVP = **15** jaar: re2 = DAG-rente = 3,2 %/jaar,
- 4 ) RVP = **20** jaar: re2 = DAG-rente = **3,4** %/jaar,
- 5 ) RVP = **25** jaar: re2 = DAG-rente = 3,7 %/jaar,
- 6 ) RVP = **30** jaar: re2 = DAG-rente = 4,0 %/jaar.

- 1 ) RVP = **5** jaar: EXTRA rente = - 3.000 Euro ( dús goedkoper ),
- 2 ) RVP = **10** jaar: EXTRA rente = + 0 Euro ( *referentie* ),
- 3 ) RVP = **15** jaar: EXTRA rente = + 15.000 Euro,
- 4 ) RVP = **20** jaar: EXTRA rente = + **28.000** Euro,
- 5 ) RVP = **25** jaar: EXTRA rente = + **50.000** Euro,
- 6 ) RVP = **30** jaar: EXTRA rente = + **78.000** Euro.

Bij een hoofdsom = H = **200.000** Euro ( AFLOSSINGSVRIJ ) geldt het navolgende.

Kiest u voor RVP = 20 jaar ( in plaats van: RVP = 10 jaar ) dan betaalt u aan éxtra hypotheekrente:  $200.000 * ( 3,4 - 2,7 )\%/100 * 20 = \mathbf{28.000}$  Euro ( *bruto*: in 20 jaar )!

Deze éxtra rente verloopt zuiver *parabolisch* met de grootte van de RVP (zie: grafiek R1).

Voor een ( zeer ) lánge RVP verwerft u een ( zeer ) langdurige periode met absolute zekérheid over uw *constante* rentelasten!

Helaas is de keerzijde van de medaille:

- 1 ) u betaalt een zeer fórse éxtra rente ( bij RVP = 20 jaar: **28.000** Euro = *bruto* ),
- 2 ) bij OVERSLUITEN: een zeer fórse *bruto* BOETE-rente ( zie navolgende )!

Bedenk hierbij dat bij de Rabobank ( mét NHG ) de 20-jaars rentevoet verláágd is van 5,1 %/jaar ( per 16-12-2013 ) naar 3,4 %/jaar ( per 4-4-2015 ).

Dus een fórse verláging van **33 %** ( in 15,5 maand )!

Het te betalen rente-verschil ( RVP = 20 jaar ) is hierbij:

$200.000 * ( 5,1 - 3,4 )\%/100 * 20 = \mathbf{68.000}$  Euro ( *bruto*: in 20 jaar ).

Volgens WEGWIJS.nl is de hypotheekrente in de afgelopen 4 jaar *gehalveerd*.

Voor RVP = 20 jaar geldt: in 4 jaar daling van 5,5 %/jaar naar 2,55 %/jaar.

## G ) BOETE-rente ( historische benadering ).

**Tabel A. Te betalen CW( Boete ). CW = CONTANTE Waarde.**

H = hoofdsom = **200.000** Euro, AFLOSSINGSVRIJE hypotheek,

i1 = CONTRACT-rentevoet = 5,5 %/jaar ( globaal 4 jaar geleden ),

i2 = DAG-rentevoet [ %/jaar ], i2 = 2,0 % à 5,0 %/jaar,

RVP = rentevaste periode [ jaar ],

N = *verstreken* periode = 5 jaar,

p = boetevrije percentage = 10 %,

P = *marginale* fiscale hypotheekrente-aftrekpercentage = 42 %.

	P = 0% ( bruto )						
RVP	5,0 %	4,5 %	4,0 %	3,5%	3,0 %	2,5 %	2,0 %
<b>10</b>	<b>3.974</b>	<b>8.046</b>	<b>12.217</b>	<b>16.491</b>	<b>20.870</b>	<b>25.355</b>	<b>29.952</b>
15	7.071	14.473	22.223	30.338	38.836	47.734	57.056
<b>20</b>	<b>9.484</b>	<b>19.608</b>	<b>30.418</b>	<b>41.965</b>	<b>54.302</b>	<b>67.486</b>	<b>81.583</b>
25	11.365	23.710	37.130	51.728	67.617	84.919	103.778
30	12.830	26.986	42.627	59.925	79.079	100.306	123.862

P = 42% ( netto )							
RVP	5,0 %	4,5 %	4,0 %	3,5%	3,0 %	2,5 %	2,0 %
<b>10</b>	<b>2.305</b>	<b>4.667</b>	<b>7.086</b>	<b>9.565</b>	<b>12.105</b>	<b>14.706</b>	<b>17.372</b>
15	4.101	8.395	12.889	17.596	22.525	27.686	33.093
<b>20</b>	<b>5.501</b>	<b>11.373</b>	<b>17.643</b>	<b>24.340</b>	<b>31.495</b>	<b>39.142</b>	<b>47.318</b>
25	6.591	13.752	21.535	30.002	39.218	49.253	60.191
30	7.441	15.652	24.724	34.757	45.866	58.178	71.840

Uit bovenstaande tabel A blijkt: de enorme toename van de CW( Boete ), met toenemende RVP en afnemende rentevoeten!

Als u - anders dan bij VERKOOP van de eigen woning -, een *bruto* BOETE-rente aan uw geldverstrekker moet betalen, dan is deze voor relatief lange RVP's zéér fors!

Deze BOETE-rente loopt *parabolisch* toe met toenemende RVP-waarden ( zie mijn grafieken: B1 + B2 ).

Ik denk dat u nu wel even moet slikken, omdat u ongetwijfeld enorm schrikt van de ( bruto ) BOETE-rente, die u aan uw geldverstrekker móet betalen!

Bedenk hierbij dat u de *bruto* BOETE-rente aan uw geldverstrekker moet betalen...

Deze BOETE-rente is fiscaal aftrekbaar.

Doch u moet *minimaal* 6 maanden ( per ultimo december vorig jaar ) tot circa 1,5 jaar ( per begin januari vorig jaar ) wachten, vóórdát u uw belasting-voordeel terugontvangt van de Belastingdienst. U moet dus van goede huize komen, als u deze forse ( bruto ) BOETE-rente kunt én wilt betalen!

## **BOETE-rente ingeval de eigen woning NIET wordt verkocht.**

Boete-rente ingeval van *vrijwillige* ( gedeeltelijke ) aflossing, op basis van:

- 1 ) hógere naar lágere rentevoet **oversluiten** ( ! ),
- 2 ) echtscheiding ( waarbij de hypotheek-gever in de woning blijft wonen ),
- 3 ) ( fors ) lot uit een loterij,
- 4 ) erfenis,
- 5 ) schenking(en) van ( schoon- ) ouders,
- 6 ) lening van ( schoon- ) ouders aan kind ( om de hypotheek ( deels ) af te lossen ).
- 7 ) toepassen van de **Wet Hillen** ( algeheel aflossen van een vrij *kleine* hypotheek ).

### **D ) Rente-scenario ( *Annuïteit-hypotheek* ).**

Als u dit deel van mijn informatie gelezen heeft, dan begrijpt u éxtra waarom lange RVP's *overbodig* zijn ( behalve: ingeval van een AFLOSSINGSVRIJE hypotheek )!

Uit mijn grafieken F1 + F2 blijkt dat in 10 jaar **49 %** van álle hypotheekrente is betaald.

Na 15 jaar is **69 %** en na 20 jaar is **85 %** van álle te betalen rente betaald!

De hoogte van de rentevoet is slechts van *geringe* invloed op deze percentages: grafiek F2.

Ten opzichte van 5,0 %/jaar bedraagt het *maximale* verschil ( in het 20<sup>e</sup> jaar ) slechts

+/- 2,5 %...

Nu begrijpt u *béter* waarom ik **GEEN** voorstander ben van ( zeer ) *láng*e RVP's !  
De forse **éxtra rente** *plus* de **enórm**e **BOETE-rente** ( *bruto* betalen ! ) zijn de oorzaak  
waarom ik *voorstander* ben van RVP = 10 jaar, en dus zeker géén RVP = 20 jaar!  
Ikzelf heb al *tálloze* jaren een RVP = 10 jaar....

## SAMENVATTING.

1 ) Een rentevaste periode van RVP = 20 jaar kost *fórs méér* aan *éxtra* hypotheekrente  
*plus* een *fórs* verhóging van de eventuele ( *bruto* ) **BOETE-rente** = CW( Boete ),  
ingeval van voortijdig oversluiten naar *lágere* rentevoeten!

2 ) Bedenk hierbij dat **65 %** van de Nederlandse hypotheekgevers kiest voor  
RVP = **10** jaar. Slechts **3 %** kiest voor RVP = **15** jaar.  
Voor RVP = **20** jaar kiest **16%**, en voor RVP = **30** jaar kiest slechts **1 %**.

⇒ 3 ) **Mijn ADVIES:** kies voor de *kórt*ere RVP = 10 jaar ( *hóóguit* voor RVP = 15 jaar ).

Dit omdat men absoluut niet in de toekomst kan kijken...

Alléén indien men er absoluut *zéker* van is dat men ( in de toekomst ) géén *lágere*  
rentevoet ambieert, *dán* kan men *wél* kiezen voor een *relatief* *láng*e RVP  
( bijvoorbeeld: RVP = 20 jaar ).

Voor deze *véél* *lángere* **rente-zekérheid**, betaalt men wel *véél* meer hypotheekrente!

4 ) Realiseert u zich dat u een *behoorlijke* *káns* maakt dat u een rentevaste periode van  
RVP = 20 jaar *niet* kunt volmaken?! U heeft dan *wél* *fórs* extra rente betaald!  
De *gemiddelde* **doorhaaltijd** = **11** jaar ( doorhalen = opheffen van de hypotheek ).  
Na 15 jaar is **65 %** doorgehaald en na 20 jaar is **80 %** doorgehaald ( databron: CBS )!  
Zie mijn grafiek D.

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

In *álle* gevallen zult u de *gewenste* **zékerheid** moeten afwegen tegen  
( *zéér* moeilijk inschatbare waarden ):

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

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