

*Loop geen onnodig risico*

A photograph of a man in a white shirt and blue pants painting a black wrought-iron staircase railing. He is using a brush and a paint can. The railing is ornate with decorative finials. In the background, there is a yellow door and a white staircase. The scene is set outdoors on a concrete step.

# Verstandig een hypotheek kiezen

# Voor wie is deze folder?

Deze folder is voor iedereen die een hypotheek wil afsluiten of oversluiten. Voor veel mensen is een hypotheek 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.

## Wie is de AFM?

De AFM is een onafhankelijk toezichthouder 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 [www.afm.nl](http://www.afm.nl), folders, nieuwsbrieven en het Meldpunt Financiële Markten, telefoonnummer 0800 540 05 40 (gratis).

## Stap 1

**Bekijk hoeveel je kunt en wilt lenen**

Voordat je weet hoeveel je kunt lenen, is het belangrijk dat je een goed overzicht hebt van je financiële situatie en mogelijkheden. Deze informatie heeft een adviseur nodig om een goede berekening te kunnen maken. Hoeveel je kunt lenen hangt onder andere af van je bruto jaarinkomen en de waarde van de woning.

**Let op: bij een koopwoning betaal je niet alleen kosten voor de hypotheek maar ook voor verzekeringen voor het huis en gemeentelijke belastingen.** Bij het Nibud vind je hier meer informatie over.

Het is belangrijk dat er verantwoorde kredieten worden verstrekt. **Daarom is afgesproken hoeveel je kunt lenen als je een nieuwe hypotheek afsluit of als je je hypotheekbedrag verhoogt.**

## Stap 2

### Lees informatie over hypotheken

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

1. Kies je een vaste rente, een variabele rente of een combinatie? **Let op: met een variabele rente neem je meer risico omdat je rente kan stijgen als de rente in de markt stijgt. Hierdoor kunnen je maandlasten snel stijgen.**

Bereken of je bij een stijging van de rente je hypotheek kunt blijven betalen. Lees ook de AFM folder 'Houd rekening met rentestijgingen'.

2. **Hoe los je je hypotheek af?**

Voor nieuwe hypotheken geldt dat de hypotheekrente alleen aftrekbaar is als op de lening tussentijds wordt afgelost. Je kunt in aanmerking komen voor renteaftrek als je voor een annuïteitenhypotheek of een lineaire hypotheek kiest. Bij hypotheken afgesloten vóór 1 januari 2013 blijft de rente aftrekbaar of je een hypotheek iedere maand (gedeeltelijk) aflost of niet. **Het is in jouw belang om je hypotheek uiteindelijk helemaal af te lossen.**

3. **Moet ik mij ook verzekeren, bij het afsluiten van een hypotheek?** Tegen het risico van overlijden, arbeidsongeschiktheid of werkeloosheid kun je je verzekeren. Soms is zo'n verzekering verplicht. Dit hangt af van de hoogte van de hypotheek ten opzichte van de waarde van de woning. Deze hoeft niet afgesloten te worden bij dezelfde partij waar je de hypotheek afsluit.

## Stap 3

### Vergelijk de mogelijkheden

Vraag advies aan verschillende aanbieders (banken, verzekeraars) of bemiddelaars). **Let op: het hypotheekadvies is niet gratis.** Na het eerste oriëntatiegesprek moet de bank of bemiddelaar je vertellen wat je moet betalen voor advies. Dit kan bijvoorbeeld via uurtarief of een vast tarief.

**Tip: vergelijk het advies en de kosten die vermeld staan in het dienstverleningsdocument (DVD) en onderhandel over de hypotheekrente.**

Vergelijk verschillende hypotheken op risico, kosten en opbrengsten. Bij een aantal hypotheken staat deze informatie in de Financiële Bijsluiter en/of het DVD.

### **Wil je je hypotheek oversluiten?**

Vraag dan aan de aanbieder of bemiddelaar welke kosten je moet betalen. Bijvoorbeeld boeterente en notaris-kosten. Vergelijk verschillende hypotheken. Soms is het voordeliger om de bestaande hypotheek aan te passen. **Let op: wanneer je door middel van een verzekering spaart of belegt voor de aflossing hoef je deze niet altijd over te sluiten.** Informeer hiernaar bij je adviseur.



## 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 o.a. over het hypotheekgesprek en de meest gestelde vragen over hypotheken.**
- Informeer via [www.afm.nl/registers](http://www.afm.nl/registers) of de aanbieder of de bemiddelaar een vergunning heeft.
- 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.
- Routeplanner hypotheeken – Met deze routeplanner kom je stapsgewijs meer te weten over onderwerpen die je kunnen helpen om een goede beslissing te nemen.
- Checklist hypotheekgesprek – Waar moet een goed hypotheekgesprek aan voldoen?

## Stap 5

### Heb je een klacht, meld het meteen

**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. Op [www.afm.nl/klacht](http://www.afm.nl/klacht) kun je lezen wat je zelf kunt doen met je klacht.

**Lukt het niet meer om de kosten van de hypotheek op tijd te betalen?** Ga in overleg met je geldverstrekker. Daarnaast kan je bij het Nibud 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).

# 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. **Let op:** bij verkoop loop je het risico dat je woning minder opbrengt dan dat je nodig hebt voor aflossing. Je blijft dan zitten met een restschuld. Als je na 1 januari 2013 voor het eerst een huis hebt gekocht, is deze hypotheekvorm niet meer aftrekbaar.

**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.

**Lineaire hypotheek:** bij deze hypotheek los je elke maand een deel van je schuld af. Je betaalt in het begin meer en gedurende de looptijd nemen de maandlasten af. 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. **Let op:** met deze hypotheek loop je risico dat je blijft zitten met een restschuld door tegenvallende beleggingsresultaten. Als je na 1 januari 2013 voor het eerst een huis hebt gekocht, is deze hypotheekvorm niet meer aftrekbaar.

**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. Als je na 1 januari 2013 voor het eerst een huis hebt gekocht, is deze hypotheekvorm niet meer aftrekbaar.



# 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) | 070 333 89 99

## 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

Antwoordnummer 11090 | 1000 PB Amsterdam | [Contactformulier](#)

[www.afm.nl](http://www.afm.nl) | 0800 5400 540 (gratis)

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.

Mei 2014

