

## Nieuwsbrief Hypotheken 1<sup>e</sup> editie maart 2015

### Onderwaterstaandewoning?

Wellicht heeft u de term 'onderwaterstaandewoning' de afgelopen tijd wel eens gehoord. Een huis staat 'onder water' als de WOZ (waarde van onroerend goed) lager is dan de hypotheek.

Door deze zogenaamde onderwaarde kan bij verkoop van het huis een restschuld ontstaan. Zolang u geen verhuisplannen heeft is een huis met onderwaarde op zich geen probleem. Zolang u maar in staat blijft om de maandlasten op te brengen. Een mogelijke restschuld ontstaat pas bij de verkoop van uw huis. Let wel op dat bij een onderwaterstaandewoning de bank verplichte aflossing kan eisen!



### Lage hypotheekrente geen voordeel bij spaarhypotheek

Bij een spaarhypotheek betaalt u niet alleen hypotheekrente, maar ook een spaarpremie voor een levensverzekering. Over het gespaarde bedrag krijgt u dezelfde rente als u betaalt aan hypotheekrente. Als de hypotheekrente daalt, daalt dus ook de rente over de spaarpot. U moet dan meer gaan inleggen om het doelkapitaal te halen. Ondanks de lagere rente, die minder hard doorwerkt omdat de fiscale teruggave er nog af gaat, kunnen de totale netto maandlasten hoger uitvallen dan voor de renteherziening. Het is dus belangrijk naar de uiteindelijke netto maandlasten te kijken.

### Energie label verplicht bij verkoop van uw woning

Het definitief energielabel is per 1 januari 2015 verplicht bij de verkoop of verhuur en oplevering van woningen. Het label verschilt van het energielabel dat al sinds 2008 verplicht is. Woningeigenaren zonder energielabel krijgen begin 2015 hun voorlopige energielabel thuisgestuurd. U kunt online uw voorlopige energielabel omzetten in een definitief energielabel via de website [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl). Per 1 januari 2015 ziet de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) toe op de naleving van de energielabelplicht. Dit betekent dat de ILT gaat controleren of het energielabel is overhandigd bij de verkoop, een nieuwe verhuur of de oplevering van een gebouw. De verkoper riskeert anders een boete die kan oplopen tot maximaal € 405,-.



### Is het oversluiten van uw hypotheek interessant?

Door de lage hypotheekrentetarieven vraagt u zich wellicht af of oversluiten interessant is. Oversluiten houdt eigenlijk in dat je een nieuwe hypotheek afsluit waarmee je je huidige hypotheek aflost. Maar wanneer is oversluiten verstandig?

Uw hypotheek oversluiten doet u niet zomaar. Het doel hiervan is doorgaans om ervoor te zorgen dat uw maandlasten dalen. Maar oversluiten levert niet alleen maar voordeel op. U krijgt namelijk ook te maken met een aantal extra kosten posten. Sluit u uw hypotheek over bij dezelfde hypotheekverstrekker, bijvoorbeeld door te kiezen voor een nieuwe rentevaste periode? Dan kunt u denken aan onderstaande kosten:

- Boeterente
- Omzettingskosten
- Advies- en bemiddelingskosten

Wanneer u ervoor kiest uw hypotheek over te sluiten naar een andere hypotheekverstrekker, krijgt u te maken met de volgende kosten:

- Boeterente
- Taxatiekosten
- Notariskosten
- Advies- en bemiddelingskosten

Om te bepalen of oversluiten interessant is dient u dus niet alleen te kijken naar de nieuwe maandlasten, maar ook naar de extra kosten waarmee u te maken krijgt. Verdient u deze extra kosten "binnen afzienbare tijd" terug, dan is oversluiten interessant. Heeft u de kosten binnen deze tijd nog niet terugverdiend? Dan is oversluiten vanuit financieel oogpunt niet interessant.