

Rentevast lijkt veilig, maar is niet altijd verstandig

Uw hypotheekrente lang of juist kort vastzetten? Het is een vraag waar veel mensen juist nu mee worstelen

Ramón Wernsen

N

Nederlanders hebben volgens de statistieken al decennialang een sterke voorkeur voor een langere rentevaste periode. Veruit de populairste rentevaste periodes zijn nu tien en twintig jaar. Volgens de website HDN Live kiezen consumenten in ongeveer 45% van de gevallen voor tien jaar vast en in ongeveer 40% van de gevallen voor een twintig jaar vaste rente. Is hier sprake van een weloverwogen macro-economische beslissing of spelen andere factoren een rol?

Volgens Berry van Zuidam, financieel planner bij Raasveld & Bennis Financieel Adviseurs en Scheidingsadviseurs, wordt de keuze dikwijls niet goed onderbouwd en is vaak sprake van een typisch Nederlandse consensusoplossing. ‘De rente voor dertig jaar vastzetten is het toppunt van zekerheid, maar wordt door velen als duur ervaren. Een zeer korte periode is daarentegen vaak veel goedkoper, maar wordt weer gezien als te risicovol. Daar komt bij dat de rente momenteel zo laag is dat het voor veel adviseurs en consumenten logisch klinkt om te kiezen voor een langere rentevaste periode van tien jaar of zelfs de zeer lange periode van twintig jaar.’

Consumenten kiezen uiteindelijk veelal voor een langere rentevaste periode. Neem Frank Buisman uit Heemstede. Hij heeft al jarenlang zijn hypotheek bij ING. Bij de recente renteverlenging heeft hij lang getwijfeld tussen de rente kort houden of langer vastzetten. ‘Ik heb hier uitgebreid over gesproken met mijn adviseur en geloof zeker dat de rente nog

langere tijd laag zal blijven’, licht hij toe. ‘Maar ik heb uiteindelijk toch gekozen voor tien jaar vaste rente. Een korte rente zou mij te veel afleiden van mijn dagelijkse bezigheden. En met een rente van 1,85% hebben we nu een prima betaalbare rente voor de komende tien jaar.’ Bij het bepalen van wat u maximaal mag lenen ten opzichte van uw inkomen, spelen naast het inkomen en de

Risicofactor
34% van alle
huwelijken eindigt
in een echtscheiding
en een gemiddeld
huwelijk duurt
veertien jaar

70% - 100%

van het hypotheekbedrag
renteperiode lang
(10-15 jaar vast)



70%

100%

Defensief

Geschikt voor mensen die op zoek zijn naar zekerheid en/of over weinig eigen geld beschikken om een rentestijging op te vangen.

30%

30% - 0%

renteperiode kort
(1-5 jaar vast)

daarentegen voor een kortere rente, dan neemt uw maximale leencapaciteit af tot € 190.000. Een verschil van € 40.000.’

Kortom, bij een rentevastperiode van tien jaar kunt u het meeste lenen, en niet zelden is deze maximale lening nodig om het huis van uw dromen te kopen. De kans is groot dat we daarmee de vraag hebben beantwoord waar om bijna de helft van de Nederlanders een tien jaar vaste rente kiest of geadviseerd krijgt.

Naast tien jaar vast wint de laatste tijd ook een vaste rente van twintig jaar aan populariteit. Volgens Van Zuidam is dit logisch omdat de Nederlandse consument vaak voor zekerheid kiest. ‘Twintig jaar vast is gemiddeld slechts 0,7 procentpunt duurder dan tien jaar vast.’ Natuurlijk, niemand kan de rente voorspellen, maar de kans is groter dat de rente gaat stijgen dan dat hij gaat dalen. Het voorspellen van de rente is dan wellicht lastig, wel weten we dat 34% van alle huwelijken eindigt in een echtscheiding en dat een gemiddeld huwelijk geen twintig jaar duurt, maar veertien jaar. Vanuit dit oogpunt is het misschien niet slim om de hypotheekrente twintig jaar vast te zetten.

Daar komt bij dat wanneer je van een dergelijk lang rentecontract af wilt, je tegen een enorme boeterente aanloopt. Hypothecair wiskundige Pierre Otten van hypotheekbijbel.nl is dan ook geen fan van deze langerentevorm. Hij

Lees verder op pagina 8

Boeterente en rentemiddeling nieuwe melkkoe

Linksom via boeterente of rechtsom via rentemiddeling worden hypotheekverstrekkers gecompenseerd door klanten die van hun te dure hypotheekcontract af willen. Uit een onderzoek van Oversluitclaim.nl blijkt dat hypotheekklanten gemiddeld € 3447 te veel boeterente betalen aan hun bank. De boeterente die banken hun klanten in rekening brengen, ligt daarmee gemiddeld 15% hoger dan wetelijk is toegestaan. Dit levert de banken € 250 mln per jaar extra op. In het onderzoek van Oversluitclaim.nl zijn 12.000 hypotheekdossiers onder de loep genomen.

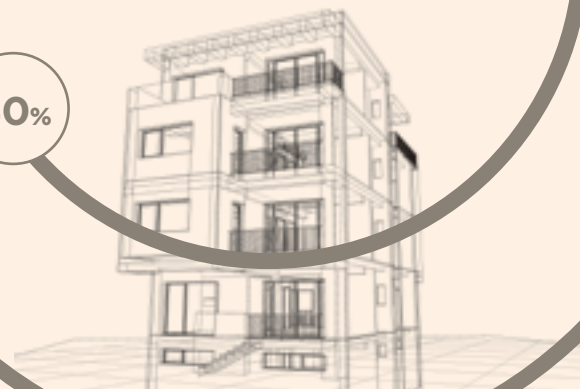
Rentemiddeling is

voor de banken een nog betere melkkoe dan boeterente. In dit geval smeert uw hypotheekverstrekker de boeterente uit over de nieuwe renteperiode. Naast de opslag voor de boeterente brengt hij u een extra renteopslag in rekening als risicopremie. Een risico voor de hypotheeknemer is bijvoorbeeld dat u besluit uw huis te verkopen en zo onder de boete uitkomt. Afhankelijk van de situatie betaalt u zo duizenden euro's te veel aan rente. Het betalen van boeterente is dan ook voordeliger. U moet dan wel over de middelen beschikken.

Overigens is zowel de boeterente als de extra renteopslag aftrekbaar voor de belasting.

40% - 60%

korte rente
(1-5 jaar vast)

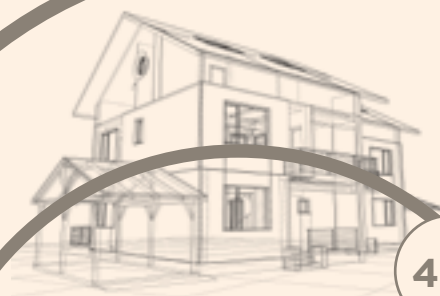


40%

60%

Neutraal

Voor mensen die op zoek zijn naar een mix van zekerheid en kansen en/of over een gemiddeld bedrag aan eigen geld beschikken.



60%

40%

60% - 40%

korte rente
(5-10 jaar vast)

Vervolg van pagina 7

beschrijft een recente voorbeeldcasus waarbij het nadeel van een lange rentevastperiode goed zichtbaar wordt. 'Deze mensen hadden hun rente drie jaar geleden voor dertig jaar lang vastgezet. Om van hun dure rentecontract af te komen moeten zij nu een boeterente van maar liefst €65.000 betalen.' Zulke bedragen zijn voor weinig mensen op te brengen. Veel mensen laten zich dan ook verleiden tot rentemiddeling. Het is goed om u te realiseren dat niet u, maar uw bank hier beter van wordt (zie kader 1).

De vraag is of een lange rentevastperiode altijd een goede keuze is. Er zijn voldoende redenen te bedenken om te kiezen voor een korte rentevastperiode. De belangrijkste is dat u verwacht dat de rente nog verder daalt, dan wel dat de rente nog voor een langere periode op het huidige niveau blijft. Harrie-Jan van Nunen, algemeen directeur van De Financiële Makelaar, verwacht dat de rente voorlopig laag blijft of zelfs voor lange rentevastperioden nog verder daalt als gevolg van concurrentie tussen de hypotheekverstrekkers. Zijn voorkeur gaat op dit moment uit naar een rente van twee jaar vast met rentebedenktijd. 'Het voordeel van rentebedenktijd is dat je bij een rentestijging de rente direct kunt omzetten naar een eventueel langere rentevastperiode. Als je toch besluit direct langer te kiezen, zou ik niet zo snel voor twintig jaar vast kiezen. In de praktijk blijkt dat de gemiddelde looptijd van een hypotheek zo'n tien tot twaalf jaar is', aldus Van Nunen. Zijn tip is het verschil in rente tussen een korte en lange rentevastperiode te gebruiken om extra af te lossen op de hypotheek. Het is voor u namelijk voordeliger om af te lossen dan om rente te betalen.

Een mooie tussenoplossing volgens Koudijs is te kiezen voor een rentemix. Bij een rentemix kiest u voor verschillende rentevastperiodes bij meerdere leningdelen. Hierbij zijn alle combinaties mogelijk, bijvoorbeeld een combinatie van een rentevastperiode van twee jaar met rentebedenktijd, tien jaar vast en twintig jaar vast. Deze rentemix is te vergelijken met een goed gespreide aan-

Belegging

Kies de rentevastperiode alsof het een aandelen- en obligatieportefeuille betreft met meer en minder risico

delenportefeuille waarbij de korte rentevastperioden symbool staan voor aandelen en de lange rentevastperioden voor obligaties. Een korte rente is speculatiever, maar levert u meer geld op in de vorm van lagere maandlasten. Een lange rente biedt meer zekerheid, maar is duurder en levert u dus minder op dan een korte rente. Een slimme beleggingsstrategie is om een spreiding te maken tussen aandelen en obligaties; het lijkt

dan ook logisch om dezelfde spreiding te volgen voor wat uw hypotheekrente betreft. Bent u iets offensiever ingesteld, dan kiest u voor een groter aandeel aan korte rente en bent u juist defensiever van aard, dan kiest u voor een groter deel aan lange rentevaste perioden (kader 2).

Otten noemt deze methode de renterisicospreiding (RRS). 'Consumenten kunnen via deze methode hun renterisico beperken door te kiezen voor bijvoorbeeld

drie of vier verschillende rentevastperioden.' Het voordeel van de RRS-methode en de rentemix ten opzichte van slechts één rentevastperiode is dat uw rentes verschillende afloopdata kennen. Dit in tegenstelling tot de keuze voor een rentevastperiode. Stel dat de rente over tien jaar zeer hoog is, dan moet u op dat moment dus kiezen voor een hoge rente. Bij de RRS-methode en de rentemix wordt dit risico gespreid.

Ramón Wernsen is zelfstandig financieel planner en publicist.

70% - 100%

korte rente
(1 jaar vast/variabel)



70%

100%

30%

30% - 0%
korte rente
(1-5 jaar vast)

Offensief

Geschikt voor mensen die op zoek zijn naar rendement in de vorm van lagere maandlasten en/of over relatief veel eigen geld beschikken om een rentestijging op te vangen.