

Onderzoek MoneyView: Rentemiddeling is sigaar uit eigen doos (maar soms toch interessant)

Rentemiddeling staat volop in de aandacht. De hypotheekrente staat historisch laag en veel huizenbezitters vragen zich af of en hoe zij kunnen profiteren van die lage rente. Recent hebben Rabobank en ABN AMRO (waaronder ook Florius valt) rentemiddeling mogelijk gemaakt. MoneyView heeft de diverse methodes van rentemiddelen die hypotheekbanken aan hun klanten bieden, geanalyseerd en vergeleken.

Resultaten en conclusies

- Uit het onderzoek blijkt dat in alle gevallen de maandlasten na middeling lager worden. Maar ook is in alle gevallen de restschuld aan het eind van de nieuwe rentevaste periode hoger. Deze hogere restschuld is meegenomen bij de berekening van het totale verschil tussen rente middelen en niets doen (zie tabellen met resultaten op volgende pagina).
- Gemeten over de nieuwe periode is het mogelijk te behalen totale voordeel klein en in sommige gevallen zelfs negatief. De resterende duur van de huidige rentevaste periode heeft daar weinig invloed op. Bij ABN AMRO, Florius en Rabobank is rentemiddeling in alle berekende gevallen ongunstig ten opzichte van het uitzitten van de huidige rentevaste periode. Bij ING Bank, Obvion en SNS is in de berekende scenario's wel voordeel te behalen, zij het gering. ING Bank heeft van alle onderzochte aanbieders de meest klantvriendelijke uitkomsten.
- Rentemiddeling biedt op termijn nauwelijks voordeel en soms zelfs nadeel ten opzichte van het uitzitten van het huidige rentecontract, verondersteld dat de hypotheekrente niet (flink) gestegen is op het moment dat het huidige rentecontract verlopen is. Wél zijn er op korte termijn lagere maandlasten te verwachten.
- Voor mensen die graag per direct die lagere maandlasten willen, een rentestijging vrezen en bij wie afkoop van het hypotheekcontract of oversluiten naar een andere geldverstrekker geen optie is, is rentemiddeling wellicht het overwegen waard.
- Een bijkomend voordeel van rentemiddeling bij lineaire en annuïtaire hypotheekleningen is dat de lening daarmee ook direct in een lagere risicoklasse terecht kan komen. Doordat er bij lineaire en annuïtaire hypotheekleningen maandelijks wordt afgelost neemt de oorspronkelijk hoofdsom gedurende de looptijd af. Op dit moment is het echter nog niet zo dat alle aanbieders maandelijks voor de klant controleren of de Loan to Value zodanig is gedaald dat de risicoklasse en dus de rente kan worden verlaagd. Van de in het onderzoek meegenomen aanbieders wordt dit alleen door Obvion en Centraal Beheer (bij de Thuis Hypotheek) gedaan.
- Alle in het onderzoek meegenomen aanbieders gaan voor vaststelling van de nieuwe rente bij tussentijdse rentemiddeling uit van de uitstaande lening afgezet tegen de woningwaarde zoals deze op het moment van rentemiddeling bekend is bij de aanbieder. Voor een verlaging van de risicoklasse is de klant daarom niet verplicht een taxatierapport of WOZ-beschikking aan te leveren. Dit is alleen noodzakelijk wanneer de klant vermoedt dat de woningwaarde is gestegen.
- Wel moet er rekening gehouden worden met beperkende voorwaarden als het gaat om aflossing van de hypotheek ná rentemiddeling, zoals bijvoorbeeld de Rabobank en Centraal Beheer die stellen. Bij Centraal Beheer (tot 6 maanden na de middeling) en Rabobank (tot maximaal 3 jaar na de middeling) betaalt de klant mogelijkerwijs alsnog boeterente bij verkoop van het pand als de rente tussentijds is gemiddeld en de hypotheek niet wordt meeverhuisd.
- Alleen bij SNS betaalt de klant, naast administratiekosten, ook voor het advies bij tussentijdse rentemiddeling, zij het dat de totale kosten daarvan niet hoger zijn dan de administratiekosten die sommige andere geldverstrekkers in rekening brengen. Bij alle overige aanbieders is een adviesgesprek niet verplicht.



- In onderstaande tabellen wordt getoond hoeveel minder rente de klant betaalt bij rentemiddeling over een rentevast periode van 10 jaar, hoeveel hoger de restschuld is vergeleken met het afmaken van de rentevaste periode bij de eigen aanbieder en hoeveel lager of hoger de klant in totaal uit is in het geval deze kiest voor rentemiddeling. De rode en cursieve getallen geven telkens aan wanneer rentemiddeling minder gunstig is dan het 'uitzitten' van de rentevaste periode.

RESTERENDE LOOPTIJD RENTEVASTE PERIODE 7 JAAR, OORSPRONKELIJKE RENTE 5,19%.

Aanbieder	Nieuwe rente na middeling	Verschil betaalde rente t.o.v. geen middeling***	Verschil totaal betaalde rente + aflossing t.o.v. geen middeling***	Verschil restschuld t.o.v. geen middeling (na 10 jaar)	Kosten rente middeling**	Totaal verschil t.o.v. geen middeling***
ABN AMRO	4,55%	651	-1.054	-1.704	250,-	900
Centraal Beheer / Woonfonds	4,50%	-27	-1.424	-1.397	0,-	-27
Florius	4,50%	-27	-1.424	-1.397	250,-	223
ING	4,35%	-2.055	-2.524	-469	225,-	-1.830
Obvion*	4,40%	-1.515	-2.232	-717	150,-	-1.365
Rabobank	4,60%	1.329	-682	-2.011	350,-	1.679
SNS	4,42%	-1.110	-2.013	-903	300,-**	-810

RESTERENDE LOOPTIJD RENTEVASTE PERIODE 3 JAAR, OORSPRONKELIJKE RENTE 6,2%

Aanbieder	Nieuwe rente na middeling	Verschil betaalde rente t.o.v. geen middeling***	Verschil totaal betaalde rente + aflossing t.o.v. geen middeling***	Verschil restschuld t.o.v. geen middeling (na 10 jaar)	Kosten rente middeling**	Totaal verschil t.o.v. geen middeling***
ABN AMRO / Florius	3,73%	-49	-2.147	-2.097	250,-	200
Centraal Beheer / Woonfonds	3,80%	796	-1.709	-2.505	0,-	796
ING	3,53%	-2.456	-3.383	-927	225,-	-2.231
Obvion*	3,55%	-2.216	-3.260	-1.044	150,-	-2.066
Rabobank	3,75%	313	-1.959	-2.272	350,-	663
SNS	3,63%	-1.254	-2.768	-1.513	300,-**	-955

RESTERENDE LOOPTIJD RENTEVASTE PERIODE 1 JAAR OORSPRONKELIJKE RENTE 5,62

Aanbieder	Nieuwe rente na middeling	Verschil betaalde rente t.o.v. geen middeling***	Verschil totaal betaalde rente + aflossing t.o.v. geen middeling***	Verschil restschuld t.o.v. geen middeling (na 10 jaar)	Kosten rente middeling**	Totaal verschil t.o.v. geen middeling***
ABN AMRO / Florius	2,87%	1.214	-99	-1.312	250,-	1.463
Centraal Beheer / Woonfonds	2,79%	349	-533	-882	0,-	349
ING	2,67%	-943	-1.178	-235	225,-	-718
Obvion*	2,68%	-835	-1.124	-289	150,-	-685
Rabobank	2,88%	1.322	-45	-1.366	350,-	1.671
SNS	2,71%	-513	-963	-450	300,-**	-213

*Rentemiddeling is bij Obvion alleen mogelijk bij de Obvion Hypotheek

**Kosten advies + administratiekosten

***De vermelde bedragen zijn netto na aftrek van 40,4% IB

Methode, uitgangspunten en verantwoording

- MoneyView heeft rentemiddeling afgezet tegen de mogelijkheid om de lopende rentevaste periode af te maken bij de eigen aanbieder. Er is aldus een (kosten-)vergelijking gemaakt op basis van annuïtaire hypotheeken met een ingangsdatum in 2013, 2009 en 2007, alle met een rentevaste periode van 10 jaar, waarbij telkens de keuze wordt gemaakt tussen rentemiddeling of ongewijzigd door laten lopen.
- De restant rentevaste periodes zijn dus respectievelijk 7, 3 en 1 jaar. Om de verschillende rentemiddelingsmethodes onderling met elkaar te kunnen vergelijken, is gerekend met gemiddelde rentes uit het verleden en met de huidige gemiddelde rentes. Steeds gaat het hier om het gemiddelde van de aanbieders die zijn meegenomen in het onderzoek. Zowel de rentes bij aanvang als op het moment van rentemiddeling zijn dus voor alle vergeleken producten identiek.
- Er valt niet te voorspellen wat de nieuwe rente zal worden bij het aflopen van de huidige rentevaste periode. Om de vergelijkbaarheid optimaal te maken is dan ook de aanname gedaan dat de rente dan gelijk is aan de rente nu.
- Er is in alle gevallen rekening gehouden met een belastingaftrek van 40,4% en de analyses zijn gebaseerd op een nieuwe rentevaste periode van 10 jaar.
- Aangenomen is dat de verstrekking oorspronkelijk 250.000 euro betrof, zonder NHG. Daarbij is voor een resterende rentevaste periode van 7 jaar een gemiddelde rente bij aanvang van de hypotheek van 5,19% gehanteerd, voor een resterende rentevaste periode van 3 jaar een rente van 6,2% en voor een resterende periode van 1 jaar een rente van 5,62%.
- ABN AMRO, Centraal Beheer/Woonfonds, Florius, ING en SNS hanteren voor de berekening van de nieuwe rente bij rentemiddeling een referentierente/vergelijkingsrente. In het onderzoek is voor een resterende rentevaste periode van 7 jaar uitgegaan van een gemiddelde vergelijkings/referentie rente van 2,6%, voor een periode van 3 jaar een rente van 2,46% en voor een resterende periode van 1 jaar 2,4%. Florius kent geen 7 jaars rentetermijn, om die reden is bij Florius uitgegaan van een 10-jaarsrente van 2,54%
- Obvion en Rabobank gaan in hun methodiek uit van de oorspronkelijke rente die hoort bij de rentevaste periode en de op dit moment geldende rente voor dezelfde rentevaste periode, waarbij Rabobank een opslag hanteert van 0,2%.
- Omdat het een annuïtaire hypotheek betreft, is ook gekeken naar hoeveel er is afgelost op de hypotheek nadat deze 3, 7 of 9 jaar heeft gelopen. Voor het berekenen van de nieuwe rente door middel van rentemiddeling is dan ook uitgegaan van de risicoklasse waar de hypotheek op dat moment in valt. Op grond van de gehanteerde gemiddelde rente bij aanvang valt de hypotheek na 3 jaar in de risicoklasse 95% MW en na 7 jaar in de risicoklasse 90% MW. Na 9 jaar valt de hypotheek in de risicoklasse 85% MW.
- De gehanteerde gemiddelde nieuwe 10-jaars rentes bedragen respectievelijk 2,54%, 2,41% en 2,35%.

Over MoneyView

MoneyView is het onafhankelijke onderzoeks- en benchmarkinstituut voor financiële dienstverleners. MoneyView volgt op dagelijkse basis de productontwikkelingen op het gebied van levensverzekeringen, pensioenen, hypotheeken, schadeverzekeringen, inkomensverzekeringen, beleggingsproducten en bancaire producten. Met producten als de ProductManager, Advisa Online en AeQuote Online biedt MoneyView productvergelijkings- en benchmarkoplossingen voor banken, verzekeraars en adviseurs.

Voor meer informatie (niet voor publicatie):

MoneyView
Lidy Groenewoud

Tel. 020 - 626 85 85
E-mail : l.groenewoud@moneyview.nl