

Waar u op moet letten bij een hypotheek!

Indien u beslissingen neemt omtrent de financiering van uw woning, bijvoorbeeld door oversluiting van een bestaande hypotheek of het afsluiten van een nieuwe hypotheek, dient u onder andere rekening te houden met de volgende aspecten:

1] Rentevaste periode

Bij de keuze van een hypotheek wordt het rentepercentage vastgesteld dat u over het geleende bedrag betaalt. De hoogte van dit percentage is afhankelijk van de periode waarvoor u deze rente vastzet. Hoe langer de rentevaste periode, hoe hoger het rentepercentage. In de door u gekozen rentevaste periode blijft uw rentepercentage constant. De hoogte van de hypotheekrente is afhankelijk van meerdere economische factoren, zoals de rente op de kapitaalmarkt en de internationale concurrentiepositie van Nederland.

2] Mogelijkheden bij verhuizing

Indien u heeft gekozen voor een lange rentevaste periode is het van groot belang om na te gaan of u in het geval van tussentijdse verhuizing de mogelijkheid heeft om dit percentage voor de nog resterende rentevaste periode mee te nemen naar uw nieuwe woning. Deze mogelijkheid varieert per geldverstrekker en per hypotheekvorm. Indien de rentestand tussentijds is gestegen, kan de mogelijkheid van het meenemen van uw hypotheek zeer gunstige financiële gevolgen hebben!

3] Flexibiliteit

Minstens net zo belangrijk als een gunstig hypotheekrentepercentage is de flexibiliteit van de hypotheekvorm. Welke eisen stelt u aan een hypotheek? Stelt u zich bijvoorbeeld eens de volgende vragen:

- Uit welke rentevaste perioden kan ik kiezen en wat zijn de mogelijkheden bij verhuizing?
- Welk bedrag kan ik jaarlijks boetevrij aflossen?
- Is het mogelijk om extra stortingen in mijn levensverzekering te doen?
- Kan ik gedurende de looptijd van de verzekering de premies en overlijdensdekkingen verhogen of verlagen?
- Hoe zit het met de mogelijkheid tot het tijdelijk verlagen van de maandlasten, het verkorten of verlengen van de looptijd en premievrijstelling bij arbeidsongeschiktheid?
- Bij beleggingsverzekeringen: kan ik gedurende de looptijd de verdeling van de beleggingsfondsen wijzigen?
- Bestaat de mogelijkheid tot het verkrijgen van een hogere hypothecaire inschrijving?

U zult merken dat de hypothecaire voorwaarden van groot belang zijn voor de keuze van een flexibele hypotheekvorm.

N.B.: ELKE HYPOTHEEK MOET NA 30 JAAR WORDEN AFGELOST!

Voor bestaande hypotheek is deze looptijd van 30 jaar ingaan op 1 januari 2001. Indien uw hypotheek na 30 jaar niet wordt afgelost, zal de hypotheekrente in de daaropvolgende jaren niet meer fiscaal aftrekbaar zijn!

4] Overlijden

Door een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten kunt u zorgdragen voor de gehele of gedeeltelijke aflossing van uw hypotheek indien u overlijdt voor de einddatum. Op deze wijze zorgt u ervoor dat uw woning na uw overlijden geheel of gedeeltelijk vrij van hypotheek is, zodat uw nabestaanden het huis kunnen (blijven) bewonen.

5] Arbeidsongeschiktheid

Het aantal arbeidsongeschikten in Nederland is met name in de laatste jaren sterk in omvang toegenomen. Bij beslissingen omtrent een hypothecaire financiering is dit daarom tevens een belangrijk aspect om even bij stil te staan. De meeste mensen dekken het overlijdensrisico gedurende de looptijd van de hypotheek geheel of gedeeltelijk af, terwijl er vaak minder belang wordt gehecht aan het risico van arbeidsongeschiktheid. De kans om voor de einddatum van de hypotheek arbeidsongeschikt te raken, is daarentegen vele malen groter! Zorg er dus voor dat uw hypothecaire last wordt doorbetaald ingeval u arbeidsongeschikt raakt. U kunt dit op voordelige wijze realiseren door middel van een éénmalige koopsom of een maandelijkse premiebetaling voor een arbeidsongeschiktheidsverzekering.

6] Nieuwbouw of bestaande bouw? Nationale Hypotheek Garantie?

Er geldt een extra voordelig tarief voor nieuwbouwwoningen. In tegenstelling tot het rentetarief voor bestaande woningen verkrijgt u bij nagenoeg elke bank een lagere rente indien het een hypothecaire financiering voor een nieuwbouwwoning betreft. Bij een lening met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) staat het Waarborgfonds Eigen Woningen borg voor terugbetaling aan de geldverstrekker. Om voor NHG in aanmerking te komen, dient uw financiering aan bepaalde voorwaarden te voldoen. De belangrijkste voorwaarde is dat de lening niet meer mag bedragen dan 200.000 euro. Wanneer u aan de NHG-norm voldoet, komt u in aanmerking voor een beduidend lager rentepercentage. Kijk naast de voordeligere rente echter tevens naar de algemene voorwaarden en de gemiddelde rentestanden van de desbetreffende bank ten opzichte van andere banken. Wat zal de rente na afloop van de rentevaste periode doen in verhouding tot de overige banken?

7] Lager rentetarief via het intermediair

Door bemiddeling van de OBP Groep verkrijgt u veelal een lagere rente dan wanneer u rechtstreeks naar een bank gaat voor een hypothecaire financiering. De meeste banken hanteren twee verschillende hypotheekrentetarieven, namelijk één voor de particulier en de ander voor het intermediair. Omdat het intermediair een grote hoeveelheid aan diensten voor haar rekening neemt die anders door de bank zelf hadden moeten worden verricht, verkrijgt het intermediair veelal een lager rentetarief dan wanneer de particulier direct, dat wil zeggen zonder bemiddeling, naar de bank gaat.

8] Overwaarde = huidige waarde van uw woning – uitstaande hypotheekschuld

De meerderheid van de huiseigenaren heeft veel overwaarde in de woning. Door middel van oversluiting van de bestaande hypotheek wordt deze overwaarde steeds vaker aangewend voor diverse doeleinden. Voorbeelden hiervan zijn:

- ter woningverbetering en/of onderhoud;
- voor consumptieve uitgaven;
- voor beleggingen, bijv. aandelen/opties, spaar- en beleggingsrekeningen;
- voor het creëren van lagere maandlasten of ten behoeve van de studie van de kinderen;
- voor het afdekken van het arbeidsongeschiktheidsrisico d.m.v. een éénmalige koopsom uit de overwaarde;
- als extra pensioenvoorziening, zoals een lijfrenteverzekering;
- ter aflossing van een persoonlijke lening of een doorlopend krediet en
- voor vele overige doeleinden.

NB: Indien u uw overwaarde niet ter verbetering en/of onderhoud van uw woning aanwendt, dan is de hypotheekrente voor dat specifieke leningdeel niet meer fiscaal aftrekbaar onder het huidige belastingregime!

De OBP Groep werkt samen met alle gerenommeerde financiële instellingen. Voor voordelige, bij een woning behorende schadeverzekeringen (inboedel, opstal e.d.) kunt u tevens bij ons terecht. Wij adviseren u graag over de diverse mogelijkheden met betrekking tot de financiering van uw woning!