

een  
**Nibud e-book**  
uitgave 2018

een  
**betaalbare**  
**hypotheek**

nu en straks

# Uw eerste huis kopen.

## Wat komt erbij kijken?

**Een huis koopt u niet zomaar, zeker niet als het uw eerste huis is. Het is waarschijnlijk één van de belangrijkste aankopen in uw leven. Een NVM-aankoopmakelaar wijst u de weg en helpt u de juiste beslissing te nemen. Zo wordt het zoeken naar en het vinden van een woning een stuk eenvoudiger. Wij nemen u alvast mee in de stappen van het kopen van uw eerste huis en hoe de NVM-aankoopmakelaar u daarbij kan helpen.**

### Het vinden van uw droomhuis

De weg naar uw droomhuis begint met een goede oriëntatie. Zet eerst uw woonwensen op een rijtje: waar en hoe wilt u wonen? Wat heeft u nu nodig en in de toekomst? Wat vindt u een prettige woonomgeving? Welke voorzieningen wilt u in de buurt? Bespreek uw wensen met uw NVM-aankoopmakelaar. Hij zal doorvragen en zorgen dat u ook stilstaat bij aspecten waar u zelf misschien niet aan gedacht hebt.

U kunt de NVM-aankoopmakelaar een zoekopdracht geven, maar ook zelf zoeken. Op Funda vindt u een overzicht van bijna alle koopwoningen in Nederland. De NVM-aankoopmakelaar helpt u om een goede selectie te maken. Dankzij zijn uitgebreide netwerk van NVM-Makelaars, weet hij als eerste welke woningen op de markt zijn gekomen. Vaak heeft hij ook extra informatie over nieuwbouwprojecten.

### Het bezichtigen van een huis

Hebt u een interessante woning gevonden? Spreek dan een bezichtiging af met de makelaar van de verkopers. Ook hier kunt u de NVM-aankoopmakelaar inzetten. Kijk tijdens de bezichtiging vooral rustig rond. Welke indruk maakt het huis? Welk gevoel hebt u erbij? En vooral: waarom voldoet het huis aan uw woonwensen en past het binnen uw financiële plaatje? De NVM-aankoopmakelaar kijkt met u mee, maar met andere ogen. Hij let vooral op het onderhoud en eventuele gebreken. Ook weet hij vaak meer over de omgeving, bestemmingsplannen en de toekomst van de buurt.

### Bouwkundig onderzoek

Soms adviseert de NVM-aankoopmakelaar om een bouwkundig specialist in te schakelen voor nader onderzoek. Vooral bij oudere huizen kan dat verstandig zijn. U kunt dit onderzoek laten uitvoeren vóór u de koopovereenkomst tekent, zodat u vooraf precies weet waar u aan toe bent. Maar het is gebruikelijker om eerst een koopcontract te tekenen, en in de ontbindende voorwaarden een voorbehoud

te maken over de uitkomst van de keuring. Kies zelf wanneer en door wie u het onderzoek laat uitvoeren. Uw NVM-aankoopmakelaar kan u advies geven over een goed adviesbureau.

## **Taxatie**

Wilt u een hypotheek aanvragen bij de bank? Dan is een taxatie van de woning verplicht. De bank wil namelijk zekerheid hebben over de waarde van de woning, dat als onderpand voor de hypotheek geldt. Bij de taxatie wordt de waarde van het huis volgens objectieve richtlijnen bepaald.

## **Aankoop van een huis**

U wilt het huis kopen en een bod uitbrengen. Check eerst goed wat de vraagprijs omvat: is het wel of niet inclusief eigen grond? Is er sprake van erfpacht? Zo ja, is die afgekocht of betaalbaar per jaarlijkse canon? Is het met stoffering, een keuken, een waardevaste vloer? Bespreek met de NVM-aankoopmakelaar welk bod u wil doen. Als taxateur heeft hij ook veel ervaring met het bepalen van de juiste prijs. In de NVM-database voor woonobjecten kan hij bovendien zien, wat de marktwaarde is van vergelijkbare woningen.

U kunt kiezen om een eindbod of een openingsbod uit te brengen. Bij een eindbod hoeft de verkopende makelaar alleen te reageren als de eigenaar akkoord is. Bij een openingsbod gaat u onderhandelen. In beide gevallen moet u goed weten tot welk bedrag u maximaal wilt gaan. De NVM-aankoopmakelaar kan u adviseren over de juiste biedingsstrategie.

## **De koopovereenkomst**

Accepteert de verkoper uw bod? Dan wordt er een koopovereenkomst opgesteld. De NVM-aankoopmakelaar neemt die met u door om te zien of alle gegevens kloppen. Hij helpt u ook bij het opstellen van ontbindende voorwaarden, zoals bijvoorbeeld het voorbehoud 'bouwkundig onderzoek'. Daarnaast worden veel huizen gekocht 'onder voorbehoud van financiering'. Dat betekent dat u als koper tot een bepaalde datum de tijd hebt om de financiering rond te krijgen. Lukt dit niet, dan kunt u het koopcontract laten ontbinden.

Als alles in orde is, tekenen de koper en verkoper de koopovereenkomst. De koper ontvangt vervolgens een kopie van de ondertekende koopovereenkomst. Vanaf dat moment hebt u wettelijk nog drie dagen de tijd om van de aankoop af te zien. Doet u dat niet, dan vindt op de afgesproken datum de overdracht plaats bij de notaris. De originele koopovereenkomst gaat naar de notaris.



## Afsluiten van een hypotheek

Zodra de koopovereenkomst getekend is, is het zaak de financiering rond te krijgen. Aan de hand van de koopsom, eventuele verbouwplannen, eventueel eigen geld en zogenaamde kosten koper, kan uw hypotheekadviseur adviseren welk bedrag aan hypotheek u nodig hebt en welke hypotheek bij u past.

De bank wil zeker weten of u het geleende bedrag terug kunt betalen. Daarom kijkt hij naar: uw inkomen, eventuele schulden, woningwaarde, inbreng van eigen geld, uw toekomstplannen en eventuele energiebesparende maatregelen. Veel van bovenstaande informatie moet u zelf aanleveren bij de adviseur of bank. De termijn die u hebt om de financiering rond te krijgen bedraagt meestal zes weken. Dat lijkt lang, maar in de praktijk blijkt dit best krap te zijn.

## Overdracht

Is de financiering rond en maakt u geen gebruik van de drie dagen bedenktijd of ontbindende voorwaarden? Dan kan de overdracht van de woning plaatsvinden. Samen met de verkoper gaat u naar de notaris om hiervoor de leveringsakte te tekenen. Voor dat moment hebt u als koper nog recht op een laatste inspectie. Maak hier altijd gebruik van. Het is de enige manier om zeker te stellen dat u krijgt wat u hebt gekocht. Soms is er toch sprake van onregelmatigheid. Probeer dit dan met verkoper op te lossen, of laat een zogenaamd depot stellen bij de notaris. Een deel van de koopprijs wordt dan door de notaris bewaard. Pas als aan alle voorwaarden is voldaan, wordt dit bedrag alsnog betaald.

## Verhuizen of verbouwen

Als de overdracht van de woning is afgerond kan de verhuizing of de verbouwing beginnen! Een feestelijk moment.



Dit E-book wordt aangeboden door uw NVM-aankoopmakelaar.

# Colofon

## Aan deze uitgave hebben meegewerkt:

Aan deze uitgave hebben meegewerkt:

Jasja Bos

Geert-Jan van der Veen

3e elektronische uitgave, mei 2018

© Nibud, Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting, Utrecht

Vormgeving & opmaak: Vormgeverij Verf en de Buuf ([verfendebuuf.nl](http://verfendebuuf.nl))

Dit e-book hebben we zeer zorgvuldig samengesteld. Toch kunnen er eventuele fouten of onvolledigheden in voorkomen. Hiervoor neemt het Nibud geen aansprakelijkheid.

Niets uit deze uitgave mag u reproduceren zonder schriftelijke toestemming van het Nibud. Het gaat hierbij om druk, film, fotokopie of op andere manieren.

# Inleiding en leeswijzer

**U overweegt een hypotheek af te sluiten; heel verstandig dat u zich hierop goed voorbereidt! Een eigen woning kan een goede investering zijn. U kunt vermogen opbouwen en een koophuis is over het algemeen een relatief waardevast bezit. Bovendien kunt u uw huis aan uw persoonlijke smaak en wensen aanpassen zonder dat u hierbij rekening hoeft te houden met de voorwaarden van de verhuurder.**

Het is echter niet te voorspellen hoe de woningmarkt zich ontwikkelt. Voor een kortere periode kan het daarom verstandiger zijn om te huren. Er is immers de kans dat u de aankoopkosten niet terugverdiend bij verkoop. Het kan zelfs zo zijn dat de woning minder oplevert dan u ervoor heeft betaald.

Belangrijk is in ieder geval dat u een weloverwogen besluit neemt als u voor de aankoop van een eigen woning een hypotheek wil afsluiten. Hypotheeklasten nemen voor een lange tijd een aanzienlijk deel van uw inkomen in beslag. Informeer u zich daarom van tevoren goed of laat u adviseren. De onafhankelijke informatie in dit e-book kan u daarbij helpen.

## Wat vindt u waar?

Dit e-book is in de volgende hoofdstukken onderverdeeld:

### 1. Financieel advies en hypotheekoffertes

Advies inwinnen en hypotheekaanbiedingen vergelijken.

### 2. De hypotheek

De hoogte van de hypotheek bepalen: hoeveel kunt én wilt u lenen.

### 3. De hypotheeklasten

De hoogte en opbouw van de maandelijkse lasten

### 4. Uw persoonlijke begroting

Het (nieuwe) uitgavenpatroon in kaart brengen.

### 5. Financiële ondersteuning

Aanvullende financiering onderzoeken.

### 6. De eigen woning en uw belastingaangifte

Aftrekbare kosten en de hypotheekrenteaftrek

### 7. Betaalbaarheid van de hypotheek op de lange termijn

Veranderingen in uw persoonlijke situatie en de financiële gevolgen hiervan.

De beschreven regelingen en bedragen zijn gebaseerd op gegevens zoals die per eind 2016 bekend zijn. Er kunnen zich sindsdien wijzigingen hebben voorgedaan.

Nibud, januari 2017

# Inhoudsopgave

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Inleiding en leeswijzer .....</b>                                     | <b>2</b>  |
| <b>1 Financieel advies en hypotheekoffertes .....</b>                    | <b>5</b>  |
| 1.1 De hypotheekadviseur .....   | 5         |
| 1.2 De kosten van advies .....   | 6         |
| 1.3 De kosten van de hypotheek .....                                     | 7         |
| <b>2 De hypotheek .....</b>  | <b>8</b>  |
| 2.1 Uw inkomen: maximale financieringslastpercentages .....              | 8         |
| 2.2 Waarde van de woning .....   | 10        |
| 2.3 Uitzonderingen: redenen om meer of minder hypotheek te krijgen ..... | 11        |
| <b>3 De hypotheeklasten .....</b>  | <b>13</b> |
| 3.1 De waarde van de woning .....  | 13        |
| 3.2 De rente .....   | 13        |
| 3.3 De aflossingsvorm .....  | 14        |
| <b>4 Uw persoonlijke begroting .....</b>                                 | <b>16</b> |
| 4.1 Uw inkomsten en uitgaven .....                                       | 16        |
| 4.2 Veranderende uitgaven .....  | 18        |
| 4.3 Eenmalige kosten .....   | 20        |
| <b>5 Financiële ondersteuning .....</b>                                  | <b>22</b> |
| 5.1 Nationale Hypotheek Garantie .....                                   | 22        |
| 5.2 Starterslening .....   | 23        |
| 5.3 Financiële ondersteuning door ouders .....                           | 24        |
| <b>6 De eigen woning en uw belastingaangifte .....</b>                   | <b>26</b> |
| 6.1 Eigenwoningforfait .....   | 26        |
| 6.2 Hypotheekrenteaftrek .....   | 26        |
| 6.3 Aftrekbare kosten .....  | 28        |
| <b>7 Betaalbaarheid van de hypotheek op lange termijn .....</b>          | <b>29</b> |
| 7.1 De komst van kinderen .....  | 29        |
| 7.2 Pensionering .....   | 29        |
| 7.3 Werkloosheid .....   | 30        |
| 7.4 Arbeidsongeschiktheid .....  | 30        |
| 7.5 Echtscheiding .....  | 31        |

|   |    |
|---|----|
| 7.6 Overlijden.....                                       | 31 |
| 7.7 Waardevermindering woning.....                        | 32 |
| 7.8 Stijging van de rente .....                           | 32 |
| 7.9 Overname of faillissement van de geldverstrekker..... | 32 |
| 7.10 Betalingsproblemen .....                             | 33 |

**Ook van het Nibud .....** **34**



# 1 Financieel advies en hypotheekoffertes

Belangrijkste aandachtspunten:

- Win advies in bij een hypotheekadviseur of -aanbieder.
- Informeer naar de kosten van het advies.
- Vraag verschillende hypotheekoffertes op.
- Vergelijk offertes op kosten én op voorwaarden.

## 1.1 De hypotheekadviseur

Het kopen van een huis is voor de meeste mensen niet mogelijk zonder hypotheek. Een hypotheek is een financiële verplichting die grote invloed heeft op uw financiële situatie nu en in de toekomst. Inmiddels zijn de meeste hypotheeken voor starters op de woningmarkt geen complexe producten meer. Toch is hypotheekadvies verstandig als u zelf geen expert bent op het gebied van hypotheeken. De overweging om wel of niet voor een hypotheekadviseur te kiezen, kunt u het beste maken nadat u één of meerdere intake gesprekken heeft gehad. Aan zo'n gesprek zijn meestal geen kosten verbonden.

Er zijn verschillende soorten hypotheekadviseurs:

- Een adviseur in dienst van een hypotheekverstrekker. Deze biedt in de meeste gevallen alleen de eigen hypotheeken aan. Het gesprek zal voornamelijk gaan over welk type hypotheek het beste bij u past en hoe hoog de hypotheek zou moeten zijn.
- Een onafhankelijke tussenpersoon. Deze kan hypotheekaanbiedingen van verschillende hypotheekverstrekkers (banken en/of verzekeraars) voor u vergelijken.

### Zorgplicht

Iedere hypotheekadviseur heeft een zorgplicht. Dit houdt in dat zijn advies moet aansluiten bij uw wensen en belangen. Daarom vraagt de adviseur naar uw financiële en persoonlijke omstandigheden (bijvoorbeeld uw gezins- en werksituatie). Ook zal hij uw kennis op het gebied van financiële producten in kaart brengen en nagaan in welke mate u risico's wilt lopen. Het advies wordt hierop afgestemd. De adviseur moet u daarnaast zo goed mogelijk informeren over de kenmerken en risico's van de verschillende producten.

## De Wet op het financieel toezicht (Wft)

Hypotheekadviseurs en andere aanbieders van financiële diensten moeten voldoen aan eisen van bekwaamheid, betrouwbaarheid en zorgvuldige behandeling van consumenten. Deze Wet van financieel toezicht geldt altijd, ongeacht of u de hypotheek afsluit via een tussenpersoon, direct bij een bank of verzekeraar (de hypotheekverstrekker) of via internet.

### TIP

Op de website van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) staat een register waarin alle financiële adviseurs staan geregistreerd. Dit is geen keurmerk, maar geeft wel aan dat de adviseur voldoet aan alle wettelijke eisen.

## 1.2 De kosten van advies

Financieel advies is niet gratis. De adviseur of bemiddelaar is verplicht u te vertellen wat zijn vergoeding is en wat hij hiervoor doet. Na een oriënterend gesprek maakt de adviseur een inschatting van de totale kosten van zijn dienstverlening. Deze inschatting van de minimale en maximale kosten voor zijn werkzaamheden neemt hij op in een dienstverleningsdocument. Op basis hiervan kunt u de werkzaamheden en kosten van verschillende adviseurs met elkaar vergelijken. De definitieve kosten worden achteraf berekend.

### TIP

Vraag bij verschillende adviseurs een dienstverleningsdocument aan voor u besluit van wiens diensten u gebruik wilt maken.

Het kan per adviseur verschillen hoe hij wordt betaald:

- op basis van een uurtarief
- een vast bedrag
- via een abonnement

U betaalt de adviseur rechtstreeks. De kosten van het advies en van de hypotheek staan afzonderlijk vermeld op zijn offerte.

### TIP

De AFM heeft een checklist waarmee u na afloop kunt nagaan of een hypotheekgesprek goed is verlopen. Zie hiervoor [afm.nl/hypotheek](https://afm.nl/hypotheek). Ook de Vereniging Eigen Huis ([veh.nl](https://veh.nl)) heeft zo'n checklist.

Let bij het vergelijken van financieel adviseurs niet alleen op de kosten, maar ook op de inhoud van de werkzaamheden. U kunt bijvoorbeeld vragen wat u zelf kunt doen en wat de invloed daarvan is op de prijs van het advies. Meer informatie over de beloning van financieel adviseurs vindt u op [afm.nl](https://afm.nl).

### 1.3 De kosten van de hypotheek

Hypotheekaanbieders zijn verplicht u te informeren over alle kosten die aan een hypotheek verbonden zijn. Denk bijvoorbeeld aan afsluitkosten en de maandelijkse hypotheeklasten (rente + aflossing). De bedragen moeten in geld worden uitgedrukt en niet alleen in een percentage.

Daarnaast moeten de kosten van zogenaamde 'betalingsbeschermers' apart worden opgenomen. Deze betalingsbeschermers, ook wel woonlastenverzekeringen genoemd, zijn verzekeringen die vaak tegelijk met de hypotheek worden afgesloten om u te beschermen tegen het risico van inkomensdaling (bijvoorbeeld door overlijden of werkloosheid). Ook voor de woonlastenverzekeringen geldt dat de kosten van het advies hierover apart moeten worden genoemd naast de kosten van de verzekering zelf.

#### TIP

Vergelijk hypotheekaanbiedingen van verschillende aanbieders nauwkeurig. Let daarbij niet alleen op de kosten, maar ook op de aanvullende voorwaarden en uw persoonlijke wensen.

Voordat u een hypotheekovereenkomst tekent, is het belangrijk dat u alles goed begrijpt. Snapt u nog niet alles, vraag het dan aan de adviseur.

## 2 De hypotheek

De hoogte van het bedrag dat u wilt of kunt lenen, bepaalt in welke prijsklasse u een huis kunt zoeken.

Wat te doen:

- Informeer wat u maximaal kunt lenen.
- Bepaal de maandelijkse hypotheeklasten.
- Kies een hypotheekvorm die bij u past.
- Informeer naar de mogelijkheden van financiële ondersteuning.

Hoe hoog de hypotheek in uw situatie maximaal kan zijn, is afhankelijk van 2 factoren:

- Uw inkomen en de rente: uw maximale leencapaciteit.
- De waarde van de woning.

### 2.1 Uw inkomen: maximale financieringslastpercentages

Uw maandelijkse hypotheeklasten moeten passen binnen de begroting van uw huishouden. Dat betekent dat het deel van uw inkomen dat u nodig heeft voor uw andere uitgaven, de maximale hoogte van de hypotheek bepaalt. Het bedrag dat 'overblijft', is beschikbaar voor woonlasten.

De bruto woonlasten (rente + aflossing) worden uitgedrukt als een percentage van het bruto inkomen: de zogenaamde financieringslastpercentages. In de 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet' (een wettelijke regeling van het Ministerie van Financiën) is vastgelegd dat de hypotheeklasten niet méér mogen bedragen dan de door het Nibud opgestelde financieringslastpercentages.

Financieringslastpercentages geven dus het maximale deel van uw inkomen aan dat u kunt gebruiken voor wonen (bij volledige aftrek van de hypotheekrente). Op basis hiervan wordt uw maximale leencapaciteit vastgesteld.

## Voorbeeld

Stel uw inkomen is € 40.000 per jaar en van uw partner € 10.000. Als u een hypotheek wilt op beide inkomens, dan is het maximale inkomen waarop het financieringslastpercentage gebaseerd wordt € 47.000 (€ 40.000 + 70% van € 10.000). Het tweede inkomen mag maximaal met 70% meegerekend worden.

Bij een hypotheekrente van 2,5% is het financieringslastpercentage dan 21%. Dat betekent dat u 21% van het bruto inkomen mag besteden aan bruto hypotheeklasten (rente + aflossing). Hier hoort een maximale hypotheek bij van € 221.451. Bij het vaststellen van dit bedrag wordt er rekening mee gehouden dat de hypotheek in 30 jaar volledig wordt afgelost volgens een annuïtair schema.

Lees meer over de financieringslastpercentages op [nibud.nl](https://www.nibud.nl).

De financieringslastpercentages variëren met het inkomen en de rentestand. Hoe hoger uw vaste bruto inkomen, des te meer u kunt lenen. Als u ondernemer bent of als zelfstandige werkt, bepaalt de hypotheekverstrekker welk deel van uw inkomen een vast karakter heeft. Hij gaat daarbij uit van de gemiddelde inkomsten van de laatste drie kalenderjaren voorafgaand aan het jaar waarin u de hypotheek afsluit. Sommige banken verstrekken ook een hypotheek als u pas één jaar zelfstandig bent.

U kunt het inkomen van uw partner ook laten meetellen. Vraag de hypotheekaanbieder wat het maximale bedrag is dat u samen kunt lenen.

Als u over eigen vermogen beschikt, kan de aanbieder bij het bepalen van uw leencapaciteit rekening houden met inkomsten (rente) uit dit vrij beschikbaar vermogen.

## Financiële verplichtingen

Voor het vaststellen van de maximale leencapaciteit houden geldverstrekkers rekening met eventuele financiële verplichtingen, zoals de aflossing van een studieschuld, een (doorlopend) krediet of alimentatieplicht. Deze maandelijkse lasten verkleinen de beschikbare financiële ruimte voor woonlasten. Alle leningen die u afsluit worden geregistreerd bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel. Deze registratie zorgt er voor dat geldverstrekkers kunnen zien of u al een lening heeft of heeft gehad. Zo ontstaat er een goed beeld van uw financiële situatie. Ingewikkelde schuldsituaties worden zo voorkomen. Het beschermt u tegen de

mogelijkheid om te veel geld te lenen. Heeft u veel (hoge) leningen uitstaan? Weinig banken zullen u een nieuwe lening verstrekken. De kans is dan groot dat u de lening niet meer kan terugbetalen. Op deze manier helpt het BKR en de aangesloten organisaties u om verantwoord een lening aan te gaan. U bent verplicht om al uw financiële verplichtingen aan de hypotheekverstrekker te melden; dus ook een studieschuld.

## De rentestand

Als u de rente korter dan 10 jaar vastzet, zijn hypotheekverstrekkers verplicht om bij het berekenen van de maximale leencapaciteit uit te gaan van een rente op leningen die nog 10 jaar doorlopen. Hierdoor wordt u beschermd tegen het risico dat de rente na die korte rentevasteperiode veel hoger uitvalt. Hierdoor wordt u beschermd tegen flink hogere hypotheeklasten.

Op dit moment is de rente waarmee gerekend wordt 5%. Deze kan ieder kwartaal worden aangepast.

## Maximum niet altijd verstandig

Natuurlijk moet u voor u zelf nagaan of het voor uw situatie verstandig is om te kiezen voor het maximaal mogelijke bedrag aan hypotheeklasten. Als uw persoonlijke situatie meer kosten meebrengt dan gemiddeld of als u dure wensen heeft die u niet op wilt geven, dan is een maximale hypotheek voor u wellicht niet geschikt. U kunt bijvoorbeeld denken aan een groot gezin, hoge zorgkosten, dure hobby's of een grote auto.

Meer hierover in [hoofdstuk 4](#).

## 2.2 Waarde van de woning

De maximale hoogte van uw hypotheek wordt behalve door uw inkomen ook bepaald door de waarde van de woning. Vanaf 2018 mag de hypotheek niet méér bedragen dan de waarde van de woning. Dit beschermt u tegen het risico dat u bij verkoop van uw huis met een schuld blijft zitten, omdat de woning minder waard is dan de hypotheek die u ervoor had afgesloten.

Tot en met 2017 mag de hypotheek nog hoger zijn dan de waarde van de woning: Dit jaar mag u maximaal 101% van de waarde van de woning aan hypotheek hebben. U kunt kiezen voor een hoger hypotheekbedrag dan de waarde van de woning als u de aankoop- en financieringskosten (zoals de overdrachtsbelasting en notariskosten) mee wilt nemen in de hypotheek. Of als u verbouwingskosten mee wilt financieren.



In de praktijk zijn de aankoopkosten meestal hoger dan 1 procent van de waarde van de woning. De overdrachtsbelasting die verschuldigd is bij de aankoop van een bestaande woning bedraagt bijvoorbeeld al 2 procent van de waarde van de woning. Bij een maximale hypotheek zult u dus eigen (spaar)geld moeten inleggen voor de bijkomende kosten. Als u dit geld niet heeft, dan kunt u deze kosten ook financieren met een consumptief krediet (een persoonlijke lening of een doorlopend krediet). De maximale hypotheek is echter niet voor niets een maximum. U kunt daarom het beste eigen geld gebruiken.

## De hypotheek en de waarde van de woning

De prijs die uiteindelijk overeengekomen wordt, is niet altijd gelijk aan de waarde van de woning. In gebieden waar veel vraag is naar koopwoningen zal de vraagprijs vaak erg hoog liggen. Het is soms ook niet ongebruikelijk om boven de vraagprijs te bieden. Hypotheekverstrekkers kijken altijd naar de taxatiewaarde van de woning. En zullen dus niet meer verstrekken dan maximaal 100% van die waarde. Als er een prijs is overeengekomen boven die waarde, dan wordt er dus mogelijk niet voldoende hypotheek verstrekt en zal er eigen geld moeten worden ingelegd. Daarom wordt er vaak geadviseerd om te bieden 'onder voorbehoud van financiering'. Of als dat niet mogelijk is, om zekerheid te hebben dat er voldoende eigen geld aanwezig is. Een bod is namelijk niet zonder verplichtingen en het niet kunnen nakomen van die verplichtingen betekent meestal een hoge boete.

### 2.3 Uitzonderingen: redenen om meer of minder hypotheek te krijgen

Een hypotheekverstrekker kan in de volgende gevallen afwijken van het bedrag dat u op basis van uw inkomen en/of de waarde van de woning maximaal zou mogen lenen:

- Bij een binnen een redelijke termijn te verwachten inkomensstijging. Deze moet (vrij) zeker en structureel van aard zijn, gezien meestal lange looptijd van de hypotheek. De aanbieder moet de nieuwe situatie opnieuw toetsen en duidelijk maken dat er dan nog steeds sprake is van een verantwoorde hypotheek. Hij moet ook kunnen verantwoorden waarop deze verwachting is gebaseerd (bijvoorbeeld een promotie of een af te ronden opleiding).
- Bij specifieke energiebesparende maatregelen aan de woning, of als u een woning koopt met een energielabel A++, mag u maximaal € 9.000 extra lenen, bovenop de maximale leencapaciteit op basis van uw inkomen. Bij een zogenaamde nul-op-de-meterwoning mag u € 25.000 extra lenen, mits uw inkomen hoger is dan € 33.000. Als bovengrens geldt dat de hypotheek niet meer dan 106% van de waarde van de woning ná verbouwing mag bedragen.

- Bij het oversluiten van een bestaande hypotheek. U blijft in dezelfde woning wonen en de nieuwe hypotheek mag niet méér bedragen dan de oude hypotheek plus bijkomende kosten.
- In een 'overbruggingssituatie', waarin de ene woning te koop staat of verkocht is en een andere woning wordt aangekocht. Als kan worden verwacht dat beide hypotheeken tijdelijk gewoon kunnen worden betaald, wordt de lopende hypotheek op de te verkopen woning niet meegenomen bij het vaststellen van de maximale leencapaciteit op basis van uw inkomen.
- Een eventuele restschuld na verkoop van de vorige woning mag worden meegefinancierd in de nieuwe hypotheek, bovenop de 100% die mag worden geleend voor de nieuwe woning.

Deze laatste drie situaties zijn niet van toepassing voor starters op de woningmarkt.

## 3 De hypotheeklasten

De hoogte van de periodieke (meestal maandelijkse) hypotheeklasten wordt bepaald door:

- de waarde van de woning en de hoogte van uw hypotheek;
- de rente;
- de aflossing.

### 3.1 De waarde van de woning

Hoe duurder de woning en hoe hoger de hypotheek, hoe hoger de hypotheeklasten. Bij de meeste hypotheekverstrekkers geldt: hoe meer u wilt lenen ten opzichte van de waarde van de woning, hoe hoger de hypotheekrente en hoe hoger de maandelijkse lasten. Als u 75% van de aankoopwaarde financiert met een hypotheek, is het rentepercentage vaak lager dan wanneer de hoogte van de hypotheek gelijk is aan de waarde van de woning. U zit dan in een lagere 'risicoklasse'. Hypotheekverstrekkers hanteren verschillende risicoklassen. Sommige hebben bijvoorbeeld maar drie klassen, anderen wel twaalf.

Als uw hypotheek na een aantal maanden of jaren door aflossing in een goedkopere risicoklasse valt, dan komt u wellicht in aanmerking voor een lagere rente. U moet hiervoor meestal zelf actie voor ondernemen. Soms moeten extra kosten worden gemaakt om dit aan te tonen, bijvoorbeeld voor taxatie of bemiddeling.

Of het zinvol is om een lagere rente in een lagere risicoklasse aan te vragen bij uw hypotheekverstrekker is dus afhankelijk van de kosten die taxatie of bemiddeling met zich meebrengen. U kunt bij het afsluiten van een hypotheek laten meewegen hoe hypotheekverstrekkers hiermee omgaan. Sommige verstrekkers nemen binnen een aantal jaar na het afsluiten van de hypotheek bijvoorbeeld genoeg met het originele taxatierapport. In dat geval hoeft u minder snel kosten te maken voor het opnieuw laten taxeren van de woning.

In 2017 kon u nog tot maximaal 101% van de waarde van de woning financieren. Vanaf 2018 is de hoogte van de maximale hypotheek gelijk aan de waarde van de woning.

### 3.2 De rente

Woonlasten bestaan voor een groot deel uit rente die u over de hypotheekschuld moet betalen. Als de rente hoog is, kunt u daarom een minder hoge hypotheek afsluiten. Is de rente lager, dan kunt u vaak een hoger bedrag lenen.

## Rente vastzetten

U kunt de rente voor een bepaalde periode vastzetten, een zogenaamde rentevastperiode van bijvoorbeeld 5, 10 of 20 jaar. Uw maandelijkse lasten blijven in die periode dan constant en dat biedt zekerheid.

Bij sommige hypotheekverstrekkers betaalt u een boete als u uw hypotheek wilt aanpassen of aflossen als de rentevastperiode nog niet is afgelopen. Per jaar mag u meestal wel een percentage van de hypotheek boetevrij aflossen. Meestal is dit 10 tot 20 procent. Soms geldt hiervoor een minimumbedrag.

Meestal is de rente lager naarmate de rentevaste periode korter is. Een kortere rentevaste periode betekent dat u eerder te maken krijgt met een gewijzigde, mogelijk fors hogere rente, waardoor de maandelijkse hypotheeklasten kunnen stijgen.

### 3.3 De aflossingsvorm

Aflossen is het afbetalen van (een deel van) uw hypotheek. De schuld wordt kleiner. Voor nieuwe hypotheekleningen geldt dat er lineair of annuïtair moet worden afgelost om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek ([zie hoofdstuk 6](#)). Dat betekent dat vrijwel alleen nog maar lineaire en annuïteitenhypotheekleningen worden aangeboden.

#### Lineaire hypotheek

Bij een lineaire hypotheek lost u iedere maand hetzelfde bedrag af. Als u de hypotheek voor 30 jaar afsluit, betaalt u ieder jaar  $1/30$  deel van het totale bedrag. Hierdoor neemt het bedrag van uw hypotheek maandelijks af. Tijdens de looptijd van de lening betaalt u daardoor steeds minder rente. Het bedrag dat u aan hypotheekrente kunt aftrekken van de belasting wordt daardoor ook elk jaar lager.

#### Annuïteitenhypotheek

Bij een annuïteitenhypotheek betaalt u iedere maand hetzelfde bedrag aan hypotheeklasten. Dit bedrag bestaat uit rente en aflossing. Aan het begin van de looptijd lost u weinig af en betaalt u veel rente; aan het eind van de looptijd lost u meer af en betaalt u minder rente. De netto hypotheeklasten nemen gedurende de looptijd wel toe. Dit komt doordat u tijdens de looptijd steeds minder rente gaat betalen, waardoor u minder hypotheekrente kunt aftrekken.

De netto maandlasten van een annuïteitenhypotheek zijn aan het begin van de looptijd lager dan van een lineaire hypotheek. En aan het einde van de looptijd hoger. Als u verwacht dat uw inkomen de komende tijd gaat stijgen, dan is een

annuïteitenhypothek wellicht de beste keuze. Als u echter gedurende de looptijd minder wilt gaan betalen, dan is een lineaire hypothek een betere optie. De kosten van de totale hypothek verschillen niet veel van elkaar.

### Hypothekrenteafrek

Sinds 1 januari 2013 komt u voor een nieuwe hypothek alleen in aanmerking voor hypothekrenteafrek als u maximaal in 30 jaar via een lineaire hypothek of annuïteitenhypothek de hypothecaire schuld aflost.

Bij andere hypothekvormen zoals een (bank)sparhypothek en een aflossingsvrije hypothek, heeft u geen recht op hypothekrenteafrek, omdat bij deze vormen de hypothek gedurende de looptijd niet geheel wordt afgelost.

Lees meer over verschillende hypothekvormen op [afm.nl](http://afm.nl).

## 4 Uw persoonlijke begroting

Het is belangrijk om niet alleen te kijken naar wat u maximaal kunt lenen, maar ook naar wat u maandelijks aan woonlasten wilt uitgeven. Hoe lager uw woonlasten, hoe meer financiële vrijheid u heeft. Ga daarom na:

- hoeveel u per maand uitgeeft;
- hoeveel financiële ruimte er overblijft in de nieuwe situatie;
- welke uitgaven blijvend veranderen (bijvoorbeeld energiekosten of reiskosten voor woon-werkverkeer);
- hoeveel u 'vrij' te besteden wilt houden;
- met welke uitgaven u éénmalig te maken krijgt.

### 4.1 Uw inkomsten en uitgaven

Een begroting is een overzicht van uw inkomsten en uitgaven. Het geeft inzicht in uw persoonlijke financiële situatie. Hiermee wordt duidelijk welk deel van uw inkomen maximaal beschikbaar is voor de hypotheeklasten. Hieronder vindt u een rekenschema waarmee u zo'n begroting kunt maken.

Een begroting maakt u voor een bepaalde periode, meestal voor een maand. Maar uw inkomsten en uitgaven zijn niet iedere maand hetzelfde. Het Nibud gaat daarom uit van een gemiddelde maandbegroting. Hierin zijn alle inkomsten en uitgaven in een jaar omgerekend naar een bedrag per maand.

Bij het maken van een begroting heeft u gegevens over uw inkomsten en uitgaven nodig. Voorbeelden van inkomstenbronnen zijn nettoloon, netto vakantietoeslag, kinderbijslag en toeslagen van de belastingdienst. De uitgaven verdeelt het Nibud in drie categorieën:

- **Vaste lasten.** Deze keren met een bepaalde regelmaat terug, bijvoorbeeld eens per maand of eens per jaar. Vaak hebt u er een contract voor afgesloten. Voorbeelden zijn de huur of hypotheek, gas en elektriciteit, telefoon en verzekeringen.
- **Reserveringsuitgaven.** Doordat u geld 'reserveert', heeft u op het moment dat u een grote uitgave moet doen, hier geld voor. Reserveringsuitgaven zijn bedoeld voor de aanschaf van kleding, het onderhoud van huis en tuin, reparaties of vervanging van apparaten zoals de koelkast, de televisie, nieuwe meubels en vakantie.
- **Huishoudelijke uitgaven.** Dit zijn uitgaven die elke maand terugkomen, maar niet precies vaststaan. Hieronder vallen onder andere uitgaven aan voeding, uitgaan, cadeaus.



Alle uitgaven kunnen in onderstaand schema worden ingevuld. Inkomsten- en uitgavenposten (en het bijbehorende bedrag) verschillen vanzelfsprekend per huishouden, afhankelijk van samenstelling, inkomen en leefwijze. Het overzicht is dan ook bedoeld als een checklist die u naar eigen inzicht aan kunt vullen.

| <b>Uw inkomsten en uitgaven op een rij</b>  |           |               |
|---|-----------|---------------|
| <b>Inkomsten</b>  | <b>Nu</b> | <b>Straks</b> |
| Netto inkomsten<br>(loon/uitkering+vakantiegeld, zorgtoeslag, huurtoeslag, kinderopvangtoeslag, kinderbijslag, kindgebonden budget, belastingteruggave*, alimentatie) | €         | €             |
| <b>Uitgaven</b>   |           |               |
| <b>Vaste lasten</b>   |           |               |
| Netto hypotheeklasten** (of huur)   | €         | €             |
| Gas, water, elektriciteit   | €         | €             |
| Lokale lasten (gemeente en waterschap)  | €         | €             |
| Telefoon, televisie, internet   | €         | €             |
| Verzekeringen   | €         | €             |
| Onderwijs, kinderopvang   | €         | €             |
| Contributies en abonnementen  | €         | €             |
| Vervoer   | €         | €             |
| Afbetalingen  | €         | €             |
| <b>Reserveringsuitgaven</b>   |           |               |
| Kleding   | €         | €             |
| Inventaris, onderhoud huis en tuin  | €         | €             |
| Niet-vergoede ziektekosten  | €         | €             |
| Vrijetijdsuitgaven  | €         | €             |
| <b>Huishoudelijke uitgaven</b>  |           |               |
| (voeding, persoonlijke verzorging)  | €         | €             |
| <b>Totaal</b>   | <b>€</b>  | <b>€</b>      |

\* Hieronder vallen de heffingskortingen die u zelf moet aanvragen bij de belastingdienst en eventuele andere belastingvoordelen, bijvoorbeeld in verband met persoonsgebonden aftrekposten. De hypotheekrenteaftrek wordt hier niet meegeteld; deze wordt in dit schema direct verrekend met de hypotheeklasten.

\*\* De netto hypotheeklasten zijn de hypotheeklasten waarin het belastingvoordeel al is verwerkt. Zie [hoofdstuk 6](#).

## TIP

Op Nibud.nl vindt u het [Persoonlijk Budgetadvies](#). Hierin kunt u uw inkomsten en uitgaven invullen en vergelijken met wat een soortgelijk huishouden gemiddeld per uitgavenpost besteedt. Ook kunt u het [Nibud-boek Inkomsten en uitgaven in balans](#) bestellen, waarin u alles kunt lezen over het op orde krijgen van uw begroting.

## 4.2 Veranderende uitgaven

Aan de hand van het schema kunt u uw huidige uitgaven vergelijken met uw uitgaven in de nieuwe woonsituatie. Behalve de hypotheeklasten, kan ook de energierekening hoger (of lager) worden, of u geeft meer of minder uit aan woonwerkverkeer. En als u verhuist naar een andere gemeente, veranderen ook de gemeentelijke heffingen. De tarieven hiervoor verschillen per gemeente.

## TIP

Vraag de hoogte van de heffingen op in uw nieuwe gemeente of kijk op de website van de betreffende gemeente.

Denk ook aan de volgende kosten:

- Lokale lasten voor gemeente en waterschap
- Verzekeringen
- Onderhoud huis en tuin
- Servicekosten en lidmaatschap VvE (voor appartementen)
- Eigenwoningforfait ([zie hoofdstuk 6](#))

### Lokale lasten voor gemeente en waterschap

Eén van de heffingen die huiseigenaren jaarlijks aan de gemeente betalen, is de onroerendezaakbelasting (OZB). Het tarief voor de OZB verschilt per gemeente en is een percentage van de WOZ-waarde (wet Waardering Onroerende Zaken) van de woning. Gemeentes stellen het OZB-tarief vast. Ook de WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeente.

In 2018 geldt 1 januari 2017 als peildatum voor deze waarde. Het gemiddelde OZB-tarief per jaar voor 2017 is 0,1237% van de WOZ-waarde. Voor een woning van € 200.000 is dit dus gemiddeld € 247 per jaar.

Houd ook rekening met de gemeentelijke rioolheffing. Deze kan per gemeente aanzienlijk verschillen.

Ook waterschappen kennen een heffing voor bewoners van een koopwoning.

Voor 2016 bedragen de gemiddelde kosten per jaar hiervan 0,0343% van de WOZ-waarde. Voor een woning van € 200.000 is dit dus ongeveer € 69 per jaar.

## Verzekeringen

Voor een koopwoning heeft u een opstalverzekering nodig. Deze verzekering dekt de risico's van brand en andere schade aan het huis. De hoogte van de verzekeringspremie is afhankelijk van de herbouwwaarde van de woning (het bedrag dat nodig zou zijn om de woning opnieuw op te bouwen).

Daarnaast hebben veel huizenbezitters een overlijdensrisicoverzekering. Hiermee verzekert u zich tegen de financiële gevolgen van het overlijden van u of uw partner. En een inboedelverzekering, die schade aan de inboedel of huisraad van de woning dekt.

## Onderhoud aan huis en tuin

Deze kosten zijn onder andere afhankelijk van het type woning, het bouwjaar en de waarde van de woning. Een richtlijn voor de jaarlijkse onderhoudskosten is 1 à 2% van de waarde van de woning, afhankelijk van de staat van onderhoud van uw woning.

## Servicekosten

Als u een appartement koopt, bent u wettelijk lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE); u kunt een lidmaatschap niet opzeggen. Een VvE beheert de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond. Zo'n vereniging moet minimaal 1x per jaar vergaderen. Aan de VvE betaalt u maandelijks servicekosten. Dit geld wordt gebruikt voor gemeenschappelijke uitgaven, zoals de schoonmaak en onderhoud van het appartementencomplex en van een gemeenschappelijke tuin. Hoe actief de VvE is, verschilt per appartementencomplex.

Als u het appartement koopt, kunnen er van de vorige eigenaar nog bedragen bij de VvE openstaan. Een notaris is verplicht u te vertellen om welk bedrag het gaat; u bent verplicht om dit bedrag nog te betalen.

## 4.3 Eenmalige kosten

Wanneer u een huis koopt, krijgt u naast de aankoopsom van de woning te maken met eenmalige kosten. Deze kosten bedragen circa 5% tot 10% van de totale aankoopsom van een bestaande woning.

De eenmalige kosten zijn onder te verdelen in aankoop- en financieringskosten. De financieringskosten kunt u aftrekken van de belasting; de aankoopkosten niet.

### Aankoopkosten

- Kosten van de makelaar voor bemiddeling bij aankoop (makelaars hanteren hiervoor geen vaste tarieven, u moet hierover zelf afspraken maken met de makelaar)
- De overdrachtsbelasting van 2% van de aankoopsom van de woning;
- Notariskosten betreffende de eigendomsoverdracht (opmaken transportakte/koopakte)
- Kosten voor een bankgarantie als u zelf niet een deel van de hypotheeksom (vaak 10%) als voorschot aan de notaris kunt betalen

#### TIP

Ook notarissen stellen hun eigen tarieven vast. Vraag een aantal notarissen vooraf naar de hoogte van de tarieven. Houdt hierbij ook rekening met eventuele bijkomende kosten voor tussentijdse wijzigingen van de afspraken.

### Financieringskosten

- Advieskosten
- Afsluitkosten
- Notariskosten voor de hypotheekakte
- Provisie Nationale Hypotheek Garantie
- Vereiste bouwtechnische keuring voor Nationale Hypotheek Garantie
- Taxatiekosten

Advieskosten zijn de kosten voor de hypotheekadviseur voor advies en bemiddeling. Het gaat om de kosten die betrekking hebben op de hypotheek die u afsluit.

Een eventueel bedrag boven het maximum is in latere jaren aftrekbaar, verdeeld over de looptijd van de lening. De gegevens van uw hypotheek moeten worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Hiervoor maakt de notaris een hypotheekakte op. De kosten voor opmaak en inschrijving van de hypotheekakte zijn onder andere afhankelijk van het hypotheekbedrag.

## TIP

Ook de notariskosten voor de hypotheekakte zijn onderhandelbaar.

### Nationale Hypotheek Garantie

Nationale Hypotheek Garantie kunt u aanvragen bij uw geldverstrekker. De kosten hiervan (de 'borgsomprovisie') bedragen 1,0% van het hypotheekbedrag. In bepaalde gevallen is een bouwtechnische keuring vereist om Nationale Hypotheek Garantie te kunnen aanvragen. Bent u dat verplicht, dan zijn de kosten voor de bouwtechnische keuring aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

Veel geldverstrekkers (banken) vragen om een taxatie van uw nieuwe woning voordat u een hypotheek kunt afsluiten. Uit een taxatierapport wordt duidelijk wat de woning waard is als deze gedwongen verkocht zou moeten worden. Soms is taxatie verplicht, bijvoorbeeld wanneer u een bestaande woning koopt of wanneer u een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie wilt afsluiten. In bepaalde gevallen is een WOZ-beschikking afdoende. Vraag dit na bij de mogelijke geldverstrekker. Meestal komen de taxatiekosten voor uw rekening.

Lees meer over de Nationale Hypotheek Garantie in [hoofdstuk 5](#).

## TIP

Taxateurs zijn vrij in het vaststellen van taxatietarieven. Informeer bij verschillende taxateurs naar hun tarieven.

## 5 Financiële ondersteuning

Er is een aantal mogelijkheden voor financiële ondersteuning en/of zekerheid als u een hypotheek afsluit:

- Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- Starterslening
- Ondersteuning door ouders

### 5.1 Nationale Hypotheek Garantie

U kunt een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) aanvragen op het moment dat u de hypotheek afsluit. Bij een hypotheek met NHG krijgt de hypotheekverstrekker de garantie dat hij het hypotheekbedrag terugkrijgt. Hierdoor kan uw hypotheekverstrekker u een lager rentetarief bieden, waardoor uw hypotheeklasten lager zijn.

De NHG wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Voor deze garantie betaalt u eenmalig 1,0% van het te lenen bedrag (de 'borgtochtprovisie').

#### NHG bij gedwongen verkoop

Mocht u de hypotheeklasten niet meer kunnen betalen en de hypotheekverstrekker moet in het uiterste geval uw woning gedwongen verkopen, dan kan het gebeuren dat uw huis minder opbrengt dan het bedrag dat u ervoor hebt geleend. Bij een hypotheek met NHG staat de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen garant dat de restschuld wordt betaald aan de hypotheekverstrekker. U heeft dan geen schuld meer bij de hypotheekverstrekker, maar bij deze stichting. De stichting spreekt met u een betalingsregeling af om deze schuld terug te betalen. Wanneer u, naar het oordeel van de stichting, geen schuld heeft aan de gedwongen verkoop en u heeft aantoonbaar meegeholpen de restschuld zoveel mogelijk te beperken, kan de stichting besluiten u de restschuld kwijt te schelden.

Om in aanmerking te komen voor de NHG mogen de totale kosten voor aankoop van de woning niet hoger zijn dan € 265.000. Wanneer er sprake is van energiebesparende maatregelen, is de maximale hypotheek € 280.900).

Dit bedrag betreft de koopprijs van de woning inclusief:

- de kosten voor een eventuele afkoop van erfpachtcanon
- de kosten van woningverbetering
- de kosten van energiebesparende maatregelen en/of bijkomende kosten.



Daarnaast moet aan het eerder genoemde inkomenscriterium worden voldaan en mag de hypotheek niet hoger zijn dan 104% van de marktwaarde van de woning (106% in het geval van meegefinancierde energiebesparende maatregelen).

Verder bent u verplicht een taxatierapport te laten opmaken en in bepaalde gevallen ook een bouwkundig rapport. Het taxatierapport mag alleen worden uitgevoerd door instituten die door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen zijn erkend.

## TIP

Kijk op [nhg.nl](http://nhg.nl) voor meer informatie over de Nationale Hypotheek Garantie.

## 5.2 Starterslening

Sommige gemeenten bieden zogenaamde startersleningen aan. Starters kunnen hiervoor in aanmerking komen als de totale koopsom van de woning hoger is dan het maximale bedrag dat zij volgens de normen van de NHG kunnen lenen. Het is een lening naast de bestaande hypotheek.

Over een starterslening betaalt u de eerste drie jaar geen rente en aflossing. Daarna betaalt u wel rente en aflossing als uw financiële situatie dit toelaat. Uiteindelijk moet de gehele lening worden afgelost als u de woning verkoopt.

Iedere gemeente bepaalt zelf onder welke voorwaarden iemand voor een starterslening in aanmerking komt. Deze voorwaarden betreffen bijvoorbeeld de maximale hoogte van de lening, het type woning of de maximale prijs van de woning. In ieder geval geldt dat de lening met NHG moet zijn afgesloten.

Omdat er in de eerste drie jaar geen rente en aflossing wordt betaald, zou er voor startersleningen geen hypotheekrenteaftrek mogelijk zijn. Voor startersleningen wordt echter een uitzondering gemaakt, waardoor het belastingvoordeel nog wel geldt.

## TIP

Op de website van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten ([svn.nl](http://svn.nl)) staat een overzicht van de gemeenten die een starterslening aanbieden met hun specifieke voorwaarden.

### 5.3 Financiële ondersteuning door ouders

Als uw ouders overwegen u te helpen bij de aankoop van de woning, hebben zij daarvoor de volgende mogelijkheden:

- Garant staan
- Geld lenen
- Geld schenken

#### Uw ouders staan garant

U sluit zelf de hypotheek af en betaalt zelf de maandelijkse hypotheeklasten. Bij de geldverstrekker is vastgelegd dat uw ouders garant staan. Mocht u niet in staat zijn de hypotheeklasten te betalen, dan moeten uw ouders dat doen. Een geldverstrekker zal van tevoren beoordelen of uw ouders de hypotheeklasten kunnen dragen.

Garantiestelling wordt bijvoorbeeld gebruikt als u de hypotheeklasten nu moeilijk op kunt brengen, maar dat de verwachting is dat uw inkomen in de toekomst toeneemt. Een geldverstrekker zal daarnaar kijken om de garantiestelling te accepteren.

#### Uw ouders lenen u geld

Als u geld leent van uw ouders voor de aanschaf van uw woning, zijn uw ouders ook 'hypotheekverstrekker'. Er gelden dan dezelfde regels als wanneer een bank of verzekeringsmaatschappij u de hypotheek verstrekt. Zo bent u verplicht om rente te betalen over de schuld, anders is er sprake van een schenking. Deze rente kunt u aftrekken, mits u voldoet aan de voorwaarden voor hypotheekrenteaftrek. Zo bent u verplicht om de schuld bij uw ouders lineair of annuïtair af te lossen.

#### TIP

Een dergelijke lening hoeft niet bij de notaris te worden vastgelegd, omdat er sprake is van een onderhandse lening.

#### Uw ouders schenken u geld

Als uw ouders u een bedrag schenken, kunt u een lagere hypotheek afsluiten. Ouders mogen jaarlijks per kind € 5.363 (2018) belastingvrij schenken. Over schenkingen bovenop dit bedrag, moet de ontvanger belasting betalen.

Bent u tussen de 18 en 40 jaar? Dan mogen uw ouders eenmalig (1 keer in uw leven) maximaal € 25.731 (2018) belastingvrij schenken. Uw ouders moeten aangifte doen bij de belastingdienst waarin zij melden dat zij gebruikmaken van deze vrijstelling.

Ouders mogen de eenmalige verhoogde vrijstelling verhogen tot € 53.602 (2018) als het geld wordt gebruikt voor de koop van een woning. Deze schenking moet zijn vastgelegd in een overeenkomst waarin de voorwaarde is opgenomen dat u de schenking gebruikt voor de aankoop van de eigen woning of om voor de eigen woning een recht van erfpacht, opstal of beklemming af te kopen.

Uw ouders kunnen deze verhoogde vrijstelling splitsen in € 25.731 'gewone' schenking en een schenking van € 27.871 voor de aankoop van een eigen woning. Ook wanneer uw ouders u al voor 2010 al belastingvrij hebben geschonken, kunnen ze tot uw 40ste nog gebruikmaken van de vrijstelling van € 27.871.

In 2018 is sprake van een tijdelijke verruiming van de belastingvrije schenkingsmogelijkheid voor de eigen woning. Iedereen kan maximaal € 100.800 belastingvrij schenken, wanneer dat gebruikt wordt voor:

- het verwerven van een eigen woning;
- het aflossen van een hypotheek;
- de kosten van het verbeteren en onderhouden van de woning;
- de afkoop van de erfpachtcanon bij een eigen woning met erfpacht;
- het aflossen van de restschuld van de verkochte eigen woning.

Wanneer in het verleden al gebruik is gemaakt van de eenmalige vrijstelling of de verhoging daarvan, dan moet dat bedrag van die € 100.800 worden afgehaald om de maximale belastingvrije schenking te berekenen.

## 6 De eigen woning en uw belastingaangifte

Als u een eigen woning heeft is het belangrijk bij de belastingaangifte te letten op:

- het eigenwoningforfait;
- aftrek van hypotheekrente;
- aftrekbare kosten, zoals de financieringskosten.

Let bij uw aangifte goed op de voorwaarden waaronder deze regelingen van toepassing zijn.

### 6.1 Eigenwoningforfait

De Belastingdienst drukt het 'woongenot' dat u heeft van uw eigen woning uit in een bedrag: het eigenwoningforfait. Dit bedrag wordt beschouwd als 'inkomsten' uit de eigen woning. Het is het bedrag dat uw woning aan huur zou opbrengen na aftrek van onderhoudskosten en afschrijving. Het eigenwoningforfait is geen directe uitgave, maar een bedrag waarover u belasting moet betalen. U telt het bij uw belastbaar inkomen op.

De hoogte van het eigenwoningforfait is gelijk aan de WOZ-waarde van de woning vermenigvuldigd met een percentage. Voor woningen met een WOZ-waarde tussen de € 75.000 en € 1.060.000 is dit percentage 0,75%.

#### Voorbeeld

De WOZ-waarde van uw woning bedraagt € 200.000. U telt 0,75% van € 200.000 (= € 1.500) aan eigenwoningforfait op bij uw belastbaar inkomen.

### 6.2 Hypotheekrenteaftrek

De rente over de lening (meestal hypotheek) voor aanschaf, verbetering of onderhoud van de eigen woning is onder bepaalde voorwaarden aftrekbaar van het belastbare inkomen in box 1. Drie van deze voorwaarden:

- U woont zelf in de woning waarop de hypotheek rust.
- U heeft de hypotheek voor de aankoop en/of verbetering en onderhoud van de woning, niet om consumptieve uitgaven (zoals een auto of boot) mee te financieren.

- U lost de hypotheek in 30 jaar in ieder geval annuïtair af. Dit is het geval bij een lineaire hypotheek en een annuïteitenhypotheek. Lost u niet of slechts gedeeltelijk af, of heeft u een (bank)sparhypotheek, dan kunt u de rente over deze hypotheek niet van de belasting aftrekken.

Daarnaast geldt dat u de hypotheekrente maximaal 30 jaar mag aftrekken. Heeft u de hypotheek daarna niet volledig afgelost, dan kunt u de rente na die tijd niet meer aftrekken. De periode van 30 jaar start vanaf de eerste maand dat u rente betaalt over de hypotheek die u in aftrek brengt. Wanneer u tijdens de looptijd een extra hypotheek afsluit -bijvoorbeeld voor een verbouwing- geldt voor die hypothecaire lening opnieuw een periode van 30 jaar.

Wanneer u een bestaande hypotheek overzet in een andere ('oversluiten') loopt de termijn van 30 jaar door en eindigt de renteaftrek na de 30 jaar van de oorspronkelijke lening. Is de nieuwe lening hoger dan de oorspronkelijke, dan geldt alleen voor het extra geleende bedrag een nieuwe periode van 30 jaar.

## Hoe werkt hypotheekrenteaftrek?

De Belastingdienst kijkt naar de inkomsten uit eigen woning. Deze inkomsten worden belast: het eigenwoningforfait. De kosten hiervan, waaronder de hypotheekrente, mogen worden afgetrokken. Omdat de hypotheekrente meestal een hoger bedrag is dan het eigenwoningforfait, levert dit een belastingteruggave op in plaats van een betaling.

Sinds 2014 wordt het maximale percentage van de aftrek van hypotheekrente met 0,5% per jaar verminderd. In 2018 is hypotheekrente voor maximaal 45.5% aftrekbaar.

## Voorlopige aanslag

In principe wordt het belastingvoordeel als gevolg van de hypotheekrenteaftrek eenmaal per jaar verrekend: op het moment dat uw aangifte door de Belastingdienst is goedgekeurd. Omdat het vaak gaat om aanzienlijke bedragen, kan het aantrekkelijk zijn om iedere maand een deel uit te laten betalen. Dien voor een maandelijkse teruggave bij de Belastingdienst een verzoek in voor een 'voorlopige aanslag inkomstenbelasting/premies volksverzekeringen'. Kijk hiervoor op [belastingdienst.nl](http://belastingdienst.nl).

De maandelijkse teruggave is gebaseerd op het huidige inkomen. Geef wijzigingen in uw inkomen daarom tijdig door om een terugvordering van teveel ontvangen belastingteruggave te voorkomen.

## 6.3 Aftrekbare kosten

Naast de hypotheekrente zijn de 4 belangrijkste andere kosten die van het belastbaar inkomen in box 1 kunnen worden afgetrokken:

### 1. Financieringskosten

Om de financiering van de eigen woning rond te krijgen, krijgt u met een aantal eenmalige kosten te maken ([zie hoofdstuk 4](#)).

### 2. Erfpacht

Als de grond waarop uw huis staat niet uw eigendom is, betaalt u een vergoeding voor het gebruik van de grond aan de eigenaar. Dit heet een 'canon bij erfpacht'. Deze periodieke kosten zijn aftrekbaar. Sluit u een lening af om de canon af te kopen, dan is de rente van deze lening ook aftrekbaar.

### 3. Bouwrente bij een nieuwbouwwoning

Bij een nieuwbouwwoning wordt de woning in fases opgeleverd. De bouwer schiet de kosten van de bouw periodiek voor; u betaalt daar rente over ('bouwrente'). Nadat u het koopcontract heeft getekend, zijn de kosten hiervan aftrekbaar van de belastingen.

### 4. Rente en kosten van een nieuwbouwdepot of verbouwingsdepot

Als u een nieuwbouwwoning koopt die nog gebouwd moet worden of u wilt een bestaande woning verbouwen, kunt u daar een zogenaamd nieuwbouwdepot of verbouwingsdepot voor afsluiten. Dit is een speciale rekening waar het geleende bedrag op staat. De rente over deze lening is maximaal 2 jaar na afsluiting ervan aftrekbaar, mits het geld wordt gebruikt voor de bouw of het onderhoud of de verbouwing van de bestaande woning. De rente die u ontvangt op dit depot moet u in mindering brengen. Als u niet al het geleende geld uit het depot heeft gebruikt, is het resterende bedrag niet aftrekbaar.

# 7 Betaalbaarheid van de hypotheek op de lange termijn

Een hypotheek is een financiële verplichting die u aangaat voor een lange periode; meestal voor 30 jaar. In deze periode kunnen uw omstandigheden en uw inkomen wijzigen, wat gevolgen kan hebben voor de betaalbaarheid van uw hypotheek.

Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

- De komst van kinderen
- Pensionering
- Werkloosheid
- Arbeidsongeschiktheid
- Scheiding
- Overlijden
- Waardevermindering van de woning
- Rentewijziging
- Faillissement van de hypotheekverstrekker

## 7.1 De komst van kinderen

Vaak besluiten één of beide partner(s) (tijdelijk) minder te gaan werken bij de komst van kinderen. Dat betekent dat de inkomsten lager zijn. De uitgaven zijn daarentegen hoger. Met de komst van kinderen is er in de meeste gezinnen dus minder budget beschikbaar voor de hypotheeklasten. U kunt hier bij het afsluiten van de hypotheek al rekening mee houden. Bijvoorbeeld door geen maximale lening af te sluiten of ervoor te kiezen om niet beide inkomens volledig te laten meetellen bij de berekening van het maximale hypotheekbedrag.

## 7.2 Pensionering

Het is te verwachten dat uw inkomen na pensionering lager is. Als gevolg daarvan nemen de hypotheeklasten een groter deel van uw budget in beslag. Daarnaast is het mogelijk dat u vanwege uw lagere inkomen in een ander belastingtarief uitkomt, waardoor u minder van de hypotheekrenteaf trek profiteert. Tenslotte geldt voor AOW-gerechtigden een lager belastingtarief. Al met al is het van belang dat u bij het vaststellen van de looptijd en de hoogte van de hypotheek rekening houdt met uw inkomen na pensionering.

### 7.3 Werkloosheid

Bij verlies van werk, heeft u onder bepaalde voorwaarden recht op een werkloosheidsuitkering. De duur van de werkloosheidsuitkering is afhankelijk van uw arbeidsverleden: het aantal jaren dat u heeft gewerkt en het aantal weken per jaar. Vanaf 1 januari 2016 wordt de maximale duur ingekort van 38 naar 24 maanden in 2019.

De uitkering bedraagt de eerste twee maanden 75% van het laatstverdiende loon. Na die twee maanden is dit 70%. De uitkering is echter nooit hoger dan het maximale dagloon. De hypotheeklasten kunnen in het geval van werkloosheid een probleem worden. Sommige geldverstrekkers bieden -al dan niet in combinatie met de hypotheek- verzekeringen aan waarmee u zich voor inkomensachteruitgang door onvrijwillige werkloosheid kunt verzekeren. Dit heet een woonlastenverzekering. Afhankelijk van de voorwaarden van deze verzekering, worden de hypotheeklasten gedurende een bepaalde periode volledig of gedeeltelijk doorbetaald.

#### TIP

Voorkom dat financiële tegenvallers, zoals inkomensachteruitgang bij werkloosheid, er toe leiden dat u de hypotheeklasten niet meer kunt dragen door niet de hoogst mogelijke hypothecaire lening af te sluiten.

### 7.4 Arbeidsongeschiktheid

Raakt u arbeidsongeschikt, dan krijgt u te maken met de Wet Werk en Inkomen naar Arbeidsvermogen (WIA). Alleen bij volledige en duurzame arbeidsongeschiktheid heeft u recht op een volledige arbeidsongeschiktheidsuitkering. Als u nog gedeeltelijk kunt werken, krijgt u een aanvulling op het loon.

Wanneer de uitkering na arbeidsongeschiktheid te laag is voor uw uitgaven, heeft u een tekort. Bij het afsluiten van een hypotheek, kunt u daarom een aanvullende verzekering afsluiten tegen arbeidsongeschiktheid. Vaak kan dat direct in combinatie met uw hypotheek. Ook dit is een woonlastenverzekering.



## TIP

Veel werknemers zijn al via hun werkgever aanvullend verzekerd tegen arbeidsongeschiktheid. Een woonlastenverzekering is dan misschien niet nodig. Zo betalen werkgevers soms het salaris door als aanvulling op de arbeidsongeschiktheidsuitkering. Bij sommige werkgevers kunt u deelnemen aan een collectieve verzekering. Vraag dit na bij uw werkgever.

## 7.5 Echtscheiding

Heeft u samen met uw partner de woning gekocht en is het dus uw gemeenschappelijke bezit, dan moet de waarde van de woning én de hypotheek bij een scheiding worden verdeeld. Als het huis wordt verkocht, wordt de hypotheek afgelost en de eventuele overwaarde of restschuld verdeeld.

Als één van de partners in de woning blijft wonen, koopt hij of zij de ander uit; de ander krijgt een aandeel (vaak de helft) van de geschatte overwaarde van de woning in contanten uitbetaald. Belangrijk voor de achterblijvende partner in de woning is dat deze in staat is om de hypotheeklasten alleen te dragen.

## TIP

Woont u niet meer in de woning, maar betaalt u nog wel hypotheekrente? Dan kunt u in bepaalde gevallen tot twee jaar na de scheiding de hypotheekrente van de belastingen aftrekken.

## 7.6 Overlijden

Met een overlijdensrisicoverzekering verzekert u zich tegen de financiële gevolgen van het overlijden van u of uw partner. Als u of uw partner komt te overlijden voordat de hypotheek volledig is afgelost, keert deze verzekering een bedrag uit waarmee de hypotheek (gedeeltelijk) wordt afgelost. Hierdoor kan de langstlevende partner in het huis blijven wonen.

Partners moeten beslissen of zij de verzekering afsluiten op het leven van één of op dat van beide partners. Het hangt er daarbij van af wie voor (het grootste deel van) het gezinsinkomen zorgt. Ook moet u beslissen voor welk bedrag u zich verzekert: het volledige hypotheekbedrag of een deel daarvan. Hierbij is het belangrijk om na te gaan welk deel van de hypotheeklasten ieder zelf kan betalen als de ander zou wegvallen.

Een overlijdensriscoverzekering is misschien niet nodig als:

- U aanspraak kunt maken op een nabestaandenpensioen via de werkgever of een Anw-uitkering via de overheid.
- De hypotheeklasten zo laag zijn, of de financiële middelen van de nabestaanden zo ruim, dat het wegvallen van een inkomen geen betalingsproblemen oplevert.
- Het overlijdensrisico al automatisch is gedekt. Dat is het geval bij sommige hypotheekvormen, zoals bij een traditionele spaarhypotheek.

Ook alleenstaanden hoeven niet altijd zo'n verzekering af te sluiten. Vraag dit na bij uw adviseur.

## 7.7 Waardevermindering woning

De verkoopwaarde van een woning is afhankelijk van vraag en aanbod op de woningmarkt. De kans bestaat dat u minder ontvangt voor de woning dan u ervoor heeft betaald of zelfs minder dan de schuld die op dat moment nog op de woning rust.

## 7.8 Stijging van de rente

Na afloop van de rentevaste periode kan de hypotheekrente lager of juist hoger zijn. In dat laatste geval zullen uw hypotheeklasten stijgen.

Wilt u zekerheid voor een langere termijn, dan kunt u kiezen voor een relatief lange rentevaste periode. Daarnaast kunt u bij de meeste geldverstrekkers kiezen voor een rentevaste periode met rentebedenktijd. Deze rentebedenktijd is vaak 1 of 2 jaar. Binnen die termijn kunt u zelf het moment kiezen waarop u de nieuwe rente vastzet. U bent dan niet afhankelijk van het percentage op één bepaalde datum. De constructie met rentebedenktijd is niet altijd kosteloos. Vaak geldt een opslag van 0,2%-punt op het rentepercentage.

## 7.9 Overname of faillissement van de geldverstrekker

De Nederlandsche Bank houdt toezicht op geldverstrekkers zoals banken en verzekeraars. De Nederlandsche Bank of het Ministerie van Financiën zullen tijdig maatregelen nemen om een faillissement te voorkomen.

Mocht een bank toch worden overgenomen of failliet gaan, dan wordt de hypotheek overgenomen door een andere partij. Aan uw hypotheek zal in beginsel niets veranderen. Alleen als de rentevaste periode voorbij is, krijgt u met de voorwaarden van de nieuwe hypotheekverstrekker te maken.

## 7.10 Betalingsproblemen

Als het financieel tegenzit, dan kan het gebeuren dat u de hypotheeklasten niet meer kunt betalen. Veel hypotheekverstrekkers zijn er sinds de financiële crisis van doordrongen dat het belangrijk is om klanten goed te helpen bij betalingsproblemen. Er zijn verschillende mogelijkheden om bij betalingsproblemen tijdelijk meer ruimte te bieden. Bijvoorbeeld door even geen rente te betalen om zo de maandlasten omlaag te krijgen. Of hypotheekverstrekkers kunnen u helpen met budgetadvies. Het is verstandig om bij het afsluiten van een hypotheek te informeren hoe hypotheekverstrekkers omgaan met betalingsproblemen.

# Ook van het Nibud

## Nibud Tabbladenset

Laat u uw post wel eens ongeopend op een stapel liggen? Met de Nibud Tabbladenset heeft u geen excuus meer om uw brieven niet te openen! Met deze handige set houdt u uw financiële administratie gemakkelijk op orde. Op elk tabblad staat welke correspondentie u erachter kunt bewaren. Op de achterkant van de tabbladen staat handige informatie.

## Nibud Kasboek

Wilt u inzicht in uw geldzaken? Zorg dan voor overzicht met het Nibud Kasboek. U kunt uw uitgaven per week bijhouden, zodat u wekelijks kunt evalueren hoe het met uw uitgaven gaat. Met het handige jaaroverzicht ziet u waar – door de maanden heen – uw geld naartoe gaat. Zo krijgt u overzicht en inzicht! Misschien ook iets voor uw kind?

## Inkomsten en uitgaven in balans

Heeft u het idee dat uw financiën beter kunnen? Wilt u sparen voor uw woning? Of wilt u weten of gezinsuitbreiding in uw budget past? Met ons nieuwste boek werkt u stap voor stap aan uw financiële doelen. Het resultaat: u krijgt uw inkomsten en uitgaven in balans.

Wij helpen u van overzicht naar inzicht in uw geldzaken. Zodat u keuzes kunt maken en actie kunt ondernemen. Uniek aan dit boek is de praktische insteek. U kunt door het boek heen aantekeningen maken, opdrachten uitvoeren en vragen beantwoorden.

## Geldwijzer Kinderen & Scholieren (pdf)

Wat kost een kind? Er zijn allerlei momenten waarop het belangrijk is dat u inzicht heeft in de kosten van kinderen en de gevolgen daarvan voor uw begroting. Als u bent voorbereid op deze financiële veranderingen, geeft dat veel rust. De Geldwijzer Kinderen & Scholieren helpt u de kosten van kinderen in kaart te brengen. Van voeding tot kleding en van luiers tot kinderopvangkosten. Maar ook van de meer algemene kosten zoals de woonlasten en de energierekening. Het Nibud geeft voor bijna alle uitgaven actuele referentiebedragen.