

Weert, 4 augustus 2008

Toepassing van een Overbruggings-hypothek.

INLEIDING.

Zodra men de eigen koop-woning gaat verkopen, en een andere (cq. nieuwe) woning gaat aankopen, ontstaat er een (fors) **financieel tekort**. Immers de meerderheid van de eigen woning-bezitters heeft niet voldoende financiële middelen, om de lasten van *beide* hypotheek-zelf op te brengen. De nieuwe hypotheek is (vaak) het *maximaal* haalbare hypotheek-bedrag, gelet op de huidige hoge verkoop-prijzen van koop-woningen! Om dit (forse) financiële tekort te kunnen opvangen, sluit men (vaak) een Overbruggings-hypothek af. Dit is (bijna altijd) een **Aflossingsvrije** hypotheek, met een zeker rente-opslag percentage. Deze Overbruggings-hypothek is dusdanig berekend, dat men (samen met de nieuwe hypotheek) de aankoop van de *twééde* woning kan financieren. Beide hypotheekbanken moeten bij *dezelfde* hypotheekbank worden afgesloten!

Rekenvoorbeeld.

VOV = 225.000 Euro (VOV = Vrije Onderhandse Verkoopwaarde)
(EXklusief makelaars- en advertentie-kosten).

H1 = 60.000 Euro (= restant-hypothek van de *huidige* woning).

re1 = 6,5 %/jaar; 100 % **Aflossingsvrije** hypotheek.

1) Bruto maandlast = BL1 = $60.000 * 6,5 / 1200 = 325,0$ Euro/maand,

2) Netto maandlast = NL1 = $325,0 * (1 - 40/100) = 195,0$ Euro/maand.

H2 = 200.000 Euro: tbv. nieuwe woning (stel: fiscale rente-aftrek = 40 %).

re2 = 6,0 %/jaar; 100 % **Aflossingsvrije** hypotheek.

Vereist bruto-inkomen: totaal = 55.000 Euro/jaar (voor beide hypotheekbanken!),

1) kostwinnaar: 40.000 (cq. 45.000) Euro/jaar,

2) partner: 15.000 (cq. 10.000) Euro/jaar.

1) Bruto maandlast = BL2 = $200.000 * 6,0 / 1200 = 1.000,0$ Euro/maand,

2) Netto maandlast = NL2 = $1.000,0 * (1 - 40/100) = 600,0$ Euro/maand.

TOTALE Bruto maandlast = $325,0 + 1.000,0 = 1.325,0$ Euro/maand,

TOTALE Netto maandlast = $195,0 + 600,0 = 795,0$ Euro/maand.

Koopsom tweede woning = 300.000 Euro (KK).

9,5 % KK = Kosten Koper = 27.000 Euro.

Noodzakelijke **Overbruggings**-hypotheek ($r = 6,5$ %/jaar):

(300.000 + 27.000) – 200.000 = **127.000** Euro.

Bruto maandlast = BL3 = $127.000 * 6,5 / 1200 = 687,9$ Euro/maand.

Netto maandlast = NL3 = $687,9 * (1 - 40/100) = 412,8$ Euro/maand.

Inklusief de Overbruggings-hypotheek geldt dan:

BRUTO maandlast = 1.325 + 688 = 2.013 Euro/maand,

NETTO maandlast = 795 + 413 = 1.208 Euro/maand.

A) Periode gedurende de looptijd van de Overbruggings-hypotheek.

Eigen geld = 25.000 Euro.

Gedeeltelijk te besteden voor:

1) makelaars-kosten: 2,2 % van VOV (= 225.000 Euro) = 4.950 Euro,

2) advertentie-kosten = 550 Euro,

Stel-post: verhuis- plús herinrichtings-kosten = circa 12.500 Euro.

TOTALE kosten = $4.950 + 550 + 12.500 = 18.000$ Euro (= *schatting!*).

Voor het financieren van de rentelasten van de Overbruggings-hypotheek is dan nog aan eigen geld over: $25.000 - (4.950 + 550 + 12.500) = 7.000$ Euro.

! Stel: verkoop-periode = 12 maanden (uw eigen inschatting!).

De Bruto-rentelasten van de Overbruggings-hypotheek bedragen:

$12 * 688 = 8.256$ Euro/jaar.

De Netto-rentelasten bedragen dan: $8.256 * (1 - 40/100) = 4.954$ Euro/jaar.

Bij een tegenvallende verkoop-duur kan men dus nog:

$7.000 / 4.954 * 12 = 16,95$ maanden (= 1,4 jaar) de Overbruggings-hypotheek financieren. Ná deze periode moet men deze éxtra kosten (netto = 413 Euro/maand) uit **eigen middelen** betalen!

Zou het eigen geld slechts 50 % = **12.500** Euro bedragen, dan komt men al snel in een financieel gevaarlijke periode!

Immers het financiële tekort bedraagt dan:

$$(4.950 + 550 + 12.500) - 12.500 = \mathbf{5.500} \text{ Euro.}$$

Bovendien moet men uit **eigen middelen** (vanaf de start van de Overbruggings-hypotheek) de (netto) lasten van de Overbruggings-hypotheek volledig zélf betalen (netto = 413 Euro/maand)!

Na 12 maanden is deze éxtra last opgelopen tot: $5.500 + 12 * 413 = \mathbf{10.456}$ Euro (!!).

B) Periode nadat de éérste woning is verkocht

(én de Overbruggings-hypotheek *geheel* is afgelost).

TOTALE Bruto maandlast = $325,0 + 1.000,0 = 1.325,0$ Euro/maand,

TOTALE Netto maandlast = $195,0 + 600,0 = 795,0$ Euro/maand.

Opmerkingen.

1) U heeft gekozen voor een 100 % Aflossingsvrije hypotheek!

Rente-wijzingen worden dan voor de vólle 100 % doorberekend!

Stel dat de rente stijgt van 6,0 %/jaar naar 7,5 %/jaar.

Uw maandlast stijgt dan met $(7,5 / 6,0 - 1) * 100 \% = \mathbf{25,0 \%}$ (!!).

Uw maandlast stijgt van:

1) Bruto = 1.325 naar 1.656 Euro/maand (toename = 331 Euro/maand),

2) Netto = 795 naar 994 Euro/maand (toename = 199 Euro/maand).

2) **EX**klusief de (veel) hógere lasten voor:

overlijdens-risico verzekering (ORV), opstal/glas-verzekering, WOZ-waarde, OZB (Onroerend Zaak-belasting)!

***** **Hypotheek-SPECIALIST H.A.K.O.-OTTEN** *****