

# Inhoud in vogelvlucht

<b>Inleiding</b> .....	1
<b>Deel 1: Elke hypotheek start met een goed plan</b> .....	7
HOOFDSTUK 1: De prijs van je droomhuis .....	9
HOOFDSTUK 2: Jouw woning, onderpand van de hypotheek .....	25
HOOFDSTUK 3: Belastingen rond je huis en hypotheek .....	33
HOOFDSTUK 4: Vergroot je kans op een hypotheek .....	49
<b>Deel 2: Zo kies je de hypotheek die bij jou past</b> .....	65
HOOFDSTUK 5: Wat je moet weten over hypotheeken .....	67
HOOFDSTUK 6: De juiste hypotheekvorm .....	85
HOOFDSTUK 7: Zo kies je een toekomstbestendige hypotheek .....	103
HOOFDSTUK 8: Een hypotheek voor een duurzaam huis .....	121
HOOFDSTUK 9: Kies de – voor jou – beste hypotheekaanbieder .....	127
<b>Deel 3: Zo gaat het afsluiten van de hypotheek goed en snel</b> .....	141
HOOFDSTUK 10: De hypotheekofferte .....	143
HOOFDSTUK 11: Zo houd je de regie .....	155
<b>Deel 4: Zo houd je je hypotheek op de rit</b> .....	169
HOOFDSTUK 12: Klaar voor verandering .....	171
HOOFDSTUK 13: Uit elkaar .....	185
HOOFDSTUK 14: Oversluiten: tijd voor een betere hypotheek .....	195
HOOFDSTUK 15: Meer aflossen .....	207
HOOFDSTUK 16: Hypotheek en je pensioen .....	219
<b>Deel 5: Het deel van de tientallen</b> .....	233
HOOFDSTUK 17: Tien manieren om te besparen op je hypotheek .....	235
HOOFDSTUK 18: Tien misverstanden rond je hypotheek .....	243
HOOFDSTUK 19: Tien redenen om je hypotheek onder de loep te nemen ...	251
BIJLAGE: Handige websites .....	259
<b>Index</b> .....	263

# Inleiding

---

**E**r zijn veel leukere dingen te doen dan je met je hypotheek bezighouden. Wij zullen de laatsten zijn om dat te ontkennen. Tijd doorbrengen met familie en vrienden, een boek lezen, een wandeling maken of plannen maken voor de inrichting van je nieuwe huis. Allemaal veel leuker dan het regelen van een hypotheek. Dat is direct ook de belangrijkste reden om je goed te verdiepen in de lening voor je (aanstaande) woning. Regel het nu in één keer goed, dan hoef je je daar de rest van de tijd maar heel beperkt mee bezig te houden.

Veel mensen zien er tegenop om een hypotheek af te sluiten. Niet vreemd. De hoeveelheid informatie die je gedurende het proces krijgt is overweldigend. Het lijkt wel of je een financiële opleiding nodig hebt om alle informatie over bijvoorbeeld looptijden, rentepercentages en hypotheek-renteaftrek te doorgronden. En zodra het duidelijk is, veranderen de regels weer.

Daarnaast kan het proces rond je hypotheek stress opleveren. De regels rond het verkrijgen van een hypotheek zijn streng. Lukt het je wel om tijdig de hypotheek te krijgen die je nodig hebt voor je droomhuis?

In dit boek laten we zien hoe het anders kan. We leggen uit hoe je in simpele stappen de hypotheek kiest en afsluit die jou in staat stelt om een eigen huis te kopen. Daarbij geven we je een realistisch beeld van de mogelijkheden én de onmogelijkheden. Met tips om je kans op een hypotheek te vergroten. Zonder je te overstelpen met te veel droge informatie of ingewikkelde opdrachten.

De kans dat je het regelen van je hypotheek gedurende het proces leuk gaat vinden is groot. Hoe dat kan? Omdat het om jou draait in dit boek. Vergeet niet dat een hypotheek geen doel is, maar een middel. Een middel dat jou helpt een woning te kopen waarvan de woonlasten passen bij jouw situatie. Met het doel in zicht is het regelen van je hypotheek veel makkelijker. Een groot voordeel van die aanpak is bovendien dat je alleen die informatie tot je hoeft te nemen die voor jou van belang is. Simpel en overzichtelijk.

Zo leiden we je door alle onderdelen van het afsluiten van je hypotheek heen. Zo'n stevig fundament zorgt ervoor dat het bijhouden ervan weinig

tijd kost. Door de structuur ben je bovendien ook goed voorbereid op verandering. Niet in de laatste plaats omdat je al hebt nagedacht over de belangrijkste risico's en zo nodig maatregelen hebt getroffen. Door de adviezen in dit boek toe te passen, kun je optimaal genieten van je woning.

Onze speciale dank gaat uit naar Angelo van Nies en Harrie-Jan van Nunen voor hun meedenken en meelesen.

## Over dit boek

In dit boek laten we zien hoe je de beste hypotheek kiest. De beste hypotheek is een hypotheek met een lage rente die aansluit bij jouw financiële situatie én bij je toekomstwensen. Daarom start dit boek met een inventarisatie van je dromen en doelen.

In de eerste hoofdstukken helpen we bij het in kaart brengen van je persoonlijke financiën. We nemen je bezittingen en schulden onder de loep, evenals je inkomsten en uitgaven. Zo is snel helder hoeveel je aan woonlasten kunt uitgeven. Met de informatie in het boek zijn de beslissingen rond je hypotheek al een stuk overzichtelijker.

Vervolgens nemen we je mee door de regelgeving rond hypotheek. Je weet dan snel welke maximale hypotheek je bij een geldverstrekker kunt afsluiten. Inzicht in de regels helpt om de hypotheek af te sluiten die je wilt. En om te weten welke invloed de hypotheek op je belastingopgave heeft. En niet onbelangrijk: je leest hoe je je kans op het verkrijgen van een hypotheek vergroot.

Namen van geldverstrekkers en hypotheekadviseurs tref je overigens in zeer beperkte mate aan in de komende hoofdstukken. Dan zou dit boek snel achterhaald zijn. De concurrentie neemt toe en de markt verandert snel. De ervaring leert dat je met de informatie in het boek gericht de geldverstrekker vindt die bij jou past.

Vervolgens laten we je zien hoe je je woonlasten zo organiseert dat ze aansluiten bij jouw persoonlijke situatie. Nu en in de toekomst. Vanzelfsprekend de hypotheeklening zelf, maar ook de verzekeringen. Telkens brengen we daarbij de risico's in kaart. Met behulp van de informatie in dit boek bepaal je zelf welke risico's je afdekt en welke niet.

# Voor wie is dit boek geschreven?

We veronderstellen dat je een van de volgende personen bent:

- » **Je gaat voor de eerste keer een eigen woning kopen.** Dit boek helpt je om de juiste keuzes te maken. We nemen je mee door alle onderdelen van je persoonlijke financiën en inventariseren wat je nodig hebt. Zo ontdek je welke hypotheek bij je past. Je kiest immers niet alleen de rente, maar ook de rentevaste periode, het aflossingschema en de looptijd.
- » **Je bent al huiseigenaar en gaat een nieuwe woning kopen.** Je krijgt te maken met belangrijke veranderingen rond hypotheek. Grote kans dat er overgangsrecht geldt voor de hypotheek die je nu hebt. Bovendien zijn de regels rond de maximale hypotheek die je kunt krijgen strenger geworden. In dit boek laten we zien wat jouw mogelijkheden zijn en hoe je uit het nieuwe aanbod een passende hypotheek kiest en krijgt.
- » **Je bent huiseigenaar zonder plannen om te verhuizen.** Toch vraag je je af of jouw hypotheek nog wel bij je past. Bijvoorbeeld omdat je financiële situatie is veranderd, of omdat de hypotheek die je hebt niet aan je verwachtingen voldoet. Omdat die te weinig flexibiliteit biedt of omdat je te weinig vermogen opbouwt om straks de lening af te betalen. We laten je zien hoe je je hypotheek onder de loep neemt en eventueel aanpast.
- » **Je bent zelfstandig ondernemer.** Het aantal zelfstandigen in Nederland neemt snel toe, maar veel geldverstrekkers zijn nog huiverig voor het schommelende inkomen van deze groep. In hoofdstuk 4 lees je hoe je als zelfstandige je kans op een hypotheek vergroot.
- » **Je gaat bijna met pensioen.** Als je met pensioen gaat, kan er veel in je inkomensituatie veranderen. Dat is van invloed op de betaalbaarheid van je hypotheek. Iets om tijdig rekening mee te houden. In hoofdstuk 16 lees je hoe je dat aanpakt.
- » **Je wilt van die hypotheek af.** Steeds meer huiseigenaren ontdekken de voordelen van (extra) aflossen. Door het aflossen van je hypotheek dalen onder andere je maandlasten. Maar aflossen heeft ook nadelen. Hoofdstuk 15 bevat alles wat je weten moet over aflossen.

## Wat je kunt overslaan

Soms wordt er in het boek een zijsprongetje gemaakt om een voorbeeld te geven of een anekdote te vertellen. Dit zou je kunnen overslaan. Als we zo'n zijsprongetje maken, staat de tekst in een kader.

In de kaders staat ook vaak informatie die juist wel belangrijk is, dat wordt dan aangegeven met een pictogram (zie de uitleg over de pictogrammen, even verderop in deze inleiding).

Dit boek is een gebruiksvoorwerp. Lees vooral de delen die relevant zijn voor jouw persoonlijke situatie. Door middel van de inhoudsopgave en de index (achter in het boek) kun je naar de onderwerpen gaan die jou het meest interesseren.

## Indeling van het boek

*Hypotheek voor Dummies* is verdeeld in vijf delen, die wij hier kort toelichten.

### **Deel 1: Elke hypotheek start met een goed plan**

In dit deel laten we je zien hoe een goede voorbereiding je helpt bij het selecteren van de beste hypotheek. Een goede voorbereiding start met een financieel plan. Zo breng je snel je financiële mogelijkheden in kaart. En weet je – rekening houdend met de regels – hoe veel je kunt lenen voor je woning. Ook ontdek je hoe je woonwensen – nu en straks – passen bij je financiële doelen.

Na het lezen van deel 1 weet je welke stappen je moet nemen om je woonwensen financieel te realiseren.

### **Deel 2: Zo kies je de hypotheek die bij jou past**

Je weet nu hoeveel je kunt lenen. Nu kun je uit het aanbod de hypotheek kiezen die het best bij jouw wensen en financiële situatie past. Een lage rente is daarbij natuurlijk belangrijk, maar laat ook de looptijd, de kosten, de voorwaarden en de verplichte verzekeringen meewegen bij de selectie. Zodat je hypotheek niet alleen nú de beste keuze is, maar ook in de toekomst.

Na het lezen van dit deel weet je welke hypotheek het best bij je past.

## Deel 3: Zo gaat het afsluiten van de hypotheek goed en snel

Je weet nu welke hypotheek je wilt afsluiten. Na het lezen van dit hoofdstuk weet je hoe je jezelf voorbereidt op het verkrijgen en afsluiten van een hypotheek. Vervolgens is het belangrijk dat je precies weet waarvoor je tekent. Daarom gaan we in op belangrijke details van de hypotheekofferte, waarin alle afspraken die je maakt met de geldverstrekker zijn vastgelegd. Ook gaan we in op het proces, zodat je weet wie daarin een rol spelen en hoe jij overzicht houdt op de voortgang.

Voor je aan de slag gaat, is het goed om te weten dat we in alle voorbeelden zijn uitgegaan van de situatie en regels zoals die gelden in het jaar 2019. Meestal veranderen de fiscale regels jaarlijks. Door wetwijzigingen kunnen er ook tussentijds zaken veranderen. Controleer daarom de genoemde bedragen en getallen voor je een financiële verplichting aangaat.

## Deel 4: Zo houd je je hypotheek op de rit

Heb je al een hypotheek, dan is dit deel van het boek voor jou. Na het afsluiten van je hypotheek heb je er weinig omkijken meer naar. Dat is de theorie. De praktijk is anders: je omstandigheden veranderen in de tijd, evenals de wereld om je heen. In dit deel zetten we op een rij welk effect veranderingen op je hypotheek kunnen hebben. Zoals een verhuizing, een echtscheiding of een erfenis. We laten je zien hoe je je hypotheek op de rit houdt, of zelfs verbetert. Zodat je in tijden van voor- en tegenspoed prettig kan blijven wonen.

## Deel 5: Het deel van de tientallen

Het deel van de tientallen is een vast onderdeel van de *Voor Dummies*-reeks. In dit deel worden enkele lijstjes besproken met tips om je financiën goed te regelen. Je leest waar je besparingen kunt behalen rond je hypotheek en welke misverstanden je moet vermijden. Ook zetten we tien redenen voor je op een rij om je hypotheek (opnieuw) goed onder de loep te nemen.

# De pictogrammen

In dit boek staan in de marge verschillende pictogrammen die in alle *Voor Dummies*-boeken worden gebruikt. De volgende pictogrammen kom je tegen:



TIP

Bij dit pictogram staan tips om je financiën optimaal af te stemmen op je eigen situatie.



BELANGRIJK

Dit pictogram wijst op belangrijke informatie die je nodig hebt om de stof te begrijpen, of op iets wat je zeker niet mag missen.



PAS OP

Dit pictogram waarschuwt je voor mogelijke financiële valkuilen.



TECHNISCHE  
INFO

Dit pictogram geeft aan dat er gespecialiseerde informatie volgt die niet noodzakelijk is om de rode draad te volgen, maar die wel een goede verdieping is, bijvoorbeeld uitleg over juridische aspecten van een hypotheek, of toelichting bij een rekenvoorbeeld.

## Waar begin je?

De belangrijkste stap om de beste hypotheek te vinden en af te sluiten om je droomhuis mogelijk te maken, heb je al gezet: het oppakken van dit boek. Voel je vrij om overal te beginnen. Heb je een woning op het oog en wil je zo snel mogelijk een hypotheek afsluiten? Start dan bij hoofdstuk 1.

**1**  
**Elke hypotheek  
start met een  
goed plan**



## **IN DIT DEEL . . .**

In dit deel laten we je zien hoe een goede voorbereiding je helpt bij het selecteren van de beste hypotheek. Die voorbereiding start met een financieel plan dat jou (meer) inzicht in je inkomsten en uitgaven geeft. Zo breng je snel je financiële mogelijkheden in kaart. Ook ontdek je hoe je woonwensen – nu en straks – passen bij je financiële doelen.

---

Na het lezen van deel 1 weet je welke stappen je moet nemen om je woonwensen financieel te realiseren.

**Bepaal je wat je kunt en wilt uitgeven aan woonlasten****Zie je wat een financieel plan je oplevert****Zet je de eerste stap naar je hypotheek****Leer je hoe het zit met je risicogevoel**

## Hoofdstuk 1

# De prijs van je droomhuis

**D**e kans is klein dat je dit boek leest omdat je hypotheek zo interessant vindt. Je raakt meestal pas echt oprecht geïnteresseerd in hypotheek op het moment dat je een woning op het oog hebt. Een hypotheeklening is niets meer of minder dan een middel om een woning te betalen. De meeste mensen hebben immers niet voldoende geld om de koopsom van een woning in één keer te betalen. Een geldlening met je woning als onderpand maakt dit wel mogelijk.

Het is een van de grootste en langste financiële verplichtingen die je in jouw leven aangaat. Belangrijk dus dat je precies weet welke rechten en plichten je hebt als je een lening voor die woning afsluit. Een goede voorbereiding is belangrijk. Een groot voordeel bovendien in de huidige – soms hectische – woningmarkt. Je kunt dan snel in actie komen als er een aantrekkelijke woning op de markt komt.

## Meer aandacht voor de financiering

Misschien ben je momenteel bezig met het bekijken van huizen. Je bekijkt het aanbod online, maakt afspraken en loopt door huizen die misschien

de jouwe worden. Een intensief proces. Uit onderzoek blijkt dat Nederlanders tien keer meer tijd besteden aan het zoeken van een woning, dan aan het kiezen van de juiste financiering. Best vreemd eigenlijk, want de eigen woning is voor de meeste Nederlanders het grootste vermogensbestanddeel dat ze gedurende hun leven zullen hebben. En de hypotheeklenning het grootste bedrag dat je ooit schuldig zult zijn. De eigen woning is niet alleen een grote financiële verplichting, het bezit ervan heeft ook fiscale gevolgen. Meer daarover lees je in hoofdstuk 3.



TIP

Sla onderstaande stappen niet over. Begin vandaag nog. Dan ben je goed voorbereid als jouw droomhuis voorbijkomt.



TIP

## DIT BOEK HELPT JE VERDER

In dit boek vind je alle informatie die je nodig hebt om de meest passende hypotheek te selecteren en te krijgen. Als je al een hypotheek hebt, weet je na het lezen of die nog wel aansluit bij je wensen. We hebben in het boek niet alleen alle informatie over hypotheeken verwerkt, maar ook de ervaringen van tientallen huizenbezitters. Mensen die wij in de afgelopen jaren hebben gesproken en geadviseerd over hun woning en hypotheek. Vanzelfsprekend lees je in dit boek ook over onze eigen ervaringen. Onze tips, én onze missers. Doe daarmee je voordeel.

## Zo bereid je je voor

De voorbereiding start met het bepalen van wat je maximaal kunt en wilt besteden aan een woning. Dat eerste reken je makkelijk uit met een van de vele online rekentools. Ook een hypotheekadviseur kan je helpen bij de berekening. Uitgangspunt is daarbij wat je kunt betalen. Maar let op, wat je wilt betalen is veel belangrijker. Daarvoor gaan we eerst een stapje terug. Wat je wilt betalen gaat immers over veel meer dan alleen je woonlasten. Voor je de hypotheek aangaat moet je weten wat belangrijk voor je is. Dan weet je ook sneller welke hypotheek het best bij je past en hoe je die krijgt. Heb je al een hypotheek, dan neem je je woonlasten nog eens onder de loep.