scan 95

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

Weert, 9 april 2016

Titel: Alle geheimen bij rentemiddeling geopenbaard!

Sub-titel: Géén forse BOETErente betalen en tóch (veel) lágere maandlasten!

Dit artikel bestaat uit de 3 navolgende onderdelen:
A) rentemiddeling,
B) oversluiten,
C) oversluiten mét financiering (= concept: Pierre Otten).

INLEIDING.
De huidige hypotheekrente-percentages zijn nog nooit zó laag geweest.
Een grafiek van De Nederlandse Bank (DNB) toont aan dat deze rente-percentages vanaf medio 2014 láger werden dan die in het láge niveau: 4e kwartaal 2005!
Daarná werden deze percentages nóg (ruim) 1 %/jaar láger…
Gevolg: een *run* op de geldverstrekkers om deze súper-lage rentepercentages te kunnen verwerven. Mensen die omstreeks eind 2010 hun rentepercentage vast lieten leggen voor 20 jaar (of langer), worden nu geconfronteerd met súper-hoge BOETErentes!
Bij een renteaste periode (RVP) van 20 jaar geldt, dat de BOETErente **2,5** keer zo hóóg is als bij RVP = 10 jaar. Bij RVP = 30 jaar zelfs **3,6** keer zo hóóg!
We hebben het dan over véle 10-duizenden Euro's éxtra (bruto) BOETErente…

Een BOETErente is een financiële schadeloosstelling (lees: compensatie) die men móet betalen aan de geldverstrekker, indien men de huidige hypotheekovereenkomst *voortijdig* laat eindigen. Een *compromis* tussen klant en geldverstrekker…

Deel A: Het fenomeen: rentemiddeling.

Bij rentemiddeling wordt het huidige (hógere) rente-percentage (gewogen) *gemiddeld* met het huidige (veel) lagere rente-percentage. Doordat het huidige hógere rente-percentage *gedeeltelijk* meegerekend wordt, profiteert men *gedeeltelijk* van het (veel) lágere hypotheek-rentepercentage!

Rentemiddeling kent twéé methoden:
1) **zuivere** rentemiddeling.
a) *Klantvriendelijke* methode:
Het contractuele rente-percentage wordt rekenkundig *gemiddeld* met het rente-percentage van *dezelfde* RVP die men nu heeft.
b) *Klant**on**vriendelijke* methode (*uitsmeer*-methode)::
Het contractuele rente-percentage wordt rekenkundig *gemiddeld* met het dichtstbijzijnde (*kórtere*) RVP die de geldverstrekker kent.

Gevolg: fors hógere BOETErente: iedere 0,1 % lágere rentevoet levert circa 900 á 1.000 Euro méér BOETErente op!

2) **Tussentijdse renteaanpassing** (TRA).
Bij deze methode wordt de verschuldigde *bruto* BOETErente *uitgesmeerd* over de *nieuwe* RVP !

De BOETErente wordt hierbij in *termijnen* betaalt (uitsmeren).
Daarbij moet men een fórse rente-OPSLAG betalen.
Vaak moet men tévens administratie-kosten én advies-kosten betalen...

Opmerking.
In de huidige praktijk wordt de *zuivere* rentemiddeling alléén door OBVION én het WOONFONDS aangeboden: echter alléén voor hun dúúrdere label!
Ook gelden er *eisen* ten aanzien van het aantal keer dat mag worden gemiddeld én geldt er een afwijkende BOETErente-regeling, wanneer de hypotheek kórt na rentemiddeling alsnog wordt afgekocht....

Voordelen bij rentemiddeling.
1) metéén (ten dele) profiteren van de huidige zeer láge rentepercentages,
2) **zekerheid** van opnieuw een (lange) váste rentelast,
3) géén *onmiddelijke* betaling van de BOETErente
(immers de BOETErente wordt *uitgesmeerd* over de *nieuwe* RVP),
4) nagenoeg géén extra kosten
(veelal: alléén administratiekosten: circa 100 à 250 Euro),
5) géén inkomens- en/of onderpand-toets (LTI- versus LTV-ratio).

De *keerzijde* van rentemiddeling is dat de nieuwe middelrente nog altijd beduidend hóger is dan de actuele marktrente (veelal: circa 0,5 à 1,5 %/jaar renteverschil)!
De geldverstrekker bindt de klant - voor lángere tijd -, aan zich met een rentetarief dat (fors) hóger is dan wat *nieuwe* klanten betalen...

Bij rentemiddeling hoeft men de (meestal) fórse BOETErente niet inééns te betalen.
Deze BOETErente komt terug als een rente-OPSLAG op de *actuele* marktrente, voor de *resterende* rentevaste periode!

Bij mijn zéér uitvoerige onderzoek naar rentemiddeling bleek, dat rentemiddeling ***per saldo* niets oplevert**. Het is een "sigaar uit eigen doos"!
Waarvoor men wél administratie-kosten én advies-kosten voor de hypotheekadviseur moet betalen...

Of zoals de *befaamde* **drs. ing. Erica Verdegaal** in het Financieele Dagblad (FD) (op zaterdag 13 februari 2016) schreef: "Rentemiddeling: *goudmijn* voor banken!"

Bovendien: van de rente-*besparing* bij rentemiddeling (én bij oversluiten) gaat (blijkens mijn eigen onderzoek) vaak circa 70 % tot circa 90 % op aan de BOETErente!

Voor véél consumenten is het betalen van een BOETErente niet weggelegd.
Dit vanwege het ontbreken van *financiële ruimte* op: inkomen, onderpand of vermogen.

Rentemiddeling is alléén een financiële oplossing voor hypotheekgevers die:
1) door inkomensverlies hun rentelasten niet góed meer kunnen dragen,
2) niet over voldoende spaargeld beschikken
(om de meestal fórse BOETErente zélf te betalen).

Op *middellange* termijn is rentemiddeling *dúúrder* dan oversluiten!
Zie mijn BIJLAGE: grafieken: B1-B4.

Rentemiddeling kan tóch een *góede optie* zijn ingeval:
1) men verwacht binnen enkele jaren te verhuizen,
2) men niet genoeg inkomen heeft om bij een ándere geldverstrekker een nieuwe hypotheek af te sluiten,
3) van waarde-dáling van de eigen koopwoning: "onder water staan".

Bij rentemiddeling gaan de rentelasten metéén omlaag, zónder dat men daarvoor *ineens* een fórse BOETErente hoeft te betalen. Men profiteert daarbij *deels* van de huidige láge hypotheekrente. Dééls profiteren: omdat bij (intern) *oversluiten* het láágste actuele rente-percentage van toepassing is!

Hét grote voordeel bij rentemiddeling is: men heeft het rente-percentage voor een lángere termijn vastgezet, waardoor men voor een lánge periode **rente-zékerheid** verwerft!
Rentemiddeling kán consumenten *financiële rust én ruimte* bieden.

Het financiële voordeel dat men met rentemiddeling óf oversluiten behaalt, wordt grotendeels *tenietgedaan* door de veelal fórse BOETErente!

De hoogte van de verschuldigde BOETErente hangt af van:
1) het *verschil* tussen het huidige rentetarief én het (veel) lágere marktrente-percentage (lees: DAG-rentevoet),
2) de *resterende* termijn van de rentevaste periode,
3) het *boetevrije* percentage (meestal 10 %, soms 15 %, zelden 20 %),
4) de hypotheek-**vorm**:
Aflossingsvrij beduidend hógere BOETErente dan bij Annuïteit of Lineair,
5) de (eventule) éxtra opslagen van de geldverstrekker.
6) de Algemene Voorwaarden van de betreffende hypotheekakte.

Hoe gróter het rente-*verschil* en hoe lánger het rente-percentage nog vaststaat (RVP-waarde), hoe hóger de BOETErente!

Fouten bij de BOETErente-berekening.
De BOETErente bij rentemiddeling (en/of oversluiten) blijkt vaker (véél) **hóger** uit te komen! Geldverstrekkers hanteren een ándere - voor de klant *nadeligere* (!) -, berekeningswijze voor de BOETErente. Iedere geldverstrekker werkt bovendien met *eigen* rekenregels...

Mogelijke *oorzaken*:

1) voor de klant *nadelige* berekeningswijze
(klant**on**vriendelijke methode versus de klantvriendelijke methode).
De geldverstrekker rekent met een te *láge* vergelijkingsrente-percentage
(ingeval van een hóger rente-percentage in de hypotheek-voorwaarden).

Hoe láger de hypotheekrentevoet, waarmee de BOETErente wordt berekend, des te hóger is de BOETErente die de klant moet betalen!

2) gedeeltelijk (of helemaal niet) meenemen van het *boetevrije* percentage
(meestal 10 %, soms 15 %, zelden 20 %).
Het boetevrije percentage wordt door sommige geldverstrekkers:
1) alléén toegepast wanneer een minimale termijn (vaak 2 maanden) van te voren is *opgezegd*,
2) alléén wanneer wordt overgesloten naar een ándere geldverstrekker.
Dus *niet* ingeval van *interne* oversluiting!

3) naast de rente-OPSLAG voor het terugbetalen van de BOETErente, nog *éxtra opslagen*, te weten:
1) (éxtra) administratie-kosten,
2) renteheffing op de voorgeschoten BOETErente,
3) risico-opslag
(wegens *verkoop* van de eigen koopwoning, cq. *overlijden* van de verzekeringnemer: binnen de nieuwe rentevaste periode).
Bij *verkoop* van de woning geldt immers (meestal): géén BOETErente!

4) doorberekenen van *kortingen* (die helemaal *niet* mogen worden berekend),

5) rekenen met een te hóge woning-waarde (LTV-ratio : "Loan-to-Value").
Gevolg: láger percentage van de marktwaarde ==> beduidend lágere rentevoet: dus beduidend hógere BOETErente!

6) bovendien kunnen de *Algemene Voorwaarden* op méérdere manieren worden uitgelegd. Opvallend is dat de geldverstrekker *altijd* kiest voor de uitleg die in het voordeel is van de geldverstrekker!
De betreffende klant wordt dus *niet centraal* gesteld...

Stel: men past rentemiddeling toe, waarbij de *resterende* RVP = 4 jaar.
Aangezien de geldverstrekker géén RVP = 4 jaar kent, doch wel RVP = 2 jaar, dan wordt het bijbehorende lágere rente-percentage genomen. Het bijbehorende renteverschil kan al gauw 0,1 % à 0,2%/jaar bedragen. Dit heeft tot gevolg dat de berekende BOETErente al gauw circa 1.000 à 2.000 Euro hóger wordt: éxtra voordeel voor de geldverstrekker!

Hoogte van de (bruto) BOETErente.
De (bruto) BOETErente hangt af van **8** factoren:

1) de *oorspronkelijke* hoofdsom,
2) de CONTRACT-rentevoet,
3) de vergelijkings- (= DAG-) rentevoet,
4) de *huidige* rentevaste periode,
5) de *resterende* RVP,
6) het boetevrije percentage,
7) de hypotheekvorm
(Aflossingsvrij beduidend hógere BOETErente dan bij Annuïteit of Lineair),
8) eventuele éxtra opslagen (afhankelijk van de geldverstrekker).

Hoe dichterbij de *eind*-datum van de rentevaste periode, hoe láger de BOETErente...

Financiële factoren bij rentemiddeling.

Volgens een *recent* onderzoek van "de Hypotheker", kunnen bij **20 %** (ruim 300.000 stuks) van álle hypotheken, de rentelasten flink omláág door **rentemiddeling**!
Dat is echter één (zij het prettige) kant van de financiële medaille...

De keerzijde is echter dat men *fórs méér rente* betaalt (ten gevolge van rentemiddeling) dan *nieuwe* hypotheekklanten (cq. bij oversluiten)!
De EXTRA rente kan - in de vorm van een rente-OPSLAG -, circa 1,0 % à 1,5%/jaar méér bedragen. Dus in plaats van de *actuele* vergelijkingsrentevoet = 3,5 %/jaar, betaalt men bij rentemiddeling een rente-percentage van circa 4,5 % à 5,0 %/jaar!
Zie onderstaande tabel (op basis van mijn eigen UNIEKE hypotheekprogramma !).

Invoer-gegevens.
H = hoofdsom = 200.000 Euro (***Aflossingsvrije*** hypotheek),
re1 = CONTRACT-rentevoet = 5,5 %/jaar, re2 = DAG-rentevoet = 3,5 %/jaar,
p = boetevrije percentage = 10 %, *opheffen* = 5 jaar,
P = MARGINALE fiscale rente-aftrekpercentage = 42 % (*netto*-analyse).

Te betalen: (bruto) CW(BOETErente) = **CONTANTE** Waarde van de BOETErente.

Middel = R = middelrente [%/jaar], OPSLAG = rente-OPSLAG [%/jaar],
Rmean = middelingsrente-percentage = re2 + opslag [%/jaar],

Voordeel = (bruto) rente-voordeel (ten opzichte van de CONTRACT-rente) [Euro],
EXTRA = extra (bruto) rente (tengevolge van de rentemiddeling) [Euro],
NADEEL = NETTO rente-NAdeel [Euro].

	CW (BOETErente)							RENTE-
RVP	Bruto	Netto	Middel	OPSLAG	Rmean	*VOORDEEL*	EXTRA	**NADEEL**
10	16.491	9.565	4,500	0,955	4,455	10.450	09.550	**- 522**
15	30.338	17.596	4,833	1,257	4,757	14.860	25.140	**05.962**
20	41.965	24.340	5,000	1,396	4,896	18.120	41.880	**23.760**
25	51.728	30.002	5,100	1,471	4,971	21.160	58.840	**21.854**
30	59.925	34.757	5,167	1,516	5,016	24.200	75.800	**29.928**

Dus bij RVP = **10** jaar bedraagt het (bruto) VOORDEEL slechts **522** Euro
(in de komende *resterende* 5 jaar)!
Men ervaart een (bruto) rente-NADEEL van:
1) RVP = 15 jaar: 5.962 Euro,
2) RVP = 30 jaar: 29.928 Euro.

Ziet u dat rentemiddeling een wáre *goudmijn* voor de geldverstrekkers is?!
Immers het (bruto) rente-NADEEL ligt tussen 5.962 Euro (RVP = 15 jaar)
en 29.928 Euro (RVP = 30 jaar), bij een renteverschil= 5,5 – 3,5 = 2,0 %/jaar...

Het "break-even-point" ligt tussen: 4,3 (RVP = 10 jaar) en 9,9 jaar (RVP = 30 jaar).
Dit is het jaar waarin de (bruto) *besparingen* bij rentemiddeling en oversluiten exáct even groot zijn.
Het *nulpunt* ligt tussen: 4,1 jaar (RVP = 10 jaar) en 15,0 jaar (RVP = 30 jaar).
Dit nulpunt geeft aan wanneer de (bruto) *besparingen* bij rentemiddeling én oversluiten beiden exáct nul zijn. Zie mijn BIJLAGE: grafieken: B1-B4.

Ook al bestaat er (meestal) géén financieel voordeel bij rentemiddeling:
men heeft wél rente-**zékerheid** voor de komende *nieuwe* rentevaste periode!

De ***middelrente*** (R) kan als volgt berekend worden.

Formule: $R = [\, re1 * RRVP + re2 * (\, RVP2 - RRVP\,)\,] \,/\, RVP2$ [%/jaar].

Mijn eigen *alternatief*: **R = re2 + [opslag = (re1 – re2) * RRVP / RVP2]** [%/jaar].

(waarin: **R**RVP = RVP1 – opheffen).

Consumentenbond waarschuwt: rentemiddeling váák nadelig!

RTL-nieuws (17 december 2015):
rentemiddeling mag nu altijd, maar is váák *niet* lonend!

LET OP: rentemiddeling kan alléén bij de *eigen* geldverstrekker.
Bij overstap naar een ándere geldverstrekker is rentemiddeling *niet* mogelijk!

Bij een ándere geldverstrekker wordt getoetst :
1) of het huidige inkomen toereikend is (LTI-ratio),
2) of de eigen koopwoning genoeg waard is (LTV-ratio).

Bij (intern) **oversluiten** verwerft men het béste rente-aanbod in de hypotheekmarkt.
Het voordelige rente-verschil (tov. rentemiddeling) kan oplopen tot circa 1 à 1,5 %/jaar...
Het voordeel van rentemiddeling is *kleiner* dan bij oversluiten!

Gevolg: rentemiddeling vormt *géén goed alternatief* voor oversluiten!

Tot eind december 2015 waren er slechts **7** geldverstrekkers die *rentemiddeling* toepassen:
Centraal Beheer Achmea, ING Bank, Obvion, Regiobank, SNS Bank, Westland Utrecht Bank, Woonfonds.
Medio 2016 (of enige maanden láter): Rabobank, ABN-Amro, Florius, AEGON
én Nationale Nederlanden.

Boetevrij aflossen:
1) aan het *einde* van de rentevaste periode (RVP),
2) (veelal) bij *verkoop* van de eigen koopwoning (verhuizing),
3) bij tenietgaan van het onderpand (door brand, explosie, etc.),
4) bij overlijden van de verzekeringnemer,
5) ingeval de DAG-rentevoet hóger is dan de CONTRACT-rentevoet,
6) uitkering uit een (verpande) polis.

$$$

De keuze tusssen: *rentemiddeling* óf *oversluiten* is die tussen:
1) *prijs* (bijkomende kosten én rente-verláging),
2) *kwaliteit* (hoogte van de rente-besparing).

Als de kosten-baten analyse *positief* uitvalt, dan heeft *oversluiten* véruit de voorkeur!
Op *middellange* termijn levert ***oversluiten*** *méér financieel voordeel* op.
Zie mijn BIJLAGE: grafieken: B1-B4.

Oversluiten is momenteel zéér in trek (bron: IG&H: periode 2015 tov. 2014).
Het aantal oversluitingen is met **42 %** gestegen tot 57.460.
De omzet van de oversluit-markt is met **58 %** gestegen tot 13,2 *miljard* Euro!

Of *rentemiddeling* daadwérkelijk een goed *alternatief* voor oversluiten is,
hangt af van de *specifieke* klant-situatie.

Belangrijke meespelende factoren zijn hierbij:
1) hypotheekvorm (Aflossingsvrij, óf Annuïteit óf Lineair),
2) hoogte van de contract-rentevoet,
3) hoogte van de vergelijkingsrentevoet
(zéér grote invloed op de hoogte van de BOETErente !),
4) grootte van de *nieuwe* rentevaste periode,
5) de duur van de *resterende* RVP,
6) *fiscale* situatie.
Het *belastbare* inkomen stijgt, omdat de rentelasten minder worden !

Bij *oversluiten* naar een ándere geldverstrekker weegt het *renteverschil* (mogelijk) NIET op tegen de éxtra kosten, die het oversluiten met zich meebrengt.
Bij *oversluiten* naar een ándere geldverstrekker treden de navolgende (fiscaal aftrekbare) *éxtra kosten* op:
1) fórs *hogere* BOETErente (ten gevolge van de lágere vergelijkingsrente),
2) notaris-kosten (hypotheekakte + doorhalingskosten),
3) taxatie-kosten,
4) advies- én bemiddelingskosten,
5) (eventueel) van toepassing zijnde NHG-kosten.

Volgens de Consumentenbond (in totaal): globaal 3.000 à 3.500 Euro…

Oversluiten is *NIET financieel interessant*, ingeval van:
1) "huis onder water": hypotheekbedrag gróter dan de woningwaarde (LTV-ratio),
2) géén financiële middelen om de BOETErente zélf te financieren,
3) de terugverdientijd (TVT) te láng is!

Om een goede *afweging* te kunnen maken is een fórs inzicht nodig,
om de vraag te kunnen beantwoorden:

1) is het wél interessant om het hypotheek-contract *vroegtijdig* open te breken,
2) welke *variant* is dan het méést gunstig:
    1) rentemiddeling (BOETErente uitsmeren + fórse rente-OPSLAG),
    2) oversluiten (mét BOETErente + éxtra kosten).

Er zijn **4** financiële mogelijkheden:

1) financieel NIETS doen,
2) rentemiddeling:
    1) *zuiver* rentemiddelen,
    2) TRA = tussentijdse renteaanpassing,
3) oversluiten,
4) oversluiten mét financiering.

Invoer-gegevens.
H = hoofdsom = 200.000 Euro (*Aflossingsvrije* hypotheek),
re1 = CONTRACT-rentevoet = 5,5 %/jaar, re2 = DAG-rentevoet = 3,5 %/jaar,
p = boetevrije percentage = 10 %, RVP = 10 jaar, *opheffen* = 5 jaar,
P = MARGINALE fiscale rente-aftrekpercentage = 42 % (*netto*-analyse).

Ad 1. Financieel NIETS doen.

U betaalt de komende *resterende* 5 jaar de huidige CONTRACT-rente = re1 = 5,5 %
(in plaats van de actuele marktrente = re2 = 3,5 %/jaar).
Bruto rentekosten: 200.000 * 5,5% / 100* (10 – 5) = **55.000** Euro (in komende **5** jaar)..

Daar staat tegenover dat u géén forse BOETErente hoeft te betalen (bruto: 16.491 Euro)!

Samenvatting.
1) Géén betaling van de (bruto) BOETErente = CW(Boete) = 16.491 Euro.
2) Zéér fórse éxtra rentelasten (ten opzichte van rentemiddeling)!

Ad 2. Rentemiddeling.

De te betalen (bruto) BOETErente bedraagt: 16.491 Euro.

a) *zuiver* rentemiddelen:
    Rente-opslag = (5,5 – 3,5) * (10 – 5) / 10 = 1,000 %/jaar.
    Middelrente = 3,500 + 1,000 = 4,500 %/jaar.

b) TRA = tussentijdse renteaanpassing:
    Hierbij berekent de geldverstrekker (als éxtra) een rente-OPSLAG!
    1) géén éxtra kosten.
        Er geldt dan: CW(Boete) = 16.491 = p1 % / 100 * 200.000 * 10 jaar.
        Rente-opslag = p1 = 0,8245 %/jaar.
        Middelrente = 3,500 + 0,8245 = 4,3245 %/jaar.

2) mét éxtra kosten (via: annuïteit : looptijd = 10 jaar à 3,0 %/jaar).
K10 = annuïteit = 159,24 Euro/maand .
Rente-opslag = p2 = 12 * 159,24 / 200.000 * 100 % = 0,9554 %/jaar.
Middelrente = 3,500 + 0,955 = 4,455 %/jaar.

Rente-VOORDEEL = (5,50 – 4,455) / 100 * 200.000 * (10 – 5) =
= 10.450 Euro (in de *resterende* 5 jaar): bruto-bedrag.

Bij déze vorm van *rentemiddeling* betaalt men géén *directe* BOETErente!

EXTRA rente = (4,455 – 3,5) / 100 * 200.000 * (10 – 5) = 9.550 Euro.
Bruto BESPARING = 10.450 – 9.550 = 900 Euro (in *resterende* 5 jaar)
(= 0,45 % van H = 200.000 Euro): netto-besparing = 522 Euro.

Terugverdientijd = TVT = 16.491 / (900 / 5) = 9,16 jaar.

Samenvatting.
1) Géén *contante* betaling van de (bruto) BOETErente = CW(Boete) = 16.491 Euro.
2) Deze BOETErente wordt *uitgesmeerd* over de resterende looptijd.
3) Zeer fórse financiële NADELEN ten opzichte van oversluiten!

Ad 3. OVERSLUITEN.

Contante betaling van de CW(Boete) = 16.491 Euro (DAG-rente = re2 = 3,5 %/jaar).

Rente-VOORDEEL = (5,50 – 3,50) / 100 * 200.000 = 4.000 Euro/jaar (bruto).
In de komende *resterende* periode van 5 jaar:
netto-VOORDEEL = 4.000 * (1 – 42%/100) * 5 = **11.600** Euro.

Het netto-VOORDEEL (ten opzichte van *rentemiddeling*) = 11.600 – 522 = **11.078** Euro.
Dus éxtra netto-VOORDEEL : 11.600 / 522 * 100 % = **2.122 %** méér!

Totale VOORDEEL (ná verrekening van de *bruto* CW(Boete) = 16.491,0 Euro):
1) Bruto: 4.000 * (10 – 5) = 20.000 minus: 16.491 = 3.509 Euro,
2) Netto: 11.600 – 9.565 = 2.035 Euro.

Omslagpunt = 16.491 / (4.000 – 900 / 5) = 4,32 jaar
(*identieke* bruto-besparing als bij rentemiddeling). Zie mijn grafiek B1.

Nulpunt = 16.491 / 4.000 = 4,12 jaar (exáct géén financieel verlies).

Het duurt bij OVERSLUITEN circa **45 à 80 %** van de actuele rentevaste periode,
vóórdat men een *wezenlijk financieel vóórdeel* gaat verwerven...
Bovendien betaalt men een fórse fiscaal aftrekbare (bruto) BOETErente:
circa 16,5 mille Euro (RVP = 10 jaar) à 59,9 mille Euro (RVP = 30 jaar)!