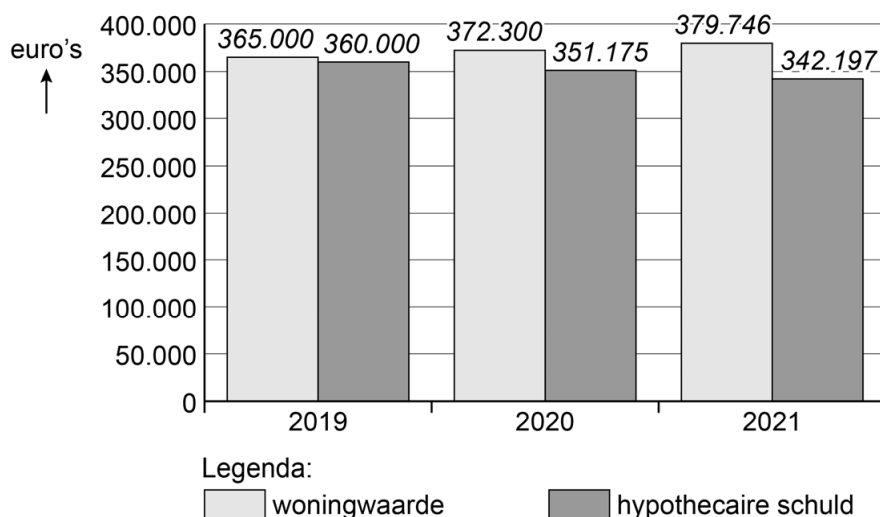


Opgave 4

Edo en Jesse hebben op 1 januari 2019 een woning gekocht zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

W. Assuur heeft Edo en Jesse bij de keuze van een geschikte hypothecaire lening geholpen. Zij heeft hen onder andere gewezen op twee aflossingsvormen: lineair of door middel van annuïteiten. De gekozen hypothecaire lening heeft een looptijd van 30 jaar en een vast interestpercentage gedurende 10 jaar. De hypotheekakte is opgemaakt op het kantoor van H. van den Bergh.

In onderstaande grafiek zijn voor 2019, 2020 en 2021 de waarde van de woning van Edo en Jesse en hun hypothecaire schuld in beeld gebracht. Alle bedragen zijn per 1 januari.



- 2p **18** Leg met behulp van bovenstaande grafiek en een berekening uit voor welke vorm van aflossing Edo en Jesse hebben gekozen.

Tijdens het koopproces van de woning hebben Edo en Jesse te maken gekregen met de kredietverstrekker en drie andere beroepsgroepen: de hypotheekadviseur, de makelaar en de notaris.

- 2p **19** Geef voor zowel W. Assuur als voor H. van den Bergh aan tot welke van deze drie beroepsgroepen deze persoon behoort.

De basisinterest die de kredietverstrekker in rekening brengt, is de interest voor hypothecaire leningen met NHG. NHG is een borgstelling voor de kredietverstrekker. Wanneer de geldlener in betalingsgebreke blijft, kan de kredietverstrekker zich wenden tot NHG. NHG is er alleen voor woningen tot een maximale aankoopprijs van € 310.000 (in 2020). Bovenop deze basisinterest komt een interestopslag die afhangt van de verhouding tussen hypothecaire schuld en woningwaarde (hypothecaire schuld / woningwaarde x 100%).

In de onderstaande tabel zijn de interestpercentages te zien die de kredietverstrekker hanteert.

vast interest-percentage gedurende periode:	basis-interest met NHG	(hypothecaire schuld / woningwaarde) x 100% zonder NHG							
		≤40%	≤50%	≤60%	≤70%	≤80%	≤90%	≤100%	>100%
1 jaar	1,20%	1,25%	1,30%	1,35%	1,40%	1,50%	1,55%	1,60%	1,85%
2 jaar	1,24%	1,29%	1,34%	1,39%	1,44%	1,54%	1,59%	1,64%	1,89%
5 jaar	1,25%	1,30%	1,35%	1,40%	1,45%	1,55%	1,60%	1,65%	1,90%
6 jaar	1,26%	1,31%	1,36%	1,41%	1,46%	1,56%	1,61%	1,66%	1,91%
10 jaar	1,33%	1,38%	1,43%	1,48%	1,53%	1,63%	1,68%	1,73%	1,98%
12 jaar	1,64%	1,69%	1,74%	1,79%	1,84%	1,94%	1,99%	2,04%	2,29%
15 jaar	1,72%	1,77%	1,82%	1,87%	1,92%	2,02%	2,07%	2,12%	2,37%
20 jaar	1,80%	1,85%	1,90%	1,95%	2,00%	2,10%	2,15%	2,20%	2,45%
30 jaar	2,14%	2,19%	2,24%	2,29%	2,34%	2,44%	2,49%	2,54%	2,79%

- 2p **20** Leg uit dat de kredietverstrekker de hoogte van de interestopslag laat afhangen van de verhouding hypothecaire schuld en woningwaarde, gemeten via (hypothecaire schuld / woningwaarde x 100%).
- 2p **21** Bereken de opslag op de basisinterest met NHG die de kredietverstrekker heeft toegepast bij het afsluiten van de lening van Edo en Jesse in 2019. Gebruik zowel de grafiek als de tabel.