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

Weert, 11 maart 2016

Titel: De schijn-zekerheid van een lánge rentevaste periode.

Sub-titel: "Hoe (on)voordelig is een 20-jaars vaste rente?".

INLEIDING.
De keuze voor een éxtra *lange* rentevaste periode (RVP) wordt ingegeven door de *káns* op stijgende hypotheekrentevoeten, gedurende de looptijd (veelal 30 jaar) van de hypotheek.

De vraag luidt hierbij: weegt het *risico* van hógere rentelasten - als gevolg van rentevoetstijging(en) -, bij een RVP van 10 jaar, op tegen de *éxtra rentekosten* van een 20-jaars váste rentevoet?

Opmerking.
Kiest men voor een kórtere rente-looptijd (dus lágere rentevoet !), dan zijn de *annuïtaire* (bruto) maandlasten hóger. Immers u moet dan in een kórtere periode de totále aflossing realiseren...
Gevolg: de leen-capaciteit (LTI-ratio = "loan-to-income") wordt daardoor láger: dus *minder* (maximale) hypotheek mogelijk!
Vandaar dat veelal wordt gekozen voor lánge(re) RVP-waarden...

De *befaamde* auteur én hypotheek-SPECIALIST: de heer **Harrie-Jan van Nunen MFP,** geeft in zijn artikel **(** bron: de **Telegraaf** van woensdag 30 september 2015) het navolgende weer.
Hij schrijft onder andere: "Bij het láátste laagtepunt in de hypotheekrente: eind *2009*, waren veel consumenten (én adviseurs) van mening dat de hypotheekrente *niet* láger kón worden. Véél hypotheken werden afgesloten met een lángere rente-looptijd.
En net als nú, waren óók toen de 15-, 20- en zélfs 30-jaars rentevoeten populair...

Inmiddels weten we dat de rentevoeten tóch nog *láger* konden worden.
Het gevolg is dat véél consumenten, die destijds hun rentevoet láng hebben vastgezet, nu spijt hebben van hun destijds gemaakte hypothecaire rentevoet-keuze.
Zij willen graag opnieuw profiteren van de (nog) lágere rentevoeten van nu.
Bij *oversluiten* worden zij nú echter opgezadeld met **(** toren) hóge boetes!". Einde citaat.

Het navolgende **concept** is eveneens van de heer **Harrie-Jan van Nunen MFP.**
Dit **concept** is door hem perféct weergegegeven in:

Bronnen: 1) Vakblad Financiële Planning (februari 2016: pagina 24-27),
getiteld: "De (schijn)zekerheid van een lánge rentevaste periode."

2) Vakblad voor Erkend Hypotheekadviseurs: ERKEND
(maart 2016: pagina 8-10).
Titel: "Hoe **logisch** is een lánge vaste rente?".

3) Vakblad De Hypotheekadviseur (oktober 2015: pagina 55-56).
Titel: "Hoe (on)voordelig is een **20**-jaars vaste rente?". ← Pierre Otten!

Ui deze opsomming blijkt overduidelijk het ***oerdégelijke vakmanschap*** van deze Harrie-Jan van Nunen! Deze hypotheek-*specialist* Harrie-Jan is in 2006 uitgeroepen tot: "Erkend Hypotheekadviseur van het jaar"!

CONCEPT.
Vraag: hoeveel mag het rentepercentage stijgen om (na 10 jaar) een identieke (bruto) maandlast te krijgen, dan wanneer *direct* gekozen zou zijn voor het 20-jaars rentetarief?
De keuze voor een 20-jaars rentevoet wordt gemaakt: om de financiële risico's van een eventuele rentestijging (na 10 jaar) te ontlopen!
Het verschil in (bruto) maandlasten wordt gebruikt om *éxtra* af te lossen.
Hierbij blijft de (bruto) maandlast *gelijk*, doch de looptijd van de onderhavige hypotheek wordt aanzienlijk korter!
Uitgangspunt: de *extra* (bruto) maandlast (bij RVP = 20 jaar) moet voor deze hypotheekgever *goed* betaalbaar zijn....

Invoer-gegevens.
Hypotheekvorm: **Annuïteit**-hypotheek (looptijd = m = 30 jaar).
1) hypotheek 1: RVP1 = **20** jaar, re1 = 3,2 %/jaar (K30[1] = 864,93 Euro/maand),
2) hypotheek 2: RVP2 = **10** jaar, re2 = 2,4 %/jaar (K30[2] = 779.88 Euro/maand).

Hierin is K30 = ***annuïteit*** = *constante* (bruto-) maandlast (mits géén verloop in de hypotheekrentevoet).

De RESTschuld na 10 jaar (RS10) bedraagt:
1) hypotheek 1: RS10[1] = 153.177,03 Euro (RVP1 = **20** jaar, re1 = 3,2 %/jaar),
2) hypotheek 2: RS10[2] = 148.536,12 Euro (RVP2 = **10** jaar, re2 = 2,4 %/jaar).

Het *verschil* in (bruto) maand-annuïteit = V = 864,93 - 779,88 = **85,05** Euro/maand.

Stappenplan.

1) Bij hypotheek H**2** (RVP2 = **10** jaar, re2 = 2,4 %/jaar) wordt iedere maand
het verschil in de (bruto) maand-annuiteit = V = **85,05** Euro/maand *extra* afgelost.

Beide hypotheken (H1 én H2) krijgen aldus exáct dezelfde (bruto) maandlast:
K30[1] = **864,93** Euro/maand.

2) Na **10** jaar loopt het rentepercentage van hypotheek H**2** af (RVP2 = 10 jaar).
Dan ontstaat het renterisico!

Vraag: hoe hoog mag het rentepercentage na **10** jaar zijn, opdat de (bruto) maandlasten weer gelijk zijn aan de (bruto) maandlasten van hypotheek H**1** (RVP1 = **20** jaar)?

3) Om het **renterisico** te kunnen berekenen, moeten wij de RESTschuld van hypotheek H**1** na **10** jaar (= RS10[1]) becijferen.
Het *unieke* Excel-programma van Harrie-Jan van Nunen geeft (in deel-1):
RS10[1] = 153.177,03 Euro (RVP1 = **20** jaar, re1 = 3,2 %/jaar).

4) LET OP: er wordt *maandelijks* rekening gehouden met de *extra aflossing* van V = **85,05** Euro/maand voor hypotheek H**2** (RVP2 = **10** jaar, re2 = 2,4 %/jaar)!

In deel-2 van dit *unieke* Excel-programma wordt becijferd:

1) *éérste* maand:
Rente = R1 = 200.000 * 2,40%/1200 = 400,00 Euro/maand,
Aflossing = A1 = K30[2] – R1 = 779,88 – 400,00 = 379,88 Euro/maand,
RESTschuld = RS1(1) = 200.000 – 379,88 = 199.620,12 (tussenwaarde),
RESTschuld = RS1(2) = 199.620,12 – **85,05** = 199.535,07 Euro.

2) *twéede* maand:
Rente = R2 = 199.535,07 * 2,40%/1200 = 399,07 Euro/maand,
Aflossing = A2 = K30[2] – R2 = 779,88 – 399,07 = 380,81 Euro/maand,
RESTschuld = RS2(1) = 199.535,07 – 380,81 = 199.154,26 (tussenwaarde),
RESTschuld = RS2(2) = 199.154,26 – **85,05** = 199.069,21 Euro.

3) *dérde* maand:
Rente = R3 = 199.069,21 * 2,40%/1200 = 398,14 Euro/maand,
Aflossing = A3 = K30[2] – R3 = 779,88 – 398,14 = 381,74 Euro/maand,
RESTschuld = RS3(1) = 199.069,21 – 381,74 = 198.687,47 (tussenwaarde),
RESTschuld = RS3(2) = 198.687,47 – **85,05** = 198.602,42 Euro.

4) **120e** maand (= 10^e jaar):
RESTschuld = RS120(2) = **137.014,38** Euro (re2 = 2,4 %/jaar).

Bij een lágere rentevoet vindt snéller aflossing plaats: dus lágere RESTschuld!

5) De rente-looptijd van deze hypotheek H**2** (RVP2 = **10** jaar, re2 = 2,4 %/jaar) wordt nu ingesteld op RVP2 = 360 - 120 = 240 maanden (20 jaar).

6) Hypotheek H**1** staat nu dus (ná 120 maanden) nog:
240 – 120 = 120 maanden (= 10 jaar) vast!

7) Bij hypotheek H**1** is de (bruto) maandlast = K30[1] = 864,93 Euro/maand
(RVP1 = **20** jaar, re1 = 3,2 %/jaar).

Het doel van deze láátste stap is: het bepalen van de *uiteindelijke* rentevoet die een K30[1] = 864,93 Euro/maand oplevert (RVP1 = **20** jaar).

Startwaarde hoofdsom H3 = 137.014,38 Euro.
Annuïteit-hypotheek: betalingen per maand (achteraf).
Looptijd = 240 maanden (= 20 jaar).

Proef-ondervindelijk (*"trial-and-error"*) met voornoemd *unieke* Excel-programma blijkt (EIS: K30[1] = 864,93 Euro/maand):

1) rente(1) = 4,0 %/jaar: K30 = 830,2802 Euro/maand,
2) rente(2) = 4,2 %/jaar: K30 = 844,7906 Euro/maand,
3) rente(3) = 4,4 %/jaar: K30 = 859,4422 Euro/maand,
4) rente(4) = 4,50 %/jaar: K30 = 866,8206 Euro/maand,
5) rente(5) = 4,45 %/jaar: K30 = 863,1270 Euro/maand,
6) rente(6) = 4,4745 %/jaar: K30 = 864,9358 Euro/maand.

CONCLUSIES:

1) Het gezochte **rente-omslagpunt** ligt bij: re = 4,4745 %/jaar!
Met andere woorden:
de huidige hypotheekrentevoet (re2 = 2,4 %/jaar, RVP2 = **10** jaar)
mag tót re = 4,4745 %/jaar stijgen.
Zodat de (bruto) maandlast van hypotheek H2 (K30[2] = 864,93 Euro/maand),
exáct gelijk is aan die van hypotheek H1 (K30[1] = 864,93 Euro/maand).

2) Het hypotheekrente-percentage van hypotheek H**2**
(RVP2 = **10** jaar, re2 = 2,4 %/jaar) mag nog: 4,475 – 2,40 = 2,075 %/jaar stijgen.
Zodat de (bruto) maandlast (K30[2] = 864,93 Euro/maand) niet hóger is dan die bij hypotheek H**1** (RVP1 = **20** jaar, re1 = 3,2 %/jaar), waar het renteperentage nóg **10** jaar vaststaat!

3) Bedraagt de **10**-jaars rentevoet *over 10 jaar méér dan 4,475 %jaar,* dan zou het ***direct*** kiezen voor de **20**-jaars rentevoet een *voordeliger optie* zijn geweest!

4) De looptijd van hypotheek H**2** (met éxtra aflossing = **85,05** Euro/maand) wordt
- door de *éxtra* maandelijkse aflossingen -, dratisch ingekort tot:
310 maanden = 25,83 jaar: een reductie van 13,9 %!

5) Na 10 jaar (120 maanden) is de RESTschuld van hypotheek H**2**:
RS10[2] = 137.014,38 Euro. Er is dan: 153.177,03 – 137.014,38 = **16.162,65** Euro
(= 10,55 %) *éxtra* afgelost!

6) Dus pas wanneer de **10**-jaars rentevoet – in de *komende* **10** jaar -, méér dan: 4,475 – 2,40 = 2,075 %/jaar stijgt, dan zou het financieel *voordeliger* geweest zijn om *direct* te kiezen voor de **20**-jaars rentevoet!

Bedraagt de **10**-jaars rentevoet (over 10 jaar) *minder* dan 4,475 %/jaar, dan bent u - met uw keuze voor RVP2 = **10** jaar -, mét *extra aflossingen*: VOORDELIGER uit!!

Door te kiezen voor de **10**-jaars rentevoet, heeft men in ieder geval géén last van de volgende nadelen:

1) fórs *hoger* (bruto) rentepercentage: 0,8 %/jaar
(3,2 % versus 2,4 %/jaar; verschil = + 33 %),

2) fórs *extra* (bruto) hypotheekrente:
na 10 jaar: 200.000 * (3,2-2,4)%/100 * 10 jaar = 16.000 Euro,
na 20 jaar: 200.000 * (3,2-2,4)%/100 * 20 jaar = 32.000 Euro.

7) De *voordelen* van een lánge RVP (in casu: RVP1 = **20** jaar, in plaats van: RVP2 = 10 jaar) *lijken* groot? Het blijken echter **schijn-voordelen** te zijn!

!! Reden: de RVP wordt in véél gevallen NIET vol gemaakt (zie mijn grafiek D)!
Na 5 jaar is al 20 % opgeheven; na 11 jaar: **50 %**; na 15 jaar: 65 % en na 20 jaar: 80 %.

Doorhalen betekent: *volledig* opheffen van de geldende hypotheek.

Mógelijke *oorzaken*:

1) verhuizen (onder andere vanwege een ándere werkgever),
2) tussentijds OVERSLUITEN van de hypotheek (in 2015: 57.460 stuks),
3) éxtra aflossen op de hypotheek,
4) overlijden van de verzekeringnemer.

Dientengevolge wordt er fórs tevéél rente betaald!

8) Door het éérder genoemde rente-*verschil* (V = **85,05** Euro/maand) aan te wenden voor éxtra *maandelijkse* aflossingen, wordt:

1) de hypotheek versnéld afgelost
(algehéle aflossing na 310 maanden = 25,83 jaar),
2) het **renterisico** stérk afgezwakt.

Opmerking.
Heeft u na het *grondig* lezen van mijn artikel, nog vragen en/of opmerkingen: neemt u dan gerust met mij contact op! Ik neem de tijd om u *grondig* te informeren…

DISCLAIMER.

Uw auteur: Pierre M.J. OTTEN kan *niet* aansprakelijk worden gesteld voor: eventuele onvolledigheden of enigerlei fouten, of voor incidentele of gevolgschade.

In verband met levering, prestatie of gebruik van dit artikel, of de hierin vervatte voorbeelden.

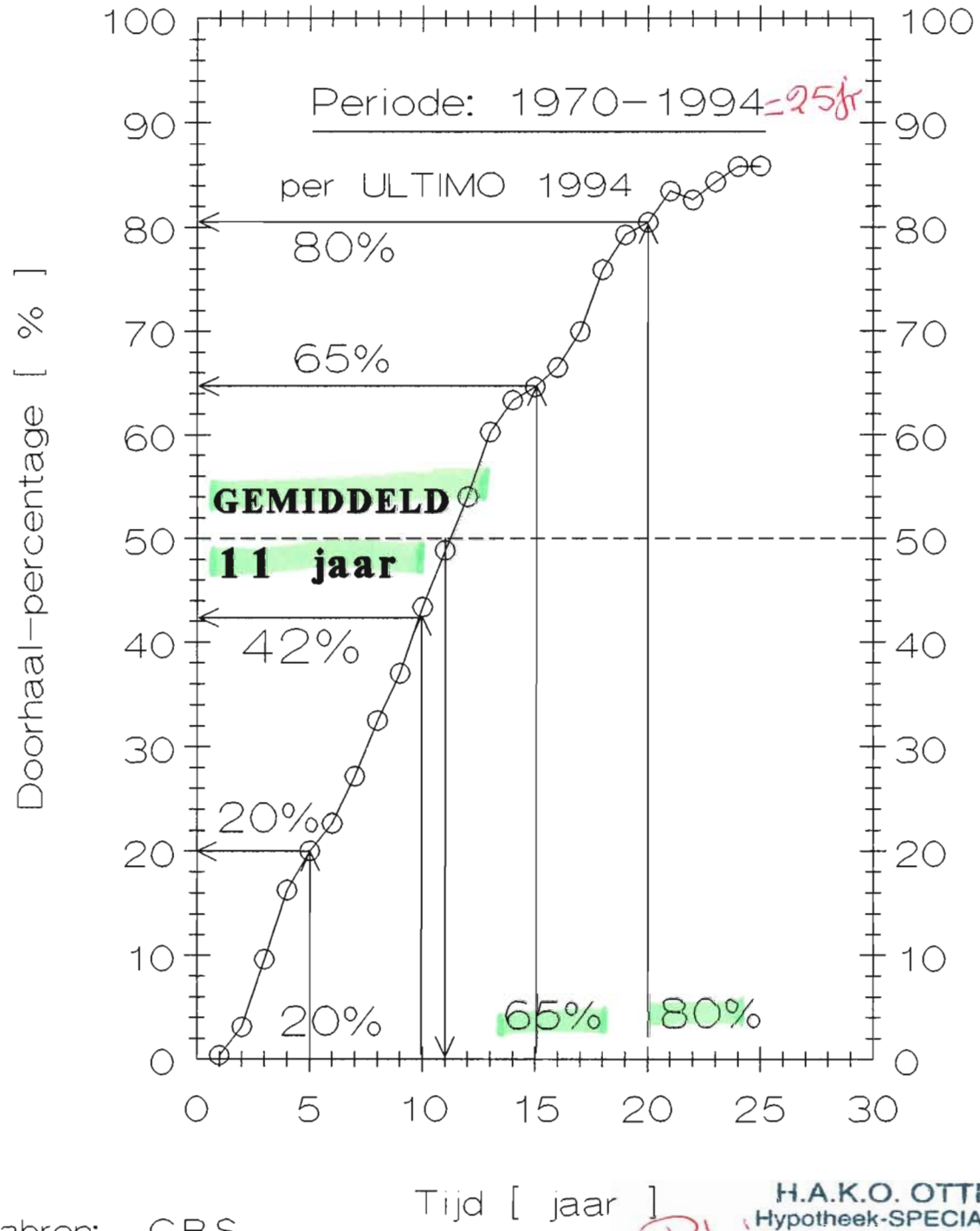
Aan deze informatie kunnen door de gebruiker GEEN RECHTEN worden ontleend. Deze informatie wordt door de gebruiker geheél voor eigen risico gebruikt.

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

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

Doorhaal-percentage

D



Databron: C.B.S.

H.A.K.O. OTTEN
Hypotheek-SPECIALIST
Ing P.M.J. Otten
Lindenhof 66 - WEERT (L.)
Tel. 0495 - ~~54 23 30~~
585743
Pierre