



V&W ADVISEURS
alle financiële zaken onder één dak!

Hypotheek brochure

Het kopen van een woning





Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Het kopen van een nieuwe woning	4
De financiering van uw nieuwe woning	7
De verschillende hypotheekvormen	13
Voorbeeldberekening van de maandlasten	18
Nawoord	21

Voorwoord

Als u op het punt staat een huis te kopen dan is het waarschijnlijk een van de belangrijkste beslissingen in uw leven. Wonen kan immers bijdragen aan een plezierig leven. Maar het heeft vaak vergaande gevolgen, bijvoorbeeld financieel in de vorm van een hypotheek. Als u zich nog aan het oriënteren bent op de woningmarkt dan is het zaak om tijdig uw (financiële) mogelijkheden te bezien. U wilt namelijk weten in welke prijsklasse u een koopwoning kunt gaan kopen. Daarnaast zullen de mogelijke opties goed op een rij moeten worden gezet als u uw maandelijkse hypotheeklasten wilt verlagen of een tweede hypotheek wenst voor bijvoorbeeld een geplande verbouwing.

De hypotheek bepaalt de financiële speelruimte voor vele jaren en daarom is het goed om bij de keuze van de hypotheek wat langer stil te staan. Want behalve wonen wilt u ook nog lekker kunnen leven: op zijn tijd met vakantie gaan, een auto kunnen rijden etc. U gaat dus niet over een nacht ijs en dat is volkomen terecht. Als onafhankelijk en deskundig hypotheekadviseur is V&W Adviseurs thuis in de financiële wereld. Op het gebied van hypotheeken hebben wij slechts één belang en dat is dat u uw beslissing verantwoord neemt en dat u zich plezierig voelt bij de keuze van een passende hypotheek. Nu en in de toekomst.



Deze brochure geeft u een eerste indruk van de zaken waar u mee te maken gaat krijgen.

Wij willen u een stap in de goede richting helpen.

In het eerste hoofdstuk kunt u lezen welke zaken aan de orde komen bij het kopen van een huis. In het tweede hoofdstuk gaan wij dieper in op de verschillende aspecten die aan bod komen in een gesprek met een van de hypotheekadviseurs van V&W Adviseurs.



Het kopen van een nieuwe woning



Stap 1 Vrijblijvend gesprek met de hypotheekadviseur

Voordat u uw zoektocht naar een (nieuwe) woning begint, moet eigenlijk de eerste stap zijn u goed te laten voorlichten door een deskundig en onafhankelijk hypotheekadviseur. V&W Adviseurs zal nader ingaan op uw persoonlijke situatie. Al uw vragen zullen beantwoord worden. Aan de hand van dit oriënterende gesprek kunt u doorgronden wat uw mogelijkheden zijn. U krijgt antwoord op minimaal de volgende vragen:

- Kunt u een hypotheek krijgen?
- Komt u in aanmerking voor subsidiemogelijkheden zoals de Starterslening?
- Krijgt u Nationale Hypotheek Garantie (NHG)?
- Wat is dan de maximaal mogelijke leensom?

- Wat zijn de bijkomende kosten?
- Wat zijn de bijbehorende maandlasten?
- Welke hypotheekvormen zijn er?
- Hoe lang moet ik de hypotheekrente vastzetten?
- Wat sluit het beste aan bij onze wensen?

Kortom, wilt u de juiste weg bewandelen dan bevelen wij u ten zeerste aan met ons te komen praten, zodat u daarna kunt gaan zoeken naar huizen die binnen uw budget vallen. In het volgende hoofdstuk schrijven wij meer over de zaken die komen kijken bij de financiering van uw nieuwe woning.

Stap 2 Start van zoektocht naar uw nieuwe woning

U bent inmiddels op de hoogte van uw financiële mogelijkheden. Nu is de volgende stap bekijken of uw woonwensen ook te realiseren zijn. Daarom is

het belangrijk goed na te gaan welke woonwensen een vereiste zijn en welke eisen afgezwakt mogen worden.

V&W Adviseurs heeft ook een eigen makelaarskantoor V&W Makelaars. Desgewenst kunt u aansluitend op het financiële gesprek met onze NVM-makelaar praten, zodat u een eerste indruk kan krijgen van de mogelijkheden. U kunt zich ook eerst oriënteren via internet. Er zijn allerlei sites waarmee u op zoek kunt naar een geschikte woning. De meest geraadpleegde site is www.funda.nl.

Uiteraard kunt u beslissen zonder makelaar het huis te kopen, maar dan mist u de expertise van een makelaar.

Een goede makelaar (zoals een NVM-makelaar) kent de markt en kan u als geen ander met raad en daad terzijde staan.

Deze kan u helpen met vele financiële en juridische zaken en het opstellen van de juiste contracten. De makelaar begeleidt u bij het hele aankooptraject. Hij beoordeelt onder andere de vraagprijs, de bouwkundige staat van de woning en voert de onderhandelingen namens u.

Vergist u zich niet, de verkopende makelaar heeft maar één belang en dat is de beste prijs en de meest gunstige voorwaarden bedingen voor de verkoper. De verkoper betaalt deze makelaar immers ook. Een reden te meer om uw eigen makelaar in te schakelen.

Uiteraard zal de makelaar een vergoeding vragen voor zijn verdiensten de zogenaamde courtage. Deze courtage kan veelal worden terugverdiend doordat hij betere onderhandelingen kan voeren dan u. Hij blijft zakelijk en objectief, terwijl dat voor u lastiger is. U bent emotioneel betrokken bij de deal, u wilt dat huis immers dolgraag bewonen. Daarnaast kan hij u behoeden voor een miskoop

of een te dure koop. Met het kopen van een huis moet u geen risico willen nemen.

Stap 3 Aankoop van de woning en het koopcontract

U heeft de juiste woning geselecteerd en wilt overgaan tot de koop. De onderhandelingen worden gestart. Een veel gestelde vraag is: Hoeveel procent kunnen we van de vraagprijs afkrijgen? Dit is een vraag die niet direct te beantwoorden is. Is het een gewilde buurt, zijn er meer kapers op

de kust, hoelang staat het huis al te koop, heeft de verkoper haast omdat deze al een nieuwe woning heeft gekocht? Het hangt van meerdere factoren af en daarom is het inschakelen van een deskundige en

onafhankelijke makelaar van V&W Makelaars raadzaam. U zult beslist een goede koop doen!

Zodra er overeenstemming bereikt is over de prijs van de woning en de opleverdatum wordt het voorlopig koopcontract opgesteld. Wij adviseren u altijd een aantal ontbindende voorwaarden op te nemen. Als niet voldaan wordt aan een van de genoemde voorwaarden, kunt u zonder kosten afzien van de woning. Denk bijvoorbeeld aan het volgende:

- Het verkrijgen van een passende financiering tegen normale condities.
- De resultaten van een bouwkundige keuring
- Het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) of bijvoorbeeld de Starterslening
- Verkrijgen van een woonvergunning
- Verkoop van uw eigen huis voor een bepaalde datum



Stap 4 Het vinden van de juiste financiering

Nu u de woning heeft gekocht is het zaak dat u de financiering definitief gaat regelen. Als het goed is, heeft u zich in een eerder stadium georiënteerd op de mogelijkheid een financiering rond te krijgen en over de hoogte van de maximale hypotheek. Het vinden van de juiste financiering bij de juiste hypotheekverstrekker is ook afhankelijk van het soort woning dat u gekocht heeft. Er zijn namelijk hypotheekverstrekkers die extra aantrekkelijk zijn voor mensen die een nieuwbouwwoning hebben gekocht of veel eigen geld of overwaarde hebben. Tevens zijn er ook woningcoöperaties die woningen verkopen met bepaalde constructies. Kortom, ook de woning zelf kan van invloed zijn op de te kiezen hypotheekvorm of hypotheekverstrekker. Uiteraard is dit van secundair belang.

Wat voor u de beste financiering is, hangt voor een belangrijk deel af van uw persoonlijke situatie, uw wensen en ideeën. Wij zijn ervan overtuigd dat wij met onze specifieke kennis en onze contacten in de markt, u (veel) geld kunnen opleveren. In een apart hoofdstuk gaan wij dieper in op de aspecten die van belang zijn bij de financiering.

Stap 5 De notaris en de uiteindelijke overdrachtsdatum

In het koopcontract van de woning staat veelal ook vermeld dat u voor een bedrag ter grootte van 10% van de koopprijs van de woning een bankgarantie moet regelen of een waarborgsom moet storten. Dit als extra zekerheid voor de verkoper dat u ook daadwerkelijk de koop doorzet. Een waarborgsom is dat u daadwerkelijk het bedrag (10% van de koopprijs) overmaakt aan de notaris. Niet iedereen is hiertoe in staat en dan kunt u

volstaan met een bankgarantie. Dat wil zeggen, de hypotheekverstrekker heeft uw financiële gegevens kunnen inzien en stelt zich garant voor dat bedrag. De notaris ziet er op toe dat u voldoet aan deze verplichting uit het koopcontract. Nadat de notaris van de hypotheekverstrekker de hypotheekstukken heeft ontvangen, kunnen de officiële documenten opgemaakt worden. De notaris maakt een tweetal aktes; De leveringsakte (ook wel transportakte genoemd) en de hypotheekakte. De leveringsakte is het eigendomsbewijs van uw nieuwe woning. Eindelijk is het zo ver, de overdrachtsdatum. Op deze dag heeft u met de makelaar een inspectie van de woning. U controleert met de makelaar of de woning in de staat is zoals u de woning heeft gezien tijdens de bezichtigingen. Ervan uitgaande dat alles in orde is, gaat u daarna naar de notaris om de aktes te tekenen. De notaris regelt vervolgens alle geldzaken. Gefeliciteerd, u bent nu eigenaar van uw nieuwe woning!





De financiering van uw nieuwe woning

Zoals eerder opgemerkt is, is het raadzaam dat u eerst een oriënterend gesprek heeft met een deskundig hypotheekadviseur van V&W Adviseurs alvorens op zoek te gaan naar een geschikte koopwoning. In dat gesprek zal duidelijk uiteengezet worden wat de mogelijkheden zijn in uw persoonlijke situatie.

Afweging kopen of huren?

Bij veel starters op de woningmarkt leeft de vraag of ze een woning moeten kopen of huren. Het huren van een woning heeft als grote voordeel dat het onderhoud van de woning voor rekening van de verhuurder komt. Een ander voordeel voor de huurder is dat een huurder mobieler is en niet bij elke transactie kosten hoeft te maken. Maar huren heeft ook nadelen. Er vindt tijdens de hele huurperiode geen vermogensopbouw plaats en de huurder zal elk jaar te maken krijgen met een huurverhoging. Verder zal een huurder geen profijt

hebben van de waardeinstijging van de woning, terwijl de eigen woningbezitter profiteert van de inflatie en waardevermeerderende investeringen in zijn huis. De waarde van de eigen woning is in het verleden gemiddeld sneller gestegen dan de inflatie. Uiteraard hangt dat ook van het moment af dat u een huis koopt of heeft gekocht. De crisisjaren zullen bij iedereen bekend zijn! Een bijkomend voordeel voor de eigen woningbezitter is dat de rente van de hypothecaire lening aftrekbaar is en dat de woning na het einde van de looptijd schuldenvrij kan zijn.

Een belangrijk element bij de afweging huren of kopen is de vraag hoeveel hypotheek u kunt krijgen op basis van uw huidige maandelijkse huur? Het antwoord op deze vraag vereist een complexe berekening, die wij in een vrijblijvend gesprek kunnen uitvoeren en toelichten.



De voordelen van het kopen van een woning:

- Mogelijke waarde stijging onroerend goed
- Belastingvrij vermogen opbouwen
- Rente aftrek (maximaal 30 jaar)
- Bezitsvorming
- Financieringskosten fiscaal aftrekbaar

Het kopen van een bestaande woning

U zult zien dat achter de koopprijs van een woning de term k.k. staat. Ofwel, kosten koper. Indien u rekent met 6% bijkomende kosten voor de kosten koper (berekend over de koopprijs van de woning) dan is dit een veilige schatting. U kunt denken aan de volgende kosten:

Overdrachtsbelasting

U betaalt 2% overdrachtsbelasting van de koopprijs van de woning aan de Nederlandse staat.

Financieringskosten

De meeste mensen hebben een hypotheek nodig. Voor het adviseren, aanvragen en begeleiden van een hypotheek zal een nota verschuldigd zijn. Deze nota is veelal fiscaal aftrekbaar. Daarnaast kan het zijn dat er nog aanvullende financieringskosten zijn. Denk hierbij aan de kosten van Nationale Hypotheek Garantie, maar ook aan de kosten van de bankgarantie.

Taxatierapport

De hypotheekverstrekker eist in veel gevallen een taxatierapport. Een onafhankelijke taxateur die

niet betrokken is bij de koop of financiering van de woning dient de waarde te beoordelen. Dit geeft de hypotheekverstrekker de zekerheid dat de waarde van het onderpand (uw woning) binnen haar verstrekingsnormen valt.

Kosten van de notaris

De notaris zorgt ervoor dat u eigenaar van de woning wordt. Hiervoor wordt een leveringsakte (ook wel transportakte genoemd) opgesteld. Indien u een hypotheek nodig heeft, zal de notaris ook een hypotheekakte opstellen.

Kosten van een bouwkundig rapport

Het rapport brengt eventuele gebreken aan de woning aan het licht en geeft tegelijkertijd een indicatie van de kosten die met de reparatie gemoeid zijn.

Aankoopmakelaar

Zoals eerder besproken kan het uiterst raadzaam zijn uw eigen makelaar mee te nemen naar de woning die u wenst te kopen. Deze rekent een courtage voor haar diensten. Ook deze kosten kunnen eventueel meegefinancierd worden in de hypotheek.

Kopen van nieuwbouw

Bij de aanschaf van een nieuwbouwwoning wordt de vraagprijs aangeduid met v.o.n. of 'vrij op naam'. Dit betekent dat de aankoopkosten (transportakte en btw) al bij de koopprijs zijn inbegrepen.

Er zijn zeker nog bijkomende kosten bij het kopen van nieuwbouw. En vergeet bovendien niet dat u met nieuwbouw mogelijk meer geld in de woning moet steken. Denk maar aan extra geld voor keuken, badkamer, vloeren en eventueel de aanleg van een tuin. Voordeel is dat u de woning geheel naar eigen inzicht kunt inrichten. De bijkomende kosten zijn:

De financieringskosten (zie ook koop bestaande woning)

De kosten van de notaris alleen voor de hypotheekakte

Rente tijdens de bouw

Een nieuwbouwwoning kunt u meestal niet direct bewonen. De woning moet vaak nog gebouwd worden. Dat betekent dat als u naar de notaris gaat, de kosten van de grond betaald moeten worden. Daarnaast berekent de bouwer u kosten naarmate de bouw vordert. De hypotheekverstrekker betaalt de nota's van de grond en de bouwer. De hypotheekverstrekker leent u dit geld niet gratis en wenst een rente te ontvangen. Deze kosten kunt u uit eigen zak betalen, maar dan heeft u te maken met dubbele (woon)lasten. U kunt er in sommige gevallen ook voor kiezen deze kosten mee te financieren.

Ruwweg kunnen we stellen dat de bijkomende kosten (excl. meerwerk) begroot kunnen worden op 6 a 7%. Een en ander is afhankelijk van de duur van de bouw. Maar gebruik dit voorlopig als vuistregel.

Maximale leensom

Wat u maximaal kunt lenen is afhankelijk van een aantal factoren zoals uw inkomen, de waarde van uw huis, uw leeftijd en de rentestand.

U kunt meestal een maximaal bedrag t.o.v. de waarde van de woning lenen. Ook uw leeftijd is van invloed op de maximale leensom. Hoe lager de rente, hoe meer u kunt lenen. Echter de belangrijkste factor is vaak het bruto-inkomen. Hoe hoger uw bruto inkomen, hoe meer u kunt lenen. Het vaste inkomen is het uitgangspunt. Daartoe behoort ook een vakantietoeslag en een vaste gegarandeerde 13e maand. Variabel inkomen wordt niet altijd of gedeeltelijk in de berekening meegenomen.

De maximale leensom is niet eenduidig aan te geven. Dit hangt af van de rentestand, de hoogte van iemands inkomen e.d. Als vuistregel kunt u aanhouden dat u 4 tot 5 keer uw jaarinkomen kunt lenen. Hogere inkomens tot wel 5 keer en lagere inkomens soms wel minder dan 4 keer. Op internet komt u meerdere rekenmodules tegen waarmee u de maximale hypotheeksom kunt berekenen. Aan onze rekenmodule besteden we uiteraard ook veel zorg en geven u een eerste indruk. Onze ervaring is dat de persoonlijke situatie van iedereen anders is en dat mensen die een huis willen kopen er verstandig aan te doen, zich eerst te laten voorlichten door een onafhankelijk hypotheekadviseur. Zodat u voordat u een huis gaat kopen zekerheid heeft of het allemaal mogelijk is.

Zoals eerder opgemerkt, wordt de maximale hypotheeksom ook bepaald door de waarde van uw woning. Dus al heeft u een goed inkomen en mag u meer hypotheek krijgen o.b.v. uw inkomen dan geldt de onderstaande wettelijke regelgeving.



De hypotheekverstrekkers mogen in een belastingjaar een maximaal percentage van de marktwaarde van de woning aan hypotheek geven:

- In 2015 maximaal 103% van de marktwaarde van de woning
- In 2016 maximaal 102% van de marktwaarde van de woning
- In 2017 maximaal 101% van de marktwaarde van de woning
- In 2018 maximaal 100% van de marktwaarde van de woning

Er worden wel eens een proefballon opgelaten om dit percentage nog verder af te bouwen. Zo ver is het nog lang niet. Echter u ziet dat het tegenwoordig dus belangrijk is dat bij het kopen van een huis de kopers enige eigen middelen

hebben. Het gehele hypotheekbedrag lenen dat nodig is voor het kopen van een huis, is vaak niet meer mogelijk.

Voor diegene die niet de Nederlandse nationaliteit bezitten

Als u niet beschikt over de nationaliteit van een van de onderstaande landen, dan wordt de mogelijkheid tot het verkrijgen van een hypotheek een stuk eenvoudiger als u een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd in Nederland heeft.

Finland, Italië, Letland, Duitsland, Ierland, Spanje, Litouwen, Griekenland, Portugal, Luxemburg, Malta, Oostenrijk, Zweden, Noorwegen, Polen, Engeland, IJsland, Cyprus, Slovenië, Liechtenstein, Denemarken, Estland, Slowakije, België, Frankrijk, Hongarije, Tsjechië, Zwitserland, Roemenië,

Bulgarije en Kroatië.

Dit is dan voornamelijk van belang voor degene(n) van wie het inkomen voor het verkrijgen van de hypotheek benodigd is. Is uw inkomen niet benodigd voor het verkrijgen van de hypotheek, dan kan worden volstaan met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd.

Kortom, komt u van buiten de Europese Unie dan is uw verblijfsstatus in Nederland zeer bepalend. Indien u een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd heeft, dan is er geen probleem. Ook geen probleem is het als u een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd heeft maar gehuwd bent met iemand van de Nederlandse Nationaliteit.

Op het moment dat u over een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd beschikt, dan zijn er nog steeds mogelijkheden. Wat is de titel van de verblijfsstatus? Zijn er eigen middelen aanwezig? Wat is het opleidingsniveau? Wat is inkomensontwikkeling? Hoelang verblijft u al in Nederland etc. Het zal echter van de specifieke situatie afhangen of een geldverstrekker bereid is u een hypotheek te verstrekken. We merken wel op dat de geldverstrekker sneller bereid is een financiering te verstrekken indien de koper een flink bedrag aan eigen middelen kan meenemen. Neem contact met ons op zodat wij uw mogelijkheden kunnen bezien.

Het verkrijgen van een hypotheek voor iemand zonder de Nederlandse nationaliteit kan complex zijn. Laat u goed voorlichten door een deskundig hypotheekadviseur. Zelfs als u een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd heeft, dan zijn er nog hypotheekverstrekkers die u een hypotheek weigeren of nadere voorwaarden stellen. Kortom, maak een afspraak met V&W Adviseurs voor een gratis hypotheekgesprek.

Een hypotheek afsluiten met tijdelijk contract zonder intentieverklaring

Volgens de algemene acceptatie richtlijnen van de hypotheekverstrekkers is het de bedoeling dat er sprake is van een bestendig inkomen. Indien er sprake is van een tijdelijk contract is de hypotheekverstrekker bereid dit te beoordelen als een vast contract indien de werkgever verklaart dat dit contract voor bepaalde tijd wordt opgevolgd in een vast dienstverband (de zogenaamde intentieverklaring). Er zijn werkgevers zoals bijvoorbeeld de Nederlandse universiteiten die dit niet doen voor een grote groep van haar medewerkers zoals promovendi, postdocs en ander wetenschappelijk personeel.

Wij hebben goede contacten bij meerdere hypotheekverstrekkers en de ervaring dat ook voor werknemers zonder intentieverklaring een hypotheek mogelijk is. Ook dit hangt weer af van de omstandigheden. Bepalende factoren zijn wederom het opleidingsniveau van de koper(s), de verwachte salarisgroei en de eventuele status van de verblijfsvergunning.

Bijleenregeling (van belang voor doorstromers met overwaarde op de woningmarkt)

Per 1 januari 2004 is de bijleenregeling in de wet opgenomen. Kort gezegd komt deze regeling erop neer dat de fiscus van u verwacht dat u de overwaarde die u bij verkoop van uw huis incasseert, weer in uw nieuwe woning stopt als u die nieuwe woning binnen 3 jaar koopt.

De bijleenregeling kan zeer complex zijn. Denk bijvoorbeeld aan mensen die uit elkaar zijn gegaan en een overwaarde hebben gerealiseerd en weer met een nieuwe partner een nieuwe woning kopen. We zullen hier nu niet dieper op ingaan.



Nationale Hypotheek Garantie

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Dit waarborgfonds staat mogelijk garant voor de terugbetaling van uw hypotheek (bedrag) aan de hypotheekverstrekker, wanneer u geen schuld heeft aan de gedwongen verkoop. Bijvoorbeeld als uw inkomen daalt door werkloosheid of arbeidsongeschiktheid of als een van beide inkomens wegvalt door bijvoorbeeld een scheiding.

Daarnaast heeft een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie vaak de laagste rente. We zullen voor uw individuele situatie moeten vaststellen of u daarvoor in aanmerking komt. Het is bijna altijd aantrekkelijk – indien mogelijk – er gebruik van te maken.

Periode	Kostengrens	Maximale koopsom (incl. verbouwing)
Per 1/7/2015	€ 245.000,-	€ 231.132,-
Per 1/7/2016	€ 225.000,-	€ 212.264,-

Per 1/7/2017 wordt de kostengrens van NHG afhankelijk van de gemiddelde marktwaarde van de woning.

Dit houdt in dat het hypotheekbedrag nooit meer mag zijn dan € 245.000,- in het jaar 2015. Hierbij moet u rekening houden met bijkomende kosten voor bijvoorbeeld notariskosten, bemiddelingsnota en overdrachtsbelasting.

Als voorbeeld vermelden we dat per 1 juli 2015 de maximale hypotheeksom € 245.000 bedraagt en NHG stelt het percentage bijkomende kosten voor bestaande woningen (koopsom incl. verbouwing)



en nieuwbouwwoningen (koop-/aaneensom incl. meerwerk) op 6%: dus feitelijk is de maximale investering € 231.132,-.

Starterslening

Starters op de woningmarkt kunnen in aanmerking komen voor een Starterslening. Een Starterslening is een vorm van subsidie en deze wordt door de gemeente verstrekt. Kenmerk is dat de gemeente 3 jaar lang een renteloze lening verstrekt. Echter een beperkt aantal gemeentes doet mee en iedere gemeente heeft haar eigen regels.

De Starterslening, aangeboden door SVn en uw gemeente, overbruggt het verschil tussen de verwervingskosten van uw woning en het bedrag dat u bij uw geldverstrekker maximaal kunt lenen volgens de normen van NHG. De hoogte van de Starterslening hangt af van uw inkomen, uw eigen vermogen en de voorwaarden van uw gemeente. Of u in aanmerking komt voor een Starterslening zal in een persoonlijk adviesgesprek dienen te worden vastgesteld.

De verschillende hypotheekvormen

Voor 1 januari 2013 waren alle onderstaande mogelijkheden een optie. Daarom beschrijven we de verschillende mogelijkheden hieronder.

Hypotheek voor starters op de woningmarkt

Voor starters op de woningmarkt geldt dat feitelijk alleen gekozen kan worden voor een lineaire of een annuïteitenhypotheek.

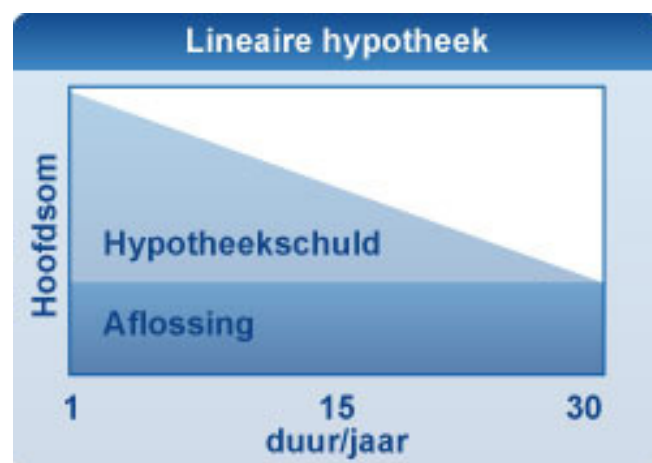
De maandelijkse hypotheeklast bestaat uit de rentebetaling aan de geldverstrekker en eventueel een bedrag als aflossing van de hypotheekschuld. In dit hoofdstuk omschrijven we een aantal verschillende vormen van hypotheek die mogelijk zijn. Er zijn meerdere varianten, maar graag bespreken we dat in een persoonlijk gesprek.

Lineaire hypotheek

De lineaire hypotheek is de meest eenvoudige hypotheekvorm om te begrijpen. De reden is dat de hypotheekverstrekker u met een lineaire hypotheek maandelijks eenzelfde bedrag op de

hypotheek laat aflossen. De looptijd van een hypotheek is veelal 30 jaar en dat betekent dat u na de helft van de looptijd van de hypotheek ook de helft van uw hypotheek heeft afgelost. Kortom, iedere maand lost u eenzelfde bedrag af aan uw hypotheek.

Omdat u bij een lineaire hypotheek sneller aflost dan bij een annuïteitenhypotheek, betaalt u over de looptijd van de hypotheek ook minder hypotheekrente. Daarmee is de lineaire hypotheek aan het eind van de looptijd van de hypotheek goedkoper dan de annuïteitenhypotheek.



Annuiteitenhypotheek

De bruto maandlast (het bedrag dat u aan de hypotheekverstrekker moet betalen) blijft gedurende de gehele looptijd gelijk en is feitelijk een annuïteit. De samenstelling van deze annuïteit verandert echter maandelijks. Gedurende de looptijd van de hypotheek neemt het aandeel van de te betalen hypotheekrente af en neemt het aflossingsdeel toe. Doordat alleen de hypotheekrente fiscaal aftrekbaar is, nemen bij deze hypotheekvorm, de annuïteitenhypotheek, de nettolasten toe naarmate de looptijd van de hypotheek verstrijkt.



Hypotheek voor diegene die reeds een koopwoning heeft (gehad)

Voor doorstromers op de woningmarkt met een hypotheek die is gesloten voor 1 januari 2013 is er overgangsrecht van toepassing. Voor doorstromers geldt dat advies in onze ogen een must is, omdat het overgangsrecht complex is. Uiteraard wilt u dat de wetgever uw bestaande rechten eerbiedigt. Wij adviseren u daarom een afspraak te maken met een van onze hypotheekadviseurs!

We willen u toch een indruk geven van de mogelijkheden. Dus alvorens we de verschillende hypotheekvormen benoemen, stippen we verschillende aspecten aan waarmee u te maken

kunt krijgen indien u uw bestaande hypotheek wilt meenemen naar uw nieuwe huis.

Huis kopen en het afsluiten van hogere hypotheek is gewenst

U had reeds een hypotheek (en een huis) op 31 december 2012 en wilt een nieuw huis kopen en u heeft meer hypotheek nodig dan uw bestaande hypotheek? In dat geval gelden de nieuwe hypotheekregels. U kunt (afhankelijk van uw persoonlijke situatie) uw huidige hypotheekvorm meenemen naar uw nieuwe woning.

Voor wat betreft de aanvullende hypotheek krijgt u te maken met de nieuwe hypotheekregels. Voor de aanvullende hypotheek geldt dat u deze binnen 30 jaar geheel en minimaal annuïtair moet aflossen om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Dit betekent dat u voor deze hypotheek kunt kiezen tussen een annuïteitenhypotheek en een lineaire hypotheek. Voor de bestaande hypotheek blijven de huidige hypotheekregels gelden.

U bent overigens niet verplicht om bij dezelfde hypotheekverstrekker te blijven!

Huis kopen en tussentijds gaat u huren

U had reeds een hypotheek (en een huis) op 31 december 2012 en wilt een nieuw huis kopen maar u huurt momenteel tijdelijk. Het hangt van de situatie af of de nieuwe hypotheekregels gelden.

Nieuw huis kopen uiterlijk in datzelfde jaar of het jaar daarop volgend

Heeft u vanaf 2012 een eigen woning, waarop een hypotheek rustte en deze verkocht in een bepaald

jaar. Voor de hoogte van de hypotheekschuld van uw oude woning gelden de oude hypotheekregels, mits u het nieuwe huis koopt uiterlijk in datzelfde belastingjaar of het jaar daarop volgend.

TIP: *Let wel op dat voor het kopen van het huis geldt dat de overdracht van het huis notarieel heeft plaats gevonden. Dus hier geldt niet als datum het tekenen van de koopovereenkomst.*

Is deze situatie voor u van toepassing dan bent u niet verplicht om uw bestaande hypotheek minimaal annuïtair af te lossen. U kunt de bestaande hypotheek(vorm) meenemen naar het volgende huis. Wilt u een hogere hypotheek afsluiten, dan gelden voor de aanvullend af te sluiten hypotheek de nieuwe hypotheekregels en moet u deze aanvullende hypotheek verplicht minimaal annuïtair aflossen.

Nieuw huis kopen zonder het overgangsrecht van de hypotheek

Het is mogelijk dat u vanaf 2012 een eigen woning heeft (gehad), waarop een hypotheek rustte en mogelijk niet in aanmerking komt voor het overgangsrecht.

Dit is het geval wanneer u uw woning verkocht heeft of gaat verkopen en u niet binnen het lopende kalenderjaar of het jaar daarop volgend een nieuw huis koopt. In dit geval gelden voor u de nieuwe hypotheekregels en kunt u de hypotheekvorm niet meenemen. Dat betekent dat u de nieuw af te sluiten hypotheek volgens de nieuwe hypotheekregels verplicht minimaal annuïtair moet gaan aflossen.

TIP: *Kortom, als u uw woning dus in 2015 verkoopt, moet uw hypotheek voor uw nieuwe woning voor eind 2016 passeren (bij de notaris). En als uw*

woning in 2016 verkoopt, moet uw hypotheek voor uw nieuwe woning uiterlijk eind 2017 passeren, etc. Voldoet u hieraan, dan kunt u desgewenst uw bestaande hypotheek meenemen naar de nieuwe woning. Heeft u een hogere hypotheek nodig, dan gelden voor dit deel wel de nieuwe belastingregels. De aanvullende hypotheek moet u minimaal annuïtair aflossen.

Zoals gezegd, het is complexe materie maar weet dat wij u graag van dienst zijn! Hieronder treft u verschillende “oude” hypotheekvormen aan die u – als doorstromer op de woningmarkt - wellicht mogelijk kunt meenemen naar u nieuwe huis.

Levenhypotheek

Deze hypotheek kenmerkt zich door een lening op basis van een levensverzekering. U lost gedurende de looptijd niets af, waardoor de renteaftrek bij deze hypotheekvorm gedurende de gehele looptijd maximaal is. Aan het eind van de looptijd wordt met het gespaarde bedrag en de winstdeling van de maatschappij de hypotheek in één keer afgelost. Voordeel van deze vorm is een constante bruto- en nettolast gedurende de looptijd (bij gelijkblijvende rente). Nadeel is dat er geen volledige zekerheid te geven is omtrent de hoogte van de uitkering.



Spaarhypotheek

Bij de spaarhypotheek lost u gedurende de looptijd van de hypotheek niets af, waardoor de renteaftrek bij deze hypotheekvorm gedurende de gehele looptijd maximaal is. Het belangrijkste kenmerk is de gegarandeerde renteaangroei in de hypotheekspaarpolis. Over de maandelijks te betalen premie wordt een rente vergoed, die even hoog is als de hypotheekrente. Naast een constante bruto- en nettolast gedurende de looptijd van de hypotheek (bij gelijkblijvende rente) is een ander belangrijk voordeel dat aan het eind van de looptijd de gehele hypotheekschuld gegarandeerd wordt afgelost.



Bankspaarhypotheek

De bankspaarhypotheek heeft veel overeenkomsten met de spaarhypotheek. Ook bij de bankspaarhypotheek lost u gedurende de looptijd van de hypotheek niets af, zodat u ook de hele periode maximaal profiteert van de hypotheekrenteaftrek. De gegarandeerde rentevergoeding ontvangt u op een aan de hypotheekverstrekker verpande bankspaarrekening. Deze wordt ook wel een Spaarrekening Eigen Woning (SEW) genoemd. De vergoeding op deze Spaarrekening Eigen Woning (SEW) is weer

dezelfde als de te betalen hypotheekrente. Kortom, de bruto- en netto maandlast van de hypotheek blijft gelijk, terwijl na afloop van de hypotheek de gehele hypotheekschuld gegarandeerd wordt afgelost.

Het verschil tussen de spaarhypotheek en de bankspaarhypotheek is voornamelijk dat in de spaarhypotheek een veelal verplichte overlijdensrisicoverzekering zit opgesloten. De spaarhypotheek is vaak een uitstekende oplossing, omdat deze premie veelal scherp geprijsd is. Voor een single die een huis wil kopen, kan het echter minder noodzakelijk zijn. De bankspaarhypotheek is een spaarhypotheek zonder verplichte overlijdensdekking. De hypotheekverstrekker kan mogelijk een overlijdensdekking vereisen, maar in geval van een bankspaarhypotheek hoeft deze niet verplicht bij dezelfde hypotheekverstrekker te worden aangevraagd.



Beleggingshypotheek

Uiteraard betaalt u ook bij deze hypotheekvorm hypotheekrente. Daarnaast betaalt u maandelijks een premie die wordt belegd in beleggingsfondsen of rechtstreeks in effecten, welke verpand worden aan de hypotheek. Dit kan naar keuze via een bank- of verzekeringoplossing. U kunt invloed uitoefenen op de manier waarop uw saldo wordt belegd. Het

eindbedrag kan zowel hoger als lager uitvallen dan het bedrag van de hypotheek, omdat het eindsaldo afhankelijk is van het beleggingsrendement. De hypotheek wordt aan het einde van de looptijd in één keer afgelost. Het risico zit voornamelijk in de aflossing op de einddatum. Zijn de beleggingsresultaten op dat moment voldoende om de hypotheek te kunnen aflossen?

Ook hier is er sprake van een constante bruto- en nettolast gedurende de looptijd van de hypotheek (bij een gelijkblijvende hypotheekrente).



Aflossingsvrije hypotheek

Bij de aflossingsvrije hypotheek betaalt u alleen hypotheekrente en hoeft de hypotheek pas te worden afgelost bij verkoop van de woning of bij overlijden. Voordeel hiervan is een lage maandelijkse hypotheeklast. Nadeel is dat u niet aan (fiscaal vriendelijke) vermogensvorming doet, zodat het onzeker is of u na 30 jaar in staat bent om uit de beschikbare middelen de hypotheek af te lossen. Aflossing van de hypotheek op

enigerlei wijze is wel aan te bevelen, omdat de hypotheekrente gedurende maximaal 30 jaar aftrekbaar is.



Krediethypotheek

Een kredietrekening met de overwaarde van uw huis als onderpand. Binnen de vastgestelde limiet kunt u van deze rekening naar behoefte geld opnemen, aflossen of zelfs de rente op uw lening bij laten schrijven.

Effectenhypotheek (zuivere beleggingshypotheek) Bij een effectenhypotheek wordt de hypothecaire lening aan het einde van de looptijd afgelost uit de opbrengst van een aangekochte effectenportefeuille. Het fundamentele verschil met een beleggingshypotheek is dat het vermogen (benodigd voor aflossing van de hypotheek) niet wordt opgebouwd in een verzekering, maar rechtstreeks in beleggingsfondsen. De hypotheeklasten bestaan, naast de hypotheekrente, uit een bedrag dat wordt belegd.





Dit kan een maandelijkse inleg zijn, maar ook een éénmalige, in fondsen naar keuze. De omvang van de bedragen wordt zodanig gekozen dat naar verwachting aan het eind van de looptijd de hypotheek (gedeeltelijk) kan worden afgelost uit het opgebouwde saldo. U kunt een bedrag te kort komen of overhouden, dit hangt samen met de hoogte van het uiteindelijk gerealiseerde rendement.

Ook hier is er sprake van een constante bruto- en nettolast gedurende de looptijd (bij gelijkblijvende rente). Om een veel voorkomend misverstand uit de wereld te helpen, het is niet zo dat als de beleggingsresultaten achterblijven, u wordt gevraagd om tussentijds extra geld over te maken naar de geldverstrekker. Het risico zit met name in de aflossing op de einddatum. Zijn de beleggingsresultaten op dat moment voldoende om de hypotheek te kunnen aflossen?

Hybride hypotheek

De hybride hypotheek wordt ook wel de spaar/beleggingshypotheek genoemd. Het biedt de zekerheid van een spaarhypotheek en de flexibiliteit van een beleggingshypotheek.

U betaalt een vast bedrag per maand en over een deel daarvan ontvangt u een rente die gelijk is aan uw hypotheekrente (vgl. spaarhypotheek). Het andere deel van de maandpremie wordt in verschillende beleggingsfondsen belegd. U bepaalt zelf welk deel u gegarandeerd spaart of risicovol belegt. U maakt volledig gebruik van de renteaftrek, kunt beleggingsrisico's tijdelijk vermijden en maakt kans op een hoog rendement.



In ons persoonlijk en uitvoerige adviesgesprek werken wij het liefst zo min mogelijk met een computer. Wij willen dat u goed begrijpt hoe uw persoonlijke hypotheekberekeningen tot stand komen en welke factoren van invloed zijn op uw maandlasten. En dat lukt ons altijd weer!

Voorbeeld

Man en vrouw beiden 30 jaar. Zij hebben een gezamenlijk bruto-inkomen van € 50.000,-. Zij hebben een huis op het oog met een vraagprijs van € 220.000,-. Ze schakelen een aankoopmakelaar in en deze weet de woning aan te kopen voor € 200.000,-

Investeringsopzet:

Koopprijs	€ 200.000,-
Kosten Koper 5%	€ 10.000,-
	----- +
Benodigd bedrag	€ 210.000,-
Benodigde eigen middelen	€ 4.000,-
	----- -/-
Maximale verstrekking	€ 206.000,-
(103% van de marktwaarde in 2015)	



Na een uitvoerig gesprek is de wens een annuïteitenhypotheek van € 206.000,- met een rentevast periode van 10 jaar tegen een rente van bijvoorbeeld 4% .

De daarbij behorende maandlasten bedragen:

I Rente (bijvoorbeeld 4% voor 10-jaarsrente)

Rente per maand = 4%	
* € 206.000 / 12 maanden	€ 687
Teruggave van het belastingvoordeel van 42%	€ 288
	----- +
Maandelijkse netto rente	€ 399,-

II Eigen woningforfait (gebaseerd op de WOZ-waarde € 190.000)

WOZ van € 190.000 * 0,75% * 42%	
/ 12 maanden =	€ 50,-

Eigenwoningbezitters mogen rente en kosten van de geldlening voor de woning aftrekken. Zij dienen wel een percentage (0,75%) van de waarde van de woning bij het inkomen op te tellen, het zogenaamde eigenwoningforfait. Het eigenwoningforfait is de WOZ-waarde vermenigvuldigt met 0,75%. De WOZ-waarde wordt vastgesteld door de gemeente, zodat de hoogte van de gemeentelijke lasten kunnen worden doorberekend.

III Verplichte aflossing annuïteitenhypotheek van € 206.000 € 297,-

Het kenmerk van deze hypotheekvorm is dat de bruto maandlast gedurende de gehele hypotheek gelijk blijft. In de loop der jaren wordt steeds een groter bedrag maandelijks afgelost, waardoor dit stel over 30 jaar de gehele lening heeft afgelost. Met het verstrijken van de tijd neemt de netto last per maand toe. Om een idee te geven, kunt u denken aan ieder jaar een stijging van de maandlast van ca. € 10,-.



IV Eventueel annuïtaire dalende overlijdensrisico van € 150.000 € 12,-

Eventueel eist de geldverstrekker een overlijdensdekking of u vindt het raadzaam een dekking te hebben in geval van onverhoopt overlijden. Over de hoogte kunnen we u adviseren en zal mede afhankelijk zijn van uw wensen en aanwezige voorzieningen zoals partnerpensioen. De hoogte van de maandelijkse premie hangt af van de leeftijd, looptijd van de verzekering, de hoogte van het verzekerde bedrag en wie er verzekerd wordt (1 of 2 personen). In dit voorbeeld is uitgegaan van een stel van begin 30.

V Verzekering tegen werkloosheid of arbeidsongeschiktheid bijv. € 20,-

Deze verzekering is niet verplicht, maar zal voor veel mensen wenselijk zijn omdat in geval werkloosheid of arbeidsongeschiktheid optreedt een fors inkomensverlies optreedt. Het betalen van de hypotheeklasten kan dan een wellicht een probleem zijn. De hoogte van het inkomensverlies kunnen we berekenen. Op basis hiervan kunnen we de risico's in kaart brengen en u wel of niet verzekeren. De hoogte van de premie is onder meer afhankelijk van de leeftijd, looptijd van de verzekering, de hoogte van het verzekerde bedrag en wie er verzekerd wordt (1 of 2 personen).

Totale netto maandlast bedraagt I + II + III + IV + V opgeteld € 778,-

Bovenstaande berekening is slechts bedoeld als voorbeeld. In ons uitvoerige gesprek zullen we graag met u dieper ingaan op de aspecten waarmee wij de maandlast kunnen beïnvloeden. Denk bijvoorbeeld aan de invloed van een kortere of langere rentevastperiode, meer of minder aflossen, hogere overlijdensdekking etc.



V&W Adviseurs is adviseur op het gebied van hypotheek en andere financiële diensten. Ons kantoor is een volledig onafhankelijk advieskantoor. Dit betekent dat geen enkele verzekeraar een financieel belang heeft in ons bedrijf. Onze hypotheekadviseurs hebben een ruime ervaring in het verzekerings- en bankwezen. Onze adviseurs zijn hoog opgeleid. Dit geeft u de zekerheid dat de kwaliteit van hoog niveau is.

V&W Makelaars houdt zich bezig met particulier onroerend goed. Wij begeleiden en adviseren onze cliënten op het gebied van particulier onroerend goed (woonhuizen en appartementen), verrichten hiervoor de taxaties en opereren altijd strikt onafhankelijk en met grote kennis van zaken in deze vaak ingewikkelde markt. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Hierdoor zijn wij in staat de klant extra zekerheden en voordelen te bieden.



Nawoord

We hebben in deze brochure getracht allerlei zaken te verduidelijken die met de koop en financiering van een woning te maken hebben. We beseffen terdege dat we niet volledig kunnen zijn. We gaan er wel van uit dat u ziet hoe serieus wij ons werk nemen. Goede voorlichting met uw persoonlijke situatie als uitgangspunt!

Aarzelt u niet, velen zijn u naar volle tevredenheid voor gegaan. Ons eerste gesprek werkt zeer verhelderend en u krijgt van ons antwoord op al uw vragen. Indien u dat wenselijk vindt, kunt u aansluitend op het financiële gesprek met onze NVM-makelaar praten, zodat u een eerste indruk krijgt van de mogelijkheden.

Bel ons op 015 – 215 78 00 voor een vrijblijvende afspraak of mail uw gegevens door naar info@vwadviseurs.nl of bezoek onze website www.vwadviseurs.nl.

U bent van harte welkom!

V&W Adviseurs besteedt de grootst mogelijke zorg aan de betrouwbaarheid, juistheid en volledigheid van de informatie in deze brochure. Desalniettemin is het mogelijk dat bepaalde informatie in deze brochure niet langer actueel, volledig of juist is.

V&W Adviseurs is niet aansprakelijk voor enige vorm van schade als gevolg van fouten of weglatingen van de verstrekte informatie.



V&W ADVISEURS
alle financiële zaken onder één dak!

V&W Adviseurs
Coenderstraat 31
2613 SN Delft

Telefoon: 015 – 215 78 00
Email: info@vwadviseurs.nl
Web: www.vwadviseurs.nl