

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

Scan 26  
177  
-177

Weert, 6 oktober 2014 + 20-2-2015

**Titel: Uw hypotheekrentevoet kórtter dan 10 jaar, of tóch maar 10 jaar óf 20 jaar óf zelfs 30 jaar vastzetten?**

## INLEIDING.

Hoe lánger de rentevaste periode ( RVP ) gekozen wordt, hoe hóger de bijbehorende rente-opslag! Immers door de grótere waarde van de RVP, loopt de geldverstrekker ( in theorie ) meer risico's. Dus móet u méér rente betalen ( in de vorm van een rente-opslag ).

Het goedkoopst is de variabele rentevoet. Iets meer zékerheid biedt de éénjaars rentevoet ( RVP = 1 jaar ), die veelal globaal 0,1 à 0,3 %/jaar dúúrder is dan de variabele rente. Op dit moment is de éénjaars rentevoet iets hóger ( circa 0,1 %/jaar ) dan de variable rente. Onderstaand overzicht toont de LAAGSTE rentevoet bij gekozen RVP

( **mét NHG** = Nationale Hypotheek Garantie, rentekórtting = circa 0,5 à 0,8 %/jaar ).

- 1 ) RVP = 5 jaar: 2,15 %/jaar,
- 2 ) RVP = 10 jaar: 2,80 %/jaar,
- 3 ) RVP = 15 jaar: 3,30 %/jaar,
- 4 ) RVP = 20 jaar: 3,55 %/jaar,
- 5 ) RVP = 30 jaar: 4,10 %/jaar.

Ziet u tussen de bomen het bos niet meer?

In het navolgende artikel maak ik u álles weer duidelijk, zodat u de *juiste* keuze *verantwoord* kunt doen.

**Rentevast keuze: kórtter dan 10 jaar, of tóch maar 10 jaar, óf 20 jaar vastzetten?**

Zoals ik u reeds éérder informeerde, is de keuze voor RVP = 20 jaar dúúrder ( tengevolge van de rente-opslag ) dan voor RVP = 10 jaar.

A ) U kiest voor RVP = **10** jaar ( per juni 2009 ): **mét NHG**.

De láágste hypotheekrentevoet is dan 5,2 %/jaar.

Deze rentevoet dáált in de loop der jaren als volgt:

- 1 ) juni 2009: 5,2 % ( RVP = 1 jaar: 3,9 %; variabel = ... %/jaar ),
- 2 ) juni 2012: 4,30 % ( RVP = 1 jaar: 3,10 %; variabel = 2,68 %/jaar ),
- 3 ) nov. 2013: 3,80 % ( RVP = 1 jaar: 2,60 %; variabel = 2,35 %/jaar ),
- 4 ) okt. 2014: 2,80 % ( RVP = 1 jaar: 2,15 %; variabel = 2,25 %/jaar ).

1/5 A14

B ) U kiest voor RVP = **20** jaar ( per juni 2009 ): **mét NHG**.

De láágste hypotheekrentevoet is dan 5,45%/jaar.

Deze rentevoet dáált in de loop der jaren als volgt:

- 1 ) juni 2009: 5,45 % ( RVP = 1 jaar: 3,9 %; variabel = ... %/jaar ),
- 2 ) juni 2012: 5,05 % ( RVP = 1 jaar: 3,10 %; variabel = 2,68 %/jaar ),
- 3 ) nov. 2013: 4,35 % ( RVP = 1 jaar: 2,60 %; variabel = 2,35 %/jaar ),
- 4 ) okt. 2014: 3,50 % ( RVP = 1 jaar: 2,15 %; variabel = 2,25 %/jaar ).

Invoer-waarden:

H = hoofdsom = **200.000** Euro, m = looptijd = 30 jaar:

→ **NOMINALE analyses** ( géén *jaarlijkse* correcties voor de geld-ontwaarding )!

Had u gekozen voor RVP = **1** jaar ( in plaats van RVP = **10** jaar ) dan had u in **10** jaar een BRUTO rentebesparing gehad van:

- 1 ) juni 2009:  $200.000 * ( 5,2-3,9 )/100 * 10 \text{ jaar} = 26.000 \text{ Euro}$ ,
- 2 ) juni 2012:  $200.000 * ( 4,30-3,10 )/100 * 10 \text{ jaar} = 24.000 \text{ Euro}$ ,
- 3 ) nov. 2013:  $200.000 * ( 3,80-2,60 )/100 * 10 \text{ jaar} = 24.000 \text{ Euro}$ ,
- 4 ) okt. 2014:  $200.000 * ( 2,80-2,15 )/100 * 10 \text{ jaar} = 13.000 \text{ Euro}$ .

Had u gekozen voor RVP = **1** jaar ( in plaats van RVP = **20** jaar ) dan had u in **20** jaar een BRUTO rentebesparing gehad van:

- 1 ) juni 2009:  $200.000 * ( 5,45-3,9 )/100 * 20 \text{ jaar} = 62.000 \text{ Euro}$ ,
- 2 ) juni 2012:  $200.000 * ( 5,05-3,10 )/100 * 20 \text{ jaar} = 78.000 \text{ Euro}$ ,
- 3 ) nov. 2013:  $200.000 * ( 4,35-2,60 )/100 * 20 \text{ jaar} = 70.000 \text{ Euro}$ ,
- 4 ) okt. 2014:  $200.000 * ( 3,50-2,15 )/100 * 20 \text{ jaar} = 54.000 \text{ Euro}$ .

Ziet u dat hoe láng(er) de RVP is, hoe fôrs *groter* de BRUTO-**verliezen** worden ( ten opzichte van RVP = 1 jaar )!

Uitbreiding: 20 februari 2015.

## **Boeterente systeem.**

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

## ⇒ BOETErrente ingeval de eigen woning NIET wordt verkocht.

Boeterente ingeval van *vrijwillige* ( gedeeltelijke ) aflossing, op basis van:

- 1 ) hógere naar lágere rentevoet **oversluiten ( !! )**,
- 2 ) echtscheiding ( waarbij de hypotheekgever 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 ) GEEN BOETE-rente bij VERKOOP van de woning!!
- 2 ) Fórs boeterente bij vervroegd *algeheel* aflossen  
⇒ ( *gemiddelde* doorhaal-tijd = **11** jaar ; na 15 jaar: 65 %; na 20 jaar: 80 % )!!
- 3 ) GEEN BOETE-rente bij algeheel verlies van de eigen woning ( door brand etc. ),  
+ bij overlijden van de verzekerde.
- 4 ) Over het **boetevrije** gedeelte ( vaak 10 %, soms 15 %, zelden 20 % van de *oorspronkelijke* hoofdsom ): géén BOETE-rente verschuldigd!

## Lange(re) looptijd kiezen?

Het is zéér verleidelijk om uw rentevaste periode ( RVP ) zo gróót mogelijk te kiezen. Immers het verschil in hypotheekrentevoet tussen RVP = 10 jaar versus RVP = 20 jaar, is momenteel relatief gering ( verschil: globaal 0,5 à 1,0 %/jaar ).

Bedenk hierbij dat de hypotheekrentevoeten *historisch* zéér laag zijn!

De keuze voor lánge(re) RVP's is daardoor voor veel hypotheekgevers zéér aantrekkelijk.

Dat de hypotheekrentevoeten nog véél verder zullen dalen is **onwaarschijnlijk**: hooguit enige tienden van procenten verdere dáling! Hoewel: de Staatslening-rentepercentages worden alsmaar lágere, hetgeen op de hypotheekrente-percentages een nээрwaartse druk uitoefend ( positieve correlatie )!

Staart u zich niet blind op enige tienden van procenten rentevoet-verschil...

Volgens het Hypotheken Data Netwerk ( HDN ) werd in 2014 gekozen:

- |                         |                          |                                 |
|-------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| 1 ) variabel: 5 %,      | 2 ) RVP = 5 jaar: 10 %,  | 3 ) RVP = 10 jaar: <b>65%</b> , |
| 4 ) RVP = 15 jaar: 3 %, | 5 ) RVP = 20 jaar: 16 %, | 6 ) RVP = 30 jaar: 1 %.         |

Als u - anders dan bij VERKOOP van de eigen woning -, een *bruto* BOETE-rente aan uw geldverstrekker moet betalen, dan is deze voor relatief lánge RVP's zéér fors!

Deze BOETE-rente loopt *parabolisch* tóe met tóenemende RVP-waarden ( zie mijn grafieken: A1 + A2, B1 - B4 ).

Bij een renteverskil = **1,0 %/jaar** ( CONTRACT-rente =  $i_1 = 5,5 \%$ /jaar, DAG-rente =  $i_2 = 4,5 \%$ /jaar, boetevrije percentage =  $p = 10 \%$  ) geldt:

- 1 ) RVP = 10 jaar: *bruto* BOETE-rente = 8.046 Euro,
- 2 ) RVP = 15 jaar: *bruto* BOETE-rente = 14.473 Euro,
- 3 ) RVP = **20** jaar: *bruto* BOETE-rente = **19.608** Euro,
- 4 ) RVP = 25 jaar: *bruto* BOETE-rente = 23.710 Euro,
- 5 ) RVP = 30 jaar: *bruto* BOETE-rente = 26.987 Euro.

Bij een renteverskil = **2,0 %/jaar** ( CONTRACT-rente =  $i_1 = 5,5 \%$ /jaar, DAG-rente =  $i_2 = 3,5 \%$ /jaar, boetevrije percentage =  $p = 10 \%$  ) geldt:

- 1 ) RVP = 10 jaar: *bruto* BOETE-rente = 16.491 Euro,
- 2 ) RVP = 15 jaar: *bruto* BOETE-rente = 30.338 Euro,
- 3 ) RVP = **20** jaar: *bruto* BOETE-rente = **41.965** Euro,
- 4 ) RVP = 25 jaar: *bruto* BOETE-rente = 51.728 Euro,
- 5 ) RVP = 30 jaar: *bruto* BOETE-rente = 59.925 Euro.

Ik denk dat u nu wel even moet slikken, omdat u ongetwijfeld enorm schrikt van de ( bruto ) BOETE-rente, die u aan uw geldverstrekker móet betalen!

Bedenk hierbij dat u de *bruto* BOETE-rente aan uw geldverstrekker moet betalen...

Deze BOETE-rente is fiscaal aftrekbaar.

Doch u moet *minimaal* 6 maanden ( per ultimo december vorig jaar ) tot circa 1,5 jaar ( per begin januari vorig jaar ) wachten, vóórdát u uw belasting-voordeel terugontvangt van de Belastingdienst. U moet dus van goede huize komen, als u deze fórs ( bruto ) BOETE-rente kunt én wilt betalen!

LET OP: Had u **mijn nadrukkelijke advies** ( namelijk *maximaal* RVP = **15** jaar ) opgevolgd, dan was de CW( Boeterente ) “slechts” 14.473 Euro ( bij rente-verskil = **1,0 %/jaar**, RVP = **15** jaar ). U had dan: **19.608** – 14.473 = 5.135 Euro bespaard.

Dit is een totale besparing van **26.2 %** ( !! ).

↑ RVP = 20 jaar = 19.608

### ADVIES:

1 ) Gelet op de fórs *extra* rentesommen, **adviseer** ik u:

kies voor hóóguít RVP = **15** jaar ( *bétere keuze*: RVP = **10** jaar ).

2 ) Is uw hoofdsom *relatief* laag ( ten opzichte van uw *besteedbare* inkomen ), kies dan voor kórttere RVP-waarden

( tenminste: één jaar rentevast; desgewenst: *variabele* rente )!

Dan profiteert u *maximaal* van de fórs rente-kortingen...

3 ) De huidige *historisch* zéér lage hypotheekrentevoeten zullen mogelijk nog iets zakken, mits de economie ( nog ) niet duidelijk aantrekt.

De káns op stijgende hypotheekrentevoeten is voor de kóрте termijn klein..

Kiest u voor *variabele* rentevoeten, dan kunt u fórs aantrekkende rentevoeten omzeilen, door deze *variabele* rentevoet alsnog om te zetten naar één of 5 jaar rentevast...

## Rente-risico spreiding ( RRS ).

U kunt uw *totale* hypotheekbedrag opsplitsen in 2 of 3 *verschillende* hoofdsom-delen ( tranches ).

Voor elke rentevaste periode ( RVP ) verwerft u dan 3 *verschillende* hypotheek-fracties en dus 3 *verschillende* hypotheekrente-percentages. Bijvoorbeeld:

1 ) RVP1 = 2 jaar ( H1 = 15 % van H ) ( cq. RVP = 1 jaar, cq *variabele* rente ),

2 ) RVP2 = 5 jaar ( H2 = 25 % van H ),

3 ) RVP3 = 10 jaar ( H3 = 60 % van H ).

Afhankelijk van uw financiële positie, kunt u bovengenoemde percentages méér of minder laten bedragen. De keuze van RVP3 = 10 jaar biedt u de **zékerheid** van *vaste* maandlasten doch ook dat u fórs méér rente moet betalen!

Uw *totale* hypotheekbedrag = H = H1 + H2 + H3.

Uw totale hypotheekbedrag bestaat dus uit 3 delen, die 3 *verschillende* RVP's kennen, en dus óók 3 *verschillende* hypotheekrente-percentages bezitten...

Als de rentevoet over 2 jaar daadwerkelijk ( fors ) is gestegen, dan betaalt u alléén het hógere rentepercentage over het éérste deel ( H1 ) van de *totale* hoofdsom!

Hetzelfde principe geldt óók na 5 jaar ( respectievelijk na 10 jaar ).

Hierdoor kan men, bij ( forse ) hypotheekrentevoet-stijgingen, het **renterisico** ( *naar eigen wens* ) gúnstig *beïnvloeden*!

Het grote voordeel van deze **renterisico spreiding** is -- na afloop van de éérste rentevaste periode --, dat niet in één keer rente over de gehéle *actuele* hypotheek-schuld moet worden betaald. Wellicht is het dán geldende hypotheekrente-percentage -- zeker gelet op de huidige ( historisch ) zéér lage hypotheekrente-percentages --, mogelijk ( veel ) hógere dan de door u verworven *aanvangs*-rentevoet?!

Door nu - voorafgaand aan het afsluiten van een hypotheek -, 3 *ongelijke* rentevaste perioden te kiezen ( namelijk: RVP1, RVP2 en RVP3 ), valt er steeds maar een *gedeelte* van de *actuele* hypotheekschuld vrij.

Aldus **spreidt u het renterisico** en beperkt u ( over de *actuele* hypotheekschuld ) de te betalen hypotheekrente!

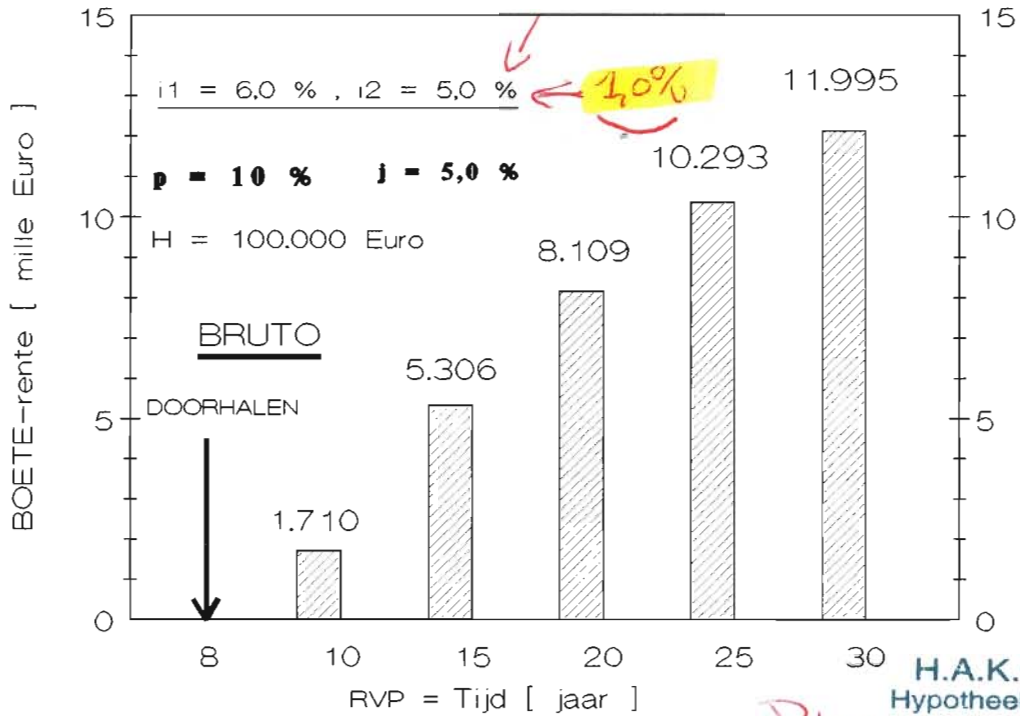
De stijgingen van uw rentelasten worden aldus *waarschijnlijk* ( zeer ) beperkt...

Met recht: een zéér gewilde rente-**damping**!

\*\*\*\*\* **Hypotheek-SPECIALIST: ing. Pierre OTTEN** \*\*\*\*\*

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**Aflossingsvrije hypotheek**

A1



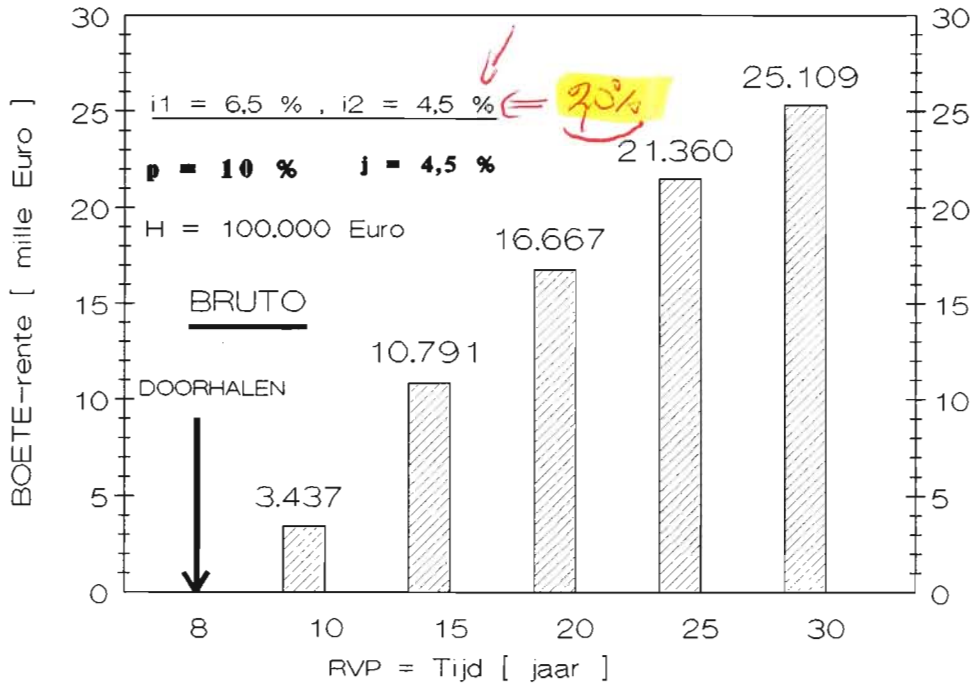
H.A.K.O. OTTEN  
 Hypotheek-SPECIALIST  
 Ing P.M.J. Otten  
 Lindenhof 66 - WEERT (L.)  
 Tel. 0495 - 54 23 30

Pierre

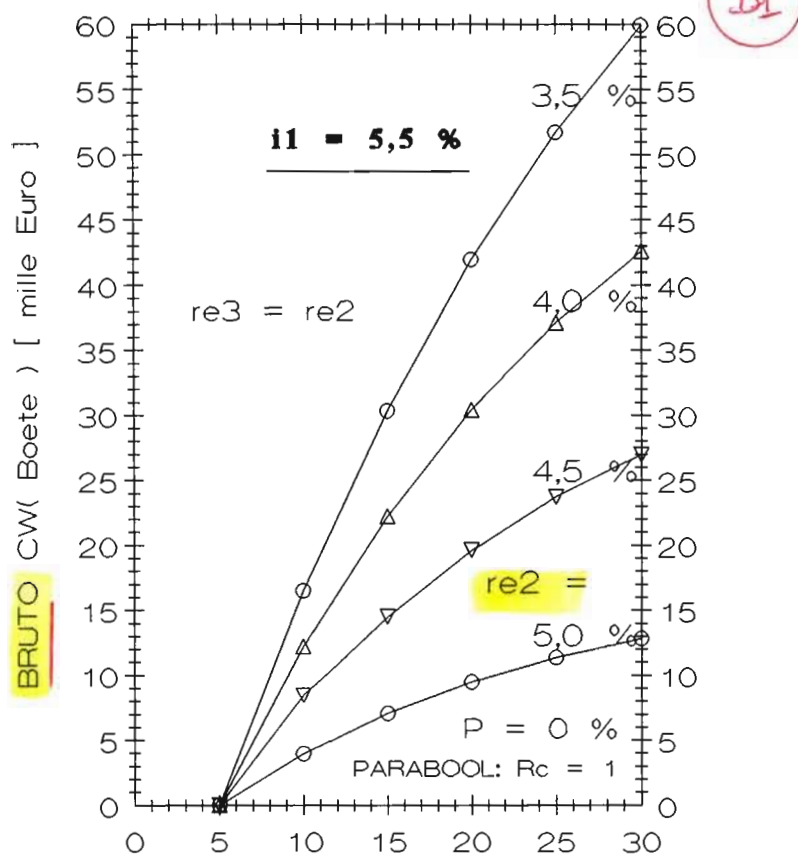
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**Aflossingsvrije hypotheek**

A2

58.5743

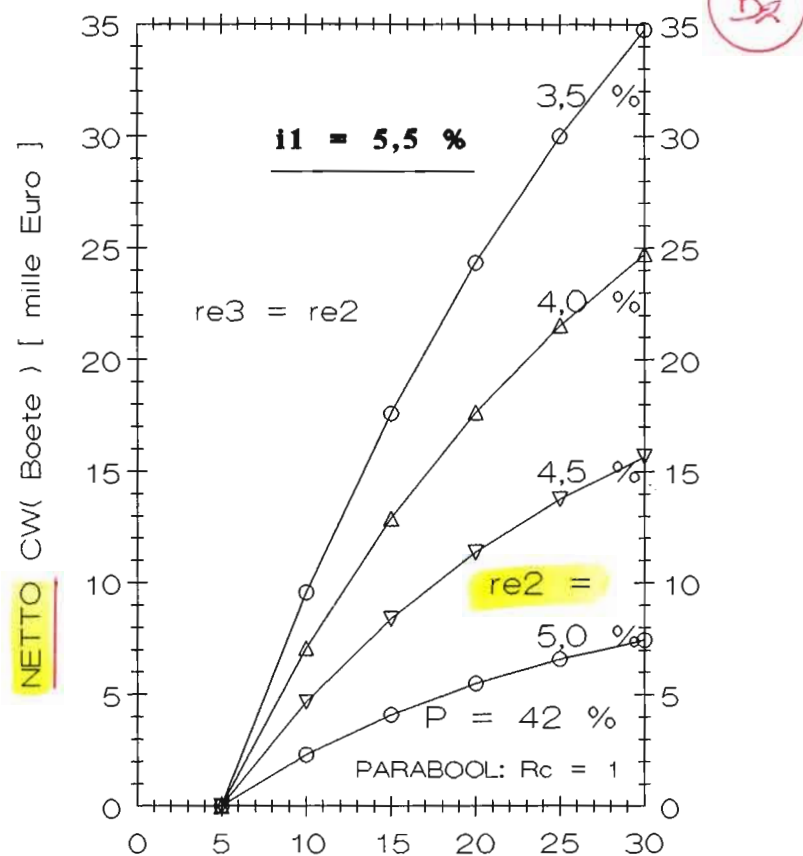


Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
AFLOSSINGSVRIJ



**RVP** = Rentevaste periode [ jaar ]  
 $H = 200.000$  Euro,  $m = 30$  jaar  
 $p = 10 \%$ ,  $N = 5$  jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
AFLOSSINGSVRIJ

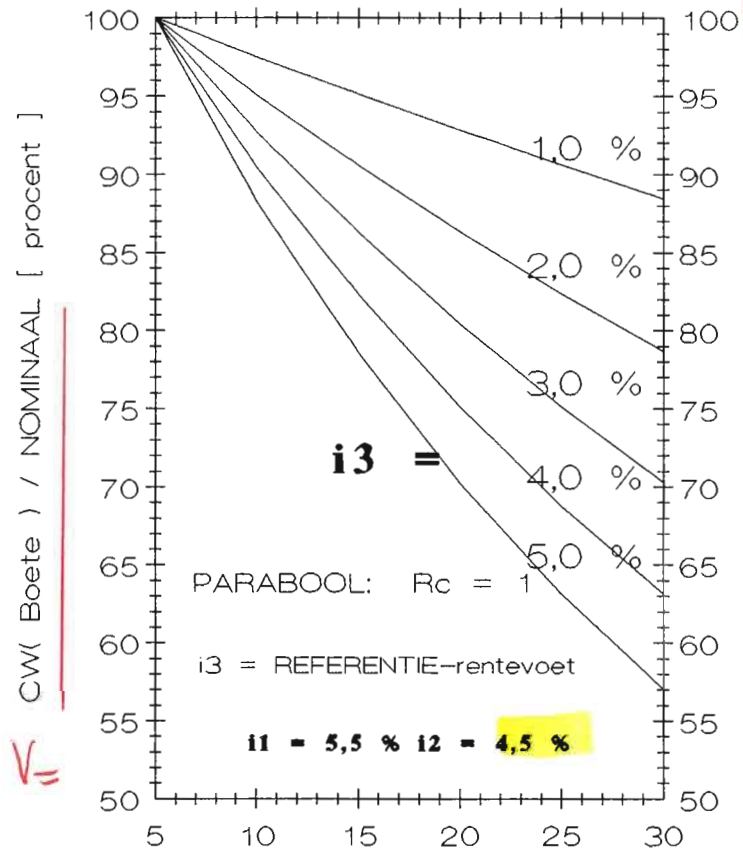


**RVP** = Rentevaste periode [ jaar ]  
 $H = 200.000$  Euro,  $m = 30$  jaar  
 $p = 10 \%$ ,  $N = 5$  jaar

58.5743

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**AFLOSSINGSVRIJE hypotheek**

**B<sub>3</sub>**

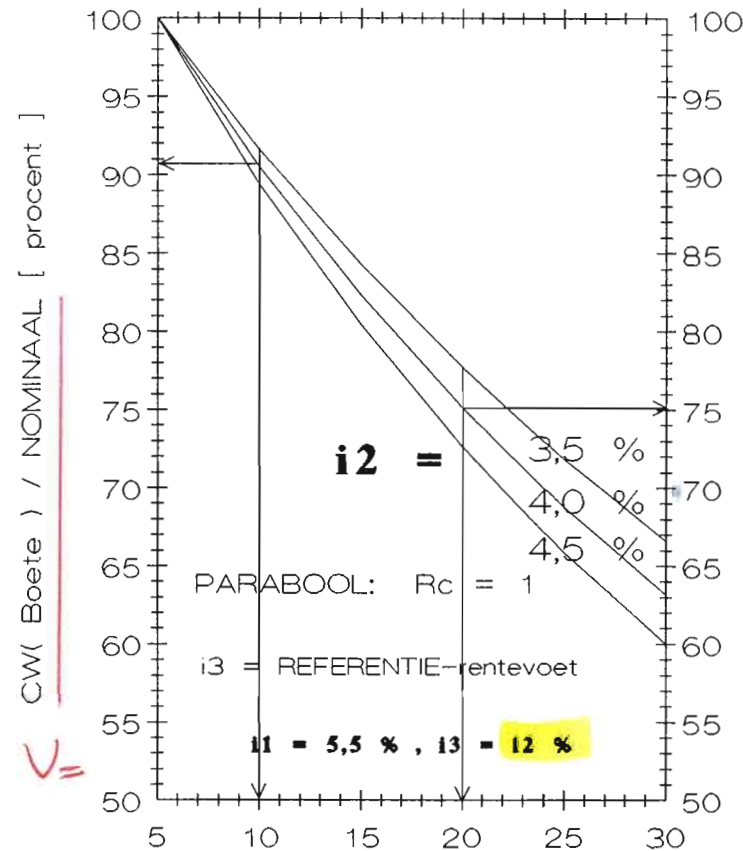


**RVP** =Rentevast periode [ jaar ]

H = 200.000 Euro, m = 30 jaar  
 p = 10 %, N = 5 jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**AFLOSSINGSVRIJE hypotheek**

**B<sub>4</sub>**



**RVP** =Rentevast periode [ jaar ]

H = 200.000 Euro, m = 30 jaar  
 p = 10 %, N = 5 jaar