

WHITEPAPER

Goed van start met een optimale hypotheek



Inhoud

01

Samenvatting

02

Maximale Hypotheek: Het effect van financiële verplichtingen

03

Rentemix: Regel een hypotheek die past bij jouw situatie

04

Optimalisatie van je hypotheek

H1 Van oriëntatie tot het kopen van je droomhuis

Het aangaan van een hypotheek is een belangrijke beslissing. De kosten en aflossing van deze lening hebben langere tijd grote invloed op je **besteedbaar inkomen**. Daarom is het belangrijk je goed te verdiepen voordat je deze belangrijke stap neemt. In dit document zullen we een aantal belangrijke aspecten uitlichten en waar nodig voorzien van een voorbeeldberekening.



Het hypotheekadviestraject

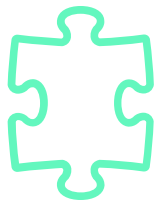
Het adviestraject bestaat uit **vier fases** met verschillende aandachtspunten. In dit document richten we ons vooral op punten in de tweede en derde fase:



1. Kennismaking



2. Inventarisatie & Analyse



3. Oplossing & Advies



4. Nazorg

EFFECT SCHULDEN OP HYPOTHEEK

Bruto jaarsalaris	€36.500
Bruto jaarsalaris partner	€36.500
Maximale hypotheek zonder schulden	€347.500



- €5.000



Telefoonabonnement €650

Telefoonabonnementen die over de gehele looptijd meer dan €250 kosten, worden sinds 1 februari 2017 geregistreerd bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). Dit heeft invloed op je hypotheek.

- €20.000



Creditcard kredietruimte €5.000

Er wordt 2 procent van het leenbedrag afgetrokken van de maandlast voor je hypotheek. Op dezelfde manier trekt de hypotheekverstrekker ook 2 procent van je eventuele limieten voor bijv. rood stand.

- €79.000



Private lease auto €400 p.m.

Sinds 1 april 2022 telt 100% van het private leasecontract mee voor je hypotheek. Bij een contract van 36 maanden betekent dit een totale waarde van €14.400. Hiervan wordt 2 procent in aftrek gebracht op het hypotheekmaandbedrag (€288).

- €22.000



Studieschuld oude regime €15.000

Heb je studieschuld opgebouwd vóór juli 2015? Dan trekt de hypotheekverstrekker 0,65 procent van de oorspronkelijke studieschuld af van het maandbedrag voor je hypotheek. Bij een studieschuld van 15.000 euro is dat dus 97,50 euro.

- €39.500



Doorlopend krediet €10.000

Er wordt 2 procent van het leenbedrag afgetrokken van de maandlast voor je hypotheek. Op dezelfde manier trekt de hypotheekverstrekker ook 2 procent van je eventuele limieten voor bijv. rood stand.



MAXIMALE HYPOTHEEK	€ 347.600
MET SCHULDEN	€ 165.500 -/-
	€ 182.000

H2 Berekening Maximale Hypotheek

Als je een huis gaat kopen, wil je natuurlijk eerst weten hoeveel je kunt lenen. Je maximale hypotheek hangt onder andere af van je **inkomen**, maar ook van de actuele **rentestand**. (Negatieve) **BKR-registraties**, een **studieschuld** of andere **betalingsverplichtingen** kunnen eveneens een effect hebben op je maximale hypotheek.

Zeker in economisch onzekere tijden, waarin lage werkloosheid en sterk stijgende huizenprijzen niet meer vanzelfsprekend zijn, is het van belang voldoende aandacht te besteden aan de **risico's** die samenhangen met het afsluiten van een hypotheek. Hierdoor bent u beter **beschermd** tegen eventuele financiële tegenvallers.

Hele 'normale' schulden of overeenkomst kunnen **aanzienlijk gevolgen** hebben voor je woondroom. Wist je dat een kredietruimte op je creditcard van 5.000 Euro (zonder dat je deze gebruikt) je **leencapaciteit** met wel 20.000 Euro kan verlagen? In de illustratie hiernaast worden de effecten van financiële verplichtingen op de leencapaciteit inzichtelijk gemaakt. Het is raadzaam om zoveel mogelijk **schulden af te lossen of contracten te beëindigen**, voordat je een hypotheek aanvraagt.

Waarom zou je gebruik maken van een rentemix?

HypotheekVitaal.

01

Profiteer van de stabiliteit en voorspelbaarheid van een lange rentevast periode

02

Profiteer mogelijk van lagere maandlasten

03

Beheers het risico van een variabele rente of korte rentevastperiode

04

Personaliseer je hypotheekoplossing op basis van je persoonlijke financiële situatie, verwachting, wensen en doelstellingen

H3 Rentemix

Voor veel huizenkopers is de vraag: hoe lang ga ik de rente van de hypotheek **vastzetten**? Dit hangt af van je (financiële) **wensen** en **doelstellingen**. Meestal wordt gedacht aan **10, 20** of zelfs **30 jaar** vast. Banken bieden echter ook andere rentevastperioden aan, zoals **5, 7, 12** of **17 jaar**. In plaats van dat je de rente voor de gehele lening 10 of 20 jaar vastzet, verdeel je de lening in delen met ieder een verschillende rente(vastperiode) van bijv. 7, 12 en 17 jaar. Het **combineren** van deze rentevastperioden noemen we een **rentemix**.

Het principe van de rentemix verwijst naar de manier waarop je als leningnemer je hypotheekbetalingen kunt structureren om je **maandelijkse betalingen** en/of **totale rentekosten** kunt beheren. Het gaat om de keuze tussen een hypotheek met vaste rente, die stabiliteit en voorspelbaarheid biedt, en een hypotheek met variabele rente, die aanvankelijk een lagere rente biedt die in de loop van de tijd kan veranderen.

Bij een hypotheek met **vaste rente** wordt de rentevoet vastgesteld op het moment van lenen en blijft deze ongewijzigd gedurende de looptijd van de lening of een andere vooraf vastgestelde periode (rentevastperiode). Dit zorgt voor **stabiliteit** en **voorspelbaarheid**, waardoor het gemakkelijker wordt om te **budgetteren** en **plannen** te maken voor de toekomst.

Aan de andere kant heeft een hypotheek met **variabele rente** een rente die in de loop van de tijd kan veranderen, deze wordt meestal gekoppeld aan een **benchmark**. Bij een variabele rente of rente met een **korte rentevastperiode** (bijv. **3, 5, 7** of **12** jaar), zijn de maandelijkse betalingen in het begin vaak lager dan bij een hypotheek waarbij de rente langer vaststaat. De rentetarieven kunnen na verloop van tijd natuurlijk wel stijgen, wat een risico kan zijn. Dit maakt hypotheekleningen met een variabele rente een goede optie voor kredietnemers die verwachten dat hun inkomen in de loop van de tijd zal stijgen en die het risico van rentestijgingen aanvaarden.



Een manier om dit **risico** te **beheersen** is het gebruik van een hypotheekrente mix. Dit houdt in dat u zowel een hypotheek met een lange rentevastperiode als een hypotheek met korte rentevastperiode of variabele rente afsluit, met als doel de **voordelen** van **beiden** te benutten. Een lener kan bijvoorbeeld kiezen voor een hypotheek met vaste rente voor een deel van het geleende bedrag en een hypotheek met variabele rente voor de rest, om te profiteren van de **lagere initiële rente**, terwijl hij ook de **zekerheid** heeft van een hypotheek met vaste rente.

Bij het kiezen van een **hypotheekrente mix** is het belangrijk om verschillende factoren in overweging te nemen, zoals **persoonlijke** financiële situatie, **verwachtingen** voor toekomstige **inkomsten** en **rentewijzigingen**, en algemene financiële **doelen**. Het is ook belangrijk om voldoende advies in te winnen, bijvoorbeeld bij een financieel adviseur die u kan helpen een weloverwogen beslissing te nemen en de risico's en voordelen van verschillende hypotheekopties te beoordelen.

De adviseurs van HypotheekVitaal kijken graag met u mee of een hypotheekrentemix een interessante optie kan zijn in jouw situatie. Met de **slimme hypotheeksoftware** kan worden gekeken naar een optimaal mandje van leningdelen wat pas bij jouw specifieke financiële doelen en behoeften. Wat onze software precies kan, lees je in **Hoofdstuk 4** van deze Whitepaper.



H4 Een geoptimaliseerde hypotheekoplossing

Met de **software** van **Quick Facts** is het mogelijk uw hypotheek te **optimaliseren**.

In samenwerking met **TU Delft** is een algoritme ontwikkeld om de optimale **leningconstructie** te berekenen op basis van **jouw financiële profiel**.

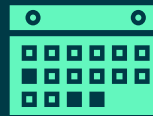
Zo krijg je in een **adviesgesprek** naast een **standaard hypotheekoplossing** ook een geoptimaliseerde oplossing gepresenteerd.

Bij deze **nieuwe** manier van optimaliseren van het **'hypotheekmandje'** op basis van jouw financiële profiel, wordt rekening gehouden met onder andere: **leningtype, rentevastperiode, looptijd, overige productspecifieke voorwaarden**.

Het **algoritme** zoekt dan naar de oplossing met de **laagste rentekosten** gedurende de looptijd van de hypotheek.



Rentebesparing



Looptijdverkorting



Risicobeheersing



Personalisering

Bij deze **nieuwe** manier van optimaliseren van het **'hypotheekmandje'** op basis van jouw financiële profiel, wordt rekening gehouden met onder andere:

- Leningtype
- Rentevastperiode
- Looptijd
- Overige productspecifieke voorwaarden

In een adviesgesprek ontvang je een duidelijke en begrijpelijke presentatie van de mogelijk te realiseren **rentebesparing en/of looptijdverkorting** t.o.v. standaard aangeboden oplossing. Door je hypotheek slim in te delen en gebruik te maken van de voordelen die de bank biedt, is het mogelijk je hypotheek sneller af te lossen. Samen met een van onze adviseurs maak je vervolgens een afweging die past bij jouw financiële situatie inclusief **verwachtingen, wensen** en **doelstellingen**.



Voorbeeld Optimalisatie

Hieronder vind je een vereenvoudigd voorbeeld van een optimalisatie. In dit voorbeeld blijven de **maandlasten** gedurende de gehele looptijd **gelijk**. Er zijn ook uitkomsten mogelijk waarbij de maandlasten (richting het einde van de looptijd) kunnen veranderen. Hierbij kun je een afweging maken tussen het **renterisico** en de **bespaarmogelijkheden**.

Rentevastperiode	Aflossingsvrij	Annuïtair/Lineair	Rentevastperiode	Aflossingsvrij	Annuïtair/Lineair
Variabel	1,40%	1,30%	7 jaar vast	1,63%	1,53%
10 jaar vast	1,65%	1,55%	12 jaar vast	1,84%	1,74%
20 jaar vast	2,06%	1,96%	17 jaar vast	1,98%	1,88%
30 jaar vast	2,45%	2,35%	24 jaar vast	2,06%	1,96%

Albert heeft een nieuw huis gevonden van **325.000 Euro**. Naast de kosten koper, wil hij het huis geheel financieren met een hypothecaire lening.

Albert heeft een **netto-inkomen van 3.000 Euro** en totale **uitgaven** (incl. sparen) van **1.750 Euro**. Hierdoor blijft **1.250 Euro** over voor zijn **hypotheek**.

Een **lineaire hypotheek overschrijdt** in dit geval in de eerste jaren zijn maximale budget van 1.250 Euro.

Binnen zijn budget kan Albert wel kiezen voor een **annuïtaire hypotheek**, we zien dan ook dat dit de meest gekozen hypotheekvorm is. Je **lost** in het begin **minder af** en **betaalt meer rente**, maar je hebt wel **constante** maandlasten.

Een met de **software** van **HypotheekVitaal** berekend alternatief voor Albert zou zijn:

Leningdeel	Leningtype	Bedrag (€)	Looptijd (maanden)	Rentevastperiode (jaren)	Rente	Maandlasten (€)
1	Aflossingsvrij	71.539	360	30	2,45%	146
2	Annuïtair	253.461	288	24	1,96%	1.104
		325.000				1.250

Doordat Albert samen met HypotheekVitaal de **voorwaarden** heeft bestudeerd, kan hij nu zijn lening voor het laatste stukje van de looptijd **omzetten** en de **rente** die hij 30 jaar heeft **vastgezet behouden**. Hierdoor maakt hij **optimaal** gebruik van zijn **budget**.

1	Annuïtair	66.622	61	30	2,35%	1.160
2	Lineair	4.917	61	30	2,35%	90
		71.539				1.250

Op de **volgende pagina** vind je een **vergelijking** met de **standaardoplossing**.

Vergelijking Hypotheekoplossingen Voorbeeld Albert

Annuitaire Hypotheek

- Maandlast €1.195*
- Schuld na 24 jaar €85.683
- **Totale rente €127.336**

* Initiële maandlast, de maandlast na het aflopen van de rentevastperiode kan hoger uitvallen

Oplossing HypotheekVitaal

- Maandlast €1.250
- Schuld na 24 jaar €71.539
- **Totale rente €110.961**

Wil jij graag weten wat dit met de actuele rentestanden voor jouw situatie kan betekenen. Neem dan vrijblijvend contact op met een van onze adviseurs!