

Uw rentevastperiode verlengen



Alle hypotheeken die ik de laatste jaren voor u gesloten heb, hebben meerdere hypotheekdelen die ieder een eigen rentevastperiode hebben.

Vaak zijn dit 3 of 4 delen. Het idee daarachter was risicoreductie. Door het creëren van meerdere keuzemogelijkheden in de toekomst, krijgt u optimaal de gelegenheid om in te spelen op marktomstandigheden, die u op dat moment nog niet kende.

De huidige marktomstandigheid zijn een voorbeeld van een markt, waarover we 5 jaar geleden niet hadden kunnen dromen. U kunt hier uw voordeel mee doen, maar laat me eerst wat basiszaken naar voren halen die een rol spelen bij het kiezen van een rentevastperiode.

- De hypotheekrente is gerelateerd aan de geldmarktrente voor variabele rente en korte rentevastperiode's.
- Langere rentevastperiode's vanaf 3 jaar zijn gerelateerd aan de kapitaalmarktrente en deze wordt bepaald door de rente op staatsobligaties.
- Daarbij is de 10 jaarrente het belangrijkste.
- Langere rentevastperiode's zijn bijna altijd duurder dan korte. Variabel is meestal het goedkoopst. (maar nu even niet) Variabele rente is, op de wat langer termijn, alleen geschikt als u over ruime financiële reserves beschikt waarmee u een rentestijging kunt opvangen.
- Bij het kiezen van een rentevaste periode moet u ook altijd even kijken naar uw woonhorizon, ook als u uw hypotheek kunt meenemen.
- In de praktijk betekend een ander huis ook bijna altijd een nieuwe hypotheek. Als u uw rente 20 jaar vast heeft gezet en na 8 jaar verhuisd, betaald u dus ook 8 jaar teveel rente. (20 jaar is duurder dan 8 of 10 rentevast) De gemiddelde looptijd van een hypotheek is ongeveer 7-8 jaar in de praktijk.
- Uw geldverstrekker heeft bij de keuze meestal andere belangen dan u, omdat verschillende rentevaste periodes verschillende marges opleveren. Vaak krijgt u alleen en rente aangeboden die identiek is aan de periode die u had. Dat is een geautomatiseerd proces (kost dus niets) maar past mogelijk niet in uw huidige situatie. Vraag dus ook de rente van de overige rentevastperiode's op.
- Als u deze gegevens heeft is het ook een goed moment om te kijken of u uw nog lopende rentevaste periode open kunt breken of dat u zelfs uw hele hypotheek beter geheel over kunt sluiten, naar een aanbieder met betere tarieven. (Kijk uit voor loksites op het internet, shit in is shit out)
- Aan het einde van de rentevastperiode en bij variabele rente is er (meestal) geen boete.
- Bij openbreken of oversluiten middenin een rentevaste periode, krijgt u bijna altijd wel een boete ter grote van het nadeel van de geldverstrekker.

- Deze boet is aftrekbaar van de inkomstenbelasting.
- De boete is meestal de contante waarde van het renteverskil tussen wat u nu betaald en de huidige rente die de hypotheekverstrekker nu rekent. (Contante waarde of actuele waarde berekenen is de omgekeerde bewerking van rente bijschrijven op uw spaarrekening)
- Let bij openbreken of oversluiten ook op de risicoklassen die de (nieuwe)geldverstrekker hanteert. Meestal is er een basistarief als uw hypotheek minder is dan 60% of 65% van de waarde van uw huis. U betaald meer als dat percentage hoger is bijvoorbeeld bij 85% of 95%. U betaald dan een topopslag. Een voorbeeld met de huidige tarieven.
(MW is marktwaarde, NHG is Nationale hypotheek garantie)

10 jaar rentevastperiode	NHG	65% MW	85% MW	95%MW	>95%MW
Tarieven van 7 mei 2015					
1. ABN-AMRO (budget)	2.35 %	2.50 %	2.70 %	3.20 %	3.20 %
2. ABN-AMRO	2.45 %	2.60 %	2.80 %	3.30 %	3.30 %
3. Aegon	2.60 %	2.70 %	2.80 %	3.35 %	3.35 %
4. Argenta Special Line Hypotheek	2.25 %	2.15 %	2.50 %	2.85 %	
5. ASR Verzekeringen WelThuis hypotheek	2.25 %	2.35 %	2.65 %	2.95 %	3.15 %
6. BLG Wonen	2.40 %	2.70 %	2.75 %	3.50 %	3.50 %
7. BLG Wonen Plafondrente	3.25 %	3.55 %	3.30 %	4.35 %	4.35 %
8. Conservatrix	3.50 %	3.70 %	3.90 %		
9. Delta Lloyd 3 Sterren Hypotheek	2.75 %	2.75 %	2.95 %	3.45 %	3.75 %
10. Delta Lloyd Budget Hypotheek	2.65 %	2.65 %	2.85 %	3.35 %	3.60 %
11. Delta Lloyd Nieuwbouw Hypotheek	2.75 %	2.75 %	2.95 %	3.45 %	3.70 %
12. Florius Profijt drie + drie Hypotheek	2.35 %	2.55 %	2.75 %	3.05 %	3.25 %
13. Florius Profijt Twaalf Hypotheek	2.55 %	2.75 %	2.95 %	3.25 %	3.45 %
15. Hypotrust Goede Start Hypotheek	4.00 %				
16. Hypotrust OK Hypotheek	2.35 %	2.25 %	2.60 %	3.60 %	3.60 %
17. Hypotrust Woon Bewust Hypotheek	2.60 %	2.50 %	2.85 %		
18. ING Bank Reguliere hypotheek	2.25 %	2.45 %	2.85 %	3.10 %	3.60 %
19. Lloyds Bank	2.45 %	2.45 %	2.70 %	3.00 %	
20. MoneYou Internet Hypotheek	2.25 %	2.15 %	2.35 %		
21. MUNT Hypotheken	2.25 %	2.30 %	2.45 %	2.70 %	3.00 %
22. Nationale Nederlanden	2.70 %	2.90 %	2.90 %	3.30 %	3.30 %
23. Nationale Nederlanden Basis Variant	2.50 %	2.70 %	2.70 %	3.10 %	3.10 %
24. Obvion	2.90 %	2.90 %	3.10 %	3.10 %	3.60 %
25. Obvion Basis Hypotheek	2.70 %	2.70 %	2.90 %	2.90 %	3.40 %
26. Obvion Compact Hypotheek	2.50 %	2.50 %	2.70 %	2.70 %	3.20 %
27. REAAL Verantwoord Wonen	4.00 %	4.75 %	4.95 %	4.95 %	5.10 %
28. SNS Bank Budget	2.25 %	2.50 %	2.80 %	3.60 %	3.60 %
29. SNS Bank Plafondrente	3.35 %	3.45 %	4.05 %	4.55 %	4.55 %
30. Woonfonds Comfort Lijn	2.64 %	2.74 %	2.84 %	3.24 %	3.54 %
31. Woonfonds Voordeel Lijn	2.24 %	2.34 %	2.44 %	2.84 %	3.14 %

- Iedere geldverstrekker heeft zijn eigen risicoklassen en grenzen.
- U ziet vooral een groot verschil rond de 90% van de marktwaarde
- Het kan, als u vlakbij een grens zit, gunstig zijn om gericht een klein deel af te lossen om onder deze grens te komen. Hierdoor vervalt de topopslag (op alle hypotheekdelen).

Al of niet aflossen staat beschreven in een aparte notitie die u eerder heeft ontvangen en die nu ook op mijn site staat http://www.planningmaster.nl/?page_id=211

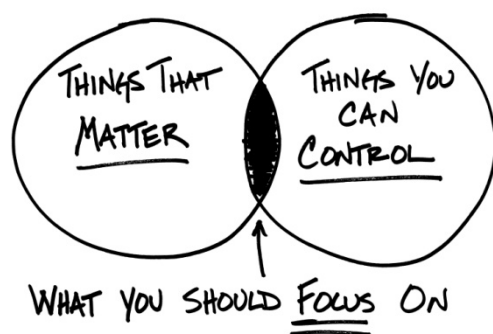
Mooi, het landschap is geschetst maar wat doet u nu in een specifieke situatie? en wanneer doet u het. Ik schets een paar situaties, maar begin met de timing, het wanneer.

Eerst een ontuchterende vaststelling:

De ontwikkeling van de rente is niet te voorspellen.

Een constante is, dat er 3 dingen kunnen gebeuren.

1. Hij stijgt
2. Hij daalt
3. Hij blijft hetzelfde



BEHAVIOR GAP

Dat is erg vervelend, maar dat is meestal zo, als we in de toekomst proberen te kijken. Het enige wat u ermee kan, is kijken naar wat het meest waarschijnlijk is en dat is dat de rente na verloop van tijd weer gaat stijgen. We weten niet wanneer en ook niet met hoeveel dat gaat gebeuren. We weten aan de andere kant ook niet wanneer de huidige daling stopt, maar naarmate de daling verder gaat wordt het steeds waarschijnlijker dat het dieptepunt nabij is.

De afgelopen maanden stroomde mijn malbox over met renteverlagingen maar de laatste weken is er iets veranderd in de kapitaalmarktrente en die kapitaalmarktrente is belangrijk voor uw hypotheek. De Europese rentes zijn ineens hard aan het stijgen en niemand weet (zoals gewoonlijk) hoe dat komt en ook niet of het doorzet. (dat weten we volgend jaar)

De Nederlandss kapitaalmarktrente (10 jaar rente) is in 2 weken gestegen van **0,22% naar 0,77%**. Daar stond hij een paar maanden geleden ook, maar toch. Het kan heel goed dat hij weer terug zakt omdat het opkoopprogramma van de ECB nog lang doorloopt. (Okt. 2016 als ze het volhouden)

In ieder geval denk ik dat het moment eraan komt om een beslissing te nemen over uw rentevastperiode als u op dit moment variabele rente heeft of als uw rentevast periode binnenkort afloopt.

2 Keuzes:

1. U houdt uw rente variabel maar dat doet u alleen als u ruime middelen heeft om in ieder geval een hogere rente (als die komt) op te kunnen vangen. Nog beter als u (bijna) genoeg geld heeft om uw hypotheek(deel) op ieder moment af te lossen, mocht het met de rente uit de hand lopen. De rente kan ook lang laag blijven.
2. U zet hem binnenkort lang vast en kijkt daarbij goed naar uw woonhorizon. Dit is voor de meeste mensen de beste optie omdat de hypotheekrente historisch laag is. Met deze keuze schakelt u een risico uit. U kunt dan beter ergens anders (een beetje) risico nemen. Bijvoorbeeld door (weer) te gaan beleggen om van uw hypotheek af te komen.

Als u blijft wonen waar u woont, kunt u uw rentevastperiode het beste ongeveer net zolang maken als de einddatum van uw hypotheek. Dan vervalt uw renteaftrek meestal ook (30 jaartermijn) Uw pensioen is dan mogelijk in zicht en dat is het ideale moment om de hypotheek af te lossen. Als u meerdere hypotheekdelen hebt waarover u moet beslissen dan moet u (en ik) kijken naar wat de beste optie is. Die hangt af van hoeveel vermogen u reeds heeft opgebouwd in uw VermogensPlan, maar ook van eventuele vervroegde aflossing van een deel van uw hypotheek in verband met (vroeg) pensioen of het vervallen van de renteaftrek van een hypotheekdeel van voor het jaar 2001. Maatwerk dus en het hebben van meerdere hypotheekdelen geeft ook hier keuzemogelijkheden.

Als u al aan het beleggen bent voor uw hypotheekaflossing dan is lang vastzetten op het huidige renteniveau zeer gunstig.

Stel dat u uw hypotheekrente vast kunt zetten op (ongeveer) 3% . Na belastingaftrek betaald u dan netto ongeveer 1,85% aan hypotheekrente. Daar komt 1,2% vermogensrendementsheffing bij, op dit moment maar die gaat binnenkort op de schop en wordt lager of wordt vervangen door een billijker systeem. Met beleggen (of sparen) moet u dan ieder jaar zo'n beetje 2,5% maken **om niet aflossen gunstig te maken.**

Dat moet op termijn lukken, zelfs met een spaarrekening. Maakt u hogere rendementen en dat is waarschijnlijk, dan komt u mogelijk toch nog van die aflossingsvrije of beleggingshypotheek af.

Uw hypotheek is maatwerk dus schakel uw adviseur in als u twijfelt of vragen heeft.

Met vriendelijke groet,

Bergen, mei 2015
Henk Vriesman MFP CFP
DSI Beleggingsadviseur

