

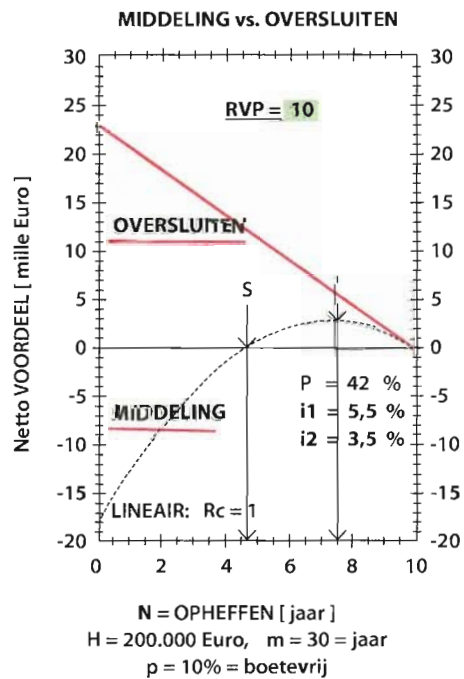
in dit vakblad:  
 12<sup>e</sup> publicatie (7A41) : totaal = 100<sup>e</sup> publicatie!!

# Alternatieven voor rentemiddeling

Veel hypotheekgevers informeren gretig bij hun bank naar de nieuwe trend op de hypotheekmarkt: rentemiddeling! Het loopt storm bij banken. SNS Bank krijgt nu gemiddeld 2.000 vragen en verzoeken per maand. Een jaar geleden waren dat er 300 per maand, zegt een woordvoerder van de SNS Bank.

Zoals de SNS Bank aangeeft: 'Het rentemiddelen van de hypotheekrentevoet is mogelijk een goed alternatief en kan je soms geld besparen'.

Helaas: rentemiddeling is geen ei van Columbus, voor iedereen die van de super lage rentevoeten wil profiteren. Wat de beste optie is: rentemiddeling of oversluiten, is zeer sterk afhankelijk van de persoonlijke condities. Meestal is rentemiddeling de slechtste keuze! Intern oversluiten is meestal veel voordeliger! Heel soms is niets doen beter... (zie grafiek 1).



**Wat is rentemiddeling en wat levert het op?**

Ongeacht de rentevaste periode (RVP) in de afgelopen tijd zijn de hypotheekrentevoeten sterk

## Vergelijking houdt vaak geen rekening met extra kosten als gevolg van risico-opslag en gevolgen van wijziging van voorwaarden

gedaald! Vooral als de hypotheek reeds een aantal jaren loopt kan het renteverskil fors oplopen. Veel consumenten willen hun hypotheek oversluiten, maar schrikken van de zeer hoge bruto boeterente die ze aan de bank moeten betalen! Immers, de fiscale aftrek over dit bedrag krijgt men pas (ruim) een jaar later.

Bij een hypotheekbedrag van 200.000 euro en een renteverskil van 1,5% op jaarbasis (bijv. 5,5% per jaar versus 4,0% per jaar) bij een RVP van tien jaar, zal in geval van opheffen van de hypotheek na vijf jaar een bruto boete gelden van 12.217 euro.

Het alternatief voor deze hoge bruto boeterente is rentemiddeling! Bij rentemiddeling wordt de contractrentevoet - via een berekening -, gecombineerd met de huidige actuele dagrentevoet. Deze lagere middelrentevoet geeft de komende jaren zekerheid over de toekomstige hypothecaire rentelasten!

Daarbij kan men, naar eigen inzicht, kiezen uit dezelfde RVP, maar ook uit andere (langere) RVP's. Het ultieme doel van rentemiddeling is een flink lagere gemiddelde rentevoet, waardoor de hypothecaire rentelasten aanzienlijk zullen dalen... Hoewel de verwachting is dat dit jaar meer banken de optie zullen gaan aanbieden, wordt

rentemiddeling op dit moment nog slechts door een beperkt aantal geldverstreckers aangeboden.

(=?)

Aan rentemiddeling zijn vaak (maar niet altijd) administratiekosten verbonden (variërend tussen: 150 en 250 Euro). Deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar. Deze kosten gelden naast de kosten voor advies en bemiddeling. Ook deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Er bestaan twee vormen van rentemiddeling:

- **Zuivere rentemiddeling.** Voor de resterende RVP wordt de oude hypothecaire rentevoet rekenkundig (gewogen) gemiddeld met de lagere huidige marktrentevoet van de nieuwe RVP.
- **Tussentijdse renteaanpassing.** Het door de bank gederfde renteverlies (vanwege het openbreken van uw rentecontract) wordt, middels een rentevoetopslag, verwerkt in het nieuwe rentevoetpercentage.

### Zuivere rentemiddeling

In geval van rentemiddeling wordt het oude rentepercentage gewogen gemiddeld met de huidige lage hypotheekrentepercentage die men zou krijgen in geval van oversluiten. Hierbij wordt rekening gehouden met de periode dat de huidige hypotheek nog loopt en de periode waarvoor de rente wordt vastgezet.

#### Voorbeeld 1

Familie Hazeldonk heeft op dit moment een aflossingsvrije hypotheek van 155.000 euro met een rente van 5,2%. Deze rente staat nog 2½ jaar vast. Ze willen hun hypotheek graag opnieuw vastzetten voor tien jaar tegen 3,0%. Als ze besluiten dit te doen, moeten ze de



## Wat de beste optie is: rentemiddeling of oversluiten, is zeer sterk afhankelijk van de persoonlijke condities

bank een boeterente van 7.383 euro betalen (uitgaande van een boetevrijpercentage van 10% van de hoofdsom).

In plaats van oversluiten, kan de familie ook kiezen om hun rente te laten middelen. Op dat moment hoeven ze geen boete te betalen en wordt hun huidige rente gewogen gemiddeld met de nieuwe hypotheekrente van 3,0%. Hun nieuwe 10-jaarsrente zou in dat geval uitkomen op 3,55% (2,5 jaar x 5,2% + (10 jaar - 2,5 jaar) x 3,0%)/10 jaar).

De directe bruto rentebesparing na rentemiddeling bedraagt in dit geval 1,65% per jaar, of te wel 213 euro per maand.

Het voordeel van rentemiddeling is dat men (nagenoeg) geen kosten hoeft te betalen en dat er ook geen inkomens- of onderpandtoets wordt gedaan, terwijl men direct kan profiteren van de huidige lagere rente en de zekerheid van opnieuw een (lange) vaste rente.

Deze variant wordt thans alleen aangeboden door Obvion (enkel in de Obvion Hypotheek en niet voor overige producten) en zal binnenkort worden gehanteerd door Rabobank (aangevuld met extra opslag en aanpassing voorwaarden; zie verderop in dit artikel).

### Tussentijdse renteaanpassing

Een tussentijdse renteaanpassing is zoals gezegd, feitelijk geen rentemiddeling, maar een methode waarbij het renteverskil wordt uitgesmeerd over de nieuwe renteperiode middels een renteopslag, bovenop de actuele marktrente.

Op dit thema bestaan 2 varianten:

- **CW-methode.** De annuïteit van de contante waarde van het renteverskil (boeterente, die men verschuldigd zou zijn in geval van oversluiten) wordt inclusief rentevergoeding omgerekend naar een percentage ten opzichte van de lening en opgeteld bij de actuele marktrente.
- **Uitsmeermethode.** De nominale som van het renteverlies wordt omgerekend naar een percentage ten opzichte van de lening en opgeteld bij de actuele marktrente.

Verskil in uitkomst tussen beide methodes ontstaat wanneer de vergelijkingsrente voor de contante waarde van de boete afwijkt van de actuele marktrente. Is de vergelijkingsrente lager dan de actuele marktrente, dan is de CW-methode nadeliger dan de uitsmeermethode. Is de vergelijkingsrente hoger dan is deze CW-methode voordeliger.

Bij beide varianten is het overigens mogelijk dat de bank een extra rente-opslag in rekening brengt voor het risico dat ze boete mogelijk niet gaan ontvangen en/of dat de hypotheekvoorwaarden worden aangepast (zie verderop in dit artikel).

### Voorbeeld 2

De bank van familie Hazeldonk (zie voorbeeld 1) biedt een tussentijdse renteaanpassing aan conform de CW-methode. De boeterente bedraagt 7.383 euro. Deze boete moet gedurende de nieuwe rentevaste periode (tien jaar) worden betaald aan de bank. De contante waarde wordt echter niet door 120 maanden (tien jaar) gedeeld. Omdat de boete niet ineens wordt betaald, brengt de bank een rentevergoeding (gelijk aan actuele rente) in rekening voor deze faciliteit.

Het oprenten komt overeen met een maandelijks annuïteit van de boete rekeninghoudend met de actuele rente. De maandannuïteit (3% rente gedurende tien jaar) zou in dit geval uitkomen op 71,29 euro.

Omgerekend naar een rentepercentage bedraagt de renteopslag (afgerond op 2 decimalen) 0,55% ( $12 \times 71,29 / 155.000 \times 100\%$ ). De nieuwe 10-jaars rente, komt voor de familie uit op 3,55%.

### Extra renteopslag en wijziging voorwaarden

Ongeacht de methodiek die een geldverstrekker toepast kunnen in geval van rentemiddeling nog andere zaken een rol spelen zoals:

- De rente kan verhoogd worden met een extra risico-opslag;
- De hypotheekvoorwaarden kunnen worden aangepast;
- De vaststelling van de boete kan op een ande-

re manier worden gedaan dan in geval van een voortijdige aflossing.

### Risico-opslag

Wanneer iemand verhuist, dan mag hij (doorgaans) zijn hypotheek boetevrij aflossen. Dat geldt meestal ook bij overlijden of bij een uitkering uit een spaar- of beleggingspolis. Ook kan er jaarlijks een bedrag boetevrij worden afgelost op de hypotheek (veelal 10%). Wanneer de bank besluit om de boeterente uit te smeren over de nieuwe renteperiode, loopt ze het risico dat zij uiteindelijk niet het gehele bedrag aan boete ontvangen.

Voor dit risico wordt naast de opslag voor discontering van de boete, een extra rente gerekend als compensatie voor het mogelijke gemis. De hoogte van deze opslag is in beginsel vrij ter invulling door de geldverstrekker.

### Fiscaal probleem

Wanneer iemand boeterente betaalt, dan is deze aftrekbaar van de belasting (mits de lening een Eigen Woningsschuld is). Dat geldt ook wanneer de boeterente wordt uitgesmeerd middels een renteopslag. Echter, wanneer een bank een risico-opslag toepast, dan zou deze extra renteopslag niet aftrekbaar zijn. In het doorgeven van informatie aan de belastingdienst betekent dit, dat de bank een splitsing moet maken in een aftrekbaar en een niet aftrekbaar deel van de rente. U begrijpt dat dit lastig is.

De minister heeft inmiddels bepaald dat deze splitsing niet gemaakt hoeft te worden, wanneer sprake is van een zogenaamd verwaarloosbaar kleine opslag. Hiervan is sprake van wanneer het totaal van alle opslagen minder dan 0,2 procentpunt bedraagt. Volgens de banken zou dit percentage te laag zijn, maar inmiddels zien we dat ban-



ken die komen met rentemiddeling kiezen voor een opslag van 0,2%.

Aanpassing hypotheekvoorwaarden

Wanneer een consument kiest voor rentemiddeling is het mogelijk dat de geldverstrekker zijn algemene hypotheekvoorwaarden ook aanpast. Dit kunnen kleine aanpassingen zijn (bijv. de wijze van berekenen van de CW-methode of anderszins), maar ook impactvolle. De Rabobank heeft bijvoorbeeld aangekondigd dat zij, naast een risico-opslag van 0,2, in de voorwaarden opnemen dat de lening niet meer boetevrij mag worden gelost, ook niet bij verkoop van de woning. Wanneer de consument tussentijds zijn lening beëindigd zal dus altijd de contante waarde methode worden toegepast. Weliswaar wordt het boetebedrag 'beperkt' tot maximaal 3% over de hoofdsom.

Obvion heeft in haar voorwaarden opgenomen dat maar 1 keer in de 24 maanden een rentemiddelingsvoorstel kan worden aangevraagd. Wat is dan een goed moment om een voorstel aan te vragen?

Een eenmaal gemiddelde rente kan bij de meeste banken niet nogmaals gemiddeld worden (mocht de rente in de toekomst verder dalen). Woonfonds is de enige bank die de mogelijkheid biedt om een eenmaal gemiddelde rente opnieuw te laten middelen.

Andere berekeningswijze boete

Bij de bepaling van de contante waarde van het renteververschil wordt in geval van oversluiten rekening gehouden met een boetevrijpercentage (veelal 10% van de hoofdsom). In geval van rentemiddeling wordt over het algemeen geen rekening gehouden met dit boetevrije percentage. Hierdoor wordt het renteververschil groter en bij

omrekening wordt de opslag op de marktrente daardoor hoger.

**Wanneer is rentemiddeling interessant?**

Rekenkundig gezien wordt rentemiddeling door menigeen aangeduid als een sigaar uit eigen doos. Of het een sigaar uit eigen doos is, hangt met name af hoe de boete wordt berekend en hoe deze vervolgens weer wordt uitgesmeerd over de nieuwe rente. Daarnaast speelt de hoogte van de risico-opslag een rol, alsmede de van toepassing zijnde nieuwe voorwaarden.

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

Rentemiddeling kan een goede optie zijn ingeval van:

1. Een lager inkomen dan ten tijde van het aanvragen van de hypotheek (bijvoorbeeld als gevolg van financiële crisis, tijdelijke werkloosheid, minder gaan werken, etc.);
2. Forse waardedaling van de koopwoning (waardoor geen nieuwe hypotheek mogelijk is);
3. Steeds strenger wordende hypotheekregels.

De boeterente wordt verspreid over de nieuwe RVP, in plaats van betaling ineens. Nominaal gezien is rentemiddeling niet voordeliger dan het betalen van de bruto boeterente ineens. Uiteraard is er wel een inflatoir financieel voordeel (verlies voor de geldverstrekker!), gedurende de nieuwe RVP.

### Let op bij spaar- en bankspaarhypotheken

Heeft uw klant een spaar- of bankspaarhypothek dan is rentemiddeling of het afkopen van de rente veelal niet interessant. Immers, de lagere hypotheekrentevoet veroorzaakt een (fors) hogere, (fiscaal niet aftrekbare) spaarpremie.

Het enige voordeel van rentemiddeling is dat de (forse) bruto boeterente niet direct betaald hoeft te worden aan de geldverstrekker! Na afloop van de nieuwe RVP, heeft men exact het eigen rentevoordeel betaald aan de geldverstrekker plus de risico-opslag; een "sigaar uit eigen doos"! Wel heeft men (gedurende de nieuwe RVP) zekerheid over de rentelasten!

Rentemiddeling heeft vooral effect:

- Wanneer de resterende RVP van de oude hypotheek kort is.
- Wanneer het verschil tussen de actuele en de oude hypotheekrentevoet groot is.

Of rentemiddeling ook op lange termijn voordelig blijkt te zijn, is afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling van de hypotheekrentevoeten.

#### Alternatief voor rentemiddeling

Wanneer een consument verwacht niet te verhuizen, of de hypotheek af te lossen gedurende de nieuwe gewenste renteduur, dan is het betalen van de boeterente voordeliger dan welke rentemiddelingsoptie ook. Heeft de consument het geld niet (of wil hij het niet uitgeven), dan blijft de optie open om de boete mee te lenen in de hypotheek (hypotheek oversluiten).

Het meefinancieren van de boeterente is echter alleen mogelijk als de waarde van de eigen koopwoning hoger is dan de lopende hypotheek en het inkomen voldoende is om de nieuwe hypotheek (inclusief de verhoging) te dragen. Op dat moment bestaat ook de mogelijkheid om een markt-scan te maken en eventueel te kiezen voor een andere aanbieder met een nog lagere rente.

#### Voorbeeld 3

Laten we de hypotheek van familie Hazeldonk er nog eens bijnemen. In plaats van te kiezen voor rentemiddeling, besluiten ze de hypotheek te verhogen met de kosten voor de boete (7.383 euro) en extra bijkomende kosten zoals advies- en bemiddelingskosten, notariskosten etc. (stel: 2.000 euro). De nieuwe hypotheek wordt 164.383 euro. De familie lost de extra kosten tijdens de nieuwe rentevaste periode (tien jaar) volledig annuïtair af.

De nieuwe rentelasten over de oorspronkelijke hypotheek (155.000) bedragen in dat geval 387,50 euro per maand. De totale bruto maandlasten komen dan uit op 478,10 euro (387,50 + 90,60).

Zou de bank in geval van rentemiddeling (voorbeeld 2) een risico-opslag hanteren van 0,2% (rente wordt dan 3,75%), dan zouden de bruto maandlasten uitkomen 484,38 euro per maand.

Doordat bij <sup>extern</sup> oversluiten extra, veelal vaste kosten (advies-, notaris-, en eventueel taxatiekosten) moeten worden gemaakt, neemt het voordeel van



oversluiten boven middeling toe naarmate het hypotheekbedrag hoger is.

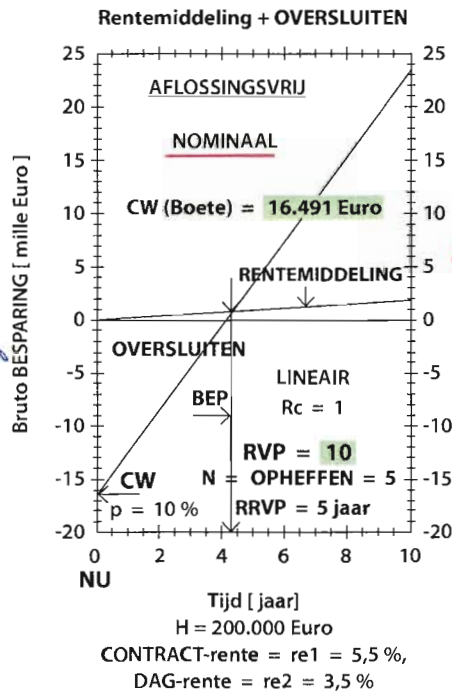
*Fiscale verschillen*

Wordt de boeterente meegefinancierd in de nieuwe hypotheek, dan is de rente over de verhoging van de boete niet fiscaal aftrekbaar. Immers, het betreft geen aankoop, verbetering of onderhoud van uw eigen koopwoning! De verschuldigde boeterente is wel aftrekbaar! Fiscaal geldt geen aflossingsplicht voor deze verhoging.

In geval van rentemiddeling wordt de uitgesmeerde boeterente fiscaal gezien als kosten van geldlening waardoor de hogere rente inclusief risico-opslag geldt als fiscaal aftrekbare rente.

**Samenvatting**

- Rentemiddeling is een alternatief om de boeterente die bij oversluiten volledig en vooraf moet worden betaald, gespreid te betalen aan de eigen geldverstrekker. Hiervoor berekent de bank een extra risico-opslag en/of worden de hypotheekvoorwaarden aangepast.
- Het aantal geldverstrekkers dat rentemiddeling aanbiedt is nog zeer beperkt. (→ in 2015)
- In de vergelijking wordt veelal geen rekening gehouden met de extra kosten als gevolg van de risico-opslag en de gevolgen van wijziging van de voorwaarden. (vd. 27)
- Rentemiddeling biedt opnieuw zekerheid over de toekomstige maandlasten.
- Bij een (Bank)Spaarhypotheek biedt rentemiddeling (nagenoeg) geen financieel voordeel!
- Bij rentemiddeling is de financiële investering (out of pocket kosten) het laagst, waardoor rentemiddeling gedurende de eerste periode het voordeligst is. Wordt de nieuwe renteperiode vol gemaakt, dan is rentemiddeling de duurste methode.
- Oversluiten biedt een financieel voordeel. De som van alle rentebetalingen en boete is, gemeten over de nieuwe renteperiode, lager dan in geval van rentemiddeling. Naarmate het hypotheekbedrag hoger is, wordt het voordeel bij oversluiten (door de veelal vaste kosten) groter.



**Ing. Pierre Otten**  
 Wilt u reageren? Bel gerust: 0495-585743