

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

Weert, 14 september 2016

Titel: Hypotheek (intern) OVERSLUITEN financieel aantrekkelijk?!

- Sub-titel: 1) De rentevaste periode van uw hypotheek loopt binnenkort af,
hoe nu te handelen?
2) Weet uw hypotheek-adviseur écht alles over voordelig oversluiten?

INLEIDING.

Bij (intern) *oversluiten* van uw hypotheek sluit u een geheel *nieuwe* hypotheek af, waarmee u de oude hypotheek geheel aflost.

Kiest u voor een nieuwe *lángere* looptijd, dan kunt u *per saldo* (veel) **duurder** uit zijn!

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

Oversluiten naar een nieuwe hypotheek-verstrekker kan wél interessant zijn als:

- 1) de huidige hypotheek-rentevoet (veel) *lágere* is dan uw contract-rentevoet,
- 2) u *verwacht* (dit is een prognose, dus onzekerheid!) dat de hypotheek-rentevoet binnenkort (*flink*) zal gaan stijgen?!
- 3) uw huidige hypotheek-verstrekker u een rente-korting (zogenaamde **instap-rente**) heeft gegeven. Deze rente-korting *vervalt* voor uw volgende rentevaste periode.
Bij oversluiten naar een nieuwe hypotheek-verstrekker kunt u deze instap-rente (*waarschijnlijk*) opnieuw verwerven!
- 4) als u bétere voorwaarden bij een *ándere* hypotheek-verstrekker kunt krijgen.

Voortijdig oversluiten kán financieel aantrekkelijk zijn. U bent immers niet verplicht om uw volledige RVP uit te zitten. Bij een (*sterk*) stijgende hypotheekrente-markt kan men -- door voortijdig over te sluiten --, ongewenste hypotheekrente-stijgingen en/of rentefrustraties voorkomen!

Hypotheek-verstrekkers informeren u slechts 1 à 2 maanden vóór het einde van de huidige afloop van uw RVP, met een nieuw hypotheekrente-voorstel. Deze informatie-termijn is (vaak) véél te kort om een goede beslissing in de praktijk te brengen!

Verdiep u daarom *grondig* in de véle mogelijkheden.

Verstandig om uw hypotheek snél over te sluiten?

Het antwoord is ja, mits u kunt *voorzien* (prognose!) dat de hypotheek-rentevoeten de komende tijd (*fors*) omhóóg gaan! Door nú uw hypotheek-contract open te breken, en een (veel) *lágere* hypotheek-rentevoet aan te gaan, kunt u een periode van *hógere* hypotheek-rentevoeten tijdig overbruggen. U sluit dan een nieuwe hypothecaire lening af tegen een (veel) *gunstiger* hypotheek-rentevoet, om uw oude hypotheek daarmee af te

betalen. De bijkomende kosten (advies- én bemiddelingskosten, taxatie-kosten, notaris-kosten over de *hypotheek*-akte), vormen echter een zéér groot financieel obstakel!

Voorwaarden in uw hypotheek-contract.

- 1) BOETE-rente over dezelfde RVP, óf over resterende rentevaste periode,
- 2) jaarlijkse boetevrije percentage (veelal 10 %, soms 15 %, zelden 20 % per jaar),
- 3) BOETE-rente over totale hypotheeksom,
- 4) *minimum* bedrag aan aflossing.

De grootste adder onder het gras is wel: de forse *bruto* BOETE-rente, die u *contant* moet betalen aan uw hypotheek-verstrekker, als u binnen de RVP van uw hypotheek intern gaat oversluiten!

Hoe gróter de *resterende* rente-periode, en hoe gróter het verschil met de huidige rente, hoe hóger de verschuldigde BOETE-rente.

*Het is dus zaak dat u éérst **goede, volledige én vooral objectieve voorlichting** vergaard, vóórdát u uw hypotheek al dan niet (intern) gaat oversluiten!*

Daarbij is het van zéér groot belang dat u uw eigen situatie nauwkeurig én objectief door laat rekenen! Want anders verwerft u géén eerlijk beeld.

Doorhalen wil zeggen: opheffen van de bestaande hypotheek (om allerlei redenen).

Immers na 5 jaar is 20 % van álle hypotheeken doorgehaald. Zie: mijn grafiek **D**.

Na 10 jaar (cq. 15 jaar, 20 jaar) is dit doorhaal-percentages: 42 % (cq. 65 %, 80 %)!

Het is daarom wél zinnig om te kiezen voor een RVP van hóóguut **15** jaar.

Vele hypotheek-adviseurs varen zéér wel bij het verkopen (dus niet: adviseren!) van een hypotheek met lángere RVP. Bij een uitzending van TROSRADAR (februari 2007) bleek dat tussenpersonen een **éxtra provisie van 12.000 Euro** verdienden, als de rentevoet slechts **0,3 %/jaar** hóger werd (door een enige jaren lángere RVP)!

Veel toegepaste **valkuilen** door hypotheek-“adviseurs” bij oversluiten.

- 1) Aanbieden van een nieuwe RVP die (veel) kórter is dan de huidige RVP.

Immers dan is de DAG-rentevoet (veel) láger.

Dat levert (veelal) lágere netto-maandlasten op!

Deze lágere maandlasten *lijken* dan een zeer aantrekkelijk alternatief.

Bij deze handelwijze wordt niet meegerekend: het **risico** van (fors) stijgende hypotheek-rentevoeten (na een kórte stabiele rente-periode)!

- 2) Verlénge van de nieuwe looptijd, naar opnieuw **30** jaar.

De lagere lasten vormen echter een schijn-voordeel.

Immers de klant zit dan lángere vast aan de nieuwe hypotheek, en kan dan in totaal evenveel (of zelfs méér) kwijt zijn dan zónder oversluiten.

Dit betekent dat uw totale lasten onnodig gróter worden!

Mijn devies luidt: “*De leugen smaakt béter dan de waarheid!*”.

- 3) De BOETE-rente én de bijkomende kosten zijn gehéél fiscaal aftrekbaar in het jaar van oversluiten. Daardoor daalt het *belastbare* inkomen fórs, waardoor het mogelijk is

dat u in een lágere belasting-tarief geraakt. Het gevolg hiervan is dat u een lágere fiscale aftrek verwerft!

Hypotheek oversluiten naar een ándere hypotheek-verstrekker.

- 1) Bijkomende kosten (fórse *bruto* BOETE-rente, advies- én bemiddelingskosten, taxatie-kosten, notariële *hypotheek*-akte kosten).
- 2) Als de nieuwe hypotheek opnieuw een looptijd krijgt van de gebruikelijke 30 jaar, dan levert dit beduidend lágere maandlasten op. U dient er zich wél van bewust te zijn, dat uw hypotheek-rente voor **30** jaar (vanaf 1 januari 2001) fiscaal aftrekbaar is. Dit resulteert, na afloop van de 30 jarige periode, in beduidend hógere (nominale) netto-lasten!
- 3) Ongelooflijk lágere rente duidt op een **variabele** hypotheek-rentevoet!
Deze variabele rentevoet kan echter vrij snél wijzigen!
- 4) Sommige hypotheek-verstrekkers *verplichten* u bij hen een (meestal) *dure* bijkomende verzekering en/of koopsom af te sluiten. U wordt dus gepaaid met een lágere rentevoet, doch u krijgt een véél te duur product opgedrongen!
De voorgespiegelde maandlasten zijn (schijnbaar) lágere dan bij de concurrenten.
- 5) Rekenen met het hógste *marginale* inkomsten-belasting percentage (IB = 52 %), in plaats van IB = 42 %. De netto-maandlasten zijn dan *schijnbaar* 23,8 % lágere!
- 6) Rekenen met een lágere WOZ-waarde.
Dit betekent voor u een (schijnbaar) lágere Eigen Woning-forfait (EWF).
Dit resulteert in een hógere fiscale hypotheekrente-aftrek: dus hógere belasting-voordeel, ofwel lágere netto-maandlasten!

Bij tussentijds oversluiten zal uw hypotheek-verstrekker u een BOETE-rente opleggen. Deze BOETE-rente is een *compensatie* voor het feit dat u een hógere hypotheek-rentevoet contractueel dient te betalen, voor de resterende RVP.
Nu wilt u dit contract verbreken, omdat u een goedkoper hypotheekrentevoet-aanbod krijgt.

Uw hypotheek-verstrekker zal deze rente (met hógere rentevoet) opnieuw moeten gaan uitlenen aan iemand anders, tegen een lágere rentevoet. Uw hypotheek-verstrekker lijdt daarbij een financieel verlies.

Daarom moet u deze *bruto* BOETE-rente betalen aan uw hypotheek-verstrekker.

De hoogte van deze (bruto) BOETE-rente is afhankelijk van:

- 1) de huidige actuele hypotheek-rentevoet (REFERENTIE = DAG-rentevoet),
- 2) het *verschil* tussen uw huidige contractueel overeengekomen rentevoet en de huidige lágere nieuwe rentevoet,
- 3) de *resterende* rentevaste periode,
- 4) het *boetevrije* percentage (vaak 10 %, soms 15%, zelden 20 %),

Deze (bruto) BOETE-rente én de bijkomende kosten zijn overigens gehéél fiscaal aftrekbaar in het jaar dat deze kosten werden gemaakt!

*Uw persoonlijke voorkeur én persoonlijke situatie
bepalen of het al dan niet aantrekkelijk is om over te sluiten.*

Als u besluit om tóch over te sluiten, kan het *structureel* verlágen van de maandlasten toch een zinvolle strategie zijn! U heeft dan als zéér groot nadeel: de fórse fiscaal aftrekbare bijkomende kosten...

Bedenk daarbij dat oversluiten naar een ándere hypotheek-verstrekker u tévens een (beduidend) hógere Overlijdensrisico-verzekering (ORV) moet afsluiten. Zeker bij een geringere gezondheid (en/of roken!), zal deze ORV (fors) hóger zijn!

Oversluiten naar een ándere hypotheek-verstrekker (indien de voorgestelde hypotheek-rentevoet hóger is dan de huidige hypotheek-rentevoet) kan vrijwel altijd **boetevrij!**

De *totale* maandlasten kunnen bij oversluiten (vaak) stérk dalen, door tussentijds dure financieringen en/of persoonlijke leningen (vaak met hóge rentevoeten!) af te lossen!

Oversluiten betekent dat u aanzienlijk lágere maandlasten verwerft. Dat kan zijn:

1) zónder BOETE-rente (aan het eind van uw RVP).

Ruim drie *maanden* vóór het aflopen van uw RVP, bij méérdere hypotheek-verstrekkers een offerte voor een nieuwe hypotheek aanvragen.

Ook bij verkoop van uw huidige woning hoeft u (meestal) géén BOETE-rente te betalen! Vandaar dat er zovéél koopwoningen in de verkoop staan...

2) mét BOETE-rente.

Ingeval dat u tussentijds uw lopende hypotheek-contract *schriftelijk* opzegt.

Bij deze situatie moet u rekening houden met fórse bijkomende kosten: fórse *bruto* BOETE-rente, advies- én bemiddelingskosten, taxatiekosten en notariële *hypotheek*-akte kosten.

De taxatiekosten kunt u (meestal) ontwijken door een *kopie* van de *recente* WOZ-waarde bij de nieuwe hypotheek-verstrekker in te leveren!

Redenen voor het (intern) oversluiten van een hypotheek.

1) wens tot (fór) lagere (netto) maandlasten.

Contractueel gebonden aan een (veel) te hóge CONTRACT hypotheek-rentevoet (ten opzichte van de *huidige* DAG hypotheek-rentevoet),

2) achteraf blijkt u niet de juiste hypotheek-**vorm(en)** gekozen te hebben.

U bent verkeerd “geadviseerd”, en u wilt graag een ándere hypotheek-vorm, die beter aansluit bij uw huidige persoonlijke financiële mogelijkheden.

- 3) de persoonlijke omstandigheden en/of gezins-situatie is (drastisch) veranderd.
U wenst uw hypotheek hieraan aan te passen,
- 4) als de *huidige* DAG hypotheek-rentevoet erg laag is geworden (ten opzichte van de contract-rentevoet van uw hypotheek) én uw RVP bijna is afgelopen, kán het verstandig zijn om alvast over te sluiten! U bent dan zeker van lágere rentelasten voor de nieuwe RVP van uw nieuwe hypotheek,
- 5) uw nieuwe hypotheek-verstrekker biedt u bétere hypotheek-voorwaarden dan de huidige.
- 6) u wenst uw hypotheek-bedrag te verhógen bij oversluiten
(bijvoorbeeld voor een verbouwing, cq. een *dúre consumptieve* lening af te lossen!).

Uw hypotheek (intern) oversluiten is lang *niet* altijd de éérste circa 4 jaren voordelig!
Zeker als u een *fórsa* (bruto) BOETE-rente moet betalen aan uw huidige geldverstrekker (door vervroegde *algehele* aflossing), omdat u uw hypotheek-contract verbreekt!
Uw huidige hypotheek oversluiten kan wél zorgen voor lágere (netto) maandlasten.

Het (intern) oversluiten van uw hypotheek kán interessant zijn als:

- 1) de huidige DAG hypotheek-rentevoet lág is, en u verwacht (*prognose!*) dat de DAG hypotheek-rentevoet weer gaat stijgen,
- 2) de huidige DAG hypotheek-rentevoet beduidend láger is dan de CONTRACT rentevoet waartegen u uw huidige hypotheek heeft afgesloten,
- 3) u bij uw huidige hypotheek-verstrekker een rente-korting (zogenaamde *instap*-rentevoet) heeft gekregen.
Deze rentevoet-korting *vervalt* zodra uw volgende rentevaste periode ingaat.
Bij oversluiten bij een *ándere* geldverstrekker kunt u opnieuw een rentevoet-korting bedingen,
- 4) de eigen hypotheek nog een lánge RVP kent, tegen een (beduidend) hógere rentevoet dan de huidige DAG hypotheek-rentevoet.
==> Let echter op de *éxtra* hoge (bruto) BOETE-rente!

Geld-verstrekkers leggen u een (veelal *fórsa*) BOETE-rente op, als u *voortijdig* uw hypotheek-contract met hen verbreekt (ingeval van een lágere hypotheek-rentevoet).

Bij gedeeltelijke óf *algehele* aflossing van uw hypotheek, moet u (meestal) een (*fórsa*) bruto BOETE-rente betalen.

Als u uw eigen woning niet verkoopt, dan moet u in dat geval een BOETE-rente betalen.
De navolgende situaties impliceren het betalen van een (*fórsa*) bruto BOETE-rente.

BOETE-rente ingeval de eigen woning NIET wordt verkocht.

Boete-rente ingeval van *vrijwillige* (gedeeltelijke) aflossing, op basis van:

- 1) hógere naar lágere rentevoet **oversluiten** (!),
- 2) echtscheiding (waarbij de hypotheek-*gever* in de woning blijft wonen),
- 3) (*fors*) lot uit een loterij,

- 4) erfenis,
- 5) schenking(en) van (schoon-) ouders,
- 6) lening van (schoon-) ouders aan kind (om de hypotheek (deels) af te lossen).
- 7) toepassen van de **Wet Hillen** (algeheel aflossen van een vrij *kleine* hypotheek).

Opmerkingen:

- 1) Meestal GEEN boeterente bij VERKOOP van de woning!
- 2) Fórs boeterente bij vervroegd *algeheel* aflossen (zie: mijn grafiek D: *gemiddelde doorhaal-tijd = 11 jaar = opheffen van de bestaande hypotheek*)!
- 3) GEEN boeterente bij *algeheel* verlies van de eigen woning (door brand , explosie, etc.).
- 4) Over het **boetevrije** gedeelte (jaarlijks: vaak 10 %, soms 15%, zelden 20 %), van de *oorspronkelijke* hoofdsom): géén boeterente verschuldigd!

LET OP: fiscale beperkingen:

- 1) BOETE-rente én bijkomende kosten zijn volledig én éénmalig fiscaal aftrekbaar in het jaar dat deze zijn betaald! Mits: deze kosten betrekking hebben op een hypotheekschuld waarmee de eigen woning (mits: hoofd-verblijf) is aangekocht.
- 2) Veel mensen financieren deze BOETE-rente én de bijkomende kosten mee, op “advies” van hun hypotheek-adviseur.
Doch de over dit hógere hypotheekbedrag verschuldigde rente is NIET fiscaal aftrekbaar!
Immers hypotheekrente is alléén fiscaal aftrekbaar, als deze rente betrekking heeft op de **aankoop, verbetering of onderhoud** van de eigen woning die hoofd-verblijf is!
Dus *meegefinancierde* bijkomende kosten vallen NIET onder deze fiscale bepalingen....

CONTANTE Waarde = **huidige** waarde (ná jaarlijkse correcties voor de geld-ontwaarding).

BOETE-rente berekening (met betrekking tot de Contante Waarde).

- 1) **klant-vriendelijke** methode:
rentevoet-aanbod voor *dezelfde* rente-looptijd (= oorspronkelijke RVP):
langere RVP ==> hógere rentevoet ==> lágere boete: *voordelig* voor u als klant,
- 2) **klant-onvriendelijke** methode:
rentevoet-aanbod op basis van de **resterende** rente-looptijd:
kórte RVP ==> (beduidend) lágere rentevoet ==> fors hógere boete-rente:
nadelig voor u als klant.
Deze onvoordelige methode wordt door de meeste financiers meestal toegepast (zie: Hypothekengids Vereniging Eigen Huis = V.E.H. 2003: pagina 74).
- 3) Er zijn banken die het boetevrije bestanddeel (vaak 10 %, soms 15%, zelden 20 %) van de *oorspronkelijke* hoofdsom) buiten beschouwing laten, indien u bij *dezelfde* bank blijft, bij oversluiten! Daardoor wordt het rente-verschil over een hógere bedrag berekend, waardoor de BOETE-rente fors hógere wordt!
Alleen als u uw hypotheek onderbrengt bij een ándere bank (= *algeheel* aflossen), dan wordt het boetevrije deel door de eigen bank wél verrekend!

Oversluiten van een SPAAR-hypotheek.

Bij de SPAAR-hypotheek neemt de spaar-premie (die *niet* fiscaal aftrekbaar is!) zéér sterk tóe met áfnemende hypotheek-rentevoet. Weliswaar is dan de netto-rente fòrs lager, doch dit wordt grotendeels *overgecompenseerd* door de fòrs gestegen spaar-premie!

De maandlast van een SPAAR-hypotheek bestaat uit 3 componenten:

- 1) de hypotheekrente,
- 2) de spaar-premie (voor het opbouwen van kapitaal in een spaar-polis),
- 3) de *verplichte* ORV-premie (uitkering van het *verzekerde* bedrag bij overlijden).

Voor de spaar-premie wordt eenzelfde rente-percentages toegepast als voor de hypotheek! Bij stijgende hypotheek-rentevoet zal de rentevergoeding over het spaar-gedeelte eveneens omhóóg gaan, met als gevolg dat de spaar-premie omláág moet! Dit effect wordt stérker naarmate er méér kapitaal in de spaar-polis is opgebouwd. Dus voorál in de *tweede* helft van de looptijd van de hypotheek. Dit effect noemt men: de **rente-dempende werking** van de SPAAR-hypotheek.

De SPAAR-hypotheek levert alleen maar een **fòrs nadeel** op, bij *oversluiten* van hoge naar lage rentevoet! Weliswaar betaalt u *fòrs minder rente*, doch de spaar-premie neemt fors tóe, naarmate de rentevoet láger wordt! Zie mijn grafieken **R1 én R2**.

Echter, de *terug-verdientijd* duurt lángter dan uw RVP: u lijdt dus een financieel **verlies!** Naast het feit dat u **extreem véél éxtra rente** betaalt (ca. **60 à 80 %** éxtra, ten opzichte van de Annuïteit-hypotheek!), kunt u *niets* ondernemen om verlost te worden van een (veel) te hóge rentevoet!

*Niettemin kent oversluiten naar een lágere rentevoet toch één lichtpunt: de zekerheid dat uw hypotheek-rentevoet voor lángere tijd is vergrendeld, op een (*relatief*) láág rentevoet-niveau!*

Boetevrij aflossen (bij de méeste geldverstrekkers) 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.

*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 op het lopende jaar)!*

Het is raadzaam om ruim 3 maanden vóór het aflopen van uw RVP schriftelijk de beëindiging van uw hypotheek-contract kenbaar te maken bij uw huidige hypotheek-verstrekker. In deze ruime periode kunt u tijdig:

- 1) de rente-aanbiedingen op internet vergelijken en volgen,
- 2) de *verschillen* in de voorwaarden bestuderen!

*Bedenk dat bij een zogenaamde **Budget-hypotheek** het kán vóórkomen dat u bij **verkoop** tóch een forse bruto BOETE-rente moet betalen! In ruil voor (iets) lágere maandlasten (door middel van een geringe rentevoet-korting), kan men uiteindelijk tóch duurder uit zijn.... Bestaande klanten krijgen váák een minder goed rentevoetaanbod dan nieuwe klanten. Als u het met het rentevoet-aanbod niet eens bent, dan kunt u overwegen om een ándere hypotheek-verstrekker te verkiezen (uiteraard met hóge bijkomende kosten!).*

Oversluiten biedt u het voordeel van (veel) lágere rente-lasten, dus (veel) lágere (netto-) maandlasten!

Zoals iedere medaille twéé keerzijden bezit, heeft oversluiten (bij dezelfde geldverstrekker) twee forse **nadelen**, te weten:

- 1) u moet (meestal) een forse *bruto* BOETE-rente betalen aan uw geldverstrekker (u pleegt immers contract-breuk!),
- 2) de door u reeds betaalde rente, plús de BOETE-rente, plús de nog te betalen rente, is per saldo (vaak) hóger dan de *totale* rente, indien u *niet* oversluit!

Waarschuwing.

Hoewel het oversluiten van een hypotheek financieel gunstig kán zijn, moet altijd vóóraf berekend worden of de financiële voordelen opwegen tegen de bijkomende (forse) *kosten!*

Deze bijkomende kosten zijn:

- 1) (eventuele) forse *BOETE-rente* voor het vervroegd *algeheel* aflossen van de huidige hypotheek,
- 2) **advies- én bemiddelingskosten** van de nieuwe hypotheek,
- 3) *taxatiekosten* (veelal 0,22 % van de *executie*-waarde, inclusief 21 %BTW) van de betreffende woning,
- 4) *notariële hypotheek*-akte kosten (sterk afhankelijk van het notaris- kantoor).

Rentemiddeling.

Bij rentemiddeling kunt u zónder **BOETE-rente én bijkomende kosten** gebruik maken van een lágere hypotheekrentevoet! Doorgaans kent rentemiddeling alléén administratie én **advies- en administratie-kosten**.

Daarbij wordt het rentepercentage van de *resterende* rentevaste periode rekenkundig *gemiddeld* met de lágere DAG-rentevoet van uw nieuwe RVP2.

Rekenvoorbeeld.

Re1 = 5,5 %/jaar = huidige rentevoet,

Re2 = 3,5 %/jaar = Referentie = DAG-rentevoet (RVP2 = 10 jaar).

Ingaande het 6^e jaar rentemiddelen, dus *nóg maximaal* 4 jaar 5,5 %/jaar betalen.

Middel-rentevoet = $(5,5 * (10 - 6) + 3,5 * (10 - (10 - 6))) / 10 = 4,30 \text{ %/jaar.}$

Dus een rentevoet-verlaging van: $5,5 - 4,3 = 1,2 \text{ %/jaar}$ (verlaging = 21,82 %).

Voor een **Aflossingsvrije** hypotheek van $H = 200.000$ Euro, een *bruto* verlaging van:
 $200.000 * (5,5 - 4,3) / 1200 = 200,00$ Euro/maand.

Helaas is rentemiddeling bij lange na niet bij alle hypotheekverstrekkers mogelijk.

Zie daarvoor uw hypotheek**voorwaarden** (de “kleine lettertjes”)!

Vaak moet u administratie-kosten betalen (veelal 100 à 250 Euro). Deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar. Ook zijn er hypotheekverstrekkers die rentemiddeling alléén toestaan als u uw hypotheek met een zeker bedrag (10.000 à 15.000 Euro) verhoogd!

CW(BOETE-rente) = CONTANTE Waarde van de BOETE-rente = te betalen *bruto* bedrag.

De CW(BOETE-rente) neemt stérk toe:

1) met tónemende RVP (zuiver *parabolisch*): zie mijn grafieken **C2 en C3,**

2) met tónemend rentevoet-verschil

(= CONTRACT-rentevoet *minus* DAG-rentevoet).

Formule voor de *nominale* BOETE-rente:

$$BR = H * (100 - p) / 100 * (re1 - re2) / 100 * (RVP - N)$$

BR = nominale *bruto* BOETE-rente [Euro],

H = oorspronkelijke hypotheekbedrag [Euro],

p = *boetevrije* percentage [%] (vaak 10 %, soms 15%, zelden 20 %),

re1 = CONTRACT-rente [%/jaar],

re2 = referentie = DAG-rente [%/jaar],

RVP = rentevaste periode [jaar]

N = *verstreken* rente-periode [jaar].

Reken-voorbeeld:

H = 200.000 Euro, p = 10 %, re1 = 5,5 %/jaar, re2 = 3,5 %/jaar,

RVP = 10 jaar, N = 5 jaar.

Bruto BOETE-rente = $200.000 * (100 - 10) / 100 * (5,5 - 3,5) / 100 * (10 - 5) =$
 $= 18.000$ Euro (**nominaal** !).

Ook in dit bijzondere artikel maak ik ruimschoots gebruik van *grafieken!*

Het doel van grafieken is:

- 1) trend-vorming(en) is (zijn) overzichtelijk waarneembaar,
- 2) snel én eenvoudig *tussen*-gelegen waarden verwerven,
- 3) géén kennis vereist van het onderhavige *wiskundige* model,
- 4) géén specifiek computer-programma nodig,
- 5) géén uitgebreide specifieke tabellen nodig,
- 6) iedere grafiek maakt het aflezen van tenminste 320 tot zelfs 640 *tussen*-waarden (per grafiek: 8 parameter-curven) mogelijk!

Grafieken C4 t/m. C6.

Hoofdsom (H) = 200.000 Euro.

$i_1 = 5,5\%$ /jaar, $i_2 = 3,5\%$ /jaar.

j = reken-rentevoet = DAG-rentevoet (= i_2).

$p = 10\%$ = boetevrije percentage (van de *oorspronkelijke* hoofdsom).

N = opheffen = 5 jaar.

Bij **doorhalen** (géén verkoop van de woning!) van de huidige hypotheek geldt:

- 1) RVP = 10 jaar, CW(Boete) = 16.491 Euro (grafiek C4),
- 2) RVP = 15 jaar, CW(Boete) = 30.338 Euro (grafiek C5),
- 3) RVP = 20 jaar, CW(Boete) = 41.965 Euro (grafiek C6),
- 4) RVP = 25 jaar, CW(Boete) = 51.728 Euro (grafiek C7),
- 5) RVP = 30 jaar, CW(Boete) = 59.925 Euro.

Had u mijn **advies** (RVP: *maximaal 15* jaar, in plaats van 30 jaar) opgevolgd, dan had u *maximaal* $59.925 - 30.338 = 29.587$ Euro (= $97,52\%$) bespaard (per 2 ton hypotheek)! Daarbij is de éxtra rentevoet (ten opzichte van RVP = 10 jaar) al gauw 0,3 á 0,5 %/jaar.

Als hypotheek-**specialist** ben ik géén voorstander van éxtra lange rentevaste perioden (20 jaar of länger)!

Mijn argumenten hieromtrent zijn:

- 1) *gemiddelde doorhaal*-tijd = 11 jaar (zie: mijn grafiek **D**).
(= effectieve werkingsduur van hypotheeken).
Bedenk evenwel dat in 15 jaar (cq. 20 jaar) reeds 65 % (cq. 80 %) van álle hypotheeken is opgeheven!
De *kans* dat u 18 jaar of länger in deze woning blijft wonen, is dus wel héél erg klein....
- 2) (meestal) fórse rentevoet-opslagen naarmate de RVP länger gekozen wordt (= risico-opslag)!
- 3) fórse (parabolische) toename van de *bruto* CW(Boete) bij lange RVP's!

In dit verband *adviseer* ik altijd een RVP van 10 jaar (*maximaal 15* jaar)!

Als u de hypotheek na **10** jaar doorhaalt, dan heeft u dus bruto extra rente betaald (ingeval RVP = 20 jaar): $200.000 * (0,3 \text{ à } 0,5) / 100 * \mathbf{10} = 6.000 \text{ à } 10.000 \text{ Euro}$ (per H = **200.000** Euro hypotheek)!

REKEN-VOORBEELD.

Aannamen:

- 1) **Aflossingsvrije** hypotheek!
- 2) géén tussentijdse aflossing(en),
- 3) géén looptijd-verlenging(en): immers de *totale* kosten worden hóger.

H = Hoofdsom = **200.000** Euro.

CONTRACT-rentevoet = $i_1 = 5,5 \%$ /jaar; DAG-rentevoet = $i_2 = \mathbf{3,5 \%$ /jaar.

RVP = 10 jaar; *verstreken* periode = N = **5** jaar.

p = *boetevrije* percentage = 10 % van de *oorspronkelijke* hoofdsom.

P = 42 % = fiscale *marginale* hypotheekrente aftrek-percentages.

Bij oversluiten is de belangrijkste vraag: kunt u álle kosten van oversluiten terugverdienen binnen de *resterende* rentevaste periode (**RRVP**)?!

Deze vraag is niet eenvoudig te beantwoorden.

Immers de TVT = terugverdientijd is van *zéven* factoren afhankelijk!

In het navolgende geef ik u één uitgewerkt voorbeeld, uitgaande van een specifieke casus (praktijk-voorbeeld).

>>>>> Oversluiten is alléén verstandig als u er zélf financieel beter van wordt!

Mijn **devies** bij oversluiten is: **“Bezint eer gij begint!”**.

Een oud doch wijs Nederlands gezegde, dat hier zéér sterk van toepassing is!

Hypotheek-advieskosten = 2.500 Euro (veelal tussen circa 2.000 en ca. 3.000 Euro).

Inleveren: kopie WOZ-aanslag, dús geldt: taxatie-kosten = **0** Euro.

Hypotheek-akte (notaris) = circa 750 Euro (notaris-tarief afhankelijk).

TOTAAL = 2.500 + 750 = **3.250** Euro (bruto oversluit-kosten).

V = *netto* maand-voordeel met betrekking tot de rente, ten gevolge van oversluiten.

$V = 200.000 * (5,5 - 3,5) / 1200 * (1 - 42/100) = 193,33 \text{ Euro/maand} = 2.320 \text{ Euro/jaar.}$

$V = 2.320 / (1 - 42/100) = 4.000 \text{ Euro/jaar (BRUTO).}$

$TVT = \text{TOTAAL} * (1 - P/100) / V$ NETTO.

$TVT = 3.250 * (1 - 42/100) / 2.320 = 0,812 \text{ jaar.}$

