

Risicowijzer

SocioHypotheek

Risico's

Onze hypotheek heeft voor onze klanten veel voordelen, **maar er zijn ook risico's**. Wij vinden het belangrijk om daar duidelijk over te zijn en vragen u om vooraf goed over de risico's na te denken. Lees dit overzicht van risico's goed door!

Over deze Risicowijzer

In onze risicowijzer geven wij **een opsomming** van de belangrijkste risico's die horen bij het afsluiten van een overwaarde hypotheek. Wij hebben deze risicowijzer met zorg samengesteld. U kunt aan de risicowijzer geen rechten ontleen.

Of een risico op uw situatie van toepassing is hangt af van uw persoonlijke omstandigheden. SocioHypotheek geeft geen advies. Als u wil weten of een risico op uw situatie van toepassing is raadpleeg dan een onafhankelijk adviseur.

Lees altijd onze algemene voorwaarden ook goed door! Daar staat alles in. Als de risicowijzer afwijkt van en/of strijdig is met de algemene voorwaarden, dan gelden de algemene voorwaarden. Onze voorwaarden gaan altijd voor andere documenten en uitingen.

Rente en de hoogte van uw schuld

U lost niets af. De schuld bouwt zich gedurende de jaren op. U betaalt rente over rente. Laat u niet verrassen, kijk goed naar de overzichten/het uitbetalingsschema die u van ons krijgt. Daarin proberen wij u zo goed mogelijk te informeren over de opbouw van uw schuld door de jaren heen.

Wanneer de rente stijgt na verlenging dan zal uw schuld harder stijgen.

De hoogte van de schuld die u uiteindelijk dient terug te betalen is nog niet duidelijk op het moment dat u de overwaarde hypotheek afsluit. Dit komt omdat de hoogte van de schuld ook afhankelijk is van de rente die u moet betalen bij eventuele verlenging van uw overwaarde hypotheek.

De rente bij eventuele verlening is nu nog niet bekend, u loopt het risico dat u bij verlenging een hogere rente moet betalen. Als uw schuld in relatie tot de marktwaarde stijgt, kan ook uw rente bij verlenging stijgen omdat u in een hogere risicoklasse valt. Ook weten wij op voorhand niet hoelang u precies in uw woning blijft wonen. De overwaarde hypotheek kan een lange looptijd hebben.

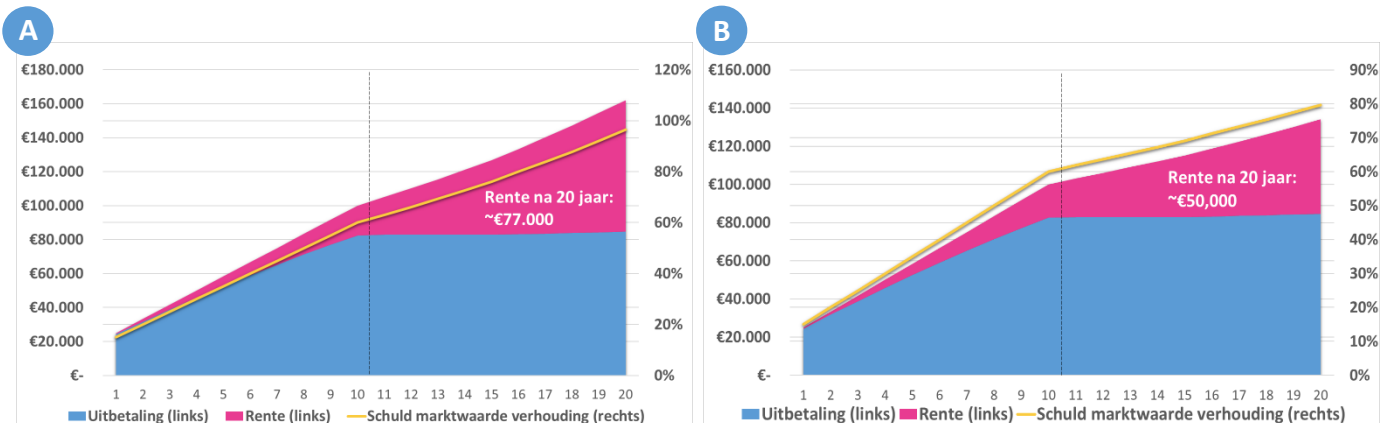
Vereenvoudigd voorbeeld renteontwikkeling

In de voorbeelden hieronder ziet u het effect van een rentestijging bij verlenging van de hypotheek. Een rentestijging heeft direct gevolgen op de hoogte van uw schuld. Aan de hand van voorbeeld getallen zijn twee vereenvoudigde voorbeelden voor u geschetst. De stippellijn geeft het moment aan wanneer er geen uitbetalingen meer plaatsvinden.

De verhouding tussen uw schuld en de marktwaarde noemen wij Loan To Value (LTV). Om deze te berekenen gebruikt u de volgende formule: uw schuld / aantoonbare marktwaarde van uw woning x 100%. Dit is de gele lijn in de voorbeelden.

- **Voorbeeld A** toont hoe de opbouw van uw schuld eruitziet wanneer er een rentestijging plaatsvindt.
- **Voorbeeld B** toont wat er gebeurt met de opbouw van uw schuld wanneer de rente gelijk blijft.

Goed om te weten: In onderstaande voorbeelden gaan we uit van een 1e rentevaste periode van 10 jaar met een rente van 2,8%. Bij voorbeeld A stijgt de rente na 10 jaar naar 4,8% en bij voorbeeld B blijft de rente op 2,8%. Dit zijn fictieve rentepercentages. Er wordt in de voorbeelden geen rekening gehouden met een mogelijke waardeinstijging van uw woning.



*Op de linker as (links) staan de bedragen die horen bij uitbetaling en rente, op de rechter as (rechts) staan de percentages die horen bij de schuld – marktwaarde verhouding (de LTV).

Afspraken en Voorwaarden

Als u zich niet aan de afspraken houdt heeft SocioHypotheek het recht om uw woning te verkopen en/of de zekerheden uit te winnen. U heeft SocioHypotheek het recht van hypotheek op uw woning gegeven, waardoor wij (meestal) niet naar een rechter hoeven om uw woning te verkopen. Wij zullen enkel overgaan tot verkoop van uw woning als u zich niet aan de bepalingen uit de voorwaarden, overeenkomst of aktes houdt. U kunt in die situatie niet langer in uw huis blijven wonen.

Wonen en de Waarde van het Onderpand

Als na het afsluiten van de hypotheek uw (nieuwe) partner bij u in de woning gaat wonen, en u komt daarna te overlijden, **kan uw (nieuwe) partner niet in de woning blijven wonen**. Als de langstlevende kredietnemer komt te overlijden moet de schuld worden afgelost, meestal moet de woning worden verkocht om de schuld af te lossen.

Wanneer de waarde van de woning daalt kan SocioHypotheek besluiten om het uitbetalingsschema aan te passen of te stoppen met uitbetalen. U krijgt dan niet het bedrag waarop u had gerekend. Dit kan als de schuld-marktwaarde verhouding gedurende de looptijd hoger is dan 80% of als deze waarde door een storting hoger wordt.

U laat nu overwaarde uitbetalen. Uw erfenis is straks lager dan wanneer u geen overwaarde zou opnemen. Uw kinderen of familie erven dan minder. Of u houdt minder over als u de woning verkoopt.

U kunt niet langer zelfstandig blijven wonen in uw woning? De waarde van uw woning is gedaald? In deze situaties is de verkoopopbrengst misschien lager dan de schuld die u moet aflossen. Er blijft dan een restschuld over die u op een andere manier aan SocioHypotheek terug moet betalen. SocioHypotheek kent, onder bepaalde voorwaarden, een restschuldgarantie.

Vereenvoudigd voorbeeld restschuldgarantie:

U sluit een overwaarde hypotheek af van 100.000 euro. De marktwaarde van uw woning is 180.000 euro. Na 20 jaar is uw schuld 135.000 euro. U wordt ziek en kunt niet langer zelfstandig wonen. De marktwaarde is na 20 jaar gedaald naar 120.000 euro. Er ontstaat een restschuld. Als uw woning getaxeerd wordt op 120.000 euro en u verkoopt uw woning voor dit bedrag dan kwijt SocioHypotheek de restschuld (onder voorwaarden).

Als uw huis wordt getaxeerd op een waarde hoger dan de waarde waarvoor u uw huis verkoopt ontstaat er wel een restschuld die niet onder de garantie valt.

Uw overwaarde hypotheek is 135.000 euro. Uw woning wordt getaxeerd op 120.000 euro. U verkoopt de woning voor 115.000 euro. SocioHypotheek scheldt dan 15.000 kwijt van uw schuld (onder voorwaarden). U houdt dan zelf een restschuld over van 5.000 euro. Deze moet u op een andere manier aan ons terugbetalen.

Voor een uitgebreidere uitleg en voorbeelden met betrekking tot de voorwaarden van de restschuldgarantie verwijzen wij u naar de algemene voorwaarden.

Vereenvoudigd voorbeeld marktwaardeontwikkeling

De verhouding tussen uw schuld en de marktwaarde noemen wij Loan To Value (LTV). Om deze te berekenen gebruikt u de volgende formule: uw schuld / aantoonbare marktwaarde van uw woning x 100%.

Als de LTV verandert kan dat gevolgen hebben:

- Als de LTV stijgt gaat u misschien bij verlengen meer rente betalen.
- Als de marktwaarde daalt houdt u misschien een restschuld over.
- Als de marktwaarde daalt houdt u bij verkoop, na het aflossen van uw schuld, minder over.

Vereenvoudigd voorbeeld dalende marktwaarde:

U sluit een overwaarde hypotheek af van 100.000 euro. De rentevastperiode is 10 jaar. De marktwaarde van uw woning is 180.000 euro. Na 10 jaar verkoopt u de woning en lost u de hypotheek af. Na 10 jaar is de marktwaarde van uw woning 20% lager. De marktwaarde is dan 144.000 euro. Na 10 jaar houdt u na verkoop en aflossen van uw schuld nog 44.000 euro over (in plaats van 80.000 euro als de marktwaarde gelijk was gebleven).

Overig

Door het afsluiten van een nieuwe overwaarde hypotheek van SocioHypotheek kan de risico-opslag van een eventueel bestaande hypotheek veranderen. U gaat dan misschien meer rente betalen. Vraag dit goed na bij uw bank, hypotheekverstrekker of adviseur.

Twijfelt u na het lezen van onze risicowijzer? Neem contact met ons op of stel uw vraag aan een onafhankelijk adviseur.

Op onze website staat een overzicht van onafhankelijke hypotheek adviseurs waarmee SocioHypotheek BV samenwerkt.