

5PK4

Waarom een rentevaste periode van 10 jaar een betere keuze is!

Hoe (on)voordelig is een 20-jaars vaste rente?

De huidige hypotheekrente staat – historisch gezien – op een zeer laag renteniveau. Zodra de Nederlandse economie duidelijk gaat aantrekken, zullen de hypotheekrentepercentages ongetwijfeld weer gaan stijgen. Is het verstandig om nu de hypotheekrente lang vast te laten leggen?

(forse) rente-opslag. Dat betekent dat consumenten vele tienduizenden euro's extra rente betalen ten opzichte van een kortere RVP.

Daarnaast krijgt men bij een lange RVP te maken met een zeer forse (bruto) boeterente bij tussentijds oversluiten en betaalt men uiteindelijk (flink) teveel rente wanneer de nieuwe rentevasteperiode niet geheel wordt volgemaakt!

Door nu te kiezen voor de huidige zeer lage hypotheekrente, verwerft men langdurige hoge stabiliteit van de nieuwe maandlasten. Door te kiezen voor een lange rentevaste periode (RVP) krijgt men als gevolg daarvan te maken met een

Toch kiezen veel consumenten, soms aangemoedigd door hun adviseur, en in mijn ogen ten onrechte, voor de schijnzekerheid van een lange rentevastperiode! Het risico van rentestijging in geval van een RVP van tien jaar is namelijk helemaal niet zo groot als vaak wordt verondersteld of gesuggereerd. Zeker niet wanneer het verschil in maandlasten wordt ingezet voor hypotheekverlaging.

Mijn stelling luidt derhalve: Wilt u zekerheid? Kies dan voor een 10-jaars vaste rente!

De (schijn)voordelen van een lange rentevastperiode

Prijs van extra zekerheid

De zekerheid dat de rente gedurende 20 jaar niet kan worden aangepast kost veel geld. Ik heb een vergelijking gemaakt van de kosten voor deze zekerheid. Hierbij ben ik uitgegaan van de verschillen in rentetarieven met de 10-jaarsrente voor Rabobank voor een aflossingsvrije hypotheek met NHG.¹



Door te kiezen voor een lange rentevaste periode (RVP) krijgt men als gevolg daarvan te maken met een (forse) rente-opslag !

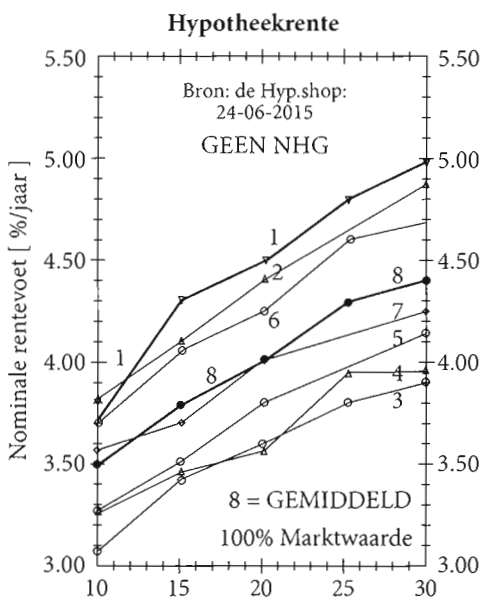
Tabel: Renteververschil t.o.v. 10-jaars vaste rente (Afllossingsvrije hypotheek: Hoofdsom = 200.000)		
Rentevastperiode	Renteververschil t.o.v. 10-jaars rente	Verschil in euro's t.o.v. 10-jaars rente
5 jaar	- 0,3%	- 3.000 (= goedkoper)
10 jaar	-Referentie	-Referentie
15 jaar	+ 0,5%	+ 15.000
→ 20 jaar	+ 0,7%	+ 28.000
25 jaar	+ 1,0%	+ 50.000
30 jaar	+ 1,3%	+ 78.000

dat een langere rentevastperiode duurder is dan een kortere.

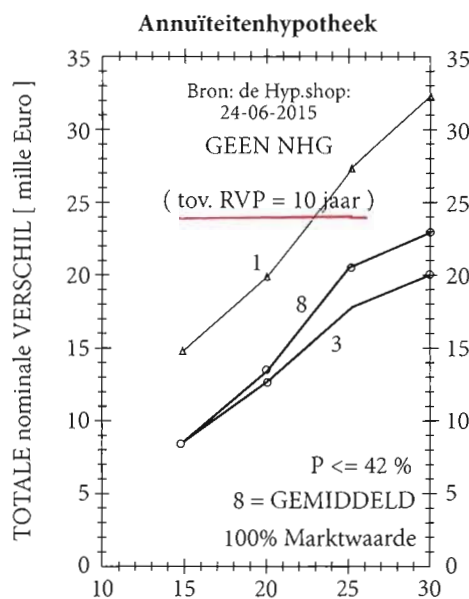
Als we een vergelijking maken met een annuïteitenhypotheek, dan zien we dat de extra kosten minder hoog zijn, dan bij een afllossingsvrije hypotheek, maar nog steeds aanzienlijk.

In onderstaande grafiek ziet u dat de Rabobank (= 1), bij een rentevastperiode van 20 jaar (ten opzichte van rentevastperiode van 10 jaar) 19.725 euro (= 7,11%) duurder is. Bij de MUNT-hypotheek is dit verschil 'slechts' 12.650 euro (= 4,83%).²

Als we kijken naar andere aanbieders, dan zien we grote verschillen in rente tussen de verschillende aanbieders. Maar bij alle aanbieders geldt



1 = Rabobank, 2 = OBVION, 3 = MUNT,
4 = AEGON, 5 = Hyp.shop, 6 = ABN-AMRO,
7 = Natl. Ned., 8 = Gemiddeld



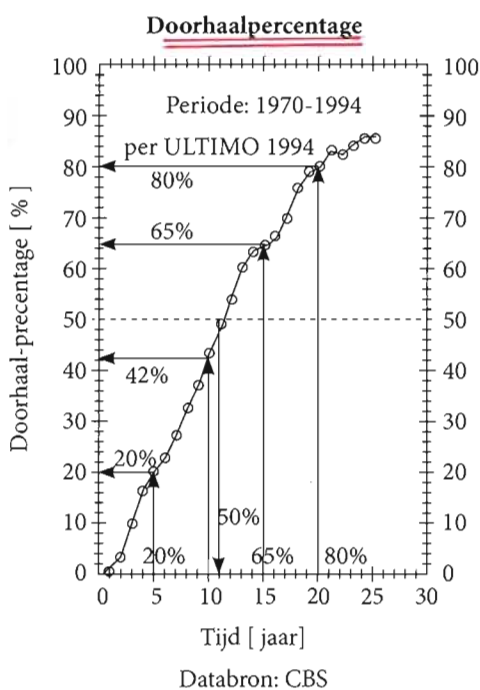
1 = Rabobank, 2 = OBVION, 3 = MUNT,
4 = AEGON, 5 = Hyp.shop, 6 = ABN-AMRO,
7 = Natl. Ned., 8 = Gemiddeld

Een RVP van 20 jaar is duurder dan een RVP van 10 jaar

Niet-volmaak risico

Veel consumenten die kiezen voor een relatief lange rentevastperiode maken hun RVP niet vol, bijvoorbeeld omdat men gaat verhuizen, de hypotheek oversluit of tussentijds extra aflost! De gemiddelde doorhaaltijd (=opheffen van de hypotheek) bedraagt op dit moment circa 11 à 13 jaar.

Ultimo het 15e jaar is reeds 65% van alle hypotheekleningen doorgehaald. Na 20 jaar is reeds 80% doorgehaald (zie grafiek Doorhaalpercentages).



Iemand die bijvoorbeeld na acht jaar gaat verhuizen (in verband met een nieuwe werkgever), ter-

wijl hij een rentevastperiode van 20 jaar heeft afgesloten, heeft fors meer rente betaald dan nodig was. Men heeft immers gedurende acht jaar de rente betaald die past bij een duur van 20 jaar, terwijl volstaan had kunnen worden voor een 8- (of 10-) jaars rente.

Ten tijde van mijn onderzoek³ bedroeg het renteverval bij Rabobank tussen het 10- en 20-jaars tarief 0,80% per jaar. Bij een hoofdsom van 200.000 euro wordt in 20 jaar een extra (bruto) rente betaald van: $200.000 \times 0,80\% / 100 \times 20 \text{ jaar} = 32.000 \text{ euro}$. In dit voorbeeld heeft de consument gedurende 8 jaar 12.800 euro teveel betaald.

Gemis aan rentekorting als gevolg van versnelde aflossing

Bij een kortere RVP (en dus lagere rente) neemt de hypotheekschuld van een annuïteitenhypotheek sneller af dan bij een hogere rente. Wanneer de lening door aflossing minder bedraagt dan een bepaald percentage van de woningwaarde dan zou de risico-opslag van de lening moeten komen te vervallen.

Het is mij bekend dat sommige aanbieders dit standaard toepassen en dat bij andere banken de consument er om moet vragen. Door het eerder vervallen van de renteopslag verkrijgt de consument nog meer voordeel.

Meeneemregeling

Bij de keuze van een lange rentevastperiode vragen consumenten stevast of de hypotheek meeneembaar is naar een nieuwe woning. De meeneemregeling, ook wel verhuisregeling genoemd, is gunstig als de te betalen hypotheekrentevoet veel lager is dan de dan geldende marktrentevoet, rekening houdend met de dan nog resterende renteduur.

Is voor de nieuwe koopwoning een hogere lening nodig, dan leent men het extra deel tegen de actuele marktrentevoet van die aanbieder.

Bij de meeste banken is het mogelijk om de hypotheekcondities mee te nemen naar de nieuwe hypotheek, mits men bij dezelfde geldverstrekker blijft. Dat houdt ook in dat de hypotheekaanvraag voor de nieuwe woning moet passen bij (het productaanbod van) die geldverstrekker. Is de bank (om welke reden dan ook) niet bereid de nieuwe financiering te verstrekken, dan kan de hypotheek niet meeverhuisd worden en heeft men jarenlang een te hoge hypotheekrente betaald!

Het is belangrijk om de verhuiscondities van de bank vooraf goed in kaart te brengen. Er zitten grote verschillen tussen de verhuiscondities bij de verschillende banken. Zo wordt er vaak een maximale termijn gesteld dat gebruik kan worden gemaakt van deze faciliteit of geldt er een volgorde voor het aankopen van de nieuwe woning. Ook kan het voorkomen dat de bank op dat moment niet meer actief is in de hypotheekmarkt. Tot slot kennen sommige aanbieders verschillende acceptatienormen voor bijvoorbeeld leningen met en zonder NHG. Hierdoor is het vaak moeilijker om een hypotheek mee te nemen!

NB: Wist u dat in de praktijk overigens minder dan 5% van de consumenten daadwerkelijk gebruik maakt van de meeneem- of verhuisregeling!

Boete bij tussentijdse aanpassing

In de huidige markt wordt vaak gesteld dat de hypotheekrente niet meer lager kan worden. Maar een jaar of zes geleden hoorden we dezelfde geluiden. En waarom zou de huidige rente niet nog eens met bijvoorbeeld 0,5% kunnen dalen?

Consumenten die zes jaar geleden hun rente voor meer dan 20 jaar hebben vastgezet, kijken nu jaloers naar het huidige prijspeil. Echter, wanneer ze nu willen oversluiten, lopen ze tegen torenhoge, soms onbetaalbare boetes aan! Het gevoel van langdurige zekerheid blijkt dan onderhevig aan nieuwe emoties. Waarom zou de historie zich niet nog eens kunnen herhalen?

De voordelen van een extra aflossing

Als uw klant bereid is om meer te betalen voor meer zekerheid (lange rentevastperiode), zou u kunnen voorstellen om te kiezen voor een 10-jaarsrente en het verschil in maandlast te gebruiken om periodiek extra af te lossen op de hypotheek. De extra aflossing die per maand kan worden gedaan, zal de looptijd van de hypotheek drastisch doen verminderen. Naarmate het verschil tussen beide rentes groter wordt, neemt deze hypotheekschuldelijking sneller toe!

Voorbeeld

Laten we een voorbeeld maken op basis van een hypotheek van 200.000 euro, waarbij de consument de keuze heeft tussen een 20-jaarsrente van 3,2% of een 10-jaarsrente van 2,4%. De annuïteit van een 20-jaarsrente bedraagt in dat geval 865 euro per maand. De annuïteit van een 10-jaarsrente zou 780 euro bedragen. Een verschil in maandlast van 85 euro per maand.

Dit verschil in maandlast wordt gebruikt om maandelijks extra af te lossen op de hoofdsom van de hypotheek. Na 10 jaar heeft de relatie hierdoor ruim 16.000 euro extra afgelost op zijn hypotheek.

Zou de rente gedurende de gehele looptijd gelijk blijven dan zou de hypotheek op deze manier voor het 26ste jaar volledig zijn afgelost.

Renterisico

Maar hoe zit het dan met het renterisico? De keuze voor een 20-jaarsrente wordt immers gemaakt om de risico's van een eventuele rentestijging na 10 jaar te ontlopen. Hoeveel mag de rente stijgen om na 10 jaar een gelijke maandlast te krijgen dan wanneer direct gekozen zou zijn voor het 20-jaarstarief?

De maandlast van de 20-jaarshypotheek bedraagt 865 euro per maand. Na 10 jaar bedraagt de restschuld bij de 10-jaarsrente rekening houdend met de extra aflossingen 137.014 euro. Bij een rente van 4,475% en een resterende looptijd van 20 jaar zou de annuïteit 865 euro per maand bedragen.

$4,475 - 2,0 = 2,475$
Dus pas wanneer de 10-jaarsrente in de komende 10 jaar meer dan 2,0% stijgt, dan zou het voordeliger zijn geweest om te kiezen voor de 20-jaarsrente. Door te kiezen voor de 10-jaarsrente heeft men in ieder geval geen last van de eerder genoemde nadelen!

Samenvatting

Een RVP van 20 jaar is duurder dan een RVP van 10 jaar. De voordelen van een lange rentevastperiode lijken groot, maar blijken vaak schijnvoordelen te zijn omdat de rentevastperiode in veel gevallen niet wordt volgemaakt, waardoor er te veel wordt betaald. Door het renteverschil aan te wenden voor extra aflossing wordt de hypotheek versneld afgelost, terwijl het renterisico sterk wordt afgezwakt.

Noten

1 *Tarieven per 4 april 2015*

2 *Peildatum: 24 juni 2015 (Bron: Hypotheekshop)*

3 *Bron: Hypotheekshop 24 juni 2015*



Ing. Pierre Otten

Heeft u naar aanleiding van dit artikel nog vragen, neemt u dan gerust contact met me op. (0495-585743)