

DE ERKEND HYPOTHECAIR PLANNER INFORMEERT JE GRAAG

Je **hypotheek** is jouw en onze
blijvende **aandacht** waard



Heb je een hypothecaire lening of ga je er binnenkort een afsluiten? Dan is het goed om met jouw Erkend Hypothecair Planner te bekijken hoe deze het beste bij je huidige en toekomstige financiële situatie aansluit.

BLIJVENDE AANDACHT VOOR JE HYPOTHEEK

Wie dertig jaar geleden op vakantie ging, kwam terug met een filmrolletje dat naar de fotograaf moest om een week later de afgedrukte foto's met het gezin te kunnen bekijken. Zo werd de vakantie voor even opnieuw met elkaar beleefd. Dertig jaar geleden. Toen was er nog nauwelijks internet of mobiele telefoon. De wereld zag er toen 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 je een woning koopt, sluit je 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 dat we je destijds hebben gegeven nog wel optimaal aansluit bij jouw huidige situatie.

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

AANDACHTSPUNTEN

■ 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 de hypotheekschuld. Hoe dichterbij de waarde van de woning, hoe hoger de risico-opslag. Door waardevermindering van de woning en/of door aflossingen die je doet op de hypotheek kan dit verschil groter worden. Dit kan tot gevolg hebben dat je recht hebt 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 overlijdensrisicoverzekering 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 één 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 mijn ORV nog voldoende?

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 overlijdensrisicoverzekering nog correct?

Bij het afsluiten van een overlijdensrisicoverzekering leg je 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 jouw begunstigden nog overeenkomen met jouw actuele wensen op dit punt.

■ 5 Gestopt met roken?

Wanneer je gestopt bent met roken is het misschien mogelijk om in aanmerking te komen voor een verlaging van de premie voor je overlijdensrisicoverzekering. Verzekeraars vragen namelijk een belangrijk hogere premie voor rokers dan voor niet-rokers. Verzekeraars kunnen wachttijd hanteren tussen het moment dat je gestopt bent met roken en het moment

waarop je voor de lagere premie in aanmerking komt. Soms is dat twee jaar. Maar er zijn ook verzekeraars die een kortere periode hanteren.

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

Gedurende de looptijd van de hypotheek komen er meestal een aantal momenten waarop de rente voor de komende periode opnieuw wordt vastgelegd. Je kunt hierbij dan zelf bepalen of je deze rente voor 1, 5, 10, 15 jaar of nog langer wilt vastleggen. Kies je een lange rentevaste periode, dan biedt dit veel zekerheid. De keerzijde is echter dat wanneer je de hypotheek tussentijds wilt aflossen, bijvoorbeeld omdat je de woning verkoopt, je 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 het oversluiten van mijn hypotheek voordelig?**

Wanneer de rente die je op dit moment over je 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 je bestaande hypotheek naar een nieuwe hypotheek voor jou voordelig is.

Bij voortijdige beëindiging van je huidige hypotheek krijg je 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 je hypotheek 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 je zekerheid van lage hypotheeklasten over een langere termijn, mits je deze hypotheek gedurende deze termijn voortzet.

■ **8 Hoe los ik 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. Heb je zo'n hypotheekvorm dan is het belangrijk dat je weet of je inderdaad op het einde van de looptijd over voldoende financiële middelen beschikt om de lening af te lossen. Spaar of beleg je om deze lening in de toekomst af te lossen, dan is het verstandig periodiek te controleren of je "op koers ligt". Ontwikkelt het vermogen zich zodanig dat je 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 je nadenkt over de verschillende maatregelen die je nu kunt nemen om ervoor te zorgen dat je later, op het moment dat de hypotheekschuld moet worden afgelost, niet in de problemen komt.

■ 9 Wat betekenen de fiscale wijzigingen voor mij?

De rente die je over jouw hypotheek betaalt, mag je op je belastbaar inkomen in mindering brengen. Hierdoor houd je 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 je hypotheekrente van je belastbaar inkomen mag aftrekken wordt verlaagd. Deze maatregelen hebben op korte en op lange termijn gevolgen voor je besteedbaar inkomen. Het is verstandig om tijdig te

onderzoeken wat voor jou de gevolgen zijn. Speciale aandacht voor de periode na je pensionering is nodig, want je inkomen kan dan lager zijn dan tijdens je arbeidzame leven. Wanneer je in deze periode dan ook nog eens de hypotheekrente niet langer op je belastbaar inkomen in mindering mag brengen, kan deze combinatie van factoren een grote impact hebben op je besteedbaar inkomen.

■ 10 Kan ik mijn woning ook duurzamer maken?

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

Ook wanneer je geen verbouwingsplannen hebt, kan het lonen om te onderzoeken welke maatregelen je kunt nemen om bijvoorbeeld het energieverbruik te verminderen. Relatief eenvoudige maatregelen kunnen niet alleen jouw maandelijkse energiekosten verlagen, maar ook de waarde van je woning verhogen. Daarnaast leiden deze maatregelen tot een groter woongenot.

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

■ 11 Zijn de uitgangspunten van mijn 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 jou betere verzekeringen op de markt zijn gekomen.



DE AANDACHTSPUNTEN NOG EEN KEER OP EEN RIJTJE

- 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 hypotheeken 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 je 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 jou 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 jou verder te kijken dan alleen naar directe gevolgen van een aanpassing aan je 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 je van je pensioen gaat genieten.

Daarom onze uitnodiging: laten we regelmatig een goed gesprek hebben over je bestaande hypotheek!

JOUW HYPOTHECAIR PLANNER HELPT JE 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 jouw wensen op een breed terrein en over een langere termijn.

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

In Nederland zijn er circa 1.150 adviseurs die zich gekwalificeerd hebben als Erkend Hypothecair Planner. Bij hen ben je in vertrouwde handen. Ook wanneer het gaat om vragen over de aflossingsvrije hypotheek.

Deze brochure is een uitgave van de

Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners, NVHP.

Secretariaat **NVHP** E: info@hypothecairplanner.nl

De Wel 14-16 W: www.hypothecairplanner.nl

3871 MV

Hoevelaken