



Hypotheeken



**Niet dromen,  
maar doen**



# Hypotheken

**Een eigen woning is een droomwens voor velen! Hoe ziet uw droomhuis eruit, waar moet het staan? Voordat u het huis van uw dromen uw eigendom kunt noemen, valt er nog veel te onderzoeken en te organiseren. Belangrijk zijn uw eigen wensen op woongebied en wooncomfort. Maar er zijn ook veel andere vragen waarop u moet antwoorden. Bijvoorbeeld de financiering van uw woning. Het is belangrijk daar rustig de tijd voor te nemen.**

## Het advies

Het beste advies dat wij u daarbij kunnen geven: praat met uw adviseur! Ook als u al een hypotheek heeft. Persoonlijke omstandigheden en financiële mogelijkheden wijzigen voortdurend. De intermediair van SNS Regio Bank is een zelfstandige adviseur die zowel de markt als uw omgeving kent. Samen komt u tot een persoonlijke hypotheek die helemaal bij u past.

## Wat is mijn huidige budget en hoe stem ik de hypotheekkosten daar goed op af?

Er is bijna niemand die een huis geheel uit eigen middelen kan of wil betalen. Het is daarom verstandig eerst vast te stellen hoeveel woonlasten u met uw inkomen kunt én wilt dragen. Dit bepaalt mede welk bedrag u kunt financieren en welke woning u kunt kopen.

## Wat is het maximale bedrag dat ik kan lenen voor een hypotheek?

Voor beantwoording van deze vraag gaan geldverstrekkers onder andere uit van de zogenaamde woonquote: het percentage van uw bruto-inkomen dat u maximaal jaarlijks mag verwonen. Hoe meer inkomen, hoe hoger uw woonquote. Bij tweeverdieners wordt voor de woonquote een andere berekening gehanteerd dan voor huishoudens met één inkomen. Naast de woonquote is ook de waarde van de woning ten opzichte van de lening van belang.

## Verantwoorde keuze

Het is niet voor iedereen verstandig de woonquote totaal te benutten. Voor ieder persoonlijk kunnen andere maatstaven gelden, die worden bepaald door levenspatroon, persoonlijke wensen, hobby's en dergelijke. Samen met uw adviseur bekijkt u ook andere zaken die uw budget beïnvloeden, zoals de actuele rentestand, de waarde van de woning, de Nationale Hypotheek Garantie (zie kader op pagina 5). Ook uw vaste lasten en huishoudelijke uitgaven zijn belangrijk. Voor dit laatste is het aan te raden een gemiddelde maandbegroting op te stellen, die laat zien welk budget u overhoudt voor de hypotheeklasten. Het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting ([nibud.nl](http://nibud.nl)) heeft hiervoor een handig schema ontwikkeld.

## Inzicht in de kosten

De koopsom waarmee de verkoper of makelaar adverteert, is niet het volledige bedrag dat u als koper betaalt. U moet hier gemiddeld nog 10% bijtellen voor de zogenaamde 'kosten koper' (k.k.). Kosten koper bevat onder andere:

- ⊙ Overdrachtsbelasting (6%).
- ⊙ Notariskosten.
- ⊙ Inschrijving in het kadaster.
- ⊙ Makelaarskosten (indien u zelf een makelaar inschakelt).
- ⊙ Afsluitprovisie.
- ⊙ Taxatiekosten.
- ⊙ Borgstellingsprovisie Nationale Hypotheek Garantie (indien van toepassing).

Bij nieuwbouw is de koop doorgaans 'vrij op naam' (v.o.n.). Hier dient u gemiddeld 7% kosten bij te tellen voor bijvoorbeeld renteverlies tijdens de bouw.

Dan zijn er ook andere, mogelijk bijkomende kosten, zoals die van overbruggingskrediet, bankgarantie, verhuizing, inrichting van uw huis en overname van roerende goederen. Ook hiervoor is het aan te raden samen met uw adviseur een overzicht op te stellen. Dit voorkomt onaangename verrassingen.

## De fiscus helpt mee

De hypotheekrente en financieringskosten zijn (onder bepaalde voorwaarden) fiscaal aftrekbaar. De inkomstenbelasting onderscheidt drie vormen van belastbaar inkomen. Voor elke box gelden eigen tarieven. In Box 1 zijn onder andere uw salaris, uitkering en winst uit eigen onderneming ondergebracht, maar ook inkomsten uit eigen woning. Inkomsten uit eigen woning bestaan onder andere uit het eigenwoningforfait. Dit eigenwoningforfait wordt berekend op basis van de WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken) van uw woning.

Van het eigenwoningforfait mag u, indien de hypotheek aantoonbaar is gebruikt voor aankoop, onderhoud of verbetering van de hoofdwoning (onder bepaalde voorwaarden) gedurende maximaal 30 jaar de betaalde hypotheekrente aftrekken. Rente voor tweede (en volgende) woningen én voor hypothecaire leningen waarmee consumptieve goederen zijn aangeschaft, is niet aftrekbaar. Andere aftrekbare (financierings)kosten zijn: taxatiekosten, inschrijving hypotheekakte in het kadaster, kosten Nationale Hypotheek Garantie en afsluitprovisie. Deze kosten zijn aftrekbaar in het jaar van betaling. Met de voorlopige teruggaaf hoeft u niet tot het eind van het jaar te wachten op uw belastingteruggaaf. U kunt dit bedrag in maandelijkse termijnen laten uitbetalen. U hoeft hiervoor alleen een verzoek om een voorlopige teruggaaf in te dienen bij de Belastingdienst ([belastingdienst.nl](http://belastingdienst.nl)).

### Nationale Hypotheek Garantie

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een regeling waarmee de overheid het eigenwoningbezit stimuleert. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) geeft de geldverstrekker namelijk de zekerheid dat bij een gedwongen verkoop van uw woning de totale schuld wordt terugbetaald. De stichting neemt in dat geval de schuld over en spreekt een betalingsregeling met u af. Omdat de hypotheekverstrekker de zekerheid heeft dat de hypotheek wordt afgelost, is de hypotheekrente voor een hypotheek met NHG lager. Om in aanmerking te komen voor de Nationale Hypotheek Garantie mogen de totale kosten van de koop niet hoger zijn dan een jaarlijks door WEW vast te stellen bedrag. Meer informatie over de Nationale Hypotheek Garantie leest u op [nhg.nl](http://nhg.nl).

# Keuze uit zes basis hypotheekvormen

Bij SNS Regio Bank heeft u de keuze uit de volgende hypotheekvormen:

- ⊙ Aflossingsvrije Hypotheek.
- ⊙ Spaarhypotheek.
- ⊙ Levenhypotheek.
- ⊙ Beleggingshypotheek.
- ⊙ Lineaire Hypotheek.
- ⊙ Annuïteiten Hypotheek.

‘Uw adviseur speelt in dit proces een belangrijke rol’

## 1 Aflossingsvrije Hypotheek

Bij deze hypotheekvorm lost u gedurende de looptijd helemaal niets af en profiteert u van de maximale renteaftrek. Uw maandelijkse lasten zijn relatief laag. De aflossingsvrije hypotheek is een optie voor mensen die gedurende de looptijd niet willen of kunnen aflossen. Op het einde van de looptijd dient u daarom een nieuwe lening af te sluiten of de lening op een andere wijze af te lossen.

## 2 Spaarhypotheek

Behalve rente betaalt u maandelijks premie voor een spaarverzekering. Hiermee bouwt u een bedrag op dat gelijk is aan de hypotheekschuld. Over het spaargedeelte ontvangt u dezelfde rente als de hypotheekrente die u betaalt. Met het opgebouwde kapitaal lost u aan het einde van de looptijd de hypotheek in één keer af. Bij (voortijdig) overlijden gebeurt dit uit een ingesloten risicoverzekering. Uiteraard is het mogelijk gedurende de looptijd extra stortingen te doen in de spaarpolis. Omdat u uw schuld tussentijds niet aflost, profiteert u gedurende de gehele looptijd van de maximale renteaftrek.



## 3 Levenhypotheek

Bij deze hypotheekvorm lost u tussentijds niet af, maar verbindt u een verzekeringspolis aan de hypotheek. Met een Levenhypotheek van SNS Regio Bank bouwt u flexibel en tegen lage kosten een kapitaal op. Ook bij de levenhypotheek profiteert u gedurende maximaal 30 jaar van de maximale renteaftrek. De levenhypotheek is ideaal voor mensen die willen profiteren van maximale renteaftrek.



Heeft u al een verzekeringspolis bij een andere verzekeringsmaatschappij? Geen probleem! SNS Regio Bank is één van de weinige banken in Nederland waar u een lopende, niet verpande polis gemakkelijk kunt koppelen aan een aflossingsvrije lening. Zo creëert u in feite uw eigen levenhypotheek!

## 4 Beleggingshypotheek

Uw hypotheek is verbonden aan een beleggingsrekening, waarmee u investeert in beleggingsfondsen. U kunt kiezen uit gerenommeerde Optimaalfondsen van SNS Bank. Elk Optimaalfonds heeft een eigen rendement en risicoprofiel. Er is hierdoor altijd een Optimaalfonds dat bij u past. U kunt een bedrag ineens storten, een periodieke (bijvoorbeeld maandelijkse) inleg doen of een combinatie van beide maken. Aan het einde van de looptijd lost u uw hypotheek, geheel of gedeeltelijk, af met de opbrengst uit deze beleggingsrekening. Gedurende de looptijd betaalt u maandelijks rente over het geleende bedrag. Een beleggingshypotheek is bedoeld voor mensen die bereid zijn koersschommelingen voor lief te nemen.



## 5 Lineaire Hypotheek

Lineair betekent een gelijkmatige afname van uw hypotheek, doordat u elke maand een vast bedrag aflost. Hierdoor dalen uw maandlasten relatief snel. U betaalt in verhouding weinig rente en u bouwt de lening snel af. Uw belastingvoordeel van de aftrekbare rente is in het begin nog groot, maar neemt vrij snel af.

## 6 Annuïteitenhypotheek

Gedurende de afgesproken rentevaste periode betaalt u steeds hetzelfde maandbedrag. Dit bedrag bestaat uit rente en aflossing. De samenstelling van het maandbedrag verandert wel. In het begin betaalt u veel – fiscaal aftrekbare – rente en lost u weinig af. Gaandeweg verandert dit in minder rente en meer – niet fiscaal aftrekbare – aflossing. Uw netto maandlast stijgt daardoor geleidelijk. De Annuïteitenhypotheek gaat uit van een groei in uw budgettaire ruimte.



	Aflossingsvrije Hypotheek	Spaarhypotheek	Levenhypotheek	Beleggings-hypotheek	Lineaire Hypotheek	Annuïteiten-hypotheek
<b>Aflossen lening</b>	Niet	Einde looptijd	Einde looptijd	Einde looptijd	Gedurende looptijd	Gedurende looptijd
<b>Zekerheid aflossen gehele lening</b>	nvt	ja	nee	nee	ja	ja
<b>Fiscaal voordeel gedurende looptijd*</b>	Maximaal	Maximaal	Maximaal	Maximaal	Neemt af	Neemt af
<b>Bruto maandlast</b>	Relatief laag/ stabiel	Gemiddeld/ stabiel	Relatief laag/ stabiel	Relatief laag/ stabiel	Relatief hoog/ daalt	Gemiddeld/ stabiel
<b>Netto maandlast</b>	Stabiel	Relatief hoog/ stabiel	Relatief laag/ stabiel	Relatief laag/ stabiel	Relatief hoog/ daalt	Relatief hoog/ stijgt
<b>Mogelijkheid beleggen</b>	nvt	Nee	Ja	Ja	Nee	Nee
<b>Overlijdensrisico verzekering</b>	Niet verplicht	Ja	Niet verplicht	Niet verplicht	Niet verplicht	Niet verplicht

\*) zie voor een nadere toelichting 'De fiscus helpt mee' op pagina 4.



**Meer  
woonplezier**

# Budget Hypotheek

Betaal alleen voor wat u nodig heeft. Speciaal in het hypotheekaanbod van SNS Regio Bank is de Budget Hypotheek. Met de Budget Hypotheek biedt SNS Regio Bank u een geheel nieuwe manier om uw huis op de meest voordelige wijze te financieren. U kunt niet alleen de aflosvorm en de rentevariant bepalen, maar ook zelf beslissen of en hoe u uw hypotheek aan wilt vullen. Bij de meeste hypotheeken valt weinig te kiezen. Daar betaalt u standaard voor opties en extra's waar u vaak niet eens behoefte aan heeft. Budget Hypotheek is de meest transparante en eerlijke hypotheek van dit moment. Met een uiterst gunstige 'vanafprijs' en helemaal zelf in te richten. Naar wens én op maat. Samen met uw intermediair van SNS Regio Bank kunt u eenvoudig uw ideale hypotheek samenstellen.

De belangrijkste voordelen van Budget Hypotheek

- ⊙ Zelf uw ideale hypotheek bepalen.
- ⊙ Op maat én naar wens uitbreiden en aanpassen.
- ⊙ Lagere basisrente.
- ⊙ Niet betalen voor extra's die u niet gebruikt.
- ⊙ Geschikt voor elke aflossingsvorm.
- ⊙ Geldt voor alle rentevaste periodes van 5 tot 20 jaar.
- ⊙ Uw voordeel kan oplopen tot 0,5% minder rente.

# Welke rentemogelijkheden heb ik?

De hoogte van de maandelijkse hypotheeklasten hangt voor een belangrijk deel samen met de hieraan verbonden rente. Daarom is ook de rentevaste periode van de hypotheekrente van belang. SNS Regio Bank biedt een breed scala aan mogelijkheden, bijvoorbeeld Rentedemper, Variabele-, Vaste-, Optie- en Plafondrente.

‘Kijk op [snsregiobank.nl](https://snsregiobank.nl) voor de actuele rentepercentages’

## Een offerte met voordelen

Heeft u gekozen voor een hypotheek van SNS Regio Bank, dan ontvangt u van ons een concrete offerte. Deze blijft na acceptatie maximaal zeven maanden geldig; de eerste drie maanden zelfs kosteloos. Nog een groot voordeel is dat SNS Regio Bank in een offerte het principe van ‘dagrente’ hanteert. Mocht de rente op de datum van passeren bij de notaris lager zijn dan de in de offerte opgenomen rente, dan geldt voor u deze lagere rente. U heeft bij SNS Regio Bank de garantie dat de rente op het moment van passeren nooit hoger is dan op het moment van offereen. De rente kan echter wel lager uitvallen. Als u kiest voor Budget Hypotheek optie dagrente. U betaalt dan de rente die geldt op het moment dat de akte passeert.

# Wat verder handig is om te weten

## Overbruggingskrediet

Stel, u koopt een nieuw huis en uw 'oude' woning is nog niet verkocht. U kunt dan nog niet beschikken over de opbrengst van uw 'oude' woning. Ons Overbruggingskrediet biedt dan uitkomst. Ook voor een wat langere termijn. Zo hoeft u geen buitenkans voorbij te laten gaan. Bij verhuizing kunt u uw hypotheek meenemen.

## Tweede hypothecaire inschrijving

Bij veel geldverstrekkers is de rente van een tweede hypotheek hoger dan bij een eerste hypotheek. Bij SNS Regio Bank is dit niet het geval. Wel blijven de reguliere opslagen van kracht zoals top- of supertoetarief.

## Hoe houd ik het wonen over lange termijn betaalbaar?

Het kopen van een woning is één, maar de daaruit voortvloeiende financiële verplichtingen voor de toekomst zijn zeker zo belangrijk. Denk bijvoorbeeld aan de gevolgen van overlijden, arbeidsongeschiktheid of werkloosheid.

### Overlijdensrisicoverzekering

Het is verstandig te zorgen dat, bij overlijden van (één van) de kostwinners, er voor de nabestaanden voldoende middelen aanwezig zijn om op dat moment de hypotheek (gedeeltelijk) af te lossen. Daarom is het afsluiten van een overlijdensrisicoverzekering zeker aan te raden. Vooral wanneer er kinderen zijn, verdient het aanbeveling ook een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten op het leven van de partner. De overblijvende kostwinner komt dan niet in financiële problemen door de kosten voor gezinsverzorging of andere noodzakelijke opvangvoorzieningen.

### Hypotheek-op-Zeker

Op prettige momenten, zoals bij het kopen van een woning, staan we vaak niet stil bij mogelijke tegenslagen, zoals werkloosheid en arbeidsongeschiktheid. Hypotheek-op-Zeker is een verzekering die in beide gevallen de maandlasten van uw hypotheek – gedeeltelijk – opvangt. Afhankelijk van de gekozen zekerheid zal uw intermediair berekenen welke premie u betaalt voor Hypotheek-op-Zeker. De premie kan maandelijks of via een eenmalige storting voldaan worden. Meer over deze voordelige woonlastenverzekering leest u in de brochure 'Verzekeren'.



# Meer informatie en advies

Loop binnen bij uw intermediair van SNS Regio Bank. Kijk op [snsregiobank.nl](https://snsregiobank.nl) of bel gratis met 0800 - 04 11 voor de intermediair bij u in de buurt.

## Gedragcode Hypothecaire Financiering (GHF)

Als aanbieder van hypothecaire financieringen houdt SNS Regio Bank zich aan de Gedragcode Hypothecaire Financiering (GHF). Deze code bevat gedragsregels die zijn afgesproken na overleg met de overheid en consumentenorganisaties. Een van de doelstellingen van de Gedragcode is betere consumentenvoorlichting en dat vindt onder meer zijn weerslag in deze brochure. Bovendien is er een geschillenregeling vastgesteld voor klachten over de gedragsregels. De Gedragcode Hypothecaire Financiering is te lezen op [snsregiobank.nl](https://snsregiobank.nl). Op onze hypothecaire leningen zijn de Algemene Bankvoorwaarden en de Algemene Voorwaarden Geldlening en Hypotheekverlening van toepassing. Deze voorwaarden worden door uw intermediair uitgereikt.

Als aanvulling op de algemene informatie in deze brochure is een Informatiewijzer Lenen beschikbaar. De Informatiewijzer Lenen wordt kosteloos op verzoek verstrekt. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. SNS Regio Bank behoudt zich het recht voor om het productaanbod, de voorwaarden en de rente te wijzigen. Het prospectus kredieten (=Informatiewijzer Lenen) is kosteloos te downloaden via [snsregiobank.nl](https://www.snsregiobank.nl).

De Financiële Bijsluiter bij dit product is gebaseerd op een 'maatmens' en bestaat uit door de toezichthouder voorgeschreven teksten. De voorgeschreven teksten sluiten niet (geheel) aan bij de specifieke productspecificaties. Indien in de Financiële Bijsluiter wordt gesproken over 'adviseur' wordt verwezen naar de adviseur bij uw intermediair van SNS Regio Bank. Vraag uw intermediair van SNS Regio Bank daarom naar de exacte productspecificaties en hoe dit product aansluit op uw persoonlijke situatie.

SNS Regio Bank onderscheidt zich van de traditionele banken. Wij combineren alle moderne producten van een grote bank met de persoonlijke dienstverlening van een intermediair (financieel adviseur). Er is altijd wel een intermediair bij u in de buurt: iemand die uw regio goed kent en een sterke binding heeft met de omgeving. Hij of zij staat u terzijde met uitleg en advies voor uw hypotheek, lening, verzekering, belegging, spaar- of betaalproduct, zodat u ervan verzekerd bent dat uw financiële zaken in goede en betrouwbare handen zijn. De producten van SNS Regio Bank kenmerken zich door gunstige tarieven en heldere voorwaarden. We bieden onze financiële diensten aan via een groeiend aantal intermediairs verspreid over Nederland. SNS Regio Bank NV is gevestigd te Utrecht.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. SNS Regio Bank behoudt zich het recht voor het productaanbod te wijzigen.

