

**Realisatie: Hypotheek-SPECIALIST: ing. Pierre M.J. OTTEN**  
**Lindenhof 66, 6006 VM WEERT ( Altweerderheide ).**  
**Telefoon: 0495-58.5743 ( svp. NA 11.00 uur ).**

Weert, 02-11-2015

## **Titel: Redenen waarom u béter NIET kunt kiezen voor lánge rentevaste perioden ( 20 jaar of lánger )!!**

**Wélke rentevaste periode “moet” u kiezen?**

**Sub-titel: Rente-risico spreiding ( afgekort: RRS ).**

### **Inleiding.**

De *rente-herzieningsdatum* van uw hypotheek is de datum waarop uw rentevaste periode (= RVP ) afloopt. Op dát tijdstip wordt uw hypotheek-rentevoet opnieuw door uw geld-verstrekker contractueel vastgelegd, voor de komende RVP.

Het loont zéér de moeite om:

- 1 ) u goed én *tijdig* te informeren over de voordelen én de nadelen,
- 2 ) goed te informeren bij ándere geld-verstrekkers.

Deze speciale informatie zet álle belangrijke zaken, rond de keuze van de gunstigste rentevaste perioden, overzichtelijk uiteen.

Wenst u financiële *zekerheid* over de hoogte van uw ( netto ) maandlasten van uw hypotheek, dan staat daar een *financieel offer* tegenover!

Immers bij de keuze van een relatief lánge rentevaste periode -- bijvoorbeeld: RVP = 20 jaar --, dient u een fórse rentevoet-opslag ( ten opzichte van *variabele* rente ) aan uw geld-verstrekker te betalen. Hoe lánger u de hypotheek-rentevoet vastzet, des te hóger is het rentevoet-tarief, en dus óók uw ( netto ) maandlasten!

Gerekend over de gehéle looptijd ( veelal 30 jaar ) van uw hypotheek, kan dit **tientallen procenten** van uw hypotheek-bedrag (= hoofdsom ) bedragen!

Kiest u voor een relatief lánge RVP, dan profiteert u *niet* van ( sterk ) dálende ( netto ) maandlasten, ingeval van ( sterk ) dálende hypotheek-rentevoeten!

Bij **beleggen** kan men de beleggings-risico's ( fors ) bepérken, door de beleggings-portefeuille goed te **spreiden**: door te beleggen in *tenminste* 5 ( internationaal ) opererende fondsen.

## Rente-risico spreiding ( RRS ).

U kunt uw *totale* hypotheekbedrag opsplitsen in 3 ( of 4 ) *verschillende* hoofdsom-delen ( tranches ).

Voor elke rentevaste periode ( RVP ) verwerft u dan 3 *verschillende* hypotheek-fracties en dus 3 *verschillende* hypotheekrente-percentages. Bijvoorbeeld:

- 1 ) RVP1 = 2 jaar ( H1 = 15 % van H ) ( cq. RVP = 1 jaar, cq *variabele* rente ),
- 2 ) RVP2 = 5 jaar ( H2 = 25 % van H ),
- 3 ) RVP3 = 10 jaar ( H3 = 60 % van H ).

Afhankelijk van uw financiële positie, kunt u bovengenoemde percentages méér of minder laten bedragen. De keuze van RVP3 = 10 jaar biedt u de **zékerheid** van *vaste* maandlasten doch óók dat u ( historisch gezien ) fórs méér rente moet betalen!

Uw *totale* hypotheekbedrag = H = H1 + H2 + H3.

Uw totale hypotheekbedrag bestaat dus uit 3 delen, die 3 *verschillende* RVP's kennen, en dus óók 3 *verschillende* hypotheekrente-percentages bezitten...

Als de rentevoet over 2 jaar daadwerkelijk ( fors ) is gestegen, dan betaalt u alléén het hógere rentepercentage over het éérste deel ( H1 ) van de *totale* hoofdsom! Hetzelfde principe geldt óók na 5 jaar ( respectievelijk na 10 jaar ).

Hierdoor kan men, bij ( forse ) hypotheekrentevoet-stijgingen, het **renterisico** ( *naar eigen wens* ) gúnstig *beïnvloeden*!

Het grote voordeel van deze renterisico **spreiding** is -- na afloop van de éérste rentevaste periode --, dat niet in één keer rente over de gehéle *actuele* hypotheek-schuld moet worden betaald. Wellicht is het dán geldende hypotheekrente-percentage -- zeker gelet op de huidige ( historisch ) zéér lage hypotheekrente-percentages --, mogelijk ( veel ) hóger dan de door u verworven *aanvangs*-rentevoet?!

Door nu - voorafgaand aan het afsluiten van een hypotheek -, 3 *ongelijke* rentevaste perioden te kiezen ( namelijk: RVP1, RVP2 en RVP3 ), valt er steeds maar een *gedeelte* van de actuele hypotheekschuld vrij.

Aldus **spreidt u het renterisico** en beperkt u ( over de *actuele* hypotheekschuld ) de te betalen hypotheekrente!

De stijgingen van uw rentelasten worden aldus *waarschijnlijk* ( zeer ) beperkt...

Met recht: een zéér gewilde rente-**demping**!

Het **rente-risico** bij hypotheeken, kan men aanzienlijk beperken, door te kiezen voor **drie** ( of vier ) rentevaste perioden!

Er zijn hierbij 2 keuze-mogelijkheden:

- 1 ) beperkte financiële ruimte,
- 2 ) ruime financiële ruimte.

Ad 1:

Ingeval van een **beperkte** financiële ruimte ( bijvoorbeeld: een hóóg inkomen én een hóge hypotheek ), laat uw budget *niet* toe de éxtra rentelasten - bij fórsa rentevoetstijgingen -, op te vangen!

Het is daarom verstandig om een relatief *groot* gedeelte van de hoofdsom relatief *láng* vast te zetten ( goed voor uw gemoedsrust! ).

Een goede keuze is dan de navolgende 3-delige mix:

RVP = 10 jaar: **60 %**; RVP = 5 jaar: 25 %; RVP = 2 jaar: 15 %

( van de hoofdsom ).

Als dan na afloop van het twééde jaar de rentevoet inmiddels *fors* is gestegen, dan stijgt uw maandlast voor slechts **15 %** van de hoofdsom ( in plaats van 100 % )!

Op deze manier dempt u in stérke mate de invloed van fórsa rentevoetstijgingen, waardoor uw ( netto ) maandlasten fórs minder sterk muteren.

Ad 2:

Ingeval van een **ruime** financiële ruimte ( bijvoorbeeld: een hóóg inkomen én een *matig* hóge hypotheek ), laat uw budget grótere schommelingen in uw maandlasten toe, tengevolge van fórsa rentevoetstijgingen.

Het is daarom verstandig om een relatief *groot* gedeelte van de hoofdsom relatief *kórt* vast te zetten.

Een goede keuze is dan de navolgende 3-delige mix:

RVP = 10 jaar: **25 %**; RVP = 5 jaar: 35 %; RVP = 2 jaar: 40 %

( van de hoofdsom ).

Als dan na afloop van het twééde jaar de rentevoet inmiddels *fors* is gestegen, dan stijgt uw maandlast voor slechts **40 %** van de hoofdsom ( in plaats van 100 % )!

Bedenkt u evenwel dat uw ( netto ) maandlasten nu ( beduidend ) fórsa kunnen muteren dan ingeval van de mix:

RVP = 10 jaar: **60 %**; RVP = 5 jaar: 25 %; RVP = 2 jaar: 15 %

( van de hoofdsom ); in casu: *bepérkte* financiële ruimte.

Op déze wijze *bepérkt* u op inventieve wijze de invloed van rentevoet-opslagen ( ten opzichte van variabele rente ) in stérke mate!

## STELLING:

**Hoe kórt(er) de rentevaste periode, hoe láger de netto-totaal kosten bedragen!**

Zéér goede informatie over deze materie treft u aan in de Consumenten-Geldgids van juni 2002 ( pagina's 34-39 )! In voornoemde Consumenten-Geldgids treft u een tabel ( pagina 38 ) aan, waarin voor meerdere rentevaste perioden ( = RVP ), de bruto- én netto-maandlasten zijn weergegeven. Zo ook de netto-besparingen ten opzichte van

RVP = 30 jaar. Deze lasten-besparingen zijn gegeven voor zowel de Beleggings-hypotheek als voor de SPAAR-hypotheek.

Voorál de **variabele** rente springt er stérk positief uit ( *geld*-markt rente )!

Ingeval van de *variabele* rente bij de SPAAR-hypotheek, is de totale rente ruim 50 mille Euro ( = 25 % van de hoofdsom van 200 mille Euro ) goedkoper, dan ingeval de RVP = 30 jaar bedraagt!

Bij de Beleggings-hypotheek is de besparing 87 mille Euro ( = 44 % van de hoofdsom ), ten opzichte van de RVP = 30 jaar!

Deze besparing neemt stérk af naarmate de RVP gróter gekozen wordt

( tót RVP = 7 jaar ). Vanaf RVP = 7 jaar is het voordeel ten opzichte van RVP = 30 jaar fórs minder!

Bij de berekeningen is eenvoudigheidshalve de *variabele* rentevoet de hele tijd op *hetzelfde* niveau verondersteld ( immers rentevoet-voorspellingen zijn hóogst onzeker )! Uiteraard is de wérkelijkheid volkomen afwijkend, doch deze **simulatie** geeft een goede *indicatie* van de kosten-besparingen, ingeval men voor de **variabele** rente kiest. U dient er evenwel op bedacht te zijn dat u de *rentevoet-schommelingen* van de **variabele** rente kunt opvangen in uw budget!

Overigens muteert de *variabele* rente circa 25 to 35 % minder vaak ( ! ), dan de rentevoeten voor RVP = 5 jaar en RVP = 10 jaar, in hetzelfde tijds-interval ( enigszins afhankelijk van de geld-verstrekker ).

Bovendien is het rentevoet-niveau ( meestal ) fórs *lager* ( veelal circa 0,5 á 1,5 %/jaar ) dan bij RVP = 10 jaar. Heel incidenteel én van kórte duur, is de *variabele* rentevoet ( nagenoeg ) gelijk aan die van RVP = 5 jaar ( 1978-1983, 1991-1995 )!

Zie mijn grafiek R1.

## **SAMENVATTING:**

Redenen waarom u de rentevaste periode **kort** moet houden:

1 ) u betaalt de ( vaak ) beduidend hógere rentevoet-opslag niet ( ten opzichte van RVP = 10 jaar ), waardoor u - gerekend over de totále looptijd -, zéér veel geld bespaart,

2 ) de *gemiddelde* looptijd van woning-hypotheek bedraagt **11 á 13** jaar,

3 ) ingeval van opzegging van uw hypotheek -- anders dan bij verkoop --, moet u een zéér forse **BOETE** betalen ( géén boete bij de *variabele* rente )!

Opzeggen van de hypotheek treedt op ingeval van:

verkoop van de woning; lot uit de loterij; erfenis; gouden handdruk bij *gedwongen* ontslag; etc etc..

4 ) invloed van de **geld-ontwaarding**.

Bij de Annuiteit-hypotheek is in het **15<sup>e</sup>** jaar al **69 %** van de *totále* rente (!) betaald, ingeval er géén inflatie is ( = nominaal ).

Bij een *disconto*-percentage van **4 %/jaar** is in dit geval al **78 %** van de **reële** totale rente betaald.

Bij de Aflossingsvrije hypotheek is in het 15<sup>e</sup> jaar **50 %** van de *totale* rente (!) betaald, ingeval er géén inflatie is ( = nominaal ).

Bij een *disconto*-percentage van 4 %/jaar is in dit geval **64 %** van de **reële totale** rente betaald.

Bedenk dat een disconto-percentage van 4 á 5 %/jaar al heel snél bereikt wordt!

U ziet dat óók hier weer de geld-ontwaarding in het *voordeel van de schuldenaar* uitpakt!  
Hoe gróter de inflatie, hoe gróter het financiële voordeel voor u.

==> De keuze van een RVP = 15 jaar, of lánger, wordt dus stérk *ontraden!*

Immers in de twééde helft van de looptijd wordt nog slechts een *klein* gedeelte van de *totale* rente betaald ( bij de Annuïteit en Lineaire hypotheek ), en die wordt tevens stérk **ontwaard!**

Zie mijn grafieken F1 en F2. In het 10<sup>e</sup> jaar geldt: 49 % van de *totale* rente betaald.

In het 15<sup>e</sup> jaar geldt: 69 % van de *totale* rente betaald.

In het 20<sup>e</sup> jaar geldt: 85 % van de *totale* rente betaald.

Bij de hypotheek-vormen: Aflossingsvrij, SPAAR-, Leven- en de Beleggings-hypotheek is na 15 jaar **50 %** van alle verschuldigde rente betaald ( = nominaal ).

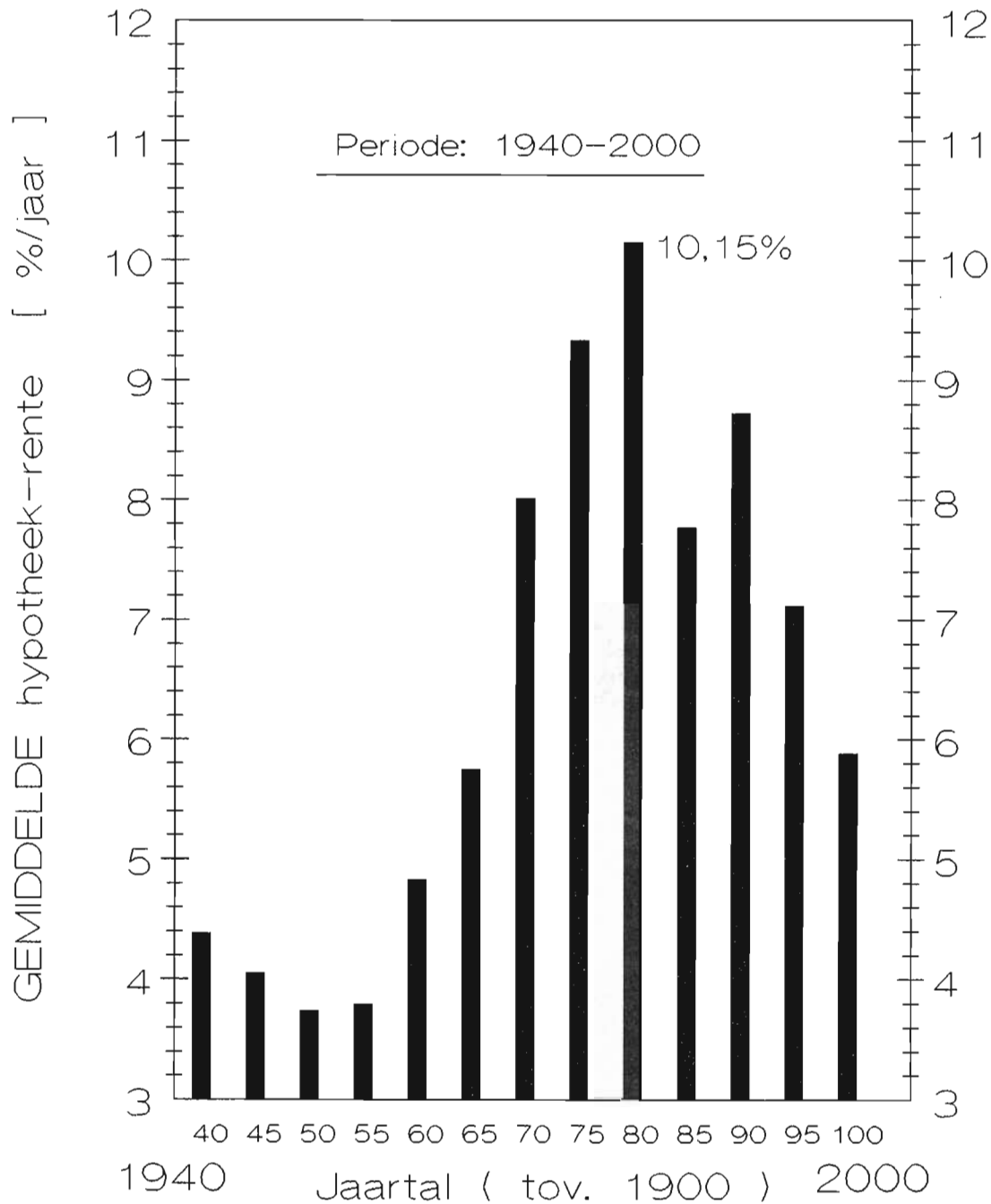
Onder invloed van de **geld-ontwaarding** neemt de **reële** netto-besparing fors áf met tónemende inflatie ( = tónemend disconto-percentage )!

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

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

## Hypotheek-rente scenario

R<sub>1</sub>



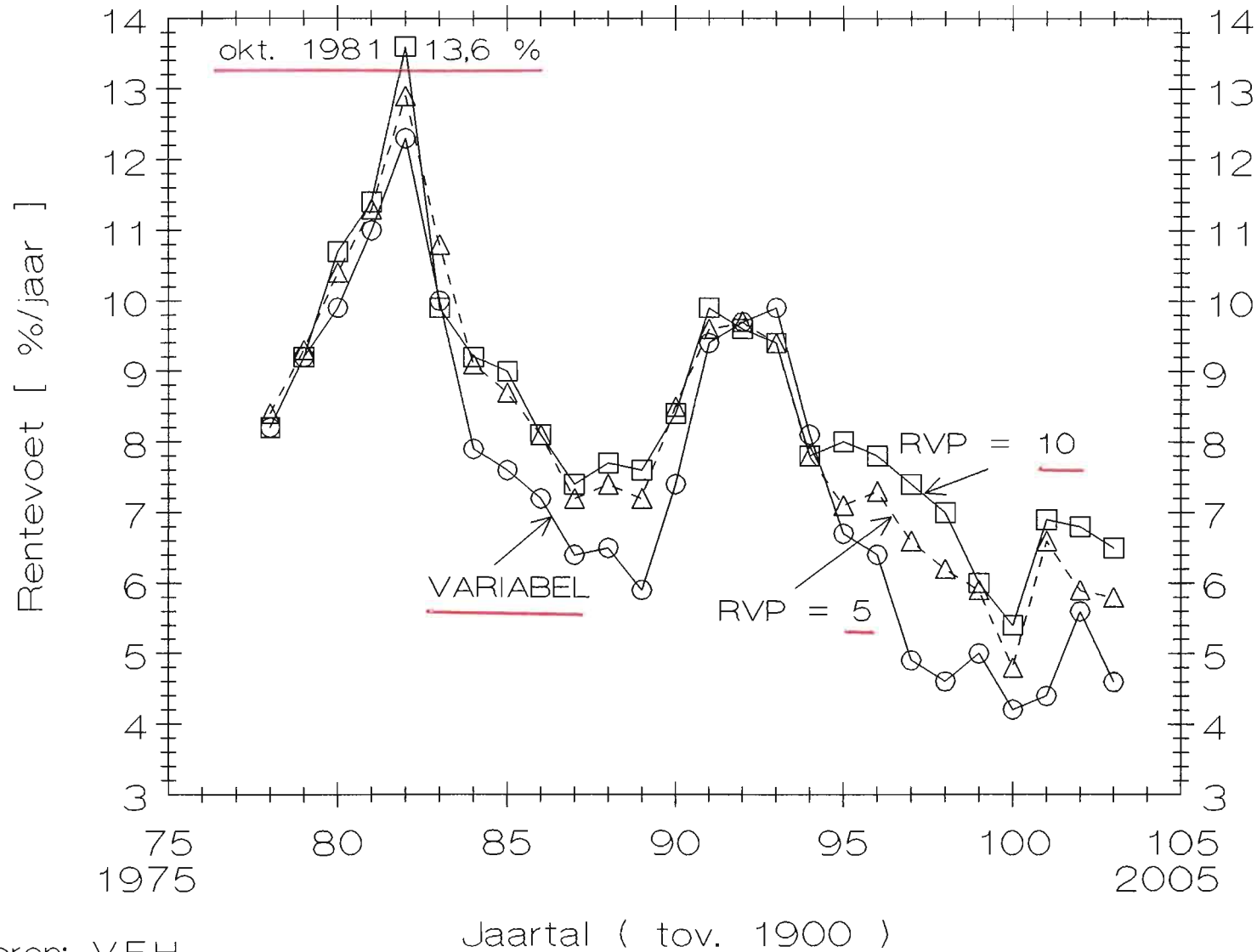
Hyp.-rente op ALLE onroerende goederen

Bron: C.B.S.

# Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

## Hypotheekrente-scenario

R<sub>1</sub>



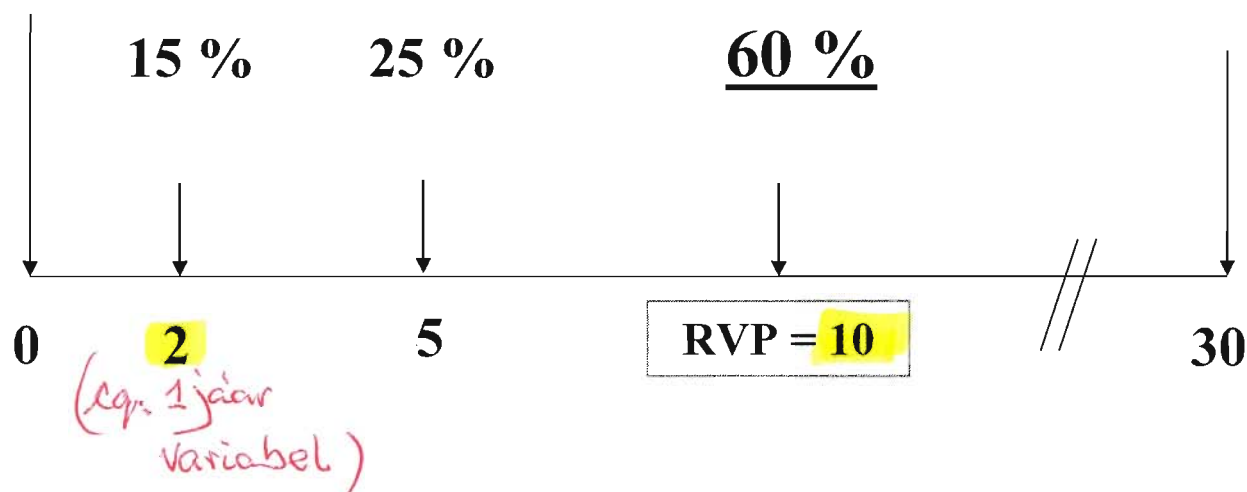
Databron: V.E.H.

## Hypotheek-SPECIALIST: ing. Pierre OTTEN

# Selectie Rentevaste perioden.

**RRS = Rente Risico Spreiding.**

RVP = Rentevaste periode



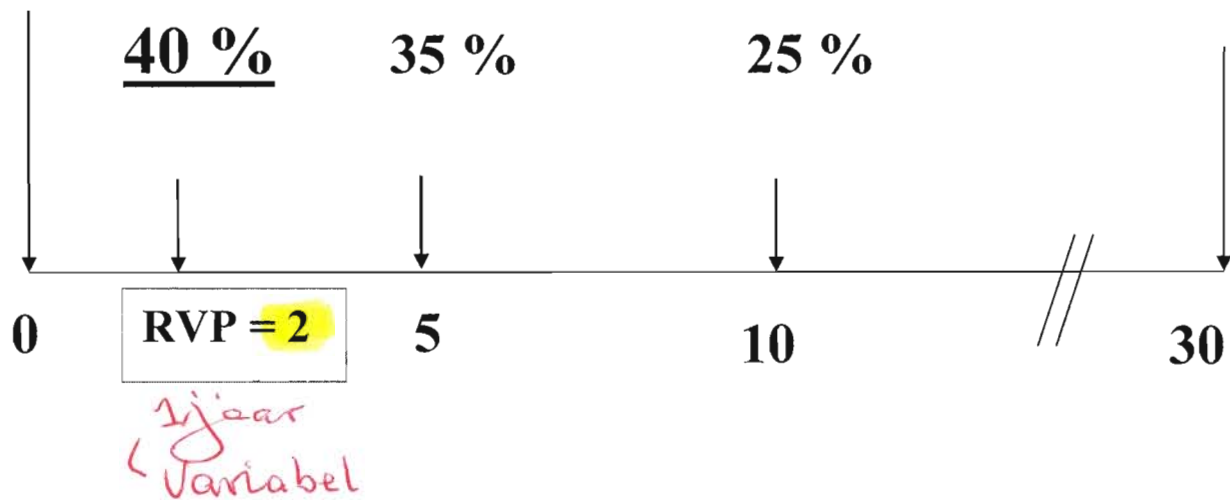
**Beperkte Financiële Ruimte >>>>>>**



§2

**RRS = Rente Risico Spreiding.**

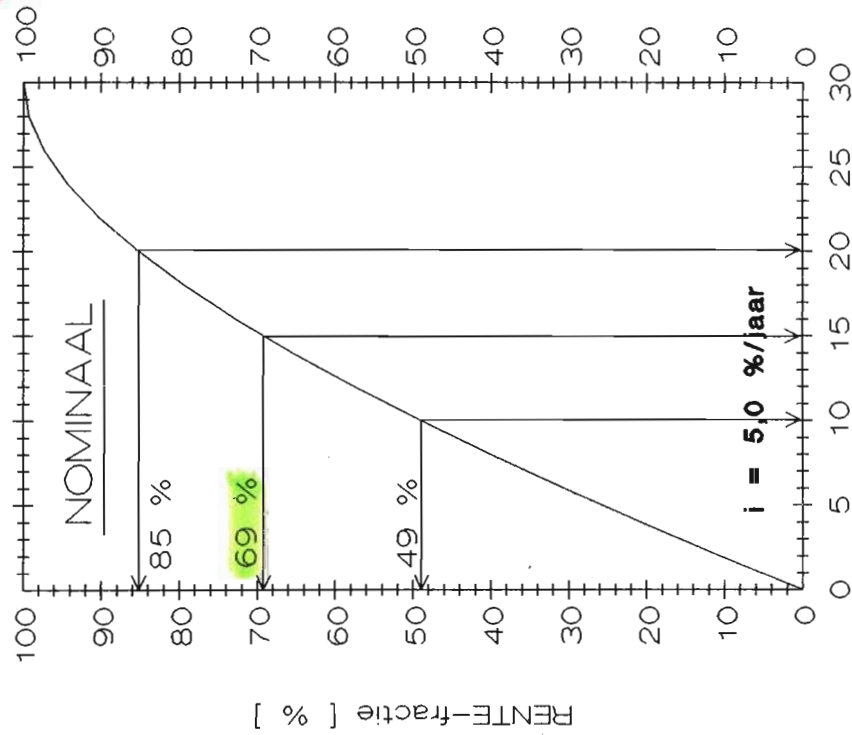
**RVP = Rentevaste periode**



**<<<<<< RUIME Financiële Ruimte**

**Annuiteit-hypothek**

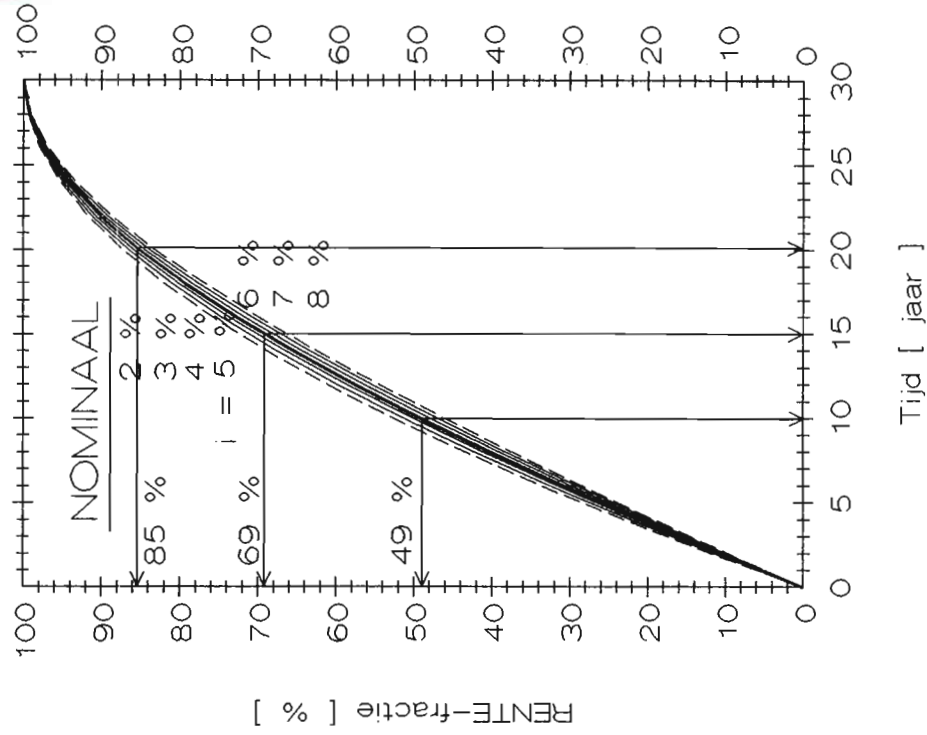
$F_1$



Looptijd = m = 30 jaar

**Annuiteit-hypothek**

$F_2$



Looptijd = m = 30 jaar