

# Een betaalbare hypotheek: nu en straks

Versie 2008

Dit document maakt deel uit van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (aldaar genoemd Voorlichtingsbrochure) de inhoud is door het CHF in samenwerking met het NIBUD ontwikkeld en wordt op verzoek aan consumenten uitgereikt.

## 1. Waarom deze informatie?

Een eigen woning geldt voor veel mensen als een ideaal. Aan koopwoningen zitten dan ook aantrekkelijke kanten. Zo kunt u uw eigen woning helemaal naar uw persoonlijke smaak en wensen aanpassen. U heeft niet te maken met een verhuurder die van u verlangt dat u de woning weer in de oorspronkelijke staat brengt als u gaat verhuizen. Ook niet onbelangrijk is dat de fiscus meehelpt om uw woonlasten betaalbaar te houden. De rente die u betaalt over de hypotheek voor uw eigen woning (die uw hoofdverblijf is), is namelijk onder bepaalde voorwaarden aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

Een hypotheek afsluiten is een financiële handeling die belangrijke gevolgen heeft voor uw uitgavenpatroon. Hypotheeklasten nemen immers een flink deel van uw beschikbare inkomen in beslag. Dat geldt niet alleen op het moment dat u de hypotheek afsluit, maar ook voor een flink aantal jaren daarna. Het is daarom van belang dat u zich goed laat informeren over de keuze van een hypotheek. De onafhankelijk informatie in dit document kan u daarbij helpen.

Per 1 januari 2007 is de *Wet op het financieel toezicht (Wft)* in werking getreden. Deze wet bevat regels voor het aanbieden van, adviseren over en bemiddelen in financiële producten aan consumenten.

Het doel van deze wet is -onder meer- de consument optimaal beschermen bij het afnemen van een financieel product. Hier valt een hypotheek ook onder. Hypotheekverstrekkers, maar ook andere aanbieders van financiële diensten, moeten voldoen aan eisen van bekwaamheid, betrouwbaarheid, en zorgvuldige behandeling van consumenten. Deze wet geldt altijd, ongeacht of u de hypotheek afsluit via een tussenpersoon, bij de bank of via internet.

Onderdeel van de Wet op het financieel toezicht is de verplichting voor een aanbieder om voor complexe financiële producten een financiële bijsluiter beschikbaar te stellen op zijn website. De financiële bijsluiter bevat allerlei informatie over het betreffende product, waardoor u deze gemakkelijker kunt vergelijken met andere aanbiedingen. Tevens krijgt u meer inzicht in de risico's van het betreffende product. Voor bepaalde hypotheekvormen, zoals een beleggingshypotheek of een combinatiehypotheek, is een financiële bijsluiter verplicht. Lees de financiële bijsluiter goed voordat u uw handtekening zet.

Naast de informatie in dit document, vindt u op de internetsite [www.afm.nl/hypotheek](http://www.afm.nl/hypotheek) onder andere tips voor een hypotheek adviesgesprek.

Dit document is als volgt ingedeeld. Hoofdstuk 2 gaat over de hypotheek en uw huidige budget. Hierin staat beschreven hoe een hypotheekadviseur vaststelt hoeveel u maximaal kunt lenen, waar u op moet letten bij het vaststellen van de hoogte van de hypotheek en welke hypotheekvormen er bestaan. In hoofdstuk 3 wordt gekeken naar de verschillende uitgaven waarmee u rekening moet houden als u een huis koopt. Naast de aankoop van de woning krijgt u te maken met een aantal eenmalige kosten. Welke kosten dat zijn en op welke bedragen u moet rekenen, leest u in dit hoofdstuk. In hoofdstuk 4 leest u over de fiscale gevolgen van de eigen woning. De fiscus helpt mee de eigen woning betaalbaar te houden. Zo

is de hypotheekrente onder bepaalde voorwaarden aftrekbaar van de belasting. Tenslotte heeft de beslissing die u nu neemt over uw hypotheek, gevolgen voor een groot deel van uw verdere leven. Tussen nu en het aflossen van de hypotheek kan er veel gebeuren. Een deel van die gebeurtenissen heeft u misschien al gepland. Denk bijvoorbeeld aan gezinsvorming en pensionering. Er zijn daarnaast ook gebeurtenissen waar u misschien liever niet bij stilstaat, maar die u toch kunnen treffen. Voorbeelden zijn werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en overlijden. Hoofdstuk 5 gaat over de financiële gevolgen van deze gebeurtenissen en over de maatregelen die u hier tegen kunt nemen.

Dit document wordt u aangeboden door het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF) en het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud).

De regelingen en bedragen in deze brochure zijn gebaseerd op gegevens zoals die begin 2008 bekend waren. Er kunnen zich sindsdien veranderingen hebben voorgedaan.

## 2. De hypotheek en uw huidige budget

Eén van de eerste vragen die mensen stellen als ze een huis willen gaan kopen, is welk bedrag zij kunnen lenen. Geen onbelangrijke vraag, want de hoogte van het bedrag dat u kunt lenen, bepaalt in welke prijsklasse u het nieuwe huis kunt gaan zoeken. In dit hoofdstuk leest u:

- op welke manier hypotheekadviseurs tot een verantwoord hypotheekbedrag komen;
- aan welke (financiële) voorwaarden u moet voldoen om in aanmerking te komen voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie;
- de mogelijkheden voor koopsubsidie;
- welke verschillende hypotheekvormen er bestaan;
- hoe u de hypotheeklasten kunt inpassen in uw totale budget.

Hieronder gaan we op elk van deze punten in.

### Een verantwoord hypotheekbedrag

Wanneer u naar een hypotheekadviseur stapt om te gaan praten over de hoogte van een hypotheek, zal deze in ieder geval kijken naar de volgende gegevens:

- wat is uw financiële situatie?
- hoe hoog is de rente op dat moment?
- wat is de waarde van de woning waarvoor u de hypotheek wilt afsluiten?

### *De financiële situatie*

Voor een beoordeling van uw financiële situatie kijken geldverstrekkers naar uw inkomen en eventuele financiële verplichtingen zoals een lening, een (doorlopend) krediet of alimentatie. Daarnaast wordt gekeken naar het vermogen, zoals spaargeld, dat aanwezig is.

Sinds 1 januari 2007 is een nieuwe **Gedragscode Hypothecaire Financieringen** in werking getreden. Onder de nieuwe gedragscode mogen de lasten van een hypotheek in principe niet meer bedragen dan de door het Nibud opgestelde woonlastpercentages.

Woonlastpercentages geven het maximale deel van uw inkomen aan dat u kunt gebruiken voor de woonlasten. Naast woonlasten heeft u immers nog andere uitgaven. Het is daarom zinvol na te gaan wat uw andere uitgaven zijn en welk deel van uw inkomen deze in beslag nemen.

De woonlastpercentages variëren met inkomen en rentestand. Hoe hoger het inkomen, des te meer u kunt lenen. In beginsel tellen alleen uw vaste en bestendige inkomsten mee, zoals het brutoloon dat u ontvangt. Als u geen vaste dienstbetrekking heeft, bijvoorbeeld omdat u werkt als freelancer, zelfstandige, ondernemer of contractant, moet de financier voor de bepaling van uw leencapaciteit bepalen welk deel van uw inkomsten een vast en bestendig karakter heeft.

Als u en uw partner allebei inkomen hebben, kunnen beide inkomens bij elkaar worden opgeteld voor het bepalen van de leencapaciteit. Het woonlastpercentage wordt gebaseerd op degene met het hoogste inkomen. Voor het bepalen van de totale financiering mogen beide inkomens bij elkaar opgeteld worden. Stel u verdient €30.000 en uw partner €18.000, dan mogen de bruto woonlasten bij een rentestand van 5,25% dus 31,7% (het woonlastpercentage bij een inkomen van €30.000) van €48.000 bedragen.

Als u over vermogen beschikt, kunnen de inkomsten hieruit meetellen voor het bepalen van uw leencapaciteit. De inkomsten zijn thans vastgesteld op ten hoogste 3% van de waarde van uw vermogen. Dus als u beschikt over een vermogen van €100.000, mag u voor het bepalen van uw leencapaciteit ten hoogste €3.000 meetellen.

#### *De rentestand*

De hypotheeklasten bestaan voor een groot gedeelte uit rente die u over de totale hypotheekschuld moet betalen. Als de rente hoog is, kunt u daarom een minder hoge lening afsluiten. Is de rente lager, dan kunt u vaak een hoger bedrag lenen. De rente kan voor verschillende perioden worden vastgezet. Na die rentevast periode kunt u te maken krijgen met een hogere rente en dus met hogere hypotheeklasten. Doorgaans is de rente lager naarmate de rentevast periode korter is. Een kortere rentevast periode betekent ook dat u eerder te maken krijgt met een gewijzigde rente, die mogelijk fors hoger is.

Om u te beschermen tegen dit risico, toetsen hypotheekverstrekkers uw aanvraag bij een rentevast periode van korter dan tien jaar daarom met een toetsrente. Deze rente is gebaseerd op een termijn van 10 jaar. Deze hogere toetsrente is per 1 januari 2008 vooralsnog vastgesteld op 5,3%, maar kan ieder kwartaal worden aangepast als daar aanleiding toe is. Bij een rentevast periode van tien jaar of langer, wordt de bij die langere periode behorende werkelijke rente gebruikt.

#### *De aflossingsvorm*

De betalingsvorm is bepalend voor de periodieke lasten die u heeft. Zo heeft u bij een lening zonder aflossing lagere periodieke lasten dan bij een lening met volledige aflossing. Dit zou betekenen dat het hoogst mogelijke bedrag dat u kunt lenen ook hoger ligt.

Voor het berekenen van de hoogte van de leencapaciteit wordt echter uitgegaan van een annuïteitenhypotheek met een looptijd van 30 jaar. Het bedrag aan aflossing en rente (= de totale hypotheeklasten zonder de voordelen van hypotheekrenteaftrek mee te nemen) wordt dus 30 jaar lang als constant verondersteld. Dit maakt dat de aflossingsvorm niet bepalend is voor het bedrag dat u maximaal aan hypotheek kunt nemen.

#### *De waarde van de woning*

Als de hypothecaire financiering relatief hoog is in relatie tot de waarde van uw woning, bestaat het risico dat u bij verkoop van uw woning met een schuld blijft zitten. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn in de eerste jaren na de aankoop van de woning. In die jaren worden de zogeheten financieringskosten (waaronder de overdrachtsbelasting en notariskosten) doorgaans meegefinancierd. Hierdoor kan de hypothecaire financiering hoger

zijn dan de waarde van uw woning. Om u hiervoor te waarschuwen dient de hypothecair financier u te melden dat het bedrag van de financiering hoger is dan de (geschatte) marktwaarde van de woning.

#### *Uitzonderingsgevallen*

In uitzonderingsgevallen kunt u meer lenen dan het bedrag dat u op basis van uw inkomen en de gebruikte toetsrente zou kunnen lenen. In die gevallen mag de geldverstrekker afwijken van de regels over de bepaling van de leencapaciteit uit de gedragscode. De volgende stappen dienen dan te worden gezet:

- a. De geldverstrekker wijst u tijdig op de overschrijding en op de risico's die aan deze overschrijding zijn verbonden zodat u dit begrijpt en accepteert. Dit kan de geldverstrekker mondeling of schriftelijk doen.
- b. U dient schriftelijk te verklaren dat de geldverstrekker volgens u heeft voldaan aan de onder a. genoemde verplichting.
- c. De geldverstrekker legt de overschrijding van de leencapaciteit en de motivering hiervoor vast in het cliëntendossier dat hij van u bijhoudt.

#### **Nationale Hypotheek Garantie**

De Nationale Hypotheek Garantie wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Nationale Hypotheek Garantie kunt u krijgen bij het afsluiten van een hypotheek als u een woning koopt en/of als u uw woning gaat verbeteren.

U kunt de gehele koopsom en alle bijkomende kosten onder Nationale Hypotheek Garantie financieren. U krijgt dan een rentetarief dat maximaal 0,6%-punt onder het normale tarief ligt. Bij een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie is de geldverstrekker er zeker van dat het totale hypotheekbedrag wordt terugbetaald. Als u de hypotheeklasten niet meer kunt betalen, kan de geldverstrekker in het uiterste geval uw woning verkopen. Dit is een gedwongen verkoop. Het is mogelijk dat uw huis bij gedwongen verkoop minder opbrengt dan het bedrag dat u hebt geleend. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen staat ervoor garant dat de gehele schuld wordt afbetaald aan de geldverstrekker.

U hebt daardoor geen schuld meer bij de geldverstrekker, maar bij de eerdergenoemde stichting. Deze stichting spreekt met u een betalingsregeling af om deze schuld terug te betalen. Wanneer u naar het oordeel van de stichting geen schuld heeft aan de gedwongen verkoop en u hebt meegeholpen de restantschuld zo veel mogelijk te beperken, kan de stichting u de restantschuld kwijtschelden.

Aan de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen betaalt u eenmalig een provisie van 0,45% van het te lenen bedrag.

Om in aanmerking te komen voor deze regeling moet u voldoen aan bepaalde voorwaarden. Zo mogen de totale kosten voor de aankoop van de woning niet hoger zijn dan €265.000,-. Dit bedrag is de koopprijs van de woning vermeerderd met de bijkomende aankoop- en financieringskosten van 8% bij nieuwbouw en 12% bij bestaande bouw. Verder mogen de hypotheeklasten niet hoger zijn dan een bepaald percentage van uw inkomen. De normen van de Nationale Hypotheek Garantie worden ieder jaar opnieuw vastgesteld, op basis van gegevens van het Nibud.

#### **Koopsubsidie**

In de Wet bevordering eigen woningbezit (BEW) is geregeld dat huishoudens met een laag inkomen een subsidie kunnen krijgen voor de koop van een woning. De koopsubsidie is een maandelijkse bijdrage in de hypotheeklasten. Hierdoor komt een eigen huis voor meer mensen binnen financieel bereik.

De hoogte van de subsidie is onder andere afhankelijk van het inkomen en de hoogte van de hypotheek. De hoogte van de subsidie neemt af met het inkomen. De koopsubsidie is maximaal €170,16 per maand.

Voor de hypotheek moet wel Nationale Hypotheek Garantie worden verleend. Bij uw hypotheekadviseur kunt u informeren naar de verdere voorwaarden voor deze subsidiemogelijkheid of kijk op [www.koopsubsidie.nl](http://www.koopsubsidie.nl) of [www.senternovem.nl](http://www.senternovem.nl).

## **Hypotheekvormen**

Er zijn veel verschillende hypotheekvormen, met allemaal hun eigen specifieke kenmerken. Er zijn talloze combinaties mogelijk van de diverse basisvormen. Belangrijk is dat de hypotheek aansluit bij uw persoonlijke wensen en mogelijkheden. Hieronder worden de basis hypotheekvormen kort beschreven.

### *Lineaire hypotheek*

Bij de lineaire hypotheek lost u iedere maand een vast deel van de lening af. Door deze vaste maandelijkse aflossingen neemt het bedrag van uw hypotheek lineair af. Tijdens de looptijd van de lening betaalt u daardoor steeds minder rente. Zo nemen de hypotheeklasten af gedurende de looptijd van de hypotheek. Deze vorm is vooral interessant wanneer u een inkomensdaling verwacht.

### *Annuïteitenhypotheek*

Bij deze hypotheekvorm lost u iedere maand een deel van de lening af. Dit is echter geen vast bedrag. Aan het begin van de looptijd lost u weinig af en betaalt u veel rente; aan het eind van de looptijd lost u meer af en betaalt u minder rente. De optelsom van aflossing en rente wordt iedere maand gelijk gehouden. Aangezien u tijdens de looptijd minder rente gaat betalen, geniet u gedurende de looptijd steeds minder belastingvoordeel van de hypotheekrenteaftrek. Hierdoor stijgen de netto hypotheeklasten gedurende de looptijd van de hypotheek wel.

### *Levenhypotheek*

Bij deze hypotheekvorm is het belastingvoordeel maximaal, omdat u de lening pas aan het einde van de looptijd in één keer aflost. Via een kapitaalverzekering of spaarrekening eigen woning spaart u het hiervoor benodigde kapitaal -onder bepaalde voorwaarden- belastingvrij bijeen. Afhankelijk van de gekozen dekking, is het eindkapitaal geheel of gedeeltelijk gegarandeerd. In het laatste geval bestaat de mogelijkheid dat u de hypotheek niet in zijn geheel kunt aflossen.

### *Spaarhypotheek*

Deze hypotheekvorm is gekoppeld aan een kapitaalverzekering of spaarrekening eigen woning. Het belastingvoordeel van de hypotheekrenteaftrek is over de gehele looptijd maximaal, omdat u de lening pas aan het einde van de looptijd in één keer in zijn geheel aflost. Met een spaarhypotheek bent u er zeker van dat u aan het eind van de looptijd het geplande kapitaal heeft om deze hypotheek af te lossen.

### *Beleggingshypotheek*

Beleggingshypotheeken zijn er in twee varianten. U kunt beleggen via een levensverzekering of een beleggingsrecht, of direct in aandelen/beleggingsfondsen.

- via levensverzekering/beleggingsrecht: door betaling van premie -die wordt belegd in beleggingsfondsen- bouwt u het eindkapitaal op.
- zonder verzekering: via maandelijkse of eenmalige inleg in beursgenoteerde (beleggings)fondsen bouwt u het eindkapitaal op.

Bij beide vormen bestaat het risico dat u door tegenvallend rendement de hypotheek niet in zijn geheel kunt aflossen. Het belastingvoordeel van de hypotheekrenteaf trek is maximaal.

#### *Aflossingsvrije hypotheek*

Bij deze hypotheekvorm lost u gedurende de looptijd de lening niet af; u betaalt alleen rente. U bouwt daardoor geen vermogen op. Vaak kunt u deze hypotheek alleen afsluiten in combinatie met een hypotheekvorm waarbij er wel wordt afgelost. Een andere mogelijkheid is dat u de woning gedeeltelijk met eigen geld financiert.

#### **Overige uitgaven**

Het Nibud gaat ervan uit dat de hypotheeklasten moeten passen binnen het totale besteedbare inkomen van een huishouden. Dat betekent dat de maximale hoogte van de hypotheek afhankelijk is van het bedrag dat u nodig heeft voor de overige uitgaven. Het bedrag dat 'overblijft' van het inkomen, is beschikbaar voor de woonlasten.

De uitgaven verschillen uiteraard van huishouden tot huishouden. Een gezin met kinderen is waarschijnlijk een flink bedrag kwijt aan kinderopvang of schoolkosten. Een echtpaar zonder kinderen besteedt wellicht weer meer aan vakantie en etentjes buiten de deur.

Om de hypotheeklasten te kunnen inbouwen in uw budget, is het van belang dat u een goed inzicht heeft in uw persoonlijke financiële situatie. Dat gaat het best door een begroting te maken.

Een begroting is een overzicht van uw inkomsten en uitgaven. Met behulp van een dergelijk overzicht kunt u zien welk deel van uw inkomen beschikbaar is voor de hypotheeklasten. Aan het slot van deze paragraaf vindt u een rekenschema waarmee u zo'n begroting kunt maken.

Een begroting maakt u voor een bepaalde periode, meestal voor een maand. Maar uw inkomsten en uitgaven zijn niet iedere maand hetzelfde. Een begroting van een willekeurige maand geeft dus geen betrouwbaar beeld van uw financiële situatie. Het Nibud gaat daarom uit van een *gemiddelde* maandbegroting. Hierin zijn alle inkomsten en uitgaven in een jaar omgerekend naar een bedrag per maand.

Bij het maken van een begroting heeft u gegevens over uw inkomsten en uitgaven nodig: welke inkomstenbronnen heeft u? Welke betalingen doet u? Voorbeelden van inkomstenbronnen zijn uw netto loon, netto vakantietoelage, kinderbijslag en alimentatie. De uitgaven verdeelt het Nibud in drie groepen:

- **Vaste lasten.** Deze keren met een bepaalde regelmaat terug, bijvoorbeeld eens per maand of eens per jaar. Meestal hebt u er een contract of iets dergelijks voor afgesloten. Voorbeelden zijn de huur of hypotheek, gas en elektriciteit, telefoon en verzekeringen.
- **Reserveringsuitgaven.** Dit zijn bedragen die gebruikt worden voor grotere uitgaven. Doordat u geld 'reserveert', heeft u op het moment dat u zo'n grote uitgave moet doen, hier geld voor. Reserveringsuitgaven zijn bedoeld voor de aanschaf van kleding en schoenen, het onderhoud van huis en tuin, reparaties of vervanging van apparaten zoals de koelkast en de televisie, nieuwe meubels en vakantie.
- **Huishoudelijke uitgaven.** Hieronder vallen onder andere uitgaven aan voeding, schoonmaakartikelen en toiletartikelen.

Deze uitgaven kunnen in onderstaand schema worden ingevuld. Het is niet gezegd dat u al deze genoemde inkomsten- en uitgavenposten ook daadwerkelijk heeft, maar u kunt deze opsomming wel gebruiken als geheugensteuntje bij het maken van uw eigen lijst.

Met het schema kunt u een vergelijking maken tussen de uitgaven die u nu heeft en de uitgaven in de nieuwe situatie. Verhuizen naar een andere woning heeft immers meestal veranderingen in de uitgaven tot gevolg. Een aantal uitgaven zal ongeveer gelijk blijven. Zo gaat u niet opeens meer boodschappen doen of meer kleding aanschaffen omdat u gaat verhuizen. Er zijn echter ook een aantal andere uitgaven die veranderen door de verhuizing. Zo is meer energie nodig om een groter huis te verwarmen en dus is de energierekening hoger. Maar wie dichterbij zijn werk gaat wonen, heeft daarentegen weer lagere uitgaven aan woon-werkverkeer. Wanneer u verhuist naar een andere gemeente, veranderen ook de gemeentelijke heffingen. De tarieven hiervoor verschillen namelijk per gemeente. Meer informatie hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

In het schema kunt u de uitgaven noteren waarvan u verwacht dat ze veranderen door de verhuizing. Op die manier krijgt u een overzicht van de verschillen tussen de huidige en de toekomstige situatie.

*Overzicht inkomsten en uitgaven*

	<b>Nu</b>	<b>Straks</b>
<b>Inkomsten</b>		
Netto inkomsten (loon/uitkering vakantiegeld, zorgtoeslag, kinderbijslag, tegemoetkoming schoolkosten, belastingteruggave*, alimentatie)	€	€
<b>Uitgaven</b>		
<i>Vaste lasten</i>		
Netto hypotheeklasten** (of huur)	€	€
Gas, water, elektriciteit	€	€
Heffingen van gemeente en waterschap	€	€
Telefoon	€	€
Verzekeringen	€	€
School en studiekosten, kinderopvang	€	€
Contributies en abonnementen	€	€
Kabelabonnement	€	€
Vervoerskosten	€	€
Afbetalingen	€	€
<i>Reserveringsuitgaven</i>		
Kleding	€	€
Inventaris, onderhoud huis en tuin	€	€
Extra ziektekosten	€	€
Recreatie	€	€
<i>Huishoudelijke uitgaven</i> (voeding, roken, persoonlijke verzorging)	€	€
<b>Totaal</b>	€	€

\* Hieronder vallen de heffingskortingen die u zelf moet aanvragen bij de belastingdienst en eventuele andere belastingvoordelen, bijvoorbeeld in verband met buitengewone uitgaven. De hypotheekrenteaftrek wordt hier niet meegeteld; deze wordt in dit schema direct verrekend met de hypotheeklasten.

\*\* De netto hypotheeklasten zijn de hypotheeklasten waarin het belastingvoordeel al is verwerkt. Zie hoofdstuk 4 van dit document.

### **3. Veranderende kosten bij een eigen woning**

#### **Veranderingen in vaste lasten**

Wanneer u verhuist van een huurwoning naar een koopwoning, krijgt u te maken met een aantal extra uitgaven dat u als huurder niet heeft. Denk hierbij aan bepaalde verzekeringen, het onderhoud van de woning en bepaalde vormen van belasting. Hieronder volgt een korte beschrijving van deze uitgaven.

#### *Verzekeringen*

Voor een koopwoning heeft u een opstalverzekering nodig. Deze verzekering dekt de risico's van brand en andere schade aan het huis. De hoogte van de verzekeringspremie is afhankelijk van de herbouwwaarde van de woning. Dit zijn de kosten die gemaakt moeten worden om de woning in de oorspronkelijke staat te brengen.

Een andere verzekering die huizenbezitters bijna altijd afsluiten, is de overlijdensrisicoverzekering. Met een overlijdensrisicoverzekering verzekert u zich tegen de financiële gevolgen van het overlijden van u of uw partner. Als u of uw partner komt te overlijden voordat de hypotheek volledig is afgelost, keert de overlijdensrisicoverzekering een bedrag uit waarmee uw hypotheek (gedeeltelijk) wordt afgelost. Hiermee kan de langstlevende partner in ieder geval in het huis blijven wonen. Bij bepaalde hypotheekvormen, zoals een spaarhypotheek, is het overlijdensrisico automatisch gedekt. Wel moet u dan nog beslissen of u de verzekering afsluit op één of op beide partners. Van belang bij deze afweging is wie voor (het grootste gedeelte van) het gezinsinkomen zorgt.

#### *Onderhoud huis en tuin*

Als huurder bent u gewend dat de verhuurder de meeste onderhoudskosten betaalt. Verhuist u naar een koopwoning, dan komen deze kosten voor uw eigen rekening. Het bedrag dat u hiervoor moet reserveren, varieert nogal. De kosten zijn onder andere afhankelijk van het type woning, het bouwjaar en de waarde van de woning. Bij een woning tussen de €200.000,- en €350.000,- moet u rekenen op een bedrag tussen de €117,- en €158,- per maand. Een andere richtlijn voor de jaarlijkse onderhoudskosten van uw woning is uit te gaan van 1% à 2% van de waarde van de woning, afhankelijk van de staat van uw woning. Wanneer u een appartement heeft, betaalt u via de servicekosten aan de Vereniging van Eigenaren een bijdrage voor onderhoud.

#### *Eigenwoningforfait*

De Belastingdienst gaat ervan uit dat u een bepaald woongenot heeft van uw eigen woning. Dit woongenot wordt uitgedrukt in een bepaald bedrag: het eigenwoningforfait. Dit is het bedrag dat uw woning aan huur zou opbrengen na aftrek van onderhoudskosten en afschrijving. Het eigenwoningforfait is geen directe uitgave, maar een bedrag waarover u belasting moet betalen. Het bedrag aan eigenwoningforfait telt u op bij uw belastbaar inkomen.

De hoogte van het eigenwoningforfait is gelijk aan de WOZ-waarde van de woning (wet Waardering Onroerende Zaken) vermenigvuldigt met een bepaald percentage. De percentages zijn in onderstaande tabel weergegeven. Als de WOZ-waarde van de woning €200.000,- bedraagt, kunt u zien dat u 0,55% van €200.000,- (= €1.100,-) als eigenwoningforfait moet optellen bij het belastbaar inkomen.

De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeente. In 2008 geldt 1 januari 2007 als peildatum voor deze waarde.



## Percentages eigenwoningforfait (per 1-1-2008)

### WOZ-waarde

Meer dan	Maar niet meer dan	Eigenwoningforfait
-	€12.500,-	-
€12.500,-	€25.000,-	0,20%
€25.000,-	€50.000,-	0,30%
€50.000,-	€75.000,-	0,40%
€75.000,- en meer		0,55%*

\* maximaal €9.300,-

### Heffingen van de gemeente en het waterschap

Eén van de heffingen die huiseigenaren jaarlijks aan de gemeente betalen, is de onroerendezaakbelasting (OZB). Huurders betalen sinds 2006 deze belasting niet meer.

De tarieven voor de OZB verschillen per gemeente en worden vastgesteld per €2.500,- van de WOZ-waarde van de woning. Tot nu toe bestond er zowel een drempel- als maximumbedrag dat per € 2500,- van de WOZ-waarde aan OZB-belasting mocht worden gevraagd. Vanaf 2008 is dit vrijgegeven en mogen gemeentes volledig zelf bepalen wat de hoogte is. De hoogte ligt in 2008 tussen de € 1,51 en € 4,31 per €2.500,- van de WOZ-waarde. Ook waterschappen kennen aparte heffingen voor bewoners van een koopwoning.

### Eenmalige kosten

Wanneer u een huis koopt, krijgt u naast de aankoopsom van de woning ook te maken met een aantal eenmalige kosten. Dit komt neer op 10% tot 12% van de totale kosten van de aankoop van een bestaande woning. Bij een nieuwbouwwoning ligt dit percentage tussen 5% en 8%. De eenmalige kosten zijn onder te verdelen in aankoopkosten en financieringskosten. De financieringskosten kunt u aftrekken van de belasting; de aankoopkosten niet.

### Aankoopkosten

Tot de aankoopkosten van de woning worden gerekend:

- kosten die de makelaar aan u in rekening brengt voor de bemiddeling bij de aankoop van de woning;
- de overdrachtsbelasting van 6% van de aankoopsom van de woning;
- kosten die de notaris aan u in rekening brengt voor de eigendomsoverdracht van de woning (opmaken transportakte).

Makelaars hanteren voor de bemiddelingskosten geen vaste tarieven; u moet hierover zelf afspraken maken met de makelaar. Ook notarissen hebben de vrijheid om hun eigen tarieven vast te stellen. Vraag een aantal notarissen vooraf naar de hoogte van de tarieven.

### Financieringskosten

Tot de financieringskosten van de woning worden gerekend:

- afsluitprovisie;
- kosten hypotheekakte;
- provisie Nationale Hypotheek Garantie;
- taxatiekosten woning.

De financieringskosten worden hieronder kort beschreven.

### Afsluitprovisie

Voor het afsluiten van de hypotheek betaalt u de geldverstrekker doorgaans een provisie. Meestal gaat het om ongeveer 1% van het hypotheekbedrag. De afsluitprovisie is direct aftrekbaar tot maximaal 1,5% van het hypotheekbedrag (maximaal €3.630,-). Een eventueel bedrag boven deze €3.630,- is in latere jaren aftrekbaar, verdeeld over de looptijd van de lening.

### Opmaak en inschrijving hypotheekakte

De gegevens van uw hypotheek moeten worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Hiervoor maakt de notaris een hypotheekakte op. De kosten hiervan zijn onder andere afhankelijk van het hypotheekbedrag. De notariskosten voor de hypotheekakte zijn onderhandelbaar.

### Provisie Nationale Hypotheek Garantie

Nationale Hypotheek Garantie kunt u aanvragen bij uw geldverstrekker. De kosten bedragen 0,45% van het hypotheekbedrag (2008).

### Taxatiekosten

Veel geldverstrekkers vragen een taxatie van uw nieuwe woning voordat u een hypotheek kunt afsluiten. Vaak is taxatie zelfs verplicht, bijvoorbeeld wanneer u een bestaande woning koopt of wanneer u een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie wilt afsluiten. Meestal komen de taxatiekosten voor uw rekening. De kosten worden berekend over de getaxeerde waarde van de woning (meestal de vrije verkoopwaarde). Makelaars zijn vrij in het vaststellen van taxatietarieven. Informeer bij verschillende makelaars naar de hoogte van deze tarieven.

## **4. De fiscus en de eigen woning**

### **Inkomstenbelasting**

Inkomen kan bestaan uit loon of een uitkering, maar ook uit winst, rente en dividend. Over de meeste inkomsten betaalt u belasting. Er zijn drie soorten inkomsten, die elk zijn ondergebracht in één van de volgende boxen:

#### *Box 1: inkomen uit werk en woning*

De inkomsten die in box 1 zijn ondergebracht zijn uw salaris of uitkering, winst uit een onderneming, maar ook de inkomsten uit de eigen woning (het saldo van het eigenwoningforfait en het voordeel uit een kapitaalverzekering, spaarrekening of beleggingsrecht eigen woning verminderd met de aftrekbare kosten). Deze inkomsten worden belast tegen een tarief dat afhankelijk is van de hoogte van uw jaarinkomen.

Van het eigenwoningforfait trekt u onder andere de hypotheekrente af. Let hierbij op: de hypotheekrente is niet altijd aftrekbaar. Omdat de hypotheekrente meestal een hoger bedrag is dan het eigenwoningforfait, levert dit een belastingteruggave op. Is het eigenwoningforfait hoger dan de aftrekbare kosten voor de eigen woning (aftrekbare hypotheekrente en aftrekbare kosten), dan krijgt u een extra aftrek ter grootte van resterende eigenwoningforfait. Feitelijk betekent dit dat u geen eigenwoningforfait hoeft te betalen. Op die manier worden consumenten gestimuleerd extra af te lossen op de hypotheek.

Bij een eerste aankoop zult u niet snel met deze regeling te maken krijgen.

### *Box 2: inkomen uit aanmerkelijk belang*

In box 2 wordt de winst uit aanmerkelijk belang belast. Dat is de winst uit een vennootschap waarin u een belang heeft van meer dan 5%. In deze brochure gaan we hier verder niet op in.

### *Box 3: inkomen uit sparen en beleggen*

Inkomsten uit sparen en beleggen worden belast in box 3. Iedereen met eigen vermogen moet over zijn vermogen belasting betalen. Onder vermogen worden alle spaartegoeden en beleggingen verstaan. De eerste eigen woning die als hoofdverblijf dient geldt niet als box 3-vermogen.

Voor het berekenen van de belasting maakt het niet uit of en hoe (via rente, dividend of koerswinst) u rendement haalt op uw vermogen. Ook maakt het niet uit hoe hoog het rendement in werkelijkheid is. De overheid gaat er namelijk vanuit dat het vermogen 4% rendement oplevert. Dit veronderstelde rendement wordt belast tegen 30%. Iedereen betaalt jaarlijks dus per saldo 1,2% van zijn of haar vermogen aan belasting. Dit is de vermogensrendementsheffing.

Niet over het gehele vermogen hoeft belasting te worden betaald. Per persoon is de eerste €20.315,- vrijgesteld. Onder bepaalde voorwaarden wordt de vrijstelling verhoogd met een extra vrijstelling voor minderjarige kinderen (€2.715,- per kind) en/of een ouderentoeslag.

Als u meer dan €2800,- aan schulden heeft, mag u het bedrag aan schulden boven deze drempel van €2.800,- van het vermogen aftrekken. Voor partners geldt een drempelbedrag van €5.600,-.

### **Maximale duur hypotheekrenteaf trek**

De rente over de lening (meestal hypotheek) voor aanschaf, verbetering of onderhoud van de eerste eigen woning is onder bepaalde voorwaarden aftrekbaar van het belastbare inkomen in box 1. Er geldt echter een beperking: u mag de rente maximaal 30 jaar aftrekken. Heeft u de hypotheek na 30 jaar niet volledig afgelost -bijvoorbeeld doordat u een aflossingsvrije hypotheek heeft afgesloten- dan kunt u de rente na die 30 jaar niet meer aftrekken.

Wanneer de afgesloten hypotheek gebruikt voor consumptieve bestedingen is de rente niet aftrekbaar van de te betalen belastingen.

De periode van 30 jaar start vanaf de eerste maand dat u rente betaalt over de hypotheek die u in aftrek brengt. Wanneer u tijdens de looptijd een extra hypotheek afsluit -bijvoorbeeld voor de verbouwing van uw huis- geldt voor die lening opnieuw een periode van 30 jaar.

Wanneer u een bestaande hypotheek overzet in een andere -het zogeheten oversluiten van de hypotheek- loopt deze 30-jaarstermijn gewoon door en eindigt de renteaftrek na de 30 jaar van de oorspronkelijke lening. Is de nieuwe lening hoger dan de oorspronkelijke, dan geldt alleen voor het extra geleende bedrag een nieuwe periode van 30 jaar, tenzij u dit extra geleende bedrag besteedt aan consumptieve uitgaven.

Voor hypotheeken die zijn afgesloten vóór 1 januari 2001, is de periode van 30 jaar ingegaan op 1 januari 2001.

### **Bijleenregeling**

Sinds 1 januari 2004 is de Bijleenregeling van kracht. De Bijleenregeling kan van invloed zijn op de maximale hypotheekrenteaf trek als u binnen 5 jaar na verkoop van een woning een ander huis koopt.

Als u uw woning voor een hoger bedrag verkoopt dan de hoogte van de hypotheek die u heeft afgesloten, dan heeft u 'overwaarde'. Dit is het verschil tussen de marktwaarde van de woning en de hoogte van de afgesloten hypotheek.

Bij de aankoop van een nieuwe woning, is het de bedoeling dat u de overwaarde in uw nieuwe woning inbrengt. Dit betekent dat u een hypotheek afsluit over het verschil tussen de aankoopprijs van het nieuwe huis verminderd met de overwaarde op het vorige huis. Voor deze nieuwe hypotheek geldt dat u de rente op de hypothecaire schuld mag aftrekken van de belasting.

Steekt u de overwaarde niet in het nieuwe huis, dan mag u niet langer volledig gebruiken maken van de mogelijkheid op hypotheekrenteaftrek. De hoogte van de nieuwe hypotheek is namelijk hoger dan eigenlijk zou hoeven. De hypothecaire schuld is immers niet verminderd met het bedrag aan overwaarde. De rente over het gedeelte van de hypotheek dat in hoogte gelijk is aan de hoogte van de overwaarde kan niet langer van de belasting worden afgetrokken.

De Bijleenregeling is alleen van toepassing op personen die hun woning verkopen en binnen 5 jaar een andere woning kopen. Wanneer u voor het eerst een eigen woning koopt, heeft u niet te maken met deze regeling.

### **Kapitaalverzekering, spaarrekening of beleggingsrecht eigen woning**

In hoofdstuk 2 vindt u een overzicht van verschillende hypotheekvormen. Hier heeft u kunnen lezen dat de leven-, spaar- en beleggingshypotheek pas aan het einde van de looptijd wordt afgelost. Tijdens de looptijd bouwt u het benodigde vermogen op. Tot 1 januari 2008 kon dat vaak alleen via een kapitaalverzekering eigen woning (KEW). Sinds die datum is het ook mogelijk om hiervoor een spaarrekening eigen woning (SEW) of een beleggingsrecht eigen woning (BEW) te openen. Een SEW is een speciale, geblokkeerde spaarrekening die u afsluit via een bank en een BEW is een geblokkeerd beleggingsrecht dat u via een beleggingsinstelling afsluit. Bij een SEW en BEW betaalt u geen premie, maar legt u periodiek een vast bedrag in.

#### *Overeenkomsten tussen KEW en SEW/BEW*

Bij alledrie de vormen krijgt u hetzelfde belastingvoordeel. Indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, kan belastingvrij vermogen worden opgebouwd. Over dit vermogen hoeft u dan geen vermogensrendementsheffing (box 3) over te betalen. Voorwaarde voor het belastingvoordeel is dat u minstens 15 jaar premie betaalt (KEW), dan wel periodiek een bedrag inlegt (SEW/BEW). Wanneer u minimaal 20 jaarlijks premie betaalt c.q. een bedrag inlegt, is de uitkering c.q. het spaartegoed belastingvrij tot €145.000,-. Na minimaal 15 jaar premiebetaling c.q. inleg bedraagt de vrijstelling slechts €32.900,-.

Deze vrijstelling krijgt u alleen voorzover u de uitkering c.q. het spaartegoed gebruikt voor het aflossen van de hypotheekschuld. Bovendien mag de hoogste premie c.q. de hoogste inleg niet meer zijn geweest dan het tienvoud van de laagste premie c.q. laagste inleg. Maximaal na 30 jaar moet het totaal opgebouwde vermogen in één keer worden uitgekeerd. Dit is veelal wanneer de hypotheek zelf ook afloopt. Gebruikt u de uitkering voor een ander doel, dan moet u over het hele bedrag belasting betalen vermeerderd met een bedrag voor het onterecht gebruik maken van belastinguitstel.

#### *Verschillen tussen KEW en SEW/BEW*

Er zijn ook verschillen tussen de KEW en de SEW/BEW. Naast de verschillen in rendement zijn de gevolgen wanneer u of uw partner zou komen te overlijden anders. Bij een kapitaalverzekering is er vaak verplicht een overlijdensrisicoverzekering aan gekoppeld (zie hoofdstuk 5). Deze overlijdensrisicoverzekering keert het bedrag uit dat u vooraf hebt afgesproken met de verzekeraar. Hiervoor wordt periodiek een bedrag aan risicopremie betaald. Dat is niet het geval bij de SEW of BEW; er wordt dus geen risicopremie onttrokken. Bij overlijden kan echter alleen het opgebouwde tegoed worden opgenomen. Wilt u en extra

uitkering bij overlijden waarmee uw nabestaanden of de hypotheek kunnen aflossen of de maandelijkse lasten kunnen blijven betalen, dan kunt u wel zelf nog een overlijdensrisicoverzekering afsluiten.

### **Een tweede woning**

Voor een woning die niet als hoofdverblijf wordt gebruikt -een zogeheten tweede woning- gelden andere belastingregels dan voor een eerste eigen woning. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om een vakantiehuisje of een huis voor de studerende kinderen. De tweede woning valt in box 3. De waarde van deze woning wordt daar als een bezitting aangemerkt. Heeft u een hypotheek afgesloten voor een tweede woning, dan is de rente over deze hypotheek niet aftrekbaar. U kunt wel de hypotheek in box 3 als schuld van uw vermogen aftrekken. U heeft dan een lagere vermogensrendementsheffing.

### **Consumptieve uitgaven**

Sommige mensen gebruiken de overwaarde van hun woning voor bepaalde consumptieve uitgaven, zoals een auto of een boot. De rente over dit gedeelte van de hypotheek is fiscaal niet aftrekbaar. Wel kunt u dit soort leningen in box 3 van uw vermogen aftrekken, waardoor u minder vermogensrendementsheffing betaalt.

### **Maandelijkse verrekening van hypotheekrenteaf trek**

In principe wordt het belastingvoordeel als gevolg van de hypotheekrenteaf trek eenmaal per jaar verrekend, namelijk op het moment dat u een aangifteformulier invult. Vaak gaat het om aanzienlijke bedragen. Het kan aantrekkelijk zijn om dit belastingvoordeel iedere maand te laten uitbetalen, in plaats van eens per jaar. Dat is mogelijk wanneer u bij de Belastingdienst een verzoek indient voor een 'voorlopige teruggaaf inkomstenbelasting/premies volksverzekeringen'. Een formulier hiervoor kunt u aanvragen bij de Belastingdienst. Het formulier is ook te downloaden vanaf de internetsite van de Belastingdienst, [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl). Meer informatie over de voorlopige teruggaaf is verkrijgbaar bij de (gratis) Belastingtelefoon (0800-0543).

## **5. De betaalbaarheid van de hypotheek op de lange termijn**

Een hypotheek is een financiële verplichting die u aangaat voor een lange periode; meestal voor dertig jaar. Gedurende deze 30 jaar kan er veel gebeuren. Deze gebeurtenissen kunnen gevolgen hebben voor uw inkomen en dus voor de betaalbaarheid van uw hypotheek. Het is uiteraard niet de bedoeling dat u in de problemen raakt door een dergelijke gebeurtenis. Dit hoofdstuk gaat over de maatregelen die u nu al kunt nemen om problemen als gevolg van een bepaalde gebeurtenis later voor te zijn.

### **Gezinsvorming en stoppen met werken**

Op de eerste plaats zijn er gebeurtenissen waarvan u nu al weet dat ze staan te gebeuren. Bij het afsluiten van de hypotheek kunt u daar al rekening mee houden.

Stel dat u en uw partner graag kinderen willen. In de meeste gevallen besluiten één of beide partner(s) (tijdelijk) minder te gaan werken met de komst van kinderen. Dat betekent dat de inkomsten (tijdelijk) lager zullen zijn. De uitgaven zijn daarentegen hoger door de gezinsuitbreiding. Wanneer er kinderen komen, is er in de meeste gezinnen dus minder budget beschikbaar voor de hypotheeklasten. Bij het afsluiten van de hypotheek kunt u daar al rekening mee houden. Bijvoorbeeld door u af te vragen of u beide inkomens helemaal laat

meetellen bij de berekening van het hypotheekbedrag. Zo lang er nog geen kinderen zijn, lijkt dat misschien aantrekkelijk. U kunt immers meer lenen en een woning in een hogere prijsklasse zoeken. Maar op termijn zijn de hogere hypotheeklasten nadelig, omdat er gewoonweg minder budget beschikbaar is als er kinderen zijn.

Ook het tijdstip dat u stopt met werken staat vaak al lang van tevoren vast. Het is te verwachten dat uw inkomen na pensionering lager is. Als gevolg daarvan nemen de hypotheeklasten een groter deel van uw budget in beslag. Daarnaast is het mogelijk dat u vanwege uw lagere inkomen in een ander belastingtarief uitkomt, waardoor u minder van de hypotheekrenteaf trek profiteert. Hierbij moeten 65-plussers rekening houden met het feit dat voor hen een lager belastingtarief geldt. Al met al is het van belang dat u de looptijd van de hypotheek en de hoogte ervan afstemt op uw inkomen dat u heeft nadat u bent gestopt met werken.

### **Werkloosheid**

Wanneer u zonder werk komt, heeft u onder bepaalde voorwaarden recht op een werkloosheidsuitkering. Heeft u altijd gewerkt, dan bedraagt de uitkering de eerste twee maanden 75% van het laatstverdiende loon. Na die twee maanden heeft u recht op 70% van het laatstverdiende loon. De uitkering is echter nooit hoger dan het maximale dagloon van €174,64 per dag. De duur van de werkloosheidsuitkering is afhankelijk van uw arbeidsverleden: het aantal jaren dat u heeft gewerkt en het aantal weken per jaar. Momenteel is de maximale duur gelijk aan drie jaar en twee maanden.

Werkloosheid heeft een flinke inkomensdaling tot gevolg. De maandelijkse hypotheeklasten kunnen daardoor een probleem worden. Sommige geldverstrekkers bieden -al dan niet in combinatie met de hypotheek- verzekeringen aan waarmee u de inkomensachteruitgang door onvrijwillige werkloosheid kunt verzekeren. Afhankelijk van de voorwaarden van deze verzekering, worden de hypotheeklasten gedurende een bepaalde periode helemaal of voor een deel doorbetaald.

U kunt voorkomen dat financiële tegenvallers, zoals de inkomensachteruitgang bij werkloosheid, er toe leiden dat u de hypotheeklasten niet meer kunt dragen door niet de hoogst mogelijke hypotheecaire lening af te sluiten.

### **Arbeidsongeschiktheid**

Werkenden die na 2006 arbeidsongeschikt raken, krijgen te maken met de Wet Werk en Inkomen naar Arbeidsvermogen (WIA). In deze arbeidsongeschiktheidsverzekering ligt de nadruk op wat mensen nog kunnen. Alleen bij volledige en duurzame arbeidsongeschiktheid heeft u recht op een volledige arbeidsongeschiktheidsuitkering. Als u nog gedeeltelijk kunt werken, krijgt u een aanvulling op het loon.

Bij het afsluiten van een hypotheek, kunt u een aanvullende verzekering afsluiten tegen arbeidsongeschiktheid. Vaak kan dat direct in combinatie met uw hypotheek. Het is echter de vraag of dat in alle gevallen nodig is. Veel werknemers zijn via hun werkgever aanvullend verzekerd tegen arbeidsongeschiktheid. Zo betalen werkgevers soms het salaris door als aanvulling op de arbeidsongeschiktheidsuitkering. Bij veel bedrijven is het ook mogelijk om deel te nemen aan een collectieve verzekering tegen arbeidsongeschiktheid. Voor meer informatie over regelingen via uw werkgever kunt u terecht bij de afdeling personeelszaken van uw werkgever.

Wanneer de uitkeringen na arbeidsongeschiktheid te laag zijn voor uw uitgaven, heeft u een tekort. Dit tekort kunt u aanvullen via een privé-verzekering. Meer informatie over de mogelijkheden en de kosten kunt u krijgen bij uw hypotheekadviseur.

Wilt u bij arbeidsongeschiktheid er voor zorgen dat u, ondanks de inkomensachteruitgang, de hypotheecaire lasten kunnen blijven dragen, dan is het belangrijk dat u bij het afsluiten van de

hypotheek niet de hoogste mogelijke hypotheek afsluit. Hierdoor blijft er ruimte voor eventuele financiële tegenvallers.

### **Overlijden**

Het overlijden van u of uw partner is uiteraard geen gebeurtenis waar u graag bij stilstaat. Toch is het niet onverstandig om u af te vragen wat het voor de financiën betekent wanneer een van beiden alleen achterblijft. Door een achteruitgang in het inkomen kunnen de hypotheeklasten onbetaalbaar worden. In het uiterste geval kunt u niet meer in uw woning blijven wonen. Het is daarom aan te raden om een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten bij uw hypotheek. De hypotheek wordt dan helemaal of voor een deel afgelost. Partners moeten beslissen of zij de verzekering afsluiten op het leven van één of op dat van beide partners.

Het is niet altijd nodig nog een aparte overlijdensrisicoverzekering af te sluiten. Bij sommige hypotheekvormen is het overlijdensrisico al automatisch gedekt. Een andere mogelijkheid is dat u aanspraak kunt maken op een nabestaandenpensioen via de werkgever of een ANW-uitkering via de overheid.

Niet iedereen heeft een overlijdensrisicoverzekering nodig. In sommige gevallen zijn de hypotheeklasten zo laag, of de financiële middelen van de nabestaanden zo ruim, dat het wegvallen van een inkomen geen problemen hoeft op te leveren. Ook voor alleenstaanden hoeven niet altijd zo'n verzekering af te sluiten.

### **Waardevermindering woning**

De verkoopwaarde van een woning is afhankelijk van vraag en aanbod op de woningmarkt. Stel dat u uw eigen woning over een aantal jaren weer wilt verkopen. U bent dan afhankelijk van de vraag op dat moment. Het is niet gezegd dat u dan hetzelfde bedrag kunt vragen als dat u nu betaald heeft voor de woning. De kans bestaat dat u minder ontvangt voor de woning of zelfs minder dan de schuld die op dat moment nog op de woning rust.

### **Stijging van de rente**

Over de hypotheek betaalt u rente. Het rentepercentage wordt meestal voor een aantal jaren vastgezet. Voor die periode weet u dus wat uw hypotheeklasten zijn. Daarna krijgt u een aanbod om de rente tegen een nieuw percentage vast te zetten. De hypotheekrente kan op dat moment lager zijn, maar ook hoger. De kans bestaat dus dat uw hypotheeklasten stijgen na afloop van de rentevast periode. Wilt u zekerheid voor een langere termijn, kunt u kiezen voor een relatief lange rentevast periode. Daarnaast kunt u bij de meeste geldverstrekkers kiezen voor een rentevast periode met rentebedenktijd. Deze rentebedenktijd is vaak 1 of 2 jaar. Binnen die termijn kunt u zelf het moment kiezen waarop u de nieuwe rente vastzet. U heeft dan zelf enige invloed op het nieuwe rentepercentage en bent niet afhankelijk van het percentage op één bepaalde datum. De constructie met rentebedenktijd is niet altijd kosteloos. Vaak geldt een opslag van 0,2%-punt op de hoogte van de rente.