

# Uw hypotheek is uw en onze blijvende aandacht waard

Heeft u een hypothecaire lening of gaat u er binnenkort een afsluiten? Dan is het goed om met uw Erkend Hypothecair Planner te bekijken hoe deze het beste bij uw huidige en toekomstige financiële situatie aansluit.





### **Blijvende aandacht voor uw hypotheek**

Dertig jaar geleden, wanneer u op vakantie ging, kwam u terug met een filmrolletje dat u bij de fotograaf inleverde. Een week later haalde u de afgedrukte foto's op en de plaatjes werden vervolgens met het gezin bekeken. Zo werd de vakantie voor even opnieuw met elkaar beleefd. Dertig jaar geleden. Toen was er nog geen internet en geen mobiele telefoon. Dertig jaar geleden zag de wereld waarin we leefden er heel anders uit dan nu.

De vraag is of de wereld in de komende dertig jaar net zoveel zal veranderen als in de afgelopen dertig jaar. Wij denken dat de kans daarop groot is.

Wanneer u een woning koopt, sluit u daarvoor in de meeste gevallen een hypotheek af. Vaak is dit een overeenkomst voor dertig jaar. Omdat er in die dertig jaar waarschijnlijk veel veranderingen plaatsvinden, is het belangrijk om regelmatig te kijken of het advies wat we u destijds hebben gegeven nog wel optimaal aansluit bij uw situatie op dat moment.

In deze brochure schetsen wij een beeld van de veranderingen die kunnen optreden en gevolgen kunnen hebben voor uw financiële situatie. Ook informeren wij u op welke wijze wij als Erkend Hypothecair Planner kunnen helpen om uw hypotheek en eventuele verzekeringen die aandacht te geven die nodig is.



## Aandachtspunten

In deze brochure vindt u 11 situaties die wij in de praktijk veel tegenkomen en waarin het voor onze relaties gunstig zou zijn tussentijds advies te krijgen.

Wij vatten deze situaties kort samen. Vanzelfsprekend willen wij graag een uitgebreidere toelichting geven wanneer u denkt dat één of meer situaties op u van toepassing zou kunnen zijn.

### ■ 1 Kan de risico-opslag omlaag?

Geldverstrekkers rekenen bij een hypotheek vaak met een basisrente en daarnaast een risico-opslag. De hoogte van deze risico-opslag hangt af van de waarde van de woning ten opzichte van het openstaande leenbedrag. Hoe dichter het leenbedrag ligt bij de waarde van de woning, hoe hoger de risico-opslag. Door waardestijging van de woning en/of door aflossingen die u doet op de hypotheek kan dit verschil groter worden. Dit kan tot gevolg hebben dat u recht heeft op een lagere risico-opslag. Vaak moet deze aanpassing uitdrukkelijk bij de geldverstrekker worden aangevraagd en gebeurt dat niet automatisch.

### ■ 2 Kan de premie voor de ORV omlaag?

De meeste mensen sluiten bij het aangaan van een hypotheek ook een overlijdensrisicoverzekering af. Daarmee kan zekerheid worden verkregen dat ook bij het vroegtijdig overlijden van een van de kostwinners de nabestaanden over voldoende financiële middelen beschikken om de hypotheeklasten te betalen. Er is op de Nederlandse verzekeringsmarkt een hevige concurrentie op het gebied van premies voor overlijdensrisicoverzekeringen. Het is daarom zinvol te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om de verzekering tegen een lagere premie voort te zetten.





■ 3 *Is het verzekerde bedrag van uw ORV nog correct?*

Bij het bepalen van de hoogte van het verzekerde bedrag van de overlijdensrisicoverzekering kijken veel mensen vaak alleen naar de hoogte van de hypotheekschuld.

Als door tussentijdse aflossing deze schuld lager is geworden, dan zou ook het verzekerde bedrag van de overlijdensrisicoverzekering aangepast kunnen worden. Het is echter de vraag of dit altijd de juiste volgorde is. De wens is immers dat de nabestaanden na een voortijdig overlijden in de woning kunnen blijven wonen.

Naast de kosten van de hypotheek zijn er ook andere kosten waarmee de nabestaanden te maken kunnen krijgen. Voor het bepalen van het juiste te verzekeren bedrag moet dus verder worden gekeken dan alleen naar de actuele hypotheekschuld.

Alleen door periodiek te kijken naar de totale inkomsten en uitgaven waarmee de nabestaanden te maken kunnen krijgen, kan worden geborgd dat de overlijdensrisicoverzekering de gewenste zekerheid biedt.



■ 4 *Is de begunstigde van de ORV nog correct?*

Bij het afsluiten van een overlijdensrisicoverzekering legt u vast aan wie het verzekerde bedrag moet worden uitgekeerd nadat een overlijden heeft plaatsgevonden. In de praktijk komt het regelmatig voor dat, in de jaren nadat deze verzekering is afgesloten, de wens ontstaat om het verzekerde bedrag aan een andere persoon dan de oorspronkelijk opgegeven persoon te laten uitkeren. Denk bijvoorbeeld aan de situatie van echtscheiding. Het is daarom belangrijk om regelmatig te controleren of degenen die in de verzekeringen zijn opgenomen als uw begunstigten nog overeenkomen met uw actuele wensen op dit punt.

■ 5 *Bent u gestopt met roken?*

Wanneer u gestopt bent met roken is het misschien mogelijk om in aanmerking te komen voor een verlaging van de premie voor uw overlijdensrisicoverzekering. Verzekeraars vragen namelijk een belangrijk hogere premie voor rokers dan voor niet-rokers.

■ 6 *Welke nieuwe rentevaste periode past bij u?*

Gedurende de looptijd van de hypotheek komen er meestal een aantal momenten waarop de rente voor de komende periode opnieuw wordt vastgelegd. U kunt hierbij dan zelf bepalen of u deze rente voor 1, 5, 10, 15 jaar of nog langer wilt vastleggen. Kiest u een lange rentevaste periode, dan biedt dit u veel zekerheid. De keerzijde is echter dat wanneer u de hypotheek tussentijds wilt aflossen, bijvoorbeeld omdat u de woning verkoopt, u naarmate de rente voor een langere periode is vastgelegd, een hogere "boeterente" moet betalen. Daarom is het maken van een goede afweging bij het kiezen van een nieuwe rentevaste periode belangrijk.





■ 7 *Wanneer is voor u het oversluiten van uw hypotheek voordelig?*

Indien de rente die u op dit moment over uw hypotheek betaalt hoger is dan de rente die geldverstrekkers op dit moment voor een nieuwe lening vragen, dan kan het interessant zijn om na te gaan of het oversluiten van uw bestaande hypotheek naar een nieuwe hypotheek voor u voordelig is.

Bij voortijdige beëindiging van uw huidige hypotheek krijgt u waarschijnlijk te maken met extra kosten die de geldverstrekker in rekening brengt omdat de lening eerder eindigt dan was afgesproken. Ondanks deze kosten kan het oversluiten van uw hypotheek u toch een aanzienlijke besparing opleveren. Daarnaast biedt oversluiten de mogelijkheid om, voor langere tijd, tot wel 30 jaar, de huidige lage rente vast te leggen. Dit geeft u zekerheid van lage hypotheeklasten over een langere termijn, mits u deze hypotheek gedurende deze termijn voortzet.



■ 8 *Hoe lost u de aflossingsvrije hypotheek af?*

Heel veel Nederlanders hebben in het verleden een hypotheek afgesloten waarbij de lening of een deel van de lening niet gedurende de looptijd maar pas op het einde van de lening afgelost hoeft te worden. Deze hypotheek worden "aflossingsvrije" hypotheek genoemd. Heeft u zo'n hypotheekvorm dan is het belangrijk dat u weet of u inderdaad op het einde van de looptijd over voldoende financiële middelen bezit om de lening af te lossen. Spaart of belegt u om deze lening in de toekomst af te lossen, dan is het verstandig periodiek te controleren of u "op koers ligt". Ontwikkelt het vermogen zich zodanig dat u op het eind van de looptijd van de hypotheek deze lening inderdaad kunt aflossen met het gereserveerde geld?

Is dit niet het geval dan is het belangrijk dat u nadenkt over de verschillende maatregelen die u nu kunt nemen om ervoor te zorgen dat u later, op het moment dat de hypotheekschuld moet worden afgelost, niet in de problemen komt.





■ 9 *Wat betekenen de fiscale wijzigingen voor u?*

De rente die u over uw hypotheek betaalt, mag u op uw belastbaar inkomen in mindering brengen. Hierdoor houdt u een hoger netto besteedbaar inkomen over. In 2001 heeft de politiek besloten, dat deze aftrekbaarheid slechts maximaal 30 jaar mag duren. Ook is inmiddels besloten dat het maximum tarief waartegen u hypotheekrente van uw belastbaar inkomen mag aftrekken wordt verlaagd. Deze maatregelen hebben op korte en op lange termijn gevolgen voor uw besteedbaar inkomen. Het is verstandig om tijdig te onderzoeken wat voor u de gevolgen zijn. Speciale aandacht voor de periode na uw pensionering is nodig, want uw inkomen kan dan lager zijn dan tijdens uw arbeidzame leven. Wanneer u in deze periode dan ook nog eens de hypotheekrente niet langer op uw belastbaar inkomen in mindering mag brengen, kan deze combinatie van factoren een grote impact hebben op uw besteedbaar inkomen.

■ 10 *Wat zijn de mogelijkheden om uw woning duurzamer te maken?*

Wanneer u uw woning gaat verbouwen is dat het ideale moment om te kijken naar welke maatregelen u kunt nemen om uw woning duurzamer te maken. De extra investeringen die u op dat moment doet, zullen dan het snelst worden terugverdiend.

Ook wanneer u geen verbouwingsplannen heeft, kan het lonen om te onderzoeken welke maatregelen u kunt nemen om bijvoorbeeld het energieverbruik te verminderen. Relatief eenvoudige maatregelen kunnen niet alleen uw maandelijkse energiekosten verlagen, maar ook de waarde van uw woning verhogen.

Voor de financiering van juist dit soort maatschappelijk gewenste investeringen zijn er verschillende aantrekkelijke financieringsmogelijkheden.






■ 11 *Zijn de specificaties van uw arbeidsongeschiktheidsverzekering nog correct?*

Naast een overlijdensrisicoverzekering sluiten veel mensen met een hypotheekschuld ook een arbeidsongeschiktheidsverzekering af. Daalt het inkomen door arbeidsongeschiktheid als gevolg van ziekte of ongeval dan volgt er een maandelijkse uitkering waarmee de hypotheeklasten toch kunnen worden betaald.

Ook bij deze verzekering is het belangrijk om regelmatig te onderzoeken of de verzekering nog steeds nodig is, of het verzekerde bedrag nog correct is en of er wellicht sinds het afsluiten van de verzekeringen nog andere en voor u betere verzekeringen op de markt zijn gekomen.



- 
- Kan de risico-opslag van mijn hypotheek omlaag?*
  - Kan de premie voor de overlijdensrisicoverzekering die verbonden is aan mijn hypotheek omlaag?*
  - Is het verzekerde bedrag van mijn overlijdensrisicoverzekering nog correct?*
  - Is de begunstigde van mijn overlijdensrisicoverzekering nog correct?*
  - Is mijn rookgedrag veranderd?*
  - Moet voor mijn hypotheek binnenkort een nieuwe rentevastperiode worden gekozen?*
  - Is oversluiten van mijn hypotheek voor mij zinvol?*
  - Is zeker dat ik de hypotheekschuld op het eind van de looptijd kan aflossen?*
  - Hoe werken de fiscale wijzigingen op het gebied van hypotheeklen voor mij uit?*
  - Wat zijn de mogelijkheden om mijn woning duurzamer te maken?*
  - Kloppen alle gegevens van mijn arbeidsongeschiktheidsverzekering die verbonden is met de hypotheek nog?*



### **Laten we regelmatig om tafel gaan**

Zijn dit alle voorbeelden waarom het zinvol is om regelmatig uw hypotheek te controleren? Nee hoor, maar wel de meest voorkomende situaties waarin wij samen met onze klanten besluiten dat bepaalde aanpassingen wenselijk zijn.

Daarnaast zijn er nog vele andere gebeurtenissen die aanleiding kunnen zijn om aanpassingen aan te brengen. Soms zijn dat gebeurtenissen die maar heel zelden voorkomen. Is dat juist bij u het geval, dan is het net zo belangrijk om hier tijdig aandacht aan te schenken.

Als Erkend Hypothecair Planner is het ons specialisme om samen met u verder te kijken dan alleen naar directe gevolgen van een aanpassing aan uw hypothecaire lening. Veranderingen kunnen in de komende jaren effect hebben, maar het is belangrijk ook aandacht te hebben voor veranderingen in de verder gelegen toekomst, bijvoorbeeld wanneer u van uw pensioen gaat genieten.

Daarom onze uitnodiging aan u: laten we regelmatig een goed gesprek hebben over uw bestaande hypotheek!



### **Uw Erkend hypothecair Planner helpt u graag**

De Erkend Hypothecair Planner is een gespecialiseerd financieel deskundige die met succes de hoogste opleiding op het gebied van Hypothecair Krediet heeft gevolgd en met succes de examens hierin heeft afgelegd.

De Erkend Hypothecair Planners onderscheiden zich in hun adviezen doordat zij rekening houden met uw wensen op een breed terrein en over een langere termijn.

Op hun adviezen is de Gedragscode Erkend Hypothecair Planner van toepassing. Een Gedragscode die u extra zekerheid geeft dat in het advies uw belangen centraal staan.

In Nederland zijn er circa 1.200 adviseurs die zich gekwalificeerd hebben als Erkend Hypothecair Planner. Bij hen bent u in vertrouwde handen. Ook wanneer het gaat om vragen over de aflossingsvrije hypotheek.

Meer informatie over de Erkend Hypothecair Planner vindt u op <https://www.hypothecairplanner.nl>

**Dit is een uitgave van de  
Nederlandse Vereniging van  
Hypothecair Planners  
[www.hypothecairplanner.nl](http://www.hypothecairplanner.nl)  
[info@hypothecairplanner.nl](mailto:info@hypothecairplanner.nl)**

