

ALGEMENE HYPOTHEEKINFORMATIE



LUYTEN ADVIESGROEP – *betrouwbaar beter*

Bredaseweg 65

Kantoorgebouw de Havik

4872 LA ETTEN-LEUR

Tel. (076) 5021087

Fax (076) 5021604

Email info@luyten.nl

Internet <http://www.luyten.nl>

Lid Stichting Keurmerk Hypotheek Bemiddeling (www.skhb.nl)

Erkend Hypotheekadviseur Stichting Erkenningsregeling Hypotheekadviseurs (www.seh.nl)

Geregistreerd financieel planner bij de Federatie Financiële Planners (www.ffp.nl)

Master of arts in Financial Planning

Geregistreerd adviseur bedrijfsopvolging

Lid NBVA, vereniging van onafhankelijke financiële en assurantieadviseurs (www.nbva.nl)



ADVIES MET HET KEURMERK: UW HYPOTHEEKINFORMATIE

Bij het afsluiten van een hypotheek gaat u uiteraard niet over één nacht ijs. U gaat tenslotte voor een lange periode een grote financiële schuld aan. Deze algemene informatie helpt u alvast op weg. De belangrijkste onderwerpen over hypotheek komen aan bod. Natuurlijk kunt u altijd bij ons terecht als u een vraag heeft over uw eigen situatie. Want Luyten adviesgroep begeleidt en adviseert u tijdens het hele traject!

In deze informatie komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- I. Inleiding: wat is een hypotheek?
- II. Uitleg hypotheekvormen
- III. Rente en voorwaarden
- IV. Veranderen van uw huidige hypotheek
- V. Stappen bij het afsluiten van een hypotheek
- VI. Waarom kiest u voor Luyten adviesgroep?

I. INLEIDING: WAT IS EEN HYPOTHEEK?

Als u een huis wilt kopen, heeft u in de regel een lening nodig om de aankoop te kunnen financieren. En zelfs als u beschikt over voldoende eigen middelen, is financiering door middel van een lening fiscaal meestal interessanter. Voor de lening zal een geldverstrekker graag zekerheid willen hebben, dat hij het geld niet kwijtraakt als u in de problemen zou komen. Daarom vraagt de geldverstrekker het huis als zekerheid in onderpand. Een hypotheek is het recht tot vordering bij voorrang op de opbrengst uit verkoop van de woning. Dit recht verleent u als woningeigenaar aan de geldverstrekker. Een hypotheekrecht wordt altijd bij de notaris vastgelegd.

In Nederland zijn tientallen banken, verzekeraars en pensioenfondsen actief die hypothecaire leningen verstrekken. Zij hebben allemaal verschillende vormen, constructies, rentes en voorwaarden. Het aanbod van hypotheekleningen is dan ook erg onoverzichtelijk. Wat al deze hypotheekvormen echter gemeen hebben, is dat er sprake is van een lening, waarvoor u rente moet betalen. Daarnaast moet u het geleende bedrag in beginsel ooit weer aflossen. Dit kan op vele verschillende manieren. Samen met u bekijken wij daarom welke hypotheekvorm het beste bij uw situatie past.

Vragen die hierbij aan de orde komen, zijn bijvoorbeeld:

- Wat zijn uw wensen ten aanzien van uw besteedbaar inkomen?
- Wat wilt u per maand maximaal aan vaste woonlasten uitgeven?
- Heeft u eigen geld en wat wilt u ter vrije besteding overhouden?
- Bent u bereid enig risico te nemen?
- Welke veranderingen in uw persoonlijke situatie kunt u nu al voorzien?

II. UITLEG HYPOTHEEKVORMEN

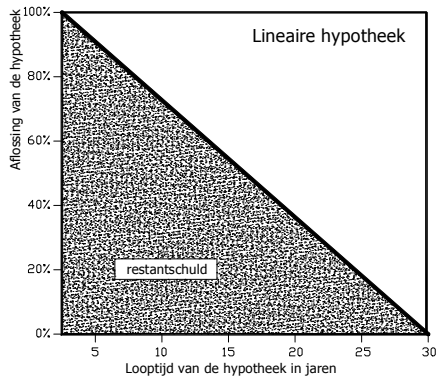
Er zijn een aantal basisvormen, die onderling verschillen in de manier van aflossing. Hierna volgt een korte uitleg met voor- en nadelen van de volgende hypotheekvormen:

- Hypotheken met traditionele aflossing;
 - de lineaire hypotheek
 - de annuïteitenhypotheek
- Hypotheken met aflossing door een uitkering uit een levensverzekering;
 - de spaarhypotheek
 - de traditionele levenhypotheek
 - de moderne levenhypotheek
- Hypotheken met aflossing door een zelf opgebouwde belegging;
 - de effecten- of beleggingshypotheek
- Hypotheken waarbij niet afgelost wordt;
 - de aflossingsvrije hypotheek

- **HYPOTHEKEN MET TRADITIONELE AFLOSSING**

DE LINEAIRE HYPOTHEEK

Bij een lineaire hypotheek lost u iedere maand hetzelfde bedrag af. De schuld wordt daardoor elke maand lager. U betaalt alleen rente over de resterende schuld. In het begin zijn de hypotheeklasten (rente en aflossing) erg hoog door het hoge aflossingsbestanddeel, maar de lasten dalen geleidelijk. Dit betekent ook dat het fiscale voordeel tijdens de looptijd afneemt, omdat de betaalde rente steeds minder wordt.



Voordelen

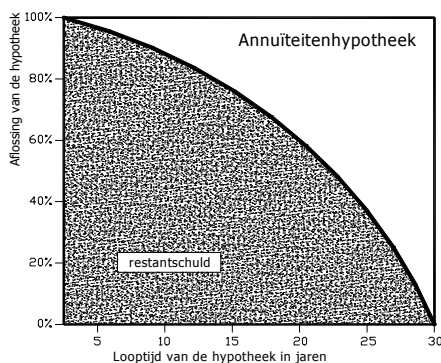
- Eenvoudig systeem met gelijkblijvende aflossing per maand
- Zekerheid omtrent de aflossing van de hypotheek
- Niet gebonden aan fiscale regels m.b.t. levensverzekeringen
- De schuld neemt relatief snel af
- De hypotheeklasten dalen relatief snel

Nadelen

- De hypotheeklasten zijn de eerste jaren erg hoog door het hoge aflossingsdeel
- Door dalende rentelasten neemt het fiscale voordeel af
- Er wordt geen rendement op de aflossing gemaakt

DE ANNUÏTEITENHYPOTHEEK

Bij een annuïteitenhypotheek betaalt u tijdens de hele looptijd maandelijks een vast bedrag (de annuïteit genaamd), dat bestaat uit een aflossingsdeel en een rentedeel. Uw bruto maandlast is elke maand gelijk, maar er verandert gedurende de looptijd wel iets! In het eerste jaar is het aflossingsdeel erg klein, maar dit wordt elk jaar groter. Zo betaalt u in de beginjaren weinig aflossing en veel rente, terwijl u in de laatste jaren veel aflossing en weinig rente betaalt. Omdat de te betalen rente afneemt, daalt ook het fiscale voordeel.



Voordelen

- Gelijkblijvende bruto maandlasten
- Zekerheid omtrent de aflossing van de hypotheek
- Niet gebonden aan fiscale regels m.b.t. levensverzekeringen
- Lagere aanvangslasten dan bij lineaire hypotheek

Nadelen

- Langzaam afnemende schuld (na 15 jaar is slechts een kwart afgelost)
- Stijgende netto maandlasten door afnemende rente-af trek en groter wordend aflossingsbestanddeel

- **HYPOTHEKEN MET AFLOSSING DOOR UITKERING UIT EEN LEVENSVZERKERING**

Bij deze hypotheekvormen lost u tijdens de looptijd niet af op de schuld. Daardoor is elk jaar rente verschuldigd over het volledige hypotheekbedrag. Naast rente betaalt u een premie voor een levensverzekering. Vandaar dat men ook wel over 'levenhypotheek' spreekt.

De premie voor de levensverzekering bestaat uit twee delen te weten:

1. Een spaar- of beleggingsgedeelte. Hiermee wordt in de verzekering een vermogen opgebouwd. Het is de bedoeling dat met de uitkering van de verzekering op de einddatum de hypotheek wordt afgelost;
2. Een overlijdensrisicogedeelte, dat er voor zorgt dat bij overlijden een uitkering uit de polis volgt waarmee het hypotheekbedrag geheel of gedeeltelijk kan worden afgelost.

Kapitaalverzekering Eigen Woning

In de levensverzekering –kapitaalverzekering genaamd- worden de premies gespaard of belegd. De fiscus staat toe dat de uitkering uit een kapitaalverzekering, die dient tot aflossing van de hypotheek, in box 1 geplaatst wordt. Over de poliswaarde is dan geen vermogensrendementheffing van box 3 verschuldigd.

De uitkering is in box 1 vrijgesteld tot het bedrag van de hypotheekschuld, maar met een maximum van €129.500 (voor gehuwden of samenwonenden €259.000). Deze vrijstelling mag u slechts één keer in uw leven gebruiken. Als de vrijstelling in de toekomst ook met een inflatiecorrectie verhoogd wordt, dan bedraagt de vrijstelling over 20 jaar ruim €450.000. Aan gebruik van de vrijstelling stelt de fiscus wel voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

1. Er moet elk jaar gedurende een periode van minimaal 20 jaar premie betaald worden;
2. De hoogste premie mag niet meer bedragen dan tienmaal de laagste;
3. Op de polis dient aangetekend te worden dat de begunstigde de uitkering aan zal wenden ter aflossing van de schulden die zijn aangegaan ter verwerving van de eigen woning.

Hoog-laag constructie

Vanwege de 1:10 verhouding is het mogelijk gedurende de beginjaren een extra hoge premie in te leggen.

Na een aantal jaren wordt de premie dan sterk verlaagd, hetgeen wenselijk kan zijn als u na enkele jaren lagere lasten wenst. Bijvoorbeeld als u of uw partner parttime wil gaan werken. Een ander voordeel van zo'n hoog-laag constructie is dat er meteen een relatief groot bedrag gespaard of belegd wordt, zodat de opbrengst van de verzekering ook hoger zal zijn.

Premiedepot

Wanneer u beschikt over eigen geld (aanwezig als spaargeld of als overwaarde in uw huidige woning), kunt u in principe volstaan met een lagere hypotheek. In plaats daarvan kunt u ook een hogere hypotheek opnemen en het eigen geld op een aparte rekening plaatsen. Van deze rekening (premiedepot genaamd) worden dan de premies voor de levensverzekering betaald. Door de hogere hypotheek is er alleen iets meer (fiscaal aftrekbare!) rente verschuldigd, maar door het wegvallen van de premies komen de maandlasten per saldo aanzienlijk lager uit.

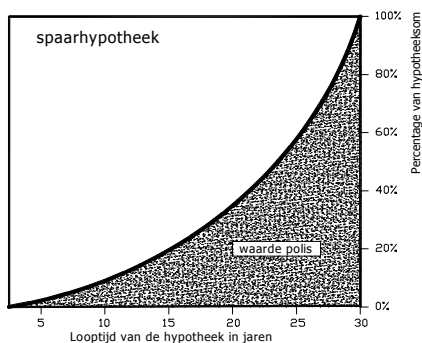
Kapitaalverzekering in box 1 of in box 3 ?

Het is niet verplicht om de afgesloten kapitaalverzekering in box 1 als "Kapitaalverzekering Eigen Woning" (KEW) aan te laten merken. Het nadeel van de KEW is namelijk dat het gedeelte van de uitkering dat boven de hypotheekschuld uitkomt progressief – dus meestal tegen 52% - belast wordt. Bovendien is men verplicht de hypotheek af te lossen als de polis uitkeert. Dit geldt ook bij een uitkering als gevolg van overlijden!

In de meeste gevallen is het veel aantrekkelijker om de polis in box 3 te houden. Over de poliswaarde betaalt u dan jaarlijks een vermogensrendementheffing van 1,2%. Uiteraard geven wij u hierover een deskundig advies.

DE SPAARHYPOTHEEK

In een spaarhypotheek wordt er in een kapitaalverzekering gespaard om de hypotheek op de einddatum af te kunnen lossen. Het kenmerk van de spaarhypotheek is dat u over het spaargedeelte van de betaalde premie een vaste rentevergoeding ontvangt, die gelijk is aan de betaalde hypotheekrente. Dit zorgt ervoor dat het gespaarde bedrag in de levensverzekering op de einddatum exact gelijk is aan de hypotheekschuld. De schuld wordt daarmee afgelost. De rentevergoeding over de spaarpremie is dus gekoppeld aan de hypotheekrente. Als de hypotheekrente laag is, is dus ook de rentevergoeding laag. Dit betekent dat er dan relatief meer spaarpremie ingelegd moet worden om toch aan hetzelfde kapitaal te komen. Als de hypotheekrente hoog is, is echter ook de rentevergoeding hoog en volstaat een lagere spaarpremie. Dit zorgt ervoor dat bij een eventuele stijging van de hypotheekrente de maandlasten minder hard meestijgen, omdat dan de spaarpremie naar beneden kan worden bijgesteld.



Voordelen

- Maximaal fiscaal voordeel tijdens de hele looptijd door maximale renteaftrek
- Fiscaal onbelaste vermogensopbouw in de kapitaalverzekering
- Bij een gelijkblijvende rente blijven de netto lasten gelijk
- Als de rente stijgt, stijgen de netto lasten minder snel door een lagere spaarpremie
- De uitkering op de einddatum staat vast, dit geeft zekerheid

Nadelen

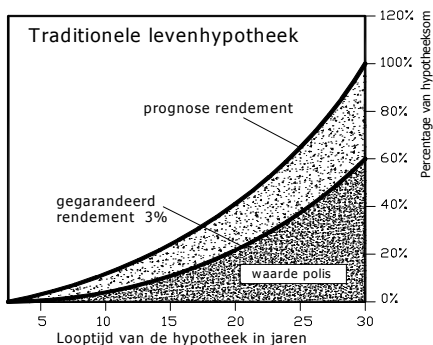
- Weinig flexibiliteit mogelijk ten aanzien van premiebetaling
- Bij een lage hypotheekrente moet de spaarpremie automatisch relatief hoog zijn
- Als de hypotheek binnen 20 jaar beëindigd wordt, kan dit fiscaal nadelig zijn
- Bij een spaarhypotheek is er doorgaans een toeslag van 0,2% op de hypotheekrente

DE TRADITIONELE LEVENHYPOTHEEK

Bij deze hypotheek wordt er net als bij de spaarhypotheek gespaard in een levensverzekering. Het verschil is echter dat er géén koppeling is tussen de hoogte van de hypotheekrente en de rentevergoeding over de spaarpremies in de kapitaalverzekering. Daardoor kan het gespaarde bedrag, afhankelijk van de door u ingelegde premies, aan het eind van de looptijd hoger of lager uitkomen dan de hypotheekschuld.

Bij een traditionele levenhypotheek verwacht (of eist) de geldverstrekker doorgaans dat u uitgaande van een gegarandeerde rentevergoeding van 3% voldoende premies inlegt om aan het einde van de looptijd minimaal 60% van de hypotheekschuld af te kunnen lossen. Over het algemeen behaalt de verzekeraar echter een hoger rendement dan 3% op de betaalde premies.

Hier profiteert u van mee via een winstdeling van de verzekeraar. Deze winstdeling zorgt ervoor dat de hypotheek in de meeste gevallen toch vrijwel geheel afgelost kan worden.



Voordelen

- Maximaal fiscaal voordeel tijdens de hele looptijd door maximale rente-af trek
- Fiscaal onbelaste vermogensopbouw in de kapitaalverzekering
- Bij een gelijkblijvende rente blijven de netto lasten gelijk
- Een lage hypotheekrente betekent niet automatisch een hoge spaarpremie
- Geen toeslag van 0,2% op de hypotheekrente zoals bij spaarhypotheek

Nadelen

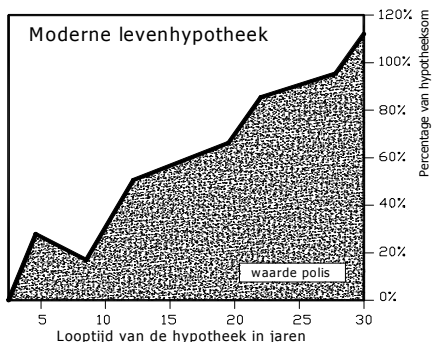
- Er is vooraf geen zekerheid omtrent de hoogte van het te bereiken eindbedrag
- De garantie van een rentevergoeding van 3% is relatief laag
- Als de hypotheek binnen 20 jaar beëindigd wordt, kan dit fiscaal nadelig zijn
- Onduidelijkheid over opgebouwde waarde bij voortijdige beëindiging

DE MODERNE LEVENHYPOTHEEK (UNIVERSAL LIFE)

Deze hypotheekvorm lijkt qua opzet op de traditionele levenhypotheek. Het verschil is echter dat de "universal-life" kapitaalverzekering die aan de hypotheek gekoppeld wordt veel moderner is. In het universal life-concept bestaat er veel meer flexibiliteit. Zo kunt u bijvoorbeeld meer of minder premie betalen, de einddatum vervroegen of verlengen, de verzekerde bedragen bij overlijden wijzigen of zelf bepalen hoe de premie belegd moet worden.

Bij een universal-life verzekering kunt u kiezen uit een aantal beleggingsfondsen, waarin de betaalde premie belegd wordt. Natuurlijk zorgt de verzekeraar er voor dat het beleggingsrisico beperkt blijft door goed gespreide beleggingen. Bovendien heeft de verzekering doorgaans een lange looptijd, waardoor het risico van beleggen door spreiding in de tijd verder verlaagd wordt.

In de praktijk zal het beleggingsrendement hoger uitvallen dan de rentevergoeding in een risicoloze spaarhypotheek. Het eindbedrag wordt niet gegarandeerd en kan dus hoger of lager uitvallen dan de hypotheekschuld. Een te laag eindbedrag kan voorkomen worden door niet uit te gaan van te hoge verwachtingen over het beleggingsrendement. Een goede, betrouwbare voorlichting is hierbij erg belangrijk!



Voordelen

- Maximaal fiscaal voordeel tijdens de hele looptijd door maximale rente-af trek
- Fiscaal onbelaste vermogensopbouw in de kapitaalverzekering
- Bij een gelijkblijvende rente blijven de netto lasten gelijk
- Geen toeslag van 0,2% op de rente zoals bij spaarhypotheek
- Grote flexibiliteit in de kapitaalverzekering
- De kapitaalverzekering heeft een hoge opbrengst, afhankelijk van het beleggingsresultaat
- De kosten voor de overlijdensrisicodekking zijn per saldo meestal lager

Nadelen

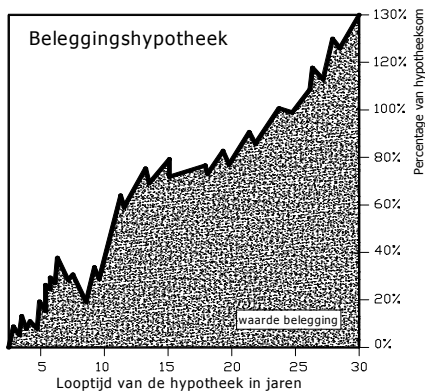
- Er wordt meestal geen garantie gegeven voor een minimaal te behalen rendement
- Er is vooraf geen zekerheid omtrent de hoogte van het te bereiken eindbedrag
- Als de hypotheek binnen 20 jaar beëindigd wordt, kan dit fiscaal nadelig zijn

- **HYPOTHEKEN MET AFLOSSING DOOR EEN ZELF OPGEBOUWDE BELEGGING**

DE BELEGGINGS- OF EFFECTENHYPOTHEEK

Hiervoor kwam aan de orde dat er in een moderne levenhypotheek ook belegd wordt. Het belangrijkste verschil met de effectenhypotheek is echter dat de belegging in een effectenhypotheek *niet* in een levensverzekering plaatsvindt. Er wordt dus ook géén (spaar)premie aan een verzekeraar betaald. In de plaats daarvan wordt eenmalig of periodiek direct een bepaald bedrag gestort in een beleggingsfonds of aandelen naar keuze. Het voordeel van het ontbreken van een kapitaalverzekering is dat de kosten van beheer lager zijn en dat u niet gebonden bent aan fiscale voorwaarden m.b.t. de premiebetaling en vrijstellingen.

Een ander voordeel is dat het vermogen niet 'vast' zit in de kapitaalverzekering en dat u in beginsel gemakkelijk geld op kan nemen uit het beleggingsfonds als u daar behoefte aan heeft. Bijvoorbeeld als uw kinderen gaan studeren. De effectenhypotheek geeft dus maximale vrijheid, maar u bent meer nog dan bij moderne levenhypotheek zelf verantwoordelijk voor de keuze en beheer van de beleggingen. Veelal is het raadzaam (soms zelfs verplicht) om een losse verzekering te sluiten om het overlijdensrisico af te dekken.



Voordelen

- Maximaal fiscaal voordeel tijdens de hele looptijd door maximale renteaftrek
- Geheel flexibele vermogensopbouw, geen beperkingen i.v.m. fiscale regels
- Bij een gelijkblijvende rente blijven de netto lasten gelijk
- Eventueel kan er tijdens de looptijd geld opgenomen worden
- Er is een hoge opbrengst mogelijk, afhankelijk van het beleggingsresultaat
- Doorgaans kan de hypotheek hoger zijn, wat aantrekkelijk is bij een hoog inkomen

Nadelen

- Er is vooraf geen zekerheid omtrent de hoogte van het te bereiken eindbedrag
- Men is zelf in grote mate verantwoordelijk voor keuze en beheer van de beleggingen
- Vanaf 2001 is jaarlijks 1,2% vermogensrendementsheffing verschuldigd over het beleggingsaldo

- **HYPOTHEKEN WAARBIJ NIET AFGELOST WORDT**

DE AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEEK

Bij deze hypotheek wordt in beginsel niet afgelost. U betaalt dus alleen rente. Daarom is deze hypotheek met name geschikt voor mensen die lage maandlasten willen en niet (langer) af willen lossen. De geldverstrekker zal een aflossingsvrije hypotheek alleen willen verstrekken als de waarde van de woning ruimschoots hoger is dan de (restant)hypotheekschuld.

Een aflossingsvrije hypotheek kan geschikt zijn als u zelf wilt sparen of beleggen zonder dat u daarbij een aflossingsverplichting aan wilt gaan met de geldverstrekker.

Voordelen

- Maximaal fiscaal voordeel tijdens de hele looptijd door maximale rente-aftrek
- Lage netto maandlasten
- Grote vrijheid om op een zelf gewenst moment af te lossen, bijvoorbeeld bij verkoop van de woning

Nadelen

- Binnen de hypotheek wordt geen kapitaal opgebouwd
- Aflossingsvrij wordt doorgaans slechts verstrekt tot 60% van de waarde van de woning

III. RENTE EN VOORWAARDEN

Nadat een keuze is gemaakt uit de hypotheekvorm of een combinatie van hypotheekvormen, komen de rente en de voorwaarden van de hypotheek aan de orde. Veel mensen kijken bij de beoordeling van een hypotheek vooral naar de hoogte van de rente. Maar de rente is niet alleszeggend. Zo kunnen o.a. de rentebedenktijd, de rentevasttermijn, het tijdstip waarop de rente betaald moet worden of de kosten van verzekeringen verschillen. Minstens zo belangrijk zijn ook de voorwaarden van de hypotheek, waarin bijvoorbeeld geregeld is hoeveel boetevrij afgelost kan worden. Hierna komen een aantal belangrijke zaken met betrekking tot rente en voorwaarden kort aan orde.

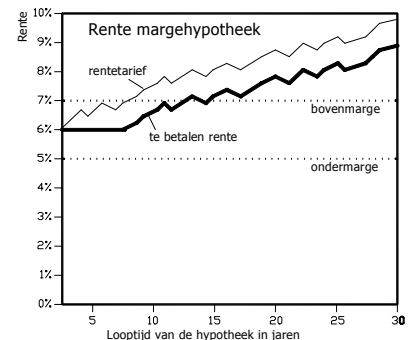
RENTEBEDENKTIJD EN RENTEVASTTERMIJN

Bij een aantal geldverstrekkers kunt u gebruik maken van een *rentebedenktijd*. Deze bedraagt meestal één of twee jaar. In deze periode heeft u de vrijheid om het laagste renteniveau af te wachten, zodat u dan de rente voor een lange tijd vast kunt zetten. De mogelijkheid van een rentebedenktijd is vooral aantrekkelijk in een dalende rentemarkt.

Veel hypotheekbemiddelaars adverteren met erg lage rentes. Bijna altijd gaat het dan om rentes met een zeer korte *rentevasttermijn*. Want in het algemeen is het zo dat hoe langer u de rente vast wilt zetten, hoe hoger de rente is. De meeste geldverstrekkers bieden keuze uit rentevasttermijnen van één, vijf, tien, vijftien of zelfs twintig jaar. Gezien het feit dat nu de rentes voor lange rentevasttermijnen erg laag zijn, is het aan te bevelen voor een lange periode voor zekerheid te kiezen.

RENTEMARGE EN PROJECTRENTE

Ook *rentemarge* hypotheeklen lijken vaak aantrekkelijker dan ze zijn. Bij een rentemarge verandert het te betalen rentepercentage pas indien het rentetarief buiten de vooraf gestelde marge komt. Deze marge ligt meestal 1% à 2% boven en onder het rentetarief. Zo zal bij een rente van 6% met een marge van 1% de te betalen rente pas veranderen als het rentetarief hoger wordt dan 7% of lager dan 5%. Het nadelige schuilt hem in het feit dat de geldverstrekker het rentetarief zelf kan veranderen. Bij een stijgende rente heeft de geldverstrekker de neiging zijn rentetarief versneld te laten stijgen, waardoor u toch met een stijgende rente geconfronteerd wordt.



Als men een huis in een nieuwbouwproject koopt, wordt vaak een *projectrente* aangeboden. Dit kan voor u interessant zijn, maar vaak zit er een addertje onder het gras. De aangeboden projectrente geldt meestal slechts voor een beperkte periode. Daarna betaalt u doorgaans een aanzienlijk hogere rente, waar u dan wel aan vast zit. Daarom is het veelal beter om te kiezen voor een iets hogere rente, maar dan met een langere rentevasttermijn of betere hypotheekvoorwaarden.

DE VOORWAARDEN: HOE FLEXIBEL IS DE HYPOTHEEK?

Een hypotheek wordt doorgaans voor een periode van 30 jaar afgesloten. In de praktijk verhuizen de meeste mensen echter gemiddeld om de acht jaar. Bovendien kunnen zich onvoorziene omstandigheden voordoen, waardoor de hypotheek aangepast zou moeten worden. Redenen tot aanpassing kunnen bijvoorbeeld een veranderde wetgeving, een ontvangen erfenis, een verbouwing, echtscheiding of werkloosheid zijn. Daarom is het belangrijk dat de hypotheek voldoende flexibel is. Dit is geregeld in de voorwaarden.

Enkele punten waarop wij de hypotheekvoorwaarden voor u beoordelen zijn bijvoorbeeld:

- Heeft de hypotheek een goede verhuisregeling? Ofwel kan de hypotheek bij een verhuizing tegen dezelfde rente en zonder boete meegenomen worden naar de nieuwe woning?
- Wat zijn de mogelijkheden om tussentijds boetevrij af te lossen?
- Wat gebeurt er nadat de rentevasttermijn is afgelopen? Zijn er voldoende keuzemogelijkheden?
- Kan de hypotheek zonder veel bezwaren verhoogd worden of aflossingsvrij gemaakt worden?
- Kunnen er extra premies bijgestort worden en/of kan de looptijd verkort worden?

IV. VERANDEREN VAN UW HUIDIGE HYPOTHEEK

Wellicht is de aanleiding van uw informatie-aanvraag bij Luyten adviesgroep, dat u overweegt uw huidige hypotheek te veranderen. Hierna geven wij een korte toelichting op enkele belangrijke aandachtspunten daarbij.

AFLOPEN VAN DE RENTEVASTTERMIJN

Een goed beoordelingsmoment om uw hypotheek eens onder de loep te nemen, is het aflopen van de rentevasttermijn. De geldverstrekker zal u dan vragen voor welke termijn u de rente opnieuw vast wilt zetten. De meeste geldverstrekkers sturen u uit eigen beweging enkele maanden voor het aflopen van de termijn een voorstel dat meestal gebaseerd is op dezelfde rentevasttermijn. Als u op tijd beslist, staat het u echter vrij een andere rentevasttermijn te kiezen. Zo betekent een kortere rentevasttermijn doorgaans een lagere rente en dus lagere maandlasten. Als u kiest voor een langere rentevasttermijn kiest u daarentegen voor meer zekerheid. Als uw huidige geldverstrekker op dit moment in vergelijking met de concurrenten te hoge rentes heeft, kunt u overwegen de hypotheek af te lossen. Bij een andere geldverstrekker met een lagere rente kunt u de hypotheek opnieuw afsluiten. Daarvoor moeten dan wel hypotheekkosten gemaakt worden zoals taxatiekosten, notariskosten en afsluitkosten. Deze kosten moeten uiteraard opwegen tegen het voordeel van de lagere rente.

OVERSLUITEN VAN UW HYPOTHEEK

Vanwege lagere maandlasten kan het soms aantrekkelijk zijn uw hypotheek over te sluiten naar een andere hypotheekvorm of naar een andere geldverstrekker. Maar pas op, want ondanks lagere maandlasten is oversluiting niet altijd aantrekkelijk! Een viertal beoordelingspunten is van belang:

- Uw huidige geldverstrekker zal een *boeterente* in rekening brengen, indien de rentevasttermijn nog niet is afgelopen én als de rente die u nu betaalt hoger is dan de actuele marktrente. Immers: als u uw hypotheek aflost, loopt uw geldverstrekker gedurende de restantduur van de rentevasttermijn een stuk rente mis (zijnde het verschil tussen uw contractrente en de actuele marktrente). De waarde van dit rentenadeel zal hij als boeterente in rekening brengen.
- Bij oversluiting bent u hypotheekkosten verschuldigd, zoals notaris- en afsluitkosten. Deze kosten moeten opwegen tegen het voordeel van de lagere maandlasten.
- Is uw huidige geldverstrekker bereid u een gunstigere aanbieding te doen, waardoor u wel boeterente maar geen andere hypotheekkosten verschuldigd bent?
- Tenslotte moet het oversluitingsalternatief juist vergeleken worden. Is bijvoorbeeld de einddatum van de nieuwe hypotheek dezelfde als de einddatum van de huidige lening? Wordt er bij beide evenveel afgelost? Zijn de verzekerde bedragen gelijk?

OPNEMEN VAN EEN TWEEDE HYPOTHEEK

De meest voorkomende redenen om een tweede hypotheek op te nemen zijn verbouwing, verbetering of groot onderhoud van de woning en het zogenaamde opnemen van de overwaarde van de woning.

Als u voor een (grote) verbouwing aan uw woning de keuze heeft tussen betalen met spaargeld of financieren met een tweede hypotheek, dan is het laatste alternatief bijna altijd het aantrekkelijkst. De rente voor deze tweede hypotheek is dan fiscaal aftrekbaar. Daardoor zal de *netto* te betalen hypotheekrente in de meeste gevallen lager zijn dan het rendement dat u ontvangt op uw spaargeld. Het aanhouden van spaargeld is dan voordeliger.

De meeste geldverstrekkers hebben er geen bezwaar tegen als u een tweede hypotheek op wilt nemen om een verbouwing te financieren. Wel dient u dan meestal (opnieuw) te voldoen aan de acceptatievoorwaarden en zijn hypotheekkosten verschuldigd zoals taxatiekosten, notariskosten of afsluitkosten.

Als in de loop der tijd de waarde van uw woning gestegen is, zal uw huis op een gegeven moment veel meer waard zijn dan het hypotheekbedrag. U kunt dan desgewenst de hypotheek verhogen, waardoor u de beschikking krijgt over een geldbedrag. Men spreekt van het opnemen van de overwaarde. Het staat u vrij het opgenomen geldbedrag te besteden aan bijvoorbeeld aankoop van een auto. Echter de rente voor de tweede hypotheek is dan niet fiscaal aftrekbaar. Het kan erg aantrekkelijk zijn het uit de overwaarde opgenomen geldbedrag te beleggen als appeltje voor de dorst. Dit is voordelig als het gemiddelde rendement op de belegging hoger is dan de rente die u voor de tweede hypotheek betaalt. Wij vertellen u graag meer over de risico's en de mogelijkheden.

In plaats van een tweede hypotheek kunt u ook een persoonlijke lening of een doorlopend krediet bij een bank afsluiten. Het voordeel daarvan is dat er geen hoge (hypotheek)kosten verschuldigd zijn. Het nadeel is dat de rente voor een persoonlijke lening of een doorlopend krediet hoger is door het ontbreken van een woning als onderpand. Samen met u bekijken wij graag welk alternatief in uw geval het meest aantrekkelijk is.

V. STAPPEN BIJ HET AFSLUITEN VAN EEN HYPOTHEEK

Voordat u uw hypotheek daadwerkelijk afsluit, doorloopt u samen met ons een aantal fasen waarin o.a. naar voren komt wat uw wensen en doelen zijn bij deze hypotheek. Hieronder ziet u waaruit het adviestraject is opgebouwd. Het kan in de praktijk voorkomen dat in één gesprek meerdere fasen doorlopen worden.

1. ORIËNTATIE

U oriënteert zich op een hypotheek en/of op het kopen van een woning

- 1 Uitleg over de fasen die bij de advisering worden doorlopen (*)
- 2 Vrijblijvend beantwoorden van al uw vragen door ons
- 3 Inventarisatie van uw gegevens, wensen en mogelijkheden
- 4 Uitleg over de diverse basisvormen van hypotheek (*)
- 5 Indicatie van het maximaal te lenen bedrag en de bijbehorende maandlasten aan de hand van een inkomenstoets (*; bescherming tegen een te hoge hypotheeklast)

2. ANALYSE EN ADVIES

U heeft een specifiek pand op het oog of heeft al een pand gekocht

- 1 Inventarisatie van uw gegevens, wensen en mogelijkheden (indien nog van toepassing)
- 2 Uitleg over de diverse basisvormen van hypotheek (*; indien nog van toepassing)
- 3 Meerdere berekeningen op basis van uw specifieke gegevens (*)
- 4 Uitleg over voorwaarden en verschillen van de gemaakte berekeningen
- 5 Advies over hypotheekvormen, rentevariant en geldverstrekker (*)

3. BESLISSINGSFASE

- 1 Bepaling van uw keuze aan de hand van de analyse en het advies
- 2 Aanvragen van de hypotheekofferte
- 3 Toelichting op de offerte
- 4 Vaststellen van de beslissingstermijn
- 5 Eventueel aanpassen op basis van nieuwe gegevens
- 6 Bepaling van uw definitieve keuze
- 7 Toelichting op het vervolgtraject

4. AFHANDELINGSFASE

- 1 Tekenen van de hypotheekofferte
- 2 Begeleiding bij invullen benodigde bescheiden
- 3 Eventueel in gang zetten en bewaken van afhandeling medische keuring
- 4 Informeren over voortgang van de administratieve afhandeling
- 5 Voorlichting over het traject met de notaris en wat de diverse partijen hierin doen
- 6 Bewaken afhandeling conceptstukken ten behoeve van tekening bij de notaris
- 7 Tekenen hypotheekakte bij notaris door de cliënt

5. SERVICE

Service gedurende de looptijd van de afgesloten hypotheek (kosteloos).

U ontvangt daarvoor een servicecertificaat volgens de richtlijnen van de Stichting Keurmerk Hypotheekbemiddeling.

De met een * gemarkeerde zaken worden u op schrift meegegeven

VI. WAAROM UW HYPOTHEEK BIJ LUYTEN ADVIESGROEP?

Het afsluiten van een hypotheek is een belangrijke financiële beslissing. Het is daarom logisch dat u een deskundig en betrouwbaar advies in wilt winnen, zodat u zekerheid heeft dat u de hypotheek krijgt die het beste bij u past. Van de adviseurs van Luyten adviesgroep kunt u het volgende verwachten:

BETROUWBAAR EN DESKUNDIG

Luyten adviesgroep is al 50 jaar een vertrouwd adres in Etten-Leur op het gebied van verzekeringen, hypotheek en financieel advies. Een gerenommeerd en betrouwbaar bedrijf bij u in de buurt dus!



Uiteraard werken bij Luyten Erkende Hypotheekadviseurs: dit wil zeggen dat zij voldoen aan ervarings- en vakbekwaamheidseisen zoals gesteld in de Erkenningsregeling Hypotheekadviseurs, de minimale opleidingseisen waaraan een goede hypotheekadviseur moet voldoen.

Belangrijker is dat Luyten als één van de weinige hypotheekaanbieders in de regio het Keurmerk Hypotheek Bemiddeling heeft ontvangen van de Stichting Keurmerk Hypotheek Bemiddeling. Deze onafhankelijke, landelijk werkende stichting is door consumentenorganisaties opgericht om aan klanten duidelijkheid te verschaffen over de professionaliteit en de kwaliteit van hypotheekaanbieders. Indien u het Keurmerklogo aantreft, weet u zeker dat het betreffende bedrijf voldoet aan de strenge Keurmerkeisen. In een bij ons verkrijgbare brochure van de stichting kunt u lezen dat de belangrijkste eisen betrekking hebben op:

- Duidelijke en volledige voorlichting
- Bescherming tegen te hoge hypotheeklasten
- Verantwoord oversluiten
- Service gedurende de looptijd van de hypotheek
- Een duidelijke klachtenregeling



DE SCERPSTE AANBIEDING, 100% ONAFHANKELIJK, GEHEEL GRATIS ADVIES

Soms hoort men de opmerking: "Ik kan toch ook zelf naar een bank gaan". Het is niet meer dan logisch dat dan het hypotheekadvies beperkt blijft tot de eigen producten van die bank. Terwijl een hypotheek van een andere geldverstrekker in uw geval wellicht de betere oplossing is! Daarom screent Luyten voor u de best passende en scherpste offerte uit de aanbiedingen van nagenoeg alle geldverstrekkers in Nederland. Dit zijn méér dan 25 banken, verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen. Daarom kan Luyten u écht 100% onafhankelijk adviseren. Het advies en de dienstverlening van Luyten adviesgroep zijn voor u geheel gratis. Een geldverstrekker betaalt een hypotheekadviseur namelijk bemiddelingsvergoeding, omdat de hypotheekadviseur de geldverstrekker veel werk uit handen neemt. Deze vergoeding wordt *niet* aan u doorberekend. Het is dus niet zo dat u goedkoper uit bent als u rechtstreeks naar de geldverstrekker zou gaan. Vanwege het feit dat Luyten goede contacten onderhoudt met een aantal geldverstrekkers en op de hoogte is van bijzondere aanbiedingen, bent u doorgaans bij Luyten adviesgroep voordeliger uit!

PERSOONLIJKE BEHANDELING EN EEN PRETTIGE SERVICE

Betrouwbaar, deskundig, concurrerend, zaken die voor Luyten adviesgroep vanzelfsprekend zijn. Het speerpunt is echter de persoonlijke benadering. Ook komen de adviseurs graag bij u aan huis, wanneer u wenst in de avonden.



Luyten adviesgroep streeft er naar om met u een lange termijnrelatie aan te gaan. Dit betekent voor u dat u steeds bij dezelfde mensen terecht kunt met uw financiële vragen.

Ook verzorgt Luyten voor u graag een alles omvattende financiële planning, waarvoor een terzake deskundige en gecertificeerde financiële planner in dienst is. Vraag gerust naar de mogelijkheden!

Uiteraard kunt u bij Luyten adviesgroep terecht voor vrijblijvend advies over alle verzekeringen. Bijvoorbeeld over woonhuis- en inboedelverzekeringen of voor informatie over de risico's van arbeidsongeschiktheid en hypotheek. Alles onder één dak, dat werkt!

Luyten adviesgroep, Bredaseweg 65-67, 4872 LA Etten-Leur

Telefoon (076) 50 22225 - Fax (076) 50 21604 – Internet www.luyten.nl - Email info@luyten.nl