



ALLES WAT JE WIL WETEN OVER HET AFSLUITEN VAN EEN HYPOTHEEK

Stap voor stap uitleg over een hypotheek

30 hoofdstukken

Editie 2026

Zonder jargon



Voor een hypotheek die kl♥pt

www.hypothecairplanner.nl

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 kunt komen — zo eenvoudig mogelijk beschreven.

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.

Tip: je kunt 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.

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 het eigenwoningforfait 2026?
16. Wat gebeurt er wanneer je relatie eindigt?
17. Met wie krijg je allemaal te maken?
18. Waarom je woning verduurzamen?
19. Waarom jouw woning verzekeren?
20. Waarom een samenlevingscontract?
21. Waarom is een testament verstandig?
22. Wat gebeurt er met de hypotheekschuld als het lot je treft?
23. Bestaande woning of nieuwbouw: verschil in financiering?
24. Samen kopen zonder liefdesrelatie: kan dat?
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 aandacht voor klimaatrisico's en funderingen?

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 door de woning te 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 vroeg of laat moeten aflossen.

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.

Vooral 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 echter gedaald naar € 250.000. Je verkoopt de woning voor € 250.000; daarmee kun je het grootste deel van de lening aflossen, maar de bank zal dan nog altijd de resterende € 50.000 van je willen hebben. Dit bedrag zal je van je spaarrekening moeten halen of weer moeten lenen.

Wanneer in dit 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.

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 (LTV = 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 verhuurde woning brengt bij verkoop minder op dan een lege woning. Woon je zelf in de woning en blijf je nalatig om de lening af te lossen, dan kan de bank eisen dat jij de woning verlaat, zodat zij de woning leeg kan verkopen.
- Te bepalen dat beide partners hoofdelijk aansprakelijk zijn. Wat dat is? Dat zien wij verderop in dit boekje (hoofdstuk 6).

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.

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 € 498.200 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. De bank krijgt zo extra zekerheid en is bereid bij hypotheeken met NHG een iets lagere rente te rekenen. De korting op de rente is vaak (veel) meer dan de premie die je voor de NHG betaalt — het kan dus een aantrekkelijke optie zijn.

Na overname van je schuld door de NHG heb je 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 restschuld door NHG worden kwijtgescholden.

De NHG biedt geen enkele zekerheid tegen het risico dat de woning in waarde daalt. Ook kun je bij betalingsproblemen niet achteroverleunen: uitgangspunt is dat de schuld gewoon afgelost moet worden. Wel zoekt NHG bij de vier genoemde gebeurtenissen samen met betrokkenen naar hoe de financiële consequenties kunnen worden opgevangen.

Het is belangrijk 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 en spreken af dat jullie beiden 50% eigenaar worden. Maar dat hoeft niet. Bij samenwoners en huwelijkse voorwaarden k n de hypotheek op één naam worden afgesloten, mits het inkomen van deze ene persoon voldoende is. Alleen bij huwelijk in gemeenschap van goederen, of wanneer het inkomen van de tweede persoon nodig is, zal er meegetekend moeten worden. Is het inkomen van de ene partner te laag, dan kan de bank eisen dat de andere partner meetekent. Dan kan de situatie ontstaan dat iemand geen (mede)eigenaar van de woning is, maar w l voor de volledige hypotheekschuld kan worden aangesproken.

Stel dat de hypotheekschuld   300.000 is en de partner die eigenaar is vertrekt met de noorderzon, bijvoorbeeld omdat de schuld (veel) hoger is dan de waarde van de woning. De achterblijvende partner kan niets met de woning (geen eigenaar), maar als de bank de woning verkoopt voor   200.000 resteert een schuld van   100.000 — en de bank kan die volledig verhalen op de partner die w l inkomen heeft. Die heeft dan  n geen woning én een schuld van   100.000.

De hoofdelijke aansprakelijkheid speelt ook wanneer beide partners ieder voor 50% eigenaar zijn: ook dan kan de bank beide partners voor 100% van de schuld aanspreken. Betaalt de één niet, dan moet de ander diens deel maar zien te verhalen.

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

- De bank mag voor de aankoop geen hoger bedrag uitlenen dan de waarde van het pand op het moment dat de lening wordt aangegaan. Om deze reden eist de bank een taxatie. Bij een verbouwing kijkt de bank naar de waarde ná de verbouwing zoals opgenomen in het taxatierapport.
- De tweede grens is het inkomen. De overheid ontwikkelt algemene leennormen op basis van wat mensen met verschillende inkomens uitgeven aan eten, vervoer, ontspanning, kleding, enzovoort.

Bij deze twee grenzen geldt: het laagste bedrag van de twee is het maximale bedrag dat een bank mag uitlenen. Is de woning € 200.000 waard maar zou je op basis van je hoge inkomen € 300.000 kunnen dragen, dan nog mag de bank niet meer dan € 200.000 financieren.

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

De wet verbiedt de bank aan jou meer geld te lenen dan wat je aan hypotheeklasten kunt betalen. Een van de onderdelen van die lasten is de rente over de lening.

De hoogte van de afgesproken rente heeft invloed op je maandlasten. Wil je een woning kopen van € 300.000 en is de rente 2%, dan betaal je maandelijks € 500 rente; rekent de bank 4%, dan betaal je € 1.000 per maand. Is het inkomen in beide situaties gelijk, dan mag de bank je bij 2% rente een hoger bedrag lenen dan bij 4%.

In werkelijkheid worden de wettelijke leennormen niet direct na elke rentewijziging aangepast; wijzigingen worden geleidelijk vertaald in de normen. Een rentedaling betekent dus dat mensen een hoger bedrag kunnen lenen.

Wanneer veel woningzoekers een hoger bedrag kunnen lenen omdat de rente laag is, kán dat de woningprijzen opdrijven — een effect dat sterker is naarmate de schaarste aan woningen groter is. Een lage hypotheekrente betekent dus niet automatisch dat je makkelijker een woning koopt.

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

Het eerste tijdsblok is de looptijd: de periode vanaf het moment dat jij het geld ontvangt tot het moment waarop de lening volledig moet zijn terugbetaald. Gebruikelijk is 30 jaar; dit heeft een fiscaal motief dat wij later behandelen. Een kortere looptijd kan een optie zijn wanneer je weet dat je bijvoorbeeld over 20 jaar de woning verlaat. Bij hetzelfde geleende bedrag betekent een kortere looptijd wel hogere maandlasten: bij € 300.000 is de aflossing per maand over 30 jaar € 833, maar bij 20 jaar € 1.250.

Daarnaast is er een tweede (en belangrijker) tijdsblok: de rentevastperiode. Dit is de periode die je met de bank afspreekt waarin de rente ongewijzigd blijft. Je kunt bijvoorbeeld de lening voor 30 jaar aangaan met een rente van 3,5% over de eerste 10 jaar. Na die 10 jaar ga je met de bank opnieuw om tafel: is de marktrente dan 6%, dan biedt de bank je een nieuwe periode tegen 6%; is de rente na 20 jaar gedaald naar 2%, dan wordt de derde termijn tegen 2% voortgezet.

Als klant kies je zelf een rentevastperiode: bijvoorbeeld 5, 10, 15, 20 of zelfs 30 jaar.

De rentes die banken rekenen kunnen door de jaren heen sterk verschillen. Een voorbeeld van hoe rentes bij een bank kunnen verschillen (januari 2026, lening boven 90% van de woningwaarde):

- 1 jaar vast 3,84% · 2 jaar 3,89% · 3–4 jaar 3,97%
- 5 t/m 10 jaar vast 4,02%
- 11 jaar 4,41% · 12 jaar 4,42% · 13 jaar 4,46% · 14 jaar 4,48% · 15 jaar 4,51%
- 20 jaar vast 4,56% · 25 jaar 4,78% · 30 jaar 4,82%

De grote vraag is voor welke rentevastperiode je kiest. Het kan verleidelijk zijn de kortste periode met de laagste rente te nemen (3,84%). Maar stijgt de rente een jaar later naar 5%, dan stijgen je woonlasten sterk — en had je de rente ook 10 jaar op 4,02% kunnen vastzetten. Niemand weet wat de rente gaat doen. Denk je dat de rente gaat stijgen, kies dan een lange rentevastperiode; verwacht je een daling, dan kan een korte periode gunstiger zijn.

Een andere benadering: door nu 30 jaar vast te kiezen weet je precies wat je woonlasten zijn en loop je niet het risico in de toekomst opeens meer te moeten betalen. Misschien concludeer je achteraf dat je te veel hebt betaald, maar je hebt al die jaren wél de zekerheid van vaste woonlasten gehad.

Deze percentages dienen slechts als voorbeeld. Vraag ons naar de actuele rentestand.

Met de bank spreek je 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 dat je in 2026 een hypotheek afsluit met een rente van 4% voor 5 jaar. In 2030 is er nog een jaar te gaan, maar de rente is dan veel lager: voor 20 jaar vast bijvoorbeeld 2,5%. Je kunt wachten tot 2031, maar de kans bestaat dat de rente dan weer is gestegen.

Elke bank maakt het mogelijk de hypotheekovereenkomst "open te breken": je spreekt in 2030 een nieuwe rentevastperiode af tegen de dan geldende rente. De bank heeft dan wel recht op een vergoeding voor het renteverskil dat zij dat jaar misloopt (4% tegenover 2,5%). Bij een lening van € 300.000 is die schade 1,5% van € 300.000 = € 4.500. Deze "vergoeding vervroegde aflossing", ook wel boeterente genoemd, is fiscaal aftrekbaar.

Voor jou als consument is het niet "echt" schade: had je het contract laten doorlopen, dan had je dit ook betaald — maar nu kun je de rente voor langere tijd vastzetten op een moment dat de marktrente laag is.

Wanneer je een woning koopt, betaal je over de koopprijs eenmalig een belasting: de overdrachtsbelasting. De tarieven zijn:

- 0% — wanneer je voor het eerst een woning koopt om zelf in te wonen, je jonger bent dan 35 jaar en de koopprijs niet meer dan € 555.000 bedraagt (startersvrijstelling).
- 2% — wanneer je niet aan de startersvrijstelling voldoet maar wél een woning koopt om zelf in te wonen.
- 8% — wanneer je een woning koopt om niet zelf in te gaan wonen (bijvoorbeeld verhuur).

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.

Wanneer je werkt, krijg je salaris en betaal je daarover inkomstenbelasting. In 2026: 35,75% tot een jaarinkomen van € 38.883; 37,56% over het deel van € 38.883 tot € 78.426; 49,50% daarboven.

Onder bepaalde voorwaarden mag je de rente die je over een hypotheek betaalt in mindering brengen op je belastbaar inkomen. Neem een woning van € 300.000 met 3,5% rente (€ 10.500 per jaar) en een inkomen van € 50.000. Zonder eigen woning betaal je € 18.075 aan inkomstenbelasting; met aftrek van € 10.500 daalt het belastbaar inkomen naar € 39.500 en betaal je € 14.131.

Het belastingvoordeel is in dit voorbeeld dus $€ 18.075 - € 14.131 = € 3.944$. Dat is € 329 per maand! (In dit voorbeeld is geen rekening gehouden met het eigenwoningforfait — zie hoofdstuk 15.)

De belangrijkste voorwaarden voor renteaf trek: je moet zelf in de woning (gaan) wonen, en naast de rente moet je de lening in 30 jaar in gelijke maandelijkse delen aflossen.

Wie een hypotheek nodig heeft, gaat doorgaans naar een adviseur. 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. Ook de taxatie en de hypotheekakte bij de notaris (samen vaak rond € 1.000) zijn eenmalig aftrekbaar in het jaar waarin je ze maakt. Je zou dus kunnen zeggen dat de fiscus ruim een derde van deze kosten voor haar rekening neemt.

De kosten die je bij de financiering van de eigen woning op je inkomen in mindering mag brengen zijn onder meer:

- advieskosten voor de hypotheek
- taxatiekosten
- eventuele boeterente (vergoeding vervroegde aflossing)
- NHG-kosten
- kosten notaris voor de hypotheekakte
- hypotheekrente
- kosten voor het aanvragen van de hypotheek

Wat de fiscus met de ene hand geeft (hypotheekrenteaftrek), 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 betaal je inkomstenbelasting: tegen een tarief van 35,75% is dat € 375,38 — per maand € 31,28.

Bij de fiscale behandeling van je lening krijg je dus te maken met een post die je mag aftrekken én een post die je erbij moet optellen.

Een minder leuk onderwerp. Hoe zit het wanneer de relatie eindigt? Eerst maar eens de hoofdregel.

Stel dat de schuld € 300.000 bedraagt, dan is in beginsel 50% van de schuld voor elk van de partners: € 150.000 elk. Maar let op: eerder (hoofdstuk 6) zagen wij 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, en bij de scheiding is zowel de waarde als de hypotheek € 300.000. Dan ligt het voor de hand dat de blijvende partner € 150.000 aan de vertrekkende partner betaalt, daarmee het volledige eigendom krijgt, en dat de vertrekkende partner die € 150.000 gebruikt om zijn of haar schulddeel af te lossen. Is de woning meer waard geworden, dan betaalt de blijvende partner meer en houdt de vertrekkende partner geld "over".

Zolang alle kosten van de woning door beide partners gelijk worden betaald, is het juist dat de opbrengst gelijk wordt verdeeld. Dat wordt anders wanneer één partner (veel) meer geld in de woning stopt, bijvoorbeeld door uit eigen vermogen een verbouwing te betalen. Dan is het redelijk dat die extra inleg eerst aan hem of haar toekomt, en pas daarna 50/50 wordt verdeeld.

Rondom de financiering krijg je te maken met verschillende mensen die elk een deel verzorgen van de aanschaf en financiering van de woning. In chronologische volgorde:

- Hypotheekadviseur — geeft vóór het uitbrengen van een bod globaal aan wat voor jou financieel een verantwoord aankoopbedrag is. Dit voorkomt dat je een bod uitbrengt dat je niet kunt nakomen.
- Makelaar — treedt op óf voor de verkoper óf voor de koper; nooit voor beiden tegelijk.
- Energiedeskundige — bij verkoop van een woning is een energielabel verplicht, afgegeven door een gecertificeerde deskundige na onderzoek in en rond de woning.
- Taxateur — de bank vraagt vaak om een taxatie door een onafhankelijke deskundige.
- Geldverstrekker — bij de bank beoordelen "acceptanten" of en hoeveel geld zij aan jou mogen uitlenen, op basis van je inkomen en de waarde van de woning.
- Notaris — benoemd door de overheid. De overdracht van de woning en de hypotheekakte worden bij de notaris ondertekend; de notaris schrijft de hypotheek in een openbaar register in, zodat derden weten dat op de woning een hypotheek rust.

De aankoop van een woning is het ideale moment om na te denken over het energiezuiniger maken ervan. Ook grote verbouwingen zijn goede momenten om verduurzaming mee te nemen. Er zijn verschillende redenen:

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

Er zijn veel mogelijkheden om de verduurzaming te financieren: via aantrekkelijke opties bij je hypotheek, maar ook door subsidies van overheid, provincie en bepaalde gemeenten. Neem bij de aankoop of verbouwing even de tijd om ook hierover na te denken. De site www.verbeterjehuis.nl kan je daarbij helpen.

Zodra je eigenaar wordt van de woning, gaat ook het risico dat de woning beschadigd raakt op jou over. Er kan brand ontstaan, of een stevige storm kan het dak beschadigen. Door schade wordt de waarde van je woning minder — maar de schuld die je bent aangegaan blijft gewoon staan.

De kosten om schade te herstellen kunnen aanzienlijk zijn. Financiële problemen voorkom je met een goede opstalverzekering die van kracht is zodra je eigenaar bent. De voorwaarden verschillen per maatschappij: bijvoorbeeld welk eigen risico je neemt, of voor welke termijn je bij een grote schade de kosten van verblijf elders vergoed krijgt.

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.

Wanneer je trouwt, verbindt de wet hieraan automatisch juridische gevolgen: het ouderlijk gezag over kinderen, het ontstaan van gemeenschappelijk vermogen en de rechten van de ene echtgenoot op het vermogen na overlijden van de andere. Je kunt prima samenleven zonder te trouwen, maar zeker wanneer je samen een woning koopt is een samenlevingscontract verstandig. Daarin spreek je af hoe zaken geregeld worden bij bepaalde gebeurtenissen — op maat, via de notaris, en ook geldig tegenover derden.

Belangrijke zaken die je kunt regelen:

- Fiscaal partnerschap: sta je samen op één adres ingeschreven, dan word je elkaars fiscaal partner — aantrekkelijk voor de renteaftrek bij grote inkomensverschillen.
- Hypotheekafspraken: wie betaalt rente en aflossing, wie profiteert bij verkoop van een waardestijging, en wie draagt welk deel van een eventuele restschuld.
- Nabestaandenpensioen: na het afsluiten kun je het contract melden aan de pensioenuitvoerder, zodat er bij overlijden een partnerpensioen komt voor de achterblijvende partner.

Een samenlevingscontract is niet hetzelfde als een testament. Je kunt er wél in vastleggen welke gezamenlijke bezittingen jullie hebben; de achterblijvende partner erft die dan. Om ook alle persoonlijke bezittingen van elkaar te erven, moet ieder een testament opstellen.

Wanneer je overlijdt zonder testament, regelt de wet hoe de nalatenschap wordt verdeeld. Binnen grenzen kun je via een testament je erfenis anders verdelen dan de wettelijke regeling. Daarvoor ga je naar een notaris. Onderwerpen die je onder meer kunt regelen:

- Wie je als erfgenamen benoemt (bijvoorbeeld ook goede doelen) en wie welk deel ontvangt.
- Wie er voor de minderjarige kinderen zorgt (voogdijregeling) en welke voorziening je treft voor de kosten daarvan.
- Wat er gebeurt met het vermogen dat je nalaat aan je kinderen als nadien de relatie tussen je kind en diens partner eindigt.
- Het voorkomen dat de nalatenschap opgaat aan bijvoorbeeld de kosten van een verzorgingshuis voor de langstlevende.
- Wie na het overlijden de afwikkeling van de erfenis regelt.
- Afspraken waardoor de erfbelasting voor de nabestaanden lager uitvalt.

Woon je ongehuwd samen en kopen jullie samen een woning? Laat dan zowel een samenlevingscontract als een testament opstellen — het liefst vóórdat je de woning koopt en de hypotheek afsluit. Is dat er niet van gekomen? Geen probleem, maar doe het dan alsnog!

Wat gebeurt er met de hypotheekschuld als het lot je treft?

Een hypotheek is een (groot) geldbedrag dat je voor heel lange tijd leent en in alle gevallen moet terugbetalen, met rente. Samen met de adviseur en de bank maak je een inschatting of jij en je partner de lasten nu én in de toekomst kunnen dragen. Of dat nu kan, is goed te onderzoeken — maar de toekomst is minder zeker. Voorbeelden van veranderingen:

- Werkloosheid van een van de partners, bijvoorbeeld door een faillissement. Komt er een nieuwe baan tegen minimaal hetzelfde salaris?
- Langdurige ziekte, of arbeidsongeschiktheid door een verkeersongeval — zeker met eigen "schuld" volgt een forse inkomensterugval.
- Komst van kinderen, waardoor een of beide partners minder wil(len) gaan werken.
- Een relatiebreuk: er valt een inkomen weg én een van de partners moet elders gaan wonen, met eigen woonlasten.
- Vroegtijdig overlijden van een van de partners.
- Pensionering vóórdat de schuld volledig is terugbetaald, terwijl het pensioen (veel) lager is dan het eerdere inkomen.

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

Bestaande woning of nieuwbouw: verschil in financiering?

Maakt het verschil of je een lening wilt voor een bestaande woning of om een woning te laten bouwen? Ja, een groot verschil. Wie laat bouwen heeft vaak al een woning met een lopende lening. Blijf je daar wonen totdat de nieuwe woning klaar is, dan heb je tijdelijk dubbele lasten: de hypotheeklasten van je huidige woning én de lasten van de lening voor de grond en de aannemer.

Het proces: de bank verstrekt een lening voor het totale bedrag dat je nodig denkt te hebben, onder de voorwaarde dat je na oplevering in de nieuwe woning gaat wonen, je oude woning verkoopt en die lening aflost. De bank stort het bedrag voor de bouw op een aparte rekening (bouwdepot), waaruit je de facturen van de aannemer betaalt. Over het saldo op de rekening ontvang je rente; over wat je opneemt betaal je rente.

Bij nieuwbouw ontstaan onzekerheden die je bij een bestaande woning niet hebt:

- Hoe lang duurt de verkoop van je oude woning, en is de verkoopprijs nog wat je in gedachten had toen je met de nieuwbouw begon?
- Materiaal- en loonkosten kunnen in korte tijd sterk stijgen. Voor wiens risico komen die stijgingen — de aannemer of jij als opdrachtgever?
- De aannemer kan failliet gaan. Hoe wordt de woning dan afgebouwd, en wie betaalt fouten die de failliete aannemer heeft gemaakt?
- Ontstaat er tijdens de bouw "meerwerk", is dat dan nog te financieren?

Eind 2025 bedroeg de gemiddelde koopprijs van een woning in Nederland rond de € 500.000. Tenzij je een heel goed betaalde baan hebt, lukt kopen op één inkomen vaak niet. Er zijn meerdere opties: bijzondere gesubsidieerde leningsvormen voor jonge starters, borgstellingen of schenkingen door familie — en, relatief nieuw, samen kopen met iemand met wie je géén liefdesrelatie hebt: twee broers, vrienden of collega's.

De kern: je telt de inkomens van de samenwoners bij elkaar op. Dat totale inkomen bepaalt, samen met de waarde van de woning, het maximale leenbedrag. Zeker met drie of vier mensen is het gezamenlijke inkomen vaak voldoende voor een woning in de hogere prijsklasse — waarvan het aanbod doorgaans groter is dan in het laagste segment.

Toch adviseren wij dringend om je hierbij heel goed te laten adviseren en direct met je medekopers zaken te regelen:

- Wat gebeurt er wanneer een medekoper na enkele jaren wil verhuizen en zijn deel van de waarde wil ontvangen?
- Wat als een medekoper een liefdesrelatie krijgt — mag die partner in de woning komen wonen?
- Hoe wordt er "afgerekend" met de erfgenamen als een medekoper onverwacht overlijdt?
- Hoe ga je om met een medekoper die meer of minder bijdraagt aan het onderhoud?

Op elke vraag is een antwoord te geven. Belangrijk is dat het antwoord past bij jouw situatie en wensen. Daarover adviseren wij je graag!

De "jubelton" bestaat niet meer, maar ouders mogen in 2026 nog wel schenken: aan elk kind € 6.908 per jaar, belastingvrij. Daarnaast mag een ouder eenmalig een hoger bedrag schenken als de ontvanger (of diens partner) tussen de 18 en 40 jaar is: in 2026 € 33.129. Het kind bepaalt vrij waaraan dit wordt besteed — dus ook aan de aankoop of het onderhoud van een woning.

Bij schenkingen boven de vrijstelling wordt belasting betaald: 10% tot € 158.669 en 20% over het meerdere.

Sommigen verwachten dat de politiek de belasting op vermogen uit nalatenschappen fors gaat verhogen; in verkiezingsprogramma's komen tarieven van 30 en 40% voor bij erfenissen boven een miljoen euro. Ouders met voldoende vermogen kunnen daarom overwegen bij leven een grote schenking te doen, waarbij de kinderen nu 10% schenkbelasting betalen. Zo'n schenking kan via de notaris ook "op papier" plaatsvinden, zodat het geld niet direct hoeft te worden uitbetaald.

Wil je meer weten over zo'n traject, laat je dan uitgebreid adviseren door bijvoorbeeld een notaris of fiscalist. Wij brengen je graag in contact met specialisten waarmee ons kantoor goede ervaringen heeft.

Er is op dit moment een groot tekort aan woonruimte. Wij begrijpen goed dat veel mensen een eigen woning willen kopen — en dat je geneigd kunt zijn zaken rooskleuriger voor te stellen dan ze zijn, in de hoop dat de bank de lening alsnog verstrekt. Dat "iets mooier voorstellen" kan veel te ver gaan: schulden verzwijgen, of documenten zoals een werkgeversverklaring of bankafschriften vervalsen.

Ontdekt de bank dit — vóór of ná het verstrekken van de lening — dan moet je rekening houden met deze maatregelen:

- De bank beëindigt de relatie met jou en je partner — niet alleen voor de hypotheek, maar voor alle diensten.
- Een al verstrekte lening wordt ongedaan gemaakt: je moet de lening volledig in één keer terugbetalen, plus kosten wegens vervroegde terugbetaling.
- Registratie in een register dat door alle banken en verzekeraars wordt geraadpleegd — tot 8 jaar. In die periode kun je mogelijk geen nieuwe hypotheek of verzekering afsluiten, of alleen tegen extra kosten.
- De bank kan aangifte doen bij de politie, met strafrechtelijke vervolging als mogelijk gevolg.

Stuk voor stuk maatregelen met enorme gevolgen. Daarom het dringende advies: blijf ver van hypotheekfraude vandaan. Aarzel je over wat de bank met bepaalde vragen bedoelt? Ga niet gokken — stel de vraag aan ons. Wij zijn jouw adviseur en behartigen jouw belangen tijdens het hele traject.

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

Je inkomen kan stijgen, maar ook dalen: denk aan minder werken, pensioen, arbeidsongeschiktheid of het krijgen van kinderen. Tegelijkertijd verandert ook de fiscale behandeling van de hypotheek — de hypotheekrenteaftrek kan lager worden of zelfs verdwijnen.

Het is daarom verstandig niet alleen naar de maandlasten van vandaag te kijken, 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 knellen als hier vooraf geen rekening mee is gehouden.

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 en het onderhoud van de woning.

Bij het kiezen van een rentevastperiode is het daarom belangrijk 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.

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

Het is daarom verstandig 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.

Waarom aandacht voor klimaatrisico's en funderingen?

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, zijn klimaatrisico's. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) wijst erop dat klimaatverandering niet alleen een milieuthema is, maar ook een financieel risico voor huiseigenaren: langere periodes van droogte, heviger regenbuien, sterk wisselende grondwaterstanden en bodemdaling (vooral in veen- en kleigebieden) kunnen schade veroorzaken aan woningen en daarmee aan de waarde van je bezit.

Een belangrijk klimaatgerelateerd risico betreft de fundering. Veel Nederlandse woningen staan op houten funderingen, die sterk blijven zolang het grondwaterpeil hoog genoeg is. Bij langdurige droogte kan het grondwater dalen, waardoor houten palen gaan rotten — met scheurvorming, verzakkingen en hoge herstelkosten tot gevolg. Funderingsherstel kan tienduizenden euro's kosten en wordt niet altijd vergoed door verzekeringen. Funderingsproblemen kunnen de waarde en verkoopbaarheid van de woning verlagen en krijgen in de toekomst mogelijk invloed op de bereidheid van banken om te financieren.

Wat kun je als koper doen?

- Onderzoek of de woning in een gebied met verhoogd funderingsrisico ligt.
- Vraag informatie op over het type fundering en eventuele eerdere herstelwerkzaamheden.
- Laat bij twijfel aanvullend bouwkundig of funderingsonderzoek uitvoeren.
- Houd rekening met mogelijke toekomstige kosten.

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?

Wil je meer weten over hypotheeken? Wil je weten wat jouw mogelijkheden zijn? Je kunt ons altijd bellen of mailen.

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 heb je vragen. Stel ze gerust — daar zijn wij voor.

Versie juli 2026. Dit boekje is uitsluitend bedoeld als algemene informatie; aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Bedragen en tarieven zijn die van 2026 en worden jaarlijks aangepast. Laat je persoonlijke situatie altijd toetsen door een Erkend Hypothecair Planner.

DEZE UITGAVE IS VAN

Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners

Secretariaat NVHP · De Wel 14-16, 3871 MV Hoevelaken · 033 254 20 12

info@hypothecairplanner.nl · www.hypothecairplanner.nl

...die kl  pt