

Zicht

risico- en  
verzekeringsadviseurs

gelukkig  
wonen

## Uw rentevaste periode loopt af

*Maak in 4 stappen uw acties overzichtelijk*

VERZEKERING • BEDRIJFSRISICO • HYPOTHEEK • PENSIOEN

gelukkig geregeld!



*De overheid heeft de afgelopen jaren veel gewijzigd op het gebied van hypotheekregels. Laat u daarom adviseren door een van onze Erkend hypotheekadviseurs. Wij kunnen uitleggen wat uw mogelijkheden zijn die passen bij uw wensen. Voor bestaande hypotheek, die voor 1 januari 2013 zijn afgesloten blijven de oude hypotheekregels gelden.*

Bijvoorbeeld: u heeft in 2008 een aflossingsvrije hypotheek afgesloten. Deze kunt u na afloop van de rentevaste periode gewoon voortzetten met behoud van renteaftrek. De fiscale renteaftrek wordt de komende jaren wel stapsgewijs afgebouwd.

## Verschillende vormen van hypotheek

Hieronder vindt u een overzicht van de meest voorkomende hypotheekvormen.

### **Annuïteitenhypotheek**

Bij een annuïteitenhypotheek betaalt u iedere maand een vast bedrag aan hypotheekrente en aflossing.

De verdeling van rente en aflossing wordt zo berekend, dat u elke maand gelijke bruto hypotheeklasten heeft.

De verhouding tussen rente en aflossing verandert echter wel in de loop van de jaren.

### **Lineaire hypotheek**

Bij een lineaire hypotheek betaalt u iedere maand een vast bedrag voor de aflossing en u betaalt rente over de nog openstaande hypotheekschuld. Uw hypotheekschuld neemt door de aflossingen elke maand af waardoor het bedrag dat u aan rente moet betalen ook iedere maand lager wordt.

### **Meest gekozen hypotheek**

*De annuïteitenhypotheek wordt het meest gekozen. De reden is dat deze de laagste lasten bij aanvang heeft. De lineaire hypotheek begint met hogere maandlasten en wordt daardoor een stuk minder gesloten. En dat terwijl de lineaire hypotheek over de gehele looptijd het goedkoopst is.*

### Bankspaarhypothek

Bij een bankspaarhypothek bouwt u kapitaal op via een (geblokkeerde) spaar- of beleggingsrekening.

- **Spaarrekening Eigen Woning (SEW)**

Bij de spaarvariant betaalt u gedurende de hele looptijd rente over het hele geleende bedrag. Daarnaast bouwt u, met periodieke inleg en eventueel aanvullende extra storting(en) op een geblokkeerde spaarrekening, een gegarandeerd vermogen op.

- **Beleggingsrecht Eigen Woning (BEW)**

Bij de beleggingsvariant betaalt u gedurende de looptijd rente over het hele geleende bedrag. Daarnaast bouwt u, met periodieke inleg en eventuele aanvullende extra storting(en) op een geblokkeerde beleggingsrekening, vermogen op. Uw inleg wordt geïnvesteerd in beleggingsfondsen.

### Aflossingsvrije hypothek

Bij een aflossingsvrije hypothek betaalt u alleen rente over het geleende bedrag. In vergelijking met andere vormen heeft deze hypothek de laagste maandlasten, omdat u geen vermogen opbouwt of tussentijds aflost.

### Beleggingshypothek

Bij een beleggingshypothek betaalt u gedurende de hele looptijd rente over het geleende bedrag. Daarnaast bouwt u vermogen op in een geblokkeerde beleggingsrekening of –verzekering. U stort hiervoor periodiek of eenmalig een inleg. Op de einddatum moet de hypothek afgelost worden met het opgebouwde tegoed.

### Levenhypothek

Bij een levenhypothek betaalt u gedurende de hele looptijd rente over het hele geleende bedrag. Daarnaast bouwt u vermogen op in een levensverzekering waarvoor u premie betaalt. Op de einddatum moet de hypothek afgelost worden met het opgebouwde vermogen. Ook kunt u in plaats van een gegarandeerd kapitaal met winstdeling kiezen voor beleggen. Uw premie van de levensverzekering wordt dan in beleggingsfondsen geïnvesteerd.

### Spaarhypothek

Bij een spaarhypothek betaalt u gedurende de hele looptijd rente over het hele geleende bedrag. Daarnaast bouwt u een gegarandeerd vermogen op in een spaarverzekering waarvoor u premie betaalt.

### Overbruggingshypothek

Een overbruggingshypothek is een tijdelijke financiële overbrugging voor de periode tussen de aankoop van een nieuwe woning en de verkoop van de oude woning. Zodra de oude woning is verkocht, lost u de overbruggingshypothek in één keer af.

#### Tip

*Kosten voor het afsluiten van uw hypothek zijn fiscaal aftrekbaar:*

- *bemiddelingskosten voor het krijgen van uw hypothek of lening, zoals advies- en afsluitkosten*
- *notariskosten en kadastrale rechten voor de hypotheekakte, inclusief btw*
- *taxatiekosten (alleen om een lening te krijgen)*
- *kosten voor de aanvraag van een Nationale Hypotheek Garantie*



# Stappenplan einde rentevaste periode

De rentevaste periode van uw hypotheek loopt af. Hierna leest u meer over de te nemen stappen:

## Stap 1.

### Wat moet u doen wanneer het einde van uw rentevaste periode nadert?

Drie maanden voor het aflopen van uw rentevaste periode ontvangt u een renteverlengingsvoorstel van uw hypotheekverstrekker.

Uw geldverstrekker is verplicht om u hierover te informeren. U kunt bij de huidige hypotheekverstrekker een keuze maken voor een nieuwe rentevaste periode.

Het renteverlengingsvoorstel mag niet afwijken van rentevoorstellen die nieuwe klanten krijgen. Het einde van uw rentevaste periode is ook een uitgelezen moment om uw hypotheek opnieuw te toetsen aan uw wensen en financiële situatie. Weet u bijvoorbeeld dat u boetevrij iets kunt veranderen aan uw hypotheek?

## Stap 2.

### Bent u tevreden over de huidige hypotheekvorm en/of bank?

Ook als u tevreden bent dan is het belangrijk om het voorstel van uw huidige hypotheekverstrekker te toetsen. Misschien zijn uw wensen en financiële situatie veranderd. Of zijn er aanbieders met betere voorwaarden of een lagere rente.

*Het is dus belangrijk om eerst contact met onze Erkend Hypotheekadviseur te hebben over het voorstel. Zo kunt u een weloverwogen keuze maken.*

## Stap 3.

### Wat is uw huidige hypotheekbedrag en wat is de waarde van uw woning?

Op onder andere de WOZ-beschikking kunt u de huidige waarde van uw woning bekijken. Als uw hypotheekbedrag lager of gelijk is aan de waarde van de woning kan de top-opslag op de hypotheekrente misschien vervallen. Misschien is het ook mogelijk om over te stappen naar een andere hypotheekverstrekker. Als het huidige hypotheekbedrag hoger is dan de waarde van de woning dan is het misschien verstandig om een deel van de hypotheek af te lossen. Onze Erkend Hypotheekadviseur helpt u in iedere situatie graag met het maken van een weloverwogen keuze.

## Stap 4.

### Heeft u verhuis- of verbouwingsplannen?

Gaat u binnenkort verhuizen? Wanneer u uw huidige hypotheek mee wilt nemen, dan is het goed om te weten of dit ook werkelijk mogelijk is. Bij eventuele verbouwingsplannen is het belangrijk om te weten of u het benodigde bedrag onderhands, zonder tussenkomst van de notaris, kunt lenen of dat u een tweede hypotheek hiervoor moet afsluiten. De tweede hypotheek en ook de onderhandse opname vallen onder de nieuwe hypotheekregels. Op deze hypotheek moet verplicht worden afgelost. Onze Erkend Hypotheekadviseur kan uw wensen in beeld brengen en samen met u bepalen hoe u de verbouwing het beste kunt financieren.





## Ons advies

Hypotheekverstrekkers zijn verplicht om u drie maanden voor de afloop van uw rentevaste periode een brief te sturen met daarin het nieuwe rentevoorstel. Dit is een belangrijk moment voor u om een juiste beslissing te nemen. De hypotheekregels zijn complex en u gaat weer een nieuwe financiële verplichting aan, voor (meestal) meerdere jaren. Laat u daarom op tijd informeren door Zicht, risico- en verzekeringsadviseurs. Wij maken graag een afspraak om u te helpen met het maken van uw keuzes.

*De meeste klanten kiezen voor een persoonlijk gesprek*

**Neem contact met ons op voor een gesprek over uw renteverlenging.**

Bel met onze hypotheekspecialisten  
**010 - 27 241 11**

## Vragen en antwoorden

Als specialisten merken wij dat veel relaties dezelfde vragen hebben over het einde van de rentevaste periode. Daarom hebben wij de belangrijkste vragen en antwoorden voor u op een rijtje gezet:

### **Wat gebeurt er als de rente lager is dan de rente die ik nu betaal?**

Wanneer de rente lager is dan dat u eerst had, gaan uw maandlasten omlaag. Alleen wanneer u een (bank) spaarhypotheek heeft, zullen de maandlasten nagenoeg gelijk blijven. De rentelast daalt dan wel, maar de maandelijkse premie/inleg voor de spaarpolis/bankspaarrekening stijgt.

### **Moet ik dezelfde rentevaste periode kiezen?**

Nee, u kunt bij het aflopen van uw rentevaste periode kiezen voor dezelfde rentevaste periode, maar ook voor een kortere of langere rentevaste periode. Dit hangt af van uw persoonlijke situatie en wensen en hoe lang uw hypotheek nog loopt.

### **Ben ik gebonden aan de huidige hypotheekverstrekker?**

Nee, op het moment dat uw rentevaste periode afloopt, heeft u de mogelijkheid om boetevrij over te stappen naar een andere hypotheekverstrekker. Aan deze overstap zijn wel kosten verbonden. Onze Erkend Hypotheekadviseur kan u hierover meer vertellen.

### **Zit ik aan de huidige hypotheekvorm vast?**

De mogelijkheden om uw huidige hypotheekvorm te wijzigen zijn beperkt. Als u niet meer tevreden bent over uw huidige hypotheekvorm laat u dan goed informeren door onze Erkend Hypotheekadviseur.



### **Ik heb al een hypotheek lopen, kom ik nu nog in aanmerking voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)?**

Als u nu al een hypotheek heeft, is het mogelijk om deze lening over te sluiten naar een lening met NHG bij een andere geldverstrekker. Om voor NHG in aanmerking te komen, moet u wel aan enkele voorwaarden voldoen. Onze Erkend Hypotheekadviseur kan u hierover meer vertellen.

### **Een groot gedeelte van mijn hypotheek is aflossingsvrij, wat nu?**

Een aflossingsvrije hypotheek is een lening waarbij u alleen rente betaalt. U lost niets af. Als u nu een aflossingsvrije hypotheek heeft voor meer dan de helft van de waarde van de woning dan kunt u daar door de hypotheekverstrekker niet op aangesproken worden. Weliswaar kunt u nog steeds overstappen naar een andere hypotheekverstrekker. Voorwaarde is wel dat u in hetzelfde huis blijft wonen. Geldverstrekkers kunnen hier van afwijken en als voorwaarde stellen dat de hypotheek maximaal voor de helft van de waarde van de woning aflossingsvrij wordt.

### **Kan ik mijn hypotheek oversluiten?**

Het oversluiten van een hypotheek is een stuk lastiger geworden. Er zijn nog steeds mogelijkheden, maar beperkt. Bij onze Erkend Hypotheekadviseur kunt u na laten gaan wat in uw geval de oversluitmogelijkheden zijn.

### **Wat is beter: een korte of lange rentevaste periode?**

Dit hangt af van uw persoonlijke situatie en wensen. Een lange rentevaste periode geeft zekerheid. Een korte rentevaste periode zorgt in het algemeen voor lagere maandlasten, maar geeft minder zekerheid.



#### **Heeft u een andere vraag?**

We helpen u graag. Bel met onze hypotheekspecialisten

**010 - 27 241 11**

Of kijk op onze website [www.zichtadviseurs.nl/hypotheken](http://www.zichtadviseurs.nl/hypotheken)



risico- en  
verzekeringsadviseurs



# Over Zicht

Wij helpen u bij het maken van bewuste keuzes over financiële risico's. Bijvoorbeeld door samen goed vooruit te kijken. En door uw wensen en situatie in kaart te brengen. Maar ook door na te denken over verschillende oplossingen.

Dit doen we met persoonlijk advies en financiële producten die aansluiten bij de fase van uw (zakelijk) leven. Daardoor kunt u zich richten op de dingen waar het in uw leven écht om draait. **Dat is gelukkig geregeld!**

Zicht heeft meer dan 100 jaar ervaring met onafhankelijke advisering van bedrijven en particulieren. Vandaag de dag zijn we één van de toonaangevende adviesbedrijven van Nederland en onderdeel van NN Group. Vanuit 20 vestigingen adviseren onze 500 deskundige medewerkers u graag.