

Een verantwoorde hypotheek

Rapport

Uw gegevens

de heer Voorbeeld (Jan)
mevrouw Voorbeeld (Janny)

Datum

21 januari 2013

Kantoorgegevens

Huizing Totaal Advies B.V.
Jan Pelleboerplein 17
9765 BR PATERSWOLDE
Tel: 050 - 526 0000



Huizing Totaal Advies

makelaardij * verzekeringen
hypotheek

Uw Adviseur

André Huizing
a.huizing@huizingtotaaladvies.nl

Financiële berekeningen





Dit financiële adviesrapport geeft u inzicht in de eventuele financiële risico's van uw hypotheek, bij wijzigingen in uw persoonlijke situatie, zoals arbeidsongeschiktheid, werkloosheid, echtscheiding en pensioen.

Wettelijke regeling hypotheekrenteaf trek

Aftrekbaarheid - De hypotheekrente over dat deel van de hypotheek wat is gebruikt voor de aankoop, verbetering of het onderhoud van een woning die tevens hoofdverblijf is, is aftrekbaar. De rente over dat deel van de hypotheek wat is gebruikt voor bijvoorbeeld een boot, een tweede (recreatie)woning of voor een consumptieve lening is niet aftrekbaar.

Dertig jaar aftrekbaar - De hypotheekrente is sinds 2001 nog maximaal 30 jaar aftrekbaar. Voor iedere verhoging van de hypotheek waarvoor geldt dat de rente aftrekbaar is, geldt die termijn van 30 jaar wel opnieuw voor het hogere gedeelte.

Eigen woning - Wie een eigen woning verkoopt, moet de overwaarde die vrijkomt bij de verkoop van de woning weer investeren in de volgende koopwoning

Twee woningen - In het geval iemand door verhuizing tijdelijk 2 woningen bezit, heeft diegene tijdelijk recht op hypotheekrenteaf trek voor twee woningen.

Inkomensgegevens

Dhr. Voorbeeld (43j)	€ 45.000
Mevr. Voorbeeld (42j)	€ 20.000
Gezinsinkomen	€ 65.000

Hypotheekgegevens

Schuldrest hypotheek	€ 240.000
Huidige hypotheek niet-aftrekbaar (box3)	€ 0
WOZ-waarde op 01-01-2011	€ 305.000
Huidige verkoopwaarde (indexeerd)	€ 284.845
Verantwoorde hypotheek	€ 287.754
Overige eigen vermogen	€ 18.000

Huidige hypotheek € 240.000

Verantwoorde hypotheek € 287.754

Verkoopwaarde € 284.845

Toelichting! - Uw huidige hypotheek voldoet aan de op dit moment geldende normen voor hypotheekverstrekking.

Uw situatie bij overlijden



Dit scenario geeft de gevolgen weer in het geval u of uw partner komt te overlijden. Aan de hand van het resterend inkomen en eventuele uitkering van verzekeringen is bepaald of u op basis van de huidige toetsnormen deze hypotheek opnieuw zou kunnen afsluiten.

Wettelijke regelingen bij overlijden

De Algemene nabestaandenwet (ANW) is een volksverzekering die nabestaanden voorziet in een basisuitkering. Deze uitkering kan bestaan uit een nabestaandenuitkering, een halfwezenuitkering of een wezenuitkering.

Overige regelingen bij overlijden

Nabestaandenpensioen - In de pensioenregeling van uw partner kan sprake zijn van een nabestaandenpensioen als aanvulling op uw inkomen. De hoogte van dit nabestaandenpensioen is afhankelijk van de situatie op het moment van het overlijden en van de keuzes die u met betrekking tot uw pensioen heeft gemaakt. Zo kunnen bijvoorbeeld uw inkomen, leeftijd en het aantal pensioenjaren een rol spelen in uw pensioenregeling. Ook de leeftijd van uw partner is van belang.

Zelf een voorziening regelen - Indien een eventuele ANW-uitkering en/of een eventuele nabestaandenpensioen als aanvulling op uw inkomen niet voldoende is dan kunt u overwegen uw eigen voorzieningen te treffen. U kunt een verzekering afsluiten die uitkeert bij overlijden van uw partner. Deze uitkering kan worden gebruikt om de woningschuld mee af te lossen of ter aanvulling van het (maandelijks) inkomen. U kunt er ook voor kiezen een periodieke uitkering bij overlijden van uw partner te verzekeren.

Uw situatie bij overlijden van Dhr. Voorbeeld

Inkomen	€ 20.000
Extra inkomen	€ 12.000
Uitkering verzekeringen	€ 120.000
Verantwoorde hypotheek nabestaanden	€ 136.861
Hypotheek na uitkering verzekeringen	€ 120.000

Huidige hypotheek € 120.000

Verantwoord € 136.861

Toelichting! - Uw huidige hypotheek voldoet aan de op dit moment geldende normen voor hypotheekverstrekking.

Uw situatie bij overlijden van Mevr. Voorbeeld

Inkomen	€ 45.000
Extra inkomen	€ -4.000
Uitkering verzekeringen	€ 120.000
Verantwoorde hypotheek nabestaanden	€ 175.354
Hypotheek na uitkering verzekeringen	€ 120.000

Huidige hypotheek € 120.000

Verantwoord € 175.354

Toelichting! - Uw huidige hypotheek voldoet aan de op dit moment geldende normen voor hypotheekverstrekking.

Uw situatie bij arbeidsongeschiktheid



Dit scenario toont u de gevolgen van (gedeeltelijke) arbeidsongeschiktheid. Aan de hand van het resterende inkomen wordt bepaald of u op basis van de huidige toetsnormen deze hypotheek opnieuw zou kunnen afsluiten.

Wettelijke regelingen voor werknemers

Werknemers die arbeidsongeschikt zijn kunnen een beroep doen op de Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (WIA). Hierdoor hebben ze recht op een arbeidsongeschiktheidsuitkering. Mocht u langer dan twee jaar ziek zijn dan kunt u door het Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV), al dan niet gedeeltelijk, arbeidsongeschikt worden verklaard. Mocht u arbeidsongeschikt verklaard worden, dan kunt u gebruik maken van de Arbeidsongeschiktheidsuitkering. Mocht u gedeeltelijk arbeidsongeschikt zijn dan heeft u recht op WGA (Werkhervattingsregeling Gedeeltelijk Arbeidsongeschikten). Bent u volledig en duurzaam arbeidsongeschikt, dan komt u in aanmerking voor de IVA-uitkering.

Wettelijke regelingen voor ondernemers

Een ondernemer kan door ziekte en/of arbeidsongeschiktheid (een deel van) zijn inkomen verliezen. De overheid vindt dat een ondernemer zelf moet inschatten welke risico's hij loopt. Tegen werkloosheid kunnen ondernemers zich niet verzekeren. In dit overzicht is standaard geen rekening gehouden met de rechtspositie van ondernemers.

Individueel bijverzekeren

Het is mogelijk dat u of uw werkgever een 'individuele' aanvullende verzekering hebt afgesloten waarbij het inkomensverlies als gevolg van arbeidsongeschiktheid (gedeeltelijk) wordt opgevangen.

Dagloon en maximumdagloon

Het dagloon is het loon dat u gemiddeld per dag verdiende in het jaar, voordat u een sociale uitkering aanvraag. Het maximumdagloon is het maximale loon per dag waarmee instanties uw uitkering bepalen. Dit maximumdagloon wordt elk half jaar vastgesteld en bedraagt per 1 juli € 193,09. Bedraagt uw dagloon meer dan het maximumdagloon, dan ontvangt u geen uitkering over het meerdere. U kunt hiervoor eventueel wel een aanvullende verzekering afsluiten. In sommige CAO's is dit geregeld voor de werknemers die hiermee te maken krijgen.

Uw situatie bij arbeidsongeschiktheid van Dhr. Voorbeeld

Inkomen	Resterend inkomen	Gezamenlijk inkomen	Verantwoorde hypotheek
25%	€ 11.250	€ 31.250	€ 128.964
50%	€ 22.500	€ 42.500	€ 181.769
75%	€ 33.750	€ 53.750	€ 229.885
Opgegeven	€ 31.500	€ 51.500	€ 220.261

Huidige hypotheek € 240.000

Bij 25% € 128.964

Bij 50% € 181.769

Bij 75% € 229.885

Opgegeven € 220.261

Toelichting! - Raakt u (gedeeltelijk) arbeidsongeschikt? Onder bepaalde omstandigheden kunt u dan aanspraak maken op een uitkering vanuit overheidsregelingen, werkgeversregelingen of door u zelf afgesloten verzekeringen. De uitkeringshoogte is van veel factoren afhankelijk, vandaar dat wij diverse inkomensscenario's weergeven.

Uw situatie bij arbeidsongeschiktheid van Mevr. Voorbeeld

Inkomen	Resterend inkomen	Gezamenlijk inkomen	Verantwoorde hypotheek
25%	€ 5.000	€ 50.000	€ 217.598
50%	€ 10.000	€ 55.000	€ 239.358
75%	€ 15.000	€ 60.000	€ 261.117
Opgegeven	€ 14.000	€ 59.000	€ 256.765

Huidige hypotheek € 240.000

Bij 25% € 217.598

Bij 50% € 239.358

Bij 75% € 261.117

Opgegeven € 256.765

Toelichting! - Raakt u (gedeeltelijk) arbeidsongeschikt? Onder bepaalde omstandigheden kunt u dan aanspraak maken op een uitkering vanuit overheidsregelingen, werkgeversregelingen of

Uw situatie bij werkloosheid

door u zelf afgesloten verzekeringen. De uitkeringshoogte is van veel factoren afhankelijk, vandaar dat wij diverse inkomensscenario's weergeven.



Dit scenario toont uw inkomen indien u of uw partner werkloos wordt. Aan de hand van dit inkomen wordt bepaald of uw op basis van de huidige toetsnormen deze hypotheek opnieuw zou kunnen afsluiten.

Wettelijke regelingen bij dit scenario

U heeft minimaal 3 maanden en maximaal 38 maanden recht op een werkloosheids-wetuitkering (WW-uitkering) De eerste twee maanden van uw werkloosheid is de WW-uitkering 75% van uw laatstverdiende loon. Daarna wordt de WW-uitkering verlaagd naar 70%. Uw WW-uitkering is echter nooit hoger dan 75% of 70% van het maximumdagloon.

Weken-eis WW - U heeft alleen recht op WW-uitkering als u in de 36 weken voordat u werkloos werd, tenminste 26 weken hebt gewerkt. Het gaat hier om weken waarin u minimaal één dag gewerkt hebt. Vakantieweken of betaald verlof tellen ook mee. Weken waarin u als zelfstandige hebt gewerkt tellen niet mee.

Jaren-eis WW - U heeft recht op een langere uitkering als u ook aan de jareneis voldoet. Dit houdt in dat u in de vijf jaar voordat u werkloos werd minstens vier jaar voldoende hebt gewerkt. Voor meer informatie, zie: <http://www.rijksoverheid.nl/zoeken?zoeken-op=jareneis>.

Individueel bijverzekeren voor werknemers

Als u werkloos wordt krijgt u van de overheid een uitkering. Deze is maximaal 70% van uw laatstverdiende loon. Zo kan er een tekort ontstaan, waardoor u niet meer aan uw betalingsverplichtingen kan voldoen. Met een WW-verzekering krijgt u elke maand een extra uitkering. Daarmee kunt u uw lasten blijven betalen.

Individueel bijverzekeren voor ondernemers

Als zelfstandig ondernemer kunt u zich helaas niet verzekeren voor werkloosheid.

Uw situatie bij werkloosheid van Dhr. Voorbeeld

Eerste 2 maanden (75%)	€ 33.750
Volgende 3 tot 38 maanden (70%)	€ 31.500
Extra inkomen	€ 0
Verantwoorde hypotheek	€ 220.261

Huidige hypotheek € 240.000

Verantwoord € 220.261

Toelichting! - In geval van werkloosheid van Dhr. Voorbeeld is de hypotheek € 19.739,- hoger dan verantwoord.

De eerste twee maanden van uw werkloosheid is de WW-uitkering 75% van uw laatstverdiende loon. Daarna wordt de WW-uitkering verlaagd naar 70%. Uw WW-uitkering is echter nooit hoger dan 75% of 70% van het maximumdagloon.

Een WW-uitkering duurt minimaal 3 maanden en maximaal 38 maanden (3 jaar en 2 maanden). Dit is afhankelijk van uw leeftijd en arbeidsverleden. Na de WW periode komt u in de bijstand.

Uw situatie bij werkloosheid van Mevr. Voorbeeld

Eerste 2 maanden (75%)	€ 15.000
Volgende 3 tot 38 maanden (70%)	€ 14.000
Extra inkomen	€ 0
Verantwoorde hypotheek	€ 256.765

Huidige hypotheek € 240.000

Verantwoord € 256.765

Toelichting! - Uw huidige hypotheek voldoet aan de op dit moment geldende normen voor hypotheekverstrekking.



Dit scenario geeft het inkomen weer in het geval u en/of uw partner met pensioen gaan. Aan de hand van dit inkomen wordt bepaald of uw op basis van de huidige toetsnormen deze hypotheek opnieuw zou kunnen afsluiten. Er wordt uitgegaan dat u geen recht meer heeft op hypotheekrenteaftrek.

Wettelijke regelingen bij dit scenario

Vanaf de dag waarop u 65 jaar wordt, heeft u recht op AOW (Algemene Ouderdomswet). Bent u getrouwd of woont u samen, dan krijgt u allebei 50% van het AOW-bedrag; samen 100%. Bent u alleenstaand, dan krijgt u 70% van het AOW-bedrag. Een alleenstaande ouder krijgt 90%.

Heeft u een partner onder de 65 die geen inkomen heeft, dan krijgt u een toeslag van maximaal 50% van het nettominimumloon. De toeslag is afhankelijk van de inkomsten van de jongere partner en van de totale gezamenlijke inkomsten per maand. Deze regeling eindigt in 2015.

Overige regelingen bij pensioen

Bedrijfspensioen - Als u voor uw 65ste heeft gewerkt, heeft u waarschijnlijk ouderdomspensioen opgebouwd via uw werkgever(s). Dit pensioen is ondergebracht bij een pensioenfonds of verzekeraar.

Lijfrentes en levensverzekeringen - Wellicht heeft u vroeger ook zelf geld opzij gezet voor uw pensioen, bijvoorbeeld via een verzekeraar in de vorm van een levensverzekering of koopsompolis. Het opgebouwde bedrag wordt uitgekeerd in de vorm van een lijfrente. Dat wil zeggen dat u tot uw overlijden maandelijks een bedrag krijgt uitgekeerd. Soms wordt hierbij al belasting of de premie voor de zorgverzekering ingehouden. Informeer bij uw verzekeraar hoe dit in uw geval geregeld is.

Mijn pensioen overzicht

Op de site [Mijn Pensioen Overzicht.nl](http://MijnPensioenOverzicht.nl) ziet u naast uw AOW hoeveel pensioen u ontvangt bij welk pensioenfonds of verzekeraar. Ook ziet u wat uw nabestaanden krijgen als u overlijdt. AOW-uitkering en pensioen dat u al ontvangt, worden niet getoond. Wat u op deze website niet vindt, is wat u zelf voor uw oude dag hebt geregeld.

Pensioeninkomen

Dhr. Voorbeeld - Opgegeven	€ 28.000
Mevr. Voorbeeld - Opgegeven	€ 12.000

Situatie bij pensioen

Gezamenlijk inkomen	€ 40.000
Verantwoorde hypotheek	€ 132.359

Huidige hypotheek € 240.000

Verantwoord € 132.359,-

Toelichting! - In dit scenario is ervan uitgegaan dat u geen recht heeft op hypotheekrenteaftrek.

Naast de AOW-uitkering ontvangt u nog een aanvullend bedrag per maand dat u opgebouwd heeft via uw werkgever, via een lijfrente of andere voorziening.



Dit scenario toont het inkomen in het geval uw relatie beëindigt. Aan de hand van dit inkomen wordt bepaald of uw op basis van de huidige toetsnormen deze hypotheek zelfstandig opnieuw zou kunnen afsluiten.

Wettelijke regelingen

Algemeen - Bij een scheiding of het beëindigen van een geregistreerd partnerschap moeten partners afspraken maken. Bijvoorbeeld over het verdelen van de bezittingen, alimentatie en pensioen. Ouders moeten ook afspraken maken over de opvoeding en verzorging van hun minderjarige kinderen.

Partneralimentatie - Als één van de ex-partners niet genoeg inkomsten heeft om van te leven, heeft de ander de plicht om bij te dragen in deze kosten. Dit wordt partneralimentatie genoemd. Partners kunnen samen afspraken maken over de hoogte van de alimentatie. Als zij het niet met elkaar eens worden, kan de rechter een bedrag vaststellen. Voor scheidingen die op of na 1 juli 1994 zijn gesloten, gelden wettelijke termijnen: - Maximaal 12 jaar voor een huwelijk met kinderen; - Maximaal 12 jaar voor een huwelijk zonder kinderen als het huwelijk langer duurde dan 5 jaar; - Net zolang als het huwelijk duurde bij een huwelijk korter dan 5 jaar zonder kinderen.

De alimentatieplicht stopt als de ex-partner die alimentatie krijgt, met een ander trouwt, gaat samenwonen of een geregistreerd partnerschap aangaat.

Scheiding en pensioen - Bij een echtscheiding wordt het ouderdoms-pensioen verdeeld. De verdeling van het pensioen geldt ook voor partners die van tafel en bed scheiden of een geregistreerd partnerschap beëindigen.

Ongehuwd samenwonen en scheiden - Als u ongehuwd bent gaan samenwonen, dan gelden er eigenlijk geen bijzondere wettelijke regels. U kunt op elk moment besluiten om met iemand anders te gaan samenwonen en u kunt deze samenleving ook weer op elk moment beëindigen.

Kinderalimentatie - Ouders zijn wettelijk verantwoordelijk voor de verzorging en opvoeding van hun kinderen. Als ouders uit elkaar gaan moeten ze ongeacht of ze gehuwd waren hiervoor een financiële regeling afspreken. Dit is verplicht tot een leeftijd van 21 jaar.

Situatie van Dhr. Voorbeeld bij einde relatie

Inkomen	€ 45.000
Extra inkomen	€ 0
Verantwoorde hypotheek	€ 195.838

Huidige hypotheek € 240.000

Verantwoord € 195.838

Toelichting! - Dit scenario geeft weer of u de hypotheek op basis van uw eigen inkomen zou kunnen betalen.

In geval van einde relatie is de hypotheek van Dhr. Voorbeeld € 44.162,- hoger dan verantwoord. U kunt uw inkomen aanpassen voor te betalen of te ontvangen alimentatie.

Dit scenario geeft weer of u de hypotheek op basis van uw eigen inkomen zou kunnen betalen.

Situatie van Mevr. Voorbeeld bij einde relatie

Inkomen	€ 20.000
Extra inkomen	€ 0
Verantwoorde hypotheek	€ 66.029

Huidige hypotheek € 240.000

Verantwoord € 66.029

Toelichting! - Dit scenario geeft weer of u de hypotheek op basis van uw eigen inkomen zou kunnen betalen.

In geval van einde relatie is de hypotheek van Mevr. Voorbeeld € 173.971,- hoger dan verantwoord. U kunt uw inkomen aanpassen voor te betalen of te ontvangen alimentatie.