

Wat je moet weten als je een hypotheek kiest?

Als je een hypotheek af gaat sluiten, moet je aan een heleboel dingen denken. We hebben een aantal vragen voor je op een rijtje. Klik op de doorlinks hiernaast voor meer informatie.

Waar vind ik meer informatie over hypotheeken?

Je vindt meer informatie over hypotheeken bij de Consumentenbond en het NIBUD. Ook kan je met de Financiële Kennistest (op www.weetwatjeweet.nl) testen wat je al weet over hypotheeken.

Hoeveel kan ik lenen?

Een adviseur heeft de volgende gegevens nodig om te berekenen hoeveel je kunt lenen:

- Je inkomen
- Of je schulden hebt (andere leningen)
- Of je vermogen hebt (bijvoorbeeld je spaargeld)
- De hoogte van de hypotheekrente

Om daarna te bepalen hoeveel je kunt lenen maakt de adviseur vaak gebruik van de zogenaamde CHF-norm. Deze norm bepaalt het maximale percentage van je inkomen dat je kunt gebruiken om de woning te betalen. Hoeveel dit is hangt af van de hoogte van je inkomen en van de hoogte van de hypotheekrente. Hoe hoger je inkomen hoe meer je kunt lenen. En hoe lager de hypotheekrente hoe meer je kunt lenen. Daarnaast speelt ook de waarde van het huis dat je koopt mee. Als je meer wilt lenen dan de waarde van het huis moet je vaak een hoger rentetarief betalen en kun je dus minder lenen.

Omdat de norm uitgaat van de gemiddelde Nederlander kun je soms meer lenen dan de norm. Maar daar zitten risico's aan. De adviseur moet je uitleggen welke risico's dat zijn zodat je een goede keuze kan maken. Dus:

Tip: Laat de adviseur uitrekenen welk deel van je inkomen je kunt gebruiken voor je hypotheek en het daarbij horende hypotheekbedrag voor je uitrekenen

Tip: kijk niet alleen naar het inkomen dat jij (en je partner) nu hebben, maar kijk ook naar je inkomen in de toekomst. Als je straks misschien minder wilt gaan werken is het verstandig daar nu al rekening mee te houden.

Tip: Vraag om een uitleg van de risico's wanneer je meer wilt lenen dan de norm

Tip: Ook het NIBUD heeft meer informatie over het berekenen van je maximale hypotheek

Vaste of variabele rente?

Bij hypotheeken kun je kiezen uit een variabele rente of een vaste rente. Je kunt je lening opdelen en voor een deel kiezen voor een vaste rente en voor een ander deel kiezen voor een variabele rente.

Variabele rente

Bij een variabele rente is de rente die je voor de hypotheek betaalt gelijk aan de rente in de markt. Met een variabele rente neem je dus meer risico omdat de rente steeds wijzigt als de rente in de markt stijgt of daalt. Dat is voordelig als de rente daalt. Maar als de rente stijgt, ga je ook meer betalen.

Vaste rente

Bij een vaste rente zet je het rentepercentage voor een bepaalde periode vast (bijvoorbeeld 5, 10, 20 of 30 jaar).

Met een vaste rente heb je meer zekerheid. Je rente blijft hetzelfde tijdens de rentevaste periode. Het voordeel van een vaste rente is dat je niet meer gaat betalen als de rente stijgt. Maar je gaat ook niet minder betalen als de rente daalt. Het nadeel van een vaste rente is dat je betaalt voor deze zekerheid. Dit zit verrekend in het rentepercentage dat je betaalt.

Rente kort of lang vastzetten?

Als je de rente kort vastzet, bijvoorbeeld 5 jaar, maak je na 5 jaar opnieuw een keuze hoe lang je de rente vast wilt zetten. Wanneer de rente op dat moment hoger is dan je eerst had, gaan je maandlasten omhoog. Wanneer de rente dan lager is, is dat uiteraard in je voordeel omdat je maandlasten dan omlaag gaan. Een korte rentevaste periode is dus met name voordelig als de marktrente hoog is.

Let wel goed op: Het kan zijn dat jij meer rente moet betalen dan mensen die voor het eerst een hypotheek afsluiten bij dezelfde aanbieder of bemiddelaar. Dit heet de renteopslag of continuatietarief. In dat geval is het verstandig om te kijken of oversluiten voordeliger is dan de hypotheek bij dezelfde aanbieder af te sluiten.

Als je de rente lang vastzet, bijvoorbeeld langer dan 20 jaar, heb je in die periode ook geen verschillen in maandlasten. Dit is met name voordelig als de rente vrij laag staat als je de hypotheek afsluit, zo profiteer je lang van een lage rente.

Hoogte van de rente

Vergelijk de rente én de kosten van verschillende aanbieders. Bij de ene aanbieder betaal je misschien meer rente dan bij de andere maar zijn de kosten weer lager. Ga daarom altijd langs bij verschillende aanbieders.

Wil ik aflossen? En hoe los ik af?

Je kunt een hypotheek afsluiten waarbij je iedere maand aflost. Maar er zijn ook hypotheekleningen waarbij je niet hoeft af te lossen, of maar een deel hoeft af te lossen. Er zijn drie mogelijkheden. Je kunt:

- Maandelijks aflossen
- Geld opzij zetten om later te kunnen aflossen
- Niet aflossen

Klik links in het menu op iedere optie om de voor- en nadelen te lezen. Vaak is het ook mogelijk om een combinatie te kiezen. Bijvoorbeeld door een deel van je hypotheek niet af te lossen en voor een ander deel geld opzij te zetten.

Tip: Wanneer je wilt weten welke manier van aflossen bij jou past, denk dan na over de volgende vragen:

- Hoe ziet mijn inkomen eruit over 10 jaar? En over 20 jaar? Als je inkomen in de toekomst zal dalen (bijvoorbeeld omdat je minder wilt gaan werken of met pensioen gaat), is het verstandig nu al af te lossen of relatief veel geld opzij te zetten voor de aflossing. Zo voorkom je dat je aan het einde van de looptijd de hypotheek niet kunt aflossen.
- Hoeveel risico wil ik nemen? Hoe zeker wil ik zijn dat ik over 30 jaar kan aflossen?

Wanneer je het antwoord op deze vragen weet kan de adviseur je gerichter helpen welke type hypotheek het beste bij je past.

Vraag na afloop van het gesprek aan de adviseur een adviesrapport, zo kun je thuis alles nog eens nalezen.

Wat zijn de voor- en nadelen van maandelijks aflossen?

Je kunt kiezen voor een hypotheek waarbij je iedere maand aflost. Je betaalt dan iedere maand naast de rente ook geld om een deel van de schuld af te lossen.

Nadelen

- Je hebt minder geld te besteden dan wanneer je niet aflost.
- Omdat je iedere maand aflost wordt je lening lager. Je betaalt daarom ook steeds minder rente. Je kunt dus ook steeds minder rente aftrekken bij de belastingaangifte. Je voordeel bij de belasting wordt dus steeds minder.

Voordelen

- Het bedrag dat je geleend hebt wordt iedere maand lager. Je betaalt dus steeds minder rente.
- Je hebt de zekerheid dat je schuld steeds lager wordt.
- Je bouwt vermogen op. Een deel van het huis is echt van jou. De waarde van je woning minus de nog openstaande schuld is je vermogen. Hoe langer je in je huis woont hoe meer je hebt afgelost en hoe groter je vermogen wordt.

Hypotheekvormen waarbij je maandelijks aflost:

- Lineaire hypotheek
- Annuïteitenhypotheek

Wat zijn de voor- en nadelen van geld opzij zetten om later te kunnen aflossen?

Je kunt ook kiezen voor een hypotheek waarbij je iedere maand geld opzij zet om later te kunnen aflossen. Met het geld dat je opzij zet kun je gaan sparen (als je kiest voor bijvoorbeeld een spaarhypotheek) of beleggen (als je kiest voor bijvoorbeeld een beleggingshypotheek.) Het geld staat dan wel vast voor de aflossing, je kunt er tussendoor niet meer bij.

Nadelen

1. Omdat je geld opzij zet voor de aflossing heb je minder geld om andere dingen te kopen
2. Wanneer je het geld dat je opzij zet gaat beleggen loop je risico. Met beleggingen weet je namelijk nooit zeker hoeveel geld je hebt aan het eind van de looptijd. Dat hangt af van het resultaat van de beleggingen. Hiermee loop je dus het risico dat je aan het einde van de looptijd niet genoeg geld hebt om de hypotheek af te lossen. Het kan ook zijn dat het met de beleggingen goed gaat en je meer geld overhoudt dan nodig is voor de aflossing. Dan heb je winst.
3. Vaak zijn er kosten verbonden aan de hypotheekvormen waarbij je geld opzij zet.

Belangrijk: Lees altijd de Financiële Bijsluiter wanneer je erover denkt een hypotheek af te sluiten waarbij je geld opzij zet voor de aflossing. Dit is een overzicht van de risico's en kosten van een hypotheek. Vergelijk verschillende financiële bijsluiters om te kijken welke hypotheek het meeste kost en welke het meeste oplevert.

Voordelen

1. Geld opzij zetten voor de aflossing levert voordeel op bij de belasting. Je schuld wordt niet kleiner. Je mag dus ieder jaar hetzelfde bedrag van de belasting aftrekken.
2. Je bouwt vermogen op voor het moment dat je je huis verkoopt. Hoe langer je in je huis woont hoe meer geld je opzij hebt gezet voor de aflossing en hoe groter je vermogen wordt.

Hypotheekvormen waarbij je geld opzij zet voor de aflossing

Spaarhypotheek
Beleggingshypotheek
Traditionele levenhypotheek
Hybride- /spaarbeleggingshypotheek

Wat zijn de voor- en nadelen van niet aflossen?

Je kunt ook een hypotheek afsluiten waarbij je niet aflost. Je betaalt dan iedere maand alleen rente. Geen aflossing of premie. Dit heet een aflossingsvrije hypotheek. Je kunt niet altijd je hele hypotheek aflossingsvrij laten. Vaak kun je maximaal 75 procent van de executiewaarde van het huis lenen.

Voorbeeld

Je wilt een huis kopen dat te koop staat voor € 200.000,-. Je kunt een aflossingsvrije hypotheek krijgen voor € 150.000,-. De rest van het bedrag moet je zelf betalen. Of je sluit voor dat bedrag een andere hypotheek af. Deze hypotheek moet dan wel een hypotheek zijn waarbij je aflost.

Voordeel

Je maandlasten zijn lager dan wanneer je aflost.

Nadeel

Je bouwt geen vermogen op. Als je je huis verkoopt, moet je eerst je hele hypotheek aflossen. Want je had nog niets afgelost. Als je huis intussen meer waard is geworden, dan is de overwaarde voor jou. Maar wat gebeurt er als je huis minder waard is geworden? Dan blijf je zitten met een restschuld.

Hypotheekvormen waarbij je niet aflost

Aflossingsvrije hypotheek
Krediethypotheek (hierbij hoeft je niet af te lossen, maar het kan wel)

Tegen welke risico's wil ik mij verzekeren?

Een hypotheek sluit je af voor een lange tijd: voor 20 of 30 jaar. In die tijd kunnen er dingen gebeuren waardoor je inkomen gaat dalen, bijvoorbeeld omdat je arbeidsongeschikt raakt of je baan verliest. Hierdoor kan het lastiger worden om de kosten van je hypotheek te betalen. Tegen deze risico's kun je je verzekeren. Tegen het risico dat je overlijdt moet je je vaak zelfs verzekeren. Wanneer je het hier met de adviseur over hebt, let dan op de volgende punten:

- Kijk goed wat je al hebt zodat je niet dubbel verzekerd bent tegen overlijden, arbeidsongeschiktheid of werkloosheid. Wanneer je hiervoor al een verzekering hebt, neem dan de papieren mee naar het gesprek met de adviseur.
- Vraag de adviseur uit te rekenen wat er gebeurt als het inkomen van jou of je partner wegvalt.
- Maak daarna een afweging tussen het geld dat je voor de verzekering moet betalen en het risico dat je wilt nemen dat je bij het wegvallen van een inkomen (een deel van) de maandlasten niet meer kunt betalen. Wanneer je vermogen hebt of een (nabestaanden)pensioen, is het risico dat je in de problemen komt als je inkomen daalt kleiner. Neem ook informatie hierover mee naar het gesprek met de adviseur.
- Bedenk dat je je niet perse hoeft te verzekeren bij dezelfde partij waar je de hypotheek afsluit. Je kunt dus ook hier verschillende aanbieders vergelijken.
- Per 1 juli 2008 gelden voor woonlastenverzekeringen, die het wegvallen van het inkomen verzekeren, dezelfde adviesregels als voor andere verzekeringen.

Hoe zit het met mijn hypotheek en de belasting?

Als je een woning koopt heeft dat gevolgen voor je belastingaangifte. Je mag vaak de hypotheekrente en bepaalde kosten aftrekken van de belasting. Hiervoor gelden onder andere de volgende regels.

- Je kunt de rente maximaal 30 jaar lang aftrekken en daarna krijg je niets meer terug en gaan je woonlasten omhoog.

Tip: Vraag daarom je adviseur altijd naar een overzicht waarin staat wat je voor de hypotheek moet betalen voor de gehele looptijd (dus 20 of 30 jaar)

- Je kunt geen rente aftrekken wanneer je geld van je hypotheek niet voor je huis gebruikt.

Voorbeeld: Wanneer je 10.000 euro uit je hypotheek gebruikt om meubels te kopen, mag je de rente die je over die 10.000 euro betaalt niet aftrekken van de belasting.

- Als je je vorige woning met winst verkoopt (de winst heet overwaarde) heeft dit gevolgen voor de aftrek van je hypotheekrente. Je mag over dit bedrag namelijk geen rente meer aftrekken als je een ander huis koopt.
- Als je veel vermogen hebt heeft dit ook gevolgen voor de belasting die je moet betalen. Wanneer je geld wegzet voor de aflossing van je hypotheek bouw je vermogen op en speelt dit ook een rol. Vraag je adviseur hiernaar.

Tip: Op de website van de Belastingdienst kun je hier ook meer over lezen. Je kunt ook gratis bellen met de Belastingdienst: 0800-0543.

Wat als je huis meer waard is dan je hypotheek?

Misschien is de waarde van je huis meer dan je hypotheek. Dat heeft een voordeel. Als je je huis verkoopt, kun je de hypotheek helemaal aflossen. Het geld dat je overhoudt is de overwaarde.

Je kunt de overwaarde op verschillende manieren gebruiken:

- Je kunt je huis verkopen en met de overwaarde een gedeelte van een nieuw huis betalen.
- Je kunt de overwaarde ook gebruiken zonder je huis te verkopen. Met de overwaarde kun je namelijk een nieuwe hypotheek afsluiten of de hypotheek verhogen die je al hebt. Het geld dat je daarmee leent, kun je gebruiken voor een verbouwing van je huis.

Je kan ook het advies krijgen om de overwaarde helemaal of gedeeltelijk te beleggen. Je kunt dan meer geld lenen dan je eigenlijk mag lenen met je salaris.

Wat zijn de risico's van het beleggen van mijn overwaarde?

Bij het beleggen van de overwaarde van je huis neem je risico's. Je neemt veel risico als je meer geld leent dan je mag lenen met je salaris. Je belegt dan vaak omdat je meer inkomen wilt én omdat je de hypotheek moet terugbetalen.

Als de resultaten van de belegging slecht zijn, dan heb je geen extra inkomen. Daarnaast heb je niet genoeg geld gespaard om de hypotheek af te lossen. Je hebt dan een restschuld.

Is oversluiten voor mij verstandig?

De redenen om je hypotheek over te sluiten kunnen verschillend zijn. Het kan zijn dat je lagere maandlasten wilt hebben of dat je een verbouwing hebt gepland. Wanneer je je hypotheek gaat oversluiten, los je je huidige hypotheek af met een nieuwe hypotheek. Je kunt ook het product waarmee je vermogen opbouwt voor de aflossing oversluiten, bijvoorbeeld de beleggingsverzekering.

Let op de volgende punten wanneer je wilt oversluiten:

- Hoeveel kost het oversluiten van de hypotheek?
Wanneer je bij dezelfde hypotheekverstrekker blijft betaal je boeterente. Als je overstapt naar een andere verstrekker betaal je ook taxatie- en notariskosten. Bovendien moet je vaak ook nog afsluitprovisie betalen voor de nieuwe hypotheek. Deze kosten kunnen opgenomen worden in de nieuwe hypotheek, maar dit betekent dat de je meer rente moet betalen omdat je lening hoger is geworden.
- Wanneer je door middel van een verzekering spaart of belegt voor de aflossing hoef je deze niet altijd over te sluiten wanneer je de hypotheek oversluit. Informeer hiernaar bij je adviseur.
- In enkele gevallen kan het juist voordelig zijn deze verzekering wél over te sluiten. Hierbij is het belangrijk dat de adviseur uitgaat van dezelfde voorwaarden in de oude polis: het op te bouwen vermogen moet gelijk zijn, de einddatum moet gelijk zijn en de hoogte van de uitkering van de overlijdensrisicoverzekering moet gelijk zijn.
- Wanneer je bijna aan het einde van de rentevaste periode bent, is het voordeliger om over te sluiten dan wanneer je nog aan het begin hiervan zit. Let daarom op wanneer je rentevaste periode bijna is afgelopen. Als de rente op dat moment erg laag is, kan het verstandig zijn alvast over te sluiten.

Met welk doel maak je gebruik van oversluiten?

- Wanneer je je maandlasten wilt verlagen.
Vergelijk niet alleen de bruto maandlasten, maar kijk wat er gebeurt als je alle kosten van het oversluiten uitsmeert over de nieuwe rentevaste periode. Dan pas zie je wat je echt betaalt voor die lagere maandlasten.
- Wanneer je wilt verbouwen.
Het aanpassen van de bestaande hypotheek kan voordeliger zijn dan oversluiten. Bijvoorbeeld door een tweede hypotheek te nemen of op een andere manier geld op te bouwen voor de aflossing.

Handig: Op de website van Overgeld.nl kun je zelf uitrekenen of oversluiten voor jou verstandig is. Gebruik hiervoor de Zie ook link aan de rechterkant van deze pagina.