



**STAP VOOR  
STAP UITLEG  
OVER EEN  
HYPOTHEEK**

Alles wat je wil weten over  
het afsluiten van een hypotheek

# INLEIDING

Bij het kopen van een woning en het financieren daarvan komt er heel veel kijken. Er moeten beslissingen worden genomen over grote bedragen. Beslissingen die vaak meer dan 30 jaar een belangrijke invloed hebben op het financiële huishouden.

Naast de spanning of de financiering lukt, komen er allerlei nieuwe begrippen op tafel waar je nog nooit eerder van hebt gehoord. Begrippen zoals “hoofdelijke aansprakelijkheid”, “loan to value” en “rentevaste periode”.

Als jouw financieel adviseur is het onze taak jou in deze periode te begeleiden en je te helpen bij het vinden van een financiering die past bij jouw specifieke situatie. Met als hoofddoel dat de financiering ook op langere termijn verantwoord is.

Wij leggen de stappen, die in het koopproces gezet worden, graag uit. Hetzelfde geldt voor de moeilijke begrippen, die onvermijdelijk voorbijkomen.

Wij hebben daarom dit boekje gemaakt. Hierin behandelen wij stap voor stap een aantal begrippen die je tijdens het financieringstraject tegen kan komen. Wij hebben geprobeerd dit zo eenvoudig mogelijk te beschrijven. Dit boekje geeft algemene informatie. Heb je concrete vragen over jouw eigen financiering, leg die dan gerust aan ons voor.

Natuurlijk mag je altijd contact met ons opnemen met welke vraag dan ook. Wij zijn je graag van dienst.

# INHOUDSOPGAVE

- 1 Wat is een hypotheek?
- 2 Waarom zou iemand geld aan je lenen?
- 3 Welke risico's loop je als eigenaar van een woning?
- 4 Hoe beschermt de bank zichzelf?
- 5 Wat is de Nationale Hypotheek Garantie?
- 6 Wat is hoofdelijke aansprakelijkheid?
- 7 Wettelijke leennormen
- 8 Leennormen en de invloed van rente
- 9 Looptijd en rentevastperiode
- 10 Rente kan sterk verschillen
- 11 Wat is een boeterente?
- 12 Wat is overdrachtsbelasting?
- 13 Wat is hypotheekrenteaftrek?
- 14 Zijn er nog andere kosten die je mag aftrekken?
- 15 Wat is eigenwoningforfait 2025?
- 16 Wat gebeurt er wanneer je gaat scheiden?
- 17 Met wie krijg je allemaal te maken?
- 18 Waarom jouw woning verduurzamen?
- 19 Waarom jouw woning verzekeren?
- 20 Waarom een samenlevingscontract?
- 21 Waarom is het verstandig om een testament af te sluiten?
- 22 Wat gebeurt er met de hypotheekschuld als het lot jou treft?
- 23 Is er verschil in financiering van een nieuwe woning of een te bouwen woning?
- 24 Kan je een hypotheek afsluiten met iemand met wie je geen relatie hebt?
- 25 Schenkingen kunnen helpen bij de financiering
- 26 Hypotheekfraude: blijf daar ver vandaan
- 27 Hoe ontwikkelen je woonlasten zich in de tijd?
- 28 Welke rol spelen inflatie en koopkracht?
- 29 Hoe flexibel is je hypotheek?
- 30 Waarom is aandacht voor klimaatrisico's en funderingen belangrijk?



Tip: Je kan dit boekje in zijn geheel lezen, maar ook per hoofdstuk, wanneer er een vraag bij je opkomt over één van de onderwerpen.



Is iets niet duidelijk? Je kunt ons altijd even bellen of mailen.

# 1. WAT IS EEN HYPOTHEEK?

Het kopen van een woning kost geld. Veel geld. Je kunt dan twee dingen doen.

- ▶ Je kunt eerst gaan sparen totdat je het aankoopbedrag op je rekening hebt. Dat vraagt veel discipline om echt elke maand vrijwillig geld opzij te zetten. Daarnaast ben je misschien wel 30 jaar bezig om het geld bij elkaar te sparen. Waar moet je al die jaren wonen?
- ▶ De andere optie is dat je het geld gaat lenen en met deze lening de aankoop van de woning financiert. Het voordeel is dat je direct in de woning kunt gaan wonen en vanaf dat moment gaat sparen. Je gaat dus sparen voor iets dat je al gekocht hebt!

Het lenen van geld voor de aankoop van een woning noemen wij een hypotheek.

Het is belangrijk je te realiseren dat jij de eigenaar van de woning wordt en de woning dus geen eigendom wordt van degene van wie je het geld hebt geleend. Je moet dus zelf voor de woning "zorgen", niet alleen door deze te onderhouden, maar ook moet je de woning verzekeren tegen het risico van schade als gevolg van brand of storm. Want ook al wordt de woning door bijvoorbeeld schade minder waard: de schuld blijft gewoon staan en die zal je dus vroeg of laat moeten aflossen.



## 2. WAAROM ZOU IEMAND GELD AAN JE LENEN?

Waarom zou iemand aan jou geld lenen waarmee je de aankoop van een woning kunt financieren? Heel simpel, omdat degene die het geld uitleent daar winst op maakt. Dat is precies wat banken doen.

Ze stimuleren dat mensen die geld over hebben dit bij de bank storten op een spaarrekening. Daarvoor vergoeden ze een bepaalde rente. Vervolgens lenen zij dit gestorte geld weer uit aan mensen die een woning willen kopen. Aan die mensen vragen zij een vergoeding, de hypotheekrente. Deze hypotheekrente is hoger dan de rente die de bank betaalt over de spaarrekening. Het verschil tussen de spaarrente en de hypotheekrente is de marge van de bank. Met deze marge betalen ze de kosten van de bank en maken ze winst.



# 3. WELKE RISICO'S LOOP JE ALS EIGENAAR VAN EEN WONING?

Vooraf jonge mensen denken dat de waarde van een woning jaarlijks alleen maar kan stijgen. Maar dat is niet zo. De waarde van een woning kan ook (sterk) dalen. Krijg je met een brand te maken waarbij de woning verloren gaat, dan kan de waarde van de woning zelfs € 0,00 worden.

Die woning is echter van jou en niet van de bank. De lening die je hebt afgesloten blijft hetzelfde, los van de vraag of de waarde van de woning stijgt of daalt.

Stel dat je een woning koopt voor € 300.000 en daarvoor ook een lening afsluit van € 300.000.

Na een aantal jaren krijg je een baan in een ander deel van Nederland, waardoor je moet verhuizen. Sinds het moment waarop je de woning hebt gekocht is de waarde van de woning echter gedaald. Stel dat de woning nog maar € 250.000 waard is. Je zal dan de woning verkopen voor € 250.000. Daarmee kan je het grootste deel van de lening van € 300.000 aflossen, maar de bank zal dan nog altijd de resterende € 50.000 van je willen hebben. Dit bedrag zal je dan van je spaarrekening moeten halen of weer moeten lenen.

Wanneer in het eerder genoemde voorbeeld door brand je woning helemaal verloren gaat heb je geen woning meer, maar je schuld bij de bank blijft gewoon bestaan. Je kunt je hier gelukkig wel tegen verzekeren. Je leest erover in hoofdstuk 19.



# 4. HOE BESCHERMT DE BANK ZICHZELF?

De bank wil het uitgeleende geld terug. De bank probeert daarover maximale zekerheid te krijgen door onder meer:

- ▶ Niet meer geld uit te lenen dan dat de consument op basis van zijn inkomen kan betalen aan rente en aflossing (LTI=Loan To Income).
- ▶ Niet meer geld uit te lenen dan de waarde van de woning (Loan To Value).
- ▶ Te bedingen dat wanneer de lening niet tijdig wordt afgelost de bank de woning mag verkopen en uit de opbrengst als eerste haar vordering mag verhalen.
- ▶ Te verbieden dat de eigenaar de woning gaat verhuren. Huurders genieten in Nederland een hoge mate van woonbescherming. Een woning die is verhuurd brengt bij verkoop minder op dan een lege woning. In zo'n geval heeft de geldverstrekker, wanneer de woning gedwongen verkocht zou moeten worden, dus minder financiële zekerheid. Heb jij het geld geleend en woon je zelf in de woning, dan kan de bank, wanneer je nalatig blijft om de lening af te lossen, eisen dat jij de woning verlaat en de bank kan de woning dan leeg verkopen.
- ▶ Te bepalen dat beide partners hoofdelijk aansprakelijk zijn. Wat dat is? Dat zien wij later in dit boekje.



# 5. WAT IS DE NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE?

In de kern is de Nationale Hypotheek Garantie, NHG, een extra zekerheid voor de bank en dus geen "garantie" voor de eigenaar van de woning.

Wij beginnen bij het begin.

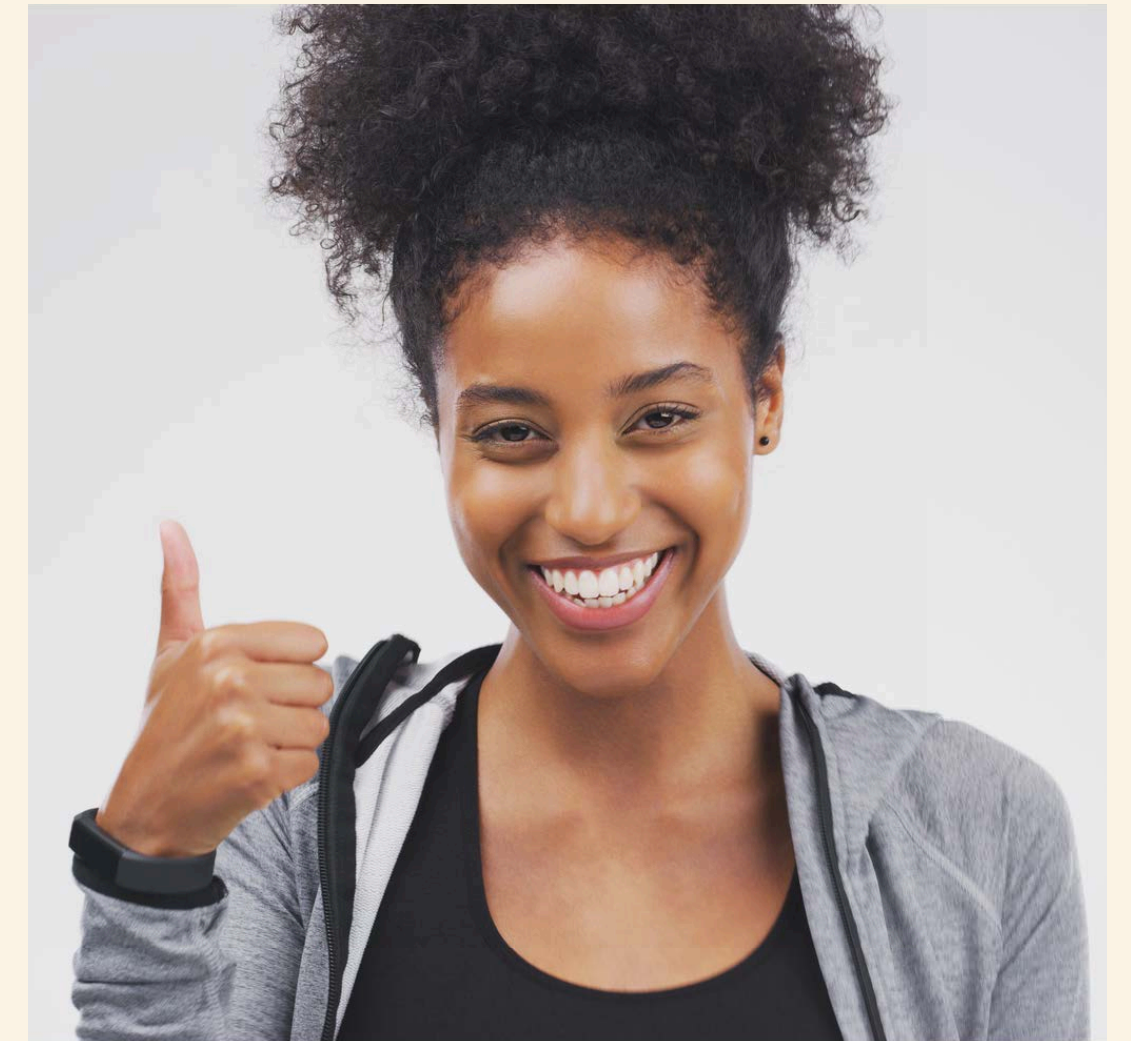
Als koper van een woning kun je voor een eenmalige premie van 0,4% een hypotheek met NHG aanschaffen. Dat kan in 2026 voor woningen tot maximaal € 470.000. Neem je energiebesparende maatregelen, dan kun je maximaal € 498.000 financieren onder NHG.

De NHG keert alleen uit wanneer, als gevolg van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, overlijden of echtscheiding, de huiseigenaar de hypotheeklasten niet meer kan betalen. In dergelijke gevallen neemt de NHG de schuld over van de bank. Op deze wijze krijgt de bank een stukje extra zekerheid en is de bank bereid om bij hypotheekleningen met NHG een iets lagere rente te rekenen. De korting die je op de rente over de lening krijgt, is vaak (veel) meer dan de premie die je voor de NHG betaalt. Het kan dus in dat opzicht voor jou een aantrekkelijke optie zijn.

Na overname van je schuld aan de bank door de NHG, heb je dus vervolgens een schuld aan de NHG. De NHG wil dat je de schuld gewoon gaat aflossen. De schuld wordt dus niet kwijtgescholden! Eventueel moet de woning verkocht worden en kan onder omstandigheden de schuld die dan nog overblijft door NHG worden kwijtgescholden.

De NHG biedt dus geen enkele zekerheid tegen het risico dat de woning in waarde daalt. Ook is het niet zo dat bij betalingsproblemen jij als eigenaar van de woning achterover kunt leunen en verwachten dat NHG de hypotheeklasten gaat betalen.

Wel gaat NHG bij de vier gebeurtenissen (werkloosheid, echtscheiding, arbeidsongeschiktheid of overlijden) samen met betrokkenen op zoek naar hoe de financiële consequenties kunnen worden opgevangen. Maar uitgangspunt is dat de schuld gewoon afgelost moet worden.



# 6. WAT IS HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID?

Het is belangrijk om een onderscheid te maken tussen het zijn van eigenaar van een pand en het hebben van een schuld bij een bank.

Jij en je partner kopen misschien samen het pand. Jullie spreken af dat jullie beiden 50% eigenaar worden van het pand. Maar dat hoeft niet zo te zijn. Bij samenwoners en huwelijkse voorwaarden kán de hypotheek gewoon op één naam worden afgesloten mits het inkomen van deze ene persoon voldoende is voor de nieuwe hypotheek of de verhoging ervan. Alleen bij huwelijk in gemeenschap van goederen of wanneer het inkomen van de tweede persoon is benodigd, zal er meegetekend moeten worden voor de hypotheek.

Het is dus niet zo dat als je in het huis van je partner woont, je zomaar moet meetekenen. Is het inkomen van de ene partner te laag om de volledige, benodigde lening te kunnen afsluiten dan kan de bank eisen dat de andere partner meetekent. Op dat moment kan de situatie ontstaan dat iemand geen (mede)eigenaar van de woning wordt, maar toch aangesproken kan worden voor de (volledige) hypotheekschuld.

Stel dat de hypotheekschuld € 300.000 is. Nadat de hypotheek is afgesloten kan de relatie eindigen waarbij de partner, die eigenaar van het pand is, met de noorderzon vertrekt. Bijvoorbeeld omdat hij weet dat de schuld (veel) hoger is dan de waarde van de woning.

De achterblijvende partner kan niets met de woning doen omdat die geen eigenaar is. Op enig moment zal de bank de woning verkopen omdat de schuld niet wordt afgelost. Maar stel dat de woning nog maar € 200.000 opbrengt dan resteert dus een schuld van € 100.000. De bank kan dan beide partners voor de volle € 100.000 aanspreken. Maar één van de partners is onvindbaar of heeft een bijstandsuitkering. De andere partner heeft een inkomen (maar is dus geen eigenaar van de woning). De bank kan dan de volle € 100.000 op deze partner verhalen. In dit voorbeeld moet deze partner dan maar proberen de helft op de ex-partner te verhalen. De achterblijvende partner heeft dan dus én geen woning én een schuld van € 100.000!

De hoofdelijke aansprakelijkheid speelt ook wanneer beide partners bijvoorbeeld ieder voor 50% eigenaar zijn van de woning. Ook dan kan de bank beide partners voor 100% van de schuld aanspreken. Betaalt de ene partner deze schuld niet, dan moet de andere partner het deel van de schuld dat verbonden is aan de niet-betalende partner maar zelf op hem of haar te zien verhalen.



# 7. WETTELIJKE LEENNORMEN

De samenleving wil voorkomen dat mensen meer lenen dan ze kunnen dragen. Daarvoor zijn wetten gemaakt. Deze wetten verbieden banken meer geld uit te lenen dan verantwoord is. Hierbij gelden twee grenzen:

- ▶ De eerste grens is dat voor de aankoop van de woning de bank geen hoger bedrag mag uitlenen dan de waarde van het pand is op het moment dat de lening wordt aangegaan. Om deze reden eist de bank een taxatie van het pand. Bij een verbouwing kijkt de bank naar de waarde na de verbouwing zoals opgenomen in het taxatierapport.
- ▶ De tweede grens is het inkomen van degene die de lening wil aangaan. De overheid heeft algemene normen ontwikkeld (leennormen) die voor alle consumenten gelden. Bij het ontwikkelen van deze normen wordt gekeken naar wat mensen met verschillende inkomens uitgeven. Bijvoorbeeld aan eten, vervoer, ontspanning, kleding, etc.

Bij deze twee grenzen geldt dat het laagste bedrag van de twee, het maximale bedrag is dat een bank mag uitlenen. Dus, is de woning € 200.000 waard maar heb je een hoog inkomen, waardoor je makkelijk een hypotheek van € 300.000 zou kunnen dragen, dan nog zal de bank niet meer dan € 200.000 mogen financieren.

Mensen met een hoger inkomen zullen over het algemeen meer uitgeven dan mensen met een lager inkomen. Wanneer je weet wat iemands inkomen is en wat mensen met zo'n inkomen gemiddeld per maand uitgeven, dan weet je ook wat die mensen overhouden om de lasten van een woning te betalen. Banken mogen geen hogere lening verstrekken dan consumenten redelijkerwijze kunnen dragen.



# 8. LEENNORMEN EN DE INVLOED VAN RENTE

De wet verbiedt de bank aan jou meer geld te lenen voor de aankoop van een woning dan wat je aan hypotheeklasten kan betalen. Een van de onderdelen van de hypotheeklasten wordt gevormd door de rente die je over de lening moet betalen.

Bij het afsluiten van de lening maakt de bank met jou een afspraak over de rente die jij over de lening moet betalen. Die afspraak kan je maken voor een korte periode of een langere periode. Zie hiervoor ook het volgende hoofdstuk.

De hoogte van de rente die je afspreekt heeft invloed op jouw maandlasten. Wil je een woning kopen van € 300.000 en is de rente 2% dan betaal je maandelijks € 500 rente, maar rekent de bank 4% rente dan betaal je maandelijks € 1.000 aan rente.

Is het inkomen in beide situaties gelijk, dan werkt het systeem van leennormen zo dat de bank bij een rente van 2% jou een hoger bedrag mag lenen dan bij een rente van 4%.

In werkelijkheid worden de wettelijke leennormen niet direct na elke wijziging van de rente aangepast. Wijzigingen van de hoogte van de rente worden geleidelijk vertaald in de hoogte van de leennormen.

Een daling van de rente betekent dus dat mensen een hoger bedrag kunnen lenen bij de bank voor de aankoop van een woning.

Wanneer veel mensen, die op zoek zijn naar een woning, een hoger bedrag kunnen lenen omdat de rente in de markt laag is, kan dat gevolgen hebben voor de prijzen van woningen. Normaal zie je dat bij een stijgende vraag de prijzen stijgen. Dit effect zal sterker zijn naarmate de schaarste aan woningen groter is. Een situatie waarin alle banken een lage hypotheekrente rekenen betekent dus niet automatisch dat je daarmee makkelijker een woning kan kopen, omdat de bank je mogelijk een hoger bedrag mag lenen dan in de situatie dat de marktrente van hypotheekleningen hoger is.



# 9. LOOPTIJD EN RENTEVASTPERIODE

Wanneer je een hypothecaire lening afsluit, krijg je te maken met twee tijdsblokken.

Het eerste tijdsblok is de looptijd. De looptijd is de periode vanaf het moment dat jij het geld ontvangt om de aankoop van de woning te financieren tot het moment waarop de lening volledig moet zijn terugbetaald. Het is gebruikelijk dat je de lening voor een periode van 30 jaar aangaat. Dit heeft een fiscaal motief dat wij later zullen behandelen. Een kortere looptijd kan een optie zijn wanneer je bijvoorbeeld weet dat je over 20 jaar de woning zal verlaten. Bij hetzelfde geleende bedrag betekent een kortere looptijd wel dat de maandelijkse lasten voor rente en aflossing hoger worden. Leen je een bedrag van € 300.000 dan is de aflossing per maand over 30 jaar € 833. Maar bij 20 jaar stijgt het bedrag van de aflossing naar € 1.250. De looptijd heeft dus gevolgen voor de hoogte van de maandlasten.

Daarnaast is er een tweede (en belangrijker) tijdsblok. Dit tijdsblok heet de rentevastperiode. De rentevastperiode is de periode die je met de bank afspreekt waarin de rente ongewijzigd zal blijven.

Je kunt bijvoorbeeld afspreken dat je de lening aangaat voor een periode van 30 jaar en dat de rente over de eerste 10 jaar 3,5% zal zijn. Na deze 10 jaar zal je met de bank om tafel moeten om opnieuw te praten over de rente. Stel dat de marktrente op dat moment 6% is, dan zal de bank je op dat moment het aanbod doen om opnieuw een periode van bijvoorbeeld 10 jaar af te spreken waarbij je voor de 2e termijn van 10 jaar 6% rente gaat betalen.

Wanneer die periode voorbij is (20e jaar) dan zal je opnieuw met de bank om tafel moeten gaan zitten. Stel dat de marktrente op dat moment 2% is, dan zal de bank je voorstellen om voor de 3e termijn van 10 jaar de lening voort te zetten tegen een rente van 2%.

Als klant kun je zelf een rentevastperiode kiezen. Bijvoorbeeld 5, 10, 15, 20 of zelfs 30 jaar.



# 10. RENTE KAN STERK VERSCHILLEN

De rentes die banken rekenen kunnen door de jaren heen sterk verschillen.

Een voorbeeld van hoe de rentes bij een bank kunnen verschillen zie je in het volgende staatje van januari 2026 voor een lening waarbij de hoogte van de lening meer dan 90% van de waarde van de woning bedraagt:

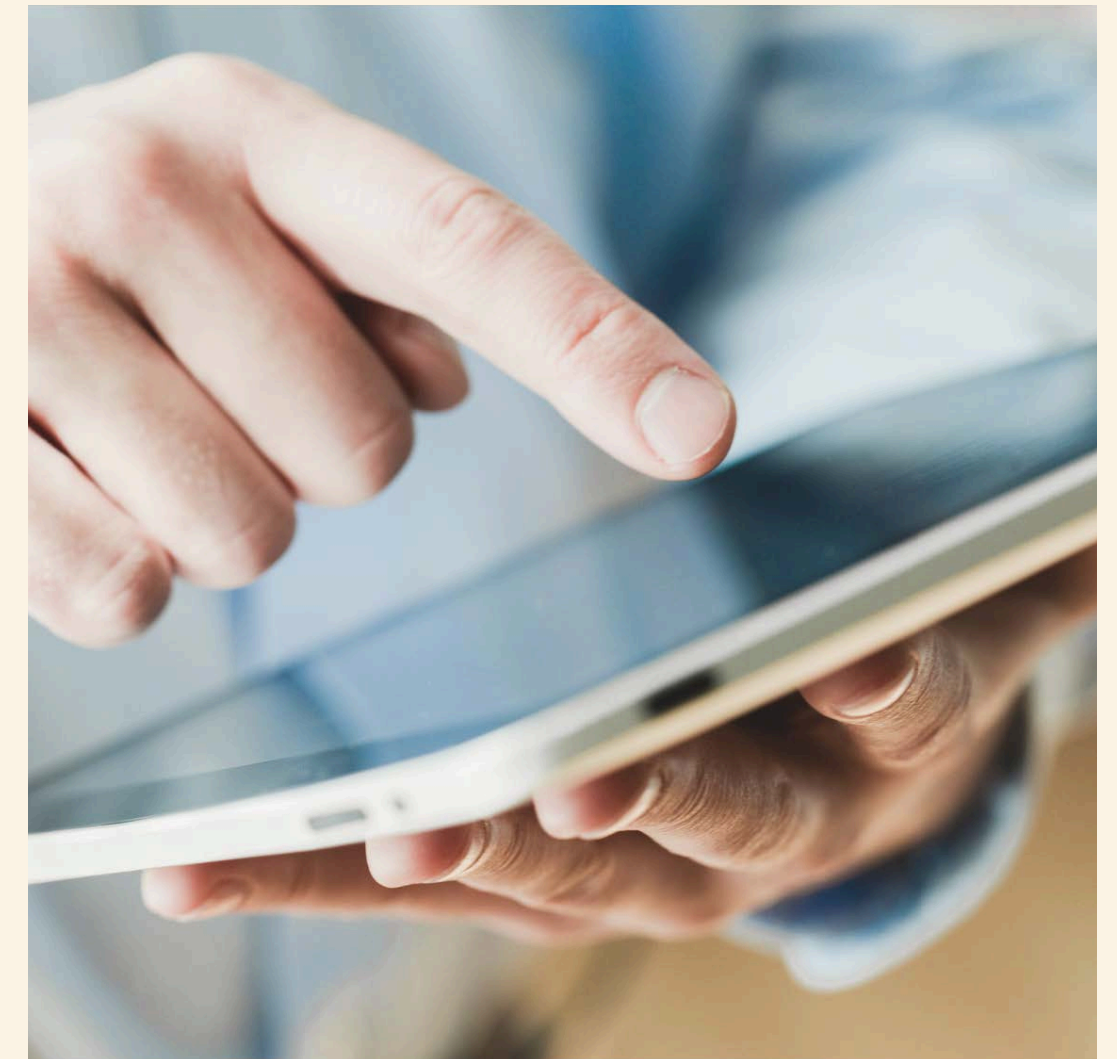
1 jaar vast	<b>3,84%</b>	6 jaar vast	<b>4,02%</b>	11 jaar vast	<b>4,41%</b>	20 jaar vast	<b>4,56%</b>
2 jaar vast	<b>3,89%</b>	7 jaar vast	<b>4,02%</b>	12 jaar vast	<b>4,42%</b>	25 jaar vast	<b>4,78%</b>
3 jaar vast	<b>3,97%</b>	8 jaar vast	<b>4,02%</b>	13 jaar vast	<b>4,46%</b>	30 jaar vast	<b>4,82%</b>
4 jaar vast	<b>3,97%</b>	9 jaar vast	<b>4,02%</b>	14 jaar vast	<b>4,48%</b>	(Deze percentages dienen slechts als voorbeeld. Vraag ons naar de actuele rentestand)	
5 jaar vast	<b>4,02%</b>	10 jaar vast	<b>4,02%</b>	15 jaar vast	<b>4,51%</b>		

De grote vraag waarmee iedereen die een hypotheek afsluit te maken krijgt, is voor welke rentevastperiode je kiest.

Het kan verleidelijk zijn om te kiezen voor de kortste periode en dus laagste rente, in dit voorbeeld 3,84%. Maar wanneer de rente stijgt en een jaar later 5% bedraagt, dan stijgen je woonlasten sterk. De vraag is of je deze dan nog kan betalen. Zelfs wanneer je deze kunt betalen baal je waarschijnlijk behoorlijk, want je had ook kunnen kiezen om de rente bijvoorbeeld voor 10 jaar op 4,02% vast te zetten.

Het probleem is dat niemand weet wat de rente in de toekomst gaat doen. Dat is dus een beetje gokken. Denk je dat de rente in de komende jaren gaat stijgen, dan kan je het beste kiezen voor een lange rentevastperiode. Denk je dat de rente in de toekomst gaat dalen, dan kan je beter voor een korte rentevastperiode kiezen.

Een andere benadering is ook mogelijk. Door nu te kiezen voor een rentevastperiode van 30 jaar weet je precies wat jouw woonlasten zijn. Je loopt niet het risico in de toekomst opeens meer te moeten betalen. Misschien dat je na 30 jaar tot de conclusie komt dat je met de kennis van dat moment te veel hebt betaald, maar je hebt in al die jaren wel de zekerheid van vaste woonlasten gehad.



# 11. WAT IS EEN BOETERENTE?

Zoals wij hiervoor hebben gezien spreek je met een bank een rentevastperiode af. Uitgangspunt is dat zowel jij als de bank gedurende die periode aan de afgesproken rente zijn gebonden zolang de lening blijft bestaan.

Stel nu dat je in 2026 een hypotheek afsluit en met de bank een rente van 4% afsprekt voor een looptijd van 5 jaar. In 2030 is er dus nog een jaar te gaan voordat je met de bank opnieuw om tafel gaat zitten voor een nieuwe rentevastperiode.

Maar door welke oorzaak dan ook is de rente in 2030 opeens veel lager. Wanneer je in de gelegenheid zou zijn om op dat moment een nieuwe rentevastperiode af te spreken is de rente voor 20 jaar rentevast bijvoorbeeld 2,5%. Nu kun je wachten tot 2031. Maar de kans is dat de rente dan weer is gestegen.

Elke bank maakt het mogelijk om de hypotheekovereenkomst "open te breken". Dat houdt in dat je in 2030 bij de bank een nieuwe rentevastperiode voor bijvoorbeeld 10 jaar tegen, in dit voorbeeld, 2,5% afsprekt. De bank heeft dan wel recht op een vergoeding voor het verschil van de rente die de bank in dat jaar zou krijgen voor de afgesproken rente (4%) en de rente die ze daadwerkelijk krijgt (2,5%).

Bij een woning van € 300.000 bedraagt deze schade van de bank 1,5% van € 300.000 = € 4.500. Dit bedrag moet je de bank dan betalen. Vergoeding vervroegde aflossing, ook wel boeterente genoemd. Deze vergoeding is fiscaal aftrekbaar.

Het is voor jou als consument niet "echt" schade. Want wanneer je het contract gewoon had laten bestaan had je dit ook moeten betalen, maar door dit te doen kan je voor langere tijd je rente vastzetten op een moment dat de marktrente laag is.



# 12. WAT IS OVERDRACHTSBELASTING?

Wanneer je een woning koopt, moet je over de koopprijs eenmalig een belasting betalen. Deze belasting is een vergoeding voor de publieke voorzieningen die in de gemeente waar de woning zich bevindt aanwezig zijn. De tarieven zijn:

- ▶ Wanneer je voor het eerst een woning koopt en daarin zelf gaat wonen en je jonger bent dan 35 jaar en de koopprijs van de woning niet meer dan € 555.000 is: 0%.
- ▶ Wanneer je aan de voorgaande optie niet voldoet maar je koopt wel een woning om zelf in te wonen: 2%.
- ▶ Wanneer je een woning koopt om niet zelf in te gaan wonen (verhuren) dan is het tarief 8%. Bij de notaris geef je in een formulier van de belastingdienst aan of je zelf in de woning gaat wonen en/of je gebruik kunt maken van de startersvrijstelling.



# 13. WAT IS HYPOTHEEKRENTEAFTREK?

Wanneer je werkt, krijg je salaris. Over dit salaris moet je inkomstenbelasting betalen. Die bedraagt in 2026:

Tot een jaarinkomen van € 38.883:	35,75%
Voor het gedeelte boven van € 38.883 tot € 78.426:	37,56%
Vanaf € 78.426:	49,50%

Onder bepaalde voorwaarden mag je de rente die je over een hypotheek betaalt in mindering brengen op je belastbaar inkomen.

Laten we weer even kijken naar de woning van € 300.000 met een rente van 3,5% en iemand die op jaarbasis € 50.000 aan inkomen heeft.

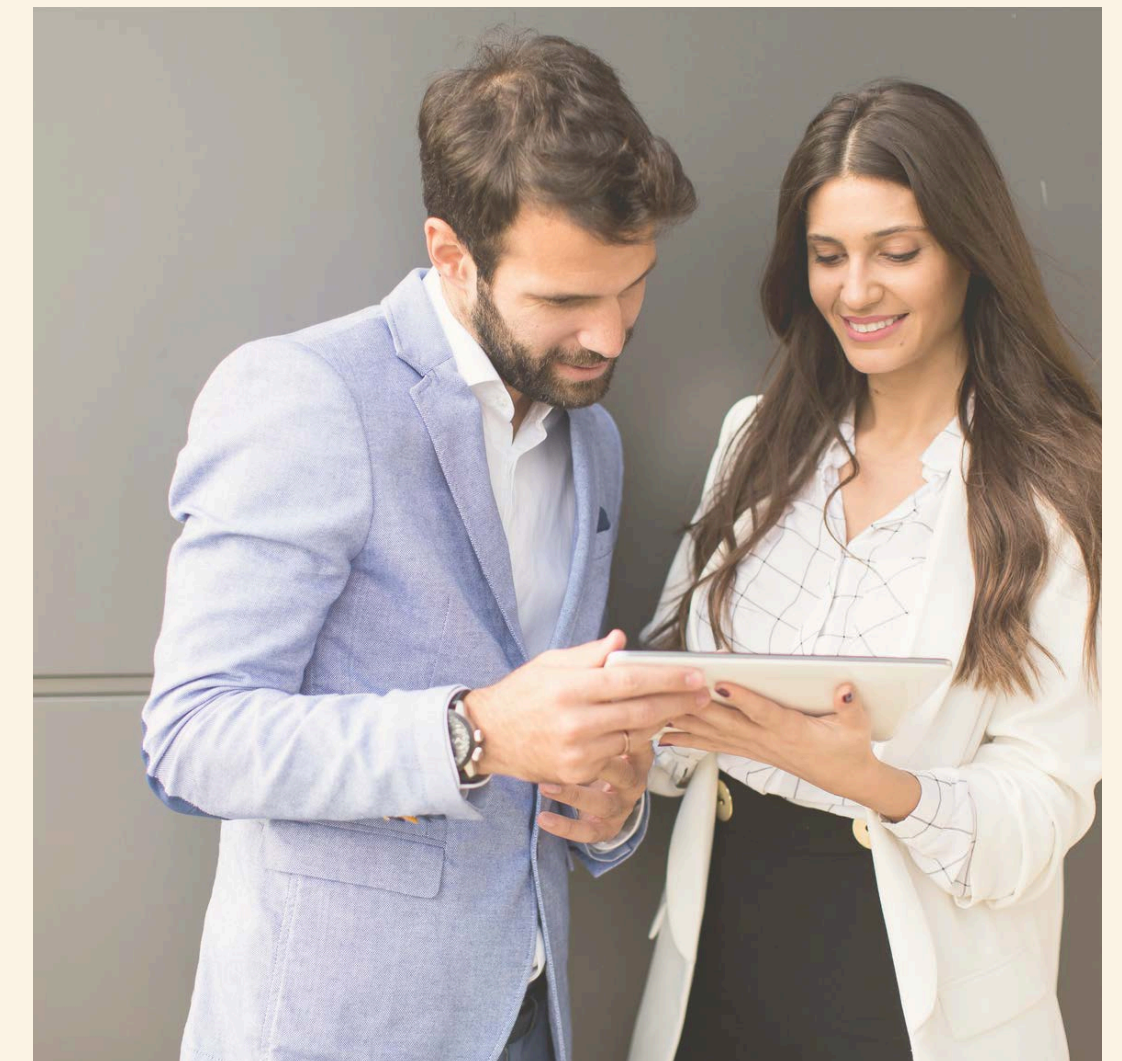
	Inkomstenbelasting zonder Eigen woning	Inkomstenbelasting met Eigen woning
Inkomen	€ 50.000	€ 50.000
Aftrek in verband met hypotheekrente	0	€ 10.500
Belastbaar inkomen	€ 50.000	€ 39.500
Tarief tot inkomen € 38.883	35,75%	35,75%
Te betalen tot € 38.883	Over inkomen tot € 38.883 = € 13.900	Over inkomen € 38.883 tegen 35,75% = € 13.900
Hoger dan € 38.883 tot € 78.426	€ 50.000 - € 38.883 = € 11.117 37,56% van € 11.117 = € 4.175	37,56% over € 617 = € 231
Totaal aan inkomstenbelasting te betalen	€ 13.900 + € 4.175 = € 18.075	€ 14.131

Het belastingvoordeel is in dit voorbeeld dus € 18.075 min € 14.131 = € 3.944

Dat is dus € 329 per maand! In dit voorbeeld is geen rekening gehouden met een bijzondere belastingheffing waarmee je als eigenaar van een woning te maken krijgt: het eigenwoningforfait. Hier komen wij in hoofdstuk 15 op terug.

Wij gaven aan dat onder bepaalde voorwaarden de rente aftrekbaar is. Deze voorwaarden zijn:

- ▶ Je moet zelf in de woning (gaan) wonen.
- ▶ Naast de rente moet je in 30 jaar in gelijke brokjes per maand de lening aflossen.
- ▶ Bij de notaris geef je in een formulier van de belastingdienst aan of je zelf in de woning gaat wonen en/of je gebruik kunt maken van de startersvrijstelling.



# 14. ZIJN ER NOG ANDERE KOSTEN DIE JE MAG AFTREKKEN?

Het is gebruikelijk dat iemand die een hypotheek nodig heeft voor de financiering van zijn woning naar een adviseur gaat voor advies.

Deze adviseurs rekenen hun kosten door aan de klant die om advies vraagt. Het tarief van de adviseur ligt gemiddeld tussen de € 2.500 en € 4.000. Deze kosten mag je (eenmalig) in mindering brengen op je belastbaar inkomen.

Vervolgens moet het huis voor de bank getaxeerd worden en moet de notaris de hypotheekakte opmaken en dat kost vaak rond de € 1.000. Ook deze kosten mag je (eenmalig) in het jaar dat je deze kosten hebt gemaakt van je inkomen aftrekken.

Je zou dus kunnen zeggen dat de fiscus dus ruim 1/3e van deze kosten voor haar rekening neemt.

De kosten die je, in het kader van de financiering van de woning die je zelf gaat bewonen, op je inkomen in mindering mag brengen zijn ondermeer:

- ▶ advieskosten voor hypotheek;
- ▶ taxatiekosten;
- ▶ eventuele boeterente;
- ▶ NHG kosten;
- ▶ kosten notaris voor hypotheekakte;
- ▶ hypotheekrente;
- ▶ kosten aanvragen hypotheek;
- ▶ boeterente.



# 15. WAT IS HET EIGENWONINGFORFAIT 2026?

Wat de fiscus met de ene hand geeft (hypotheekrenteaf trek) neemt ze met de andere hand (eigenwoningforfait) voor een deel weer terug. Wij kunnen het niet mooier maken dan het is. Over de WOZ-waarde van de woning ga je belasting betalen.

Stel dat de WOZ-waarde van een pand € 300.000 bedraagt, dan moet je in 2026 0,35% hiervan bij je inkomen optellen. Dat is € 1.050. Hierover moet je dan dus weer inkomstenbelasting betalen. Tegen een tarief van 35,75% is dat € 375,38 wat per maand € 31,28 euro is.

Dus bij de fiscale behandeling van je lening krijg je te maken met een post die je mag aftrekken en een post die je erbij moet optellen.



# 16. WAT GEBEURT ER WANNEER JE RELATIE EINDIGT

Een minder leuk onderwerp. Hoe zit het wanneer de relatie eindigt?

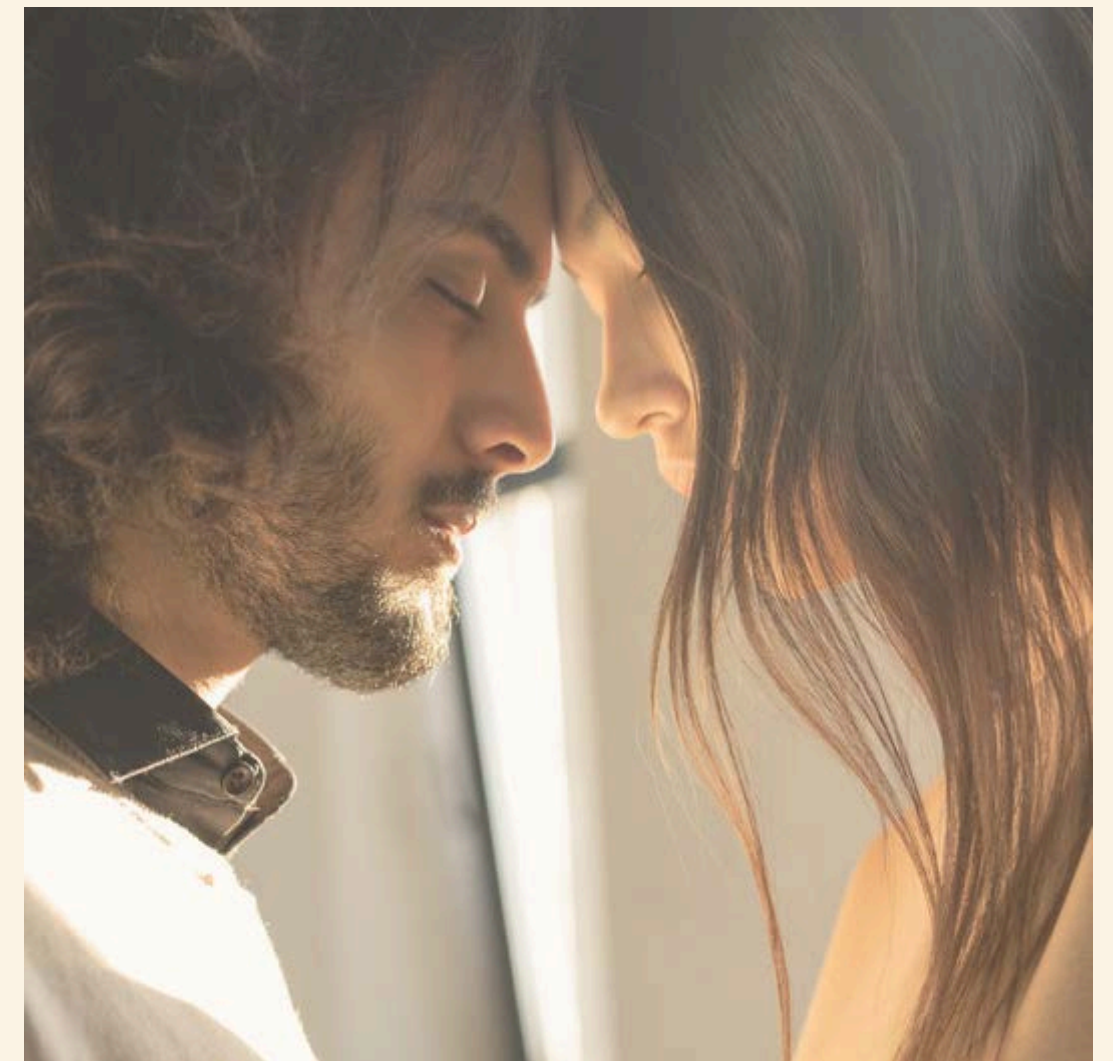
Eerst maar eens de hoofregel.

- ▶ Stel dat de schuld totaal € 300.000 bedraagt dan is in beginsel 50% van de schuld voor elk van de partners. Dus € 150.000 voor elk. Maar let op. Eerder (hoofdstuk 6) hebben wij gezien dat beide partners door de financier vaak voor 100% van de schuld aangesproken kunnen worden.
- ▶ Stel de woning is voor 50% eigendom van elk van de partners. Stel dat bij de scheiding de waarde van de woning € 300.000 is en de hypotheek ook € 300.000 bedraagt, dan is er dus aan de ene kant een schuld van € 150.000 en aan de andere kant een bezit van € 150.000.

In dit fraaie cijfervoorbeeld lijkt het voor de hand te liggen dat de partner die in de woning blijft wonen aan de partner die vertrekt € 150.000 geeft, daarmee het volledige eigendom van de woning krijgt en dat de partner die vertrekt deze € 150.000 gebruikt om zijn schuld af te lossen. Is de woning echter meer waard geworden dan zal de achterblijvende partner meer moeten betalen voor het deel van de woning dat hij of zij van de vertrekkende partner overneemt en houdt de vertrekkende partner dus geld "over".

Zolang alle kosten van de woning door beide partners gelijk worden betaald is het ook juist dat de opbrengst van de woning door beiden gelijk wordt verdeeld.

Dat wordt anders wanneer één van beide partners (veel) meer geld in de woning stopt dan de andere of bijvoorbeeld uit eigen vermogen de kosten van een verbouwing financiert. Dan is het redelijk dat bij het bepalen van de waarde van de woning in verband met een scheiding het deel dat de ene partner extra heeft ingelegd, eerst aan hem of haar toekomt en pas daarna 50/50 wordt verdeeld.



# 17. MET WIE KRIJG JE ALLEMAAL TE MAKEN?

Rondom de financiering krijg je te maken met verschillende mensen die allemaal een deel verzorgen van de activiteiten die nodig zijn om een woning aan te schaffen en te financieren. De belangrijkste personen zetten wij op een rij. Wij doen dit in chronologische volgorde van betrokkenen met wie je te maken krijgt.

## 1 Hypotheekadviseur

Voordat je op een woning een bod gaat uitbrengen is het verstandig om in overleg te gaan met een hypotheekadviseur. Deze kan globaal aangeven wat voor jou, vanuit financieel opzicht, een verantwoord aankoopbedrag is. Dit voorkomt dat je een bod gaat uitbrengen dat je vervolgens niet kunt nakomen omdat je het noodzakelijke bedrag niet kunt lenen.

## 2 Makelaar

Een makelaar kan optreden óf voor de verkoper óf voor de koper van een woning. Een makelaar mag niet beide partijen tegelijkertijd van dienst zijn.

## 3 Energiedeskundige

Wanneer je jouw woning verkoopt, ben je verplicht een energielabel van je woning te hebben. Dit label kan worden afgegeven door een gecertificeerde energiedeskundige die daarvoor een onderzoek in en rond de woning zal uitvoeren.

## 4 Taxateur

Heb je al een woning en wil je voor die woning een (extra) hypotheek afsluiten dan zal de bank vaak vragen om je woning door een onafhankelijke deskundige te laten taxeren.

## 5 Geldverstrekker

De meeste mensen sluiten voor de financiering van hun woning een lening af bij een bank. Bij de bank krijg je te maken met "acceptanten" die beoordelen of en zoja hoeveel geld zij aan jou mogen uitlenen. Daarbij kijken zij onder meer naar je inkomen en naar de waarde van de woning.

## 6 Notaris

Een notaris wordt benoemd door de overheid. Overeenkomsten voor bijvoorbeeld overdracht van de woning of het aangaan van een (hypotheek)lening, kunnen in het bijzijn van een notaris door partijen worden ondertekend. De aanwezigheid van de notaris levert dan nadien het bewijs dat partijen inderdaad de betreffende afspraken zijn overeengekomen. De notaris zorgt er ook voor, dat de bepaalde afspraken, zoals bijvoorbeeld de hypotheek, in een openbaar register worden ingeschreven zodat derden weten dat op de woning een hypotheek rust.



# 18. WAAROM JE WONING VERDUURZAMEN?

De aankoop van een woning is het ideale moment om na te denken over het energiezuiniger maken van je woning. Ook grote verbouwingen zijn goede momenten om tegelijkertijd het onderwerp “verduurzaming” mee te nemen.

Er zijn verschillende redenen om dit te doen:

- ▶ De (verkoop-)waarde van je woning stijgt naarmate de woning meer energiezuinig is.
- ▶ Je beperkt de maandelijkse energielasten.
- ▶ Het leefklimaat in je woning wordt aangenamer.
- ▶ Je draagt bij aan het behalen van de klimaatdoelen.

Er zijn op dit moment veel mogelijkheden om de verduurzaming van je woning mogelijk te maken. Niet alleen via aantrekkelijke opties bij je hypotheek, maar ook door subsidies van overheid, provincie en bepaalde gemeenten.

Neem bij de aankoop of verbouwing van een woning even de tijd om ook na te denken over het verduurzamen van deze woning. De site [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl) kan je daarbij helpen



# 19. WAAROM JE WONING VERZEKEREN?

Zodra je eigenaar wordt van de woning gaat ook het risico dat de woning beschadigd raakt op jou over.

Er kan bijvoorbeeld een brand ontstaan, of een stevige storm kan het dak van de woning beschadigen. Door een schade zal de waarde van je woning minder worden. De schuld die je bent aangegaan om de woning te kopen blijft echter gewoon staan, ook al is de woning door de schade minder waard geworden.

De kosten om de schade te herstellen kunnen aanzienlijk zijn. Financiële problemen kun je voorkomen door te zorgen voor een goede opstalverzekering die van kracht is zodra je eigenaar bent van de woning. Er zijn verschillende verzekeringsmaatschappijen die opstalverzekeringen aanbieden. De voorwaarden van deze verzekeringen kunnen verschillen: Bijvoorbeeld welk risico jij bij een schade voor eigen rekening wil nemen (eigen risico) of bij een grote schade de vraag voor welke termijn je de kosten vergoed krijgt voor verblijf elders omdat je gedurende het herstel van je woning deze niet kunt bewonen.

Wat een passende verzekering is, hangt af van de woning (wel of geen rieten dak) en van jouw wensen en voorkeuren. Laat je daarom ook op dit gebied goed adviseren.



# 20. WAAROM EEN SAMENLEVINGSCONTRACT?

Wanneer je trouwt, verbindt de wet hieraan automatisch een aantal juridische gevolgen. Bijvoorbeeld het ouderlijk gezag over de kinderen, het ontstaan van een gemeenschappelijk vermogen en de rechten van de ene echtgenoot op het aanwezige vermogen na het overlijden van de andere echtgenoot.

Je kunt prima gaan samenleven zonder te trouwen, maar zeker wanneer je samen een woning gaat kopen, is het verstandig om een samenlevingscontract op te stellen, waarin je met elkaar afsprekt hoe zaken geregeld moeten worden bij bepaalde gebeurtenissen.

Feitelijk kan je via een samenlevingscontract vrijwel alle zaken regelen die de wet regelt voor mensen die trouwen. Het verschil is dat je hiervoor zelf het initiatief moet nemen. Daarnaast kan je in een samenlevingscontract de afspraken meer "op maat" maken.

Een samenlevingscontract maak je via een notaris. Een dergelijk samenlevingscontract geldt ook tegenover derden.

Belangrijke zaken die je in een samenlevingscontract kan regelen zijn bijvoorbeeld:

- ▶ Sta je samen op één adres ingeschreven, dan word je automatisch elkaars fiscaal partner. Dit kan in verband met de aftrek van de hypotheekrente aantrekkelijk zijn wanneer de inkomensverschillen tussen de partners groot zijn.
- ▶ Ten aanzien van de hypotheek kun je afspraken maken over de vraag:
  - o Wie de rente en aflossing voor de hypotheek betaalt;
  - o Wie bij verkoop profiteert van een eventuele waardeinstijging van het pand;
  - o Wie welk deel van een eventuele restschuld van de hypotheek moet betalen.
- ▶ Neemt één of beide partners deel aan een pensioenregeling dan kun je dit na het afsluiten van het samenlevingscontract melden aan de pensioenuitvoerder met wie je dan afsprekt dat wanneer de pensioendeelnemer overlijdt er een nabestaandenpensioen komt voor de achterblijvende partner.
- ▶ Een samenlevingscontract is niet hetzelfde als een testament. In een samenlevingscontract kun je wel vastleggen welke gezamenlijke bezittingen jullie hebben. Komt één van beiden te overlijden? Dan erft de achterblijvende partner deze gezamenlijke spullen.

Om ervoor te zorgen dat jullie ook alle persoonlijke bezittingen van elkaar erven moet ieder een testament opstellen.



# 21. WAAROM IS HET VERSTANDIG OM EEN TESTAMENT AF TE SLUITEN?

Wanneer je overlijdt en je geen testament hebt, regelt de wet hoe de nalatenschap moet worden verdeeld. De wetgever regelt dus wie dan welk deel van jouw vermogen uit de erfenis ontvangt.

Binnen grenzen kan je via een testament ervoor zorgen dat jouw erfenis anders wordt verdeeld dan op basis van de wettelijke regeling. Voor een testament zul je een beroep moeten doen op een notaris.

Onderwerpen die je in een testament onder meer kunt regelen zijn:

- ▶ Wie wil je als erfgenamen benoemen (bijvoorbeeld ook goede doelen)?
- ▶ Wie van de erfgenamen ontvangt welk deel van de nalatenschap?
- ▶ Wie zorgt er voor de minderjarige kinderen (voogdijregeling) en welke voorziening tref je voor de kosten van deze voogdij?
- ▶ Wat moet er gebeuren met het vermogen dat je nalaat aan je kinderen als nadien de relatie tussen je kind en zijn/haar partner eindigt?
- ▶ Het voorkomen dat de nalatenschap opgaat, bijvoorbeeld doordat de langstlevende in een verzorgingshuis moet worden opgenomen en de kosten hiervan zelf moet financieren.
- ▶ Wie na het overlijden de afwikkeling van de erfenis gaat regelen?
- ▶ Afspraken waardoor de erfbelasting voor de nabestaanden minder bedraagt dan zonder deze afspraken.

Woon je ongehuwd samen en gaan jullie samen een woning kopen, dan is het dus verstandig om zowel een samenlevingscontract als een testament via een notaris te laten opstellen. Het beste kun je dit doen vóórdat je de woning koopt en de hypotheek afsluit. Is dit er niet van gekomen? Geen probleem. Maar doe dat dan alsnog!



# 22. WAT GEBEURT ER MET DE HYPOTHEEKSCHULD ALS HET LOT JE TREFT?

Een hypotheek is niets meer en niets minder dan een (groot) geldbedrag dat je voor een heel lange tijd gaat lenen. De lening moet je in alle gevallen terugbetalen. Daarnaast moet je over het geleende bedrag rente betalen.

Samen met de adviseur en de bank maak je een inschatting of jij en je partner in staat zijn om niet alleen nu maar ook in de toekomst de lasten van de hypotheek te betalen. Of je dat nu kunt betalen is goed te onderzoeken, maar of dit ook geldt voor de toekomst is minder zeker. Er kunnen zich immers veranderingen in je leven voordoen waardoor je de lasten van de hypotheek niet meer zo gemakkelijk of helemaal niet kunt blijven dragen. Een aantal voorbeelden:

- ▶ Een van de partners kan werkloos worden, bijvoorbeeld doordat de onderneming failliet gaat. Kan er weer een nieuwe baan tegen minimaal hetzelfde salaris worden gevonden?
- ▶ Je kunt langdurig ziek worden.
- ▶ Je kunt door een verkeersongeval arbeidsongeschikt raken. Ben je hier zelf "schuldig" aan, dan krijg je te maken met een forse terugval in je inkomen.
- ▶ Komen er kinderen in het gezin dan zal mogelijk de behoefte zijn dat één of beide partners minder uren gaat werken.
- ▶ De relatie kan stuk lopen. Dat kan niet alleen betekenen dat een inkomen wegvalt, maar ook dat één van de partners de woning waarschijnlijk zal verlaten en op zoek moet gaan naar een andere woning die ook weer woonlasten zal hebben.
- ▶ Vroegtijdig overlijden van een van de partners.
- ▶ Misschien dat één of beide partners voordat de schuld volledig is terugbetaald met pensioen gaat. Mogelijk dat dit pensioen (veel) lager is dan het inkomen dat werd verdiend. Wanneer de hypotheeklasten gelijk blijven, is het maar de vraag of deze met het lagere pensioen nog gemakkelijk zijn op te brengen.

Het is belangrijk dat je realistisch bent dat ook jij gewoon pech kunt hebben. Door hiermee tijdig rekening te houden is het mogelijk de financiële gevolgen van deze risico's op te vangen en/of te verzekeren.



# 23. IS ER VERSCHIL IN FINANCIERING VAN EEN BESTAANDE OF EEN TE BOUWEN WONING?

Maakt het verschil of je een lening van de bank wilt voor de aankoop van een bestaande woning of een lening om een woning te laten bouwen? Ja, dat maakt een groot verschil.

Mensen die een woning willen laten bouwen, hebben vaak al een woning. Voor de aankoop van deze woning is vaak ook al een lening afgesloten. Indien je in deze woning wilt blijven wonen totdat de nieuwe woning klaar is, dan krijg je tijdelijk te maken met dubbele lasten, te weten:

- ▶ De hypotheeklasten van de woning waarin je woont.
- ▶ De lasten van de lening die je aangaat om de grond en de aannemer te betalen die de nieuwe woning bouwt.

Dit proces gaat als volgt: Met de bank kom je overeen dat deze een lening verstrekt voor het totale bedrag dat je denkt nodig te hebben voor de kosten van de nieuwe woning. De bank leent je dit bedrag onder de voorwaarde dat, wanneer de nieuwe woning klaar is, je daar gaat wonen en je oude woning verkoopt en de lening die op die woning rust aflost. De bank stort het volledige bedrag voor de bouw van de nieuwe woning op een aparte rekening (bouwdepot). Uit dit bedrag kun je dan telkens de facturen betalen die de aannemer je stuurt tijdens de bouw. Over het bedrag op deze rekening krijg je van de bank rente en over het bedrag dat je opneemt om de aannemer te betalen betaal je rente.

Bij het financieren van een nieuwbouw woning ontstaan er onzekerheden die je bij de koop van een bestaande woning niet hebt. Onder meer:

- ▶ Wanneer de nieuwe woning "klaar" is moet je je "oude" woning verkopen. Hoelang duurt dat en is de verkoopprijs nog ongeveer wat je in gedachten had toen je met de nieuwbouw begon?
- ▶ De kosten van materialen en arbeid kunnen in korte tijd sterk stijgen. Voor wiens risico komen deze kostenstijgingen? Voor het risico van de aannemer of voor jou als opdrachtgever?
- ▶ De aannemer kan tussentijds failliet gaan. Hoe zit het dan met het afbouwen van de woning. En wie gaat betalen indien de failliete aannemer bij de bouw fouten heeft gemaakt?
- ▶ Wanneer tijdens de bouw "meerwerk" gaat ontstaan, is dat dan nog te financieren?

Het financieren van een woning die je zelf laat of gaat bouwen is mogelijk, maar het is toch echt anders dan de financiering van een bestaande woning.



# 24. KAN JE EEN HYPOTHEEK AFSLUITEN SAMEN MET IEMAND MET WIE JE GEEN RELATIE HEBT?

Eind 2025 bedroeg de gemiddelde koopprijs van een woning in Nederland rond de € 500.000. Tenzij je een heel goed betaalde baan hebt is het waarschijnlijk niet mogelijk op basis van één inkomen een woning te kopen.

Is het zoeken van een levenspartner waardoor je op basis van twee inkomens een hypotheek kan afsluiten dan de enige optie?

Nee, er zijn meerdere opties. In een gesprek met een goede hypotheekadviseur kan je onderzoeken of en zo ja welke andere opties voor jou mogelijk beschikbaar zijn. Hierbij kan je bijvoorbeeld denken aan bijzonder gesubsidieerde leningsvormen voor jonge starters of aan mogelijk borgstellingen of schenkingen door familieleden zoals ouders of grootouders.

Een ontwikkeling die relatief nieuw is, is dat twee of meer mensen die geen liefdesrelatie met elkaar hebben toch besluiten om samen een woning te kopen. Dat kunnen bijvoorbeeld twee broers zijn, vrienden of collega's.

Kern van de gedachte hierbij is dat je de inkomens van degenen die gaan samenwonen bij elkaar optelt. Dat totale inkomen, samen met de waarde van de woning die je wilt kopen, bepaalt dan het maximale bedrag dat de bank jullie wil lenen.

Zeker wanneer je met drie of vier mensen samen een woning koopt zal het gezamenlijke inkomen vaak voldoende zijn om een woning in de hogere prijsklasse te kopen. Het aanbod van dit soort duurdere woningen is over het algemeen groter dan woningen in het laagste prijssegment.

Misschien klinkt dit als een mooie oplossing wanneer je alleenstaand bent. Toch willen wij je dringend adviseren om je bij een dergelijke keuze heel goed te laten adviseren, want het is verstandig direct met jouw medekopers een aantal zaken goed te regelen. Wij geven een paar voorbeelden:

- ▶ Wat gebeurt er wanneer een van jouw medekopers na enkele jaren wil verhuizen en zijn deel van de waarde van de woning wil ontvangen?
- ▶ Wat is de situatie als een van de medekopers een liefdesrelatie krijgt. Mag die dan ook in de woning komen wonen?
- ▶ Hoe ga je ermee om als een van de medekopers onverwacht komt te overlijden? Hoe wordt er dan "afgerekend" met de erfenamen van de overledene?
- ▶ Hoe is de regeling als een van de medekopers meer of minder bijdraagt aan de kosten van het onderhoud van de woning?

Zo zijn er nog veel meer vragen die je voor het zetten van deze stap goed moet overdenken. Op elke vraag is een antwoord te geven. Belangrijk is te zorgen dat het antwoord en het daarop genomen besluit past bij jouw situatie en wensen! Daarover willen wij jou graag adviseren!



# 25. SCHENKINGEN KUNNEN HELPEN BIJ DE FINANCIERING

De “jubelton” bestaat niet meer, maar ouders mogen in 2026 nog wel een bedrag schenken. In 2026 mogen ouders aan elk van hun kinderen € 6.908 schenken. De kinderen hoeven hier geen belasting over te betalen.

Daarnaast mag een ouder eenmalig een hoger bedrag schenken aan een kind. Deze vrijstelling geldt echter alleen als de ontvanger of de partner daarvan tussen de 18 en 40 jaar is. Voor 2026 bedraagt de vrijstelling van deze eenmalige schenking € 33.129. Het kind is vrij om te bepalen waaraan dit bedrag van de schenking wordt besteed. Dat kan dus ook worden gebruikt om een deel van de aankoop/onderhoud van de woning te financieren.

Bij schenkingen die hoger zijn dan de vrijstelling moet belasting worden betaald. Bij schenkingen tot € 158.669 moet 10% belasting worden betaald. Over het meerdere geldt een tarief van 20%.

Sommigen verwachten dat de politiek in de komende jaren het verkrijgen van vermogen uit nalatenschappen fors gaat verhogen. Waarbij in verkiezingsprogramma's belastingtarieven voorkomen van 30 en 40% voor erfenissen van boven 1 miljoen euro.

Het is mogelijk dat bijvoorbeeld ouders, die beschikken over voldoende vermogen bij leven een grote schenking doen waarbij de kinderen nu de 10% schenkingsbelasting betalen. Deze schenking kan, via een notaris, ook op “papier” plaatsvinden waardoor de ouders het geschonken geld niet direct aan het kind hoeven uit te betalen.

Wil je meer weten over een dergelijk traject dan is het verstandig je hierover uitgebreid te laten adviseren door bijvoorbeeld een notaris of fiscalist. Mocht je daarvoor belangstelling hebben dan brengen wij je graag in contact met specialisten waarmee ons kantoor goede ervaringen heeft.



# 26. HYPOTHEEKFRAUDE: BLIJF DAAR VER VANDAAN

Aan het slot van deze publicatie "Hypotheek stap voor stap" vragen wij je aandacht voor iets belangrijks.

Op dit moment is er een groot tekort aan woonruimte. Wij begrijpen heel goed dat veel mensen de wens hebben om een eigen woning te kopen. Ook is het voorstelbaar dat je in zo'n situatie geneigd bent bepaalde zaken rooskleuriger voor te stellen dan ze in werkelijkheid zijn, in de hoop dat de bank de benodigde lening alsnog zal verstrekken.

Dat "iets mooier voorstellen" kan veel te ver gaan. Bijvoorbeeld door schulden die je hebt te verzwijgen of door documenten die je aan de bank moet aanleveren, zoals een werkgeversverklaring of bankafschriften, te vervalsen.

De bank kan dit ontdekken voordat op jouw aanvraag is beslist. Naar alle waarschijnlijkheid zal de bank dan de lening niet verstrekken, maar daarmee is de kous dan niet af. De bank kan het ook ontdekken nadat de lening is verstrekt. Ook dan zal de bank hierop naar alle waarschijnlijkheid reageren. De negatieve gevolgen kunnen dan voor jou en jouw partner enorm zijn. Je moet er rekening mee houden dat de bank de volgende maatregelen neemt:

- ▶ De bank zal de relatie met jou en jouw partner beëindigen. Niet alleen voor de hypotheek maar voor alle diensten.
- ▶ Is de lening al verstrekt dan zal de bank de hypotheekovereenkomst ongedaan maken. Dat betekent dat je op dat moment de lening volledig in een keer moet terugbetalen.
- ▶ De bank zal het recht hebben om jou kosten in rekening te brengen omdat de lening eerder wordt terugbetaald dan was afgesproken.
- ▶ De bank kan bij fraude jou en jouw partner registreren in een register dat door alle banken en verzekeringsmaatschappijen wordt geraadpleegd. Deze registratie kan voor 8 jaar plaatsvinden. Gedurende deze registratie zal je merken dat je mogelijk geen nieuwe hypotheek of verzekering kan afsluiten, of alleen tegen extra kosten.
- ▶ De bank kan ook nog aangifte doen bij de politie. Een strafrechtelijke vervolging kan hiervan het gevolg zijn.

Het zijn stuk voor stuk maatregelen die een enorm gevolg voor jou en jouw partner hebben. Daarom het dringende advies: Hypotheekfraude: blijf daar ver vandaan.

Aarzel je gedurende het hele hypotheektraject over wat de bank bedoelt met bepaalde vragen? Ga dan niet gokken en "zomaar" iets antwoorden. Wij zijn jouw adviseur en wij zijn er om jouw belangen tijdens het traject om jouw woning te financieren te behartigen. Daarom: heb je vragen? Is iets niet duidelijk? Stel de vraag aan ons!



# 27. HOE ONTWIKKELEN JE WOONLASTEN ZICH IN DE TIJD?

Bij het afsluiten van een hypotheek kijk je meestal naar wat je nu per maand kunt betalen. Dat is logisch, maar niet voldoende. Een hypotheek loopt vaak 30 jaar en in die periode kan er veel veranderen.

In de loop der jaren kan je inkomen stijgen, maar ook dalen. Denk aan minder werken, pensioen, arbeidsongeschiktheid of het krijgen van kinderen. Tegelijkertijd verandert ook de fiscale behandeling van de hypotheek. Zo kan de hypotheekrenteaftrek lager worden of zelfs verdwijnen.

Het is daarom verstandig om niet alleen te kijken naar de maandlasten van vandaag, maar ook na te denken over de vraag:

“Kan ik deze hypotheek ook betalen als mijn inkomen lager wordt?”

Een financiering die nu comfortabel voelt, kan later knellend worden als hier vooraf geen rekening mee is gehouden.



# 28. WELKE ROL SPELEN INFLATIE EN KOOPIKRACHT?

Inflatie betekent dat geld in de toekomst minder waard wordt. Dat heeft invloed op je woonlasten. Heb je een hypotheek met een lange rentevastperiode, dan blijven je maandelijkse lasten gelijk terwijl prijzen en lonen in de loop der jaren vaak stijgen. In dat geval worden je hypotheeklasten relatief lichter. Daar staat tegenover dat veel andere kosten wél meestijgen, zoals:

- ▶ energie;
- ▶ gemeentelijke belastingen;
- ▶ onderhoud van de woning.

Bij het kiezen van een rentevastperiode is het daarom belangrijk om te beseffen dat vaste lasten zekerheid geven, maar dat niet alle kosten voorspelbaar zijn. Een goed evenwicht tussen zekerheid en flexibiliteit is daarbij van belang.



# 29. HOE FLEXIBEL IS JE HYPOTHEEK?

Een hypotheek sluit je af voor lange tijd, maar je leven staat niet stil. Misschien wil je verhuizen, extra aflossen of je hypotheek aanpassen.

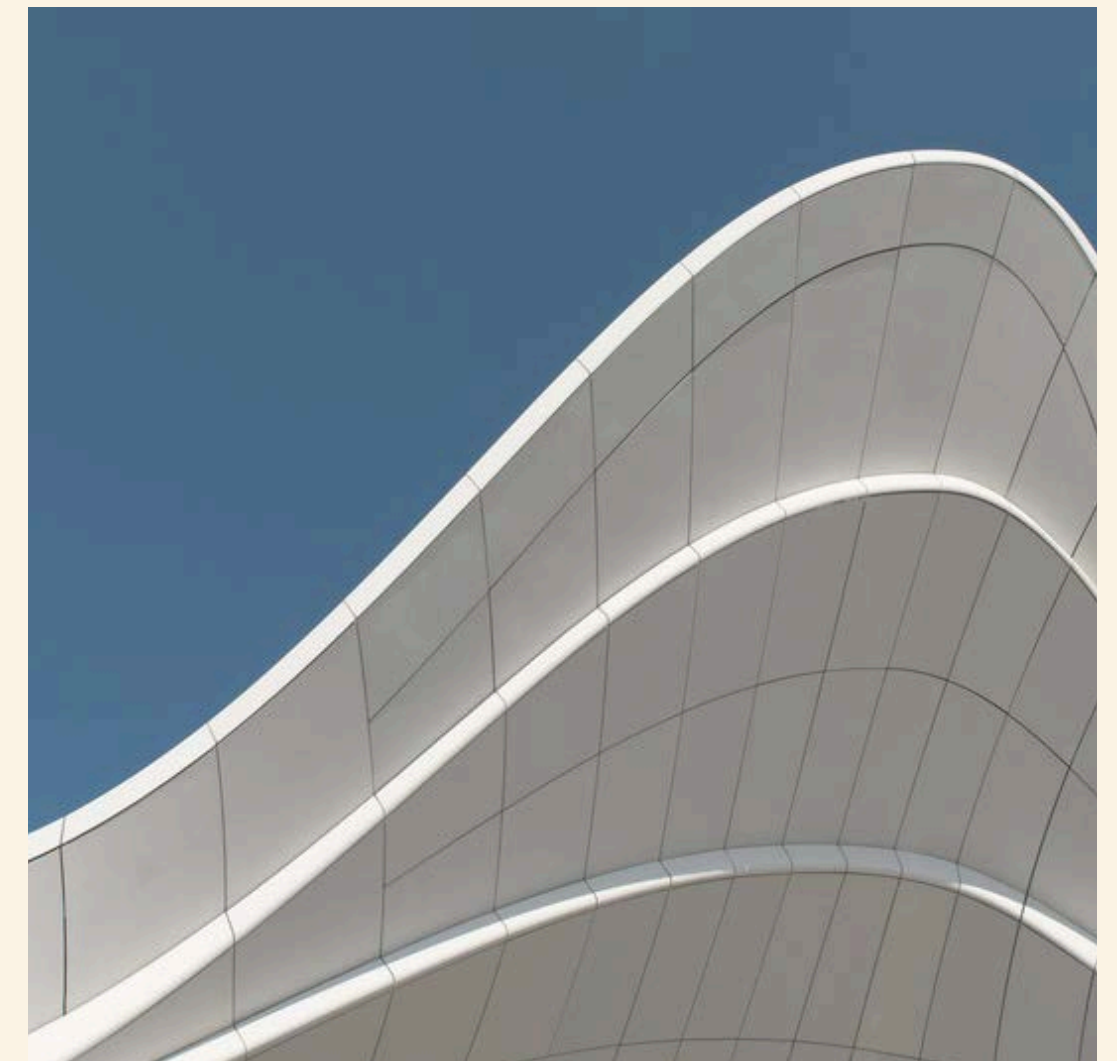
Niet elke hypotheek is even flexibel. Zo gelden vaak:

- ▶ beperkingen voor het verhuizen van je hypotheek naar een andere woning;
- ▶ regels voor extra aflossen, bijvoorbeeld een maximum per jaar;
- ▶ kosten (boeterente) als je eerder dan afgesproken wijzigingen wil doorvoeren.

Het is daarom verstandig om vooraf te weten:

“Wat kan ik met deze hypotheek als mijn situatie verandert?”

Flexibiliteit kan later veel rust geven, ook al lijkt die nu misschien niet nodig.



# 30. WAAROM IS AANDACHT VOOR KLIMAAT-RISICO'S EN FUNDERINGEN BELANGRIJK?

Bij de aankoop van een woning kijk je meestal naar de staat van de woning, de prijs en de maandlasten. Een onderwerp dat steeds belangrijker wordt, maar vaak nog weinig aandacht krijgt, zijn klimaatrisico's. Deze risico's kunnen invloed hebben op de waarde, het onderhoud en de financierbaarheid van je woning.

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) wijst erop dat klimaatverandering niet alleen een milieuthema is, maar ook een financieel risico voor huiseigenaren.

## Klimaatrisico's en woningen

Klimaatverandering kan leiden tot:

- ▶ langere periodes van droogte;
- ▶ hevigere regenbuien;
- ▶ stijgende grondwaterstanden of juist sterke daling daarvan;
- ▶ bodemdaling, vooral in veen- en kleigebieden.

Deze ontwikkelingen kunnen schade veroorzaken aan woningen en daarmee ook aan de waarde van je bezit.

## Het specifieke risico van funderingen

Een belangrijk klimaatgerelateerd risico betreft de fundering van de woning. Veel woningen in Nederland zijn gebouwd op houten funderingen. Deze funderingen blijven sterk zolang het grondwaterpeil hoog genoeg is.

Bij langdurige droogte kan het grondwater dalen, waardoor houten palen gaan rotten. Dit kan leiden tot:

- ▶ scheurvorming in muren en vloeren;
- ▶ verzakkingen;
- ▶ hoge herstellkosten.

Het herstellen of vervangen van een fundering kan tienduizenden euro's kosten en wordt niet altijd vergoed door verzekeringen.



# KLIMAATRISICO'S EN FUNDERINGEN (VERVOLG)

## Waarom is aandacht voor klimaatrisico's en je fundering financieel relevant?

De AFM benadrukt dat funderingsproblemen

- ▶ de waarde van de woning kunnen verlagen;
- ▶ invloed kunnen hebben op de verkoopbaarheid;
- ▶ kunnen leiden tot onverwachte en hoge kosten;
- ▶ in de toekomst mogelijk invloed krijgen op de bereidheid van banken om te financieren.

Hoewel banken op dit moment meestal nog geen aparte klimaat- of funderingstoets hanteren, verwacht de toezichthouder dat dit onderwerp steeds belangrijker wordt bij financiering en risicobeoordeling.

## Wat kan je als koper doen?

Bij de aankoop van een woning is het verstandig om

- ▶ te onderzoeken of de woning zich bevindt in een gebied met verhoogd funderingsrisico;
- ▶ informatie op te vragen over het type fundering en eventuele eerdere herstelwerkzaamheden;
- ▶ bij twijfel aanvullend bouwkundig of funderingsonderzoek te laten uitvoeren;
- ▶ rekening te houden met mogelijke toekomstige kosten.

## Tot slot

Een woning koop je vaak voor lange tijd. Klimaatrisico's ontwikkelen zich geleidelijk, maar kunnen grote financiële gevolgen hebben. Door hier vooraf aandacht aan te schenken, verklein je de kans op vervelende verrassingen in de toekomst.

Een verantwoorde financiering gaat niet alleen over rente en maandlasten, maar ook over de vraag: "Blijft deze woning technisch en financieel houdbaar in een veranderend klimaat?"



# HEB JE VRAGEN?

Ons kantoor is elke dag bezig met het begeleiden van onze relaties bij de financiering van hun woning. Jij en jouw partner krijgen hier tijdens jullie leven misschien maar twee of drie keer mee te maken. Natuurlijk is dan alles nieuw en vaak ingewikkeld.

Wij zijn er om jullie te helpen! Met het doel dat jullie lang zonder financiële zorgen in een mooie woning kunnen wonen.

- ▶ Wil je meer weten over hypotheek?
- ▶ Wil je weten wat jouw mogelijkheden zijn?

Je kunt ons altijd bellen of mailen.

