

hypotheken

Op zoek naar een goede hypotheek? Lees dit dossier als eerste oriëntatie.

hypotheekvormen

de rente

de notaris

ervaringen



Weetje

De beste hypotheekadviseurs zijn erkend door de stichting Erkenningsregeling Hypotheekadviseurs (SEH).



Monique Wiemeijer,
hoofdredacteur

101 Woonideeën:

“Overweeg je een beleggingshypotheek? Doe dan de test *Bepaal uw beleggingsprofiel* op www.postbank.nl.”

Welke hypotheekvorm kies je? Dit zijn de meest voorkomende:

Aflossingsvrije hypotheek

Voor wie lage maandlasten wil en denkt de hypotheek uiteindelijk in een keer te kunnen aflossen, is deze hypotheekvorm het meest geschikt. Je betaalt alleen rente en laat de schuld staan. Je mag alleen niet voor meer dan 65% van de verkoopwaarde van je huis een aflossingsvrije hypotheek afsluiten. De rest moet je zelf bijdragen.

Annuïteitenhypotheek

Je betaalt elke maand een vast bedrag. Eerst vooral rente en een klein deel aflossing, later geleidelijk minder rente en meer aflossing. De aftrekmogelijkheid neemt hierbij geleidelijk af.

Beleggingshypotheek

Ben je niet bang voor risico's en gok je op gunstige koersontwikkelingen, dan kun je zelfs geld verdienen aan je hypotheek. Bij dalende koersen kun je natuurlijk ook je huis kwijtraken. Sluit in ieder geval een overlijdensrisicoverzekering af.

Levenhypotheek

De naam zegt het al: de basis is een levensverzekering. Je betaalt een maandelijkse premie plus een rentebedrag, maar lost niets af. Daardoor kun je maximaal van de renteaftrek profiteren. Bij overlijden wordt het verzekerde bedrag uitgekeerd.

Lineaire hypotheek

Hierbij los je maandelijks een vast bedrag af en betaal je rente over het uitstaande leenbedrag. Dit bedrag wordt elke maand lager, dus je gaat steeds minder rente betalen. De maandlasten nemen in de loop van de tijd af, maar de renteaftrek ook.

Spaarhypotheek

Met deze hypotheek loop je geen enkel risico. Je betaalt maandelijks premie voor de spaarverzekering. Deze is gelijk aan de renteaftrek. Aan het eind van de looptijd los je met je spaargeld in een keer de hypotheek af.

Terug naar de basis

Een hypotheek bestaat doorgaans uit drie onderdelen: een geldlening waarover je rente betaalt, de aflossing en de verzekeringsdekkingen (je kunt risico's als overlijden, arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid beperken door een verzekering af te sluiten). Hoeveel je maximaal kunt lenen is afhankelijk van een aantal factoren. De belangrijkste daarvan is je jaarinkomen, maar dat telt alleen mee als het uit vaste onderdelen bestaat (maandsalaris, vakantietoeslag, 13e maand of vaste eindejaarsbonus, onregelmatigheidstoeslag, provisie, overwerk).

Goed geregeld

Onmisbaar: de notaris

Niet iedereen is zich ervan bewust, maar een huis kan nooit zonder tussenkomst van de notaris worden gekocht of verkocht. Zijn rol is belangrijk, daarom is het verstandig al in een vroeg stadium op zoek te gaan naar een notaris. De kosten lopen nogal uiteen, omdat het altijd maatwerk is. Je kunt dus het beste eerst een offerte aanvragen. Aangezien je als koper voor alle kosten opdraait (het bekende 'kosten koper'), is zo'n offerte geen overbodige luxe. Tarievenindicaties vind je op www.notaristarieven.nl en www.degoedkoopstenotaris.nl

TIP Moeten er ook andere zaken worden geregeld (denk aan testament, samenlevingscontract), laat dat dan meteen door dezelfde notaris doen. Vaak kun je dan een korting bedingen. Schroom niet en onderhandel!

Wat doet de notaris?

Hij stelt de leveringsakte en de eventuele hypotheekakte op en laat deze in zijn aanwezigheid ondertekenen. Daarna zorgt hij voor inschrijving van de akten in de openbare registers. De notaris wikkelt ook het financiële deel van de transactie af. De aankoop van een woning moet schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Daarin staan de gegevens van de koper en de

verkoper, om welke woning het gaat, de koopsom, de datum van levering en een financieringsclausule. Na ontvangst van de getekende koopovereenkomst heb je als koper drie werkdagen de tijd om de koop te ontbinden. Na afloop van de bedenktijd schrijft de notaris de koopovereenkomst in bij het Kadaster. Daarmee word je zes maanden beschermd tegen onheil van de kant van de verkoper (faillissement, een beslag op de woning of een hogere bieder). Meer informatie vind je op www.notaris.nl.

Garantie

Plotselinge inkomensdaling?

Een hypotheek sluit je af voor een langere periode, waarin van alles en nog wat kan gebeuren. Denk aan baanverlies, scheiding, arbeidsongeschiktheid. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is deels bedoeld om deze risico's op te vangen. Als je niet meer kunt voldoen aan je betalingsverplichtingen stelt het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) zich via de NHG tegenover de geldverstrekker garant. Bijkomend voordeel: de meeste geldverstrekkers geven korting op de rente voor een hypotheek met de Nationale Hypotheek Garantie. Er wordt wel een maximumbedrag gesteld aan

De huizenkoper



Andrea Hollebeek, chef redactie 101 Woonideeën

Je hebt voor 101 maandenlang verslag gedaan van je koopverikelen. Hoe kijk je achteraf aan tegen het 'hypotheekgedoe'?

"Ik ben nog steeds blij dat wij meteen naar De Hypotheker zijn gegaan. Zij hebben ons prima geholpen met het vinden van de juiste hypotheekvorm. Je legt je wensen voor, zij kijken naar de mogelijkheden en maken alle berekeningen. Zo was het voor ons veel makkelijker kiezen uit alle opties."

Financiële mee- of tegenvallers?

"Wij hebben aan onze hypotheek een levensverzekering gekoppeld. Deze dekt het financiële gat dat ontstaat als een van ons zou overlijden. Gedurende de hele looptijd van de hypotheek betaal je hiervoor een jaarlijkse, vaste premie.

de aankoopsom van je huis: € 240.000,- inclusief alle kosten. Je kunt de NHG bij vrijwel alle hypotheekverstrekkers rechtstreeks aanvragen; je betaalt eenmalig een bedrag dat ten goede komt aan het Waarborgfonds.

"Wees niet bang om een hypotheek af te sluiten. Ze bijten niet!"

Wij hebben inmiddels al een paar keer een bedrag van onze spaarrekening gebruikt als aflossing op het eindbedrag. Zo wordt die jaarlijkse premie steeds lager. Een goede besteding van spaargeld dat anders ongebruikt blijft staan."

Nog tips?

"Bedenk goed of je wel wilt aflossen. Dat hóeft namelijk niet en het kan voordelig zijn om een aflossingsvrije hypotheek te kiezen. Kijk bij de bepaling van je maximale hypotheek niet naar het bedrag dat je maandelijks kunt, maar dat je wilt aflossen. Zo vonden wij het belangrijk om nog geld over te houden om elk jaar een mooie reis te maken. Ten slotte: wees niet bang om een hypotheek af te sluiten. Ze bijten niet!"

Tip

Investeer vooral in de beginperiode zoveel mogelijk geld, om zo eventuele latere tegenvallers op te vangen.

Checklist

Voor het aanvragen van een hypotheek heb je nodig:

- een geldig legitimatiebewijs
- een werkgeversverklaring of een intentieverklaring van je werkgever als je een tijdelijk contract hebt: je werkgever verklaart dat hij de intentie heeft je een vast contract aan te bieden
- een gezondheidsverklaring, als je naast een hypotheek ook verzekeringen afsluit
- een taxatierapport, bij voorkeur op te stellen door een NVM-makelaar
- een bouwkundig onderzoek, vooral belangrijk bij oudere huizen

dossier hypotheeken

De ene rente is de andere niet

Hoe zit 't ook alweer?

Zodra je een hypotheek afsluit, leen je een groot bedrag voor langere tijd. Dat geld moet je aflossen en je betaalt rente over het geleende bedrag. Een hypotheek met een gunstige rente kan maandelijks heel veel financieel voordeel opleveren. En aangezien de hypotheekrente bij de verschillende aanbieders nogal verschilt, is het verstandig eerst een offerte aan te vragen. Welke soorten rente zijn er eigenlijk?

• Vaste hypotheekrente

Er wordt een vast rentepercentage afgesproken, dat tijdens de looptijd niet verandert. Het kan dus in je voordeel of in je nadeel werken als de rente tijdens de looptijd hoger of juist lager wordt. De afgelopen jaren is de rente steeds meer gedaald, zodat het nu gunstig is om de rente voor minstens tien jaar vast te zetten.

• Variabele hypotheekrente

De rente is variabel als hij meebeweegt met de rente op de kapitaalmarkt. Deze rente wordt een keer in de zoveel tijd (meestal eens per drie maanden) aangepast.

• Instaprente

Dit is de rente die je aan het begin van de rentevaste periode afsprekt, waarbij je een of twee jaar de tijd hebt om te bepalen wanneer je de rente vastzet.

• Rentebedenktijd

Aan het einde van een rentevaste periode heb je een of twee jaar rentebedenktijd. Binnen die tijd kun je beslissen wanneer je de rente voor de volgende periode vastzet.

Over en sluiten

De rente die je voor je hypotheek betaalt, kan soms te hoog zijn. Omdat de rente de afgelopen jaren fors is gedaald, kun je je hypotheek oversluiten tegen een lagere rente. Daarmee gaan je maandlasten omlaag en ontvang je soms zelfs een leuk bedrag contant in handen. Nadeel van oversluiten is dat je meestal een boete moet betalen omdat je in feite je bestaande hypotheek in één keer aflost. Oversluiten levert daarom niet per se voordeel op: je kunt zelfs onvoordeliger uitkomen. Laat je dus goed informeren.

Tip

Op zoek naar een huis?

Het internet is je bron. Het aanbod van alle 3600 NVM-makelaars staat op www.funda.nl. Hier vind je zo'n 58.000 van de totale koopwoningvoorraad van circa 80.000 woningen. Belangrijke concurrenten van funda.nl zijn www.woonkrant.nl en www.dimo.nl.



Eigen geld? Niet aankomen!

Als je een aardig sommetje bij elkaar hebt gespaard of net een erfenis gekregen hebt, ben je misschien geneigd dat bedrag voor de aankoop van je nieuwe huis te benutten. Doe dit niet! Het belastingstelsel heeft namelijk nog maar één grote aftrekpost en dat is de hypotheekrente. Als je eigen geld inbrengt bij de aankoop van een huis, ben je letterlijk een dief van je eigen portemonnee. Het enige waar je wél rekening mee moet houden, is dat je over het geld dat je op de bank laat staan 1,2% vermogensbelasting betaalt in box 3.

Hypotheekvormen

Zo kiest Nederland

- Aflossingsvrij: 21%
- Annuïteiten: 2%
- Sparen: 34%
- Beleggen: 16%
- Hybride (mengvorm spaar- en beleggingshypotheek): 16%
- Anders: 11%

De keuzemogelijkheden

En wat kies jij?

Voordat je naar een hypotheekadviseur stapt, is het handig als je zelf al een beeld hebt van de mogelijkheden. Het internet kan hierbij helpen. Kijk bijvoorbeeld eens op de websites van De Hypotheek (www.dehypotheeker.nl) en de Rabobank (www.rabobank.nl). Je vindt hier onder andere handige testjes, waarmee je kunt bepalen welke hypotheekvorm voor jou het meest geschikt is, hoeveel geld je kunt lenen en wat de maandelijkse lasten zullen zijn.

dossier hypotheeken

Aftrekbaar of niet aftrekbaar?

Welke kosten zijn wel en niet aftrekbaar voor de fiscus?

Aftrekbaar

- Taxatiekosten om de waarde van het huis vast te laten stellen in verband met het verkrijgen van je hypotheek.
- Aanvraagkosten voor Nationale Hypotheek Garantie.
- Notariskosten (inclusief btw) en kadastrale rechten voor de hypotheekakte.
- Afsluitprovisie voor je hypotheek. Je mag maximaal 1,5% van de schuld tot een maximum van € 3630,- aftrekken. Het restant is in latere jaren aftrekbaar. Let op: dit geldt alleen voor een hypotheek die je hebt afgesloten voor aanschaf, verbetering of onderhoud van je eigen woning.
- Bij een nieuwbouwhuis: de bouwrente en de grondrente die je betaalt over de periode ná het sluiten van de (voorlopige) koopovereenkomst.
- Boeterente die je betaalt bij vervroegde aflossing van de geldlening.

Niet aftrekbaar

- Taxatiekosten die je maakt om een bod op een huis te kunnen uitbrengen.
- Kosten van de koopovereenkomst van het huis.
- Notariskosten en kadastrale

rechten voor de transportakte.

- Bij een bestaand huis: de overdrachtsbelasting.
- Bij een nieuwbouwhuis: de bouwrente en grondrente die je betaalt over de periode vóór het sluiten van de (voorlopige) koopovereenkomst.

Verbouwingskosten

Voor een verbouwing aan je huis kun je een (tweede) hypotheek afsluiten. De rente die je daarover betaalt, is fiscaal aftrekbaar. Sommige mensen schieten het geld voor en komen er later achter dat ze er ook een hypotheek voor hadden kunnen afsluiten. Volgens de staatssecretaris van Financiën komen zij niet meer in aanmerking voor aftrek van de rente. Een Amsterdammer heeft deze uitspraak aangevochten. Met succes! Het Hof in Amsterdam verplichtte de belastinginspecteur alsnog de belastingteruggave aan de huiseigenaar toe te kennen.

Eigenwoningforfait

De fiscus gaat er vanuit dat je woongenot beleeft aan je huis en ziet dit als inkomen in natura, dat je via het eigenwoningforfait bij je inkomen moet optellen. Per 2005 is dat verlaagd naar 0,6% van de waarde van je huis (was 0,8%). Is je hypotheek (bijna) afgelost, dan betaal je geen forfait meer.

De hypotheekadviseur



“Neem af en toe je hypotheek onder de loep”

Alex Weijmer, hypotheekadviseur bij Huis & Hypotheek

Kun je een hypotheek altijd oversluiten?

“In principe wel. Of het verstandig is, hangt van je doel af: wil je lagere maandlasten, geld vrijmaken of meer zekerheid? Een goede adviseur maakt altijd de afweging of de kosten opwegen tegen de baten. Dat kan zowel op financieel als emotioneel gebied zijn. Je moet rekening houden met eventuele boeterente, nieuwe afsluitkosten als je niet bij dezelfde geldverstrekker blijft, taxatiekosten en notariskosten. Let ook goed op de lengte van de looptijd, de rentevastperiode en het opgebouwde spaarkapitaal.”

Is het verstandig tussentijds over te stappen naar een andere hypotheekverstrekker?

“Om te beginnen moet de nieuwe hypotheekverstrekker een lager tarief hanteren dan de vergelijkbare rente van de oude hypotheekverstrekker. Als je overstapt omdat je betere voorwaarden wilt, is dat wat minder belangrijk.”

Kostentechnisch is het bijna altijd voordeliger om niet over te stappen. Soms leidt een overstap tot lagere maandlasten en betere voorwaarden. Het is dus altijd handig om af en toe je hypotheek onder de loep te nemen.”

Wat gaat de hypotheekrente de komende tijd doen?

“Rentebewegingen voorspellen is te vergelijken met het voorspellen van de beurskoers. Dat is dus nogal lastig. De algemene verwachting is, dat de rente de komende jaren op een redelijk laag niveau zal blijven.”

En de huizenprijzen?

“De huizenmarkt stabiliseert. Dit verschilt natuurlijk per regio en per prijsklasse. Het hogere segment staat wat onder druk en dat zal nog wel aanhouden. De lagere prijsklasse zal waarschijnlijk verder stijgen, maar niet meer met de percentages van de afgelopen paar jaar.”

volgende maand
dossier
meubels
opknappen

Adressen

Meer info vind je op deze handige websites:

- www.hypotheekrenteoverzicht.nl De laatste rentestanden.
- www.seh.nl Hypotheekadviseurs erkend door de Stichting Erkenningregeling Hypotheekadviseurs.
- www.eigenhuis.nl Veel info over hypotheeken.
- www.independer.nl Betrouwbare vergelijkingsite van hypotheekaanbieders.

- www.hypotheek.cc Zeer informatieve consumentensite.
- www.moneyou.nl Hypotheekofferte in enkele minuten.
- www.vrom.nl Informatie over koopsubsidie.
- www.kadaster.nl Echte prijzen van koopwoningen.
- www.zoekhuis.hedaal.nl Zoeksites koophuizen.