

De Grote Tips & Advies Vastgoedgids



3. De hypotheekrente

De hoogte van de maandelijkse hypothecaire lasten wordt voor een groot gedeelte bepaald door het bedrag aan rente dat aan de bank betaald moet worden. Want welke hypotheekvorm de schuldenaar ook kiest, over het bedrag van de openstaande schuld zal rente betaald moeten worden. Het percentage van de hypotheekrente is daarbij van grote betekenis. Een verschil van enkele tienden van procenten, kan maandelijks flink schelen.

3.1. De variabele rente

Deze rente wordt elke maand opnieuw vastgesteld. Er zijn ook variabele rentes waarbij de looptijd drie maanden of één jaar is. De koper kan daarbij profiteren van eventuele gunstige renteontwikkelingen. Echter, ook kan de rente gaan stijgen, waardoor hij maandelijks meer gaat betalen. Als het rentepercentage gedurende een bepaalde tijd gaat stijgen, kan het rentepercentage alsnog voor een bepaalde periode vastgezet worden. Het lagere percentage blijft dan gedurende de periode dat de rente is vastgezet gelden, ook al is de hypotheekrente van de bank inmiddels gestegen. De variabele rente werkt alleen als de schuldenaar in staat is de ontwikkelingen op de rentemarkt goed in de gaten te houden en schommelingen in de rente kan opvangen. Wanneer de rente bij de eerste de beste verhoging wordt vastgezet, had de rente beter in aanvang gelijk worden vastgezet. Deze rente is dus alleen geschikt voor personen die stijgingen in de rente kunnen opvangen met spaargeld of maandelijks ook meer kunnen betalen wanneer de rente gaat stijgen.

3.2. De vaste rente

Veel mensen vinden het belangrijk om te weten waar ze wat betreft hun maandlasten in de toekomst aan toe zijn en kiezen daarom voor een vaste rente. De rente wordt in dat geval voor een bepaalde periode, bijv. 1, 5, 10, 15 20 of 30 jaar, vastgezet. Na verloop van die rentevaste periode wordt het rentepercentage opnieuw vastgesteld. Uiteraard gebeurt dat dan op basis van het percentage van de markrente die op dat moment geldt. Het voordeel van een lange rentevaste periode is de zekerheid dat de rente voor die periode gelijk blijft. De hypotheekverstrekker stuurt drie maanden voor het aflopen van het rentecontract een nieuw voorstel.

3.3. De rentevaste periode van één jaar

Dit is een tussenvorm van de variabele rente en de vaste rente. Bij deze variant geldt het rentepercentage dat wordt vastgesteld bij het aangaan van de hypotheek voor een periode van één jaar. Binnen dat jaar kan de koper echter de keuze maken om het rentepercentage voor een langere periode, bijv. 10 of 15 jaar, vast te leggen. Wel dient hij er rekening mee te houden dat de hypotheekverstrekker een vergoeding in rekening kan brengen wanneer de koper in dat jaar de rente al wil vastzetten.

3.4. Instaprente

Gedurende een vastgestelde periode bij aanvang van de lening bestaat bij sommige hypotheekverstrekkers eenmalig het recht tegen de op het moment van vastlegging geldende tarieven de rente voor langere tijd te fixeren. Er zijn op dit moment nagenoeg geen banken die dit aanbieden.

3.5. Rentebedenktijd

Aan het einde van de rentevaste periode bestaat de mogelijkheid om op een door de koper vast te stellen moment de lening tegen de dan geldende rente voor een nieuwe periode vast te leggen. Er zijn op dit moment nagenoeg geen banken die dit aanbieden.

3.6. Jaarlijks kostenpercentage (JKP)

Het jaarlijks kostenpercentage (JKP) heeft als doel om aanbiedingen beter te kunnen vergelijken. Het vermelden van dit JKP in de hypotheekofferte is verplicht. Het JKP houdt rekening met het feit dat de rente niet per jaar wordt betaald, maar per maand (meestal achteraf). Ook houdt het JKP rekening met andere kosten die verplicht gemaakt moeten worden voor het afsluiten van de hypotheek, zoals taxatiekosten, notariskosten, advies en bemiddelingskosten of NHG-kosten. Ook houdt het JKP rekening met de premie van de verplichte opstalverzekering die maandelijks betaald moet worden. Het JKP is daarom altijd iets hoger dan de nominale rente.

3.7. Offerterente

De offerterente is de rente die in de offerte staat. Eventuele wijzigingen van de rente tussen het moment dat het rente-aanbod wordt uitgebracht en het moment dat de hypotheekakte bij de notaris wordt getekend, worden niet meer meegenomen. De rente daalt en stijgt dus niet tussentijds.

3.8. Dagrente

Op het moment dat (of een paar dagen voordat) de koper de hypotheekakte bij de notaris tekent, wordt er gekeken of de rente lager is geworden dan de rente in de offerte. Zo ja, dan betaalt de koper de lagere rente. De koper betaalt nooit meer dan de rente in de offerte.

3.9. Nominale rente

De nominale rente is de rente waar geldverstrekkers mee naar buiten treden en die standaard op de offerte wordt vermeld. Vermenigvuldig de nominale rente met het hypotheekbedrag, dan weet de koper hoeveel rente hij jaarlijks betaalt.

3.10. Effectieve rente

De effectieve rente is in het leven geroepen om aanbiedingen beter te kunnen vergelijken. De 'Gedragscode Hypothecaire Financieringen' stelt het vermelden van deze rente dan ook verplicht. De effectieve rente houdt rekening met bijv. de advieskosten, taxatiekosten, notariskosten en met het feit dat de koper de rente niet per jaar betaalt, maar per maand. De effectieve rente is dus altijd iets hoger dan de nominale rente.

3.11. Dagtarief of venstertarief

Het dagtarief of venstertarief is de openbaar gehanteerde rente van de desbetreffende geldgever. Als de renteherzieningsdatum nadert, bepalen deze rentes ook de hoogte van de rente in de nieuwe rentevaste periode.

3.12. Korting op hypotheekrente

Energielabel

Sommige hypotheekverstrekkers geven korting op de hypotheekrente als de woning een bepaald energielabel heeft of gaat behalen. Meestal is dit vanaf energielabel A. Sommige hypotheekverstrekkers geven ook korting op de rente voor het bedrag wat de koper besteedt aan het verduurzamen van de woning. De korting is per hypotheekverstrekker verschillend en kan oplopen tot 0,15%.

Betaalrekening

Sommige hypotheekverstrekkers geven korting op de hypotheekrente als de koper ook een betaalrekening bij dezelfde bank heeft en deze rekening ook daadwerkelijk gebruikt. Dit kan een korting zijn die oploopt tot 0,25% en is per hypotheekverstrekker verschillend.

3.13. Andere afspraken

Ook andere afspraken over rente zijn van belang. Dient bijv. de rente vooraf of achteraf betaald te worden en is dit per maand of per kwartaal? Is het mogelijk tussentijds af te lossen en welk gedeelte van de lening is aflossingsvrij? Zijn extra garantstellingen vereist? Wellicht wordt het bedrag niet in één keer opgenomen maar vallen delen vrij indien onroerend goed wordt verworven. Indien er aan de voorwaarden wordt voldaan, kan de hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) worden afgesloten. In dat geval krijgt men - naast andere voordelen - een korting op de rente. Hoeveel deze korting is, is per hypotheekverstrekker verschillend, maar kan oplopen tot een voordeel van 1%. Wel moet hiervoor een eenmalige borgtochtprovisie betaald worden van 0,6% (2024).