

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

Weert, 3 sept. 2016

Titel: Wanneer is *rentemiddeling* financieel wél interessant?

Sub-titel: Géén forse BOETErrente metéén betalen en tóch (veel) lágere maandlasten.

INLEIDING.

Er blijken momenteel **10** geldverstrekkers (van de 27 geldverstrekkers) te zijn die wél **rentemiddeling** toepassen (dus 63 % NIET !). Te weten: Centraal Beheer Achmea, ING bank, Obvion, Regiobank, SNS bank, Westland Utrecht bank , Woonfonds, FBTO, Florius, Rabobank.

ABN-AMRO, AEGON, Nationale Nederlanden, Direktbank voeren *rentemiddeling* vanaf 1 oktober in. Nog NIET dus bij MUNT-hypotheken (extreem lágere hypotheekrentevoeten).

Geldverstrekkers zijn huiverig voor *rentemiddeling*, omdat het lánge duurt voordat de *gespreide* BOETErrente gehéél binnen is. In de tussentijd kan van álles gebeuren (onder andere: verkoop van de koopwoning, óf overlijden van de verzekeringnemer), en dát vormt een bancair risico!

Deze *tien* geldverstrekkers passen **rentemiddeling** toe, echter mét (forse) rente-**opslag!** De gróte *uitzondering* is **OBVION + WOONFONDS**: *géén* BOETErrente en dus *géén* rente-**OPSLAG** (gevolg: zeer forse voordelen)!

Wanneer is *rentemiddeling* interessant?

Rentemiddeling biedt voor de komende jaren zekerheid over de toekomstige rentelasten. Het voorkomt dat men straks geconfronteerd wordt met (mogelijk) forse rentestijgingen: vooral als de **inflatie** (fors) tóeneemt!

Rekenkundig gezien wordt *rentemiddeling* door menigeen aangeduid als: "een sigaar uit eigen doos"!

Of het inderdaád een sigaar uit eigen doos is, hangt met name af:

- 1) hóe de BOETErrente wordt berekend,
én hoe deze vervolgens weer wordt *uitgesmeerd*
over de nieuwe rentevaste periode (RVP),
- 2) van de hoogte van de risico-*opslag*,
- 3) of u inderdaad de nieuwe rentevaste periode vollédig toepast,
- 4) van de voor u van toepassing zijnde *nieuwe* Algemene Voorwaarden.

Rationele argumenten vóór rentemiddeling.

Op kórte termijn (dus binnen *globaal*: 3 á 4 jaar) is *rentemiddeling* vér uit te prefereren bóven **intern oversluiten**:

- 1) wanneer men zo snél mogelijk (fors) lágere rentelasten wil hebben
Vanwege toekomstig fórs verlaágd inkomen, bijvoorbeeld
 - 1) ten gevolge van *pensionering*,
 - 2) bij minder gaan werken,
 - 3) ingeval de partner fórs minder gaat werken,
 - 4) bij tijdelijke werkloosheid,
- 2) u nú al weet dat u binnen zeg 3 á 4 jaar gaat verhuizen
(door ándere werkkring, of grótere koopwoning vanwege gezins-uitbreiding),
- 3) u de (meestal) fórsa BOETErrente bij intern oversluiten niet kunt of wilt betalen.
Immers bij *rentemiddeling* wordt deze fórsa BOETErrente gehéél *uitgesmeerd* over de nieuwe rentevaste periode!
- 4) bij (forse) waardedáling van de eigen koopwoning
(waardoor géén nieuwe hypotheek mogelijk is),
- 5) bij steeds strénger wordende hypotheekregels,
- 6) u voorziet dat de hypotheek-rentetarieven over enkele jaren fórs hoger zullen zijn.
Let op: dit is een *persoonlijke inschatting*!

De BOETErrente wordt *verspreid* over de nieuwe rentevaste periode, in plaats van betaling ineens. Nominaal gezien is *rentemiddeling* niet voordeliger dan het metéén betalen van de (bruto) BOETErrente...

Uiteraard is er wel een **inflatoir financieel voordeel** (= verlies voor de geld-verstrekker), gedurende de nieuwe rentevaste periode!

Het enige voordeel van *rentemiddeling* is dat de (forse) bruto BOETErrente niet metéén betaalt hoeft te worden aan de geld-verstrekker.

Na afloop van de nieuwe rentevaste periode, heeft men exáct het eigen rente-voordeel terugbetaald aan de geld-verstrekker, plús de risico-opslag: "een sigaar uit eigen doos"! Wél heeft men - gedurende de nieuwe rentevaste periode -, zékerheid over de nieuwe rentelasten...

Helaas: rentemiddeling is géén ei van Columbus, voor iedereen die van de super-láge rentevoeten wil profiteren.

Wat voor u persoonlijk de béste optie is: rentemiddeling of oversluiten, is zéér sterk afhankelijk van uw *persoonlijke* condities.

Meestal is rentemiddeling de sléchtste keuze!!

Intern oversluiten is véél voordeliger (mits u de fórsa BOETErrente zélf kunt betalen)!

Heel sóms is *niets* doen béter...

Zie mijn grafieken M1 + M2!

De hypotheekrentevoeten zijn (historisch gezien) nog nooit zo láág geweest!

Rentemiddeling (zónder de *beruchte* rente-**opslag** !) kan véle honderden Euro's per maand schelen (zie mijn grafieken R1 + R2)!

Bij een CONTRACT-rentevoet = $re_1 = 5,5\%$ /jaar, en DAG-rentevoet = $re_2 = 3,0\%$ /jaar, bedraagt de renteverlaging (*Aflossingsvrije* hypotheekbedrag = $H = 200.000$ Euro):
BRUTO: $200.000 * (5,5 - 3,0)\% / 1200 = 416,67$ Euro/maand = 5.000 Euro/jaar:
NETTO: 241,67 Euro/maand = 2.900 Euro/jaar (bij $P = 42\%$ fiscale rente-aftrek).

Uit deze opsomming blijkt dat rentemiddeling een interessant *alternatief* voor u kan betekenen! U betaalt alleen éénmalig (fiscaal aftrekbare) administratiekosten (circa 100 à 250 Euro) plus eventuele *advies*-kosten van uw hypotheekadviseur (circa 500 à 1.000 Euro). Géén oversluitkosten en géén forse contante BOETErrente...

Rentemiddeling kan alléén bij uw *huidige* geldverstrekker. Bij overstappen naar een ándere geldverstrekker is rentemiddeling dus *niet* mogelijk!

Rentemiddeling resulteert in lágere hypothecaire maandlasten. Dat kan een uitkomst zijn voor mensen die nú moeite hebben om aan hun financiële verplichtingen te voldoen.

Bovendien is men dan *verzeker*d van een relatief láge hypotheekrentevoet voor lángere tijd; met andere woorden: **risico afdekken!**

Als de *toekomstige* hypotheekrentevoeten nóg verder dalen, dan is rentemiddeling - achteraf bezien -, financieel onverstandig geweest....

Rentemiddeling hoeft niet altijd de financieel voordeligste methode te zijn. Als bij een ándere geldverstrekker nog lágere rentevoeten zijn, dan is OVERSLUITEN nóg voordeliger....

Bij *rentemiddeling* hoeft men de BOETErrente *niet* in één keer te betalen.

BOETErrente betaalt men om de geld-verstrekker te *compenseren* voor het verlies aan rente. Deze BOETErrente (plus bijkomende kosten) wordt *uitgesmeerd* over de nieuwe rentevaste periode (RVP)! Door de rente-**opslag** ontstaat een fórs hóger rentetarief....

Rentemiddeling is een (nog) vrij onbekend financieel fenomeen.

Met rentemiddeling kunt u voorkómen dat u straks wordt geconfronteerd met (eventuele) fórs rentestijgingen...

Rentemiddeling wordt vaker gezien als een financieel *alternatief* voor oversluiten.

Dankzij rentemiddeling kunt óók u profiteren van de fórs rentevoet-*dálingen* in de afgelopen jaren! Rentemiddeling kan vaak op elk moment: óók als uw RVP nog láng niet is afgelopen... Met rentemiddeling *verankert* u uw hypotheeklasten voor de komende járen!

U verláagt wel uw maandelijkse rentelasten én koopt ZEKERHEID voor de komende nieuwe rentevaste periode (RVP)!

Echter, wanneer de verwáchte hypothecaire rentevoeten *niet* stijgen, dan heeft u *onnodig* deze kosten gemaakt!

Wat is *rentemiddeling*?

Rentemiddeling is een relatief onbekend fenomeen.

Bij het fenomeen *rentemiddeling* wordt uw huidige hypotheekrentevoet (gewogen) *gemiddeld* met de huidige hypotheekrentevoet, die u zou krijgen in geval van oversluiten. Hierbij wordt rekening gehouden met de navolgende parameters:

- 1) uw CONTRACT-rentevoet (re1),
- 2) de actuele markt (lees: DAG- = VERGELIJKINGS-) rentevoet (re2),
- 3) de *resterende* rentevaste periode (RRVP),
- 4) de nieuwe rentevaste periode (RVP2).

Of **rentemiddeling** voor u *persoonlijk* financiële voordelen biedt, is afhankelijk van de navolgende parameters:

- 1) uw *persoonlijke* financiële situatie,
- 2) de hoogte van uw BOETErrente,
- 3) de actuele hypotheekvorm (Aflossingsvrij, Annuïteit of Lineair),
- 4) uw CONTRACT-rentevoet,
- 5) de huidige (= DAG-) rentevoet,
- 6) de *resterende* rentevaste periode,
- 7) de nieuwe rentevaste periode.

Door rentemiddeling toe te passen geldt:

- 1) géén (forse) *bruto* BOETErrente *vóóraf* betalen,
- 2) géén afsluit-kosten (ten behoeve van uw hypotheekadviseur),
- 3) direct maandelijks profiteren van de *lágere* hypotheekrentevoet,
- 4) géén inkomens- (LTI-ratio) en/of onderpand-toets (LTV-ratio) van toepassing,
- 5) géén notaris- (hypotheekakte) én taxatie-kosten,
- 6) *verankeren* van uw hypothecaire *rentelasten*,
- 7) zekerheid van een (lage) *váste* rentevoet en *nieuwe* (lange) RVP,
- 8) eis: u blijft bij *dezélfde* geldverstrekker.

Voordelen van **rentemiddeling** voor geldnemers (= hypotheekgevers):

- 1) metéén profiteren van de (veel) *lágere* marktrentevoeten:
deels meeliften met de huidige *lágere* rentevoeten,
- 2) de hypotheek hoeft *niet* verhoogd te worden, om de forse BOETErrente (bij *intern* oversluiten) te kunnen betalen,
- 3) de hypotheekrentevoet wordt voor een nieuwe (*lángere*) rentevaste periode (RVP2) vastgezet,
- 4) géén verplichting om een deel van de hypotheek af te lossen,
- 5) (nagenoeg) géén *vóóraf* betaling van kosten,
- 6) géén inkomens- of onderpand-toets.

Rentemiddelen.

- 1) Methode 1. Klant vriendelijke methode.

Zuivere rentemiddeling.

Op basis van het rekenkundig *gewogen gemiddelde* van de huidige hypotheekrentevoet met de nieuwe markt-conforme rentevoet.

- 2) Methode 2. Klant onvriendelijke methode.



Uitsmeer-methode (TRA = tussentijdse renteaanpassing).

Men neemt dan de hypotheekrentevoet die bij de *dichtstbijzijnde* kórtere RVP behoort. Men neemt dan aldus de láágste rentevoet.

*Dús ontstaat de hóógste BOETEr*ente!!

De verschuldigde BOETEr_Erente wordt hierbij *uitgesmeerd* over de nieuwe RVP (middels een fórse rente-**opslag** !): betaling in termijnen.

De rekenmethode volgens methode **2** wordt mééstal door de geldverstrekkers toegepast!

Opmerking.

Bij een (bank) **spaar**-hypotheek is het financiële voordeel vaak zéér beperkt!

U betaalt weliswaar een lágere middelrente, doch door de *rente-koppeling* wordt de *spaar*-premie (niet fiscaal aftrekbaar) aanzienlijk hóger: aanzienlijke *rente-demping*! Vaak *geringe* verlágning van de maandlasten. Na circa 15 jaar zelfs een *verhóging* van de netto-maandlasten (voorál stérke *verhóging* bij P = 50,5 % renteaftrek !)...

Kiest u voor een nieuwe lángere looptijd, dan kúnt u bij **rentemiddeling** *per saldo* (veel) **dúúrder** uit zijn!

Meestal neemt men voor de berekening van de BOETEr_Erente een te láge **vergelijkings**-rentevoet (in plaats van de actuele DAG-rentevoet: voor *vergelijkbare* leningen).

In uw hypothecaire *voorwaarden* staat (meestal) een ánder - doch hóger -, rentepercentage. Hoe láger de vergelijkingsrentevoet waarmee de BOETEr_Erente berekend wordt, des te hóger de BOETEr_Erente die de klant moet betalen. Dit is de klant **on**vriendelijke methode! Dit verschil bedraagt mééstal enige *duizenden* Euro's!

Het bésté moment om over te sluiten is aan het einde van de *rentevaste periode* (RVP1). Immers dan kan uw geldverstrekker u géén BOETEr_Erente opleggen (uw hypotheek-contract loopt dan immers af)! ==> Schriftelijk opzeggen: mijn advies is circa 3 *maanden* vóóraf!

Boetevrij aflossen (bij de mééste geld-verstrekkers) bij:

- 1) **verkoop** van de onderhavige woning (uw hypotheek-contract vervalt immers),
- 2) rentevoet-*herzieningsdatum* (aan het eind van uw rentevaste periode),
- 3) executie (*gedwongen* verkoop) van de woning,
- 4) *algeheel* tenietgaan van de woning (tengevolge van brand, explosie, etc.),
- 5) uitkering van een overlijdensrisico-verzekering (ORV), ingeval van *overlijden*.
- 6) *variabele* hypotheek-rentevoet.

TIP:

Door per **medio december én begin januari daaropvolgend** het boetevrije deel af te lossen, heeft u binnen één maand al 20 tot 30 % van uw oorspronkelijke hypotheekbedrag afgelost!

Immers het boetevrije deel heeft betrekking op één **KALENDER**-jaar (dus **NIET** met betrekking tot het lopende jaar)!

Wat is rentemiddeling en wat levert het op?

Ongeacht de rentevaste periode (RVP) in de afgelopen tijd: de hypotheekrentevoeten zijn fors gedaald! Vooral als uw hypotheek reeds een aantal jaren loopt: (veel) hogere hypotheekrentevoet, dus kan het rente-*verschil* opmerkelijk groot zijn....

Wellicht denkt u zelf aan het oversluiten van uw hypotheek.

Doch u schrikt van de zeer hoge *bruto* BOETErrente die u aan uw geldverstrekker moet betalen! Immers de fiscale aftrek over dit bedrag krijgt u pas (ruim) een jaar later...

Bij een hypotheekbedrag = 200.000 Euro, een rente-*verschil* van 1,5 %/jaar

(5,5 %/jaar versus 4,0 %/jaar), RVP = 10 jaar,

en *opheffen* hypotheek na 5 jaar, geldt: *bruto* BOETErrente = 12.217 Euro (bij *oversluiten*)!

Hét *alternatief* voor deze hoge *bruto* BOETErrente is: **rentemiddeling**!

Bij rentemiddeling wordt uw CONTRACT-rentevoet - via een *gewogen* gemiddelde -, gecombineerd met de huidige actuele DAG-rentevoet (= marktrentevoet).

Deze lagere middelrentevoet geeft u de komende jaren zekerheid over uw *toekomstige* hypotheecaire rentelasten!

Daarbij kan men - naar eigen inzicht -, kiezen uit dezelfde RVP, maar een andere (langere) RVP is ook mogelijk!

Het ultieme doel van **rentemiddeling** is: flink lagere *gemiddelde* rentevoet, waardoor de hypotheecaire rentelasten aanzienlijk zullen dalen...

Helaas wordt *rentemiddeling* slechts door een beperkt aantal geldverstrekkers aangeboden: slechts 10 van de 27 geldverstrekkers (= 37 %).

Uw Algemene Voorwaarden geven u inzicht in eventuele toepassing én voorwaarden ingeval van rentemiddeling, bij uw eigen geldverstrekker.

Aan *rentemiddeling* zijn vaak (niet altijd) administratiekosten verbonden (variërend tussen: 0, 150 of 250 Euro). Deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Roept u de hulp van een hypotheek-adviseur in, dan stuurt deze u een factuur voor gewerkte uren (veelal: 120 à 150 Euro/uur !). Ook deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Er zijn momenteel in Nederland twee werkwijzen voor **rentemiddeling** mogelijk:

- 1) Voor de *resterende* RVP wordt de oude hypotheecaire rentevoet rekenkundig (*gewogen*) *gemiddeld* met de lagere huidige marktrentevoet van de *nieuwe* RVP.
- 2) Het betalen van de *bruto* BOETErrente (vanwege het openbreken van uw rente-contract bij uw geldverstrekker). Dit bedrag wordt - middels een rentevoet-**opslag** bij **rentemiddeling** -, verwerkt in uw nieuwe rentevoet-percentages!

Bij rentemiddeling kunt u **zonder vóóraf** betaling van een *bruto* BOETErrente én **bijkomende kosten** gebruik maken van een lagere hypotheekrentevoet! Doorgaans kent rentemiddeling alléén **advies-kosten én administratie-kosten** (0, 150, 225 of 250 Euro, beide zijn fiscaal aftrekbaar).

Bovendien worden (vanaf 1 januari 2013) **advies-kosten** in rekening gebracht, ingeval van hulp door een hypotheekadviseur (uur-tarief: 120 à 150 Euro/uur)!

Rentemiddeling kan alléén als u bij uw *huidige* hypotheekverstrekker blijft.
Rentemiddeling biedt u voor de komende jaren **zékerheid** over uw toekomstige maandlasten.
Het gróte voordeel is dat u voorkomt dat u straks geconfronteerd wordt met (mogelijk)
fórsa rentestijgingen: voorál als de **inflatie** (fors) tóeneemt!
Sommige geldverstrekkers staan toe dat ééns in de 24 *maanden* rentemiddeling mag worden
toegepast (afhankelijk van de hypotheek-voorwaarden).

Bij **rentemiddeling** wordt het huidige rentepercentage van de *resterende* rentevaste periode
gemiddeld met de lágere DAG-rentevoet van uw *nieuwe* rentevaste periode.

Helaas is *rentemiddeling* niet bij álle hypotheekverstrekkers mogelijk (slechts bij 10 stuks).
Zie daarvoor uw hypotheek**voorwaarden** (de “kleine lettertjes”)!
Ook zijn er hypotheekverstrekkers die *rentemiddeling* alléén toestaan als u uw hypotheek
met een zeker bedrag (10.000 à 15.000 Euro) verhóógd!

Via *rentemiddeling* profiteert u (gedeeltelijk) van de (veel) lágere marktrentevoet.
Gedeeltelijk: immers de oude CONTRACT-rentevoet wordt meegerekend bij de bepaling
van de (*gewogen*) middel-rentevoet.

Rentemiddeling kán een *goede optie* zijn ingeval van:

- 1) lágere inkomen
(ten gevolge van: financiële crisis, tijdelijke werkloosheid, minder gaan werken, etc.),
- 2) fórsa waardedáling van uw koopwoning (waardoor géén nieuwe hypotheek mogelijk is),
- 3) steeds strenger wordende hypotheekregels.

De BOETErrente wordt dan *verspreid* over de *nieuwe* RVP, in plaats van betaling ineens!
In dát geval is rentemiddeling (*nominaal* gezien !) *niet* voordeliger dan het betalen van de
bruto BOETErrente ineens.

Uiteraard is er dan wél een **inflatoir** financieel voordeel (**verlies** voor de geldverstrekker !),
gedurende de *nieuwe* RVP.

Blijft over: het gróte voordeel dat u de fórsa *bruto* BOETErrente - bij toepassing van
rentemiddeling -, niet *direct* moet betalen aan uw geldverstrekker!

Na afloop van de *nieuwe* RVP, heeft u dus exáct uw eigen rente-voordeel betaald aan uw
geldverstrekker: een “sigaar uit eigen doos”!

Wél heeft u (gedurende de *nieuwe* RVP) éxtra zekerheid van **constante** rentelasten!

Rentemiddeling heeft voorál effect:

- 1) wanneer de *resterende* RVP van de oude hypotheek *kórt* is,
 - 2) wanneer het *verschil* tussen de actuele en de oude hypotheekrentevoet gróót is.
- Of rentemiddeling ook op lánge termijn *voordelig* zal blijken te zijn, is stérk afhankelijk
van de *toekomstige* ontwikkeling van de hypotheekrentevoeten.

Rentemiddeling is mogelijk ingeval van:

- 1) hypotheek verhógen,
- 2) verbouwing.

Bekend Nederlands gezegde: “een *sigaar* uit eigen doos presenteren”.

Dit wil zeggen: iemand iets aanbieden dat in feite door de ontvanger zélf is betaald!

Realiseert u zich dat u grofweg 55 % à 95 % van het rente-*verschil* (tussen de huidige en de nieuwe hypotheekrentevoet) - door toedoen van de fóorse (bruto) BOETErrente -, moet afrekenen bij uw huidige geldverstrekker!

Hoe lánger de *resterende* rente-looptijd, hoe hóger de BOETErrente , en hoe *kleiner* het uiteindelijke voordeel!

Of rentemiddeling óók op lánge termijn voordelig is, hangt af van de toekomstige ontwikkeling van de hypotheekrentevoeten.

De verschuldigde BOETErrente wordt bij **rentemiddeling** *uitgesmeerd* over de nieuwe RVP (middels een fóorse rente-**opslag** !): betaling in termijnen.

Helaas is het váák voorkomend dat *rentemiddeling per saldo* alleen maar financiële NADELEN kent! Zie mijn grafieken M1 + M2!

Het is een “sigaar uit eigen doos” (dit wil zeggen: een geschenk waarvoor u zélf betaalt)! *Rentemiddeling* is alléén financieel zinvol, als u uw hypothecaire lasten snél moet verlágen. In véél situaties (met relatief gróte *resterende* RVP) biedt *rentemiddeling* alleen maar financieel NADEEL!

Vanwege de (zeer) hóge rente-**opslag** (!) levert *rentemiddeling per saldo* niets op! Bij *rentemiddeling* betaalt u wél administratie- en/of *advies*-kosten ...

Doorgaans wordt, op het actuele marktconforme rentepercentage, een éxtra rente-**opslag** (lees: *risico*-premie) bepaald.

De veelal fóorse rente-**opslag** bestaat uit twéé elementen:

- 1) het *uitsmeren* van de BOETErrente over de nieuwe RVP,
- 2) een éxtra risico-opslag: voor het risico van *vroegtijdig* vólledig aflossen (bij verkoop van de eigen woning, cq. overlijden van de verzekeringnemer).

Deze risico-opslag is *niet* fiscaal aftrekbaar: de BOETErrente is uiteraard wél aftrekbaar!

LET OP! Houdt er rekening mee dat u (wanneer u een veel lágere hypotheekrentevoet - via rentemiddeling-, wilt) véél minder hypothecaire rente betaalt.

Het gevolg hiervan is:

- 1) dat u ook *minder* hypotheekrente-aftrek (HRA) verwerft,
- 2) uw *belastbare* inkomen wordt (beduidend) hóger,
- 3) uw verschuldigde inkomsten-belasting (IB) wordt gróter,
- 4) mógelijk zelfs een verhóging van uw *marginale* fiscale percentage (van $P = 40,4\%$ naar $P = 50,5\%$)?! *Dus jaarlijks nog méér IB betalen....*

Stel (bij hypotheekbedrag = H = 200.000 Euro, rente-*verschil* = 2,5 %/jaar)
 een verlaging van de verschuldigde *rente* van: $200.000 * 2,5\%/100 = 5.000$ Euro/jaar.
 Uw *belastbare* inkomen wordt dus 5.000 Euro/jaar hoger.
 U betaalt dus: $5.000 * 40,4\%/100 = 2.020$ Euro/jaar extra inkomsten-belasting (IB)!

Stel: uw bank besluit om bij *rentemiddeling* de verschuldigde BOETErrente volledig uit te smeren over de nieuwe RVP. Dan loopt uw bank het *risico* dat zij niet het gehele bedrag aan BOETErrente ontvangt. Bijvoorbeeld door *voortijdige verkoop* van de eigen koopwoning (of: door *overlijden* van de verzekeringnemer). Voor dit risico zal uw bank - naast de rente-**opslag** voor de BOETErrente -, een extra rente-opslag bij u in rekening brengen, als *compensatie* voor het (mogelijke) financiële gemis!

Deze extra risico-premie bedraagt veelal circa 0,15 à 0,3 %/jaar.

Dus bij een hypotheek = H = 200.000 Euro (gedurende de *nieuwe* RVP = 10 jaar) een extra *risico*-premie van minimaal: $200.000 * 0,15\%/100 * 10$ jaar = 3.000 Euro (!).

Deze extra risico-premie is NIET fiscaal aftrekbaar....

Immers het betreft géén: aankoop, verbetering óf onderhoud van uw eigen koopwoning !

Per 1 januari 2016 geldt bij *rentemiddeling* dat de *uitgesmeerde* BOETErrente wél als *rente*-kosten fiscaal mogen worden opgevoerd (dus dan wél fiscaal aftrekbaar)!

Rentemiddeling biedt helaas géén soelaas bij een (bank)SPAAR-hypotheek.

Immers door *rentemiddeling* ontstaat een rentevoet-verlaging.

En een verlaagde hypotheekrentevoet betekent een fors *hogere* spaar-premie (die *niet* fiscaal aftrekbaar is)!

Per saldo is er dan dus door *rentemiddeling* weinig of géén voordeel te behalen....

Na ruim 15 jaar zelfs hogere netto-maandlasten!!

Rekenvoorbeeld: rentemiddeling.

Mijn eigen formule voor de *rentemiddeling*:

$$R_{mean} = [Re1 * RRVP + Re2 * (RVP2 - RRVP)] / RVP2$$

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

Rmean = **re2** + **opslag** (waarin: **RRVP** = RVP1 - opheffen).

Let op: exclusief: eventuele rente-**opslag**!!

Rmean = nieuwe *gewogen* middelrentevoet,

Re1 = CONTRACT-rentevoet, Re2 = DAG-rentevoet,

RVP = rentevaste periode, RVP2 = *nieuwe* RVP, RRVP = *resterende* RVP.

Deze formule kán mogelijk *afwijken* van de actuele formule bij uw huidige geldverstrekker. In de orde van grootte: relatief circa 2 á 6 %....

Het navolgende rekenvoorbeeld is afkomstig van:

de *befaatde* auteur én hypotheek-SPECIALIST: de heer **Harrie-Jan van Nunen MFP** (*algemeen directeur* van: *De Financiële Makelaar* te Den Bosch).

Hij geeft in zijn artikel (bron: de Telegraaf van zaterdag 1 november 2014):

“Rentemiddeling als alternatief voor oversluiten” een fraai uitgewerkt rekenvoorbeeld!

Aflossingsvrije hypotheek,

H = hoofdsom = **155.000** Euro, $re1$ = CONTRACT-rentevoet = **5,2** %/jaar,

$re2$ = DAG-rentevoet = **3,0** %/jaar, *nieuwe* rentevaste periode = RVP2 = **10** jaar,

Rentevaste periode = RVP1 = 10 jaar, N = opheffen = 7,5 jaar, *resterende* RRVP = 2,5 jaar,

p = 10 % boetevrije percentage, P = 42 % = *marginale* fiscale rente-aftrekpercentage.

Voor de *Annuïteit*- én de *Lineaire* hypotheek gelden fórs *lagere* BOETE-rentes!

De **bruto** BOETErrente = **7.383** Euro; **netto** BOETErrente = 4.282 Euro.

De **middelrente** = $R_{mean} = [5,2 * (10 - 7,5) + 3,0 * (10 - (10 - 7,5))] / 10 = \mathbf{3,550}$ %/jaar.

Ofwel: $R_{mean} = (5,2 - 3,0) * (10 - 7,5) / 10 + 3,0 = 3,550$ %/jaar.

De directe *bruto* rente-besparing ($5,2 - 3,550 = 1,65$ %/jaar):

$155.000 * 1,65\% / 1200 = 213,12$ Euro/maand = 2.557,50 Euro/jaar (= 34,6 % van 7.383 E).

Afgezet tegen de bijkomende éénmalige administratiekosten (maximaal 250 Euro), is deze rentemiddeling dus zéér voordelig (gedurende de komende 10 jaar).

⇒ LET OP: mits er géén rente-**OPSLAG** plaatsvindt!!

De **bruto** BOETErrente = **7.383** Euro, wordt dan in de komende 10 jaar *gehéél* verrekend!

Dat wil zeggen: de verschuldigde BOETErrente wordt *uitgesmeerd* over de komende 10 jaar.

De actuele rente-OPSLAG is gebaseerd op een *annuïteit* = Km:

$Km = 7.383,03 * 3,0 / 1200 / (1 - (1 + 3,0 / 1200)^{-(12 * 10)}) = 71,29$ Euro/maand.

Voor de rente-OPSLAG geldt: $12 * 71,29 / 155.000 * 100\% = 0,552$ %/jaar.

Zou er wél een rente-**opslag** berekend worden, dan is deze dus **0,552** %/jaar.

De uiteindelijke middelrente (*inclusief* de rente-**opslag**) wordt dan:

3,0 + 0,552 = 3,552 %/jaar (gedurende de komende 10 jaar).

Bruto voordeel = $5,2 - 3,552 = 1,648$ %/jaar: $155.000 * 1,648\% / 1200 =$

$212,27$ Euro/maand = 2.554,40 Euro/jaar * 2,5 = **6.386,00** Euro, in RRVP = 2,5 jaar

(= 86,50 % van 7.383 Euro *bruto* BOETErrente).

Netto voordeel = $123,46$ Euro/maand = 1.481,55 Euro/jaar = **3.703,88** Euro, in 2,5 jaar

(= 86,50 % van 4.282 Euro *netto* BOETErrente).

Invoer-gegevens: **Aflossingsvrije** hypotheek,

H = hoofdsom = 200.000 Euro,

CONTRACT-rentevoet = $re_1 = 5,5$ %/jaar,

Referentie-rentevoet = DAG-rentevoet = $re_2 = 3,5$ %/jaar,

$p = 10$ % (= boetevrije percentage, mbt. de *oorspronkelijke* hoofdsom),

RVP = **10** jaar (= rentevaste periode), Opheffen = 5 jaar,

RRVP = $10 - 5 = 5$ jaar (= *resterende* rentevaste periode).

CW(Boete) = **16.491** Euro (= bruto CONTANTE Waarde van de BOETERente).

BB = bruto-BESPARING = $200.000 * (5,5 - 3,5)\%/100 = 4.000$ Euro/jaar.

Bij *intern* OVERSLUITEN neemt de bruto-BESPARING dus jaarlijks met 4.000 Euro/jaar tóe.

Grafiek **B1**. In het nulpunt (**S2**) geldt exáct: $BB = 0$ (= bruto-BESPARING).

Het nulpunt wordt dus bereikt na: $-16.491 + 4.000 * S2 = 0$

====> $S2 = 16.491 / 4.000 = 4,123$ jaar (= 4 jaar + 1,47 maanden).

Dus vanaf het nulpunt = $S2 = 4,12$ jaar gerekend, wordt *intern* OVERSLUITEN steeds méér VOORDELIG!

Ten tijde $S2 = 4,12$ jaar is echter **rentemiddeling voordelig** (namelijk: 742 Euro).

Rentemiddeling biedt dus jaarlijks geringe voordelen (180 Euro/jaar).

Terwijl *intern* OVERSLUITEN jaarlijks 4.000 Euro/jaar voordeel biedt!

Vandaar dat al in $S1 = 4,32$ jaar (= omslagpunt = B.E.P) beiden exáct *dezelfde* bruto-BESPARING ($BB = 777$ Euro) opleveren.

Vanaf $S1 = 4,32$ jaar neemt de bruto-BESPARING voor rentemiddeling zeer langzaam tóe, terwijl deze bij *intern* oversluiten zéér sterk tóeneemt.

Aan het *eind* van de RVP = 10 jaar geldt: bruto-BESPARING (RENTEMIDDELING) = 1.800 Euro en bruto-BESPARING (OVERSLUITEN) = 23.509 Euro !

Conclusie: Als u pertinent zéker weet dat u binnen **4 jaar** deze hypotheek opheft (onder andere: vanwege verhuizing, óf andere werkkring, óf fors *lager* inkomen) dan is vér uit de béste keuze: RENTEMIDDELING.

Maakt u de *nieuwe* rentevaste periode vólledig af, dan is *intern* OVERSLUITEN zeer véél voordeliger dan RENTEMIDDELING.

In de navolgende tabel toon ik u de invloed van de grootte van de rentevaste periode (RVP)

1) op de kenmerkende snijpunten ($S1 =$ omslagpunt = B.E.P., en $S2 =$ nulpunt),

2) en de hoogte van de eind-waarden voor de bruto-BESPARINGEN

($BB1$: rentemiddeling; $BB2$: *intern* oversluiten).

De aanduiding: $BBS1$ betekent: de bruto-BESPARING in het snijpunt $S1$.