

# Hypotheek Fouten

Hypotheek Fouten



Hypotheek Fouten  
Hypotheek Fouten  
Hypotheek Fouten



**Hypotheek Fouten**  
Stefan Rooyackers



© 2009



© 2009

[www.hypotheekfouten.nl](http://www.hypotheekfouten.nl)

Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Dit document is met grote zorg samengesteld door Stershop.bv. Incidentele onvolkomenheden kunnen zich desalniettemin voordoen. Stershop.bv is niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden, onvolkomenheden en/of ontstane schade ten aanzien van de in dit document getoonde informatie. Aan gegevens uit deze site kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

Niets van dit document mag zonder onze toestemming worden gebruikt voor andere documenten of websites. Het kopiëren van dit document is alleen toegestaan voor persoonlijk gebruik.

Copyright Stefan Rooyackers, Stershop.BV,

© 2009



© 2009

[www.hypotheekfouten.nl](http://www.hypotheekfouten.nl)

# Inhoudsopgave

<b>Informatie over de auteur</b>	<b>7</b>
<b>Veel gemaakte fouten bij aanschaffen hypotheek</b>	<b>9</b>
<b>Andere valkuilen en tips</b>	<b>12</b>



© 2009



© 2009

## Informatie over de auteur

### Stefan Rooyackers

Ir. Stefan Rooyackers is sinds 1995 werkzaam in de financiële sector. Met zijn bedrijf Stershop BV creëert hij succesvolle Internet marketing, net als webdesign en webapplicaties. Speciaal voor het populaire Google Adwords bedacht hij Charelle, een digitale adviseur.

Als mede eigenaar van de succesvolle Internet verzekeraar “Internet Verzekeringen” heeft hij veel website en content ontwikkeld op het gebied van uitvaartverzekeringen, levensverzekeringen en koopsommen. Stefan Rooyackers heeft al boeken geschreven op het gebied van hypotheek, krediet pensioen en verzekeringen.

Het boek heeft niet de intentie diepgang te geven over de scheepshypotheek en gerelateerde onderwerpen. Het biedt voldoende informatie zodat u als consument en geïnteresseerde in een scheepshypotheek of soortgelijk product de basis beginselen kent.



#### **For life**

Met het For Life logo heeft u de rest van uw leven recht op gratis updates die automatisch voor u worden toegepast. Hierdoor bent u altijd op de hoogte van de nieuwste tips en geheimen.

#### **Weet ik alles? Nee!**

Daarom nodig ik u uit om suggesties in te sturen. Een beetje het open source idee. Laat andere mee profiteren van uw goede ideeën. Mail uw tips en aanvullingen naar [info@uitgever.biz](mailto:info@uitgever.biz) en wij belonen u.



© 2009

Pagina 8

[www.hypotheekfouten.nl](http://www.hypotheekfouten.nl)

Veel mensen hebben moeite met het vinden van de juiste hypotheek. Je van te voren goed inlezen en goed laten informeren is uiterst belangrijk. Er zijn veel hypotheekzoekers die daar fouten in maken. Ze zien dingen over het hoofd bijvoorbeeld of laten zich misleiden. Als koper heb je een aantal rechten waar je ook gebruik van moet maken en er zijn zaken waar je goed op moet letten. Hieronder volgt een opsomming van de meest gemaakte fouten als het gaat om het aanschaffen van een hypotheek.

### **1. Je hebt recht op koopsubsidie, maar maakt hier geen gebruik van.**

De regering wil het eigen woningbezit stimuleren. Er bestaat daarom een koopsubsidie, in de vorm van een maandelijkse bijdrage in de hypotheeklasten. Onder bepaalde voorwaarden heb je hier recht op. De regels zijn vastgelegd in Wet bevordering eigenwoningbezit (BEW). Het ministerie van VROM is verantwoordelijk voor de regels in deze wet. SenterNovem is de uitvoerende instantie.

De koopsubsidie is bedoeld voor koophuizen tot een bepaalde koopprijs en hypotheekbedrag en voor mensen met een laag inkomen. In 2009 staat het maximale koopbedrag op 163.625. Je hypotheek mag niet meer dan 176.715 bedragen. Voor je eigen inkomen geldt een eigen vermogen vóór aankoop van de woning van 20.315 zonder fiscale partner en 40.630 met fiscale partner.

Uiteraard kom je alleen in aanmerking als je zelf in je eigen woning gaat wonen, niet als je het verhuurt.

Voor meer informatie en het aanvraagformulier kun je terecht op:  
<http://www.senternovem.nl/koopsubsidie/>



© 2009

## **2. Je hebt recht op NHG, maar maakt hier geen gebruik van.**

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een garantie die je kunt krijgen als je een lening afsluit om daarmee een woning te kunnen kopen of verbouwen. De NHG wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Dit Waarborgfonds geeft met de NHG een garantie aan de geldverstrekker voor terugbetaling van het hypotheekbedrag indien je zelf de hypotheeklasten niet meer kunt betalen. Als je de hypotheeklasten niet meer kunt voldoen, zul je de eigen woning gedwongen moeten verkopen. Vaak krijg je in zulke situaties minder geld voor je woning dan het bedrag dat je nog aan hypotheek moet terugbetalen. Het Waarborgfonds kan deze schuld kwijtschelden, wel alleen als je zelf geen schuld hebt aan je problemen en de gedwongen verkoop bijvoorbeeld door arbeidsongeschiktheid, werkloosheid of scheiding. Met de NHG sluit je een veilige, verantwoorde en voordelige hypotheek af. Het Waarborgfonds scheldt ook alleen je resterende schuld kwijt als je zelf hebt meegeholpen de renteachterstand te beperken. Bij betalingsachterstanden moet je daarom zelf al de bank inschakelen om te bekijken hoe je de achterstand kan inlopen.

De NHG biedt meer voordelen. Je betaalt met de garantie een lagere hypotheekrente met een korting tot wel 0.8%. Bij het afsluiten van de NHG betaal je nog eenmalig 0.45% over het hypotheekbedrag. Deze kosten, om de NHG te verkrijgen, zijn aftrekbaar van de belasting.

Niet iedereen komt in aanmerking voor de NHG. De garantie geldt voor hypotheekleningen voor de aankoop van een hypotheek van minimaal 350.000. Dit is het gehele hypotheekbedrag inclusief bijkomende kosten als notariskosten, overdrachtsbelasting en afsluitprovisie. De woning die met de hypotheek gekocht wordt moet je hoofdwoning worden, dus geen recreatiewoning, stacaravan, woonboot of tweede huis. Je hebt een taxatierapport nodig voor de aankoop van een bestaande woning en soms een bouwkundig rapport.

Om in aanmerking te komen voor de NHG moet je daarnaast aan een bepaald (toetsings)inkomen, een inkomensnorm dus. Je hebt ook een werkgeversverklaring nodig, die te downloaden is via de website. Bij de aanvraag voor de NHG dien je ook je medebewoner/partner op te geven, ook al financiert deze de woning niet mee.

De NHG kun je ook aanvragen voor een nieuwe hypotheek of een aanvullende hypotheek voor verbouwing of renovatie. Je kunt bij een nieuwe hypotheek denken aan een scheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband, het erven van een woning of het verkrijgen van recht van volle eigendom van de grond.

Meer informatie over de Nationale Hypotheek Garantie is te vinden op:  
[www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)

### **3. Je sluit een hypotheek af bij de eerste bank, maar vergelijkt deze niet met andere aanbieders.**

Veel mensen lopen bij hun eigen bank binnen en denken een onafhankelijk advies te verkrijgen. Het loont echter veel meer om banken en andere hypotheekverstrekkers met elkaar te vergelijken. Zo weet je ook zeker dat je de juiste deal krijgt. Voor werkelijk onafhankelijk advies moet je terecht bij een onafhankelijk Erkend hypotheekadviseur. Let daarbij wel op een aantal valkuilen, want ook hypotheekadviseurs kunnen je proberen te misleiden tot aankoop van een te dure hypotheek. Vergeet daarom niet ook zelf je huiswerk te doen. Probeer op de juiste manier te onderhandelen over de rente. Als de rentevaste periode is afgelopen, moet je opnieuw onderhandelen over de rente.

### **4. Je laat je leiden door anderen, maar vergeet de feiten zelf op een rijtje te zetten.**

Om een goed en gedegen advies te krijgen moet je zelf al je financiën op een rijtje zetten. Pas dan kan een hypotheekadviseur serieus rekening houden met jouw situatie in zijn advies. Belangrijk zijn natuurlijk je inkomsten en uitgaven en de fiscale situatie, zoals levensverzekering of overlijdensverzekering. Ook moet je kijken wat er gebeurt als je inkomen wegvalt, bijvoorbeeld door arbeidsongeschiktheid of werkloosheid, je een baby verwacht of kinderen naar school gaan. Alle mogelijke veranderingen zijn belangrijk voor inzicht in de financiële situatie.

Als jij alles op een rijtje hebt, mag je van de hypotheekadviseur verwachten dat hij met passend en juist advies komt.

© 2009

## **5. Je laat je leiden door lage rentestanden/rentepercentages, maar vergeet de voorwaarden die erbij horen.**

Veel mensen kijken naar lage rentestanden bij het afsluiten van een hypotheek. Natuurlijk is een lage rente belangrijk, maar de voorwaarden zijn minstens zo belangrijk. Je kunt namelijk beter een hypotheek hebben waar je boetevrij eerder kunt aflossen en waar het rentepercentage vast staat. Ook is het belangrijk dat je de hypotheek kunt meeverhuizen naar een volgende woning.

Daarbij zien mensen vaak niet dat lage renteaanbiedingen slechts stuntaanbiedingen zijn. Na verloop van tijd verandert het rentepercentage, meestal omhoog en dan nog hoger dan andere aanbieders, en krijg je wellicht ook te maken met wisselende rentestanden. Of er is een dure premie voor een levensverzekering bij de hypotheek inbegrepen – die niet aftrekbaar van de belasting is – of er zitten bijvoorbeeld verborgen kosten in de belegging. Je kunt daarom beter naar het totaalplaatje kijken dan je laten leiden door rentepercentages alleen.

## **6. Je sluit één lening af met één vaste looptijd, maar kunt ook kiezen voor meerdere leningsdelen met verschillende looptijd om risico te spreiden.**

Veel mensen kiezen voor één lening. Het is echter ook mogelijk om je hypotheek onder te brengen in meerdere leningsdelen. Hierdoor kun je profiteren van een in totaal lagere rente en spreidt je risico op verkeerde beleggingen.

### **Oversluiten hypotheek naar andere aanbieder**

Bovenstaande informatie geldt ook voor het oversluiten van een hypotheek naar een andere aanbieder. Ook dan moet je goed alle feiten op een rij zetten en inzien of oversluiten daadwerkelijk het gewenste voordeel oplevert. In veel gevallen heeft overstappen alleen zin als je daadwerkelijk een substantieel lagere rente kunt krijgen. Dan nog moet je rekening houden met notariskosten, afsluitprovisie en boetes.

### **Meer valkuilen:**

- Het overslaan van het lezen van de financiële bijsluiter. Hierin staat vermeld welke risico's je loopt en wat de kosten zijn.
- Beleggingshypotheek is niet hetzelfde als een spaarhypotheek. Bij de eerste loop je meer risico op een torenhoge schuld.
- De volledige afsluitprovisie fiscaal aftrekken betekent belastingfraude.
- Hypotheekvormen met elkaar vergelijken die niet te vergelijken zijn. Een spaarhypotheek is anders dan een aflossingsvrije hypotheek, deze kent andere voorwaarden en rente, ook rente types, vast of variabel, zijn verschillend.

### **Belangrijke tips op een rijtje:**

- Laat niet alles beslissen door een hypotheekadviseur, doe ook zelf je huiswerk en weet waar je over praat. Bedenk of je wilt sparen of beleggen en bekijk de verschillende hypotheekvormen.
- Bereken goed van te voren je maximale hypotheek en maandlasten. Bekijk ook of je ze kunt opbrengen als een deel van je inkomen om wat voor reden ook wegvalt.
- Ga niet af op instaprentes of stuntaanbiedingen die slechts een jaar geldig zijn, kijk wat je in de jaren daarna betaalt. Een hypotheek sluit je immers af voor meer dan 10 jaar.
- Onderhandel over de afsluitprovisie. Waarom alles betalen als je zelf al een groot deel van het voorwerk hebt gedaan?
- Controleer het eigenwoningforfait en of er met de juiste WOZ waarde wordt gewerkt. Het eigen woning forfait is door de overheid bepaald en kan niet per verzekeraar verschillen!
- Controleer of overlijdensrisicoverzekering is inbegrepen en van welke dekking wordt uitgegaan.
- Controleer of in je offerte ook daadwerkelijk vermeld staat dat je profiteert van de maximale renteaftrek.
- Controleer bij een offerte of aanvraagformulier of alle gegevens kloppen en ook in het document vermeld staan.  
<http://www.eerste-koophuis.nl/maximale-hypotheek/hypotheek-acceptatie>

© 2009