

De uitleg van het hypotheeklastenoverzicht

Tijdens het bezoek aan uw hypotheekadviseur, ontvangt u vaak een aantal berekeningen van hypotheekvoorstellen. Aangezien er verschillende soorten adviesprogramma's worden gebruikt, kunnen deze voorstellen/overzichten op sommige punten van elkaar verschillen.

Aan de hand van een voorbeeld, uitgaande van een af te sluiten hypotheek van € 216.700,-, zetten wij de belangrijkste en meest voorkomende punten op een rij. Door middel van twee voorbeeldoverzichten leggen wij vervolgens de hypotheekberekening uit en noemen wij enkele hypotheeksoorten.

Zoals aangegeven betreft het onderstaande overzicht een hypotheek met een totale hoofdsom van € 216.700,- opgedeeld in 2 leningdelen, te weten 1 spaarhypotheek en 1 aflossingsvrije hypotheek.

Leningdelen	Product	Hoofdsom	Looptijd	Rentevastperiode	Rente	Effectief	Box 1
1	Spaarhypotheek	€130.000,-	30 jaar	10 jaar	5,3%	5,5%	100%
2	Aflossingsvrij	€86.700,-	30 jaar	10 jaar	5,1%	5,3%	100%

Leningdelen: Een hypotheek bestaat vaak uit meerdere leningdelen. In het bovenstaande voorbeeld is de hypotheek opgesplitst in 2 leningdelen, te weten een "Spaarhypotheek" en "Aflossingsvrije hypotheek" (deze termen vindt u onder **Product**).

Hoofdsom: Officieel is de *hoofdsom* het totale bedrag van uw hypotheek, maar op de voorstellen/overzichten die u ontvangt, staat bij de hoogte van de aparte leningdelen ook vaak de term "hoofdsom".

Looptijd: De looptijd van de verschillende leningdelen. Bij uw allereerste hypotheek en bij "Aflossingsvrije" leningdelen is dit bijna altijd 30 jaar. Bij 2^e of latere hypotheeken die u voornemens bent af te lossen, zal uw adviseur de looptijd aanpassen in verband met de renteaftrek.

Rentevastperiode: Het aantal jaren dat uw rente vaststaat en dus niet stijgt of daalt, dit kan per leningdeel verschillen.

Rente: Dit rentepercentage wordt berekend over de hoofdsom per leningdeel. Dit is het jaarlijkse rentebedrag dat u aan de hypotheekverstrekker betaalt.

Effectief: De effectieve rente per leningdeel. Dit is de rente voor een lening op jaarbasis waarin alle kosten van de lening zijn verrekend. (meer informatie over nominale en effectieve rente vindt u bij Vraag & Antwoord op onze site¹)

¹ Uitleg over nominale- en effectieve rente: www.hypotheekbond.nl/vraag-en-antwoord (zoekterm: *nominale*)

Box 1: Van uw hypotheekverstrekker ontvangt u elk jaar een overzicht waarop de door u betaalde hypotheekrente staat vermeld. Dit bedrag mag u (mits u aan de eisen hiervoor voldoet) aftrekken van uw belastbare inkomen in box 1.

Het onderstaande overzicht betreft de hypotheekberekening behorende bij de hypotheek met de totale hoofdsom van € 216.700,- opgedeeld in 1 spaarhypotheek van € 130.000,- en 1 aflossingsvrije hypotheek van € 86.700,-. Indien een zogenaamde levenhypotheek of hybride hypotheek wordt afgesloten, zal het overzicht er nagenoeg hetzelfde uitzien.

Jaar	Restant schuld	Waardeopbouw	Aftrekbare rente	Aflossing	Premie	Teruggaaf	Bruto mndlast	Netto mndlast
1	216.700	1.816	11.312		2.195	5.665	1.126	654
2	216.700	3.732	11.312		2.195	4.258	1.126	771
3	216.700	5.751	11.312		2.195	4.258	1.126	771
4	216.700	7.879	11.312		2.195	4.258	1.126	771
5	216.700	10.124	11.312		2.195	4.258	1.126	771
6	216.700	12.488	11.312		2.195	4.258	1.126	771
7	216.700	14.984	11.312		2.195	4.258	1.126	771
8	216.700	17.615	11.312		2.195	4.258	1.126	771
9	216.700	20.386	11.312		2.195	4.258	1.126	771
10	216.700	23.313	11.312		2.195	4.258	1.126	771
11	216.700	26.394	11.312		2.195	4.258	1.126	771
12	216.700	29.644	11.312		2.195	4.258	1.126	771
13	216.700	33.075	11.312		2.195	4.258	1.126	771
14	216.700	36.682	11.312		2.195	4.258	1.126	771
15	216.700	40.490	11.312		2.195	4.258	1.126	771
16	216.700	44.505	11.312		2.195	4.258	1.126	771
17	216.700	48.740	11.312		2.195	4.258	1.126	771
18	216.700	53.202	11.312		2.195	4.258	1.126	771
19	216.700	57.899	11.312		2.195	4.258	1.126	771
20	216.700	62.870	11.312		2.195	4.258	1.126	771
21	216.700	68.100	11.312		2.195	4.258	1.126	771
22	216.700	73.616	11.312		2.195	4.258	1.126	771
23	216.700	79.430	11.312		2.195	4.258	1.126	771
24	216.700	85.561	11.312		2.195	4.258	1.126	771
25	216.700	92.023	11.312		2.195	4.258	1.126	771
26	216.700	98.836	11.312		2.195	4.258	1.126	771
27	216.700	106.021	11.312		2.195	4.258	1.126	771
28	216.700	113.596	11.312		2.195	4.258	1.126	771
29	216.700	121.581	11.312		2.195	4.258	1.126	771
30	86.700	130.000*	11.312		2.195	4.258	1.126	771
Totaal				130.000*	65.850		405.360	

* Dit bedrag zal na 30 jaar, als aflossing, in mindering gebracht worden op de restantschuld

Restantschuld: De hoogte van de totale restschuld van de hypotheek in een bepaald jaar.

Waardeopbouw: Van de premie die u betaalt, wordt een groot deel gebruikt om de aflossing bij elkaar te sparen. U ontvangt over het gespaarde bedrag ook elk jaar rente. In de kolom "Waardeopbouw" staat het totaalbedrag dat u heeft opgespaard inclusief de ontvangen rente.

Aflossing:	De jaarlijkse aflossingen die op de hypotheek worden gedaan. Deze kolom zal voornamelijk ingevuld zijn bij lineaire en annuïteiten hypotheeken ² . In het overzicht betreft de € 130.000,- de aflossing, die u in 30 jaar heeft opgebouwd (zie “ Waardeopbouw ”) en waarmee u een deel van de totale restantschuld in één keer afgelost.
Premie:	De jaarlijkse premie die u betaalt om een groot deel van de aflossing bij elkaar te sparen.
Teruggaaf:	De jaarlijkse teruggave van de Belastingdienst, die u ontvangt als u de hypotheekrente af kunt trekken.
Bruto maandlast:	De maandlasten zoals u deze daadwerkelijk betaalt aan de hypotheekverstrekker en/of verzekeraar. Dit bedrag is meestal inclusief rente en premie/inleg.
Netto maandlast:	De lasten die u overhoudt als u de teruggaaf aftrekt van de bruto maandlast. Dit is het bedrag dat de hypotheek u uiteindelijk kost. In het eerste jaar ziet u hier een lagere netto maandlast. Dit komt omdat u na het afsluiten van de hypotheek een extra hoge aftrekpost heeft en deze wordt meegerekend in de teruggaaf (u kunt namelijk eenmalig de kosten voor de notaris, afsluitprovisie en taxatie aftrekken).
€130.000,-:	Met dit bedrag lost na 30 jaar uw lening in één keer af. Dit bedrag staat in de kolom “ Waardeopbouw ” in jaar 30 en in de kolom “ Aflossing ” als totaal vermeld.
€405.360,-:	Het bedrag onderaan de kolom “ Bruto maandlast ” geeft aan wat u gedurende de looptijd van 30 jaar in totaal heeft betaald aan de hypotheekverstrekker.
€65.850,-:	Het totale bedrag dat u gedurende de looptijd heeft betaald aan premies.

² Uitleg over hypotheekvormen: www.hypotheekbond.nl/vraag-en-antwoord/categorie/Hypotheekvormen