

Hoofdlijnen hypotheeken



Mr. Chris de Bruin

Versie 3.0
Februari 2023

Inhoud

1	Vooraf	2
2	Waarom dit e-book?	3
3	Inkomen en de LTI – norm	4
4	De LTV – norm	9
5	Bezittingen en schulden	10
6	De Fiscus.....	12
7	Het aanvraagproces op hoofdlijnen.....	14
8	Hypotheekvormen	16
9	NHG (Nationale Hypotheek Garantie).....	17
10	Rente	18
11	Bureau Krediet Registratie (BKR)	19
12	Rampenscenario's.....	20
13	Duurzaamheid	22

1 Vooraf

Actualiteit van getallen en regelgeving

Alle cijfers en bedragen in dit e-book zijn gebaseerd op het jaar 2023. In latere jaren kunnen daar wijzigingen in optreden. De uitkomsten in rekenvoorbeelden worden dan uiteraard anders, maar vrijwel altijd zal de systematiek van de voorbeelden dezelfde blijven.

De regels op het terrein van acceptatie en fiscaliteit zijn de regels zoals die in 2023 gelden. In latere jaren kunnen ook daar wijzigingen in ontstaan.

Disclaimer

Dit e-book heeft de bedoeling je de hoofdlijnen uit te leggen van alles rond het hypotheek-acceptatieproces. In individuele gevallen kunnen onderwerpen van belang zijn, die in deze informatie niet aan de orde (kunnen) komen. Daarom kun je aan deze informatie geen rechten ontleen met betrekking tot jouw specifieke wensen of situatie.

Datums en data

Er zijn data en data. “Data” is (naast “datums”) het officiële meervoud van “datum”. Maar daarnaast is het tegenwoordig ook de aanduiding voor “gegevensverzameling” en die heeft niks met een datum te maken. Om verwarring te voorkomen gebruik ik:

Datums	- als meervoud van datum
Data	- als aanduiding voor een gegevensverzameling

Wil je veel meer weten over hypotheke? Of zelf berekeningen kunnen maken? Dan verwijs ik je naar de uitgebreide versie van dit e-book: “Hypotheke van A t/m Z”.

Daarin vind je niet alleen de stof veel uitgebreider beschreven, je vindt er ook méér informatie en tal van uitgewerkte voorbeelden bij de stof.

Versie 3.0 – februari 2023

2 Waarom dit e-book?

Mijn kantoor bestaat al vanaf 1991 en houdt zich sindsdien bezig met hypotheek en financiële planning. Onderwerpen, waar een brede doelgroep belangstelling voor heeft.

Veel consumenten willen globale kennis verzamelen van het onderwerp “hypotheek” voordat ze het gesprek met een financieel adviseur ingaan. En misschien gaan ze dat wel helemaal niet in, maar willen ze toch die informatie verzamelen.



Dit e-book heeft als doel niet meer dan die globale kennis te bieden. Ik probeer de lastige materie in eenvoudige woorden uit te leggen. Maar dit e-book is zeker niet compleet. Het is voldoende om te weten wat er speelt, welke onderwerpen er aan de orde gaan komen in jouw hypotheekproces.

Heb je na lezing van dit e-book vragen of behoefte aan een persoonlijk gesprek over jouw specifieke situatie? Bel me gerust. Het eerste gesprek is kosteloos.

Veel leesplezier!

Aangeboden door:

Bureau Mr. de Bruin
Holleweg 19
3958 EA Amerongen

Tel. : 0343 – 453 753

Mobiel nummer Chris de Bruin rechtstreeks: 06-15 07 87 47

E-mail : chris@bureaudebruin.nl

web : www.bureaudebruin.nl

3 Inkomen en de LTI – norm

3.1 LTI en LTV

Er zijn twee kernbegrippen die bij iedere hypotheekaanvraag een rol spelen. Dat zijn de LTI-norm en de LTV-norm. LTI staat voor Loan to income. Dat betekent vrij vertaald dat de lening niet meer mag bedragen dan passend is bij het inkomen. Over hoe dat berekend wordt, gaat dit hoofdstuk.



Daarnaast is er de LTV. Dat staat voor Loan to Value, ofwel: de lening mag niet meer bedragen dan een bepaald percentage van de woning. De LTV komt later in dit e-book aan bod.

3.2 Toetsinkomen

Voor een hypotheekaanvraag wordt rekening gehouden met het toetsinkomen. Er zijn inkomensbestanddelen die niet of beperkt meetellen bij de bepaling van het toetsinkomen. In het algemeen kun je zeggen dat wanneer een inkomensbestanddeel gedurende een langere tijd vaststaat, dit meetelt bij de bepaling van het toetsinkomen. Kan het ieder moment ophouden te bestaan, dan telt het niet mee.

3.3 Inkomen en toetsinkomen

Het inkomen van een of beide aanvragers, is iets anders dan het toetsinkomen. Onder inkomen wordt verstaan: het daadwerkelijke inkomen.

Het toetsinkomen is het daarvan afgeleide bedrag dat gebruikt wordt in de berekeningen. Het is dus dat deel van het daadwerkelijke inkomen dat mee mag tellen bij de aanvraag.

Bij de bepaling van de woonquote (zie hierna), is het maximaal toegestane percentage van het totale (echte) inkomen, afhankelijk van de rente en het toetsinkomen. Dat komt hierna aan de orde.

3.4 Twee partners en beide werknemer

Zijn jullie allebei in loondienst en willen jullie de hypotheek op beide inkomens baseren? Dan wordt van het laagste inkomen van jullie twee, een percentage in aanmerking genomen en dat mag je optellen bij het hoogste inkomen. Zo bepaal je het totale toetsinkomen.

Dat percentage van het laagste inkomen is met ingang van 2023 100%. In 2022 was het nog 90%. Dat betekent dus dat beide inkomens voor 100% in aanmerking worden genomen. Het toetsinkomen is dus de som van beide volledige inkomens.

3.5 Vaststelling inkomen

Bij werknemers kan het inkomen op twee manieren worden vastgesteld. De eerste is de klassieke manier, waarbij uitgegaan wordt van een werkgeversverklaring en een loonstrook. De tweede manier is die van de Inkomensbepaling Loondienst. Bij deze manier wordt gewerkt met de

basisgegevens van iedere werknemer, zoals die bij het UWV bekend zijn. Je vraagt die gegevens op in het zogenaamde “verzekeringsbericht” en geeft dat door aan je hypotheekadviseur, die de rest verzorgt. De Inkomensbepaling Loondienst is een methode die vanaf ongeveer 2018 mogelijk is geworden. Sinds die tijd zijn steeds meer geldverstrekkers ermee gaan werken.

Het grote voordeel van het werken met de Inkomensverklaring, is dat de foutgevoeligheid stukken kleiner is dan bij de klassieke werkgeversverklaring. Dat kan tijd schelen in het acceptatieproces, want stukken waar fouten in zitten, worden door de geldverstrekkers niet geaccepteerd en moeten dus opnieuw aangeleverd worden.

3.6 *Werknemer en zelfstandig ondernemer*

Zie ook: “Hypotheken van A t/m Z, editie: Ondernemers”.

Je vindt alle e-books in de webshop, zie de vermelding achterin dit e-book.

Hoe is de situatie met betrekking tot de inkomensbepaling, wanneer een van de partners in loondienst werkt, en de andere partner ondernemer (zelfstandig ondernemer of directeur van een eigen BV) is? Of als beide zelfstandig ondernemer zijn?

Voor de partner in loondienst geldt alles dat je in dit e-book aantreft. De inkomensbepaling voor de ondernemer, gaat wezenlijk anders. Het inkomen van een ondernemer is immers geen vast gegeven, maar is in hoge mate afhankelijk van de bedrijfsvoering van die ondernemer zelf.

Het inkomen van de ondernemer wordt vastgesteld middels de zogenaamde “Inkomensverklaring Zelfstandigen”. Deze wordt opgesteld door gespecialiseerde bureau’s, die het inkomen vaststellen op basis van de jaarstukken van de afgelopen drie kalenderjaren. De uitkomst wordt door veel geldverstrekkers geaccepteerd. Een enkele geldverstrekker doet dat niet en stelt dat ondernemersinkomen zelf vast.

3.7 *De woonquote*

Je mag niet een te groot deel van je (gezamenlijk) inkomen “verwonen”, ook al vind je zelf dat je met een klein deel overig inkomen best kunt leven (je wilt nu eenmaal graag dat huis hebben). In de praktijk gebeurt de vaststelling van hetgeen je maximaal mag verwonen aan de hand van tabellen, die jaarlijks worden herzien. Het Nibud maakt die tabellen en maakt ze op haar website voor iedereen toegankelijk. In die tabellen wordt gekeken naar het (gezamenlijk) toetsinkomen en de te betalen rente en die combinatie leidt tot een percentage van het totale inkomen dat verwoond mag worden. Dat percentage wordt ook wel de woonquote genoemd. Stel dat het toetsinkomen van een aanvrager € 50.000,-- per jaar is en de gevonden woonquote = 20 %, dan mag die persoon (of: dat stel) dus niet meer dan € 10.000,-- per jaar, ofwel € 833,- per maand aan berekende (zie hierna) toetslasten hebben.

3.8 *De rente*

Als gezegd speelt de te betalen rente een belangrijke rol bij het bepalen van de woonquote. Als je begint met je te oriënteren op je hypotheekmogelijkheden, staat de rente natuurlijk nog niet vast. Het beste kun je dan uitgaan van een rente waarvan jij denkt dat je daar zeker niet boven uit komt.

3.9 Bepalen rente

Op allerlei websites kun je de actuele hypotheekrentes vinden. Houd daarbij wel rekening met de vraag of je NHG (Nationale Hypotheek Garantie) wilt aanvragen of niet (Voor een toelichting op de NHG; zie verderop in dit e-book).

Kies je voor geen-NHG, dan moet je de rente kiezen die hoort bij de verhouding tussen je hypotheek en de waarde van het huis. Wil je dus de volledige koopsom financieren, dan zoek je de rente die hoort bij de financiering tot 100%. Die is hoger dan wanneer je bijvoorbeeld maar 70% van de waarde van de woning hoeft te financieren. Elke geldverstrekker hanteert haar eigen indeling in de zogenaamde risicoklassen, dus de verhouding tussen de waarde van het huis en de lening.

Let op: er bestaan vergelijkingwebsites waar de actuele rentes van de geldverstrekkers op te vinden zijn. Die websites hanteren hun “eigen” risicoklassenindeling en die komt niet altijd overeen met de risicoklassen van elke afzonderlijke geldverstrekker. Het gevolg kan dan dus zijn dat je bij een bepaalde geldverstrekker rente X ziet staan, terwijl in werkelijkheid rente Y van toepassing is. Check dus altijd ook even bij de geldverstrekker zelf welke rente hij voor welke risicoklasse hanteert.

3.10 Toetsrente

Zou je kiezen voor een rentevaste periode van minder dan 10 jaar, dan moet je altijd de zogenaamde toetsrente hanteren. Dat is een fictief rentepercentage dat de overheid ieder kwartaal vaststelt (eerste kwartaal 2023: 5%). Geldverstrekkers moeten daar ook mee rekenen. Dat gebeurt om te voorkomen dat wanneer de rentevaste periode (van minder dan 10 jaar) voorbij is en je moet dan verlengen tegen een veel hogere rente dan nu, jij in betalingsproblemen komt.

In de afgelopen jaren is de rentestand dermate laag geweest, dat veel mensen kiezen voor een lange rentevaste periode (tien jaar of langer) en dan kun je dus rekenen met de echte rente en niet met de toetsrente. Als je een zo maximaal mogelijke hypotheek wilt, is dat natuurlijk prettig, want hoe lager de rente, hoe hoger de maximale hypotheek (bij hetzelfde inkomen).

3.11 Gewogen rente

Als jouw hypotheek uit meerdere leningsdelen gaat bestaan, zal het vaak voorkomen dat de rente per leningsdeel anders is. In dat geval moet je bij het bepalen van de toetsrente, de gewogen rente berekenen, die je vervolgens toepast bij de berekening van de maximaal toegestane toetslast. “Gewogen rente”, is niet simpelweg het gemiddelde nemen van alle gebruikte rentes.

3.12 Vaststellen toetslast

Annuïtair toetsen betekent dat je per leningdeel van je hypotheek berekent wat de daaraan verbonden lasten zijn. Dus: wat kost dat leningdeel aan aflossing en rente per maand, uitgaande van de hierna volgende rekenregels? Dat berekende maandbedrag noemen we de toetslast. Bij de

berekening ga je altijd uit van:

1. Een maximale duur van dat leningdeel van 30 jaar. Sluit je dat leningdeel af voor een kortere duur, dan neem je die kortere duur ook op in je berekening.
2. Een annuïtair berekende maandlast. Dat betekent dat je de maandlast berekent op basis van een tijdens de rentevast periode steeds gelijkblijvend bedrag aan aflossing plus rente (de interne samenstelling van die twee componenten wijzigt wel iedere maand, de optelsom niet).
3. De gewogen rente van alle leningdelen, ongeacht de rente van dat betreffende leningdeel.

De optelsom van de berekende toetslasten van alle leningdelen samen, mag niet meer zijn dan het maximumbedrag dat uit de woonquote-berekening komt (zie hiervóór). De geldverstrekker kijkt dus of op basis van die annuïtaire toetsing, de hypotheek haalbaar is. Die annuïtaire toetsing vindt altijd plaats, óók als je een leningdeel niet-annuïtair afsluit.

Let op: Als je al wat verder gevorderd bent in de materie, weet je wellicht dat wanneer je al vóór 2013 een hypotheek had, en je wilt die nu oversluiten of verhogen, op dat oude stuk het overgangsrecht van toepassing is. Dat houdt ondermeer in dat dat oude stuk – binnen voorwaarden – aflossingsvrij mag zijn (voor hypotheekleningen die met ingang van 2013 zijn afgesloten geldt dat dat niet mag). Echter ook in deze situatie geldt dat de toetslast van dat aflossingsvrije stuk, op basis van een annuïteitsberekening wordt vastgesteld.

Je moet dus een berekening van de annuïtaire maandlast maken. Als je handig bent met Excel, is dat een fluitje van een cent. Je zoekt de formule op (dat is de formule: "BET"), vult de variabelen in en de maandtermijn rolt eruit. Let er op dat je bij de rente steeds uitgaat van de gewogen rente, als er renteversillen tussen de leningdelen zitten.

3.13 Toetslast en woonlast



Maak onderscheid tussen de berekende **toetslast** per maand en de berekende **woonlast** per maand. Het verschil zit hem in de leningsonderdelen waarop tijdens de looptijd niet (of lineair) wordt afgelost. Dat komt hierna aan de orde.

Dat de werkelijke woonlasten voor die niet-annuïtaire (vaak: aflossingsvrije) delen een stuk lager zijn dan de berekende toetslast, heeft op die berekening van de toetslast geen invloed, zagen we net. Maar wel op je portemonnee uiteraard. Je betaalt immers de werkelijke lasten, niet de annuïtaire lasten. Alleen als een leningdeel ook daadwerkelijk annuïtair wordt afgesloten (heel vaak is dat zo), zijn de toetslast en de werkelijke last aan elkaar gelijk.

3.14 Naderend pensioen

Zie ook: “Hypotheken van A t/m Z, editie senioren”.

Je vindt alle e-books in de webshop, zie de vermelding achterin dit e-book.



Als een (of beide) aanvragers binnen tien jaar de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt, wordt het pensioeninkomen (van die betreffende aanvrager) bij de aanvraag betrokken. In de praktijk is dat dus (bij de huidige AOW-leeftijd), vanaf 57 jaar. De hypotheek moet dan niet alleen gedragen kunnen worden op het actuele inkomen, maar ook op het pensioeninkomen. De woonquotes die gelden vanaf de AOW-leeftijd zijn andere dan die van de periode daarvoor. Dat heeft te maken met de lagere loonheffingsdruk na het bereiken van de AOW-leeftijd.

Los van de reguliere toetsing bij naderend pensioen, zijn er diverse andere mogelijkheden voor senioren om tóch een hypotheek te kunnen krijgen, ook al voldoen ze niet aan de reguliere LTI-normen.

4 De LTV – norm

4.1 Waarde woning en jouw hypotheek

Naast de LTI-norm, speelt de LTV-norm. Die houdt in dat de hoogte van de lening niet meer mag bedragen dan een vastgesteld percentage van de waarde van de woning. Na een aantal jaren van een steeds dalend percentage, is dat getal momenteel 100 %. Een reguliere hypotheek mag dus nooit meer bedragen dan 100 % van de waarde van de woning. Ook niet als dat op basis van het inkomen wél zou kunnen.

4.2 De laagste uitkomst telt

Als de uitkomst van de LTI-norm lager is dan die van de LTV-norm, dan geldt de LTI-norm. Is het andersom dan geldt de LTV-norm. Steeds geldt dus de laagste uitkomst als maximale hypotheek.

4.3 Waarde voor of na verbouwing?

Als je een huis koopt dat je gaat verbouwen, dan zal de taxateur altijd twee waarden opnemen in zijn rapport. Eenmaal uitgaande van de huidige staat van het huis en eenmaal na uitvoering van de verbouwing. Als LTV mag je dan de waarde na verbouwing aanhouden.



4.4 Boven de 100% financieren bij treffen energiebesparende maatregelen.

Als je energiebesparende maatregelen gaat treffen, kan er tot 6% van de waarde van de woning extra gefinancierd worden, mits dat ook op basis van de LTI-norm kan. Deze afwijking van de standaard norm wordt in een apart hoofdstuk van dit e-book uitgewerkt.

5 Bezittingen en schulden

5.1 Vermogen

Hoe vreemd het ook klinkt: voor een hypotheek heb je aan alleen een groot vermogen niet veel, als je daarnaast geen inkomen hebt. Je mag bij een aantal geldverstrekkers een fictief rendement op je (vrij besteedbaar) vermogen meetellen als vorm van inkomen, maar meer ook niet. Iemand met een groot vermogen, maar een laag inkomen, zal dus veel moeilijker aan een hypotheek komen dan iemand met een modaal inkomen, en nauwelijks tot geen geld achter de hand.

5.2 Schulden

Het hebben van een lening betekent dat je minder hypotheek kunt krijgen dan zonder die lening. De meeste leningen worden geregistreerd bij het Bureau Krediet Registratie (BKR, zie verderop in dit e-book)) en zijn dus inzichtelijk voor een geldverstrekker. Dat geldt niet voor onderhandse leningen (bijvoorbeeld familieleningen) en ook (nog) niet voor studieschulden. Deze laatste worden vanaf eind 2021 overigens wel uitgevraagd in de zogenaamde “brondata”, dat zijn de basisgegevens die steeds vaker van iedere aanvrager worden opgevraagd.

5.3 Hoe zwaar tellen gewone schulden?



De meeste geldverstrekkers houden een maandlast aan die gelijk is aan 2% van de oorspronkelijke lening. Ook dus als daar intussen al op is afgelost en zelfs als de lening weliswaar nog loopt, maar binnenkort afgelost is. In dat laatste geval is het vaak beter de lening ineens af te lossen (wellicht uit de hypotheek die je nu aan het sluiten bent) en dan de hypotheek aan te vragen zonder dat de lening meegerekend hoeft te worden.

Die 2 % van de oorspronkelijk lening gaat af van de maximaal toegestane toetslast die we eerder tegenkwamen. Stel dus dat iemand een maximale toetslast mag hebben van € 800,- per maand en hij heeft een persoonlijke lening lopen met een oorspronkelijk hoofdsom van € 10.000,-, dan wordt die € 800,- verminderd met $2\% \times € 10.000,- = € 200,-$. De maximale toetslast die dan resteert is dus € 600,-.

5.4 Studieschulden

Deze worden niet geregistreerd bij het BKR en dus waren aanvragers soms geneigd deze te verzwijgen. Sinds eind 2021 echter worden deze studieschulden meegenomen bij het inladen van de zogenaamde brondata, waarbij ieders persoonlijke gegeven middels een eenvoudige app (de “Ockto-app”) kunnen worden ingeladen, uiteraard mits de aanvrager daar toestemming voor geeft.

5.5 *Hoe zwaar tellen studieschulden?*

Dat hangt af van het leenstelsel waar ze onder vallen. Voor leningen die vallen onder het oude stelsel (voor juli 2015) geldt een weging van 0,75% van het startbedrag van je schuld. Voor leningen onder het nieuwe stelsel is dat 0,35%.

6 De Fiscus

De fiscaliteit rond hypotheekleningen is in de afgelopen decennia erg ingewikkeld geworden. Waar tot ongeveer de eeuwwisseling de regels rond renteaftrek simpel waren, is dat nu wel anders. Samengevat komt het er op neer dat de fiscale aftrek van hypotheekrente steeds meer beperkt wordt en uiteindelijk mogelijk helemaal verdwijnt. Maar tot dat moment hebben we dus nog te maken met de complexe huidige regelgeving. In dit e-book behandel ik alleen de hoofdlijnen, die voor de meeste lezers al ingewikkeld genoeg zullen zijn, en zeer begrijpelijk. Ook adviseurs hebben er soms hun handen vol aan!

Zie ook "Hypotheek van A t/m Z", alle edities, waar deze materie veel uitgebreider wordt behandeld. Je vindt alle e-books in de webshop, zie de vermelding achterin dit e-book.

6.1 Beperking rente-aftrek tot 30 jaar.

Een leningdeel kan sinds 1 januari 2001 maximaal 30 jaar tot renteaftrek leiden. Daarna is de rente niet meer aftrekbaar. Dat heeft met name gevolgen voor aflossingsvrije leningdelen, die er nog volop zijn en ook veel langer kunnen blijven bestaan dan de nieuwe generatie leningdelen, die veelal in 30 jaar worden afgelost.

6.2 Aflossen in 30 jaar

Een volgende belangrijke wijziging is dat sinds 1 januari 2013, elk leningdeel dat op of na die datum wordt afgesloten, in maximaal 30 jaar moet worden afgelost volgens tenminste een annuïtair schema. Sneller (lineair) mag ook, langzamer niet. De 30-jaarsperiode voor renteaftrek loopt dus vanaf 1 januari 2013 gelijk met de 30-jaarsperiode voor aflossing.



6.3 Overgangsrecht

De regels rond de verplichte aflossing tijdens de looptijd gelden alleen voor nieuwe leningdelen die op of na 1 januari 2013 worden afgesloten. Voor de leningdelen die toen al bestonden, geldt overgangsrecht. Dat overgangsrecht houdt simpel gezegd in: wat je hebt, mag je houden. Ga je dus in 2021 je hypotheek oversluiten (omdat je een lagere rente wilt betalen, of je gaat verhuizen), dan mag je in je nieuwe hypotheek dezelfde aflossingsvrije delen onderbrengen die je al had, mét behoud van renteaftrek. Daarbij geldt echter wel, dat het totaal van die aflossingsvrije delen, niet méér mag bedragen dan 50% van de (getaxeerde) waarde van de woning. Je mag dus ook zo'n aflossingsvrij deel opnieuw afsluiten voor 30 jaar.

6.4 Bijleenregeling

De bijleenregeling houdt kort gezegd in dat je wordt geacht de overwaarde die je hebt gerealiseerd bij de verkoop van je vorige huis, te investeren in je nieuwe huis. Je hoeft dat stuk niet te lenen,

want dat geld heb je al. Leen je het niettemin toch, dan is de rente over dat stuk niet fiscaal aftrekbaar.

6.5 Maximering percentage renteaftrek

Voorheen was het zo dat je het bedrag dat je aan rente kon aftrekken, aftrok van je belastbaar inkomen en dat het zogenaamde schijvenstelsel op die aftrek van toepassing was. Vervolgens betaalde je inkomstenbelasting over het resterend saldo. Bij een hoog inkomen, waarbij over het bovenste gedeelte daarvan rond de 50% belasting moest worden afgedragen, betekende dat dat zolang dat aftrekbedrag in de bovenste schijf van het schijvenstelsel bleef, de renteaftrek ook kon plaatsvinden tegen 50%.

Dat is inmiddels gewijzigd. Het aftrekpercentage is sinds 2018 aan het dalen. In 2021 was het nog 43% en in 2023 is het 36,93%. Deze percentages gelden ongeacht het inkomen. Betaal je dus in 2023 over het bovenste deel van je inkomen 50% inkomstenbelasting, dan kun je toch de hypotheekrente aftrekken tegen slechts 36,93 %.

7 Het aanvraagproces op hoofdlijnen

- Als eerste: Ga je je hypotheek zelf regelen of schakel je een hypotheekadviseur in? In de hierna volgende opsomming ga ik er van uit dat je een adviseur in de arm neemt.
- Dan ga je eerst bepalen wat jouw maximaal haalbare hypotheek is. Of andersom: of je de financiering die je wilt hebben, ook kan krijgen.
- Je adviseur neemt bij jou een zogenaamd klantprofiel af. Dat is een inventarisatie van “jou als hypotheekklant”. In dat profiel wordt een aantal kenmerken van jou vastgelegd, waar je adviseur rekening mee moet houden bij het advies dat hij uitbrengt.
- Samen met je adviseur neem je vervolgens je wensen door. Je adviseur gaat na wat de mogelijkheden zijn. Hij beoordeelt de haalbaarheid in grote lijnen en bekijkt samen met jou welke constructies mogelijk zijn.
- Jouw adviseur gaat het plan in grote lijnen met jou bespreken en er samen met jou een definitieve versie van maken. Daar zit dus alles in, en zó wil jij hem graag hebben.
- Jouw adviseur stuurt jouw aanvraag naar de geldverstrekker. Deze start het acceptatieproces. Dat is de verzamelterm voor het hele traject waarin beslist wordt of de gevraagde financiering kan worden verstrekt en zo ja onder welke condities.
- De geldverstrekker doet een eerste, globale acceptatie. Hij kijkt of de gevraagde hypotheek past bij het inkomen en het onderpand, of een eventueel aflossingsvrij deel niet te groot is en soms al of de aanvrager geen negatieve registratie bij het BKR heeft. Als dat allemaal akkoord bevonden is, brengt de geldverstrekker een eerste offerte uit, die ook wel het Renteaanbod wordt genoemd. De functie van deze offerte is tweeledig: in de eerste plaats wordt de rente voor de nieuwe hypotheek hierin vastgelegd. Afhankelijk van de gekozen productvariant, kan die rente nog wel zakken, maar voor jou niet meer stijgen, ook al zou de rente op de markt wel stijgen.

De tweede functie van het Renteaanbod is dat de geldverstrekker jou informeert welke stukken (ook wel genoemd: “voorbehouden” of “documenten”), hij eerst wil zien voordat hij de aanvraag definitief accepteert.

- Je hebt nu dus de offerte in huis. Gefeliciteerd: de geldverstrekker wil zaken met je doen. Maar: je moet nog aan een aantal voorwaarden voldoen, voordat de zaak definitief kan doorgaan. Die voorwaarden kunnen een hele lijst beslaan, maar soms ook zijn het maar een paar simpele documenten. Voorbeelden zijn: aanleveren van loonstroken, werkgeversverklaring, evt. echtscheidingsstukken, taxatierapport, et cetera.
- Vaak moet er een taxatie plaatsvinden. Dat kan zijn van jouw nieuwe huis, maar het kan ook zijn dat daarnaast ook je oude huis getaxeerd moet worden, in verband met een door jou aangevraagde overbruggingshypotheek. Jouw adviseur regelt in de praktijk die taxaties.

- Het kan zijn dat er een bankgarantie moet worden gesteld. Als dat zo is, zorgt jouw adviseur daarvoor.
- Jouw adviseur verzamelt alle stukken die jij nog moet aanleveren en doet daar een eerste beoordeling van. Vervolgens stuurt hij alle verzamelde voorbehouden naar de geldverstrekker en die beoordeelt die stukken. Zijn uiteindelijk alle stukken in orde? Dan volgt het bindend aanbod van de geldverstrekker.
- Na ondertekening van het bindend aanbod door jou, is de aanvraag dus definitief rond. Ten bewijze daarvan zal de geldverstrekker een “finaal akkoord” sturen. Tegelijkertijd stuurt de geldverstrekker de hypotheekstukken naar de notaris. Onder “hypotheekstukken” vallen de notariële afrekening en de concept hypotheekakte.
- Ook in het contact met de notaris speelt de adviseur weer een rol: hij informeert de notaris wat de bedoeling is, zodat deze op zijn beurt weer tijdig contact met de geldverstrekker kan leggen. De notaris zal jou een vragenlijst sturen inzake allerlei persoonlijke gegevens, die hij nodig heeft bij het maken van zijn akten.
- Ook kan het zijn dat er een overbruggingshypotheek nodig is. Dat is het geval als jij de overwaarde van je oude huis nodig hebt voor de financiering van het nieuwe. Als jouw oude huis later wordt overgedragen dan het moment waarop jij je nieuwe huis betreft, moet er dus een periode voorgefinancierd worden. Dat doe je met een overbruggingshypotheek. Jouw adviseur verzorgt die.
- Is de hypotheek gepasseerd dan kan het zijn dat er nog zogenaamde “bijverbanden” moeten worden afgesloten als dat eerder in het traject zo is afgesproken. Dat zijn verzekeringen die het risico van arbeidsongeschiktheid, werkloosheid en/of overlijden afdekken. Jouw adviseur zorgt hier weer voor.

8 Hypotheekvormen

8.1 Hypotheken zijn er in allerlei soorten.

Sinds 1 januari 2013 geldt voor nieuwe leningen dat er alleen recht op hypotheekrenteaftrek bestaat, als er op de (op of na die datum gesloten) leningdelen wordt afgelost. Maar er zijn nog talloze hypotheeken van voor die tijd in omloop, waarop de oude regels nog van toepassing zijn, en - op basis van het overgangsrecht – nog een tijdlang van toepassing blijven. En ook kan het zijn dat iemand bewust afziet van die renteaftrek, in ruil voor een ruimere keuze uit hypotheekvarianten.

8.2 Annuïtaire hypotheek en lineaire hypotheek

Dit zijn voor nieuwe hypotheeken de meest voorkomende vormen. Tijdens de looptijd wordt het hele leningdeel afgelost. Het maandbedrag dat je aan de geldverstrekker betaalt bestaat uit rente plus aflossing en dit maandbedrag is gedurende de hele periode waarvoor je de rente hebt vastgezet gelijk. De interne verhouding tussen rente en aflossing van elke maandtermijn, wijzigt elke maand. In het begin betaal je veel rente en weinig aflossing, in de loop van de tijd draait dat om.



8.3 Aflossingsvrije hypotheek

Bij deze vorm wordt tijdens de looptijd niet afgelost, alleen rente betaald. Uiteraard loopt de schuld daardoor tijdens de looptijd niet terug en moet deze aan het einde van de looptijd ineens worden terugbetaald.

8.4 Overige vormen

Voorheen waren er nog meer varianten, die nu echter alleen nog maar voorkomen in leningen die vóór 2013 werden gesloten. Dat zijn de (bank-)spaarhypotheek, de levenshypotheek en de beleggingshypotheek.

8.5 Hypotheekdeel voor een consumptief doel

Met een consumptief doel bedoelen we: een doel dat niets te maken heeft met de aankoop of verbetering van de eigen woning, waarin je ook daadwerkelijk woont. Voorbeelden zijn de aankoop van een tweede woning, een auto, een vakantie of wereldreis, een startkapitaal voor een eigen bedrijf enzovoort. Als je voor deze doelen een deel van je hypotheek gebruikt, valt dat deel in box 3. De rente die je betaalt is dan niet fiscaal aftrekbaar.

Niet iedere geldverstrekker is bereid consumptieve delen te verstrekken. Sommige doen het helemaal niet, andere onder beperkende voorwaarden (bijvoorbeeld versneld aflossen) en weer andere vinden het prima en verstrekken net zo makkelijk box 3 financieringen als box 1 financieringen, zolang het allemaal maar past binnen de acceptatieregels.

9 NHG (Nationale Hypotheek Garantie)

9.1 Wat is NHG?



NHG wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen en is een opvangnet voor het geval je buiten je schuld in een situatie komt dat je je huis met verlies moet verkopen. Mits je aan een aantal voorwaarden voldoet, kan de restschuld die ontstaan is en door het waarborgfonds aan de geldverstrekker is betaald, jou worden kwijtgescholden.

De bedoeling van de NHG is dus bescherming te bieden in het geval van een financiële restschuld, bij gedwongen verkoop van de woning, bijvoorbeeld in geval van echtscheiding, werkloosheid of overlijden van een van de partners.

Omdat geldverstrekkers bij een hypotheek onder NHG weten dat ze in een groot aantal gevallen ondanks een verkoopverlies niet met een restschuld blijven zitten, zijn ze bereid een korting te geven op hun hypotheekrente (of misschien beter: een afslag toe te passen op de risico-opslag die in elke hypotheekrente zit). Bij iedere geldverstrekker is er een apart rentetarief voor hypotheekleningen die onder NHG worden gesloten, waarbij de verhouding tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van de woning, geen rol speelt. Zonder NHG is dat wel het geval.

9.2 Grenzen en beperkingen NHG

NHG kan alleen worden verstrekt tot een maximum bedrag van lening of onderpand. Dat bedrag is in 2023: € 405.000 (of € 429.300,- als er energiebesparende maatregelen worden meegefinancierd). Boven deze bedragen is geen NHG mogelijk. Koop je dus een huis van 4,5 ton, dat je voor 1 ton met eigen geld financiert, dan is er geen NHG mogelijk.

Verder is het niet mogelijk NHG te krijgen op een lening, als daar op het aanvraagmoment een consumptief deel in zit, hoe klein ook.

9.3 Soms NHG mogelijk op leningdeel in box 3

Een consumptief leningdeel valt altijd in box 3, maar niet elk leningdeel dat in box 3 zit, is een consumptief deel. Als je een hypotheek oversluit moet je vaak boeterente betalen aan de oude geldverstrekker, en ook kosten ter verkrijging van de nieuwe hypotheek (notaris, taxateur, adviseur). Als deze kosten worden meegefinancierd in de nieuwe lening, vallen die in box 3 (de rente over dit meegefinancierde stuk is dus niet aftrekbaar). Het zijn echter geen consumptieve leningdelen en er is dus wél NHG mogelijk!

10 Rente

Zowel het rentetype als de hoogte van de rente zijn van belang. Populaire rentevaste perioden komen bij alle geldverstrekkers voor, afwijkende niet bij allemaal.

Als je heel makkelijk te financieren bent, wordt de hoogte van de rente belangrijk. Niet alle geldverstrekkers hebben dezelfde tarieven. Voorts is nog van belang of bij verlenging van de lening (dus na afloop van de rentevaste periode) aan bestaande klanten dezelfde rente wordt aangeboden als aan nieuwe. Sommige geldverstrekkers maken daar onderscheid tussen en bieden aan nieuwe klanten een iets lagere rente aan.



Daarnaast hanteren veel geldverstrekkers het type variabele rente, waarbij de rente steeds voor zeer korte tijd (bijvoorbeeld per maand of per drie maanden) wordt vastgezet.

10.1 Rentevast periode

De rentevast periode is de periode waarin de rente vaststaat en niet meer aangepast wordt, ongeacht wat er op de rentemarkt gebeurt. Stel dat je kiest voor een rentevast periode van tien jaar, en de rente op het aanvangsmoment is 1 %, dan betaal je dus tien jaar lang die 1 %, ook als na bijvoorbeeld zes jaar de rente voor nieuwe rentevaste perioden gestegen is naar 5 %.

Dat betekent dus wel, dat wanneer die rentevaste periode voorbij is, je een nieuwe rentevaste periode moet kiezen. En als dus de rente inmiddels behoorlijk gestegen is, stijgt jij in die nieuwe rentevaste periode mee. Daarom is het van belang goed te kijken naar de duur van die rentevaste periode. Zeker in een tijd van zeer lage rente zie je dat veel mensen kiezen voor lange rentevaste perioden, vaak tot 30 jaar. Dat geeft uiteraard financiële rust en die is voor veel mensen begrijpelijk zeer belangrijk.

10.2 Boeterente

Wil je binnen de door jou gekozen rentevaste periode je renteafspraak openbreken, dan kán je met boeterente te maken krijgen. Dat is niet zo als je je huis verkoopt en daarom je hypotheek aflost. Bij verkoop kun je over het algemeen je hypotheek boetevrij aflossen.

Maar stel dat je je hypotheek wil oversluiten, omdat de rente inmiddels nog veel verder is gedaald. Dan moet je een boeterente betalen, want de geldverstrekker kan jouw terugbetaald geld nu slechts tegen een lagere rente wegzetten dan hij van jou zou krijgen. Dat verschil moet je dan als boeterente betalen, waarbij nog een korting geldt omdat je dat in één keer betaalt. En verder mag je bij iedere geldverstrekker tenminste 10% van de oorspronkelijke hoofdsom boetevrij aflossen. Bij sommige is dat percentage hoger.

11 Bureau Krediet Registratie (BKR)

Het BKR is een stichting die in 1965 al werd opgericht door onder andere een aantal banken. Doel van de stichting is het verzamelen van kredietgegevens, zodat financiële instellingen deze kunnen raadplegen voordat ze aan iemand een krediet verstrekken. In feite is dat in ieders belang, al worden de activiteiten van het BKR niet door iedereen even hoog gewaardeerd en zien veel mensen het BKR als een boeman.



Het BKR registreert dus kredieten, maar ook de bijzonderheden daaromheen. Kredietaanbieders zijn verplicht de kredietgegevens bij het BKR aan te melden. Heb jij achterstand in het aflossen van je krediet, dan wordt dat ook vastgelegd. Zowel het hebben gehad van een krediet dat keurig is afgewikkeld, als het hebben gehad van een betalingsachterstand, blijft 5 jaar lang geregistreerd staan.

Het BKR registreert elk krediet van meer dan € 250,-- dat langer dan een maand loopt. Maar niet alle kredieten. Studieschulden, hypotheke (wel: achterstanden in de betalingen van de hypotheekverplichtingen) en betalingsachterstanden bij de fiscus, de energiemaatschappij, de woningcorporaties of de zorgverzekeraar worden bijvoorbeeld niet geregistreerd.

Het BKR beslist zelf niet over een kredietaanvraag, maar registreert alleen kredieten en betaaldrag. Geldverstrekkers kunnen deze informatie raadplegen en beslissen vervolgens zelf over een kredietaanvraag. Een registratie van een krediet zonder enige negatieve codering, werkt in je voordeel. Geldverstrekkers kunnen dan dus zien dat je in het verleden een goede debiteur bent geweest.

12 Rampenscenario's

Als je een hypotheek aangaat, ga je er van uit dat alles loopt zoals je dat graag ziet: je blijft werken, je blijft gezond en jullie blijven bij elkaar. Maar wat nu als dat iets anders loopt dan volgens dat ideaalbeeld?

12.1 Relatiebeëindiging



Een onderbelicht onderwerp bij veel hypotheekaanvragen is het risico van relatiebeëindiging (echtscheiding, einde geregistreerd partnerschap en einde samenwonen). Dat is eigenlijk vreemd: onderwerpen als werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en overlijden worden tegenwoordig wel vaak behandeld, maar het veel vaker voorkomende einde van een samenleefrelatie nauwelijks of niet.

Toch kunnen hierbij de nodige problemen ontstaan. Die ontstaan met name als er sprake is van het zogenaamde vermengen van geld. Beide partners hebben dan geïnvesteerd in de woning. c.q. in de hypotheek en/of in de verbouwing en al gauw komt bij het einde van de relatie dan de vraag aan de orde: wie heeft recht op wat en hoe moet er om gegaan worden met de (vaak niet gelijkmatig verdeelde) investeringen die werden gedaan?

12.2 Overlijden, arbeidsongeschiktheid en werkloosheid

Tegenwoordig is de eis dat er voor een deel van de hypotheek een overlijdensrisicoverzekering wordt afgesloten, grotendeels vervallen. Niettemin kan het vanuit een oogpunt van financiële planning wel heel verstandig zijn daar even over na te denken. Want als de hypotheek op twee inkomens is gebaseerd, en door overlijden valt er daarvan één weg, dan is de kans groot dat de resterende hypotheek te zwaar is voor het overblijvende inkomen. En dat kan er toe leiden dat de achterblijvende partner (mogelijk met kinderen) de woning moet verkopen.

Werknemers hebben bij ziekte de eerste twee jaar recht op loondoorbetaling, al is dat niet altijd het volledige loon. Daarna komen ze in de WGA-regeling terecht. Daarnaast kan er een collectieve inkomensverzekering via de werkgever van kracht zijn. Van veel belang is te weten wat die afdekt, want hij bestaat in diverse soorten. Is het inkomen hoog en de dekking laag, dan kan het zomaar zijn dat een inkomen bij arbeidsongeschiktheid uiteindelijk halveert.

Ook bij werkloosheid ligt een inkomensvermindering op de loer. In het begin heb je meestal recht op een WW-uitkering, maar die is in de tijd beperkt. Die tijd is afhankelijk van het aantal jaren dat je al gewerkt hebt. Jonge mensen hebben dus maar korte tijd recht op een WW-uitkering. En langer dan 24 maanden duurt een WW-uitkering nooit. De overheid gaat er van uit dat je daarna weer een andere baan gevonden kunt hebben. Of dat ook zo is, is de vraag.

De risico's bij arbeidsongeschiktheid en werkloosheid kunnen goed worden opgevangen met een woonlastenbeschermingsverzekering. Deze zorgt ervoor dat er maandelijks een bedrag aan je wordt uitgekeerd, waarmee de terugval in inkomen (geheel of gedeeltelijk) wordt opgevangen. Het verzekerde bedrag van die woonlastenbeschermingsverzekering bepaal je - binnen grenzen - zelf.

13 Duurzaamheid



Het begrip duurzaamheid is ook in de hypotheekwereld doorgedrongen. Er is ook een verband tussen wonen in een duurzaam gebouwd huis, en de hypotheek. Doordat een duurzaam gebouwd huis minder energie vraagt, blijft er in de gemiddelde huishoudportemonnee meer geld over voor het wonen zelf. Daarom kan er zowel van de eerder besproken LTI als de LTV worden afgeweken.

13.1 Wanneer is er sprake van duurzaamheid?

Van duurzaamheid is sprake als je aan de woning een aantal met name genoemde verbeteringen gaat aanbrengen, of als het huis zodanig gebouwd is dat het kwalificeert als duurzaam gebouwd. In die laatste groep is weer een aantal subcategorieën te onderscheiden. Er is dus steeds sprake van energiebesparende maatregelen (hierna: EBM), die je gaat treffen of die al getroffen zijn. Er zijn vier groepen maatregelen, waarvan de eerste groep de maatregelen betreft die je zelf gaat nemen en de andere drie kenmerken zijn die al in de woning zitten.

Afhankelijk van de vraag aan welke eisen de woning of de te nemen maatregelen voldoen, mag de uitkomst van de LTI-norm worden opgehoogd met respectievelijk € 9.000,--, € 15.000,--, of € 25.000,--.

13.2 Afwijking LTV

Indien je een woning koopt en vervolgens EBM treft, mag de maximale hoogte van de hypotheek verhoogd worden tot 106 % van de waarde van de woning. Het rijtje EBM is hetzelfde rijtje als je hiervoor tegen kwam bij de LTI-verruiming bij groep 1.

Let op: de extra 6 % geldt alleen als dat extra stuk ook daadwerkelijk wordt gebruikt voor het treffen van de EBM.