

De Hypotheek

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

Wat is een hypotheek?

Een hypotheek is een lening die je aangaat met een bank voor de aankoop of een verbouwing van je woning. De lening heeft meestal een looptijd van 30 jaar. In de loop van 30 jaar betaal je de lening weer terug aan de bank. Over de lening betaal je 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 je de lening terugbetaalt
- De vorm en hoogte van de rente
- De aanverwante verzekeringen en/of rekeningen

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

De Hypotheekrente

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

Rentevastperiode

Je 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 je betaald blijft dan over de afgesproken periode gelijk. Dit noemen we de rentevastperiode. Gedurende de afgesproken rentevastperiode weet je dus wat je maandelijkse kosten zijn. Wanneer je kiest voor een rentevastperiode betaal je vaak een hoger percentage. Hoe langer je 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 je tot dat moment betaalde. Je kunt dan opnieuw afspreken de rente voor een bepaalde tijd vast te zetten. Je kunt er ook voor kiezen de rente vast te zetten voor de gehele looptijd van de hypotheek.

Variabele rente

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

Terugbetalen van de lening

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

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

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

- Je betaalt alleen rente. Dit noemen we een aflossingsvrije lening. Dit betekent niet dat je de lening niet hoeft terug te betalen. Aan het eind van de looptijd van de hypotheek staat de volledige lening nog open en zul je dit op een andere manier moeten terugbetalen. Bijvoorbeeld uit eigen vermogen, door geld dat je op een andere manier hebt gespaard of door je woning te verkopen (in verband met veranderde regelgeving bestaat deze mogelijkheid niet voor starters).

Meest voorkomende leningsvormen

Je bepaalt zelf welke hypotheekvorm het beste bij je past. Uiteraard zal je adviseur je helpen duidelijkheid te verkrijgen over welke hypotheek het beste bij je situatie past.

De Lineaire Hypotheek

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

De Annuïteiten Hypotheek

Met de Annuïteitenhypotheek betaal je elke maand rente en een deel aflossing. In beginsel betaal je een laag bedrag van de lening terug en betaal je een hoger bedrag aan rente. Later los je juist een hoger deel van de lening in en betaal je een lager bedrag aan rente. Je bruto maandlast

blijft echter de gehele looptijd gelijk. Omdat je tijdens de looptijd van de hypotheek reeds aflost zal echter je aftrekpost van de hypotheekrenteaf trek tijdens de looptijd afnemen.

Onderstaande hypotheekvormen zijn in verband met veranderde regelgeving niet meer mogelijk voor starters. Deze hypotheekvormen kun je nog wel tegenkomen bij bestaande hypotheeken.

De Aflossingsvrije hypotheek

Met de aflossingsvrije hypotheek betaal je alleen rente over je lening. Je betaalt je lening tussentijds niet terug en spaart ook geen vermogen bij elkaar om de lening te kunnen terug betalen. Je dient de lening aan het eind van de looptijd ineens terug te betalen uit je eigen vermogen, geld dat je zelf hebt gespaard of door de woning te verkopen. Afhankelijk van je 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 Bankspaarhypotheek

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

De Beleggingshypotheek

Met de Beleggingshypotheek leg je iedere maand een bedrag in op een beleggingsrekening (of effectendepot). Bij de beleggingshypotheek wordt er tussentijds niet afgelost. Aan het eind van de looptijd gebruik je het bij elkaar belegde kapitaal om je hypotheek af te lossen. Je hebt geen zekerheid over de hoogte van het kapitaal dat bij elkaar wordt belegd. Dit kan aan het eind van de looptijd van je hypotheek betekenen dat je niet voldoende rendement hebt behaald om je (volledig) hypotheek in te lossen.

De Spaarhypotheek

De Spaarhypotheek lijkt qua constructie veel op de bankspaarhypotheek. Je spaart een gegarandeerd kapitaal bij elkaar. Een groot verschil is echter dat het bedrag dat je 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 je tijdens de looptijd van de hypotheek komt te overlijden. Omdat het gespaarde vermogen in een verzekeringsproduct wordt gestald ben je minder flexibel wanneer je eventueel van hypotheekverstrekker wilt wijzigen.

De Levenhypotheek

De levenhypotheek lijkt qua constructie veel op de beleggingshypotheek. Je belegt een bedrag bij elkaar. Een groot verschil is echter dat het bedrag dat je 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 je tijdens de looptijd van de hypotheek komt te overlijden. Omdat het belegde vermogen in een verzekeringsproduct zit

ben je minder flexibel wanneer je eventueel van hypotheekverstrekker wilt wijzigen.

Verzekeringen

Buiten de af te sluiten hypotheek kan het zijn dat je hypotheekadviseur je 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

Afhankelijk van je persoonlijke situatie is een overlijdensrisicoverzekering vaak wel noodzakelijk. Met de Overlijdensrisicoverzekering verzekert je een vooraf overeengekomen bedrag waarmee je de hypotheek geheel of gedeeltelijk kunt inlossen in het geval van overlijden van jezelf of je partner. In deze verzekering bouw je geen kapitaal op. De verzekering keert alleen uit in geval van je overlijden tijdens de looptijd van de verzekering. Voor de overlijdensrisicoverzekering betaal je over het algemeen een maandelijkse premie. Je hypotheekadviseur zal dan naast het aangeboden hypotheekproduct een losse overlijdensrisicodekking aanbieden toegespitst op je persoonlijke situatie.

WIA/WW

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

Pensioen

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

Hypotheken ABC

Wanneer je een woning wilt kopen komt er een hoop op je af. Wij hebben de belangrijkste begrippen voor je op een rij gezet.

A

Aankoopkosten

Aankoopkosten zijn eenmalige kosten die je betaalt bij de aankoop van je woning. Denk bijvoorbeeld aan kosten voor het afsluiten van een hypotheek maar ook de kosten voor de woning zelf.

Aflossen

Wanneer je een woning koopt ga je meestal een lening aan bij een geldverstrekker. Deze lening moet ook weer worden terugbetaald. Het terugbetalen van de lening noemen we aflossen. Je kunt de lening aflossen op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door iedere maand een deel van de lening terug te betalen. Het kan ook zijn dat je tijdens de looptijd van de lening niets aflost maar het gehele bedrag op de einddatum van de lening ineens terugbetaalt. Dit geldt in verband met veranderde regelgeving niet voor starters.

Afsluitkosten

Dit zijn de kosten die je betaalt aan je bank en/of bemiddelaar voor het afsluiten/bemiddelen van de hypotheek.

Arbeidsongeschiktheidsverzekering

Wanneer je een hypotheek aangaat kan het verstandig zijn om een arbeidsongeschiktheidsverzekering af te sluiten. Je betaalt een maandelijkse premie voor deze verzekering. Wanneer je arbeidsongeschikt raakt zal de verzekering je maandelijks een vooraf

afgesproken bedrag uitkeren. Je kunt de premie aftrekken van je inkomen voor de belastingen. Over de uitkering die je ontvangt betaal je inkomstenbelasting.

B

Bankgarantie

Als je een woning hebt aangekocht zal in het koopcontract vaak zijn opgenomen dat de kopende partij een bankgarantie dient af te geven. De bankgarantie wordt afgegeven om de verkopende partij er zeker van te stellen dat wanneer de koop niet doorgaat, de koper de vergoeding ontvangt die in het koopcontract is opgenomen. Meestal bedraagt de hoogte van de bankgarantie en vergoeding 10% van de koopsom van de woning.

Bouwdepot

Een bouwdepot wordt meestal aangehouden wanneer je een nieuwbouwwoning aankoopt of wanneer je een bestaande woning gaat verbouwen. Een deel van de lening wordt dan in het bouwdepot gestort. Met het geld in het bouwdepot kun je dan de nota's van de aannemer of andere verbouwnota's betalen. Je dient de nota's te overleggen aan de bank.

Bouwrente

Wanneer je een nieuwbouwwoning koopt moet je de aannemer bouwrente betalen. De aannemer heeft de kosten van de bouw immers vooruitbetaald. Je betaalt de bouwrente over de reeds verstreken bouwtermijnen.

Bouwtermijnen

Wanneer je een nieuwbouwwoning koopt spreek je met de aannemer af welke bedragen je betaalt voor welke werkzaamheden. Dit noemen we bouwtermijnen.

BKR

Bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) worden alle leningen en achterstallige betalingen geregistreerd. De bank zal je pas een lening verstrekken wanneer zij bij het BKR hebben gecontroleerd dat je niet overgekrediteert bent en dat er geen sprake is van meldingen van achterstallige betalingen op elders lopende of reeds ingeloste kredieten.

E

Erfpacht

Niet alle woningen staan op “eigen grond”. Het kan zijn dat je een woning aankoopt die is gebouwd op grond die gepacht is. De grond is dan niet van jou, maar je mag de grond gebruiken tegen betaling. Dit noemen we erfpacht.

Executiewaarde

Wanneer je een bestaande woning koopt wordt er een taxatierapport opgemaakt. De taxateur maakt een schatting van de waarde van de woning indien deze gedwongen verkocht moet worden. De executiewaarde wordt opgenomen in het taxatierapport.

Voor meer informatie kijk naar onze andere toelichtingen. Uiteraard kun je ook persoonlijk contact met ons opnemen voor aanvullende vragen 0320-222460 of info@assurantieadviseur.com