

*Loop geen onnodig risico*

# Verstandig een hypotheek kiezen



## Voor wie is deze folder?

Deze folder is voor iedereen die een **hypothec** wil afsluiten of **oversluiten**. Voor veel mensen is een hypothec afsluiten één van de grootste financiële beslissingen in hun leven. Het is daarom belangrijk dat je goed nadenkt voordat je een beslissing neemt. In deze folder van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) lees je waar je op moet letten voordat je een beslissing neemt.

De AFM is onafhankelijk en controleert ondernemingen die actief zijn in sparen, lenen, beleggen en verzekeren. De AFM let er op of financiële ondernemingen en **pensioenuitvoerders** hun klanten goed behandelen en juist informeren. De AFM geeft ook advies aan het **ministerie van Financiën** over nieuwe wetten en regels.

Bij de AFM kun je onafhankelijke informatie krijgen via de [website](#), [folders](#), [nieuwsbrieven](#) en het [Meldpunt Financiële Markten](#), telefoonnummer 0900 540 05 40 (€ 0,05 per minuut).

## Stap 1

### Bekijk hoeveel je kunt en wilt lenen

Hoeveel je kunt lenen, ligt meestal tussen de drie keer en vijf keer je bruto jaarinkomen. Laat een adviseur dit voor je berekenen voordat je een woning gaat zoeken. Heb je ooit problemen gehad met het aflossen van een lening? Dan is het soms moeilijk om een hypothec te krijgen. Bij het [Bureau Krediet Registratie \(BKR\)](#) kun je hier informatie over krijgen.

Hoeveel je wilt lenen, hangt af van wat je wilt betalen voor je woning. Voor een koopwoning betaal je niet alleen kosten voor de hypothec maar ook voor verzekeringen en gemeentelijke belastingen. Bij het [Nationaal Instituut voor Budgetvoorzichting \(Nibud\)](#) vind je meer informatie over de kosten bij het kopen van een huis. Denk ook na over je toekomstplannen (trouwen, kinderen, minder werken, andere baan enz.). Of praat met een financieel planner hierover. Een financieel planner geeft je inzicht in je financiële situatie. Onder bepaalde voorwaarden kun je een huis kopen met [Nationale Hypothec Garantie \(NHG\)](#). Je betaalt dan vaak een lagere hypothecrente. Als je je huis gedwongen moet verkopen, neemt de [Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen \(WEW\)](#) de restschuld over. Soms wordt deze schuld kwijtgescholden.



## Stap 2

### Lees informatie over hypotheek

Weet je genoeg over hypotheek?  
Test dat op [www.weetwatjeweet.nl](http://www.weetwatjeweet.nl)

Voordat je een hypotheek afsluit, moet je over veel dingen nadenken:

1. Kies je een **vaste rente**, een **variabele rente** of een combinatie? Bij een vaste rente zet je het rentepercentage bijvoorbeeld vijf, tien of twintig jaar vast. In die periode betaal je elke maand dezelfde rente. Bij een variabele rente kan de rente iedere maand lager of hoger zijn. Je kunt ook voor een deel van je hypotheek de rente vast zetten en voor een ander deel een variabele rente kiezen. Lees ook de AFM folder '[Houd rekening met rentestijgingen](#)'.  
2. Hoe los je je hypotheek af? Afhankelijk van de hypotheekvorm los je elke maand een deel af, of je lost alles in één keer af aan het einde van de looptijd. Lees meer hierover op de achterkant van deze folder.  
3. Kun je de **rente aftrekken**? De hypotheekrente en bepaalde kosten voor je huis mag je onder voorwaarden aftrekken van de belasting. Vraag meer informatie bij de [Belastingdienst](#).



## Stap 3

### Vergelijk de mogelijkheden

Vraag advies aan verschillende aanbieders of bemiddelaars. Een aanbieder is een bank of verzekeraar die de hypotheek verstrekt. Een bemiddelaar bemiddelt voor één of meerdere aanbieders. Vaak krijgt de bemiddelaar een vergoeding (provisie) van de aanbieder. Vraag aan de bemiddelaar hoe en hoeveel hij betaald wordt. Je kunt soms onderhandelen over de provisie. Ook over de hypotheekrente kun je onderhandelen.

Bepaalde hypotheek (zoals beleggingshypotheek) hebben een [Financiële Bijsluiting](#). Daarin staat informatie over de opbrengsten, risico's en kosten. Vraag bijsluiters van verschillende hypotheek en vergelijk de informatie.

Wil je je hypotheek oversluiten? Vraag dan aan de aanbieder of bemiddelaar welke kosten je moet betalen. Bijvoorbeeld **boeterente** en **notariskosten**. Vergelijk verschillende hypotheek. Gebruik daarbij dezelfde voorwaarden als die van de hypotheek die je nu hebt. Bijvoorbeeld dezelfde einddatum. Soms is het voordeliger om de bestaande hypotheek aan te passen.



## Stap 4

### Controleer eerst alle stappen

Loop alle stappen nog eens rustig na. Een hypotheek sluit je af voor een lange tijd. Vaak voor 30 jaar. Het is daarom belangrijk dat je een goede keuze maakt.

Neem alleen een hypotheek die je begrijpt. Hieronder staan tips die je daarbij kunnen helpen:

- Op [www.afm.nl/hypotheken](http://www.afm.nl/hypotheken) lees je hoe je een goede adviseur herkent.
- Informeer bij de AFM of de aanbieder of de bemiddelaar een vergunning heeft. Dit kun je ook zelf controleren op [www.afm.nl/registers](http://www.afm.nl/registers).
- Kijk niet alleen naar de maandlasten wanneer je een hypotheek kiest. Hoe lager de maandlasten, hoe groter vaak het risico dat je de hypotheek later niet (helemaal) kunt aflossen.
- Bij hypotheeken heb je vaak te maken met aanvullende verzekeringen. Bijvoorbeeld voor **overlijden** of **arbeidsongeschiktheid**. Je mag zelf kiezen waar je de verzekering afsluit. Dat hoeft dus niet bij de aanbieder van de hypotheek te zijn.



## Stap 5

### Heb je een klacht, neem contact op

Heb je een **klacht**? Schrijf dan een brief aan de hypotheekaanbieder of bemiddelaar. Meld je klacht ook aan het Meldpunt Financiële Markten van de AFM. De AFM kan niet voor jou bemiddelen. Daarvoor moet je naar het [Klachteninstituut Financiële Dienstverlening \(Kifid\)](#) of naar de rechter. De AFM kan besluiten om te onderzoeken of de hypotheekaanbieder of bemiddelaar de regels heeft overtreden. Als het nodig is, kan de AFM met de hypotheekaanbieder of bemiddelaar gaan praten, een boete opleggen of de vergunning intrekken. Lees ook de AFM folder '[Een financiële klacht?](#)'

Lukt het niet meer om de kosten van de hypotheek op tijd te betalen? Bij het Nibud kun je informatie krijgen over het [oplossen van schuldproblemen](#). Je kunt ook contact opnemen met de afdeling Sociale Zaken in jouw gemeente of met de [Nederlandse Vereniging voor Volkskrediet \(NVVK\)](#). Zij kunnen je doorsturen naar een **bureau voor schuldhulpverlening**.


# Wat zijn de belangrijkste hypotheekvormen?

**Aflossingsvrije hypotheek:** bij deze hypotheek los je niets af. Aan het eind van de looptijd is je schuld nog net zo hoog als aan het begin. Je betaalt gedurende de looptijd alleen rente. Deze vorm wordt vaak gecombineerd met andere hypotheekvormen.

**Annuïteitenhypotheek:** bij deze hypotheek los je elke maand een deel van je schuld af. Je schuld wordt dus iedere maand minder. Je betaalt iedere maand hetzelfde bedrag aan rente en aflossing. Aan het einde van de looptijd van de hypotheek heb je geen schuld meer.

**Beleggings(verzekerings)hypotheek:** bij deze hypotheek los je pas aan het einde van de looptijd af. Je legt iedere maand geld opzij voor de aflossing. Dit kan via een **beleggingsverzekering** of een beleggingsrekening bij een bank. Bij een beleggingsverzekering betaal je iedere maand premie. Met een deel van deze premie worden de **overlijdensrisicoverzekering** en kosten betaald. Met een ander deel bouw je beleggingstegoed op. Bij een **beleggingsrekening** kun je kiezen voor een geblokkeerde variant, dan beleg je fiscaal voordelig. Als je de beleggingsrekening niet blokkeert heb je meer vrijheid en kun je vaak tussentijds nog geld opnemen.

**Spaarhypotheek:** bij deze hypotheek los je pas aan het einde van de looptijd af. Je legt iedere maand geld opzij voor de aflossing. Dit kan via een verzekering of een geblokkeerde spaarrekening. Bij een verzekering betaal je iedere maand premie. Met een deel van deze premie worden de overlijdensrisicoverzekering en kosten betaald. Met een ander deel bouw je spaartegoed op. Bij een geblokkeerde spaarrekening zet je iedere maand geld opzij op deze spaarrekening en betaal je apart premie voor de overlijdensrisicoverzekering. Op de [AFM website](#) vind je meer informatie over de verschillende hypotheekvormen.



# Handige telefoonnummers en adressen

## De Belastingdienst

[www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl) | 0800 05 43 (gratis)

## Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid)

Postbus 93257 | 2509 AG Den Haag

[www.kifid.nl](http://www.kifid.nl) | 0900 355 22 48 (€ 0,10 per gesprek)

## Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud)

[www.nibud.nl](http://www.nibud.nl) | [www.zelfjeschuldenregelen.nl](http://www.zelfjeschuldenregelen.nl) | 030 239 13 50

## Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR)

[www.bkr.nl](http://www.bkr.nl) | 0900 257 84 35 (€ 0,15 per minuut)

## Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)

Postbus 309 | 2700 AH Zoetermeer | [info@nhg.nl](mailto:info@nhg.nl) | [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)

0900 112 23 93 (€ 0,35 per minuut)

## Vereniging Eigen Huis

Postbus 735 | 3800 AS Amersfoort

[www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl) | 033 450 77 50

## Autoriteit Financiële Markten (AFM) | Meldpunt Financiële Markten

Postbus 11723 | 1001 GS Amsterdam | [info@afm.nl](mailto:info@afm.nl) | [www.afm.nl](http://www.afm.nl)

[www.weetwatjeweet.nl](http://www.weetwatjeweet.nl) | 0900 540 05 40 (€ 0,05 per minuut)

Wij hebben deze folder met zorg geschreven. De informatie wordt vrijblijvend verstrekt. De AFM kan niet garanderen dat de informatie compleet of actueel is. Je kunt aan deze informatie geen rechten ontleen. De AFM is niet aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik van deze informatie.

augustus 2008