

## De Hypotheek

U gaat een woning kopen en heeft hiervoor een lening nodig van de bank. In deze toelichting proberen wij u inzichtelijk te maken wat een hypotheek is en wat de meest voorkomende vormen zijn.

### Wat is een hypotheek?

Een hypotheek is een lening die u aangaat met een bank voor de aankoop of een verbouwing van uw woning. De lening heeft meestal een looptijd van 30 jaar. Tijdens of na afloop van de 30 jaar betaalt u de lening weer terug aan de bank. Over de lening betaalt u altijd rente aan de bank.

### Wat zijn de kosten van mijn lening?

De hoogte van de kosten zijn afhankelijk van een aantal zaken;

- De hoogte van het bedrag van de lening
- De manier waarop u de lening terugbetaalt
- De vorm en hoogte van de rente
- De aanverwante verzekeringen en/of rekeningen

Hoeveel u kunt lenen hangt af van uw persoonlijke situatie, wat is uw inkomen, wat is de waarde van de woning die u wilt kopen, wat zijn de bijkomende kosten en natuurlijk uw persoonlijke wensen, de risico's die u wel of niet wilt lopen en de aflossingsvorm van uw lening. Uw hypotheekadviseur zal uw persoonlijke situatie en risicoprofiel opmaken en op basis hiervan een berekening voor u kunnen maken.

## De Hypotheekrente

De hypotheekrente is constant in beweging. De rente over uw lening kan hierdoor stijgen en dalen. De voor u geldende rente is dus afhankelijk van de vorm en het moment waarop u de lening aangaat.

### Rentevastperiode

U kunt er voor kiezen de rente voor een bepaalde periode (bijvoorbeeld 5, 10 of 20 jaar) vast te zetten tegen een vooraf afgesproken percentage. De rente die u betaald blijft dan over de afgesproken periode gelijk. Dit noemen we de rentevastperiode. Gedurende de afgesproken rentevastperiode weet u dus precies wat uw maandelijks kosten zijn. Wanneer u kiest voor een rentevastperiode betaalt u vaak een hoger percentage. Hoe langer u de rente vastzet hoe hoger het rentepercentage over het algemeen zal zijn. Na de rentevastperiode wordt bekeken hoe hoog de rente op dat moment is. Dan kan hoger of lager zijn dan het percentage dat u tot dat moment betaalde. U kunt dan opnieuw afspreken de rente voor een bepaalde tijd vast te zetten. U kunt er ook voor kiezen de rente vast te zetten voor de gehele looptijd van de hypotheek.

### Variabele rente

Wanneer u kiest voor een variabele rente beweegt de rente dus mee met de markt. De rente die u maandelijks betaald kan dan iedere maand fluctueren. U maandlast zal dan ook iedere maand anders zijn.

### Terugbetalen van de lening

Als u geld leent moet u dit ook weer terugbetalen aan de bank. Dit kan op verschillende manieren;

- U betaalt elke maand een deel van uw lening terug. Hierdoor wordt het geleende bedrag iedere maand lager tot

dat u aan het einde van de looptijd van de hypotheek alles heeft terugbetaald.

- U spaart iedere maand een bedrag op een speciale rekening. Aan het einde van de looptijd betaalt u met het gespaarde bedrag uw lening terug.
- U betaalt alleen rente. Dit noemen we een aflossingsvrije lening. Dit betekent niet dat u de lening niet hoeft terug te betalen. Aan het eind van de looptijd van de hypotheek staat de volledige lening nog open en zult u dit op een andere manier moeten terugbetalen. Bijvoorbeeld uit eigen vermogen, door geld dat u op een andere manier heeft gespaard of door uw woning te verkopen.

## Meest voorkomende leningsvormen

U bepaalt zelf welke hypotheekvorm het beste bij u past. Uiteraard zal uw adviseur u helpen duidelijkheid te verkrijgen over welke hypotheek het beste bij uw situatie past.

### De Bankspaarhypotheek

Met de bankspaarhypotheek spaart u iedere maand een bedrag op een rekening. De Spaarrekening Eigen Woning (SEW). Over het bedrag dat u spaart ontvangt u rente. Het rentepercentage dat u op deze rekening ontvangt staat gelijk aan het rentepercentage dat u maandelijks betaalt over uw uitstaande lening. Bij deze leningsvorm betaalt u de lening pas terug aan het eind van de looptijd. Voordeel van deze hypotheekvorm is dat u de hypotheekrenteaftrek maximaal kunt benutten omdat het volledige leningsbedrag over de gehele periode open blijft staan. De SEW rekening is een speciale rekening, U kunt het gespaarde geld alleen gebruiken om uw hypotheek mee in te lossen.

### De Aflossingsvrije hypotheek

Met de aflossingsvrije hypotheek betaalt u alleen rente over uw lening. U betaalt uw lening tussentijds niet terug en spaart ook geen vermogen bij elkaar om de lening te kunnen terug betalen. U dient de lening aan het eind van de looptijd ineens terug te betalen uit uw eigen vermogen, geld dat u zelf heeft gespaard of door de woning te verkopen. Afhankelijk van uw situatie kan het ook mogelijk zijn om een nieuwe hypotheek aan te gaan. De aflossingsvrije hypotheek wordt vaak in combinatie gesloten met andere hypotheekvormen.

### De Spaarhypotheek

De Spaarhypotheek lijkt qua constructie veel op de bankspaarhypotheek. U spaart een gegarandeerd kapitaal bij elkaar. Een groot verschil is echter dat het bedrag dat u maandelijks spaart niet op een rekening maar in een verzekering wordt gespaard. In het verzekeringsproduct zit ook een overlijdensrisicodekking. Dit bedrag komt tot uitkering wanneer u tijdens de looptijd van de hypotheek komt te overlijden. Omdat het gespaarde vermogen in een verzekeringsproduct wordt gestald bent u minder flexibel wanneer u eventueel van hypotheekverstrekker wilt wijzigen.

### De Beleggingshypotheek

Met de Beleggingshypotheek legt u iedere maand een bedrag in op een beleggingsrekening (of effectendepot). Bij de beleggingshypotheek wordt er tussentijds niet afgelost. Aan het eind van de looptijd gebruikt u het bij elkaar belegde kapitaal om uw hypotheek af te lossen. U hebt geen zekerheid over de hoogte van het kapitaal dat bij elkaar wordt belegd. Dit kan aan het eind van de looptijd van uw hypotheek betekenen dat

u niet voldoende rendement heeft behaald om uw (volledig) hypotheek in te lossen.

## **De Levenhypotheek**

De levenhypotheek lijkt qua constructie veel op de beleggingshypotheek. U belegt een bedrag bij elkaar. Een groot verschil is echter dat het bedrag dat u belegt niet op een rekening maar in een verzekering wordt belegd. In het verzekeringsproduct zit vaak ook een overlijdensrisicodekking. Dit bedrag komt tot uitkering wanneer u tijdens de looptijd van de hypotheek komt te overlijden. Omdat het belegde vermogen in een verzekeringsproduct zit bent u minder flexibel wanneer u eventueel van hypotheekverstrekker wilt wijzigen.

## **De Lineaire Hypotheek**

Met de Lineaire hypotheek betaalt u iedere maand rente en aflossing. Omdat u maandelijks aflost wordt het openstaande bedrag van uw lening iedere maand lager. Hierdoor zal de te betalen rente ook iedere maand dalen. Hierdoor zal dus ook uw maandlast meedalen. Omdat u tijdens de looptijd van de hypotheek reeds aflost zal echter uw aftrekpost van de hypotheekrenteaftrek tijdens de looptijd afnemen.

## **De Annuïteiten Hypotheek**

Met de Annuïteitenhypotheek betaalt u elke maand rente en een deel aflossing. In beginsel betaalt u een laag bedrag van de lening terug en betaalt u een hoger bedrag aan rente. Later lost u juist een hoger deel van de lening in en betaalt u een lager bedrag aan rente. Uw bruto maandlast blijft echter de gehele looptijd gelijk. Omdat u tijdens de looptijd van de hypotheek reeds aflost zal echter uw aftrekpost van de hypotheekrenteaftrek tijdens de looptijd afnemen.

## **Verzekeringen**

Buiten de af te sluiten hypotheek kan het zijn dat uw hypotheekadviseur u adviseert nog losse verzekeringen te sluiten om de risico's die een hypotheek en eigen woning met zich meebrengen af te kunnen dekken. Denk hierbij aan de risico's van arbeidsongeschiktheid, werkloosheid of overlijden.

## **Overlijdensrisico**

Bij sommige hypotheekvormen zit al een overlijdensrisicoverzekering in het product. Bij de op dit moment meest gesloten hypotheeken (bankspaar/aflossingsvrij) zit de overlijdensrisicodekking niet in het product. Afhankelijk van uw persoonlijke situatie is een overlijdensrisicoverzekering vaak wel noodzakelijk. Met de Overlijdensrisicoverzekering verzekerd u een vooraf overeengekomen bedrag waarmee u de hypotheek geheel of gedeeltelijk kunt inlossen in het geval van overlijden van u of uw partner. In deze verzekering bouwt u geen kapitaal op. De verzekering keert alleen uit in geval van uw overlijden tijdens de looptijd van de verzekering. Voor de overlijdensrisicoverzekering betaald u over het algemeen een maandelijkse premie. Uw hypotheekadviseur zal dan naast het aangeboden hypotheekproduct een losse overlijdensrisicodekking aanbieden toegespitst op uw persoonlijke situatie.

## **WIA/WW**

Uw adviseur zal bij zijn advies ook rekening houden met de eventuele risico's van arbeidsongeschiktheid en werkloosheid. Er zijn verzekeringsproducten op de markt waarmee u zich tegen deze risico's kan verzekeren. Afhankelijk van uw situatie kan het zijn dat uw adviseur ook deze producten meeneemt in zijn advies.

## **Pensioen**

Het kan zijn dat u tijdens de looptijd van de hypotheek de pensioengerechtigde leeftijd bereikt. Vaak betekent dit een terugval in inkomsten. Uw hypotheekadviseur zal tijdens zijn advies dus rekening houden met uw inkomen in deze periode. Om tot een totaaladvies te komen zal uw adviseur u vragen om uw pensioenbescheiden aan te leveren. Indien uit de berekening blijkt dat de inkomensterugval groot is kan het zijn dat de adviseur ook een aanvullend pensioenproduct adviseert zodat uw inkomen en hypotheeklasten tijdens de gehele looptijd gewaarborgd zijn.

Voor meer informatie kijk naar onze andere toelichtingen. Uiteraard kunt u ook persoonlijk contact met ons opnemen voor aanvullende vragen 0320-222460 of [info@assurantieadviseur.com](mailto:info@assurantieadviseur.com)

