



>> Wim Koetsier

HYPOTHEEKRENTE, VAST OF VARIABEL?

De stand van de huidige hypotheekrente houdt veel mensen bezig. Zelfs ministers waarschuwen voor financiële problemen als gevolg van stijgende rente en daardoor hogere hypotheeklasten. Wat moet u doen met de hypotheek voor uw huis in Frankrijk? U koopt of u hebt het huis gekocht voor uw plezier en u wilt zich geen zorgen maken over mogelijk hogere maandlasten.

In dit artikel ga ik niet uitgebreid in op de ontwikkeling van de rente op de geld en kapitaalmarkt. Ook ga ik geen voorspellingen doen over de toekomst. Dit laat ik graag over aan de specialisten. Wat ik u wel wil meegeven zijn kenmerken van de Franse hypotheek als het gaat om vaste en variabele rente en de argumenten die u kunt afwegen als u beslist om de rente wel of niet vast te zetten.

Het eerste argument is een open deur. Een variabele renteperiode is voordelig als de rente daalt en nadelig als de rente stijgt. Het eerste hebt u de laatste 10 jaar zelf kunnen ervaren.

Het tweede weten we niet. Staan we nu aan de vooravond van stijgende rente of blijft de rente nog een aantal jaar op het huidige niveau?

In de praktijk blijkt een hypotheek met een variabele rente gunstiger te zijn dan een hypotheek met een vaste rente. Voor Nederland blijkt uit gegevens van het CBS dat sinds 1945 het renteverskil tussen vast en variabel circa 1,5% bedraagt. Met andere woorden: degenen, die de rente variabel hebben gehouden over de gehele looptijd, zijn beter afgeweest dan degenen die de rente vast hebben gezet. (Vergelijkbare gegevens voor Frankrijk heb ik helaas niet gevonden.)

Dat veel mensen desondanks voor een rentevaste periode kiezen, heeft met zekerheid te maken. U weet waar u aan toe bent en u loopt geen risico dat uw

maandlasten zullen stijgen als de rente oploopt.

De Franse banken bieden u de mogelijkheid om te profiteren van de lage variabele rente met een bescherming van uw maandlasten. Op het moment dat de hypotheek wordt afgesloten wordt het hypotheekbedrag dat u maandelijks aan de bank moet betalen vastgelegd voor 1 jaar op basis van de dan geldende variabele rente (meestal de 3 maands Euribor). Dit betekent dat u precies weet wat u de komende 12 maanden moet betalen.

Na deze 12 maanden kijkt men wat de variabele rente op dat moment is. Is deze onveranderd dan blijven de maandlasten voor de komende 12 maanden gelijk. Is de rente gedaald dan blijft de maandlast ook gelijk. Omdat het een annuïteitenhypotheek betreft zal het rentedeel van de maandlast lager worden en het aflossingsdeel hoger. Gevolg hiervan is dat de looptijd van de hypotheek korter wordt.

Als de rente is gestegen neemt de maandlast nooit meer toe dan met de consumentenprijsindex van de INSEE (Institut National de la Statistique et des Études Économiques). Met andere woorden; uw woonlasten blijven in verhouding gelijk met de prijsontwikkeling van uw normale gezinsuitgaven en, als het goed is, met de stijging van uw inkomen. Het rentedeel van de maandlast zal hoger zijn en het aflossingsdeel lager. Bij een blijvende stijgende rente wordt de looptijd van de hypotheek, afhankelijk van de oorspronkelijke looptijd, met maximaal 5 jaar verlengd. Deze 'harmonischahypotheek' is erg populair in Frankrijk.

Wilt u precies weten waar u aan toe bent, dan kunt u kiezen voor een vaste rente. De rentevast periode is dan gelijk aan de looptijd van de lening. Nadeel is wel dat wanneer u tijdens de looptijd van de hypotheek extra wilt aflossen, u boeterente moet betalen.

Uiteraard bestaat de mogelijkheid om uw variabele rente om te zetten naar een vaste rente. In de offerte van de Franse banken wordt precies aangegeven hoe deze rente bepaald zal worden, zodat u niet voor verrassingen komt te staan. De rente zal dan vast worden gezet tot het einde van de looptijd van de hypotheek.

Een hypotheek is een middel om uw droom van het hebben van een huis in Frankrijk te realiseren. U wilt niet voor ongewenste verrassingen komen te staan als het gaat om rente en uw maandlasten. De Franse banken bieden voldoende mogelijkheden en helderheid om te profiteren van de lage rente zonder dat u zich zorgen hoeft te maken over rentestijgingen.

Ronald Claes
Financieel Adviseur
073 – 523 06 16
www.claesfinance.com