

Tabel A.

RVP	CW(Boete)	S1	S2	BBS1	BB1	BB2
10	16.491	4,32	4,12	+777	+1.800	23.509
15	30.338	6,03	7,58	-6.202	-15.420	29.662
20	41.965	7,52	10,49	-11.905	-31.680	38.035
25	51.728	8,79	12,93	-16.564	-47.100	48.272
30	59.925	9,88	14,98	-20.397	-61.920	60.075

OPMERKINGEN.

- 1) Waar (bij RVP = 10 jaar) RENTEMIDDELING steeds *positief* verloopt, is deze voor RVP > 10 jaar (> betekent: gróter dan) alsmaar NEGATIEF (zie mijn volgende grafieken: B2, B3, B4 en B5)!
- 2) Het omslagpunt (S1) én het nulpunt (S2) vallen exáct samen (S1 = S2 = 4,500 jaar), ingeval geldt: RVP = 10,505 jaar (= 10 jaar + 6,06 maanden)
tengevolge bruto-BESPARING = 0,00 Euro !

CONCLUSIES.

- 1) Als u (met gróte zekerheid) weet dat *binnen* 4 jaar (RVP = 10 jaar), cq. 6 jaar (RVP = 15 jaar):
 - 1) uw inkomen fórs *lager* wordt,
 - 2) u voortijdig gaat *verhuizen*,

dan adviseer ik u - op basis van *overduidelijke* rationele argumenten -, RENTEMIDDELING!
Immers de éérste 4 jaren (bij RVP =10 jaar) heeft u fórs *voordelen* op basis van rentemiddeling!
- 2) De bruto-BESPARING neemt (parabolisch: $R_c = 1$):
 - 1) zéér sterk **tóe** bij *intern* OVERSLUITEN,
 - 2) zéér sterk **áf** bij RENTEMIDDELING.

SAMENVATTING.

- 1) Slechts **37 %** van álle geldverstrekkers past heden het principe van *rentemiddeling* toe!
- 2) Van de **98** door mij bestudeerde internet-artikelen becijfert géén enkele auteur (uitgezonderd: het artikel van Harrie-Jan van Nunen MFP) de (meestal) fórs **rente-opslag** (die bij rentemiddeling *altijd* wordt toegepast)! Slechts **8** artikelen (waaronder die van de Vereniging Eigen Huis) becijferen daadwerkelijk het *middelrente*-percentage, echter zónder (forse) **rente-OPSLAG**!

- 3) Rentemiddeling is een *alternatief* voor de BOETERente die bij OVERSLUITEN volledig en vóóraf (dus *niet* gespreid in de tijd) moet worden betaald aan de eigen geldverstrekker. Bij *rentemiddeling* wordt deze BOETERente (meestal) *uitgesmeerd* over de nieuwe rentevaste periode! Bovendien wordt bij rentemiddeling (meestal) een éxtra **risico-opslag** in rekening gebracht. Deze risico-premie is *niet* fiscaal aftrekbaar...
- 4) Rentemiddeling biedt u voor de komende rentevaste periode éxtra ZEKERHEID over uw toekomstige maandlasten (*verankeren* van uw rentelasten)!
- 5) Bij een (bank) SPAAR-hypothek biedt *rentemiddeling* (nagenoeg) géén financieel voordeel! Immers de lágere hypothekrentevoet veroorzaakt een fórs *hogere* (fiscaal NIET aftrekbare) spaar-premie.

Opmerkingen.

- 1) Uw geldverstrekker belast bij **rentemiddeling** de gehéle *bruto* BOETERente dóór in de nieuwe rentevoet. Deze BOETERente wordt gehéél uitgesmeerd over de komende *nieuwe* rentevaste periode! Dus betaling in termijnen.

Alléén bij de OBVION Hypotheek wordt er géén BOETERente en dús ook géén rente-opslag berekend! U bespaart aldus bij OBVION véle *duizenden* Euro's!

Bij de **OBVION** Basis-hypothek én de **OBVION** Compact-hypothek is *rentemiddeling* echter helaas NIET mogelijk...

- 2) Rentemiddeling betekent feitelijk: het *verankeren* (lees: ZEKERHEID) van uw hypothecaire rentelasten voor de komende *nieuwe* RVP.
- 3) Bij **rentemiddeling** geldt: géén hoge *bruto* BOETERente vóóraf en géén forse oversluitkosten. Echter wél: advies- en/of administratie-kosten!

Korte bespreking van mijn UNIEKE grafieken.

In een *grafiek* kunt u – zónder kennis van het onderhavige *wiskundige* model, en zónder specifiek computer-programma -, moeiteloos de gewenste (lees: *verticale*) waarde aflezen! Per ingetekende lijn (ten behoeve van zogenaamde *parameter*-waarden) kan men (tussenwaarden meegeteld) 40 waarden aflezen.

Heeft men 5 parameter-lijnen dan kan men (bij *interpolatie* tussen 2 lijnen):

$5 * 2 * 40 = 400$ waarden snél aflezen! Ziedaar mijn *voorkeur* voor grafieken...

Hypothekvorm: **Aflossingsvrije** hypothek.

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

H = hoofdsom = **200.000** Euro, re_1 = CONTRACT-rentevoet = **5,5** %/jaar,
 re_2 = DAG-rentevoet = **4,5** %/jaar, *nieuwe* rentevaste periode = RVP2 = **10** jaar,
Rentevaste periode = RVP1 = 10 jaar, N = opheffen = 5 jaar, *resterende* RRVP = 5 jaar,
 p = 10 % boetevrije percentage, P = 42 % = *marginale* fiscale rente-aftrekpercentage.

Attentie: Heeft u een hypotheekbedrag van $H = 150.000$ Euro,
dan *vermenigvuldigd* u alle uitkomsten met de factor = $150 / 200 = 0,75$
Zo oók als voor u een boetevrij percentage van $p = 15$ % geldt: factor = $10 / 15 = 0,667$.

Grafiek R1.

Rentemiddeling zorgt - mits men **GEEN rente-opslag** zou hebben ! -,
voor *forse daling* van uw maandlasten! Voor $re_1 = 5,5$ %/jaar en $re_2 = 3,0$ %/jaar geldt:
bruto voordeel = 417 en *netto* voordeel = 240 Euro/maand.

Grafiek R2. Voor $re_1 = 7,0$ %/jaar en $re_2 = 3,0$ %/jaar geldt:
bruto voordeel = 665 en *netto* voordeel = 390 Euro/maand.

Grafiek R3.

Als geldt: opheffen = **5** jaar, $re_1 = 5,5$ %/jaar, $re_2 = 4,0$ %/jaar, RVP = 10 jaar, dan geldt:
middelrente = 4,75 %/jaar. Hoe *hóger* de RVP-waarde: hoe *hóger* de middelrente...

Grafiek R4.

Als geldt: opheffen = **7,5** jaar, $re_1 = 5,5$ %/jaar, $re_2 = 4,0$ %/jaar, RVP = 10 jaar, dan geldt:
middelrente = 4,38 %/jaar.
Hoe *kórter* de *resterende* RVP-waarde ($RRVP = RVP - \text{opheffen}$): hoe *láger* de middelrente

Grafiek B1. RVP = **10** jaar. CW(Boete) = **16.491** Euro.

U ziet in deze grafiek hoe gering rentemiddeling *tóneemt* en hoe sterk *intern* oversluiten *tóneemt*! Als u de nieuwe RVP *vollédig* vol maakt, dan heeft u een eind-voordeel van 23.509 Euro bij *intern* oversluiten, en een eind-voordeel van 1.800 Euro bij rentemiddeling.

Grafiek B2. RVP = **15** jaar. CW(Boete) = **30.338** Euro.

U ziet in deze grafiek hoe sterk rentemiddeling *áfneemt* en hoe sterk *intern* oversluiten *tóneemt*! Als u de nieuwe RVP *vollédig* vol maakt, dan heeft u een eind-voordeel van 29.662 Euro bij *intern* oversluiten, en een eind-NAdeel van 15.420 Euro bij rentemiddeling.

Grafiek B3. RVP = **20** jaar. CW(Boete) = **41.965** Euro.

U ziet in deze grafiek hoe sterk rentemiddeling *áfneemt* en hoe sterk *intern* oversluiten *tóneemt*! Als u de nieuwe RVP *vollédig* vol maakt, dan heeft u een eind-voordeel van 38.035 Euro bij *intern* oversluiten, en een eind-NAdeel van 31.680 Euro bij rentemiddeling.

Grafiek B4. RVP = **25** jaar. CW(Boete) = **51.728** Euro.

U ziet in deze grafiek hoe sterk rentemiddeling áfneemt en hoe sterk *intern* oversluiten tóneemt! Als u de nieuwe RVP vollédig vol maakt, dan heeft u een eind-voordeel van 48.272 Euro bij *intern* oversluiten, en een eind-NAdeel van 47.100 Euro bij rentemiddeling.

Grafiek B5. RVP = **30** jaar. CW(Boete) = **59.925** Euro.

U ziet in deze grafiek hoe sterk rentemiddeling áfneemt en hoe sterk *intern* oversluiten tóneemt! Als u de nieuwe RVP vollédig vol maakt, dan heeft u een eind-voordeel van 60.075 Euro bij *intern* oversluiten, en een eind-NAdeel van 61.920 Euro bij rentemiddeling.

Grafiek B6.

U ziet in deze grafiek hoe sterk rentemiddeling áfneemt en hoe sterk *intern* oversluiten tóneemt (beide exáct *parabolische* veranderingen: $R_c = 1$).

Voor RVP = **20** jaar geldt ten aanzien van de bruto-BESPARING:

- 1) Rentemiddeling: BB1 = - 31.680 Euro (**negatief !**),
- 2) *intern* OVERSLUITEN: BB2 = + 38.035 Euro (**positief !**).

Als u uw rentevaste periode (RVP) gehéél vol maakt, dan is *intern* OVERSLUITEN (sterk *positief*) vér uit *superieur* boven RENTEMIDDELING (sterk *negatief*)!

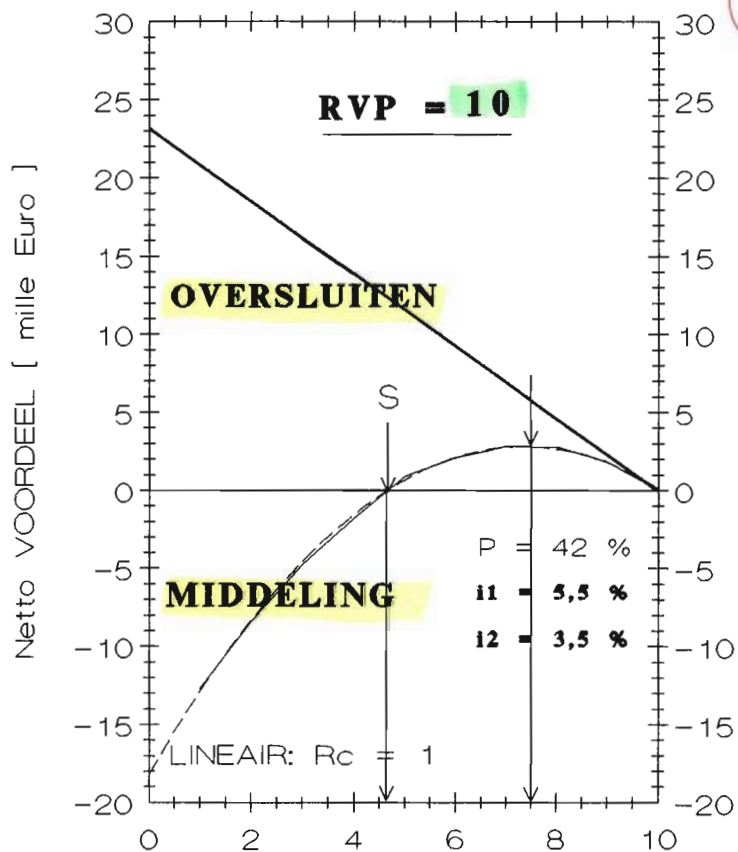
\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

Beseft u dat dit artikel mij ruim **15 uur** intensief werken heeft gekost (exclusief schrijven én exclusief mijn eigen grafieken én exclusief mijn veelal gróte UNIEKE eigen hypotheek-programma's)?!

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

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
MIDDELING vs. OVERSLUITEN

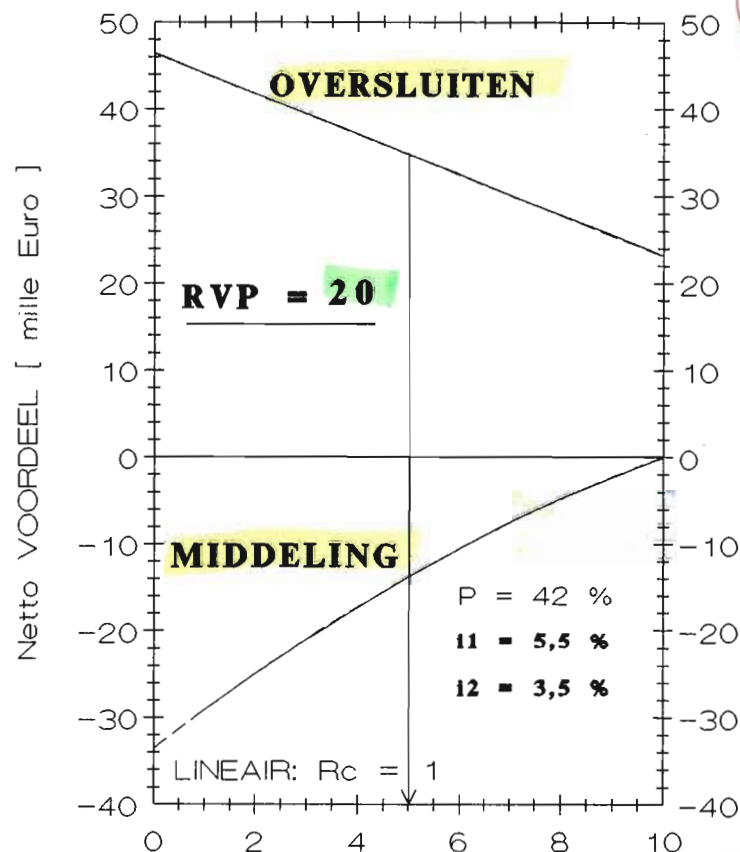
M1



N = OPHEFFEN [jaar]
 H = 200.000 Euro, m = 30 jaar
 p = 10 % = boetevrij

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
MIDDELING vs. OVERSLUITEN

M2

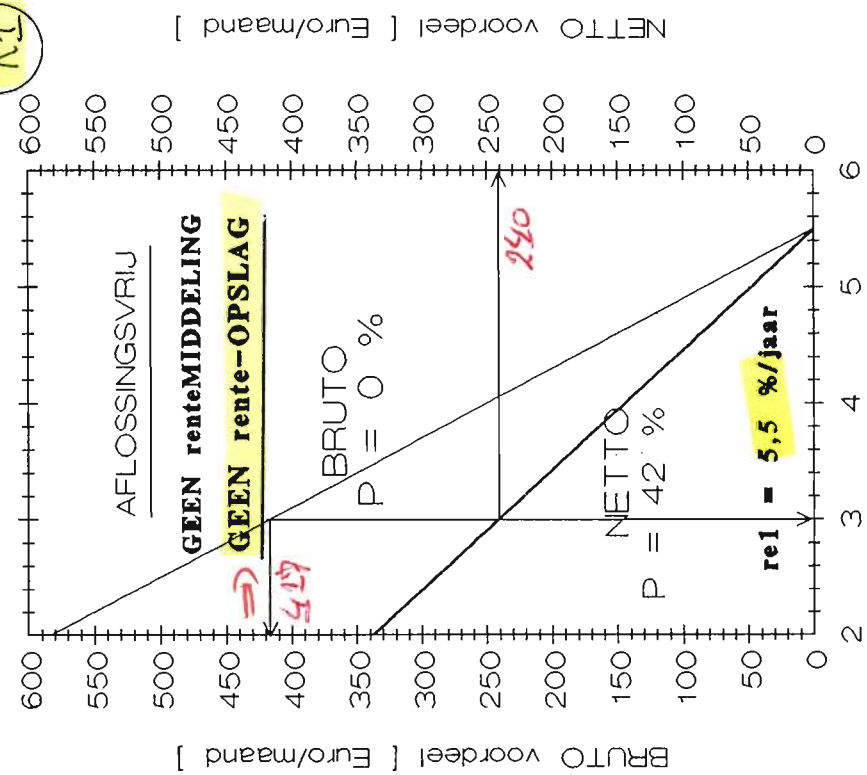


N = OPHEFFEN [jaar]
 H = 200.000 Euro, m = 30 jaar
 p = 10 % = boetevrij

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

R₁

Rente-reductie



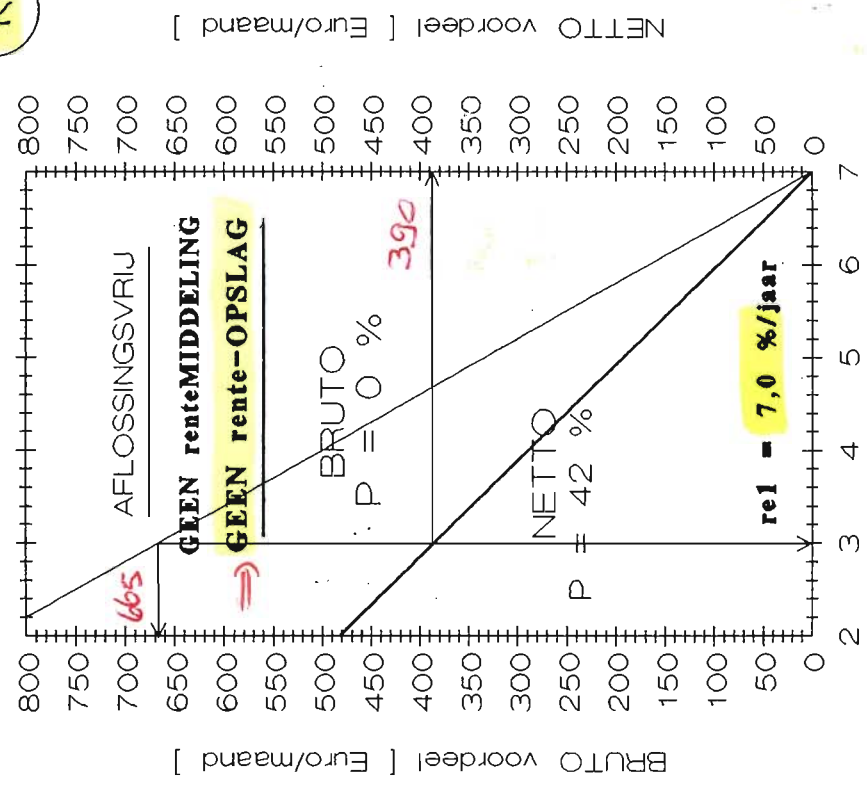
re2 = DAG-rente [%/jaar]

CONTRACT-rente = $re1 = 5,5 \%$ /jaar
H = 200.000 Euro

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

R₂

Rente-reductie

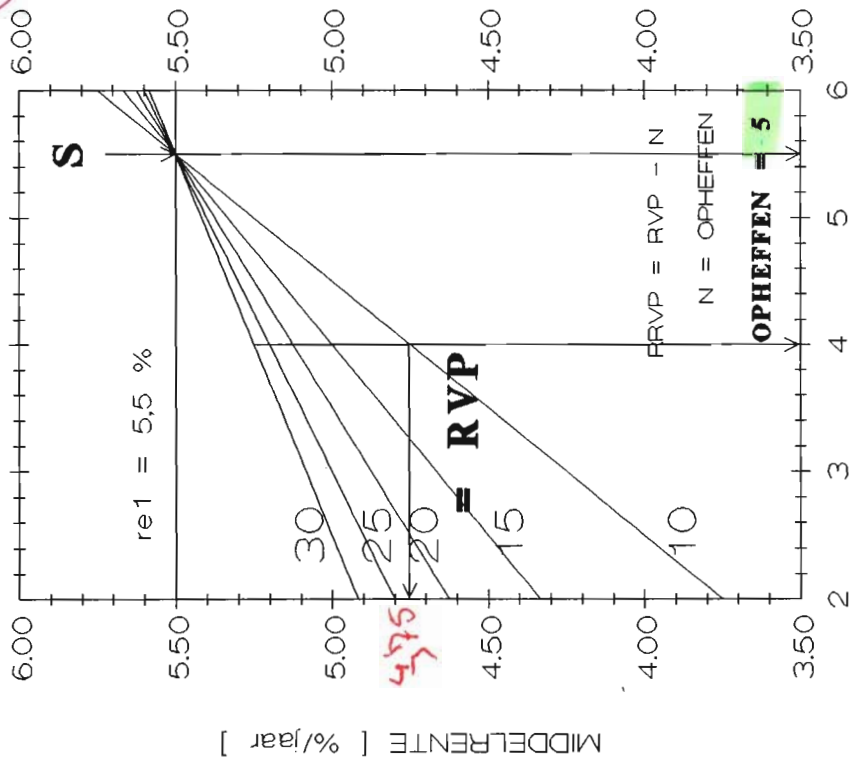


re2 = DAG-rente [%/jaar]

CONTRACT-rente = $re1 = 7,0 \%$ /jaar
H = 200.000 Euro

Rentemiddeling

R3

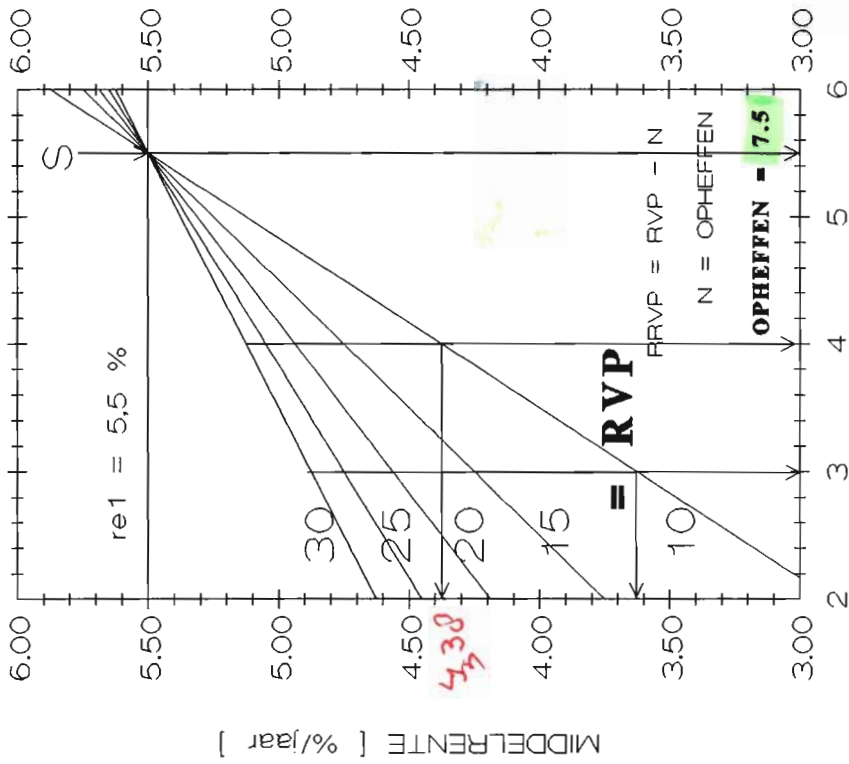


re2 = DAG-rente [%/jaar]

CONTRACT-rente = re1 = 5.5 %/jaar

Rentemiddeling

R4



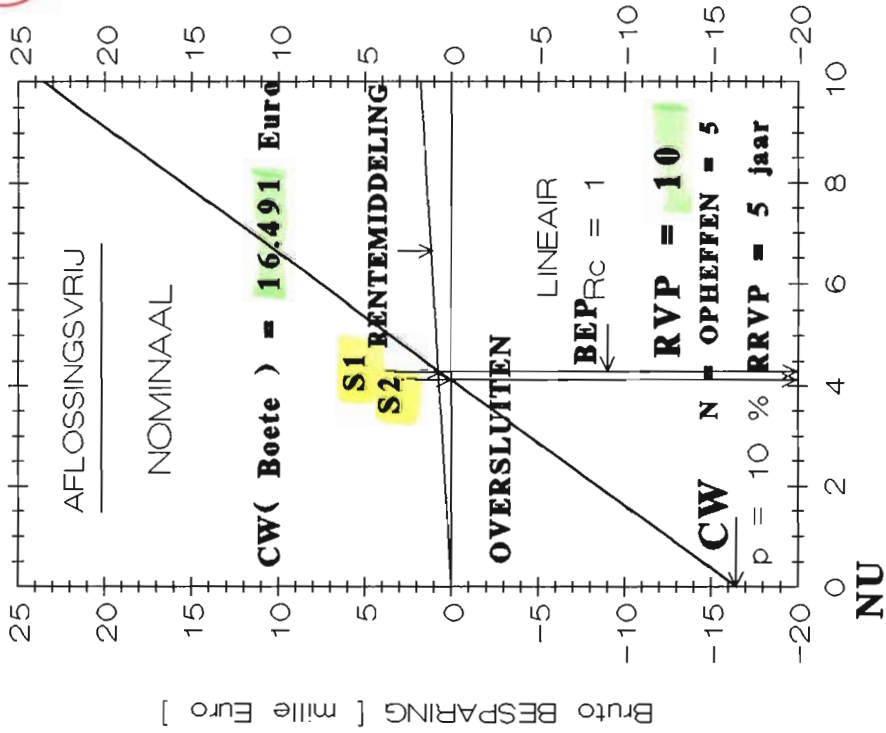
re2 = DAG-rente [%/jaar]

CONTRACT-rente = re1 = 5.5 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

Rentemiddeling + OVERSLUITEN

B1



Tijd [jaar]

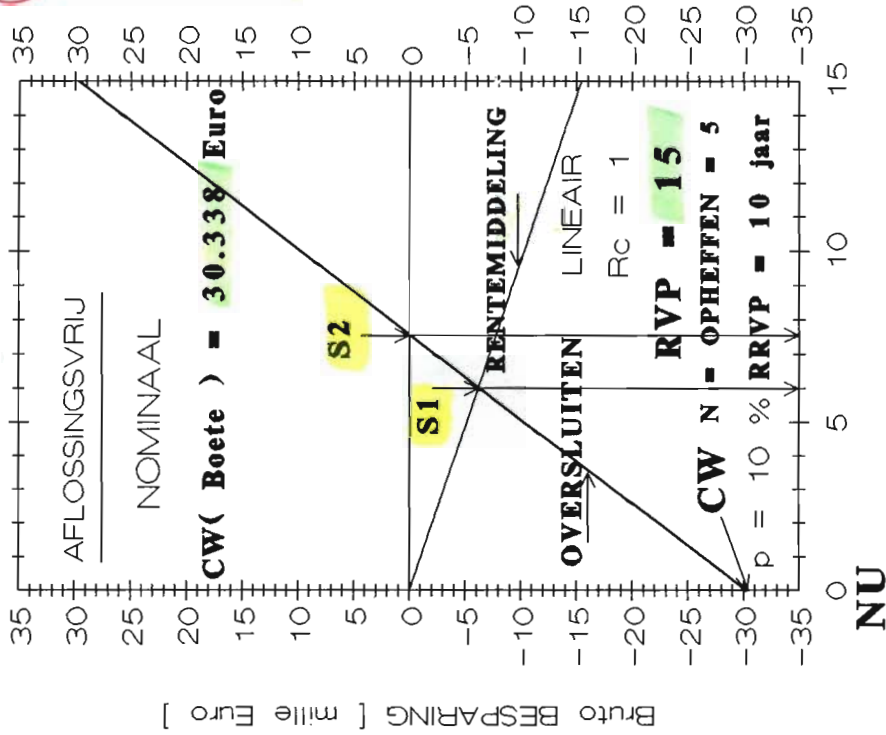
H = 200.000 Euro

CONTRACT-rente = $re1 = 5.5\%$, DAG-rente = $re2 = 3.5\%$

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

Rentemiddeling + OVERSLUITEN

B2



Tijd [jaar]

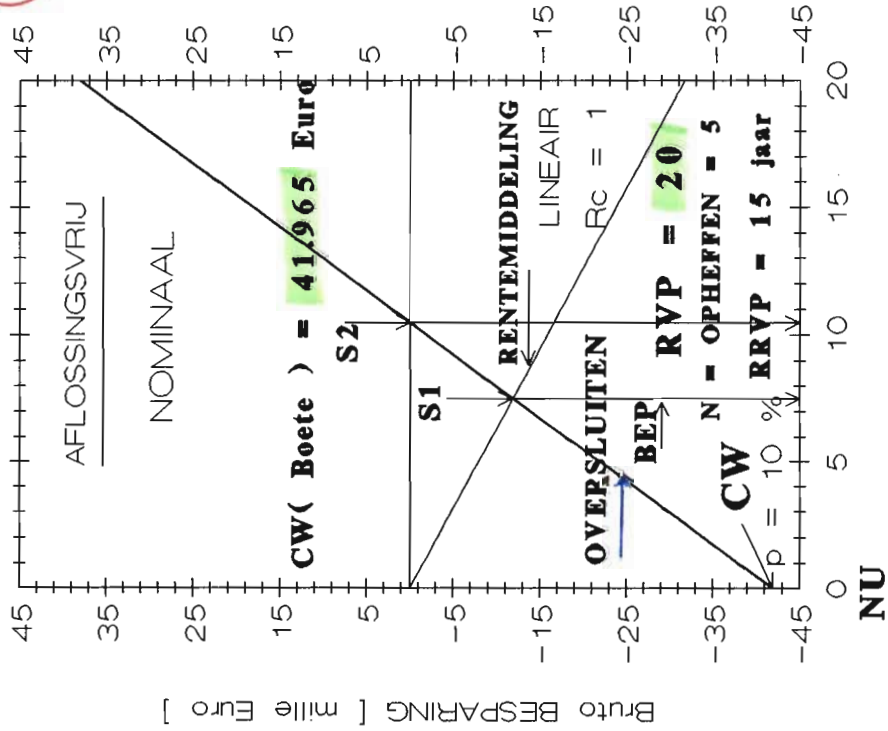
H = 200.000 Euro

CONTRACT-rente = $re1 = 5.5\%$, DAG-rente = $re2 = 3.5\%$

Realisatie img. P.M.J. OTTEN

Rentemiddeling + OVERSLUITEN

B3



Tijd [jaar]

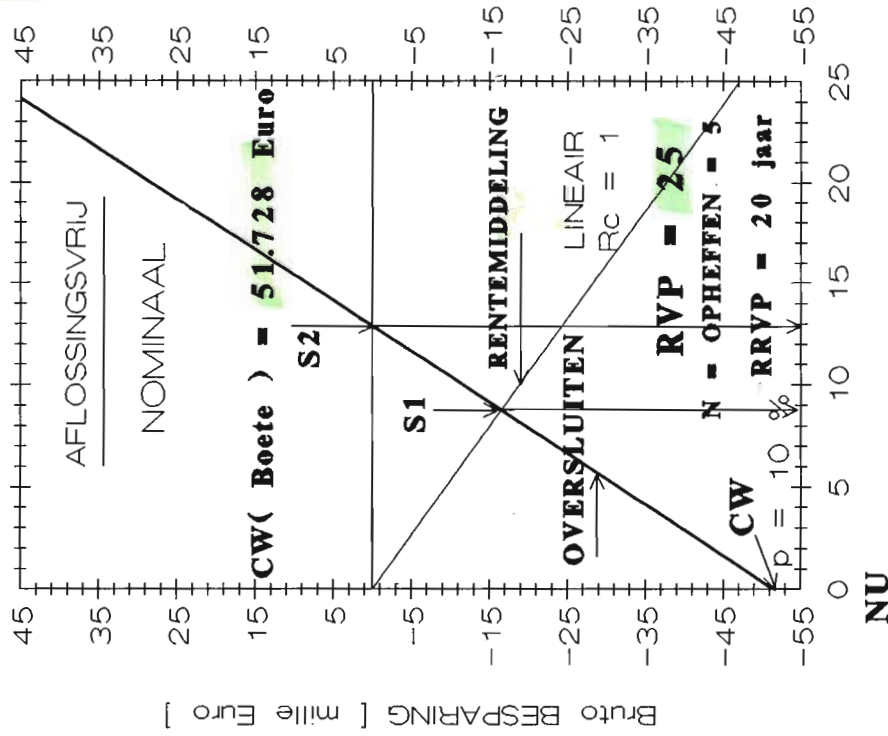
H = 200.000 Euro

CONTRACT-rente = $re_1 = 5.5 \%$, DAG-rente = $re_2 = 3.5 \%$

Realisatie img. P.M.J. OTTEN

Rentemiddeling + OVERSLUITEN

B4



Tijd [jaar]

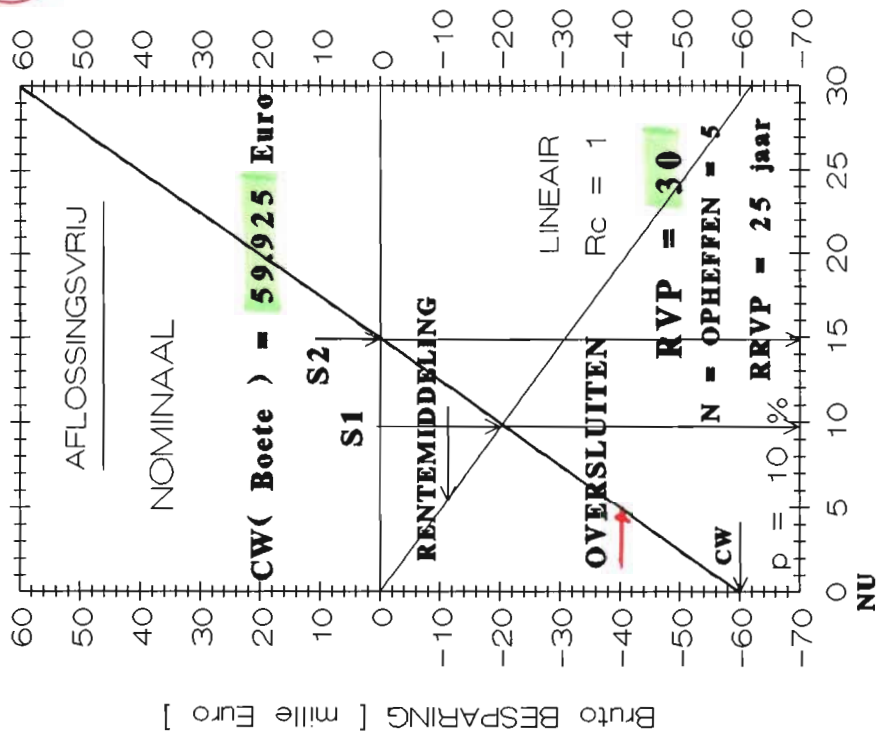
H = 200.000 Euro

CONTRACT-rente = $re_1 = 5.5 \%$, DAG-rente = $re_2 = 3.5 \%$

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

Rentemiddeling + OVERSLUITEN

(35)



Tijd [jaar]

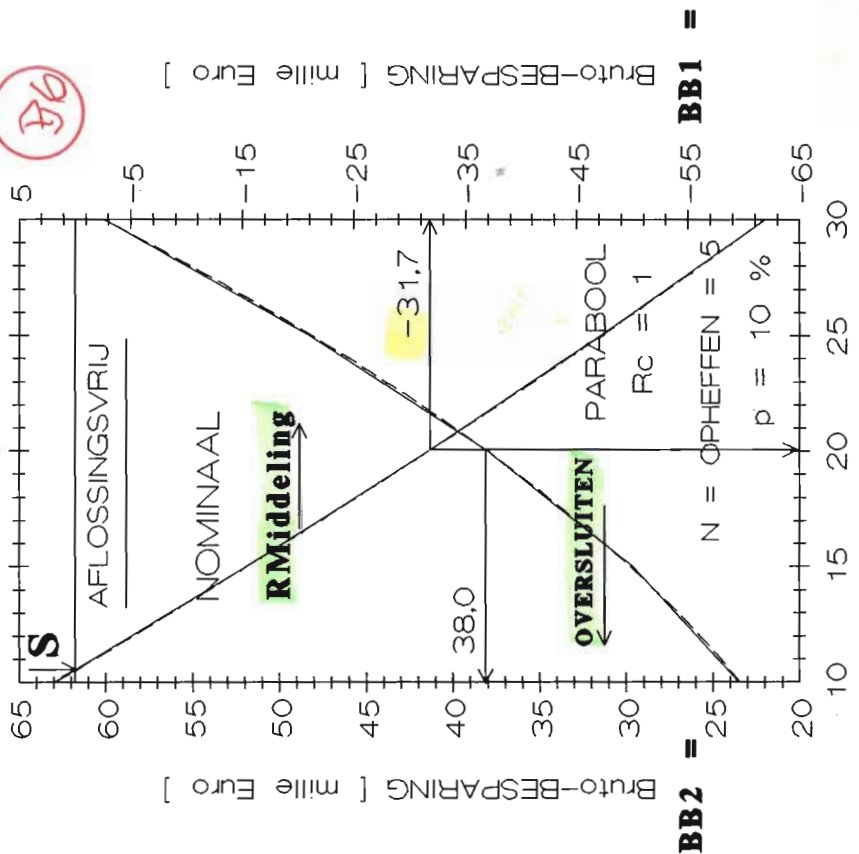
H = 200.000 Euro

CONTRACT-rente = $re_1 = 5,5\%$, DAG-rente = $re_2 = 3,5\%$

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

Rentemiddeling + OVERSLUITEN

(36)



RVP = Rentevast-periode [jaar]

H = 200.000 Euro

CONTRACT-rente = $re_1 = 5,5\%$, DAG-rente = $re_2 = 3,5\%$