

Hypotheekadvies op maat

Er bestaan in Nederland enkele honderden hypotheekvarianten. Dat lijkt veel, maar de meeste varianten zijn afgeleid van een aantal hoofdvormen. Bovendien leiden uw eigen wensen en persoonlijke situatie al vaak tot een beperkter aantal mogelijkheden.

Het draait bij hypotheeken eigenlijk om twee zaken: het geld, oftewel het hypotheekbedrag en de manier waarop u de lening wilt afbetalen, voor het geld dat u leent betaalt u rente.

Deze rente is één van de elementen die uw woonlasten bepalen.

De hoogte van de rente is onder meer afhankelijk van de wijze waarop u wilt aflossen en hoe lang u de rente vastzet.

Voor wat betreft het aflossen zijn er verschillende opties, zo kunt u de gehele lening aan het einde van de looptijd in één keer aflossen. Of kunt u ervoor kiezen om maandelijks een deel te sparen of beleggen, waardoor er een kans op een hoger rendement is. Uw persoonlijke situatie en wensen bepalen dus welke hypotheek het meest geschikt voor u is.

In vertrouwde handen

Hypotheek is persoonlijk advies, alles draait immers om uw persoonlijke wensen en mogelijkheden. Voordat de hypotheek is afgesloten komen allerlei gegevens over uw levenssituatie op tafel. Daarna gaat u in principe voor lange tijd een lening aan. Redenen genoeg om een hypotheekadviseur in de arm te nemen waarop u kunt vertrouwen. **De Stichting Erkenningsregeling Hypotheekadviseurs** willen consumenten helpen bij het selecteren van een deskundige. Daarom heeft zij in 1998 een erkenningsregeling ingesteld voor hypotheekadviseurs die aantoonbaar genoeg kennis en ervaring hebben.

Bij Mathé Kuijpers assurantiën en hypotheeken b.v. vindt u de Erkend hypotheekadviseurs. Een goed hypotheekadvies gaat om meer dan geld alleen. Daarom heeft een Erkend hypotheekadviseur verstand van verschillende vakgebieden.

- **Belastingen:** inkomsten- en vermogenbelasting, successierechten;
- **Verzekeringen:** zowel levensverzekering als schadeverzekering die te maken hebben met de hypotheek;
- **Toekomstvoorzieningen:** zoals bedrijfsspaarregelingen en pensioenen;
- **Financieringen:** verschillende leenvormen en begrotingen;
- **Nederlands recht:** bijvoorbeeld het verschil tussen trouwen en samenwonen voor het eigendom van een woning.



Verder volgen Erkend hypotheekadviseurs elk jaar educatie om hun vakkennis op peil te houden.

Praktijkervaring

Kennis op zich is niet genoeg, een adviseur moet op de hoogte zijn van veranderingen in de hypotheekmarkt en weten wat de wensen van de klant zijn. Dit lukt alleen met voldoende praktijkervaring, Erkend hypotheekadviseurs hebben minstens één jaar ervaring in het verstrekken van hypotheekadviezen.

Gedragsregels

Bij de erkenning hoort het ondertekenen van de Beroepscode van de Stichting Erkenningregeling Hypotheekadviseurs. Dit betekent dat Erkend adviseurs zich aan bepaalde gedragsregels houden. De belangrijkste zijn:

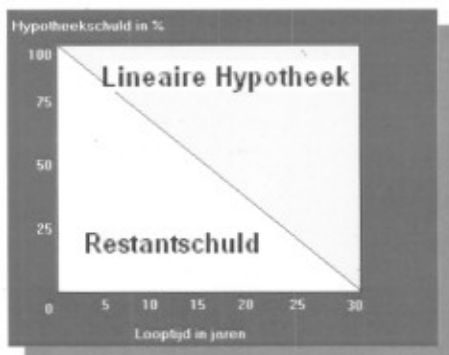
- De adviseur geeft een weloverwogen advies en maakt duidelijk welke financiële, juridische en fiscale gevolgen hierbij horen;
- De adviseur vult zijn of haar vakkennis voortdurend aan;
- De adviseur houdt gegevens van consumenten geheim;
- De adviseur verstrekt geen onvolledige misleidende of onjuiste informatie;
- De adviseur houdt rekening met de belangen van de consument;
- De adviseur is gebonden aan de Gedragscode Hypothecair Financiers.



Hypotheekvormen

Lineaire Hypotheek

Dit is een eenvoudige hypotheekvorm, waarbij de bruto maandlasten in het begin hoog zijn. Doordat u iedere maand echter een vast bedrag aflost, worden de maandlasten steeds lager. Deze hypotheek is goed te combineren met andere hypotheekvormen.



Voordelen

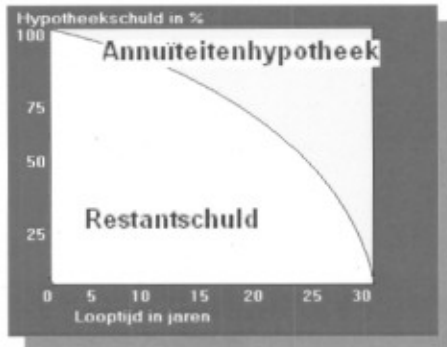
- U bouwt snel vermogen op in uw woning;
- De bruto maandlasten dalen naar verloop van tijd;
- Flexibiliteit, handig bij verhuizing of bij beëindiging van een hypotheek;
- De totale rentelast is laag.

Nadelen

- De bruto maandlasten zijn in het begin hoog;
- Het fiscale voordeel neemt af.

Annuitieitenhypotheek

Bij deze hypotheek betaalt u altijd een vast maandbedrag dat bestaat uit een aflossing- en een rentegedeelte. Omdat het rentegedeelte in het begin groot is, profiteert u in het begin van de looptijd van de fiscale renteaftrek. Aan het einde van de looptijd betaalt u bijna geen rente meer en bestaat de maandlast vooral uit aflossing. Dit betekent dat uw netto- maandlasten aan het einde van de looptijd hoger zijn, dan aan het begin.



Voordelen

- Lage netto lasten in het begin, doordat u de eerste jaren weinig aflost;
- Flexibiliteit, handig bij verhuizing of beëindiging van een hypotheek.

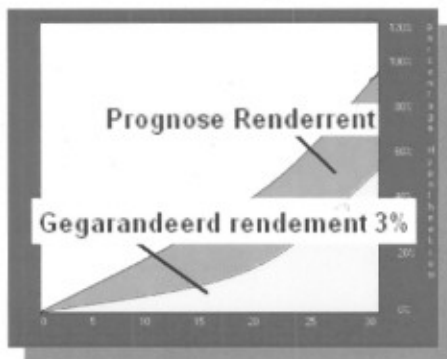
Nadelen

- Relatief geringe vermogenopbouw in de woning gedurende de eerste jaren
- De totale rentelasten dalen gedurende de looptijd, hierdoor ook minder fiscale aftrek;
- Uw netto maandlasten nemen toe.

Levenhypotheek

Bij een levenhypotheek lost u tijdens de looptijd niet af. U spaart het af te lossen bedrag via een winstdelende levensverzekering bij elkaar. Hiertoe wordt de premie van de verzekering belegd of het bedrag wordt gespaard tegen een vast rendement. Aan het einde van de looptijd kunt u de hypotheek geheel of gedeeltelijk aflossen met de uitkering van deze verzekering. Ook bij onverhoopt overlijden van u of uw partner voor de einddatum van uw verzekering kan de hypotheekschuld geheel of gedeeltelijk worden afgelost.

Traditionele Levenhypotheek



Voordelen

- U geniet gedurende de totale looptijd de maximale renteaftrek;
- U kunt gebruik maken van belastingvrij sparen of kiezen voor een polis, die belast wordt in box 3.
- De verzekering heeft doorgaans een hogere opbrengst dan als u het geld op een spaarrekening zet;
- Een deel van het rendement is gegarandeerd.

Nadelen

- Het eindbedrag is onzeker;
- U hebt geen invloed op de fondsen waarin wordt belegd;
- Voortijdig beëindigen van de levensverzekering kan nadelige gevolgen hebben.

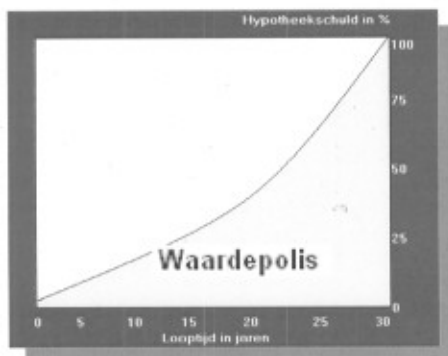
Spaarhypotheek

Bij een spaarhypotheek gaat u een lening aan die u gedurende looptijd niet aflost. Daarnaast sluit u een spaarverzekering af. Omdat u niet aflost is het maandbedrag altijd gelijk en heeft u een maximale belastingteruggave. De verzekeringspremie die u betaalt bestaat uit een spaar- en een risicodeel. Iedere maand legt u een spaarpremie in, waarover u een vergoeding krijgt.

Deze vergoeding is gelijk aan de hypotheekrente, aan het einde van de looptijd zijn alle spaarpremies, plus de daarover ontvangen rente, precies voldoende om de hypotheek af te lossen.

De risicopremie zorgt ervoor dat de hypotheek bij overlijden volledig of gedeeltelijk kan worden afgelost.

De spaarhypotheek biedt meer zekerheden dan een levenhypotheek, omdat op de einddatum of tussentijds overlijden een gegarandeerd bedrag wordt uitgekeerd.



Voordelen

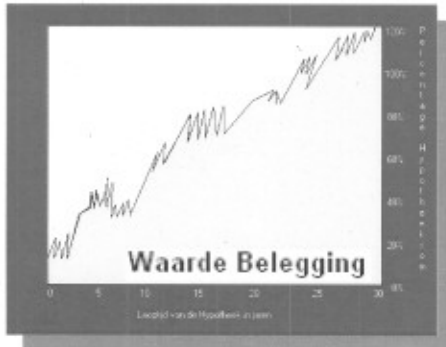
- U geniet gedurende de totale looptijd van de maximale renteaftrek;
- U maakt gebruik van belastingvrij sparen;
- Effecten van de renteschommelingen worden verminderd;
- Gegarandeerd eindbedrag op einddatum of bij eerder overlijden.

Nadelen

- U bent veelal gebonden aan één instantie;
- U bent vaak minder flexibel in de verzekeringsvoorwaarden dan bij een levenhypotheek;
- U hebt geen kans op een hoger rendement;
- Voortijdig beëindigen van de spaarverzekering kan nadelige fiscale gevolgen hebben.

Beleggingshypotheek

Bij deze hypotheek belegt u periodiek in aandelen of beleggingsfondsen. U sluit dus geen levensverzekering af. Het is echter wel verstandig om een aparte overlijdensrisicoverzekering af te sluiten. De schuld blijft tot het moment van aflossen even groot, waardoor u ook hier maximale belastingteruggave heeft. De beleggingshypotheek kunnen per bank of verzekeringsmaatschappij verschillen.



Voordelen

- U netto- maandlasten zijn laag;
- U bent niet gebonden aan de fiscale regels die voor levensverzekering gelden;
- De kans bestaat dat de opbrengst aanmerkelijk hoger is.

Nadelen

- Eindkapitaal is niet gegarandeerd;
- Over het opgebouwde vermogen moet vermogensrendementsheffing betaald worden;
- Het rendement staat niet vast, dit kan ook lager uitpakken.

Hybride Hypotheek

Dit is een combinatie van een spaarhypotheek en een beleggingshypotheek. U spaart en/ of belegt via een verzekering. U kunt een deel van de aflossing garanderen, als u een gedeelte of volledig de inbreng belegt, dan kunnen de maandlasten dalen of houdt aan het einde van de looptijd na aflossing van de hypotheek een bedrag over.

Voordelen

- Veel vrijheid en flexibiliteit in het verzekeren tegen diverse risico's;
- Wisselen tussen de fondsen binnen het beleggingsgedeelte is mogelijk;
- U kunt het risicoprofiel van de beleggingen zelf bepalen.

Nadelen

- U kunt niet onbeperkt wisselen tussen sparen en beleggen;
- Voortijdig beëindigen van de verzekering kan nadelige fiscale gevolgen hebben.



Effecthypotheek

De effecthypotheek is een soort beleggingshypotheek, in plaats van periodieke beleggingen wordt bij de effecthypotheek een bedrag, dat wordt bij geleend in de hypotheek, vooraf in één keer in een beleggingsfonds naar keuze gestort. De hypotheek kan dan, uitgaande van een verondersteld rendement, na 30 jaar worden afgelost, dit is een hypotheek zonder verzekering.

Voordelen

- U kunt zonder eigen geld beleggen, het geld wordt bij geleend;
- U bent niet gebonden aan de regels die voor levensverzekeringen gelden.

Nadelen

- Het beleggingsresultaat is onzeker;
Over het opgebouwde vermogen moet vermogensrendementsheffing worden betaald

Aflossingvrije hypotheek

Zoals de naam het al zegt lost u bij deze hypotheek niets af, u betaalt alleen de rente. Hierdoor hebt u een maximale belastingteruggave en lage maandlasten. Deze hypotheekvorm wordt vaak gebruikt om een deel van het vermogen dat in het huis vastzit te gebruiken. Ook wordt deze hypotheek veel gebruikt in combinatie met andere hypotheekvormen. De krediethypotheek is afgeleid van de aflossingsvrije hypotheek en wordt meestal afgesloten op de overwaarde van het huis. Bij het afsluiten van deze hypotheek spreekt u een kredietbedrag af. Dit bedrag hoeft u niet direct volledig op te nemen. U kunt gedurende looptijd van de hypotheek vrij aflossen en opnemen.

Voordelen

- Er zijn veel combinaties mogelijk met levensverzekeringen en beleggingen;
- U hebt een grote vrijheid;
- Door de maximale belastingteruggave zijn uw netto- maandlasten laag.

Nadelen

- U bouwt geen vermogen op, doordat u alleen rente betaalt;
- Er wordt niet afgelost, de lening blijft dan ook een schuld.

