



0900-9898

(€ 0,20 p/min)

Nieuwsbrief

Mei 2011

VDZ Verzekeringen
Postbus 125
7550 AC Hengelo

0900 - 98 98
nieuwsbrief@vdz.nl

Onderwerpen

[Van droomhuis naar uw eigen bezit](#)

[Bescherming consument tegen hypotheeklening](#)

[Een energielabel bepaalt mede waarde van huis](#)

[Alossen met een Woekerpolis](#)

[Vaste of variabele rente](#)

Reageren?
Klik hier!

Disclaimer

Wij hebben de VDZ Nieuwsbrief voor Particulieren met veel zorg samengesteld. Wij stellen ons echter niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van onjuistheid of onvolledigheid van de informatie.

Ingeschreven in het register Financieel Dienstverlener (AFM)

Aangesloten bij:



Nederland kent veel wetgeving rond hypotheekadviesing en verstrekking. Deze wetgeving is in het belang van de consument. Het is ter bescherming van u. Echter, schiet de wetgeving soms niet te ver door? Is er nog wel voldoende balans tussen het vaststellen van de normen waaronder een hypotheek verstrekt mag worden en consumentenbescherming? Want als de normen te strikt worden, kunt u als consument minder lenen, en gaat wellicht uw droomhuis aan uw neus voorbij. Is dat wat we willen? In hoeverre kunt u samen met VDZ bepalen welk krediet aanvaardbaar is voor uw situatie? U heeft er tenslotte zelf geen belang bij om een onverantwoorde lening aan te gaan. In deze VDZ Nieuwsbrief gaan we daar verder op in.

Van droomhuis naar uw eigen bezit



Een hypotheek afsluiten is een grote financiële stap in een mensenleven. Om de juiste hypotheek te sluiten voor de aanschaf van uw droomwoning, heeft u behoefte aan betrouwbaar advies. Al jaren geven wij onze klanten advies op het terrein van hypotheeken. Stap voor stap nemen wij de klant mee door het ingewikkelde proces van de woningkeuze tot de daadwerkelijke aanschaf en financiering ervan. Wij laten u graag in vogelvlucht zien hoe dit in zijn werk gaat.

- Oriëntatie**
U heeft het huis gevonden waar u graag in wilt gaan wonen. Of misschien bent u nog zoekende en wilt u graag weten welke hypotheekmogelijkheden er zijn en welk bedrag u zou kunnen lenen. Er zijn vele hypotheekvormen met ieder hun eigen kenmerken die voor een bepaalde doelgroep interessant kunnen zijn. In een eerste gesprek luisteren wij naar uw wensen. Wij geven u inzage in de mogelijkheden die u ter beschikking staan.
- Op maat gemaakt advies**
U wilt een concreet advies krijgen. Dat betekent dat we gedetailleerd gaan kijken naar onder andere uw persoonlijke (leef) situatie, uw financiële gegevens, uw toekomstplannen en we bespreken de diverse mogelijkheden met u. Voor ons staat voorop dat u goed begrijpt wat de inhoud is van het advies dat we u geven en welke consequenties het aangaan van een hypotheek voor u heeft. Daarnaast is onze grootste zorg om uit het grote aanbod aan hypotheeken, juist die hypotheek te kiezen die optimaal bij u past.
- Vergelijken en sluiten**
Nadat we voor u een keuze hebben gemaakt, vergelijken wij diverse offertes van aanbieders met elkaar. Zowel op prijs als voorwaarden. Dit is een intensief en tijdrovend karwei maar wij

Verdere bescherming consument tegen te hoge hypotheeklening



Minister De Jager van Financiën hecht er veel waarde aan om huizenkopers te beschermen tegen overkreditering. In dit kader heeft De Jager de normen voor het verkrijgen van een hypotheek aangescherpt. Deze normen staan in de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen. De nieuwe regels die ingaan op 1 augustus 2011 brengen een aantal nieuwe zaken met zich mee.

Zo wordt de hypothecaire financiering beperkt tot 110 procent van de marktwaarde van de woning. Daarnaast mag de verstrekte hypotheek voor maximaal de helft aflossingsvrij zijn. Voorheen mocht u een hypotheek aan het eind van de looptijd volledig aflossen. De minister hecht er echter waarde aan dat consumenten met een hypotheek worden gestimuleerd om eerder af te lossen.

In de gedragscode worden de mogelijkheden om af te wijken van de inkomensnorm beperkt. In de afgelopen jaren zijn de mogelijkheden om aan specifieke klantsituaties tegemoet te komen al steeds beperkter geworden.

Wat betekent dit voor u?

Als adviseur merken wij dat het in de praktijk steeds lastiger wordt om maatwerk te leveren voor mensen met specifieke wensen. Uitzonderingen worden namelijk steeds meer in regels vastgelegd. Denkt u maar eens aan ondernemers die net een nieuw bedrijf zijn begonnen of starters die de hulp van hun ouders inroepen om een woning te kunnen kopen. Er zijn nog wel mogelijkheden om zogenaamde uitzonderingen te creëren maar deze dienen zeer sterk gemotiveerd te worden en met uitgebreid cijfermateriaal onderbouwd te worden. Heeft u ons advies in dit kader nodig, aarzelt u dan niet om contact met ons op te nemen.

Vaste of variabele rente

Een hypotheek heeft een variabele rente, een vaste rente of een mix van beiden. Bij een variabele rente is de rente die u voor de hypotheek betaalt, gekoppeld aan de rente in de markt. U neemt hierbij meer risico omdat de rente kan stijgen als de rente in de markt stijgt. U gaat dan meer betalen. De rente kan echter ook dalen, u gaat dan minder betalen!

Bij een vaste rente staat het rentepercentage voor een bepaalde periode vast (bijvoorbeeld 5, 10, 20 of 30 jaar). Een vaste rente geeft meer zekerheid want de rente blijft hetzelfde tijdens de rentevaste periode. Echter, u betaalt voor deze zekerheid.

Welke keuze te maken?

Als uw adviseur berekenen wij wat de kosten zijn van uw hypotheek gedurende de hele looptijd. In onze berekeningen betrekken wij uw inkomsten, uitgaven en de kosten van de lening. Dit zijn kosten voor de rentebetaling, de aflossing en eventuele extra kosten zoals verzekeringspremies. Met deze berekening kijken wij wat u kunt financieren. Wij geven u daarbij een advies of u de rente zou moeten vastzetten voor de gehele looptijd (zekerheid maar hogere maandlasten) of dat u beter een lagere lening kunt nemen. Tevens bekijken wij de optie om de lening op te delen in verschillende looptijden met verschillende rentepercentages. De rente keuze heeft grote invloed op uw kostenpatroon en is dus een belangrijk element in het hypotheekadvies.



Meer weten over...

...hypotheeken? Neem dan [contact](#) met ons op, zodat wij u van een advies op maat kunnen voorzien.

weten als geen ander waar we op moeten letten. Alleen zo is het mogelijk het beste uit de markt te halen. De volledige begeleiding van offerte tot de daadwerkelijke handtekening wordt onder onze verantwoordelijkheid gedaan. Dit gemak en deze zekerheid bieden wij u graag zodat u zich met een gerust hart kunt voorbereiden op uw nieuwe leven in uw droomhuis!

Een energielabel bepaalt mede de waarde van uw huis

De kosten van een woning bestaan voor een belangrijk deel uit energiekosten. Bij het kopen van een nieuwe woning wilt u daarom betrouwbare informatie hebben over de energiekwaliteit van de woning. Daarvoor is er het energielabel woningen.



Welke energielabels bestaan er?

Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A tot en met G) en kleuren (groen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een huis is ten opzichte van andere soortgelijke woningen. A is zuinig en G is onzuinig. Door het energielabel ziet u in een oogopslag of een woning zuinig of onzuinig is in het energieverbruik. De verwachting is dat zuinige woningen makkelijker verkocht worden, en dat de waarde ervan stijgt.

Is het energielabel verplicht?

Sinds 2008 zijn verkopers van woningen verplicht om een energielabel te overhandigen. Ook al is het energielabel verplicht, toch heeft de Tweede Kamer besloten dat verkopers van woonhuizen zonder energielabel voorlopig niet gestraft worden. Slechts 20% van de woningen wordt op dit moment verkocht met het verplichte label. Toch kan een dergelijk label van grote meerwaarde zijn voor een huis. In onze adviespraktijk zien wij dat steeds meer mensen de energiekwaliteit van een woning laten meewegen in hun beslissing om een woning te kopen. Enerzijds uit kostenoverweging en anderzijds omdat een energiezuinig huis beter is voor het milieu.

Aflossen met een "Woekerpolis"

Voorbeeld:

"In 1999 hadden ze een huis gekocht en een hypotheek met een levensverzekering afgesloten. In de levensverzekering zou worden belegd en dan zou na 30 jaar de hypotheek afgelost worden. Dat beleggen gebeurde inderdaad. Alleen had de verzekeraar niet verteld dat er maandelijks zulke hoge kosten af gingen dat je nooit aan aflossing van de hypotheek toe zou komen. Voeg daarbij de bar slechte beleggingsresultaten en dan tekent zich vanzelf de situatie af. Ze zijn nu al meer dan 10 jaar aan het sparen en de polis is nu nog iets minder waard dan wat ze in totaal hebben betaald. Als dat zo door gaat dan hebben ze na 30 jaar misschien 40% van de hypotheek afgelost".



Levensverzekeringen met daaraan gekoppelde beleggingsfondsen zijn uit de gratie geraakt. Televisieprogramma's zoals Radar en Kassa hebben hier veel aandacht aan besteed. Maar wat zijn dan de alternatieven? Maak nu een [afsprake](#) met een van onze VDZ adviseurs om juist die mogelijkheden voor uw "woekerpolis" in kaart te brengen.
