

## Hypotheek soorten

**Annuïteiten hypotheek** Bij deze hypotheek wordt de geldlening tijdens de looptijd afgelost. U betaalt dus maandelijks naast de rente ook een aflossing. Bij de annuïteiten hypotheek is het maandbedrag constant. Dit komt erop neer dat u in het begin minder aflost en de rentecomponent van het maandbedrag hoger is en naarmate de tijd verstrijkt steeds meer per maand aflost en minder aan rente hoeft te betalen aangezien de rest schuld steeds kleiner wordt. Gezien de fiscale spelregels in Nederland is de annuïteiten hypotheek minder geschikt om optimaal gebruik te maken van de hypotheekrente aftrek.

**Lineaire hypotheek** De lineaire hypotheek lijkt in alle opzichten veel op de annuïteiten hypotheek met als verschil dat maandelijks hetzelfde bedrag wordt afgelost op de hypotheeklening. Het bedrag aan rente dat betaald moet worden neemt af naarmate de aflossing verder is gevorderd waardoor het totale maandbedrag wat voor de hypotheek wordt betaald afneemt.

**Aflossingsvrije hypotheek** Bij de aflossingsvrije hypotheek wordt niets afgelost of gespaard gedurende de looptijd van de hypotheek. Aan het einde van de looptijd dient u het hypotheekbedrag uit eigen middelen af te lossen.

**Spaarhypotheek** De spaar hypotheek kenmerkt zich doordat u maandelijks een bedrag aan spaar premie betaald wat voor u wordt gespaard om aan het einde van de looptijd van de hypotheek het geleende hypotheekbedrag mee af te lossen. De rentevergoeding over het gespaarde bedrag is (meestal) gekoppeld aan het rentepercentage wat u betaalt voor het geleende hypotheekbedrag. Als het rente percentage wat u voor het geleende geld betaald stijgt, stijgt ook de vergoeding die u krijgt voor het gespaarde bedrag. Hierdoor ontstaat een dempende werking ten aanzien van renteschommelingen. Bij de spaar hypotheek bent u aan het einde van de looptijd verzekerd dat u het gewenste bedrag wat u nodig hebt om de hypotheek mee af te lossen ook daadwerkelijk hebt opgebouwd.

**Beleggingshypotheek of effectenhypotheek** Bij een beleggingshypotheek betaalt u, naast de rente over uw hypotheeklening, maandelijks een bedrag wat voor u belegd wordt. Veelal kunt u zelf aangeven in wat voor soort fondsen u wilt beleggen en hoe risicovol u wilt beleggen. Om te bepalen wat u maandelijks moet betalen om aan het eind van de looptijd het hypotheekbedrag te kunnen aflossen wordt uitgegaan van een fictief rendement wat behaald wordt met de beleggingen (hoe hoger het fictieve rendement hoe lager het maandbedrag). U kunt ook eenmalig in plaats van maandelijks een bedrag beleggen waarmee u aan het eind van de looptijd de hypotheekschuld aflost. Het is mogelijk dit bedrag mee te lenen in de hypotheek. Meestal wordt gerekend met een fictief rendement van 7 of 8%. Aangezien uw inleg belegd wordt is er geen garantie dat aan het einde van de looptijd van de hypotheek ook daadwerkelijk het bedrag is opgebouwd wat nodig is om de hypotheekschuld volledig mee af te lossen.

**Levenhypotheek** Eigenlijk is een levenhypotheek hetzelfde als een beleggingshypotheek. Alleen bij een levenhypotheek belegt u slechts in één bedrijf, namelijk de verzekeraar. Ook bij deze hypotheekvorm is er géén garantie dat aan het einde van de looptijd het benodigde kapitaal is gespaard. De opbrengst van de verzekering is namelijk afhankelijk van de resultaten van de verzekeraar. Bij de levenhypotheek zit in de maandpremie die u betaald naast een bedrag wat u belegt in de verzekeraar ook een bedrag voor de overlijdensrisico verzekering. Met de uitkering van de verzekering wordt op de afgesproken einddatum of eerder bij overlijden de hypotheek in een keer, geheel of gedeeltelijk afgelost.

**Krediet hypotheek** Bij een krediet hypotheek wordt het huis als onderpand gebruikt om de kredietruimte te verruimen voor bijvoorbeeld consumptieve doeleinden. Deze hypotheekvorm is bijvoorbeeld geschikt voor mensen die al wat ouder zijn en willen beschikken over het vermogen wat in hun huis zit. Vaak wordt er niet afgelost maar wordt zelfs de rente die men verschuldigd is opgeteld, tot een bepaald maximum, bij het krediet (hypotheekschuld). De waarde van de woning is dan voldoende zekerheid voor de bank.

**Hybride hypotheek** De hybride hypotheek is een combinatie moderne levenhypotheek en spaar hypotheek. U kunt dus een deel van de premie beleggen in verschillende beleggingsfondsen en een deel kunt u onderbrengen in een hypotheekrentefonds. De vergoeding die u ontvangt over het geld dat u spaart in het hypotheekrentefonds is gelijk aan de hypotheekrente die u betaald over het leningdeel. Het voordeel van deze hypotheekvorm ten opzichte van de levenhypotheek is dat de premie lager is omdat de er geen kosten zijn voor het polisbeheer door de verzekeraar. Deze kosten worden via een opslag in de hypotheekrente (varierend tussen 0,1% en 0,3%) doorberekend, hetgeen fiscaal gunstiger kan zijn. Nadeel van deze hypotheekvorm is dat indien u naar een andere geldverstrekker wilt overstappen gedurende de looptijd, het vaak niet mogelijk is de polis voor het hypotheekrentefonds te houden.

De beste hypotheek? Wilt u weten welke hypotheek het gunstigst is in uw situatie? Klik hier om snel en voordelig een Hypotheek offerte aan te vragen.