

Déze uitzonderlijke situatie treedt op als u oversluit per ( exact ) einde rentevaste periode. Immers dan vervalt uw contract met uw hypotheek-verstrekker, en bent u dus géén ( forse ) BOETE-rente verschuldigd!

Bij een vóórtijdig einde van uw huidige hypotheek, moet u het ontstane financiële nadeel terugverdienen, opdat er sprake is van een financieel voordeel ( na verloop van een aantal jaren ). Daarbij moet u tévens de forse *negatieve* invloed van de actuele **inflatie** meerekenen! Bij een rentevoet-verlágning van 0,5 %/jaar ( Aflossingsvrije hypotheek: H = hoofdsom = 200.000 Euro ) verdient u in de komende RVP = 10 jaar ( *bruto* ) 10.000 Euro terug. Voordeel =  $200.000 * 0,5 / 100 * 10 \text{ jaar} = 10.000 \text{ Euro}$  ( **nominaal**: j = inflatie-percentage = 0 %/jaar ).

Bij een *constant* verondersteld inflatie-percentage van j = 2,0 %/jaar bezit 10.000 Euro ( ultimo het 10<sup>e</sup> jaar ) een **huidige** ( = **reële** ) waarde van:

$10.000 / 1,020^{10} = 10.000 / 1,218994 = 8.203,48 \text{ Euro}$ .

( **macht**-verheffen:  $1,020^{10}$ : vermenigvuldig 1,020 10 maal met zichzelf ).

Bij RVP = 20 jaar geldt: voordeel =  $200.000 * 0,5 / 100 * 20 \text{ jaar} = 20.000 / 1,020^{20} = 20.000 / 1,485947 = 13.459,43 \text{ Euro}$  ( *bruto* ).

Het *gemiddelde* inflatie-percentage in Nederland ( gerekend voor **10**-jarige perioden, vanaf 1982 ) bedroeg: j = **2,3** +/- 0,3 %/jaar ( 2000-2009: j = 2,19 %/jaar ).

Bedenk hierbij dat -- door de voortdurende inflatie --, het algemene prijspeil sinds *ultimo* 2001 ( per *ultimo* 2015 ) met **28,2 %** is gestegen!

In de afgelopen 30 jaar ( 1986-2015 ) zelfs met 79,4 % !

Stel dat voor uw nieuwe hypotheek de rente-verlágning **0,5 %/jaar** bedraagt, bij een voortdurend inflatie-percentage van j = **1,5 %/jaar**.

Het VOORDEEL in RVP = 10 jaar bedraagt dan:

A ) BRUTO ( P = 0 % ):

1 ) nominaal ( j = 0 %/jaar ):

$200.000 * 0,5 / 100 * 10 \text{ jaar} = 10.000 \text{ Euro}$ ,

2 ) **huidige** waarde ( j = 1,5 %/jaar ):

$10.000 / 1,0150^{10} = 10.000 / 1,160541 = 8.616,68 \text{ Euro}$ .

B ) NETTO ( P = 42 % ):

1 ) nominaal ( j = 0 %/jaar ):

$10.000 * ( 1 - 42 / 100 ) = 5.800 \text{ Euro}$ ,

2 ) **huidige** waarde ( j = 1,5 %/jaar ):

$5.800 / 1,0150^{10} = 5.800 / 1,160541 = 4.997,67 \text{ Euro}$ .

Bij RVP = 20 jaar geldt dan:

$2 * 5.800 / 1,0150^{20} = 11.600 / 1,346855 = 8.612,66 \text{ Euro}$ .

Bij het *gemiddelde* inflatie-percentage van: j = 2,30 +/- 0,3 %/jaar geldt ( NETTO ):

1 ) RVP = 10 jaar:  $5.800 / 1,0230^{10} = 5.800 / 1,255325 = 4.620,32 \text{ Euro}$ ,

2 ) RVP = 20 jaar:  $11.600 / 1,0230^{20} = 11.600 / 1,575842 = 7.361,14 \text{ Euro}$ .

Stel nu dat uw netto-NADEEL 10.930 Euro bedraagt ( $j = 1,5\%/jaar$ ).

Uw rente-verlaging bedroeg  $2,0\%/jaar$ .

De *minimale* RVP is dan  $4,7$  jaar. Het duurt dus  $4,7$  jaar voordat u exact het financiële nadeel gecompenseerd heeft!

Als uw nieuwe RVP =  $10$  jaar bedraagt, dan heeft u z er hoge oversluit-kosten gehad, en heeft u er precies  $10 - 4,7 = 5,3$  jaar financieel profijt van.

Hoe länger de gekozen nieuwe RVP ( dus h gere rente-opslag! ) hoe gróter uw uiteindelijke netto-voordeel.

Bedenk daarbij dat hoe gróter de toekomstige **inflatie** is, hoe kleiner uw **reële** netto-WINST zal zijn! Het duurt dan nog länger voordat u uw financiële nadeel heeft terugverdiend.

RS = restant-schuld = **100.000** Euro.      **Aflossingsvrije** hypotheek.

<b>NOMINALE Rente-VOORDEEL bij OVERSLUITEN</b>							
NETTO rente-VOORDEEL    P = 42 % , re1 = 6,0 %/jaar, j = 0 %/jaar.							
RVP = rentevaste periode [ jaar ]							
re2	V	5	10	15	20	25	30
5,9	0,1	290	580	870	1.160	1.450	1.740
5,8	0,2	580	1.160	1.740	2.320	2.900	3.480
5,7	0,3	870	1.740	2.610	3.480	4.350	5.220
5,6	0,4	1.160	2.320	3.480	4.640	5.800	6.960
5,5	0,5	1.450	2.900	4.350	5.800	7.250	8.700

<b>HUIDIGE reële Rente-VOORDEEL bij OVERSLUITEN</b>							
NETTO rente-VOORDEEL    P = 42 % , re1 = 6,0 %/jaar, j = 1,5 %/jaar.							
RVP = rentevaste periode [ jaar ]							
re2	V	5	10	15	20	25	30
5,9	0,1	269	500	696	861	999	1.113
5,8	0,2	538	1.000	1.392	1.723	1.999	2.226
5,7	0,3	808	1.499	2.088	2.584	2.998	3.340
5,6	0,4	1.077	1.999	2.784	3.445	3.997	4.453
5,5	0,5	1.346	2.499	3.479	4.306	4.997	5.566

V = rente-verlaging    (= re1 - re2 ).

Heeft u een restant-schuld van RS = 275.000 Euro ( in plaats van RS = **100.000** Euro ), dan moet u  lle voorgaande berekeningen *vermenigvuldigen* met de factor =  $2,75$  (=  $275 / 100$  ).

Uit deze opsomming kunt u nu uw eigen specifieke financiële situatie z lf doorrekenen!

## Rentemiddeling.

Bij rentemiddeling kunt u **z nder contante betaling van BOETE-rente  n bijkomende kosten** gebruik maken van een l gere hypotheekrentevoet! Doorgaans kent rentemiddeling all en **administratie-kosten** ( 0, 150, 225 of 250 Euro ).

Bovendien worden ( vanaf 1 januari 2013 ) advies-  n bemiddelingskosten in rekening gebracht, ingeval van inroepen van de hulp door een hypotheekadviseur.

Rentemiddeling kan all en als u bij uw *huidige* hypotheekverstrekker blijft.

Rentemiddeling biedt u voor de komende jaren zekerheid over uw toekomstige maandlasten. Het grote voordeel is dat u voorkomt dat u straks geconfronteerd wordt met ( mogelijk ) fórse rentestijgingen!

Sommige geldverstrekkers staan toe dat  ens in de 24 maanden rentemiddeling mag worden toegepast ( afhankelijk van de hypotheek-voorwaarden ).

Bij rentemiddeling wordt het huidige rentepercentage van de *resterende* rentevaste periode rekenkundig *gemiddeld* met de l gere DAG-rentevoet van uw *nieuwe* RVP2.

### Rekenvoorbeeld.

Re1 = 5,5 %/jaar = CONTRACT-rentevoet,

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

Ingaande het 5<sup>e</sup> jaar rentemiddelen, dus n g *maximaal* 5 jaar 5,5 %/jaar betalen..

Middel-rentevoet =  $( 5,5 * ( 10 - 5 ) + 3,5 * ( 10 - ( 10 - 5 ) ) ) / 10 = 4,50$  %/jaar.

Dus een rentevoet-verl ging van:  $5,5 - 3,5 = 2,0$  %/jaar ( verl ging = 36,4 % ).

Voor de komende 10 jaar wordt de nieuwe rentevoet ( 4,50 %/jaar ) vastgezet ( lees: verankeren van de maandlasten )!

Voor een **Aflossingsvrije** hypotheek van H = 200.000 Euro, een *bruto* verlaging van:  $200.000 * ( 5,5 - 3,5 ) / 1200 = 333,33$  Euro/maand ( *netto* = 193,33 Euro/maand ).

### Opmerkingen.

Bedenk ( RVP = 10 jaar ) bij OVERSLUITEN dat u - per oversluit-datum -, de bruto BOETE-rente moet betalen ( bruto = 16.491 Euro, netto = 9.565 Euro, bij P = 42 % ). Immers uw belastingvoordeel over dit BOETE-bedrag krijgt u pas over circa  en jaar...

Indien u dit fórse bedrag niet uit eigen middelen kunt betalen, dan kunt u dit bedrag **meefinancieren** in uw hypotheek. De consequentie hiervan is dat u h gere maandlasten krijgt.



## SAMENVATTING.

- 1 ) Oversluiten levert in ieder geval metéén lagere ( netto ) maandlasten!
- 2 ) Bij oversluiten naar een ándere geldverstrekker én verkoop van de huidige woning vervalt ( meestal ) de BOETE-rente!
- 3 ) Bij ( intern ) oversluiten volgt een fórse BOETE-rente ( volledig fiscaal aftrekbaar ), ten gunste van de huidige geldverstrekker.

>>>>>> **Rente-middeling kost géén *contante* fórse bruto BOETE-rente!**

- 4 ) EXTERN oversluiten brengt kosten mee:  
advies- én bemiddelingskosten, taxatie-kosten, *hypotheek*-akte ( = notaris-kosten ).  
Deze drie kosten zijn overigens volledig fiscaal aftrekbaar.
- 5 ) Hoe gróter de RVP, hoe hóger de BOETE-rente  
( factor 3 à 3,5 keer hóger bij RVP = 30 jaar, ten opzichte van RVP = 10 jaar )!
- 6 ) De slot-WINST is zéér sterk afhankelijk van het rente-verschil  
( CONTRACT-rentevoet *minus* DAG-rentevoet ), van de hoogte van het  
hypotheek-bedrag, het boetevrije percentage én van de *resterende* rentevaste periode!
- 7 ) De hoogte van de Bijkomende Kosten ( BK ) heeft gróte invloed op de hoogte van  
de slot-WINST!

## BIJLAGE.

Er is een grote verscheidenheid in de keuze van de rentevaste periode ( RVP ):

RVP = 1, 2, 3, 5, 6, 7, 10, 12, 15, 20, 25, 30 jaar.

RVP = 0 jaar: variabele rentevoet ( géén RVP-keuze mogelijk! ).

Bovendien is er een zéér groot aantal hypotheekverstrekkers die *variabele* rentevoeten aanbieden. Een publicatie van INDEPENDER ( dd. 29 januari 2009 ) toont een gedetailleerd overzicht met **73** verschillende *variabele* rentevoet-tarieven!

In dit INDEPENDER-overzicht blijkt dat bij *variabele* rente de rentevoet-opslag ( = éxtra winst voor de hypotheekverstrekker! ) varieert tussen 1,0 en **3,9** %/jaar!

Dit betekent voor een hypotheek van 250.000 Euro, dat het **bruto maximale** rente-verschil:  
 $250.000 * ( 3,9 - 1,0 ) / 100 = 7.250$  Euro/jaar = 604,17 Euro/maand bedraagt!

Het is dus zéér de moeite waard om *minimaal* **3** hypotheekoffertes, bij even zovele geldverstrekkers, *tijdig* aan te vragen.

Let daarbij voorál op de voorwaarden ( onder andere ten aanzien van een VASTE rentevoet-opslag bij *variabele* rente, cq. of rente-**middeling** is toegestaan! ).

De internetsite: **NAVIDENT** maakt het mogelijk om **voorwaarden** vergelijkenderwijs te bestuderen!



Grafiek B1 = C4.

Hierin toon ik u: de bruto **BESPARING** ( in mille Euro ) gedurende de RVP = **10** jaar.  
De *bruto* **BOETE**-rente = CW( Boete ) = 16.491 Euro.

Bij **OVERSLUITEN** bestaat ( tot S2 = 4,12 jaar ) een zéér fors **NADEEL!**  
De bruto-**BESPARING** loopt hierbij met 4,0 mille Euro/jaar op...  
**OVERSLUITEN** kent een eind-**BESPARING** van 23,51 mille Euro.

Rentemiddeling kent daarentegen steeds een *positieve* bruto-**BESPARING**.  
Echter een eind-**BESPARING** van slechts 1,8 mille Euro.

Grafiek C5.

Hierin toon ik u: de bruto **BESPARING** ( in mille Euro ) gedurende de RVP = **15** jaar.  
De *bruto* **BOETE**-rente = CW( Boete ) = 30.338 Euro.

Bij **OVERSLUITEN** bestaat ( tot S2 = 7,6 jaar ) een zéér fors **NADEEL!**  
De bruto-**BESPARING** loopt hierbij met 4,0 mille Euro/jaar op...  
**OVERSLUITEN** kent een eind-**BESPARING** van 29,66 mille Euro.

Rentemiddeling kent daarentegen steeds een negatieve bruto-**BESPARING**.  
Echter een negatieve eind-**BESPARING** van -15,42 mille Euro.

Grafiek C6.

Hierin toon ik u: de bruto **BESPARING** ( in mille Euro ) gedurende de RVP = **20** jaar.  
De *bruto* **BOETE**-rente = CW( Boete ) = 41.965 Euro.

Bij **OVERSLUITEN** bestaat ( tot S2 = 10,5 jaar ) een zéér fors **NADEEL!**  
De bruto-**BESPARING** loopt hierbij met 4,0 mille Euro/jaar op...  
**OVERSLUITEN** kent een eind-**BESPARING** van 38,04 mille Euro.

Rentemiddeling kent daarentegen steeds een negatieve bruto-**BESPARING**.  
Echter een negatieve eind-**BESPARING** van -31,68 mille Euro.

Grafiek C7.

Hierin toon ik u: de bruto **BESPARING** ( in mille Euro ) gedurende de RVP = **25** jaar.  
De *bruto* **BOETE**-rente = CW( Boete ) = 51.728 Euro.

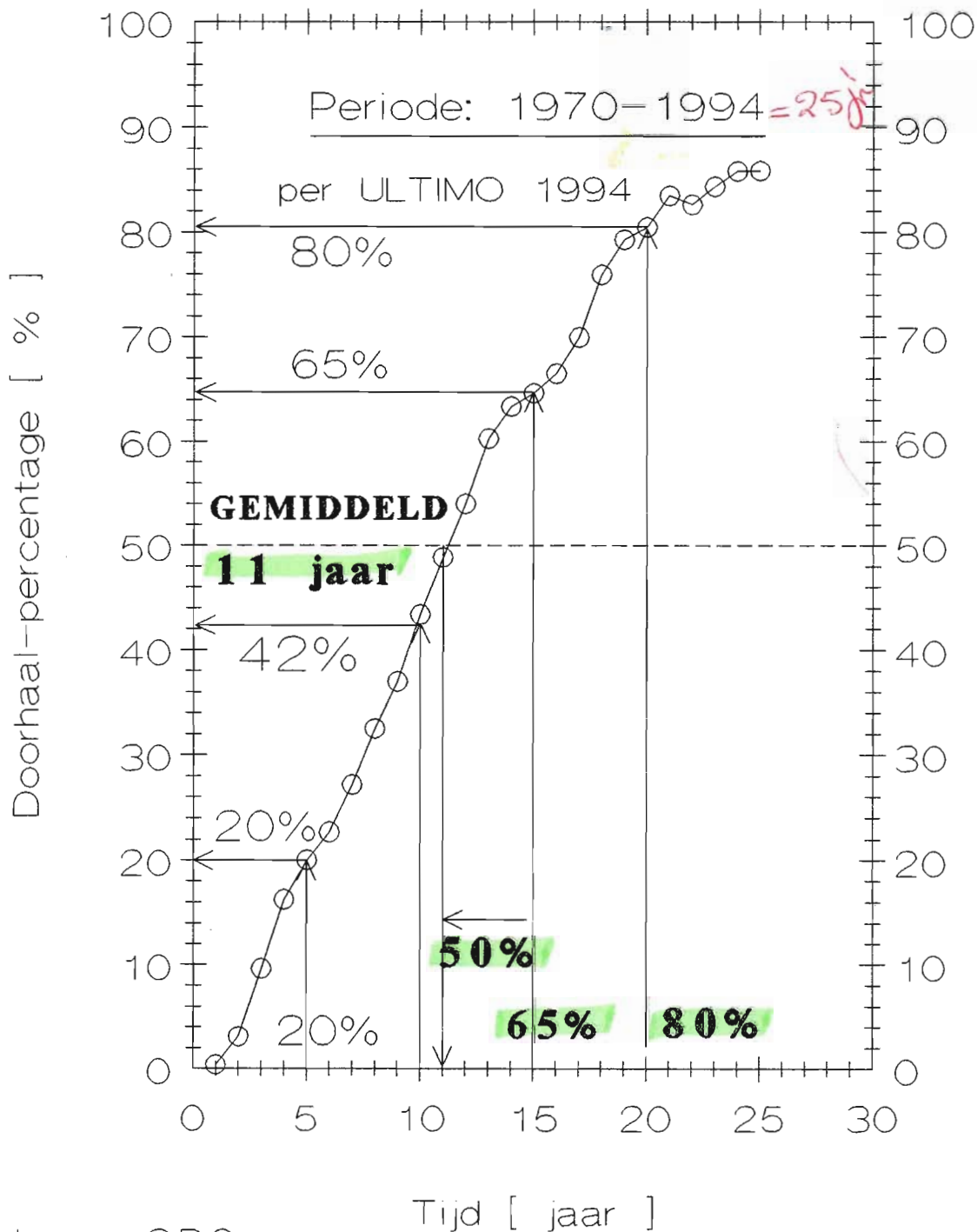
Bij **OVERSLUITEN** bestaat ( tot S2 = 12,9 jaar ) een zéér fors **NADEEL!**  
De bruto-**BESPARING** loopt hierbij met 4,0 mille Euro/jaar op...  
**OVERSLUITEN** kent een eind-**BESPARING** van 48,27 mille Euro.

Rentemiddeling kent daarentegen steeds een negatieve bruto-**BESPARING**.  
Echter een negatieve eind-**BESPARING** van -47,10 mille Euro.



# Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

## Doorhaal-percentage



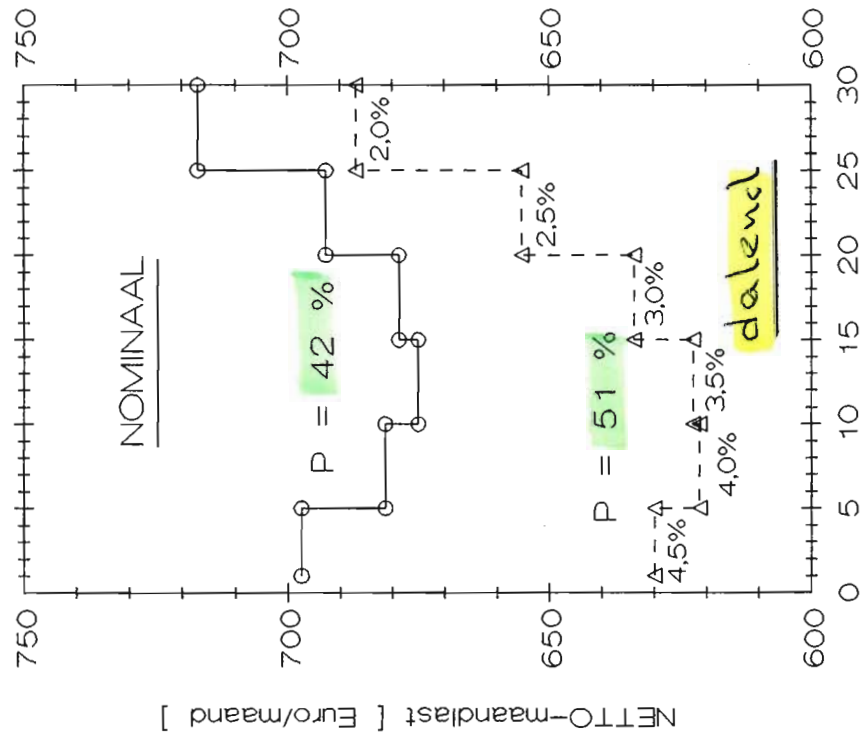
Databron: C.B.S.



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

**SPAAR-hypothek**

R1

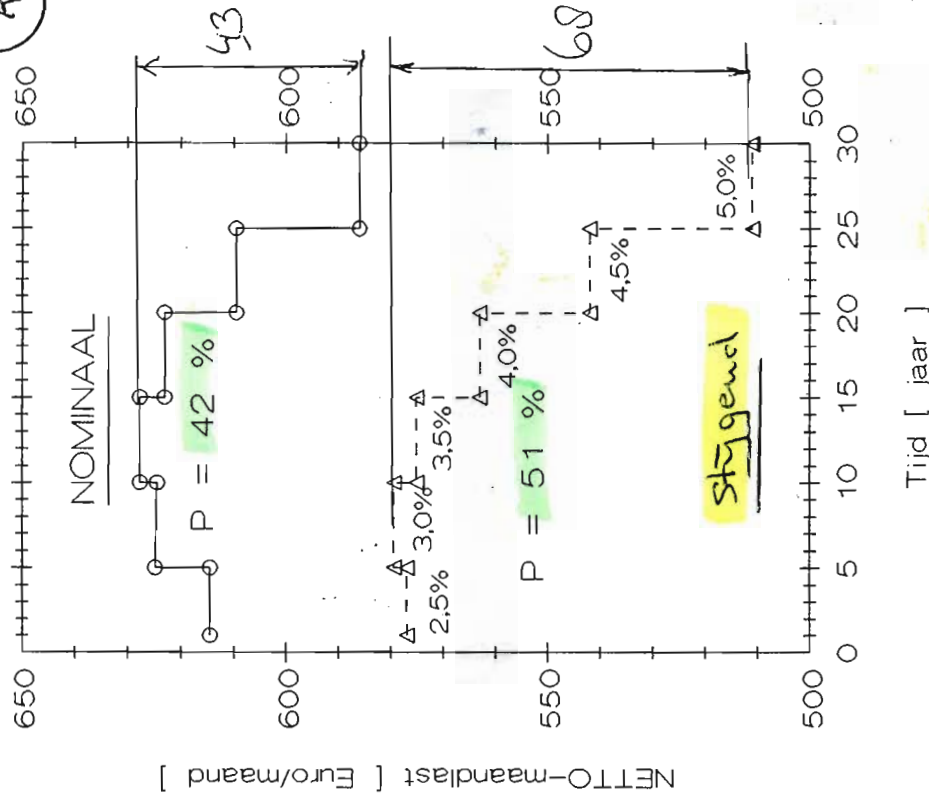


H = 200.000 Euro m = 30 i = ... %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

**SPAAR-hypothek**

R2

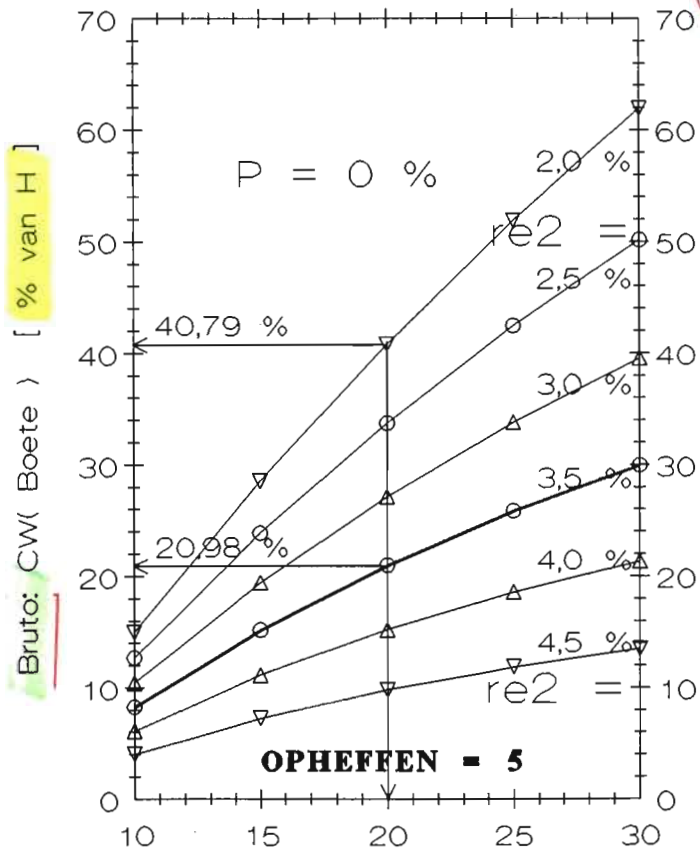


H = 200.000 Euro m = 30 i = ... %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

### Rentemiddeling

C<sub>2</sub>



RVP = Rentevast-periode [ jaar ]

H = .... Euro, re1 = 5,5 %

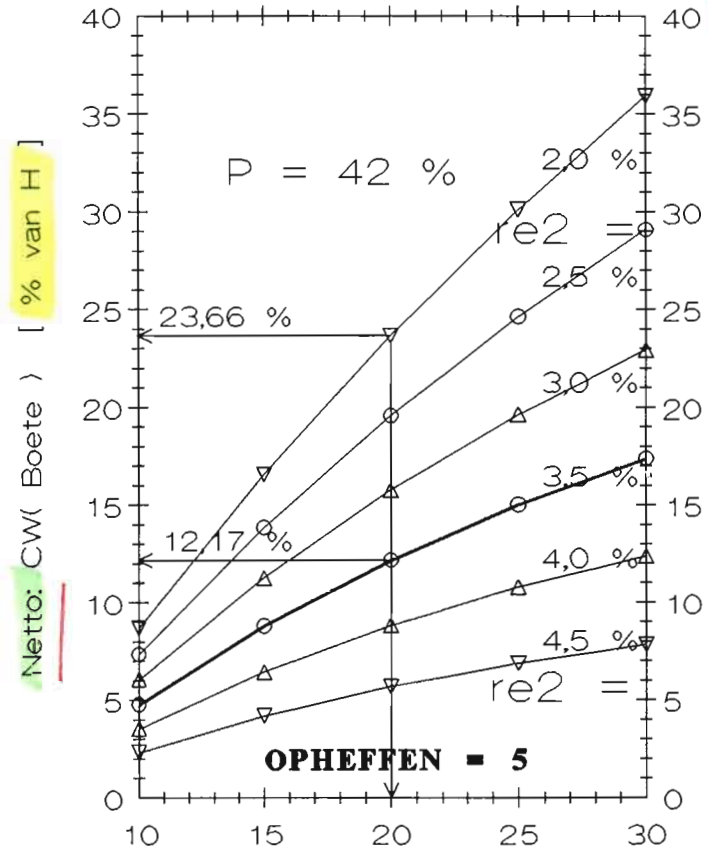
DAG-rente = re2 = .... %/jaar

re1 = CONTRACT-rente

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

### Rentemiddeling

C<sub>3</sub>



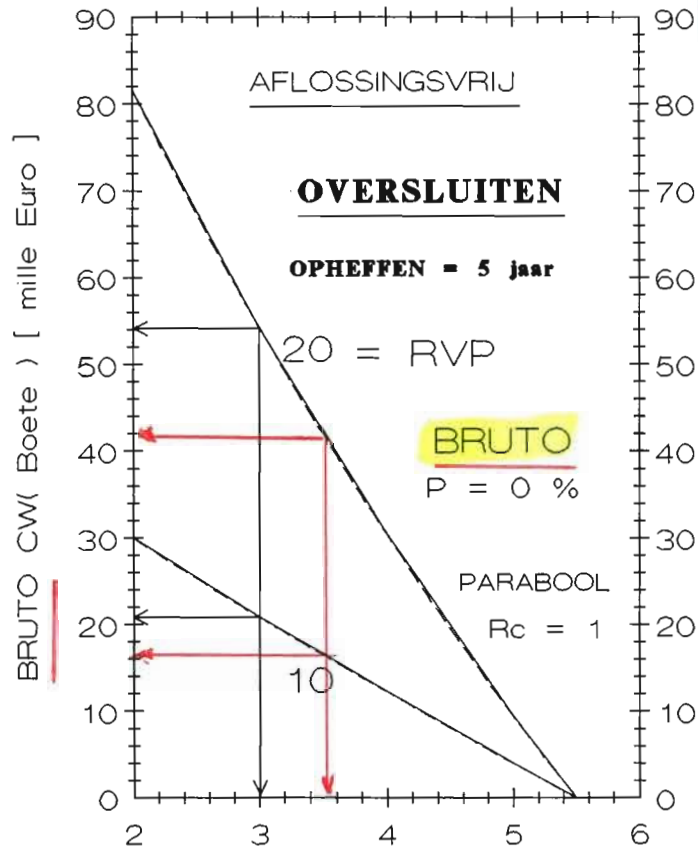
RVP = Rentevast-periode [ jaar ]

H = .... Euro, re1 = 5,5 %

DAG-rente = re2 = .... %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**OVERSLUITEN**

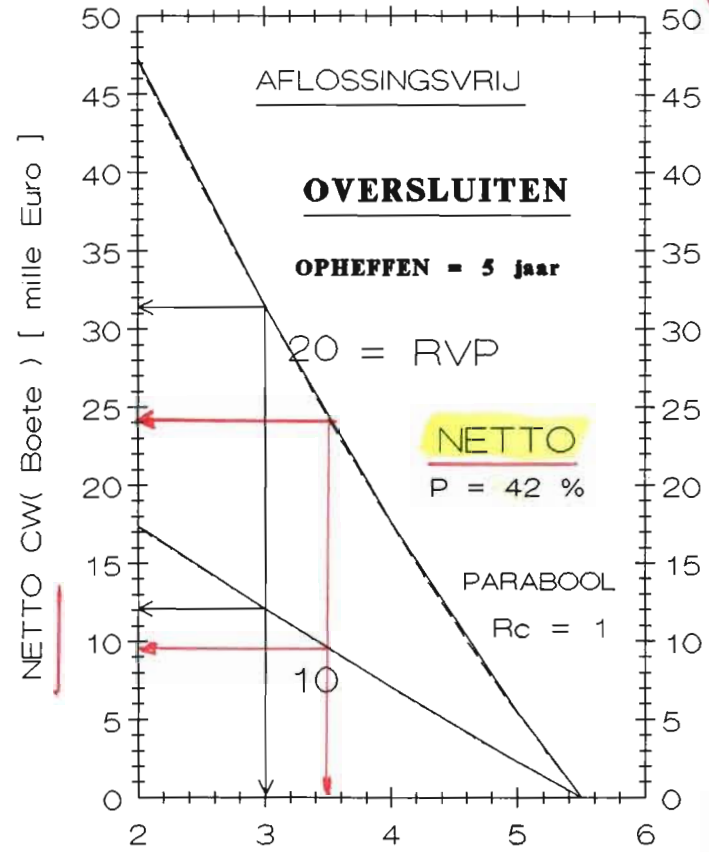
01



**re2** = DAG-rente [ %/jaar ]  
 CONTRACT-rente = re1 = 5,5 %/jaar  
 H = 200.000 Euro

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**OVERSLUITEN**

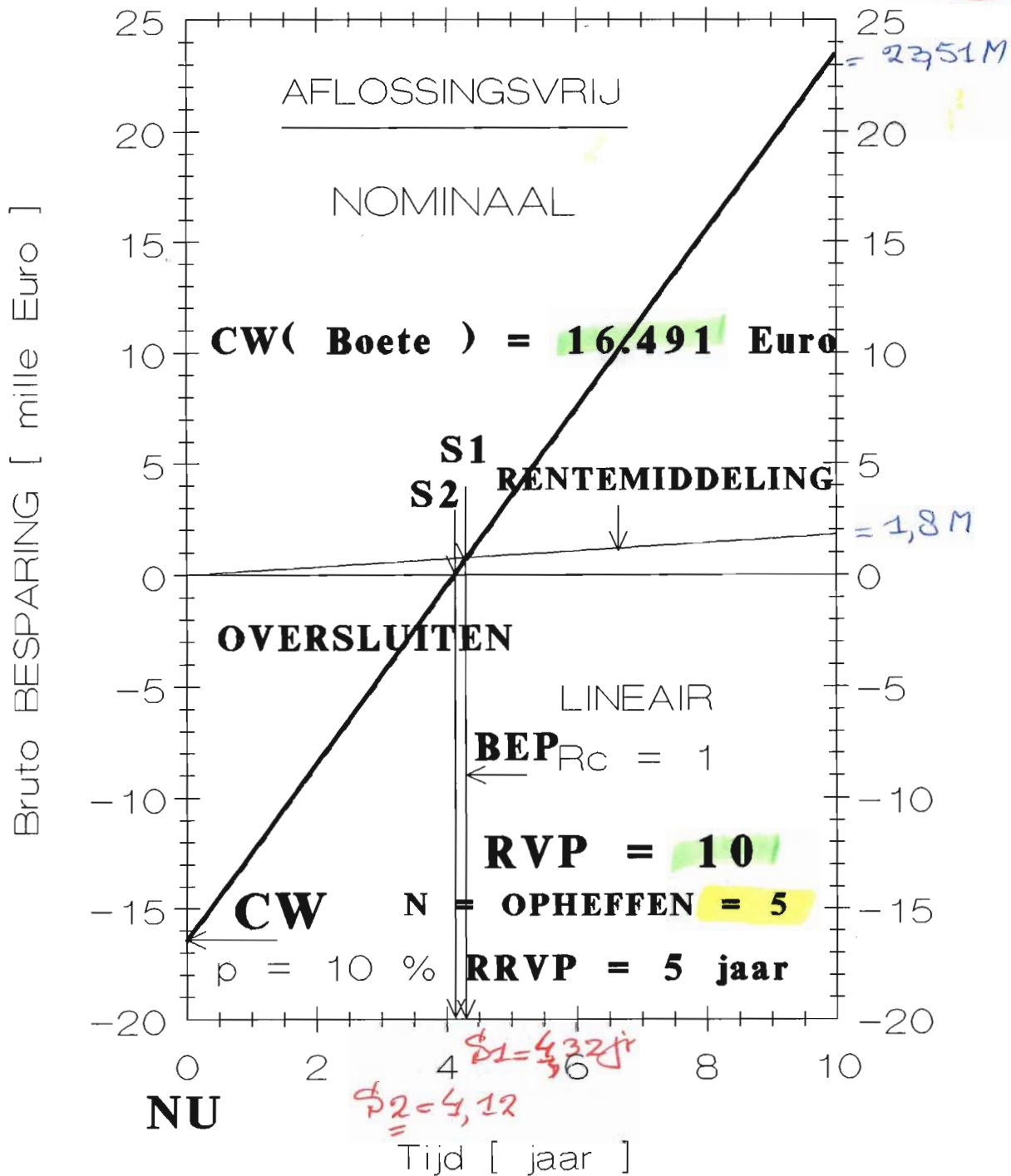
02



**re2** = DAG-rente [ %/jaar ]  
 CONTRACT-rente = re1 = 5,5 %/jaar  
 H = 200.000 Euro

# Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

## Rentemiddeling + OVERSLUITEN $B_1 = C_4$



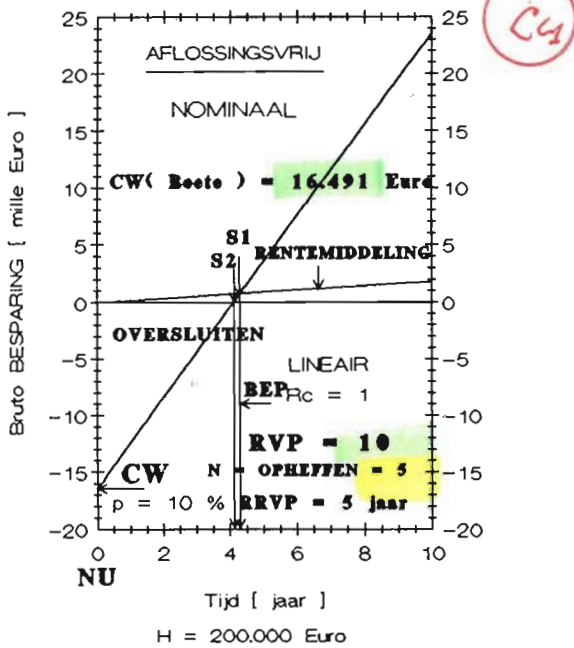
H = 200.000 Euro

CONTRACT-rente =  $r_{e1} = 5,5\%$ , DAG-rente =  $r_{e2} = 3,5\%$

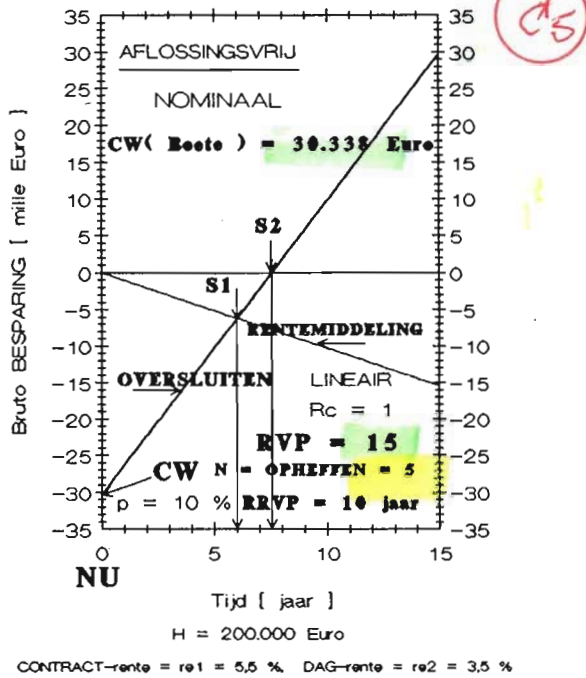
formule



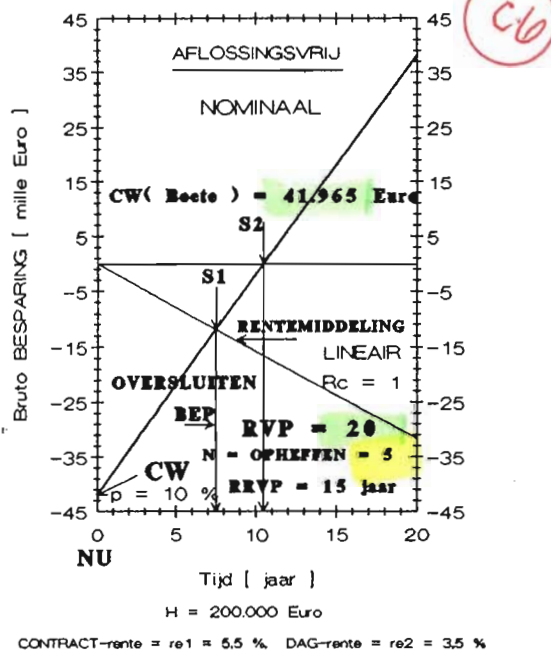
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
Rentemiddeling + OVERSLUITEN



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
Rentemiddeling + OVERSLUITEN



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
Rentemiddeling + OVERSLUITEN



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
Rentemiddeling + OVERSLUITEN

