



Tips voor consumenten uit het AFM onderzoek naar hypotheekadvies

De AFM heeft onderzoek gedaan naar hypotheekadvies. Uit het AFM onderzoek blijkt dat al veel goed gaat tijdens het hypotheekadviesgesprek. Maar sommige punten kunnen beter.

Stel daarom vragen als je iets niet begrijpt. En zorg dat je alle belangrijke onderwerpen met je adviseur bespreekt. Om je daarbij te helpen, staan hier de belangrijkste vragen en onderwerpen uit het AFM rapport met tips waar je op moet letten:

1. Hoeveel kan ik lenen?

- Kijk niet alleen naar je huidige inkomen. Denk ook na over je inkomen in de toekomst. Als je straks minder wilt gaan werken in verband met kinderen bijvoorbeeld, moet je daar nu rekening mee houden.
- Er is een norm voor het maximale hypotheekbedrag dat je kunt lenen. Soms kun je toch meer lenen. Vraag dan om een uitleg van de risico's.

2. Wil ik aflossen? En hoe los ik af?

- Vergelijk verschillende hypotheekvormen. Hoe lager je maandlasten, hoe groter vaak de kans dat je over 30 jaar het geleende bedrag niet (helemaal) kunt aflossen.
- Neem geen hypotheek die je niet begrijpt. De adviseur moet de hypotheek zo uitleggen dat jij het begrijpt.
- Kijk niet alleen naar je huidige inkomen, maar ook naar je inkomen over 10 of 20 jaar

3. Tegen welke risico's wil ik mij verzekeren?

- Wat gebeurt er als het inkomen van jou of je partner wegvalt? Vraag je adviseur om de gevolgen uit te rekenen.
- Maak een afweging tussen het risico en de kosten van de verzekering. Hoe groot is de kans dat er iets mis gaat en hoeveel kost het om je daartegen te verzekeren? Kijk ook of je zelf geld hebt om het risico op te vangen.
- Welke verzekeringen heb je al? Zo ben je niet dubbel verzekerd.

4. Hoe zit het met mijn hypotheek en de belasting?

- Vraag je adviseur wat je voor de hypotheek moet betalen voor de gehele looptijd. Vraag wat het bedrag is voor en na de belastingaftrek.
- Je mag de hypotheekrente maximaal 30 jaar aftrekken van de belasting.
- Alleen de hypotheekrente voor je eigen huis mag je aftrekken.
- De rente over de overwaarde van je vorige woning is niet aftrekbaar.

5. Is oversluiten verstandig voor mij?

- Wanneer je een hypotheek oversluit, los je de huidige hypotheek af met een nieuwe hypotheek. Vergelijk bij het oversluiten niet alleen de maandlasten maar kijk naar de totale kosten van het oversluiten. Vaak moet je bijvoorbeeld aan de hypotheekverstrekker een boete betalen omdat je eerder aflost dan afgesproken was.
- Soms kan het aanpassen van de bestaande hypotheek voordeliger zijn dan oversluiten. Bijvoorbeeld door een tweede hypotheek te nemen.
- Gebruik dezelfde voorwaarden als in de oude polis wanneer je gaat vergelijken of oversluiten van je polis gunstig is: het op te bouwen vermogen moet gelijk zijn, de einddatum moet gelijk zijn en de hoogte van de uitkering van de overlijdensrisicoverzekering moet gelijk zijn.

Meer weten? Kijk op www.afm.nl/hypotheken