

10 Hypotheek Tips

Om een hypotheek goedkoper en aantrekkelijker te laten lijken, gebruiken hypotheekaanbieders allerlei slimigheden. Om een goede keuze te maken, is het belangrijk dat u deze marketing-trucs leert doorzien. Zo kunt u zelf een objectieve keuze maken tussen de verschillende offertes, en weet u waar op te letten wanneer u gaat vergelijken. Zo doorziet u de verleidingstrucs van bepaalde hypotheekproducten, en kan u de écht goedkope hypotheek eruit filteren.

1) Hoger prognose-rendement op een beleggingshypotheek

Hoe hoger het prognose-rendement, hoe lager uw maandelijkse premie. Maar zoals u weet, bieden geboekte resultaten uit het verleden geen garantie voor de toekomst. Wanneer zo'n **prognose te hoog wordt ingeschat** (hoger dan 8%) moet u opletten. Een tegenvallend rendement kan leiden tot een restschuld aan het einde van de looptijd. De hypotheekverstrekker kan bovendien tussentijds extra stortingen eisen.

2) Enkel vergelijken op basis van hypotheekrente

Een hypotheek bestaat uit twee componenten: een rentecomponent en een aflossingscomponent. Het [laagste rentepercentage](#) is **geen garantie voor de laagste netto maandlasten**. Dit kan bijvoorbeeld worden veroorzaakt door een dure polis. Hoe kunt u dan best 2 hypotheeken vergelijken? Vergelijk op basis van netto maandlasten.

3) Heel lage rente voor een korte rentevaste periode

Sommige hypotheekaanbieders adverteren met spectaculaire kortingsacties op de hypotheekrente. Die lage rente geldt dan voor maximaal 1 jaar, en kan zuur opbreken als het kortingsjaar afloopt. De maandelijkse lasten gaan sowieso omhoog, alleen de vraag is hoeveel hoger. Vaak krijgt u een nieuw rentevoorstel aangeboden dat doorgaans boven het marktgemiddelde ligt. Of u accepteert het (te) hoge rentetarief, of stapt over naar een andere [hypotheekaanbieder](#). Aan het oversluiten van uw hypotheek zijn natuurlijk ook kosten verbonden. Wanneer u dus kiest voor deze formule, bereken dan uw voordeel op de langere termijn, met inbegrip van eventuele bijkomende kosten (rentestijging, oversluitkosten). Pas dan krijgt u een idee of deze rentekorting iets zal opleveren.

4) Hoge rentekorting op een langere rentevaste periode

Ook hier dient u de korting door te rekenen over de gehele periode. Houd er rekening mee dat de hypotheekrente weer flink kan stijgen wanneer uw rentevastperiode afloopt. Bij gelijk blijvende rentetarieven zullen uw maandlasten toch stijgen door het wegvallen van de rentekorting.

5) Beperkte of geen overlidensrisicoverzekering

Wanneer u een hypotheek kiest waar als basis een [overlijdensrisicoverzekering](#) in zit, kan het zijn dat de aanbieder deze weglaat op de offerte. U bespaart hierdoor tientallen euro's per maand, maar

u bent niet verzekerd. Dit kan ernstige gevolgen hebben bij onverhoopt overlijden.

6) Bij oversluiten een groter bedrag lenen

Wanneer u [uw hypotheek oversluit](#), moet u meestal een boete betalen. Die kunt u best uit eigen middelen betalen, dat is het voordeligst. Toch adviseert men soms om de boete op te nemen in de nieuwe financiering. U gaat dus meer lenen, en de rente over het hypotheekdeel voor de financiering van de boete is niet fiscaal aftrekbaar. Opnieuw geldt: bereken of deze mogelijkheid werkelijk voordeliger is.

7) Geen of weinig aflossing

Maandlasten kunnen kunstmatig laag gehouden worden door te kiezen voor een aflossingsvrije hypotheek. Hierdoor bouwt u geen eigen vermogen op, in tegenstelling tot andere [hypotheekvormen](#). Aan het einde van de looptijd zit u met een grote restschuld, terwijl de rente tot maximaal dertig jaar aftrekbaar is. Kiest u toch voor aflossingsvrij, laat u dan uitgebreid informeren.

8) WOZ-waarde te laag inschatten

Wanneer men bij de [berekening van uw hypotheek](#) een te lage WOZ-waarde van uw woning hanteert, scheelt dat enorm voor uw belastingen. Door het lagere eigenwoningforfait moet u minder belastingen betalen, en valt het totale netto lastenbedrag per maand dus lager uit. Na de overdracht van uw woning ontvangt u de werkelijke WOZ-waarde van uw gemeente. Slecht idee dus om een te lage WOZ-waarde te gebruiken.

9) Inzet eigen middelen

Eigen middelen kunnen op verschillende manieren ingezet worden, bijvoorbeeld door het verlagen van het hypotheekbedrag, of door een extra storting in de polis. Zo kunt u de [netto maandlasten](#) beïnvloeden. Om een correcte vergelijking te maken, is het verstandig om een hypotheek te kiezen op basis van het kale product, dus vóór het inbrengen van eigen middelen.

10) Vergelijking met diverse looptijden

Wanneer u een hypotheek nodig heeft, vraagt u meestal meerdere offertes aan. Wanneer u gaat vergelijken, zorg dan dat op elke offerte dezelfde looptijd vermeld wordt. De [maandlasten](#) verschillen nogal veel als u rekent met een looptijd van 20, 25 of 30 jaar. Geen appels met peren vergelijken dus.