

# De Hypotheekgids

Wat u over woningfinanciering moet weten

Deze gids wordt u aangeboden door:



Voor meer informatie over hypotheeken, kijk op de website: [www.mijnhypotheekpartner.nl](http://www.mijnhypotheekpartner.nl)

## Inhoudsopgave

---

<b>Een woning kopen</b> .....	<b>4</b>
1. Een nieuwe woning kopen .....	4
2. Een hypotheek voor nieuwbouw of bestaande bouw .....	4
3. De kosten van een (eerste) eigen woning .....	5
4. Het maximale hypotheekbedrag .....	6
5. Het voorlopige koopcontract .....	7
6. Aanbetaling op de woning .....	9
<b>De woningfinanciering</b> .....	<b>10</b>
7. Een passende financiering regelen .....	10
8. De ene hypotheek is de andere niet .....	10
9. Welke hypotheekvorm past het beste bij u .....	10
9.1 Aflossingsvrije hypotheek .....	11
9.2 Annuïteiten hypotheek .....	11
9.3 Beleggingshypotheek .....	12
9.4 Hybride hypotheek .....	12
9.5 Levenhypotheek .....	13
9.6 Lineaire hypotheek .....	13
9.7 Spaarhypotheek .....	14
9.8 Startershypotheek .....	14
10. De betekenis van de "laagste rente" .....	15
11. Overbruggingskrediet .....	16
12. De kosten van een hypotheek .....	16
13. Keuze van een hypotheekadviseur .....	17
14. Procedure hypotheekaanvraag .....	17
15. Een hypotheekofferte beoordelen .....	18
16. De woningtaxatie .....	21
17. Een bouwkundige keuring .....	21
18. Bij de notaris .....	22
<b>En wat er nog meer bij komt kijken</b> .....	<b>23</b>
19. De gevraagde zekerheden bij een hypotheek .....	23
20. Overheidsregelingen, NHG .....	23
21. Waardoor worden de maandlasten van een hypotheek bepaald .....	24
22. De rol van uw persoonlijke situatie .....	25
23. De aard van uw dienstverband .....	25
24. Starter op de woningmarkt .....	26
25. Hypotheek bij scheiding .....	26
26. Speciale situaties .....	27
27. De betekenis van BKR .....	27



28. Wat doet BKR.....	28
29. De fiscale faciliteiten bij een eigen woning .....	29
30. De rol van de overwaarde van een woning .....	31
31. Het einde van de rentevast periode – hypotheek oversluiten .....	32
32. De (vervroegde) aflossing van een hypotheek .....	32
33. Hypotheek meenemen bij verhuizen.....	33

## Een woning kopen

---

### 1. Een nieuwe woning kopen

U bent op zoek naar een andere eigen woning of u wilt uw eerste eigen woning gaan kopen. In zo'n proces kunt u erg enthousiast worden over woningen die u ziet. Dat enthousiasme mondt vaak uit in een emotioneel beslissingsproces. Begrijpelijk, maar niet altijd even verstandig. De beslissing om een huis te kopen is er een waar u langdurig aan vast zit en waarbij het om veel geld gaat.

Eigenlijk moet u zo'n beslissing heel rationeel nemen. Daarbij kan de hulp van een onafhankelijke, niet bij uw situatie betrokken persoon u vaak helpen met beide benen op de grond te blijven staan. Dat kan een makelaar zijn, maar ook een hypotheekadviseur.

Het is belangrijk dat u, voordat u een koopbeslissing neemt, ook precies weet waar uw financieringsgrenzen liggen. De vraag wat uw droomhuis maximaal mag kosten, gezien uw financiële draagkracht, staat daarbij centraal. Daarom is het belangrijk zo snel mogelijk een hypotheekadviseur op te zoeken die u, op basis van uw specifieke situatie, kan voorrekenen hoeveel hypotheek u maximaal kunt dragen. Met die wetenschap kunt u dan op huizenjacht. Dat voorkomt ook teleurstellingen achteraf.

Een makelaar betrekken bij de aankoop heeft ook zijn voordelen. Hij kan u niet alleen objectief en zakelijk adviseren, maar hij kan u ook helpen bij het onderhandelen. Hij kan beoordelen of de vraagprijs reëel is en weet met zijn ervaring ook hoe tot een zo laag mogelijke prijs te komen. Een aankoopmakelaar moet zijn eigen kosten voor u terug kunnen verdienen. U kunt met hem daarover vooraf zeker goede afspraken maken.

### 2. Een hypotheek voor nieuwbouw of bestaande bouw

Er is verschil tussen het kopen van een nieuwbouw woning en een bestaande woning.

Bij nieuwbouw wordt u een pand aangeboden tegen een vaste prijs. Daar heeft een aankoopmakelaar weinig toegevoegde waarde. Een nieuwbouwwoning koopt u ook "vrij op naam" (v.o.n.). Dat betekent dat bij de genoemde prijs geen belastingen en notariskosten meer worden opgeteld. Wel heeft u te maken met notariskosten voor de hypotheekakte, eventueel met afsluitprovisie en met bouwrente.

De bouwrente is een verzamelnaam voor de kosten die u heeft m.b.t. de financiering tijdens het bouwtraject. Als een nieuwbouw woning gekocht wordt, dan is er doorgaans sprake van een periode dat er nog gebouwd moet worden. Dan wordt een hypotheek afgesloten die, naar mate de bouw vordert, stapsgewijs wordt opgenomen. Over het reeds opgenomen deel wordt dan gewoon rente betaald. Dat betekent dat de lasten van deze hypotheek komen bovenop de woonlasten van uw eventuele huidige woning (huursom of hypotheeklasten). De duur van de bouwperiode is dus belangrijk in relatie tot de periode dat u dubbele kosten heeft.

De extra kosten, waarmee u moet rekenen boven op de nieuwbouwprijs, bedragen doorgaans 7 tot 8% van de koopprijs.



Als koper van een bestaande woning heeft u een aantal andere kosten die nog boven op de aankoopprijs komen, de zgn. "kosten koper" (k.k.). Dat betreft met name de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de aankoopakte. Deze komen altijd voor rekening van de koper.

Daarnaast moet u rekenen met kosten voor zaken als taxatie, eventueel de aankoopmakelaar, mogelijk een bouwkundige keuring, notariskosten voor de hypotheekakte. Het totaal van deze kosten kan oplopen tot zo'n 10 à 12% van de aankoopprijs.

Bij een bestaande woning dient u ook rekening te houden met eventueel direct te maken kosten voor noodzakelijk onderhoud of voor een gewenste verbouwing.

Bij een bestaande woning kunnen extra kosten spelen m.b.t. het opknappen van de woning.

### 3. De kosten van een (eerste) eigen woning

Wanneer u een eigen woning koopt, dan krijgt u te maken met een aantal lasten die voor uw rekening komen. Dat betreft niet alleen de kosten van de hypothecaire lening, maar ook alle andere kosten als huiseigenaar. Dit betreft zowel eenmalige kosten als steeds terugkerende.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste kostenposten bij een eigen woning, welke u vooraf goed in kaart moet brengen om te weten wat er op u afkomt.

(De met \* gemerkte posten zijn bij nieuwbouw doorgaans niet van toepassing)

#### Initieel

- *Koopprijs woning*
- *Overdrachtsbelasting \**
- *Notaris koopakte \**
- *Makelaarscourtage \**
- *Afsluitprovisie hypotheek*
- *Taxatie \**
- *Bouwkundige keuring \**
- *Notaris hypotheekakte*
- *Verbouwing, opknappen \**
- *Inrichting woning*
- *Aanleggen tuin*

#### Terugkerend

- *Verzekeringen: opstal, inboedel*
- *Onroerend Zaak Belasting (OZB), door de gemeente te heffen*
- *Ingeval van een appartement: servicekosten*
- *Onderhoud*
- *Eventueel erfpachtcanons*
- *Milieubelastingen*
- *Eigen woning forfait (via belastingaangifte)*

De eenmalige, initiële kosten zijn soms af te dekken door de hypotheeksom daarop aan te passen, of door beschikbaar eigen geld. Wel is het zo, dat u m.b.t. enkele van deze kosten in onderhandeling met de betreffende partij hierop kunt besparen. U kunt tegenwoordig onderhandelen met notarissen, hypotheekadviseurs en taxateurs; zij moeten nu ook concurreren en dat biedt u kansen.

De terugkerende kosten gaat u betalen uit uw maandelijkse inkomsten. Sommige van die kosten dienen per jaar vooruit betaald te worden, wat dus weer een extra druk legt op de liquide middelen.

#### 4. Het maximale hypotheekbedrag

Hoeveel hypotheek u kunt krijgen hangt van enkele factoren af, zoals m.n. de beschikbare zekerheden en uw inkomenssituatie (inclusief dat van uw partner).

Onder zekerheden wordt verstaan de waarde van het onderpand, de woning. Daarnaast kunt u extra zekerheden stellen door b.v. het sluiten van verzekeringen, zoals voor overlijdensrisico of arbeidsongeschiktheid. De potentiële opbrengst van deze verzekeringen wordt dan aan de hypotheekverstrekker verpand. Echter, u heeft daardoor wel extra (maandelijkse) lasten.

Als u aan het begin van uw beroeps carrière staat en goede vooruitzichten heeft, dan zal men bereid zijn een wat hogere hypotheeksom te verstrekken, mits u de lasten daarvan kunt dragen. Belangrijk is echter de getaxeerde waarde van de woning en de daaruit volgende Executiewaarde (de verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop). In bepaalde gevallen is men bereid tot 125% van de executiewaarde een hypotheek te verstrekken.

De andere factor is uw besteedbare inkomen.

Er zijn vanuit de overheid duidelijke richtlijnen afgegeven betreffende het maximale hypotheekbedrag dat u kunt lenen. Dit maximum is doorgaans 4,5 keer uw bruto jaarinkomen (inclusief dat van uw partner). In het bruto jaarinkomen worden alle **vaste** inkomensbestanddelen meegerekend, zoals: maandsalaris, vakantie-uitkering en dertiende maand.

Bij de berekening wordt uitgegaan van een netto besteedbaar inkomen dat u nodig heeft om te kunnen leven en aan uw reguliere verplichtingen te kunnen voldoen. Daarbij worden vaste lasten van uw bruto inkomen afgetrokken, zoals uw hypotheeklasten en een eventuele alimentatie. De hypotheeklasten op hun beurt zijn weer afhankelijk van de hypotheekvorm die u heeft gekozen en de geldende rente.

Hieronder vindt u een checklist van inkomsten en uitgaven, die u kan helpen uw situatie in kaart te brengen.

INKOMSTEN	UITGAVEN
Vast salaris	Huidige woonlasten
Inkomen uit onderneming	Dagelijks levensonderhoud
Uitkering	Hulp in de huishouding
Extra (zekere) toeslagen: Winstdeling Vakantiegeld Vaste onregelmatigheidstoeslag	Autokosten: Brandstof Verzekering Onderhoud Wegenbelasting
Tweede inkomen	Studiekosten
Huurinkomsten	Rente/aflossing leningen
Lijfrente	Kinderopvang
Alimentatie	Alimentatie
(vast) Inkomen partner	Abonnementen
	Telefoon, internet
	Gas, water, elektriciteit
	Verzekeringen
	Belastingen
	Vakantie, vrije tijd
	Overige uitgaven

Door het stellen van extra zekerheden kan het maximale hypotheekbedrag nog iets worden verhoogd, omdat daardoor de hypotheeklasten kunnen worden beperkt. Deze extra zekerheden betreffen b.v.:

- Een Nationale HypotheekGarantie (NHG)
- Starterslening of andere overheidssubsidie
- Aanvullende zekerheden, zoals b.v. een levensverzekering
- Extra zekerheidsstelling door b.v. ouders

Alhoewel u met rekenmodules op internet snel een globaal inzicht kunt krijgen in het voor u maximaal haalbare hypotheekbedrag, is een gesprek met een hypotheekadviseur nodig om het voor uw situatie haalbare exacte bedrag te bepalen.

## 5. Het voorlopige koopcontract.

Zodra u het eens bent met de verkoper, wordt er een voorlopig koopcontract opgesteld en getekend. Daarin worden alle afspraken vastgelegd. In tegenstelling tot wat de naam doet



vermoeden is deze overeenkomst wel degelijk definitief. De term “voorlopig” houdt in, dat er straks nog een definitieve overeenkomst komt, nl. die via de notaris. Het voorlopige koopcontract wordt eerst getekend door de verkoper en daarna door de koper! Na ontvangst van de getekende overeenkomst heeft u nog 3 werkdagen bedenktijd! Dat is wettelijk bepaald. Binnen deze termijn kunt u eenzijdig en zonder kosten de overeenkomst ontbinden. Leg in de overeenkomst wel de ingangsdatum van deze bedenktijd expliciet vast.

In een voorlopig koopcontract worden o.a. de volgende zaken vastgelegd:

- *De beschrijving van het pand (kadastraal nummer, adres, wezenlijke kenmerken)*
- *De koopprijs*
- *De overdrachtsdatum*
- *De datum waarop de notaris in bezit moet zijn van de aanbetaling dan wel de bankgarantie*
- *De ontbindende voorwaarden en de afloopdatum hiervan*
- *De eventuele (roerende) goederen die u overneemt dan wel die in het huis dienen achter te blijven. Daarbij ook de prijs die u daarvoor overeengekomen bent.*

**Opmerking:** als u de kosten van deze overname van roerende zaken ook wilt meefinancieren middels de hypotheek, bedenk dan wel dat de rente over dit deel van de hypotheek niet aftrekbaar is.

Zodra de bedenktijd is verstreken, dan kunt u alleen nog kosteloos de overeenkomst ontbinden indien u gebruik wilt c.q. kunt maken van een van de vastgelegde ontbindende voorwaarden binnen de daarvoor vastgelegde uiterste datum. Wilt u op deze gronden ontbinden, dan dient u dat schriftelijk aan de verkoper, of zijn makelaar, te melden.

De meest voorkomende ontbindende voorwaarden betreffen:

- *Het verkrijgen van een toereikende en passende financiering. Aangegeven wordt hoeveel hypotheek u nodig heeft c.q. welke maximale lasten u daarbij kunt dragen. Als u hiervan gebruik maakt, dan zult u wel enkele offertes dan wel afwijzingen moeten kunnen overleggen die duidelijk maken dat u zich wel heeft ingespannen om een financiering rond te maken.*
- *Het verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie (NHG)*
- *Het verkrijgen van een woonvergunning.*
- *De resultaten van de bouwkundige keuring.*
- *De verkoop van uw huidige woning voor een bepaalde datum.*

Wilt u ná de bedenktijd toch afzien van de koop en er zijn geen ontbindende voorwaarden waar u gebruik van kunt maken, dan kan dit tegen betaling van een boete van doorgaans rond de 10% van de overeengekomen koopprijs.

U bent zelf verantwoordelijk voor het opstellen van een voorlopig koopcontract. Tenzij u een aankoopmakelaar erbij betrekt, dan is hij verantwoordelijk. U kunt eventueel een notaris benaderen, die heeft doorgaans modelcontracten klaar liggen. U kunt daarvoor ook terecht bij de Consumentenbond of bij de Vereniging Eigen Huis (VEH).



## 6. Aanbetaling op de woning

Als extra zekerheid voor de verkoop laat de verkopende partij doorgaans in het voorlopige koopcontract vastleggen, dat u als koper binnen een bepaalde periode een aanbetaling op de woning moet doen. Dit wordt ook wel de waarborgsom genoemd. Deze komt in de praktijk overeen met de boete die u moet betalen als u zonder afgesproken gronden toch van de koopovereenkomst af wilt.

De waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom.

In de meeste gevallen kan een dergelijk bedrag niet uit de eigen middelen betaald worden. Via een bank of uw verwachte hypotheekverstrekker kan deze waarborgsom geregeld worden. Vaak gaat dat in de vorm van een bankgarantie. Deze wordt bij de notaris gedeponneerd. De bank vraagt wel een vergoeding voor het verstrekken van die garantie. Uw hypotheekadviseur kan dit allemaal voor u regelen.

## De woningfinanciering

---

### 7. Een passende financiering regelen

Zodra het voorlopige koopcontract is getekend, zult u de definitieve financiering moeten gaan regelen.

Als het goed is had u al uitgezocht wat uw maximaal haalbare hypotheekbedrag is, zodat u ook weet dat u de financiering van uw nieuwe woning rond moet kunnen krijgen.

Het gaat er nu om de voor u meest gunstige hypotheek te vinden. Er zijn vele varianten denkbaar, waarbij de juiste keuze sterk afhangt van uw persoonlijke situatie, zowel de huidige als de verwachte in de komende jaren.

Neem een onafhankelijk hypotheekadviseur in de arm en laat hem voor u op zoek gaan en ook verschillende offertes aanvragen en met elkaar vergelijken.

### 8. De ene hypotheek is de andere niet

Er zijn vele hypotheekvormen. De verschillen hiertussen kunnen aanzienlijk zijn.

De neiging bestaat om bij het sluiten van een hypotheek vooral te kijken naar de laagste rente of de maandlasten in de beginjaren. Hoe lager deze zijn, des te liever heeft men dat. Echter, over de gehele looptijd gezien, kunnen de kosten van de hypotheek mede daardoor flink oplopen. De verschillen ontstaan door factoren als:

- *De netto maandlasten c.q. de fiscale faciliteiten*
- *Wel of niet bijkomende verzekeringen*
- *Wel of niet opbouw eigen vermogen*
- *Wel of niet tussentijds aflossen*

Voor het kiezen van een bepaalde hypotheekvorm is het daarom van belang zowel de korte als de lange termijn consequenties goed met elkaar te vergelijken. De hypotheekadviseur kan u de specifieke kenmerken per offerte laten zien en u helpen met het vergelijken van de verschillen.

Het is dan ook raadzaam meerdere hypotheekoffertes aan te vragen, ook van verschillende hypotheekverstrekkers.

### 9. Welke hypotheekvorm past het beste bij u

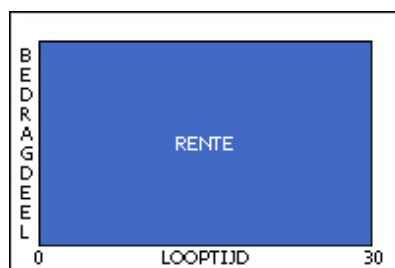
Er worden door hypotheekvertekkers verschillende hypotheekvormen aangeboden. Het is niet eenvoudig de voor- en nadelen van de verschillende vormen zelf te doorgronden.

Het kenmerkende verschil tussen de diverse hypotheekvormen ligt in de manier waarop de hoofdsom wordt afgelost. De wijze van aflossing heeft gevolgen voor de verschuldigde rente over de looptijd. En dat staat weer in relatie tot de fiscale voordelen. Vooral voor hogere inkomens is het rentebestanddeel een interessante aftrekpost.

De aflossing van de hoofdsom kan op verschillende manieren tot stand komen. Van belang is welke risico's u daarbij loopt. Lost u uit eigen middelen regelmatig een (vast) bedrag af of legt u geld in dat wordt belegd en wordt de aflossing gedaan vanuit het door belegging gerealiseerde vermogen. In dit laatste geval loopt u verhoogde risico's. Er zijn ook vormen, waarbij tijdens de looptijd in het geheel niet wordt afgelost.

De belangrijkste hypotheekvormen worden hieronder kort beschreven.

### 9.1 Aflossingsvrije hypotheek

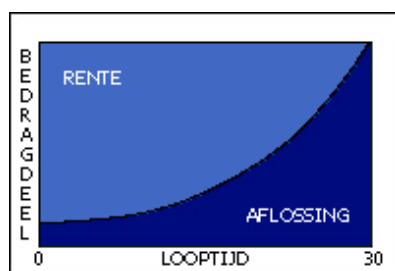


Met een aflossingsvrije hypotheek betaalt u maandelijks alleen rente en – de naam zegt het al – u bent tijdens de looptijd niet verplicht iets af te lossen. Voorwaarde bij deze hypotheekvorm is dat de waarde van uw huis duidelijk hoger is dan het geleende bedrag.

Omdat u alleen maar hypotheekrente betaalt en niets aflost, zijn de maandlasten relatief laag. Heeft u een meevaller of spaargeld opgebouwd, dan kunt u tussentijds boetevrij (tot een bepaald percentage van het leenbedrag) aflossen. De rente kunt u aftrekken van de belasting.

U bouwt geen vermogen op en bepaalt zelf hoe u in de toekomst uw hypotheek wilt aflossen. Dit kan door hiervoor te gaan sparen of door de verkoop van uw woning aan het einde van de looptijd. Aan het einde van de looptijd kunt u eventueel voor het resterende deel ook nog een nieuwe hypotheek afsluiten.

### 9.2 Annuïteiten hypotheek

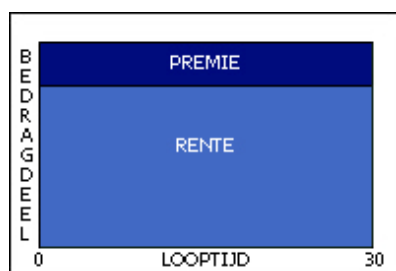


Met een annuïteitenhypotheek lost u elke maand af én betaalt u rente. Kenmerkend is dat u in het begin veel rente betaalt en weinig aflost. Aan het einde van de looptijd is dat juist andersom. Door de aflossing neemt namelijk de hypotheekschuld af en

betaalt u steeds minder rente. Dit betekent dat uw netto woonlasten langzaam toenemen, omdat alleen de rente fiscaal aftrekbaar is.

De bruto woonlasten zijn elke maand hetzelfde. Prettig als u zekerheid wilt hebben over wat u elke maand kwijt bent. Bovendien weet u zeker dat aan het einde van de looptijd de hypotheek is afgelost.

### 9.3 Beleggingshypotheek

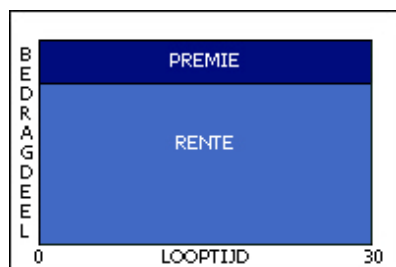


Met een beleggingshypotheek bouwt u vermogen op via een beleggingsrekening. Pas aan het einde van de looptijd lost u de hypotheek af met wat u heeft opgebouwd met beleggen in aandelen-, obligatie- of mixfondsen. Deze hypotheekvorm biedt in potentie de meeste kans op een hoog rendement en u profiteert maximaal van belastingaftrek.

Voelt u zich goed bij beleggen? Dan biedt de beleggingshypotheek de meeste mogelijkheden om een maximaal kapitaal op te bouwen. Bovendien is de inleg in de beleggingsrekening flexibel. U bent dus niet verplicht om elke maand een inleg te doen.

Echter, beleggen is niet zonder risico. Het rendement kan tegenvallen en er is geen garantie dat u aan het einde van de looptijd uw lening kunt aflossen. Houd er ook rekening mee dat deze hypotheekvorm geen extra dekking biedt voor overlijden. U moet dus nog apart een overlijdensrisicoverzekering afsluiten.

### 9.4 Hybride hypotheek



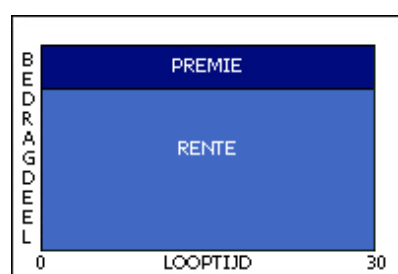
Bij een hybride hypotheek lost u niets af maar bouwt u met sparen en/of beleggen vermogen op binnen een kapitaalverzekering.

De hybride hypotheek biedt veel keuzevrijheid. Heeft u bijvoorbeeld behoefte aan meer zekerheid of voelt u zich juist goed bij beleggen, dan kunt u tussentijds wisselen van sparen naar beleggen of andersom. Daarnaast is het een fiscaal aantrekkelijke

hypotheek. U profiteert optimaal van de hypotheekrenteaftrek en van de vrijstellingen voor kapitaalopbouw binnen een kapitaalverzekering.

Omdat met beleggen niet te voorspellen is wat het eindkapitaal zal zijn, is er geen garantie dat u de hypotheek aan het einde van de looptijd ook daadwerkelijk in zijn geheel kunt aflossen.

### 9.5 Levenhypotheek

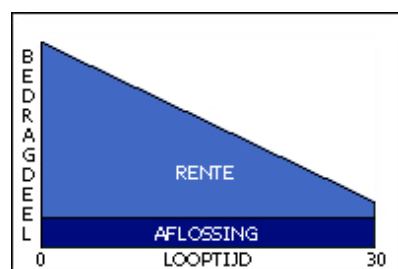


Een levenhypotheek is gekoppeld aan een levensverzekering. U lost tussentijds niets af maar spaart een bedrag via de levensverzekering. Aan het eind van de looptijd wordt de hypotheek met dit gespaarde bedrag afgelost. U betaalt gedurende de looptijd rente over het hypotheekbedrag en een premie voor de levensverzekering.

De levenhypotheek kan flexibel worden ingevuld en tussentijds worden aangepast. Dat is prettig wanneer uw leefsituatie verandert. Ook uw belastingvoordeel is optimaal omdat u tijdens de looptijd niet op uw hypotheek aflost en de rente aftrekbaar is.

De Levenhypotheek kent een beperkt risico. Het bedrag dat wordt gespaard via de levensverzekering kan lager of hoger uitvallen. Dat hangt onder meer af van het rendement op beleggingen of de winst die de verzekeringsmaatschappij maakt. De kans bestaat dat aan het einde van de looptijd de hypotheek niet volledig wordt afgelost, maar er kan ook geld overblijven.

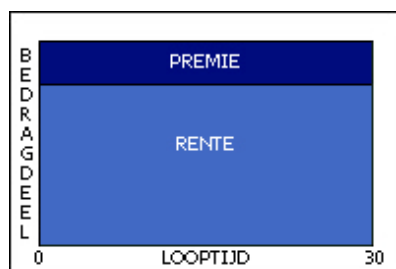
### 9.6 Lineaire hypotheek



Met een lineaire hypotheek lost u elke maand een vast bedrag af. Daarnaast betaalt u rente. Het bedrag dat u betaalt aan rente wordt steeds minder, doordat u aflost en uw hypotheekbedrag dus steeds verder afneemt. Kenmerkend voor deze hypotheekvorm is, dat de hypotheeklasten in het begin hoog zijn en geleidelijkaan lager worden. U lost in feite snel af. Bovendien heeft u de garantie dat aan het einde van de looptijd uw schuld is afgelost.

De maandlasten zijn in het begin relatief hoog omdat u direct start met de aflossing van de hypotheek.

### 9.7 Spaarhypotheek



Met een spaarhypotheek lost u tijdens de looptijd niets af. Naast de maandelijks rente betaalt u premie voor de spaarverzekering. Met een deel van de premie bouwt u (belastingvrij) vermogen op. Het andere deel wordt gebruikt als premie voor een soort risicoverzekering. Wanneer u voor het einde van de looptijd overlijdt, wordt daarmee de lening afgelost. Met het opgebouwde spaartegoed lost u op de einddatum de hypotheek af.

De spaarhypotheek biedt veel zekerheid. Aan het einde van de looptijd weet u namelijk zeker dat u voldoende kapitaal heeft opgebouwd voor de aflossing van de hypotheek. Daarnaast is uw belastingvoordeel optimaal omdat u tijdens de looptijd niet aflost en dus maandelijks over het volledige bedrag rente betaalt, die u van de belasting kunt aftrekken.

De spaarverzekering en de spaarhypotheek zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dit betekent dat wanneer u in de toekomst uw hypotheek wilt oversluiten, bv. om meer geld beschikbaar te krijgen, u dan ook een andere kapitaalverzekering moet afsluiten.

### 9.8 Startershypotheek

U heeft net uw studie afgerond, u heeft een vaste baan met goede vooruitzichten en u staat op het punt uw eerste woning te kopen. Aantrekkelijk maar ook lastig met die hoge huizenprijzen van tegenwoordig. Met een startershypotheek kunt u echter meer lenen dan u denkt. De startershypotheek houdt rekening met uw carrièreperspectief. Deze hypotheekvorm houdt er namelijk rekening mee dat u in de toekomst meer gaat verdienen. U kunt dus een hogere hypotheek afsluiten dan op grond van uw huidige salaris normaliter mogelijk zou zijn.

Zo wordt die leuke woning die u heeft gezien toch bereikbaar. Een bijkomend voordeel is, dat vooral in het begin de maandlasten laag zijn.

Aan de startershypotheek zijn voorwaarden verbonden, die per geldverstrekker kunnen verschillen. Vraag een hypotheekadviseur welke het beste bij u past.

## 10. De betekenis van de "laagste rente"

Bij het zoeken naar een geschikte hypotheek bestaat de neiging vooral te kijken naar de hypotheek met de laagste rente. Echter, als het gaat om het vinden van de laagste hypotheeklasten speelt meer mee dan alleen het rentepercentage, zoals o.a.:

- *duur van de rentevast periode*
- *de looptijd van de hypotheek*
- *de executiewaarde van de woning*
- *de hypotheekvorm*
- *gebruik van Nationale Hypotheekgarantie*
- *uw fiscale mogelijkheden*

De laagste hypotheekrente nú, resulteert meestal niet in de laagste hypotheeklasten over de looptijd. Een hypotheekadviseur kan u dat allemaal uitleggen en voorrekenen.

Vaak worden hypotheekleningen aangeboden onder een slogan als: **Rente bij ons vanaf 3,3%!** Als het genoemde rentepercentage veel afwijkt van de gangbare rente, dan moet u gaan opletten.

Hieronder een korte uitleg van hoe men met rente-aanbiedingen kan spelen om nieuwe klanten te winnen.

### Overzicht huidige hypotheekrentes (fictief):

Midden Bank	5,00%
Grootbank Utrecht	4,95%
De Gezamenlijke	4,90%
<b>De Girobank</b>	<b>3,30%</b>
Grote Hypobank	5,00%
De Algemene	5,05%

De toepasselijke rentes zijn sterk afhankelijk van de hypotheekvorm, de looptijd en de voorwaarden. Wijzigingen voorbehouden.

### Met b.v. de volgende constructie wordt u dan die **3,3%** hypotheekrente geboden:

U krijgt een offerte met een hypotheekrente van 3,3% voor één jaar vast! Een hypotheekrente, die ruim onder de hypotheekrente van de centrale bank ligt! Uw bank werkt dus met verlies. Maar dat is maar voor even. Want de offerte houdt vaak ook een constructie in met een geldlening en/of levensverzekering. In de kleine lettertjes staat, dat u na het eerste jaar de dan geldende hypotheekrente gaat betalen voor de rest van de looptijd. En hoe hoog die hypotheekrente is, dat staat nergens. Dus na het eerste jaar springen uw maandlasten enorm omhoog, en u zit eraan vast! Over de resterende looptijd maakt de bank zijn verlies uit het eerste jaar zo meer dan goed. U heeft over de looptijd dan wel heel veel meer betaald, dan met een andere hypotheekvorm zou zijn gebeurd! Dat kan bij een hypotheek van € 250.000,- al snel oplopen tot meer dan € 20.000,- te veel!

Let dus altijd goed op wanneer u aanbiedingen ziet met lage rentes. Lees heel goed alle voorwaarden en vooral de kleine lettertjes. Vraag de adviseur de rentebedragen over de gehele looptijd voor u uit te rekenen. Hij kan dan aangeven dat hij niet kan inschatten wat de rente over een jaar zal zijn. Accepteer dat niet, kijk dan liever naar een constructie die u meer zekerheid geeft of zoek een andere adviseur.

### 11. Overbruggingskrediet

Wanneer u al een eigen woning bezit en nu een andere woning gaat kopen, wilt u natuurlijk wel dat uw huidige woning verkocht is voordat u in uw nieuwe woning trekt. Het kan gebeuren, dat dat niet lukt. Dan krijgt u te maken met dubbele woonlasten!

Het kan ook gebeuren dat u eerst uw nieuwe woning nog wilt verbouwen alvorens erin te trekken of dat uw nieuwe woning nog in aanbouw is. Door dergelijke situaties kunt u ook nog niet beschikken over het geld dat vrij komt uit de overwaarde van uw huidige woning, maar wat wel nodig is voor de financiering van uw nieuwe woning.

Om deze periode van het bezitten van twee woningen toch te kunnen overbruggen, kunt u gebruik maken van een tijdelijke financiering, het zgn. Overbruggingskrediet. Meestal gaat het maar over een periode van enkele maanden, maar het kan ook wel eens langer gaan duren.

De voorwaarden waaronder u hiervan gebruik kunt maken verschillen per geldverstrekker. Laat u hierover adviseren door uw hypotheekadviseur.

### 12. De kosten van een hypotheek

Met kosten worden hier bedoeld de bedragen die u zowel initieel als ook maandelijks kwijt bent buiten de rentevergoeding en eventuele aflossing.

Afhankelijk van de hypotheekvorm en de bijkomende verzekeringen c.q. zekerheidsstellingen, kunnen er nog extra kosten op u afkomen. Deze kunnen in bepaalde gevallen aardig oplopen. U heeft ongetwijfeld gehoord van woekerpolissen. Daar ging het b.v. om een beleggingshypotheek, waarbij het bedrag dat naast de rente maandelijks betaald moest worden voor het beleggingsdeel grotendeels opging aan kosten die de hypotheekverstrekker in rekening bracht. Daardoor bleef weinig geld over om te beleggen en dus viel het opgebouwde vermogen erg tegen en moest alsnog een groot bedrag afgelost worden uit andere middelen.

Ook wordt er afsluitprovisie in rekening gebracht door de hypotheekverstrekker. Bedenk, dat tegenwoordig over dit bedrag best onderhandeld kan worden. Dat kan uw maandlasten verlagen, omdat die kosten veelal meegefinancierd worden in het hypotheekbedrag. Bovendien willen wij u wijzen op het begrip "retourprovisie". De adviseur ontvangt van de hypotheekverstrekker een vergoeding voor zijn diensten bij het afsluiten van uw hypotheek. Die vergoeding betaalt u natuurlijk wel zelf via de hypotheeklasten. Een groeiend aantal adviseurs is bereid een deel van die

provisie aan u te retourneren; zij geven u daarmee in feite een korting! Bespreek dat met uw adviseur. Afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm en het hypotheekbedrag kunnen die bedragen aardig oplopen.

Kortom, laat uw adviseur een transparant en compleet plaatje voor u maken van alle, zowel eenmalige als terugkerende kosten in relatie tot uw hypotheek!

### 13. Keuze van een hypotheekadviseur

Er kan onderscheid gemaakt worden tussen directe aanbieders en indirecte.

Een directe aanbieder is b.v. een bank of verzekeraar die rechtstreeks met u onderhandelt. De betreffende adviseur kan dan alleen producten van zijn eigen bedrijf aan u aanbieden. U weet dan niet, of u daarmee wel de voor u gunstigste aanbieding heeft.

Een onafhankelijk adviseur, zoals van een hypotheekkantoor of tussenpersoon, kan veelal kiezen uit de producten van vrijwel alle hypotheekverstrekkers. Daarmee is de kans groter dat u de voor u gunstigste hypotheek vindt. Echter, sommige adviseurs laten zich wel eens leiden door de provisie die zij voor de verkoop van bepaalde hypotheekvormen krijgen.

Dat alles betekent, dat u er altijd verstandig aan doet bij meerdere partijen offertes aan te vragen. Het aanvragen van een offerte is voor u altijd geheel vrijblijvend en kosteloos.

Een vertrouwd onafhankelijk adviseur is de aangewezen partij om met u de verschillende offertes door te nemen en te vergelijken. Zo kunt u een afgewogen keuze maken.

### 14. Procedure hypotheekaanvraag

Om een hypotheek aan te vragen neemt u, bij voorkeur al voor u het (voorlopige) koopcontract tekent, contact op met een hypotheekadviseur. Daarbij kunt u kiezen uit uw (eigen) bank of verzekeraar, of een onafhankelijk hypotheekkantoor. De bank of verzekeraar kan alleen maar kiezen uit eigen producten. Het is dan niet altijd zeker dat u daarmee ook de voor u voordeligste hypotheek vindt. Een onafhankelijke adviseur kan kiezen uit de producten van een groot aantal hypotheekverstrekkers. Als hij zijn werk goed en objectief doet, wat hij volgens de Wet Financieel Toezicht (de Wft) behoort te doen, dan is de kans groter dat u de voor u gunstigste hypotheek vindt.

In een eerste contact gaat het er vooral om een onderbouwd inzicht te krijgen in uw mogelijkheden voor een hypotheek. Dat betreft zowel het maximale hypotheekbedrag als de voor u draagbare maandlasten.

Wanneer u concreet een huis op het oog hebt en tot koop wilt overgaan, dan dienen voor het verkrijgen van een hypotheek een aantal stappen gezet te worden. Zaken die spelen betreffen:

- *Benodigde stukken:*
  - *Beschrijving onderpand (o.a. taxatierapport)*
  - *Uw inkomen (o.a. werkgeversverklaring, recente loonstrook)*
  - *Legitimatiepapieren*

- *Betalingsbewijs (b.v. een bankafschrift)*
- *Overige financiële verplichtingen (zoals leningen)*
- *Eventuele echtscheiding (zowel echtscheidingconvenant als echtscheidingsvonnis; alimentatieverplichtingen)*
- *BKR toetsing: de hypotheekverstrekker wil toetsen hoe uw betalingsgedrag in het verleden was. Een ieder met betalingsachterstanden wordt geregistreerd bij het BKR te Tiel.*
- *Voortgang tot het passeren van de akte bij de notaris. Nadat u de offerte heeft geaccepteerd en alle stukken door de hypotheekverstrekker zijn gecontroleerd, komen de volgende stappen nog aan de orde:*
  - *Keuze van notaris door uzelf (u betaalt, dus u bepaalt; kies een notaris o.b.v. zijn tarief)*
  - *Stukken van de hypotheekverstrekker naar de notaris*
  - *Vorbereiding door de notaris, waaronder een totaal kostenoverzicht*
  - *Geld van hypotheekverstrekker naar de notaris*
  - *Passeren akte, waarbij uzelf en uw eventuele partner samen bij de notaris aanwezig dienen te zijn*
  - *Inschrijven in register door notaris (zonder inschrijving is hypotheek niet van kracht!)*
  - *Uittreksels daarvan naar notaris, hypotheekverstrekker en uzelf*

Wordt uw situatie door een hypotheekverstrekker positief beoordeeld, dan zal hij u een offerte aanbieden.

## 15. Een hypotheekofferte beoordelen

Het uitbrengen van een hypotheekofferte is niet het zomaar doorgeven van een haalbaar hypotheekbedrag met het noemen van de rente. Sedert de invoering van de Wet Financiële Toezicht (Wft) worden eisen gesteld aan de hypotheekadviseur, zijn werkmethode en ook aan de opzet van een hypotheekofferte.

Een door een hypotheekverstrekker afgegeven hypotheekofferte is een formeel aanbod, waaraan de hypotheekverstrekker gehouden is. Daarbij gelden wel de daarbij aangegeven voorwaarden.

Het uitbrengen van een hypotheekofferte is in principe geheel kosteloos en vrijblijvend voor de aanvrager. U zit nog steeds nergens aan vast. Verstandig is ook om bij meerdere hypotheekverstrekkers een offerte aan te vragen. Een onafhankelijk hypotheekadviseur kan u daarbij helpen, evenals bij het vergelijken van die offertes.

Een hypotheekofferte moet ten minste de volgende aspecten duidelijk weergeven:

- ***De geldigheidsduur:*** *doorgaans zo'n 2 tot 3 maanden. Als u binnen de aangegeven periode uw handtekening zet, dan geldt de offerte. Vaak kunt u een offerte nog wel verlengen. Sommige hypotheekverstrekkers vragen een*

vergoeding voor het verlengen van de offerte. Dat heet de "bereidstelling provisie".

- **Welke rente wordt geboden:** *kijk goed onder welke voorwaarden de opgegeven rente van toepassing is. Gedurende de geldigheidsduur van een offerte kan de marktrente veranderen. Doorgaans betaalt u niet meer dan de ge-offreerde rente als de marktrente stijgt. Mocht de marktrente dalen, dan krijgt u meestal de lagere rente.*
- **Is er sprake van een meeneem optie:** *wanneer u al een hypotheek heeft op uw vorige woning, en deze gunstiger is dan de nieuwe, dan is het doorgaans mogelijk de lopende hypotheek mee te nemen tegen de oorspronkelijke condities. U sluit dan een nieuwe hypotheek voor het extra deel dat u nu nodig heeft. Dat kan meestal alleen als u bij de zelfde hypotheekverstrekker blijft.*
- **Welke verzekeringen moet u sluiten:** *in bepaalde gevallen is het een vereiste van de hypotheekverstrekker, dat u extra verzekeringen afsluit om risico's af te dekken. Kijk in alle gevallen goed naar de kosten, die deze verzekeringen met zich meebrengen. U bent altijd vrij een vereiste verzekering bij een andere partij af te sluiten. Men kan en mag u niet verplichten dat bij een bepaalde verzekeraar te doen.*
- **Hoe is de aflossing geregeld:** *is er sprake van periodieke aflossing of is de hypotheek aflossingsvrij. Indien u tussentijds wilt aflossen, is er dan sprake van een boete en zo ja, hoe hoog is die. Ook is van belang te kijken naar de momenten waarop dan wel boetevrij mag worden afgelost.*

Neem uw tijd voor het beoordelen en vergelijken van offertes. Eenmaal getekend, dan zit u er voor langere tijd aan vast!

De checklist op de volgende paginakan u helpen bij het vergelijken van hypotheekoffertes.



## Checklist offerte beoordeling

Thema	Vul in
Hoe lang blijft de offerte geldig?	
Hoeveel bedraagt de bereidstelling provisie bij verlenging van de geldigheidsduur?	
Wat is het rentepercentage?	
Wat is de rentevast periode?	
Kan de rentevast periode tussentijds worden verlengd?	
Welke afsluitprovisie voor de hypotheek wordt berekend?	
Welk deel van de lening kan (tussentijds) boetevrij worden afgelost?	
Kan de rentevast periode worden meegenomen naar een nieuwe hypotheek bij verhuizing?	
Is opname van eerder afgeloste bedragen mogelijk en wat zijn eventueel de kosten daarvan?	
Welke vergoeding is van toepassing op het bouw- c.q. verbouwingsdepot?	
Bent u verplicht aanvullende verzekeringen af te sluiten?	
In geval van een levensverzekering:	
Hoe hoog is de premie? Kijk zowel naar het spaar- als het risicodeel.	
Kan de premie tussentijds aangepast worden?	
Hoe hoog is het werkelijke investeringspercentage van de premie (allocatie)?	
Wat zijn de administratiekosten?	
In geval van een beleggingsverzekering:	
Hoe hoog is de premie voor deze verzekering? Let zowel op het beleggings- als risicodeel.	
Kan de premie tussentijds aangepast worden?	
Hoe hoog is het gehanteerde rendement?	
Is het rendement bruto of netto?	
Hoe hoog is de beheervergoeding (de berekende kosten voor het beheer van de portefeuille)?	
Wat is het risicoprofiel van het fonds?	
Overlijdensrisicoverzekering:	
Hoe hoog is de dekking?	
Hoe hoog is de premie?	

## 16. De woningtaxatie

Alvorens een hypotheek wordt toegekend, zal eerst een taxatierapport dienen te worden overlegd. Dit rapport dient door een bevoegd, onafhankelijk en beëdigd taxateur, meestal een makelaar, te worden opgesteld. U bent zelf vrij een taxateur te kiezen. Dat heeft als voordeel dat u op zoek kunt naar de taxateur die het laagste tarief vraagt. Standaard vragen taxateurs een vergoeding van tussen de 1,5 en 2 promille van de getaxeerde waarde, maar daarover kunt u onderhandelen.

Wanneer u van plan bent de woning te verbouwen of flink te verbeteren, dan is het raadzaam dit tijdig aan de taxateur door te geven. Hij kan dat dan in de taxatiewaarde meenemen, zodat u dat weer kunt meefinancieren.

Het taxatierapport dient aan de hypotheekverstrekker te worden overlegd.

In een taxatierapport wordt meer weergegeven, dan alleen de waarde van de woning. De volgende onderwerpen dienen daarin afgedekt te zijn:

- *bronvermelding van de belangrijkste gegevens*
- *doel van de taxatie*
- *de waarde van de woning*
- *verantwoording van de makelaar*
- *erfpacht zaken die eventueel spelen*
- *ligging van de woning*
- *gebruiksmogelijkheden van de opstallen*
- *courantheid van de woning*
- *staat van onderhoud*
- *eventueel schatting van kosten voor direct noodzakelijk onderhoud*
- *datum van de taxatie*

De kosten van de taxatie komen voor rekening van degene die de hypotheek aanvraagt.

## 17. Een bouwkundige keuring

Bij het kopen van een bestaande woning kunt u risico's lopen betreffende eventuele (verborgen) gebreken. Hoe ouder de woning, des te groter de risico's. Het is voor de koper zelf vaak erg moeilijk om gebreken te constateren.

Een bouwkundige keuring is dan ook sterk aan te bevelen, zeker bij woningen die al ouder zijn. De bouwkundige keuring geeft u zekerheid. De keuringsinstantie is zelf verzekerd voor eventuele fouten die zij zou maken, wat u ook weer extra zekerheid geeft.

Naast het aan het licht brengen van eventuele gebreken, krijgt u ook een indicatie van het achterstallig onderhoud en een opgave van hetgeen dringend verbeterd moet worden en een schatting van de kosten die dat met zich meebrengt. Deze kosten kunnen tevens van invloed zijn op het bod dat u uitbrengt. Eventueel kan het bouwkundige rapport een reden zijn om van de koop af te zien. Als dat zo in de ontbindende voorwaarden is opgenomen, dan kan dat kosteloos.

Verder is het zo dat u als koper wettelijk een onderzoeksplicht heeft. Komt u er in een later stadium achter dat er ernstige (verborgen) gebreken waren, dan heeft u geen verhaalrecht als u geen keuring heeft laten doorvoeren.

Daarnaast is het zo, dat om voor de Nationale Hypotheek Garantie in aanmerking te komen, u van huizen vanaf een bepaalde leeftijd een bouwkundig keuringsrapport moeten kunnen overhandigen.

## **18. Bij de notaris**

De notaris regelt de overdracht van een huis; dat is bij wet zo bepaald. De notaris controleert alle gegevens en met name hoe de woning en de eventueel daarbij behorende grond in het kadaster staan ingeschreven. Zo weet u precies waar u eigenaar van wordt. Daarnaast controleert de notaris of aan alle (eerder overeengekomen) voorwaarden is voldaan.

Daarnaast regelt de notaris de geldstromen die bij de aankoop van een woning spelen. Hij zorgt ervoor dat de verkoper het geld van de koper ontvangt, zowel dat via de hypotheekverstrekker als het eventuele eigen geld dat u inbrengt.

De notaris stelt een transportakte op. Dat is het document waarin de eigendomsoverdracht van de woning wordt geregeld. In principe worden daarin ook de voorwaarden uit het voorlopige koopcontract opgenomen.

Doorgaans vindt de overdracht van de woning ook plaats op het moment dat de transportakte wordt getekend. In geval van nieuwbouw wordt tevens vastgelegd wanneer de woning uiterlijk wordt opgeleverd. Voor het tekenen van de transportakte dienen zowel de koper als de verkoper aanwezig te zijn bij de notaris, tenzij de verkoper een volmacht aan de notaris heeft afgegeven.

Tijdens de zelfde zitting bij de notaris zal ook de hypotheekakte worden getekend. Deze akte is door de notaris opgesteld o.b.v. de gegevens die hij van de hypotheekverstrekker heeft ontvangen. Deze gegevens dienen overeen te komen met hetgeen in de geaccepteerde hypotheekofferte is vastgelegd. Deze hypotheekakte wordt getekend door zowel de notaris, de hypotheekverstrekker als de koper. In de meeste gevallen zal de hypotheekverstrekker een medewerker van de notaris machtigen om te ondertekenen.

De notaris zorgt er vervolgens voor dat de gegevens in het kadaster worden aangepast en dat de hypotheekakte in het hypotheekregister wordt bijgeschreven.

## En wat er nog meer bij komt kijken

---

### 19. De gevraagde zekerheden bij een hypotheek

Geld lenen in de vorm van een hypotheek is goedkoper dan via een persoonlijke lening. Dat heeft alles te maken met de aanwezige zekerheden voor de geldverstrekker.

In eerste instantie kijkt deze naar de waarde van uw woning in relatie tot het gevraagde hypotheekbedrag. Uiteraard spelen de resulterende maandlasten in relatie tot uw maandinkomen ook een belangrijke rol.

In veel gevallen is het wenselijk om een aantal initiële kosten te betalen vanuit de beschikbare hypotheeksom. Dat betekent dus, dat de hypotheeksom ruim boven de executiewaarde komt te liggen. Een gebruikelijk uitgangspunt is, mits het salaris dat toestaat, om 100% van de executiewaarde als basis voor een hypotheek te nemen. De executiewaarde wordt veelal vastgesteld op 90% van de getaxeerde waarde van de woning. Toch is het soms mogelijk meer dan 100% van de executiewaarde als hypotheeksom te krijgen. Bij hogere hypotheeksommen, in bijzondere gevallen wel tot 125%, zult u rekening moeten houden met een hoger rentepercentage en met extra aanvullende zekerheden.

Dat betreft veelal extra verzekeringen, waarvan de verzekerde som als onderpand aan de hypotheekverstrekker wordt gegeven. Extra zekerheden kosten dus extra geld!

De inbreng van eigen geld blijft de voordeligste manier om een woning te financieren!

### 20. Overheidsregelingen, NHG

De overheid stimuleert het eigen woningbezit. Daartoe heeft zij verschillende regelingen in het leven geroepen. Dat betreft zowel de landelijke overheid als de provinciale of gemeentelijke. Vooral voor starters bestaan verschillende regelingen.

De bekendste, landelijke regeling is de **Nationale HypotheekGarantie** (NHG).

Voor het verkrijgen van een NHG gelden enkele voorwaarden, waaronder:

- *U dient kredietwaardig te zijn, dwz. geen loonbeslag te hebben en geen negatieve BKR-codering. In speciale situaties kunt u met een beperkte BKR-codering soms toch nog een NHG verkrijgen.*
- *De vrije verkoopwaarde dient bekend te zijn op basis van een officieel taxatierapport.*
- *Naar aanleiding van het taxatierapport en/of de leeftijd van de woning kan een bouwkundige keuring ook vereist worden.*
- *Indien de hypotheek meer bedraagt dan 80% van de waarde van de woning is een overlijdensrisicoverzekering vereist.*
- *U moet zekerheden kunnen overleggen aangaande uw inkomen, zoals b.v. een vast dienstverband.*

- *De gevraagde hypotheek bedraagt niet meer dan € 265.000,-. Dit bedrag mag ook een bepaald aantal (bijkomende) kosten dekken.*

Het voordeel van een hypotheek met NHG is, dat de rente van de hypotheek lager kan zijn. Vaak is dat zo'n 0,5%. Het nadeel van een NHG is, dat voldaan moet worden aan een aantal bijkomende voorwaarden.

Daarnaast is er een speciale **Startersregeling**. Dit betreft een starterslening, welke loopt via De Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). Het is een aanvullende lening op een reguliere hypotheek en wordt verstrekt voor maximaal 30 jaar en is de eerste 3 jaar renteloos en aflossingsvrij. Deze starterslening is echter maar in een beperkt aantal gemeenten mogelijk. Een overzicht van deelnemende gemeenten vindt u op: [www.svn.nl](http://www.svn.nl). Voorwaarde voor zo'n lening is wel altijd het afsluiten van een Nationale Hypotheek Garantie. Vraag uw hypotheekadviseur of makelaar naar de mogelijkheden in uw (nieuwe) gemeente.

Daarnaast kan, afhankelijk van bijzondere situaties, soms nog gebruik gemaakt worden van verschillende subsidieregelingen. Deze verschillen vaak per gemeente of veranderen in de tijd. Neem hierover contact op met uw hypotheekadviseur of ga naar uw gemeente en vraag hierover informatie aan.

## 21. Waardoor worden de maandlasten van een hypotheek bepaald

Hoeveel een hypotheek u per maand gaat kosten hangt van verschillende factoren af en zeker niet alleen van de rente!

Denk daarbij aan de volgende factoren:

- *De hoogte van de hypotheek t.o.v. de executiewaarde*
- *De hoogte van de hypotheekrente*
- *De gekozen hypotheekvorm: b.v. met of zonder aflossing*
- *De fiscale mogelijkheden: de hoogte van het voor u aftrekbare bedrag*
- *De premies van eventueel bijkomende verzekeringen, zoals overlijdensrisico, arbeidsongeschiktheid, levensverzekering*

In overleg met uw hypotheekadviseur kunnen hypotheekvormen met elkaar vergeleken worden, waarbij bepaalde kosten maandelijks genomen worden of worden uitgesteld naar de toekomst.

Veel hangt ook af van de hoogte van de gewenste hypotheek in relatie tot de executiewaarde van de woning. Deze kan aanleiding zijn voor de hypotheekverstrekker om extra zekerheden te verlangen, b.v. in de vorm van speciale verzekeringen. Deze worden dan aan de hypotheekverstrekker verpand.

De premies daarvan resulteren dan wel in extra (maandelijkse) lasten.

## 22. De rol van uw persoonlijke situatie

Bij het kiezen van een hypotheekvorm is het van belang uw eigen situatie op de juiste wijze in kaart te brengen. Belangrijk daarbij is niet alleen uw huidige (financiële) situatie, maar ook die naar de toekomst toe. Verwacht u een gestage groei van uw inkomen, dan kan het zinvol zijn bepaalde lasten naar de toekomst door te schuiven. Kunt u de lasten nu goed dragen, dan valt te overwegen om een vorm te kiezen, die u in de toekomst extra eigen vermogen verschaft.

Afhankelijk van zowel uw eigen inkomensontwikkeling als van uw risicoprofiel kunnen hypotheekvormen gekozen worden, die extra kansen bieden op de opbouw van een eigen vermogen dan wel een aflossing van de hypotheek op een bepaald moment. U moet dit soort hypotheekvormen wel bezien over een langere termijn, want op korte termijn kunnen rendementen sterk fluctueren.

De adviseur zal met u ook uw verwachtingen moeten doornemen betreffende uw gezinssituatie. Daarbij spelen kinderen een belangrijke rol. Moeten die nog komen, gaan ze studeren of komen ze niet meer voor uw rekening. Dat alles heeft invloed op uw beschikbare inkomen en dus op de lasten die u kunt dragen. Maar ook gaat het om risico's aangaande uw werksituatie. Welke kansen zijn er om zonder inkomen te komen? Wat is er geregeld als de kostwinner komt te overlijden? Hoe kunnen de hypotheeklasten dan nog betaald worden?

Bent u zelfstandig, dan zijn de inkomensrisico's groter. Voor zelfstandigen gelden voor het krijgen van hypotheekleningen weer andere regels. U bent dan al snel aangewezen op gespecialiseerde hypotheekverstrekkers.

Het advies is om de relevante aspecten van uw persoonlijke situatie eerst goed in kaart te brengen, samen met de hypotheekadviseur, om vervolgens de mogelijke hypotheekvormen op de juiste wijze te kunnen vergelijken en beoordelen. Er bestaat geen beste hypotheekvorm voor iedereen; het blijft maatwerk.

## 23. De aard van uw dienstverband

Voor hypotheekverstrekkers is de continuïteit van uw inkomsten een belangrijke zekerheid. Zo wordt er een onderscheid gemaakt tussen een vast dienstverband, een flexibel/variabel dienstverband, een uitkering en een zelfstandig ondernemer.

Voor wat betreft een uitkering is het van belang of dit een uitkering betreft die continuïteit biedt, zoals een WAO uitkering bij meer dan 85% arbeidsongeschiktheid, of een uitkering die slechts een bepaalde periode bestrijkt, zoals een WW-uitkering. Voor een hypotheekverstrekker gelden alleen "zekere" inkomsten over een langere, bij voorkeur onbepaalde periode, zoals bij een vast dienstverband.

In de overige gevallen spreekt men van "Non-conforming". Dat betekent, dat wanneer u in die categorie valt, u veelal niet bij een reguliere hypotheekverstrekker, zoals b.v. een bank, terecht kunt.

Echter, ook hiervoor geldt, dat er hypotheekverstrekkers zijn die zich op deze bijzondere situaties hebben gespecialiseerd. Het gevolg is wel, dat het traject van het verkrijgen van een hypotheek

gecompliceerder is en langer kan duren, maar ook dat de kosten en rentepercentages hoger kunnen uitvallen.

## 24. Starter op de woningmarkt

Als starter op de woningmarkt en ook in de beginjaren van uw carrière, is het niet altijd even eenvoudig om uw eerste eigen woning te kopen. De huizen zijn de laatste jaren steeds duurder geworden en goedkope woningen daardoor schaars. De stap naar een eerste eigen woning is, zeker als u alleenstaand bent en alle lasten zelf op moet brengen, geen eenvoudige.

De overheid neemt weliswaar schoorvoetend meer initiatieven om woningen voor starters te laten bouwen, maar de vraag is nog steeds erg groot.

Enkele hypotheekverstrekkers kennen speciale regelingen om voor u, vooral in de eerste jaren, de hypotheeklasten iets draaglijker te maken. Daarnaast zijn er verschillende regelingen vanuit de overheid om het kunnen afsluiten van een hypotheek te bevorderen. In het bijzonder gaat het daar om de zgn. starterslening. Ook kennen sommige gemeenten specifieke regelingen.

Een andere mogelijkheid is, dat uw ouders garant staan voor uw hypotheek.

Kortom, bent u starter op de woningmarkt, laat dan een onafhankelijk adviseur eens uitzoeken welke mogelijkheden er voor u in uw regio zijn.

## 25. Hypotheek bij scheiding

Als u eerder gehuwd bent geweest, dan zal de hypotheekverstrekker meer gegevens omtrent uw persoonlijke situatie willen ontvangen. Dit vanwege de invloed die e.e.a. kan hebben op uw financiële draagkracht.

Zo zal de hypotheekverstrekker een kopie willen ontvangen van zowel het echtscheidingsconvenant als het echtscheidingsvonnis. Daarnaast zal meestal een kopie van het uittreksel uit de Burgerlijke Stand moeten worden overhandigd (echtscheidingsakte).

Belangrijk voor een hypotheekverstrekker is uw formele relatie met uw ex-partner. Kunt u zelfstandig handelen of bent u nog onderhevig aan verplichtingen ten opzichte van uw ex-partner. Zo speelt ook de eventueel te betalen alimentatie een rol. Deze wordt gezien als vaste lasten en beperkt uw vrij beschikbaar inkomen en dus het hypotheekbedrag dat u kunt lenen. Anderzijds, als u alimentatie ontvangt, dan kan dit als vast inkomen meegenomen worden.

Bent u in het bezit van een eigen woning en gaat u nu scheiden, dan zal een regeling getroffen moeten worden voor het verdelen van zowel de schulden t.g.v. een hypotheek als de (over)waarde van de eigen woning. In veel gevallen zal de eigen woning dan verkocht moeten worden, waarbij ook de bijkomende kosten daarvan dan tussen de (ex-)partners verdeeld gaan worden.

Uiteraard speelt hier een rol of u wel of niet onder huwelijkse voorwaarden getrouwd was en op wiens naam de eigen woning dan wel de hypotheek staan ingeschreven.

## 26. Speciale situaties

Het kunnen verkrijgen van een hypotheek is niet voor iedereen even makkelijk. Voor een aantal situaties kan dat best lastig worden.

Is een van de volgende situaties op u van toepassing:

- *U een BKR-codering heeft (of had)*
- *U een wisselend inkomen heeft*
- *U voldoende inkomen heeft maar u kunt het niet aantonen*
- *U een recent gestarte ondernemer bent*
- *U ondernemer bent maar nog geen jaarcijfers heeft*
- *U via een uitzendbureau werkt*
- *U freelancer bent*
- *U seizoenarbeider of flexwerker bent*
- *U bonussen of provisie ontvangt*
- *U alimentatie ontvangt*
- *U meerdere banen, inkomens heeft*
- *U inkomen uit vermogen heeft*
- *U met de VUT of pensioen bent*
- *U een WAO / WIA uitkering heeft*
- *U met meer dan twee mensen een huis wilt kopen*
- *Andere geldverstrekkers u weigeren*

dan wordt het vinden van een hypotheek een stuk lastiger. De reguliere banken c.q. hypotheekverstrekkers bieden hier doorgaans geen “standaard” oplossingen voor. U bent dan aangewezen op gespecialiseerde hypotheekverstrekkers. Zij zullen wel extra eisen stellen en de lasten c.q. kosten van zo'n hypotheek zullen ook hoger zijn dan bij reguliere, maar zij bieden soms wel mogelijkheden.

Door de hypotheekcrisis in Amerika, waarvan wij in Nederland ook de gevolgen merken, is het vinden van een hypotheek voor de genoemde speciale situaties er echter niet eenvoudiger op geworden.

## 27. De betekenis van BKR

Bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel worden vrijwel alle leningen, hypotheek en betalingsachterstanden geregistreerd. Heeft u een betalingsachterstand, dan krijgt u een zgn. negatieve BKR-codering. Afhankelijk van hoe hoog en hardnekkig deze achterstand is, krijgt u een andere codering. Hoe hoger de codering, des te moeilijker wordt het om een hypotheek (of andere lening) te verkrijgen.

De volgende negatieve coderingen worden bij BKR gehanteerd:

**A1-codering:** Een achterstandscodering, waarbij er een aflossings- of schuldregeling is getroffen, nadat de achterstandssituatie is ontstaan.

**A2-codering:** Een achterstandscodering, waarbij de (restant)vordering opeisbaar is gesteld.

**A3-codering:** Een achterstandscodering, waarbij er een bedrag van € 250 of meer is afgeboekt. Slechts wanneer afboeking wegens finale kwijting plaatsvindt, moet tegelijkertijd met de code 3 een einddatum worden gemeld. In andere gevallen wordt geen einddatum gemeld.

**A4-codering:** Een achterstandscodering, waarbij de kredietnemer onbereikbaar blijkt/bleek te zijn.

Er zijn geldverstrekkers, die zich hebben toegelegd op het verstrekken van hypotheek aan mensen met een negatieve BKR-codering. In een aantal gevallen is er nog wel een mouw aan te passen. Met een A3-codering kan het al erg lastig worden, maar met een A4-codering valt er helemaal niets meer te regelen, dan zult u eerst uw BKR-probleem moeten oplossen.

Het sluiten van een hypotheek met een negatieve BKR-codering heeft wel als gevolg dat u een hogere rente betaalt! Daarmee worden uw kosten weer hoger en gaan de lasten nóg zwaarder voor u wegen. Een bijkomend potentieel probleem is de lengte van de rentevast periode. Vaak wordt uitgegaan van variabele rente of van korte rentevast periodes. Daarmee wordt, bij stijgende rentes, een extra risico actueel. Het kan dus gebeuren dat uw toch al moeilijke financiële situatie bij stijgende rentes nog moeilijker gaat worden.

Heeft u een BKR-codering, maakt u dan eerst een goed financieel plan, erop gericht om binnen een bepaalde periode uw negatieve codering kwijt te raken. Ga geen verplichtingen aan, die het u potentieel nog moeilijker kunnen gaan maken!

## 28. Wat doet BKR

Vrijwel iedereen, die een krediet of lening heeft, is bekend bij Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel. Onder een krediet worden m.n. verstaan: een persoonlijke lening, een hypotheek, de kredietruimte op een credit card, een afbetalingsregeling bij een postorderbedrijf, een mobiel telefoonabonnement, e.d. De meeste Nederlanders hebben wel ergens een krediet.

Alle kredieten worden bij BKR geregistreerd, ook als u geen betalingsproblemen heeft. Het is de kredietverstrekker die dit registreert. Zo is bij BKR bekend welke kredieten u nu heeft lopen en welke u de afgelopen 5 jaar heeft gehad.

Het doel van BKR is te voorkomen dat u financieel te veel hooi op uw vork neemt. Maar ook om de belangen van de kredietverstrekkers te behartigen. Deze laatste kunnen dan beoordelen of het verantwoord is om u een (nieuw) krediet te verstrekken. De beslissing om al dan niet een krediet te verlenen is niet aan BKR maar aan de kredietverstrekkers zelf. BKR verstrekt alleen de informatie. Uw hypotheek wordt pas geregistreerd als u een betalingsachterstand heeft van 120 dagen.

Daarnaast is een cruciale functie van BKR om betalingsachterstanden op of onregelmatigheden bij kredietverplichtingen te registreren. Alle gegevens blijven nog 5 jaar na beëindiging van het krediet bij BKR bewaard. Deze informatie kan ingezien worden door kredietverstrekkers en zij zullen zich mede hierop baseren bij een (nieuwe) kredietaanvraag.

Het is de plicht van de kredietverstrekkers om (veranderingen in) uw gegevens bij BKR steeds actueel te houden.

Een betalingsachterstand wordt pas enige tijd, nadat u had moeten betalen, bij BKR gemeld. De kredietverstrekker is wel verplicht u vooraf te informeren over deze op handen zijnde melding. U heeft dan nog te mogelijkheid deze melding te voorkomen door uw verplichtingen alsnog na te komen. Het moment waarop de achterstand gemeld wordt, hangt af van het soort krediet.

Uw gegevens bij BKR zijn alleen in te zien door kredietverstrekkers en niet door andere partijen! Kredietverstrekkers zijn verplicht te controleren welke gegevens over u bij BKR staan voordat zij u een krediet mogen verstrekken.

Als u wilt weten welke gegevens over u bij BKR zijn genoteerd, dan kunt u dat schriftelijk aanvragen. Kijk daarvoor op: [www.bkr.nl](http://www.bkr.nl).

Als u het niet eens bent met de over u genoteerde gegevens, dan is er een geschillencommissie waar u dat kunt aankaarten. Dat vindt u ook op die website.

Heeft u betalingsachterstanden, dan zal het moeilijk worden om een nieuw krediet, zoals een hypotheek, te krijgen. U heeft dan een zgn. negatieve BKR-codering. Afhankelijk van de zwaarte van de codering kunt u in bepaalde gevallen eventueel alleen nog bij gespecialiseerde partijen terecht voor een hypotheek.

## 29. De fiscale faciliteiten bij een eigen woning

In Nederland kennen we regime van hypotheekaf trek. Dat betekent in essentie dat de rente, die u voor een hypotheek betaalt die bestemd is voor een woning die voor u als hoofdverblijf dient, in veel gevallen deels van uw belastingaanslag kan worden afgetrokken. Er kan slechts één woning als hoofdverblijf worden aangemerkt.

Er zijn de laatste jaren echter wel wat aanscherpingen van die regel ingevoerd. Dat betekent, dat aan de aftrekbaarheid enkele grenzen worden gesteld.

Met ingang van 1 januari 2001 is de rente die samenhangt met de financiering van verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning voor een periode van maximaal 30 jaar aftrekbaar. Een tussentijdse aflossing is hierbij niet van invloed op de termijn van de renteaftrekbeperking. Voor leningen die al vòòr 1 januari 2001 bestonden, geldt dat de 30-jaarsperiode op 1 januari 2001 is ingegaan.

Dan is er nog de bijleenregeling. Deze houdt in, dat een eigenwoningbezitter bij aankoop van een nieuwe woning geen geldleningen mag aangaan voor het deel van de koopsom dat betaald kan worden uit de netto opbrengst (overwaarde) van de verkochte woning. Althans, dat betreft geldleningen waarvan de rente aftrekbaar is in box 1. Wanneer toch een volledige financiering aangegaan wordt, valt een deel van de lening in box 3. Een eenmaal bij verkoop ontstane woningreserve, dit is de gerealiseerde overwaarde, blijft 5 jaar bestaan. Wanneer binnen die periode een nieuwe woning wordt aangeschaft, valt deze woningreserve buiten de aftrekregeling.



Bij verwerving van een (nieuwe) woning moet dus op de aankoopprijs, vermeerderd met de kosten voor de verwerving, de eigenwoningreserve in mindering worden gebracht om te bepalen welk deel voor aftrek in box 1 in aanmerking komt.

Wordt een woning aangekocht samen met een partner, dan moet daarbij ook rekening worden gehouden met de eventuele eigenwoningreserve van die partner.

Indien er in de loop van de tijd een extra hypotheek wordt afgesloten, b.v. voor een verbouwing, dan gaat voor deze extra lening een nieuwe termijn van 30 jaar lopen. De looptijd van de 30-jaarstermijn wordt opgeschort gedurende de periode dat er sprake is van een tijdelijke leegstand bij aan- en verkoop.

Naast de kosten van de hypotheek, kunnen ook kosten die zijn gemaakt voor de aankoop van de eigen woning en de hypotheek (deels) worden afgetrokken in box 1. De belangrijkste aftrekbare kosten, voor zover deze zijn meegefinancierd middels de hypotheek, en de fiscale behandeling zijn:

- *makelaarscourtage: kosten niet aftrekbaar, wel de rente over het hiervoor geleende bedrag*
- *notariskosten transport: kosten niet aftrekbaar, wel de rente over het hiervoor geleende bedrag*
- *overdrachtsbelasting: kosten niet aftrekbaar, wel de rente over het hiervoor geleende bedrag*
- *omzetbelasting: kosten niet aftrekbaar, wel de rente over het hiervoor geleende bedrag*
- *notariskosten hypotheekakte: kosten aftrekbaar en tevens de rente over het hiervoor geleende bedrag*
- *taxatiekosten ivm. de hypotheek: kosten aftrekbaar en tevens de rente over het hiervoor geleende bedrag*
- *kosten voor de verkrijging van NHG: kosten aftrekbaar en tevens de rente over het hiervoor geleende bedrag*
- *afsluitprovisie: kosten aftrekbaar en tevens de rente over het hiervoor geleende bedrag; echter er geldt hier wel een maximum aftrekbaar bedrag*
- *erfpachtcanons: kosten aftrekbaar; indien meegefinancierd is de rente **niet** aftrekbaar in box 1, maar **wel** in box 3*
- *afkoop erfpacht: kosten niet aftrekbaar; indien meegefinancierd is de rente **wel** aftrekbaar in box 1.*
- *Boeterente bij oversluiten: deze is aftrekbaar; indien meegefinancierd is de rente **niet** aftrekbaar in box 1, maar **wel** in box 3*
- *Bouwdepot: het verschil tussen ontvangen en betaalde rente dat in depot staat, is te verrekenen in box 1. Dit kan gedurende een periode van maximaal 2 jaar. Daarna valt het restant in box 3.*

Eenmaal in het bezit van een eigen woning, komt ook het begrip WOZ (Wet Waardering Onroerende Zaken) om de hoek kijken. De wijze van waardebeoordeling van een woning inzake de WOZ is wettelijk beschreven en wordt uitgevoerd door de gemeente. Indien u het niet eens bent met de vastgestelde WOZ-waarde, dan kunt u hierover binnen 6 weken na de afgegeven beschikking bezwaar indienen bij uw gemeente.

Een bepaald percentage van de WOZ-waarde, ook wel het eigenwoningforfait genoemd, is een bedrag dat jaarlijks betaald dient te worden. Deze belasting wordt vastgesteld per gemeente. Ook wordt per gemeente het percentage bepaald. Zowel de WOZ-waarde als het percentage kunnen jaarlijks aangepast worden; dat bepaalt de gemeente waaronder de eigenwoning valt.

Onroerend goed, dat niet voor eigen bewoning dan wel als hoofdwoning, wordt aangewend, wordt doorgaans belast in box 3. Dat geldt dus ook voor een tweede woning!

Indien u een hypotheek heeft gesloten en de rente daarvan (deels) aftrekbaar is, dan is het mogelijk de belastingdienst te vragen om de verwachte teruggave van de betaalde rente per maand te ontvangen. Dan hoeft u niet te wachten tot uw belastingaangifte voor een bepaald jaar is afgehandeld. Dit geeft u iedere maand enige verlichting qua liquiditeit. U dient hiervoor wel zelf bij de belastingdienst een verzoek in te dienen.

### **30. De rol van de overwaarde van een woning**

De overwaarde van een woning is het verschil tussen de (resterende) hypotheeksom en de opbrengstwaarde bij vrije verkoop (vastgesteld door een beëdigd taxateur). Dit bedrag vormt in feite eigen vermogen voor de huiseigenaar.

Zolang de overwaarde in uw huis zit, is dit eigen vermogen een "papieren" begrip. Echter, de overwaarde kan "contant" worden gemaakt!

Bijvoorbeeld door een tweede hypotheek op uw huis te vestigen met een omvang in de orde van grootte van de overwaarde kunt u het geld van die extra hypotheek op uw bankrekening laten bijschrijven. Echter, de kosten van die extra hypotheek, zoals de rentelasten, moet u dan wel bij uw maandlasten optellen.

Wanneer een hypotheek wordt uitgebreid is de rente van die uitbreiding niet altijd aftrekbaar van de belastingen. Alleen als u het geld gebruikt voor verbouwing of verbetering van uw woning kan de rente nog afgetrokken worden; voor andere doelen niet meer.

Het contant maken van de overwaarde kan zinvol zijn om b.v. een verbouwing te financieren of om te gebruiken voor een extra pensioenvoorziening. Maar u kunt dat geld ook vrij besteden voor allerlei leuke dingen die u wilt.

Welk deel van de overwaarde u contant kunt maken middels een extra hypotheek, hangt af van zaken als de leeftijd van uw huis of uw mogelijkheden om de extra lasten te dragen.

### 31. Het einde van de rentevast periode – hypotheek oversluiten



#### TROS Radar waarschuwt (1-10- 2007):

Banken laten vaste klanten de hoogste rente betalen nadat de eerste periode voorbij is!

Iedere hypotheek krijgt een rentevast periode mee. Deze kan variëren van 1 maand tot 30 jaar. Bij het sluiten van de hypotheek zal het rentepercentage verschillen, afhankelijk van de rentevast periode die men kiest.

Wanneer echter de rentevast periode van een hypotheek verstrijkt, kan een hypotheek zonder boete worden afgelost! Tegen de tijd dat uw rentevast periode afloopt is het raadzaam weer eens goed om u heen te kijken en verschillende offertes aan te vragen. Zeker als op dat moment de rente lager ligt dan de rente van uw lopende hypotheek, kunt u hiermee extra geld besparen.

Zijn er redenen om tussentijds uw hypotheek over te sluiten, b.v. om uw maandlasten te verlagen, dan zult u met een boeterente te maken krijgen. Echter, sluit u hem over bij dezelfde hypotheekverstrekker, dan is het raadzaam om over deze boeterente te onderhandelen. Daar is zeker iets te behalen.

De meest voorkomende reden voor het oversluiten van een hypotheek is dus die van het aflopen van de rentevast periode. Gebruik dat moment en accepteer dan niet onmiddellijk het aanbod dat uw huidige hypotheekverstrekker u doet.

Van "oversluiten" van een hypotheek wordt ook gesproken als de huidige hypotheek wordt uitgebreid met als doel de hypotheeksom te verhogen. Dit wordt ook wel eens "bijsluiten" genoemd. Dat extra geld kan voor verschillende doeleinden worden gebruikt, zoals een verbouwing of gewoon voor leuke dingen. Het doel van het over- of bijsluiten heeft echter wel invloed op de aftrekbaarheid van de rente over dat nieuwe deel.

Om middels bijsluiten het hypotheekbedrag te vergroten, zult u veelal bij dezelfde hypotheekverstrekker terecht komen. Dit heeft alles te maken met de wijze waarop de zekerheden voor de hypotheekverstrekker worden geregeld. Soms is het zinvoller om de gehele, uitgebreide hypotheek elders onder te brengen en de boeterente voor lief te nemen.

### 32. De (vervroegde) aflossing van een hypotheek

Een hypotheek kan worden aangegaan voor een bepaalde periode. Doorgaans is die periode 30 jaar.

Dit wordt ook wel de economische looptijd van een hypotheek genoemd. Aan het einde van de economische looptijd dient de hypotheek te zijn of te worden afgelost.

Daarnaast is er ook nog een juridische looptijd. Dit betreft de periode waarvoor de rente is vastgelegd.

Aan het einde van de juridische looptijd kan een hypotheek boetevrij worden afgelost. De rentelooptijd van een hypotheek kan sterk uiteenlopen en hangt geheel af van wat u heeft afgesproken. Veel voorkomende periodes zijn: 1 jaar, 5 jaar, 10 jaar of 30 jaar. Afhankelijk van de rentevast periode zal het rentepercentage ook uiteenlopen.

De mogelijkheden c.q. plichten aangaande het aflossen van uw hypotheek, zijn vastgelegd in de hypotheekakte.

In de volgende situaties kunt u uw hypotheek doorgaans boetevrij aflossen:

- *Bij verkoop van uw woning*
- *Bij een uitkering van een (gekoppelde) levensverzekering*
- *Wanneer uw huis is afgebrand*
- *Aan het einde van de looptijd c.q. het einde van de rentevast periode*

Doet zich een situatie voor, waarbij tijdens een rentevast periode de marktrente substantieel lager wordt dan de huidige rente van uw hypotheek, dan kan het zinvol zijn om een eventuele boetrente te accepteren, omdat u onder aan de streep dan toch nog voordeliger uit bent.

Wanneer u een hypotheek opzegt en bij de zelfde hypotheekverstrekker een nieuwe hypotheek wilt afsluiten, dan heeft u zeker de mogelijkheid om op de eventueel in rekening te brengen boeterente af te dingen.

### **33. Hypotheek meenemen bij verhuizen**

Wanneer u uw huidige woning verkoopt en een nieuwe woning koopt, dan kan het zinvol zijn uw nog lopende hypotheek op uw vorige woning mee te nemen naar uw nieuwe woning. Dat geldt vooral, wanneer u op uw vorige woning een hypotheek heeft lopen tegen gunstigere voorwaarden dan u nu kunt krijgen voor een nieuwe hypotheek, zoals b.v. een lagere rente. Bespreek dan met uw hypotheekverstrekker onder welke condities u dan uw huidige hypotheek "mee kunt nemen" naar uw nieuwe woning. U sluit dan een nieuwe hypotheek –met nieuwe voorwaarden- af voor het meerdere dat u voor de nieuwe woning nog nodig heeft.

Deze constructie is meestal alleen maar haalbaar, als u de nieuwe hypotheek bij dezelfde hypotheekverstrekker afsluit. Maar let dan wel op dat de condities waartegen u het nieuwe deel afsluit voldoende marktconform zijn!