

### Hypotheekrente eigen woning en de gestegen WOZ-waarde

Onlangs zijn de nieuwe WOZ-waarden weer bekend geworden en niet geheel onverwacht zijn deze fors hoger geworden. Vervelend voor wat betreft de gemeentelijke heffingen e.d. maar voor je eigen woning hypotheek kan dit in sommige gevallen gunstig uitpakken.

Voor hypotheek zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) hanteren banken een risico-opslag/-korting bij het bepalen van de hoogte van de hypotheekrente. Deze risico-opslag/-korting is afhankelijk van de schuld-marktwaarde verhouding (SMV).

Door aflossingen op de hypotheek en de fors gestegen WOZ-waarde kan de SMV wel eens aanzienlijk lager zijn dan bij het afsluiten van hypotheek.

### Een voorbeeld ter verduidelijking:

Rob en Agnes hebben in 2017 een woning gekocht voor € 244.000 welke ze volledig hebben gefinancierd met een hypotheek van € 244.000 bij de ING-bank. Een SMV van 100%. Inmiddels heeft deze woning een WOZ-waarde van € 308.000. De rente hebben Rob en Agnes in 2017 voor 10 jaar vastgezet op 2,74%, dit is inclusief een toeslag van +0,45%. De hypotheekschuld is op basis van de annuïtaire aflossing inmiddels afgelost tot € 221.823. De huidige SMV is dus  $\frac{€ 221.823}{€ 308.000} = 72,02\%$ . Bij deze SMV hoorde een korting van -0,1%. Rob en Agnes kunnen dus 0,55% besparen op hun rentetarief. Dat Rob en Agnes de rente voor 10 jaar vast hebben gezet maakt niet uit, het betreft niet een rentewijziging maar een wijziging van de risico-opslag/-korting en deze passen banken aan bij gewijzigde omstandigheden, maar daar moet je wel zelf om verzoeken!

### Wat te doen?

Bereken met behulp van de actuele hypotheekstand en de laatste WOZ-beschikking de huidige SMV. Bij een aantal banken kun je in je online-omgeving zien met welke SMV rekening is gehouden, bij anderen banken kun je zien met welke waarde de bank rekening houdt. Komt je SMV lager uit dan waar de bank mee rekent of twijfel je, neem dan contact op met je bank en geef de nieuwe WOZ-waarde door. De bank zal dan je nieuwe SMV berekenen met je nieuwe rentepercentage, dit kan binnen 10 minuten geregeld zijn! Mocht je nu net boven een tariefklassegrens zitten dan zou je nog kunnen overwegen om een klein bedrag extra af te lossen om toch een voordeligere toeslag/-korting te krijgen. Bij de meeste hypotheek mag je boetevrij tot 10% aflossen.

### Welke risico-opslag/-korting hanteren banken?

De risico-opslagen/-kortingen verschillen per bank en ook het aantal tariefklassen verschilt per bank. ING-bank hanteert tariefklassen per 5% SMV. ABN-AMRO-bank hanteert 3 tariefklassen: < 65%, < 85% en > 85%. Rabobank hanteert ook 3 tariefklassen: < 67,5%, < 90% en > 90% SNS-bank en Regio-bank hanteren tariefklassen per 10% SMV.

Mocht je nog vragen hebben dan kun je vanzelfsprekend ook altijd contact met ons opnemen.