

Hypotheken

Eigen woning Hypotheek



U bent zich aan het oriënteren op een (nieuwe) koopwoning. Een spannende en drukke tijd waarin u over veel zaken moet nadenken en veel dingen moet regelen. Ook een aantal financiële zaken, waaronder natuurlijk uw hypotheek. Friesland Bank helpt u graag met het nemen van de juiste financiële beslissingen. Hierbij houden we rekening met alle omstandigheden die van belang zijn: nu en in de toekomst. Op basis van uw situatie maakt de hypotheekadviseur een persoonlijk advies, dat precies past bij uw situatie. Wij vinden het erg belangrijk om u een degelijk advies te geven, met eerlijke financiële producten, uitstekende service en heldere informatie. Want als u wegdroomt over uw nieuwe huis, blijven wij met beide benen aan de grond. Zodat wij u kunnen helpen om de juiste financiële keuzes te maken.

De lening of hypotheek

De maximale hypotheek die u kunt afsluiten, is de koopprijs van uw huis verhoogd met de aankoopkosten (tot maximaal 112% van de verkoopwaarde van uw woning). Natuurlijk is dit afhankelijk van uw totale bruto jaarinkomen. U kunt een hypotheek afsluiten op één of twee inkomens. Samen met uw adviseur kunt u bepalen voor welk deel het tweede inkomen meetelt. Als u globaal weet wat u kunt en wilt lenen, is het belangrijk om te bepalen welke hypotheek het beste bij u past.

Verskillende manieren om uw hypotheek af te lossen

Het is bedoeling dat u uw hypotheek uiteindelijk altijd inlost. De manier waarop kan verschillen: u kunt gedurende de hele looptijd aflossen of aan het eind het hele bedrag ineens. Wij bieden u verschillende (combinaties van) hypotheekvormen aan.

Lineaire Hypotheek

Bij een Lineaire Hypotheek bestaat uw maandlast uit rente en aflossing. Het bedrag dat u aflost blijft de hele periode gelijk, waardoor de hypotheek steeds lager wordt. De rente die u betaalt wordt hierdoor steeds minder. Dat betekent ook dat uw lasten steeds lager worden. Kortom: uw maandlasten zijn aan het begin van de looptijd hoger en worden gedurende de looptijd steeds lager.

Annuïteitenhypotheek

Bij de Annuïteitenhypotheek is uw maandlast gelijk, maar de verhouding tussen het bedrag aan rente en aflossing verandert. In het begin bestaat uw maandlast voornamelijk uit rente. Tijdens het aflossingstraject lost u steeds meer af en betaalt u dus steeds minder rente.

Aflossingsvrije Hypotheek

U lost gedurende de looptijd niets af maar betaalt alleen rente. Uw schuld aan de bank

Let op! Geld lenen kost geld 



blijft dus even groot. Is de looptijd voorbij, dan lost u de schuld af door bijvoorbeeld uw huis te verkopen of door opnieuw een hypotheek af te sluiten. Omdat u niets aflost kunt u meer geld aan andere zaken besteden.

Banksparen Eigen Woning

U kunt via een geblokkeerde spaarrekening zelf sparen voor uw hypotheekaflossing. Over de gespaarde bedragen ontvangt u rente. Deze rente is gelijk aan de te betalen hypotheekrente. Met deze spaarrekening bouwt u een vermogen op waarmee u straks uw hypotheek geheel of gedeeltelijk kunt aflossen. Als u voldoet aan de fiscale voorwaarden betaalt u geen vermogensrendementheffing over het saldo van de spaarrekening en bouwt u uw vermogen dus belastingvrij op. (Lees over deze hypotheek meer in onze productbrief Banksparen Eigen Woning.)

Gemengd Leven Hypotheek

Deze hypotheekvorm is in eigenlijk een aflossingsvrije lening in combinatie met een levensverzekering. Uw bruto maandlast bestaat uit een deel rente en een deel premie voor de levensverzekering. Deze levensverzekering keert uit op de einddatum of bij overlijden tijdens de looptijd van de hypotheek. Met deze uitkering wordt de lening afgelost. Omdat er tijdens de looptijd niet wordt afgelost, blijft uw rentebedrag per maand tijdens de rentevastperiode gelijk. De maandelijkse verzekeringspremie blijft in principe tijdens de hele looptijd gelijk. Als er belegd wordt met de premie van de levensverzekering, kan het zijn dat er minder of meer kapitaal wordt opgebouwd dan de hoogte van de lening.

Krediethypotheek

Met deze hypotheekvorm heeft u meer vrijheid om flexibel met uw hypotheek om te gaan. U kunt met de Krediethypotheek zo vaak als u wilt geld opnemen of aflossen totdat de afgesproken limiet is bereikt. Alleen over het opgenomen geld betaalt u rente. Deze rente is alleen aftrekbaar voor de inkomstenbelasting wanneer u de krediethypotheek gebruikt voor de aanschaf, het onderhoud of de verbetering van uw woning. Als u de hypotheek gebruikt voor de aanschaf van consumptieve goederen, bijvoorbeeld een auto, dan is de rente niet aftrekbaar. Wel kunt u het opgenomen bedrag als schuld opnemen in box 3.

Combineren van hypotheekvormen

Bij het afsluiten van een hypotheek, kiest u voor een bepaalde vorm om uw hypotheek af te lossen. Het is mogelijk dat één aflossingsvorm niet aan uw wensen voldoet, maar dat u graag een combinatie wilt. Dit is bij ons mogelijk. In overleg met uw adviseur kunt u bepalen hoe het hypotheekbedrag over de verschillende aflossingsvormen wordt verdeeld. Welke combinatie voor u het meest geschikt is, is geheel afhankelijk van uw situatie en uw wensen. Per hypotheek gelden wel bepaalde voorwaarden.

Rente: variabel of vast

Uw maandelijkse hypotheeklast bestaat voor een groot deel uit rente. Bij het afsluiten van de hypotheek kiest u voor een vaste of een variabele rente. Vast heeft als voordeel dat u gedurende een langere periode precies weet wat uw maandlast is. Een variabele rente is gebaseerd op de actuele rentestand en kan (maandelijks) wisselen. Dat kan, afhankelijk van de verwachtingen, voordelig of nadelig zijn. Het aantal jaren dat de rente vaststaat speelt dus een rol voor de hoogte van de rente. Meestal geldt: hoe langer vast, hoe hoger de rente. Bij Friesland Bank bestaat geen verschil tussen de rente bij een renteherziening of bij een nieuw af te sluiten hypotheek. De rente is gelijk.

Omzetting van hypotheek- en rentevormen

Bent u niet helemaal tevreden met uw huidige hypotheek of is uw persoonlijke situatie gewijzigd? Dan is het mogelijk om uw hypotheek- of rentevorm tussentijds om te zetten. Dit hoeft niet altijd gunstig te zijn, want het kan fiscale nadelen en kosten met zich mee

Let op! Geld lenen kost geld 

brengen. Informeer hier naar voordat u de hypotheek gaat aanpassen! Onze adviseurs helpen u graag met het maken van de juiste keuzes.

Bijkomende kosten

Of u nu een bestaande woning koopt of een huis laat bouwen, u krijgt altijd te maken met extra kosten, zoals notariskosten, afsluitprovisie, etcetera. Bij een bestaande woning betaalt u ook nog overdrachtsbelasting en eventuele taxatie- en makelaarskosten. Bij nieuwbouw kunt u te maken krijgen met bouwrente.

Globaal bedragen de bijkomende kosten bij nieuwbouw ongeveer 8% en bij bestaande bouw circa 12% van de koopprijs. Deze kosten kunt u meestal geheel of gedeeltelijk meefinancieren.

Overbruggingskrediet

Het kan zijn dat u al een nieuwe woning heeft gekocht maar de oude woning nog niet heeft verkocht. Friesland Bank geeft de mogelijkheid om u tijdelijk meer geld te lenen door alvast de overwaarde van de oude woning te benutten. Hiermee kunt u bijvoorbeeld al beginnen met de verbouwing van uw nieuwe woning voordat de oude woning is verkocht. Met de opbrengst van de verkoop wordt het overbruggingskrediet afgelost.

Bouwdepot

Bij het bouwen van een nieuwbouwwoning wordt het geld van uw hypotheek in een bouwdepot gestort en worden de bouwtermijnen vanuit het bouwdepot betaald. Ook bij verbouwing kan een bouwdepot worden geopend. De facturen van de verbouwing worden dan uit het bouwdepot betaald. Over het geld dat nog in uw bouwdepot staat ontvangt u rente. Deze rente is tijdens de eerste twaalf maanden gelijk aan de rente van uw lening. Duurt uw nieuwbouwtraject onverwacht langer dan verwacht? Geen nood. U kunt uw bouwdepot verlengen. De rentevergoeding over de waarde van het bouwdepot wordt dan wel 1% lager.

Nationale Hypotheek Garantie

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Deze garantie kunt u onder bepaalde voorwaarden krijgen wanneer u een lening afsluit voor het kopen of verbouwen van een woning. Hiermee staat het Waarborgfonds garant voor de terugbetaling van uw hypotheek(schuld) aan de geldverstrekker, de bank of verzekeraar die u het geld voor uw hypotheek uitleent. De hypotheekrente bij een hypotheek met NHG is lager. Dit levert u rentevoordeel op. Of u voor NHG in aanmerking komt, hangt onder andere af van uw inkomen, de koopsom van de woning en eventuele kosten voor kwaliteitsverbetering. Voor de specifieke voorwaarden voor het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie kunt u kijken op de site: www.nhg.nl.

De fiscus en de eigen woning

Via belastingvoordelen probeert de overheid een eigen woning betaalbaar te houden. Als uw adviseur met u kijkt naar de meest geschikte hypotheekvorm komen ook de fiscale regels aan de orde. Wilt u zich hierin alvast verdiepen, dan kunt u kijken op de site van de Belastingdienst: www.belastingdienst.nl

Hypotheekrenteaftrek

De rente over uw hypotheek voor aanschaf, verbetering of onderhoud van de eigen woning is onder bepaalde voorwaarden aftrekbaar van het belastbare inkomen in box 1. Hierbij kijkt de Belastingdienst naar de inkomsten uit de eigen woning. In principe wordt het belastingvoordeel als gevolg van de hypotheekrenteaftrek eenmaal per jaar verrekend, namelijk op het moment dat uw aangifte door de Belastingdienst is goedgekeurd. Het kan aantrekkelijk zijn om iedere maand een deel van dit belastingvoordeel uit te laten betalen, in plaats van eens per jaar. Kijk voor informatie hierover op www.belastingdienst.nl.

Let op! Geld lenen kost geld 

Beursplein 1
Postbus 1
8900 AA Leeuwarden
T (058) 299 55 99
F (058) 299 45 91
www.frieslandbank.nl

Statutair gevestigd te Leeuwarden
Handelsregister 01002411

Friesland Bank, realistisch en betrokken

Friesland Bank NV is een zelfstandige bank die persoonlijke dienstverlening combineert met professionele expertise. Friesland Bank is er voor particulieren, instellingen en ondernemers die hechten aan een bank waar advies en maatwerk op de eerste plaats komen. Friesland Bank is door erkende rating agencies gewaardeerd. Deze ratings vindt u op internet: www.frieslandbank.nl. Daar vindt u ook de adressen van onze kantoren.

Friesland Bank NV valt onder het toezicht van De Nederlandsche Bank en is in het bezit van een vergunning op grond van de Wet op het financieel toezicht. Friesland Bank is als aanbieder van financiële producten geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten.

Friesland Bank heeft een klachtenprocedure, die u vindt op www.frieslandbank.nl/klacht en die u op verzoek wordt toegezonden. Friesland Bank is aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid). Informatie hierover kunt u vinden in onze klachtenprocedure.

De hypotheekrente mag u maximaal 30 jaar aftrekken. Heeft u de hypotheek na 30 jaar niet volledig afgelost, bijvoorbeeld doordat u een aflossingsvrije hypotheek heeft afgesloten, dan kunt u de rente na die tijd niet meer aftrekken. De periode van 30 jaar geldt voor elke hypotheek afzonderlijk en start vanaf de eerste maand dat u rente in aftrek brengt.

Wanneer u tijdens de looptijd een extra hypotheek afsluit, bijvoorbeeld voor de verbouwing van uw huis, geldt voor die hypotheek opnieuw een periode van 30 jaar. Voor nieuwbouw gelden speciale regels. Kijk hiervoor op de site van de Belastingdienst of vraag uw adviseur.

Bijleenregeling

Koopt u na verkoop van een woning binnen 3 jaar een andere woning? Dan kunt u met de Bijleenregeling te maken krijgen. De Bijleenregeling stelt regels aan het gebruik van de 'overwaarde' van de woning. U heeft overwaarde als u uw woning voor een hoger bedrag verkoopt dan de hoogte van de afgesloten hypotheek is. Vraag uw adviseur over de regels over de Bijleenregeling of kijk op de site van de Belastingdienst.

Verzekeringen

Wanneer u een huis koopt, bent u verplicht de woning goed te verzekeren door een woonhuisverzekering af te sluiten. Maar het is verstandig om meteen uw andere verzekeringen ook te bekijken. Hebt u iets geregeld wanneer u arbeidsongeschikt raakt of wanneer u komt te overlijden? Wat zijn de gevolgen voor uw inkomen? Kunt u nog steeds in uw huis blijven wonen? Het is verstandig om een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten bij uw Friesland Bank hypotheek. In sommige gevallen is het zelfs verplicht. Dat hangt af van de hoogte van de financiering en de waarde van de woning. Maar ook als u Nationale Hypotheek Garantie wilt aanvragen moet u deze verzekeringen in bepaalde gevallen verplicht afsluiten. Onze verzekeringsadviseur neemt graag de mogelijkheden met u door.

Gedragscode hypotheek

Om objectief en zorgvuldig te bepalen of uw hypotheeklasten passen bij uw inkomen, hanteert Friesland Bank regels en afspraken die voldoen aan de **Gedragscode Hypothecaire Financieringen**. Dit is een bindende gedragscode die vrijwel alle hypotheekverstrekkers in Nederland hebben ondertekend om zorgvuldige advisering te waarborgen. Doel van de gedragscode is onder meer om consumenten te beschermen tegen te hoge hypotheekschulden. Op basis van woonlastpercentages wordt uw maximale leencapaciteit vastgesteld. U kunt deze Gedragscode Hypothecaire Financieringen nalezen op onze website: www.frieslandbank.nl/hypotheek.

Friese blik op uw hypotheek

Het zou uniek zijn wanneer al uw vragen in deze brochure werden beantwoord. Daarom nemen onze adviseurs graag de tijd om u meer informatie te geven of om met u een advies op maat te maken.

In een persoonlijk gesprek zetten wij graag uw mogelijkheden met u op een rij. Zo kunnen we er voor zorgen dat ons advies altijd zorgvuldig is afgestemd op uw persoonlijke situatie en wensen. Zodat ons advies precies bij u past; nu en in de toekomst. Wilt u een vrijblijvende afspraak maken op één van onze kantoren of bij u thuis? Dan kunt u bellen met onze Service Desk.

Meer informatie

Neem voor meer informatie contact op met uw adviseur of bel met onze **Service Desk (058) 299 55 99**. De Service Desk is bereikbaar van maandag tot en met vrijdag tussen 8.30 en 21.00 uur.

Op www.frieslandbank.nl/hypotheek leest u meer over dit product. U vindt op onze site ook de actuele (rente)tarieven en informatie over onze andere producten.

Let op! Geld lenen kost geld 