

*Loop geen onnodig risico*

Consumenteninformatie van de Autoriteit Financiële Markten

# Verstandig een hypotheek kiezen

# Voor wie is deze folder?

Deze folder is voor iedereen die een hypothek wil afsluiten of oversluiten. Voor veel mensen is een hypothek afsluiten één van de grootste financiële beslissingen in hun leven. Het is daarom belangrijk dat je goed nadenkt voordat je een beslissing neemt. In deze folder van de **Autoriteit Financiële Markten (AFM)** lees je waar je op moet letten voordat je een beslissing neemt.

## Wie is de AFM?

De AFM is een onafhankelijk toezichthouder en controleert ondernemingen die actief zijn in sparen, lenen, beleggen en verzekeren. De AFM let er op of financiële ondernemingen en pensioenuitvoerders hun klanten goed behandelen en juist informeren. De AFM geeft ook advies aan het ministerie van Financiën over nieuwe wetten en regels.

Bij de AFM kun je onafhankelijke informatie krijgen via de website [www.afm.nl](http://www.afm.nl), folders, nieuwsbrieven en het Meldpunt Financiële Markten, telefoonnummer 0800 – 54005400 (gratis).

## Stap 1

Lees informatie over hypotheken

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

1. Kies je een vaste rente, een variabele rente of een combinatie? **Let op: met een variabele rente neem je meer risico omdat je rente kan stijgen als de rente in de markt stijgt. Hierdoor kunnen je maandlasten snel stijgen.** Bereken of je bij een stijging van de rente je hypothek kunt blijven betalen. Lees ook de AFM folder 'Houd rekening met rentestijgingen'.
2. Hoe los je je hypothek af? Afhankelijk van de hypothekvorm los je elke maand een deel af, of je lost alles in één keer af aan het einde van de looptijd. **Let op: bij een aflossingsvrije hypothek en een beleggingshypothek loop je het risico dat je aan het einde van de looptijd blijft zitten met een restschuld.** Dit kan ook gebeuren als de waarde van je huis is gedaald en je tussentijds je huis wilt verkopen.
3. **Moet ik mij ook verzekeren, bij het afsluiten van een hypothek?** Tegen het risico van overlijden kun je je verzekeren. Soms is zo'n verzekering verplicht. Dit hangt af van de hoogte van de hypothek ten opzichte van de waarde van de woning. Deze hoeft niet afgesloten te worden bij dezelfde partij waar je de hypothek afsluit.

## Stap 2

### Bekijk hoeveel je kunt en wilt lenen

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

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

Het is belangrijk dat er verantwoorde kredieten worden verstrekt.

**Daarom is afgesproken hoeveel je kunt lenen als je een nieuwe hypotheek afsluit of als je je hypotheekbedrag verhoogt. Ook zijn er afspraken gemaakt over het deel van de hypotheek dat je maximaal aflossingsvrij kunt lenen.** Dit hangt af van de hoogte van de hypotheek.

## Stap 3

### Vergelijk de mogelijkheden

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

Vergelijk verschillende hypotheek op risico, kosten en opbrengsten. Bij een aantal hypotheek staat deze informatie in de Financiële Bijsluiter.

### Wil je je hypotheek oversluiten?

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



## Stap 4

### Controleer eerst alle stappen

Loop alle stappen nog eens rustig na. Een hypotheek sluit je af voor een lange tijd. Vaak voor 30 jaar. Het is daarom belangrijk dat je een goede keuze maakt.

Neem alleen een hypotheek die je begrijpt. Hieronder staan tips die je daarbij kunnen helpen:

- **Op [www.afm.nl/hypotheeken](http://www.afm.nl/hypotheeken) lees je o.a. over het hypotheekgesprek en de meest gestelde vragen over hypotheeken.**
- Informeer via [www.afm.nl/registers](http://www.afm.nl/registers) of de aanbieder of de bemiddelaar een vergunning heeft.
- Kijk niet alleen naar de maandlasten wanneer je een hypotheek kiest. **Hoe lager de maandlasten, hoe groter vaak het risico dat je de hypotheek later niet (helemaal) kunt aflossen.**
- Bij hypotheeken heb je vaak te maken met aanvullende verzekeringen. Bijvoorbeeld voor overlijden of arbeidsongeschiktheid. Je mag zelf kiezen waar je de verzekering afsluit. Dat hoeft dus niet bij de aanbieder van de hypotheek te zijn.

## Stap 5

### Heb je een klacht, neem contact op

**Heb je een klacht?** Schrijf dan een brief aan de hypotheekaanbieder of bemiddelaar. Meld je klacht ook aan het Meldpunt Financiële Markten van de AFM. De AFM kan niet voor jou bemiddelen. Daarvoor moet je naar het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) of naar de rechter. De AFM kan besluiten om te onderzoeken of de hypotheekaanbieder of bemiddelaar de regels heeft overtreden. Als het nodig is, kan de AFM met de hypotheekaanbieder of bemiddelaar gaan praten, een boete opleggen of de vergunning intrekken. Lees ook de AFM folder 'Een klacht over een financiële onderneming?'

### **Lukt het niet meer om de kosten van de hypotheek op tijd te betalen?**

Bij het Nibud kun je informatie krijgen over het oplossen van schuldproblemen. Je kunt ook contact opnemen met de afdeling Sociale Zaken in jouw gemeente of met de Nederlandse Vereniging voor Volkskrediet (NVVK). Zij kunnen je doorsturen naar een bureau voor schuldhulpverlening.

# Wat zijn de belangrijkste hypotheekvormen?

**Aflossingsvrije hypotheek:** bij deze hypotheek los je niets af. Aan het eind van de looptijd is je schuld nog net zo hoog als aan het begin. Je betaalt gedurende de looptijd alleen rente. Deze vorm wordt vaak gecombineerd met andere hypotheekvormen. Let op: bij verkoop loop je het risico dat je woning minder opbrengt dan dat je nodig hebt voor aflossing. Je blijft dan zitten met een restschuld.

**Annuïteitenhypotheek:** bij deze hypotheek los je elke maand een deel van je schuld af. Je schuld wordt dus iedere maand minder. Je betaalt iedere maand hetzelfde bedrag aan rente en aflossing. Aan het einde van de looptijd van de hypotheek heb je geen schuld meer.

**Beleggings(verzekerings)hypotheek:** bij deze hypotheek los je pas aan het einde van de looptijd af. Je legt iedere maand geld opzij voor de aflossing. Dit kan via een beleggingsverzekering of een beleggingsrekening bij een bank. Bij een beleggingsverzekering betaal je iedere maand premie. Met een deel van deze premie worden de overlijdensrisicoverzekering en kosten betaald. Met een ander deel bouw je beleggingstegoed op. Bij een beleggingsrekening kun je kiezen voor een geblokkeerde variant, dan beleg je fiscaal voordelig. Als je de beleggingsrekening niet blokkeert heb je meer vrijheid en kun je vaak tussentijds nog geld opnemen. Let op: met deze hypotheek loop je risico dat je blijft zitten met een restschuld door tegenvallende beleggingsresultaten.

**Spaarhypotheek:** bij deze hypotheek los je pas aan het einde van de looptijd af. Je legt iedere maand geld opzij voor de aflossing. Dit kan via een verzekering of een geblokkeerde spaarrekening.



# Handige telefoonnummers en adressen

## De Belastingdienst

[www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl) | 0800 05 43 (gratis)

## Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid)

Postbus 93257 | 2509 AG Den Haag

[www.kifid.nl](http://www.kifid.nl) | 070 333 89 99

## Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud)

[www.nibud.nl](http://www.nibud.nl) | [www.zelfjeschuldenregelen.nl](http://www.zelfjeschuldenregelen.nl) | 030 239 13 50

## Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR)

[www.bkr.nl](http://www.bkr.nl) | 0900 257 84 35 (€ 0,15 per minuut)

## Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)

Postbus 309 | 2700 AH Zoetermeer | [info@nhg.nl](mailto:info@nhg.nl) | [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)

0900 112 23 93 (€ 0,35 per minuut)

## Vereniging Eigen Huis

Postbus 735 | 3800 AS Amersfoort

[www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl) | 033 450 77 50

## Autoriteit Financiële Markten (AFM) | Meldpunt Financiële Markten

Postbus 11723 | 1001 GS Amsterdam | [info@afm.nl](mailto:info@afm.nl) | [www.afm.nl](http://www.afm.nl)

0800 – 54005400 (gratis)

Wij hebben deze folder met zorg geschreven. De informatie wordt vrijblijvend verstrekt. De AFM kan niet garanderen dat de informatie compleet of actueel is. Je kunt aan deze informatie geen rechten ontleen. De AFM is niet aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik van deze informatie.

Juli 2015

