



## Hypotheken

Hierna volgt een overzicht van de diverse soorten hypotheeken die beschikbaar zijn in Nederland. Over het algemeen bestaat een hypotheek uit een combinatie van onderstaande hypotheeksoorten.

### Levenhypotheek

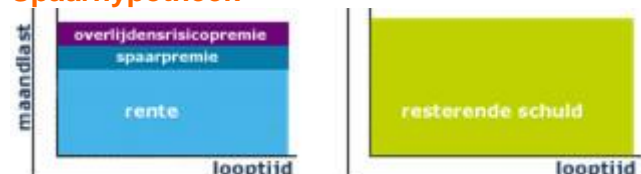


Een leven hypotheek bestaat uit twee delen:

- een hypothecaire geldlening
- een gemengde (=uitkering bij leven en overlijden) levensverzekering, genaamd Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW)

Er wordt alleen rente betaald en een premie voor de levensverzekering, (gedeeltelijke) aflossing vindt plaats als de levensverzekering uitkeert.

### Spaarhypotheek



Voor een spaarhypotheek gelden dezelfde kenmerken als een levenhypotheek, behalve:

- de levensverzekering is onlosmakelijk verbonden aan de hypothecaire lening
- de levensverzekering heeft een gegarandeerde poliswaarde op einddatum, gelijk aan het bedrag van de hypothecaire lening
- de premie van de levensverzekering bestaat uit twee delen: een spaardeel en een risicodeel, en wordt zo vastgesteld dat aan het einde van de looptijd de poliswaarde (spaarpremie + rentebijdragen) exact gelijk is aan het verzekerde kapitaal bij leven (de hoofdsom); het risicodeel is ten behoeve van de uitkering bij overlijden
- door koppeling van de hypotheekrente aan de rente van het spaartegoed, heeft renteschommeling op de hypotheekmarkt invloed op de premie van de levensverzekering. Als de rente daalt, stijgt de spaarpremie en als de rente stijgt, daalt de spaarpremie. Er moet tenslotte een bepaald vastgesteld bedrag bij elkaar gespaard worden. Hierdoor schommelt de netto-maandlast sterker dan de bruto-maandlast (alleen de rente op de hypothecaire lening is immers aftrekbaar, de premie van de levensverzekering niet)

### Bankspaarhypotheek



Een bankspaarhypotheek is een combinatie van een hypothecaire geldlening en een geblokkeerde bankrekening. Deze hypotheek bevat standaard geen aanvullende overlijdensrisicoverzekering, al is deze vaak wel gewenst (of vereist bij NHG), in zo'n geval dient een aparte polis afgesloten te worden. Op de geblokkeerde rekening wordt periodiek geld gestort (in grafiek genoemd: premie), dat gebruikt dient te worden voor de aflossing van de eigen woning schuld. Hierbij kan er een keuze gemaakt worden voor een spaarvariant (Spaarrekening Eigen Woning, SEW) en een beleggingsvariant (Beleggingsrekening Eigen Woning, BEW)



### Aflossingsvrije hypotheek



Kenmerken:

- vast maandelijks rentebedrag gedurende de rentevaste periode
- geen aflossing, waardoor maximale fiscale rente-af trek
- veelal is verplicht een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten (hypotheek boven 80% woningwaarde)

### Annuïteiten Hypotheek



Kenmerken:

- vaste maandtermijn (rente + aflossing) gedurende rentevaste periode, dus vaste bruto maandlast gedurende de rentevast periode
- in de maandtermijn daalt de rente, waardoor de aflossing stijgt. De netto maandlast stijgt daardoor wel gedurende de looptijd (er is immers steeds minder rente aftrekbaar)
- veelal is verplicht een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten (hypotheek boven 80% woningwaarde), het verzekerd bedrag kan gedurende de looptijd (annuïtair) dalend zijn

### Lineaire Hypotheek



Van de hypothecaire schuld wordt elk jaar een gelijk bedrag afgelost. Daarnaast betaalt u rente over de resterende schuld. Wie een 'laag' inkomen heeft, zal budgettair grote moeite hebben met deze hypotheekvorm in verband met de hoge beginlasten. Wie een 'hoog' inkomen heeft, ziet zijn fiscale voordeel erg snel dalen.

En ook bij deze vorm is verplicht een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten (hypotheek boven 80% woningwaarde), het verzekerd bedrag kan gedurende de looptijd (lineair) dalend zijn