



RENTEMIDDELING

Al lange tijd is de hypotheekrente erg laag. De laatste paar weken hoor ik echter weer geluiden in de markt dat de hypotheekrente oploopt. Reden om stil te staan bij het fenomeen rentemiddeling. Bij rentemiddeling worden de lopende afspraken met uw huidige geldverstrekker tussentijds herzien. Rentemiddeling is daarmee een alternatief voor het oversluiten van uw hypothecaire geldlening. In beide vormen wordt ingespeeld op de huidige marktomstandigheden met als doel de maandlasten te verlagen.

Oversluiten

Bij het oversluiten van uw lening is er een eenmalige boeterente en soms aanvullende kosten van herfinanciering verschuldigd. Omdat het vaak niet mogelijk is de boete en kosten volledig mee te financieren is het noodzakelijk te beschikken over een bedrag aan eigen middelen. Als deze eigen middelen er niet zijn valt de optie oversluiten van de lening vaak af.

Geen eenmalige kosten

Bij rentemiddeling kunt u uw hypotheekrente en dus uw maandlasten wel verlagen zonder dat het direct leidt tot het betalen van een eenmalige kostenpost (boete en kosten herfinanciering). Bij rentemiddeling bent u wel een boeterente verschuldigd maar die boeterente hoeft u echter niet in één keer te betalen. De boete wordt namelijk opgenomen in het nieuwe rentepercentage. Het financiële nadeel voor de geldverstrekker wordt daarbij gecompenseerd over een langere periode. De geldverstrekker zal voor dit langdurige risico een extra opslag vragen in het nieuwe rentetarief. Zonder het betalen van een eenmalige kostenpost heeft u bij rentemiddeling dus de mogelijkheid de lopende rentevaste periode bij uw huidige geldverstrekker aan te passen. Rentemiddeling kan daarbij alleen bij uw huidige geldverstrekker. Bij het oversluiten van uw lening heeft u veelal ook de mogelijkheid te zoeken naar een andere aanbieder.

Gemiddelde rente

Bij rentemiddeling krijgt u een nieuwe rentevaste periode. Uw oude rente wordt daarbij gemiddeld met de actuele marktrente.

Omdat de marktrente op dit moment fors lager ligt dan een paar jaar geleden mag worden verwacht dat er door rentemiddeling een voordeel te behalen is. Rentemiddeling leidt daarbij vaak tot een direct lagere maandlast maar sluit het risico van een toekomstige rentestijging ook uit.

Is er echt voordeel te behalen?

Of u ook werkelijk voordeel behaalt, is afhankelijk van de rente die u anders aan het einde van de oorspronkelijke rentevaste periode had aangeboden gekregen. Wellicht bent u achteraf be-

zien goedkoper uit wanneer u wacht tot het vervallen van de oorspronkelijke rentevaste periode. In dat geval wordt er namelijk geen boeterente en risico opslag in het nieuwe rentetarief verdisconteerd. Dit is zeker het geval wanneer de hypotheekrente nog verder daalt.

Vooraf zekerheid krijgen over het voor- of nadeel van rentemiddeling is daarbij onmogelijk. Niemand weet of de hypotheekrente in de toekomst gaat stijgen, of dat de rente over een aantal jaar nog steeds net zo laag is als nu. Daarom kan pas achteraf worden uitgerekend welk bedrag met rentemiddeling is bespaard, of wat die keuze u heeft gekost. Wel zeker is dat niets doen risico van een rentestijging met zich meebrengt.

Wanneer aantrekkelijk

Rentemiddeling levert vaker een voordeel op als uw rentevaste periode nog enkele jaren duurt, terwijl de huidige marktrente fors lager is dan de rente die u eerder heeft afgesproken met de geldverstrekker.

Hoe korter uw rentevaste periode nog duurt, hoe positiever het effect van rentemiddeling. Er valt immers minder te middelen naarmate uw rentevaste periode langer duurt. Opgemerkt moet echter wel worden dat het in bepaalde situaties beter is om te wachten tot de oorspronkelijke rentevaste periode vervalt.

Als de huidige resterende rentevaste periode korter is dan een jaar, moet sterk worden overwogen om niets te doen. Deze regel is uiteraard anders als de hypotheekrente de komende periode onverwacht hard gaat oplopen.

Rentemiddeling levert vaker een voordeel op als uw rentevaste periode nog enkele jaren duurt

Spaarhypotheek

Ook is rentemiddeling niet voor elke hypotheekvorm voordelig. Als u een spaarhypotheek heeft, biedt rentemiddeling geen of veel minder voordeel. Als de hypotheekrente daalt, betaalt u meer spaarpremie om het eindkapitaal te halen. De vergoeding over de spaarpremie is immers gelijk aan de hypotheekrente.

Veel huiseigenaren hebben een combinatie van een spaarhypotheek en een aflossingsvrije hypotheek. In deze situatie kan rentemiddeling wel een goede optie zijn voor alleen het aflossingsvrije deel.

Geen tovermiddel

Rentemiddeling is al met al dus geen tovermiddel. Van geval tot geval zal moeten worden bezien of er een voordeel is te behalen. Eigenlijk is dat niet anders dan bij het oversluiten van de hypothecaire geldlening. Omdat u bij rentemiddeling niet van geldverstrekker wijzigt krijgt u niet te maken met notariskosten, taxatiekosten en bemiddelingskosten. Dat scheelt nogal. Wel kunnen er wijzigingskosten of advieskosten in rekening worden gebracht.

Diverse aanbieders

Steeds meer geldverstrekkers bieden rentemiddeling aan. Toch is het niet bij elke geldverstrekker mogelijk om voor deze optie te kiezen. Ook de kosten blijken per bank nogal te verschillen. Verder zijn er verschillende methodes van rentemiddeling welke door de diverse geldverstrekkers worden gehanteerd. Per bank kan dat leiden tot aanzienlijke verschillen in het te behalen voordeel.

Het aanbieden van rentemiddeling door de geldverstrekker is overigens niet verplicht.

Conclusie

Het oversluiten van de hypotheek is vaak aantrekkelijker dan rentemiddeling. Het financiële voordeel bij oversluiten is daarbij hoger omdat bij rentemiddeling een extra risico-opslag in rekening wordt gebracht. Ook kunt u bij oversluiten de hypotheek opnieuw samenstellen (desgewenst bij een andere geldverstrekker). Bij rentemiddeling blijft u verplicht bij dezelfde bank en niet altijd tegen de beste voorwaarden.

Toch biedt rentemiddeling een oplossing. Zeker in de situatie waarin er niet kan worden beschikt over voldoende liquiditeit om de boete en herfinancieringskosten te betalen. Het vraagstuk blijft maatwerk. Vraag uw geldverstrekker of adviseur of rentemiddeling in uw situatie zinvol is.

Gerbert Middelkoop, zelfstandig financieel planner en belastingadviseur.

