

## Is de rente van een TOP-hypothek wérkelijk zo hoog?

### Definities:

- 1 ) BASIS-hypothek = hypothek-bedrag tot **75 %** van de **executie**-waarde.
- 2 ) Executie-waarde ( EW ) = verkoop-waarde van de woning bij gedwongen verkoop ( op een openbare veiling ).
- 3 ) Een TOP-hypothek is een hypothek waarbij het hypothek-bedrag 75 % of méér van de executie-waarde bedraagt.
- 4 ) Vrije Onderhandse Verkoop-waarde ( VOV ) = verkoop-waarde *zónder* gedwongen verkoop.

Een courante woning is een woning die gemakkelijk én snel, tegen de geldende marktprijs, verkocht kan worden. Voor een *courante* woning bedraagt de **executie**-waarde circa 80 tot circa 95 % van de VOV.

Vaak geldt: EW = circa 85 % VOV

BASIS-hypothek = circa **65 %** VOV ( = 75 % van circa 85 % ).

De **executie**-waarde wordt door middel van taxatie, door een hierin gespecialiseerde en als zodanig erkende makelaar, bepaalt.

Wenst men méér dan 75 % van de EW, dan spreekt men over een TOP-hypothek. De geld-verstrekker eist dan ( vanwege het extra risico! ) een rentevoet-opslag ( tot circa 0,5 %/jaar )! De *maximale* verstrekking bedraagt maximaal 125 % ( cq. 135 % ) van de EW. Deze financiering bedraagt dan 100 % ( tot circa 108 % ) van de VOV. U heeft dan géén **eigen geld** nodig voor deze hóge financiering!

Deze rentevoet-opslag kent 6 situaties, te weten:

- 1 ) 75 % EW, 2 ) 90 %, 3 ) 100 %, 4 ) 110 %, 5 ) 120 %, 6 ) 125 % EW.

Er zijn geld-verstrekkers die bij 90 % EW een rentevoet-opslag vragen van 0,2 %/jaar ( soms zelfs 0,3 %/jaar )! De rentevoet-opslag betreft de opslag ten opzichte van de rente bij Nationale Hypothek Garantie ( NHG ).

Stel: u wenst 100 % EW ( rentevoet-opslag = 0,3 %/jaar ). Bij een hypothek-bedrag van 200.000 Euro betekent dat een éxtra *bruto* rentelast van 600 Euro/jaar!

Zolang de koop-woningen ( flink ) stijgen, is deze rentevoet-opslag ( meestal ) géén al te groot bezwaar.

Stel: koopsom = 250.000 Euro ( VOV );  
 EW = 85 % VOV = **212.500** Euro;  
 75 % EW = 159.375 Euro; 90 % EW = 191.250 Euro,  
 100 % EW = 212.500 Euro; 125 % EW = 265.625 Euro.  
 TOP-hypothek = 255.000 Euro ( 120 % EW ).

Woningwaarde-stijging = 2,0 %/jaar ( cq. 3,0 %/jaar ).  
 Over 5 jaar is de EW =  $200.000 * 1,020^5 = 220.816$  Euro ( cq. 231.855 Euro ),  
 Over 10 jaar is de EW =  $200.000 * 1,020^{10} = 243.799$  Euro ( cq. 268.783 Euro ),  
 Over 15 jaar is de EW =  $200.000 * 1,020^{15} = 269.174$  Euro ( cq. 311.593 Euro ).

Het *initiatief* tot rentevoet-verlaging dient van uzelf uit te gaan. U dient dit schriftelijk bij uw geld-verstrekker kenbaar te maken!

Aangezien de meeste geld-verstrekkers deze top-opslag *niet* automatisch laten zakken. Dus ultimo het 15<sup>e</sup> jaar ( cq. het 10<sup>e</sup> jaar ) is de VOV van uw woning groter dan 125 % EW geworden. U kunt dan uw geld-verstrekker schriftelijk verzoeken om uw TOP-hypothek terug te brengen tot een BASIS-hypothek ( kleiner dan 75 % EW )!  
 Daarbij vervalt een ( fors ) deel van uw top-opslag.

Bij *algeheel* vervallen van de top-opslag ( veelal circa 0,5 %/jaar ) is de bruto-besparing = circa 105 Euro/maand.

Bij een Annuïteit-hypothek of een Lineaire hypothek bent u *periodieke* aflossingen verplicht. Door dit verplichte aflossings-scenario ( en/of door eventuele éxtra aflossingen ) kan de rest-schuld zoveel geslonken zijn, dat u voldoet aan de norm voor een BASIS-hypothek. U kunt in dat geval af van uw TOP-hypothek. Immers u heeft voldoende afgelost, en/of uw woning is voldoende in waarde gestegen.

Vaak moet u uw geld-verstrekker schriftelijk verzoeken om de top-rentevoet te laten vervallen, als de top is afgelost. Bovendien moet u ( vaak ) een **taxatie**-rapport overleggen. U kunt uw geld-verstrekker vragen of een WOZ-beschikking ( gratis! ) ook voldoet, in plaats van een ( duur ) taxatie-rapport.

Vaak is de overstap naar een lágere rentevoet alléén mogelijk op de datum van rente-herziening ( = einde van de rentevaste periode )!

Onderstaand volgt een schema van de **TOP-rente opslagen** bij TOP-hypotheke  
**Géén Nationale Hypotheek-garantie ( = NHG ) mogelijk;**  
**gevolg: *minimale* rente-opslag = 0,2 %/jaar!**

	75% EW	100 % EW	<=125 % EW
<b>GEEN NHG</b>			
<b>+ 0,2 %</b>		<b>+ 0,2 %</b>	<b>+ 0,1 %</b>

**Bij voldoende waarde-stijging van uw woning, kan deze TOP-rente opslag meestal geannuleerd worden ( na schriftelijke aanvraag uwerzijds bij uw geld-verstrekker )! Dit op grond van een nieuwe ( beduidend ) hógere taxatie ( of een nieuwe en hógere WOZ-waarde ).**

Let op: de meeste Banken financieren hóóguut **125 %** van de **executie**-waarde ( ofwel  $125 * \text{circa } 90 \% = \text{circa } 112,5 \%$  van de VOV = koopsom + ruim de kk. = Koper Koper = circa 8,5 % ).

### Praktijk-voorbeeld.

Stel nu:

- 1 ) dat de BASIS-hypothek:  $H1 = 200.000$  EURO bedraagt ( = 75 % van de EW ),
- 2 ) dat u een TOP-bedrag:  $H2 = 50.000$  EURO nodig heeft,
- 3 ) dat de TOP-rente opslag 0,50 %/jaar bedraagt,
- 4 ) dat de basis-rente 6,0 %/jaar bedraagt.

Uit deze gegevens volgt dat de executie-waarde =  $EW = 200.000 / 0,75 = 266.667$  EURO bedraagt. Met andere woorden het maximaal te financieren bedrag ( = 125 % EW ) is dan: 333.333 EURO.

Het TOP-bedrag is dus *maximaal*:  $H2 = 133.333$  EURO.

Uit bovenstaande 4 gegevens kan men berekenen:

- 1 ) versterkings-factor =  $1 + H1 / H2 = 5,00$   
( hoe láger  $H2$  is, hoe hóger deze versterkings-factor wordt!! ),
- 2 ) effektieve rentevoet =  $6,0 + 0,50 * 5,00 = 8,50$  %/jaar.

Hieruit blijkt dat u dus:  $8,50 / 0,50 = 17,0$  maal de TOP-rente opslag van 0,50 %/jaar betaalt. Het is dus zaak om zo snél mogelijk dit TOP-bedrag af te lossen. Immers u betaalt een *relatief* **extreme** rentevoet voor uw TOP-hypothek!

Bij een TOP-bedrag van slechts  $H2 = 25.000$  EURO, bedraagt:

- 1 ) de versterkings-factor = 9,00
- 2 ) de effektieve rentevoet =  $6,0 + 0,50 * 9,00 = 10,50$  %/jaar.

⇒ U betaalt dus  $10,50 / 0,50 = 21,0$  maal de TOP-rente opslag van 0,50 %/jaar. U ziet dat deze versterkings-factor snél tóeneemt, naarmate het TOP-bedrag ( =  $H2$  ) kleiner wordt!

Opmerkingen:

- 1 ) Bent u voornemens om *éxtra aflossingen* te doen, zorg dan dat u éérst dit TOP-bedrag fors terugdringt,
- 2 ) De rentevoet-opslag voor de TOP-hypothek is;
  - 1 ) bij de POSTBANK: over de gehéle TOP-hypothek van toepassing ( !! ),
  - 2 ) bij de RABOBANK: alléén over het TOP-bedrag van toepassing  
( desgewenst kunt u echter óók kiezen voor een lágere TOP-rentevoet opslag, die wél over de gehéle TOP-hypothek van toepassing is! ),
- 3 ) U dient zélf bij de Bank van uw keuze – middels een taxatie-rapport ( óf een nieuwe WOZ-waarde ) – schriftelijk aan te geven dat u in aanmerking komt voor een lágere TOP-rentevoet opslag!  
Ingeval de taxatie-waarde van uw woning ( fors ) hóger geworden is, komt u ( vaak ) in aanmerking voor verláging van de TOP-rentevoet opslag!

\*\*\*\*\* **Hypothek-SPECIALIST H.A.K.O.-OTTEN** \*\*\*\*\*