

# RISICO OPSLAG HYPOTHEEK

Je hypotheekrente bestaat uit een basisrente en een risico opslag. Je krijgt met deze opslag te maken als je de hypotheek die je afsluit relatief hoog is ten opzichte van de marktwaarde van je woning (bijvoorbeeld 100%). Heb je sindsdien (fors) afgelost en of is je huis meer waard geworden, dan kan de risico opslag wellicht vervallen of omlaag. Ook als de rente nog een tijd vaststaat. Je betaalt dan direct minder hypotheekrente. De besparing kan oplopen tot duizenden euro's.



[Petra Geusebroek Hypothecair Planner](#) op: 3 mei 2019

- Heb ik ook een risico opslag?
- Hoeveel scheelt het?
- Kan mijn risico opslag omlaag?
- Moet ik zelf actie ondernemen?
- Risico opslag of rente opslag

## Heb ik ook een risico opslag?

Waarschijnlijk wel. Bij het afsluiten van een hypotheek beoordeelt de bank het risico dat je de hypotheekschuld niet (helemaal) kunt terugbetalen. Voor dat risico rekent de bank tot wel 0,5% extra rente bovenop de basis rente. De basis rente is de rente die je betaalt tot een hypotheekhoogte van ongeveer 50% van de marktwaarde (woningwaarde). Heb je meer geleend, dan betaal je dus een risico opslag, ook wel rente opslag genoemd.

Heb je een hypotheek onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) ? Dan heb je (bijna) nooit te maken met een risico opslag.

## Hoeveel scheelt het?

Een hogere of lagere risico klasse scheelt soms wel 0,5% aan hypotheek rente. Bij een aflossingsvrije hypotheek van bijvoorbeeld € 300.000, waarbij de rente nog 14 jaar vaststaat, scheelt dat zomaar € 21.000. Bij een annuïteitenhypotheek is het voordeel (helaas) kleiner.

## Kan mijn risico opslag omlaag?

Vaak wel. Banken gebruiken allemaal een eigen indeling in risico klassen. Een ING hypotheek bijvoorbeeld heeft 11 risicoklassen en een Rabo Bank hypotheek heeft er maar 3. De risico opslag kan omlaag, zodra je in een lagere risicoklasse valt. Op de renteherzieningsdatum (de datum waarop je kiest voor een nieuwe rentevaste periode) kijkt de bank (niet bij alle banken automatisch) bij het bepalen van de nieuwe rente zelf of de hypotheek in een lagere risicoklasse valt en past de rente daarop aan.

## Moet ik zelf actie ondernemen?

Of de risico opslag tussentijds (dus tijdens de rente vaste periode) omlaag kan, hangt af van de bank en van je eigen situatie. Nog altijd staat niet iedere bank het toe om tussentijds de risico opslag te verlagen. Dit is een doorn in het oog van de meeste Intermediairs en ook de consumentenbond is al jaren actie aan het voeren.

Gelukkig zijn er ook steeds meer banken die de risico opslag maandelijks automatisch aanpassen als er voldoende is afgelost. In dat geval hoef je zelf niets te doen.

Ook een gestegen woningwaarde kan betekenen dat je in een lagere risico klasse valt. Wel moet je bijna altijd zelf aantonen dat de woningwaarde is gestegen om de risico opslag omlaag te krijgen. Soms volstaat hiervoor een WOZ taxatieverslag (deze is te downloaden met je DigiD). Andere banken eisen een taxatierapport.

### Verlaag je risico opslag!

Wil je weten of je te veel hypotheekrente betaalt doordat je in een lagere risico klasse valt dan je bank hanteert én of je daar iets aan kunt doen? [Volg mijn stappenplan](#) en [maak een afspraak met mij](#).

### Risico opslag of rente opslag

Is het nu risico opslag of rente opslag? En wat is het verschil? Het antwoord: het is hetzelfde. Wij spreken bij voorkeur over risico opslag, omdat het gaat om een rente opslag die is gekoppeld aan een bepaald risico (die hoort bij risico klasse waarin de bank jouw hypotheek indeelt) Banken spraken vroeger zelf ook van een risico opslag, maar stapten over op een vriendelijker klinkende rente opslag.