

Je eerste koopwoning



Voor het eerst een huis kopen is spannend. Niet alleen omdat het een grote aankoop is, maar ook omdat er veel zaken te regelen zijn. Je moet veel beslissingen nemen: waar wil je wonen, hoe wil je wonen, wat voor een huis wil je hebben?

Heb je je wensen op een rij, dan moet je het juiste huis nog vinden. Hoe zoek je, waar houd je rekening mee en waar krijg je allemaal mee te maken? Waarschijnlijk heb je een hypotheek nodig om het huis te financieren. Weet je hoeveel je kunt lenen? Welke hypotheek past het best bij jou? En: welke oplossingen biedt ABN AMRO bij mogelijke toekomstige financiële veranderingen?

Vragen genoeg. Daarom is het tijd voor antwoorden.

Hoe? Met deze WoonKit, de beste manier om te starten.

INHOUD

VAN HUREN NAAR KOPEN: WAT VERANDERT ER?	3
EEN HUIS ZOEKEN	4
Stappenplan voor het zoeken van een huis	4
Nieuwbouw of bestaande bouw?	6
Appartementen en flats	7
EEN HUIS KOPEN	8
Stappenplan voor het kopen van een huis	8
Wat doet de notaris?	11
EEN HUIS: WAT KOST DAT?	12
Wat kost een huis?	12
Je huis en de fiscus	13
EEN HUIS FINANCIEREN	14
De hypotheek	14
Hypotheekvormen	16
Hoeveel hypotheek?	17
De beste hypotheek vind je samen met je ABN AMRO hypotheekadviseur	19
OP ZEKER	21
Verzekeringen voor je woning	21
Zorgeloos (blijven) wonen	21
Goed geregeld?	22
CHECKLIST	23
DISCLAIMER	24

Van huren naar kopen: wat verandert er?

Het kopen van een huis is een grote beslissing. Zeker als je voor het eerst stappen zet op de woningmarkt. Als je nu een woning huurt, krijg je met een aantal nieuwe zaken te maken.

Van huren naar kopen: wat zijn de verschillen?

Het verschil tussen huren en kopen is meer dan het vervangen van de maandelijkse huur door een hypotheekbedrag. Zo heb je als huurder misschien recht op huurtoeslag en ben je flexibeler. Je hoeft immers alleen de huur op te zeggen om te verhuizen. Ook heb je geen last van eventuele waardedalingen van het huis.

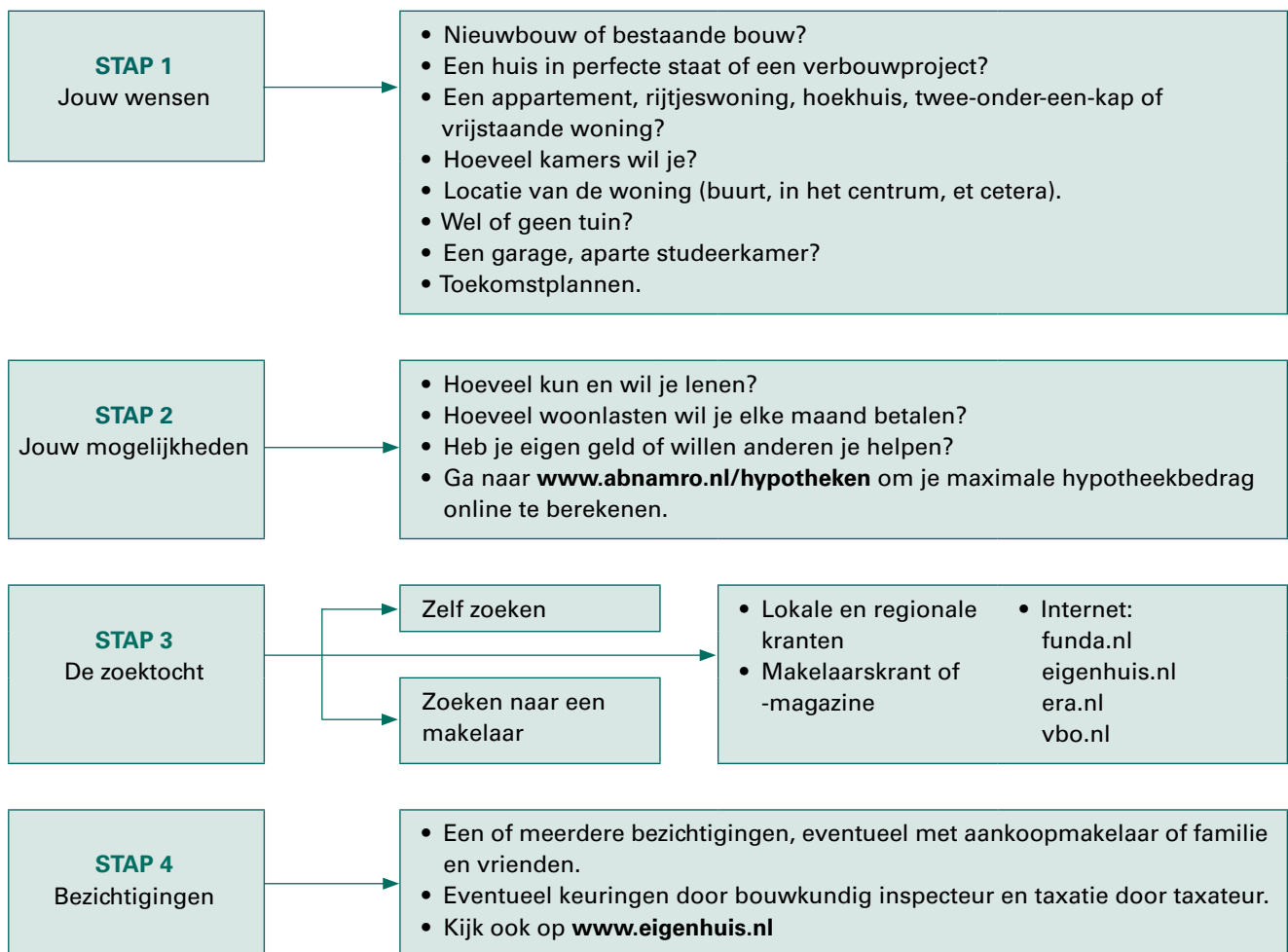
Als huiseigenaar heb je weer profijt van eventuele waardeinstijgingen en bouw je wellicht vermogen op. Je geniet fiscale voordelen en hebt misschien recht op koopsubsidie. Een huiseigenaar is baas in eigen huis;

je kunt de woning inrichten zoals jij wilt, zonder rekening te houden met regels van een verhuurder. En, je bent baas in eigen portemonnee, aangezien je zelf bepaalt hoe de maandelijkse lasten eruitzien. Afhankelijk van de hypotheekvorm die je kiest, kunnen de maandelijkse woonlasten namelijk gelijk blijven. De huur kan daarentegen elk jaar worden verhoogd. Hier staat weer tegenover dat je als huisbezitter te maken krijgt met andere lasten, zoals de onroerendezaakbelasting (ozb) en de kosten voor onderhoud. Meer weten over deze lasten? Kijk dan op pagina 12.

Een huis zoeken

Een huis zoeken: het is een hele speurtocht. Welk type huis wil je, in welke buurt wil je wonen? Hoeveel kamers heb je nodig, wil je verbouwen of moet jouw huis meteen perfect zijn? Wil je een tuin of een balkon? Het is maar een greep uit de hoeveelheid vragen die op je afkomt als je eenmaal begint met het zoeken naar je huis. Hoe zoek je gestructureerd en hoe bepaal je nu wat je zoekt?

Stappenplan voor het zoeken van een huis



Stap 1: Jouw wensen

Het zoeken naar een huis begint met het bepalen van je wensen. Wat wil je? Bepaal wat je nodig hebt, wat je graag wilt hebben en hoe je graag wilt wonen. Houd hierbij ook rekening met de toekomst!

Stap 2: Jouw mogelijkheden

Zoveel mensen, zoveel wensen. Maar helaas gaan niet alle wensen altijd in vervulling. Meestal moet een keuze worden gemaakt. Omdat er geen woning is die aan alle wensen voldoet of omdat je financiële mogelijkheden ook een grens hebben. Het is handig om ongeveer te weten wat je kunt lenen voordat je actief op zoek gaat naar een huis. Zo kun je de zoektocht beperken tot een bepaalde prijscategorie. Kom je er met jouw inkomen niet helemaal uit? Kijk dan op pagina 18 hoe je met hulp van anderen een huis kunt financieren.

Wil je weten wat je kunt lenen?

Kijk dan op www.abnamro.nl/hypotheken Je kunt online op basis van je inkomen of de gewenste maandlasten je maximale hypotheekbedrag berekenen.

Stap 3: De zoektocht

Als je weet wat je wilt én in welke prijscategorie je zoekt, dan is het tijd om actief aan de slag te gaan. Je kunt op twee manieren zoeken: zelf of met behulp van een makelaar. Zoek je zelf, dan is internet het ideale hulpmiddel. Je kunt natuurlijk ook de advertenties in

de landelijke en lokale kranten in de gaten houden. Veel makelaars geven een eigen blad of krant uit waarop je je kunt abonneren. Liever zoeken met een makelaar? Dan betaal je hiervoor een courtage. Hoe hoog dit bedrag is, hangt af van de makelaar én van de diensten die je afneemt. Meestal bedraagt de courtage 1 à 2% van de aankoopsom. Hiervoor krijg je een totaalpakket aan diensten, maar je kunt geld besparen door de makelaar bijvoorbeeld alleen in te schakelen voor een zoekopdracht. Een makelaar kost geld, maar heeft als voordeel dat je als een van de eersten het nieuwe huizenaanbod onder ogen krijgt.

Wat doet de makelaar?

- Zoekopdracht
- Adviseren over de vraagprijs
- Bezichtigingen
- Adviseren over de ontbindende voorwaarden
- Onderhandeling
- Adviseren over juridische zaken
- Afhandelen koop

Stap 4: Bezichtigingen

Je ziet waarschijnlijk meerdere huizen van binnen voordat je de ideale woning vindt. Denk je deze te hebben gevonden? Dan kun je altijd - eventueel met familie of vrienden - een tweede of derde bezichtiging aanvragen. Als je er echt zeker van bent, kun je ook alvast een bouwkundige keuring of taxatie laten verrichten. Hier zijn wel kosten aan verbonden.

Nieuwbouw of bestaande bouw?

Er is een wereld van verschil tussen nieuwbouw en bestaande bouw. In de eerste plaats omdat je bij nieuwbouw de allereerste bewoner bent. Dat heeft

weer als nadeel dat je vaak moet wachten op je woning en deze ook helemaal moet inrichten. Maar er zijn meer verschillen:

	Nieuwbouw	Bestaande bouw
Aankoopkosten	Een nieuwbouwhuis wordt meestal 'vrij op naam' verkocht. Dat betekent dat veel kosten al in de koopsom zijn inbegrepen. Zoals de grond- en bouwkosten, de honoraria van de architect en constructeur, de kosten van de kadastrale inmeting, makelaars- en notaris-kosten en de btw. De kosten van de financiering van de woning en de notariskosten voor de hypotheekakte zijn niet inbegrepen.	Een bestaand huis wordt meestal 'kosten koper' verkocht. Dat betekent dat je o.a. notariskosten, de overdrachtsbelasting alsmede de financieringskosten betaalt. Deze kosten bedragen ongeveer 10% van de aankoopprijs van je huis.
Zien en kopen	Een nieuwbouwhuis koop je op tekening, maquette, 3D-presentatie of misschien zelfs na een bezichtiging aan het voorbeeldhuis.	Een bestaand huis kun je van top tot teen bekijken. Je koopt wat je ziet. Dat kan betekenen dat je misschien nog kosten maakt voor een verbouwing of het plegen van onderhoud.
Financieringskosten	Meestal geen taxatie nodig.	Meestal wel een taxatie nodig.
Bijkomende kosten	Je bent de eerste bewoner en moet dus alles inrichten. Je kunt niets overnemen.	De tuin is aangelegd en de woning is ingericht. Heb je een andere smaak? Dan heb je toch te maken met extra inrichtings- en verbouwingskosten.
Onderhoud	De eerste jaren is een nieuwbouwhuis vrij van onderhoud. Het is vaak gebouwd met duurzame materialen en is goed geïsoleerd.	Een bestaand huis vraagt onderhoud. De leeftijd en staat van onderhoud van de woning zijn bepalend voor je kostenplaatje.
Huis op maat	Je kunt met meer- en minderwerk direct je huis naar wens laten bouwen.	Wil je specifieke aanpassingen of heb je bepaalde wensen? Dan moet je verbouwen.
Koopovereenkomst	Een nieuwbouwhuis betaal je niet in één keer. Telkens wanneer de bouw van het huis tot een bepaalde fase is gevorderd, betaal je een termijn. Dit doe je via een bouwdepot, gekoppeld aan je hypotheek. De koopovereenkomst bestaat uit twee delen: één deel voor de grond en één deel voor de bouw van je huis.	Een bestaand huis betaal je in één keer.
Woongenot	De omgeving van je huis kan de eerste jaren wat kaal zijn als je in een nieuwbouwwijk gaat wonen.	De omgeving is bestaand. Wat je ziet blijft in principe zo. Je kunt altijd bij de gemeente informeren naar eventuele plannen die op stapel staan voor de omgeving.
Oplevering	Je krijgt een algemene opleveringsprognose, een indicatie van de opleveringsdatum. Naarmate de bouw vordert, wordt deze datum nauwkeuriger. Je weet dus niet exact wanneer je de sleutel krijgt en moet daar ook even op wachten.	De oplevering is onderdeel van de onderhandeling; jij bepaalt samen met de verkoper wanneer je de sleutel krijgt.
Garantie	De meeste nieuwbouwhuizen worden gebouwd met een garantie tegen onvolkomenheden en gebreken.	Je hebt in principe geen garantie op het huis, tenzij je dit hebt bedongen bij de koop en hebt laten opnemen in het koopcontract. Het kan natuurlijk wel zijn dat op bepaalde zaken in het huis nog een (product)garantie zit. Deze moet de verkoper dan aan jou overdragen.

Op zoek naar een nieuwbouwwoning?

De meeste grote gemeenten hebben een apart loket voor nieuwbouwprojecten. Hier krijg je informatie over de projecten die op stapel staan. Zoek je buiten je eigen gemeente? Op www.nieuwbouw.com vind je per provincie een overzicht van nieuwbouwprojecten en bouwkelevs.

Appartementen en flats

Appartementen en flats: ze vormen een aparte categorie op de woningmarkt. Enkele bijzonderheden:

■ Onderhoud

Bij grotere appartementen wordt het onderhoud meestal uitbesteed. Je draagt wel de kosten (samen met de andere bewoners van het gebouw), maar doet het werk niet zelf.

■ Apartementsrecht

Als je een appartement koopt, dan koop je een horizontaal gedeelte van een gebouw. Je bent volledig

eigenaar van het appartement en voor een gedeelte eigenaar van het hele gebouw (samen met de andere bewoners). Dit betekent dat alleen jij het appartement mag gebruiken én samen met de andere bewoners het recht hebt om de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken. In de koopakte is een splitsingsreglement opgenomen om dit vast te leggen.

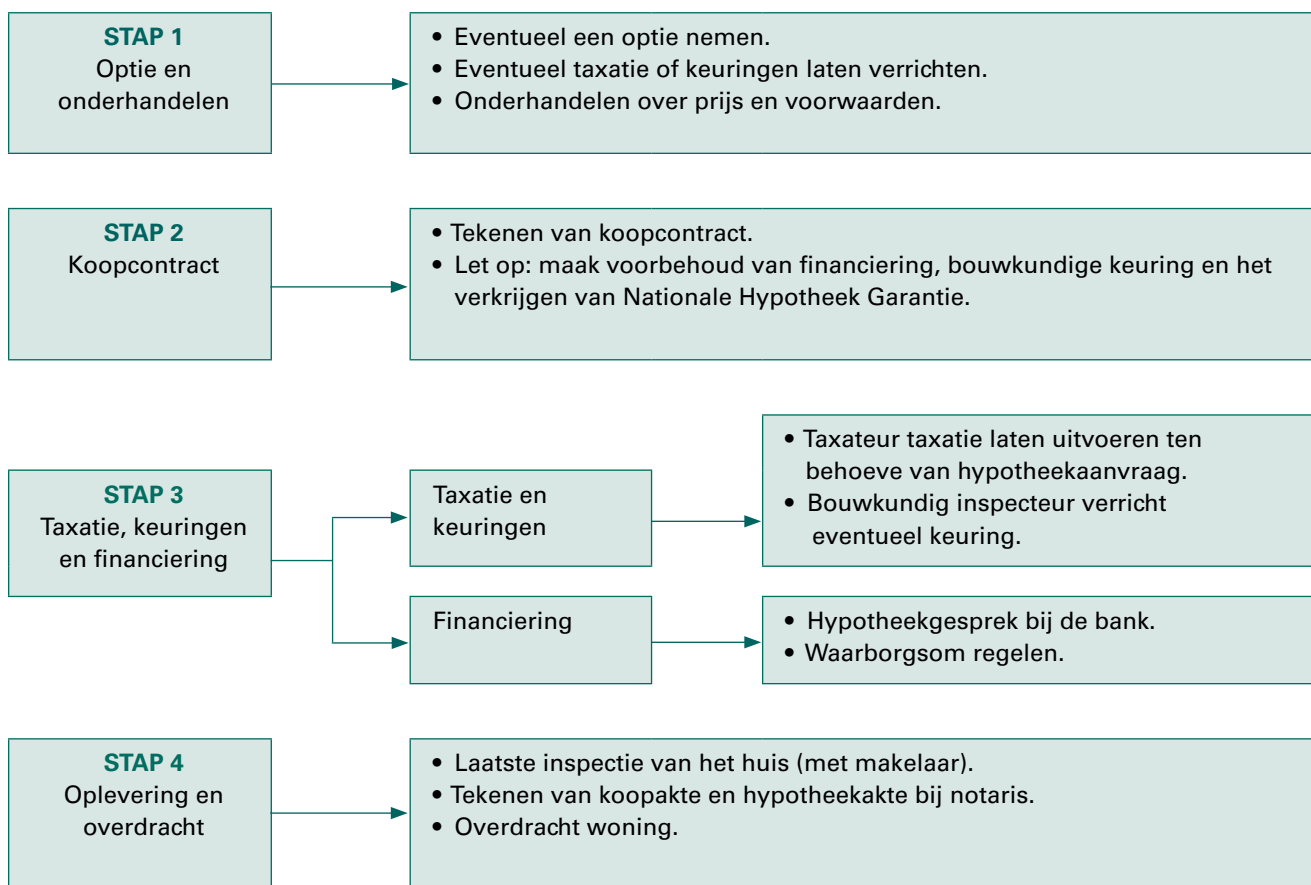
■ Vereniging van Eigenaren.

Alle eigenaren van één appartementsgebouw zijn meestal verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Via de VvE worden de huishoudelijke en financiële zaken geregeld voor het hele gebouw. Elke appartementseigenaar is daarom automatisch lid. Wil je een appartement kopen? Controleer dan ook de financiële gezondheid van de VvE. Vraag naar de cijfers en het functioneren van de vereniging, om te voorkomen dat je wellicht schulden overneemt of te maken krijgt met een failliete VvE die geen onderhoud meer kan plegen aan het gebouw. Op www.eigenhuis.nl, de internetsite van de Vereniging Eigen Huis, lees je meer hierover.

Een huis kopen

Het kopen van een huis is een belangrijke stap. Het gaat immers om een groot bedrag en jouw woongenot. Een huis koop je niet zomaar. Het is iets om goed over na te denken en je hebt wat stappen te zetten voordat je je nieuwe woning kunt betreden. Wat gebeurt er als je eenmaal een huis hebt gevonden?

Stappenplan voor het kopen van een huis



Stap 1: Optie en onderhandelen

Heb je de woning gevonden? Dan kan het onderhandelen beginnen! Althans, als er geen biedingen op het huis lopen. Een verkoper mag namelijk maar met één partij tegelijk onderhandelen. Zodra je een bod uitbrengt, wordt automatisch de deur gesloten voor andere gegadigden. Wil je nog geen bod uitbrengen, maar ben je wel serieus geïnteresseerd? Dan kun je ook een optie vragen op het huis. Zo voorkom je dat

een ander in de tussentijd er met het huis vandoor gaat. Deze pauze kun je gebruiken om te bekijken hoeveel hypotheek je kunt krijgen of om een aankoopkeuring te verrichten. Dit kan echter ook later gebeuren, zonder dat je aan de koop vastzit. Je neemt dit dan op in het koopcontract als ontbindende voorwaarde. Let op: een optie wordt niet altijd verleend door de verkopende partij.

Kosten koper

Over de vraagprijs kun je onderhandelen. Naast de aankoopsom betaal je ook 'kosten koper'. Deze bestaan uit de verwervingskosten (o.a. de overdrachtsbelasting) en de financieringskosten (o.a. kosten van de hypotheekakte). Houd er rekening mee dat je dus nog circa 10% extra kosten hebt naast de overeengekomen prijs voor het huis.

Vrij op naam

Een nieuwbouwwoning wordt vrij op naam (v.o.n.) gekocht. Dit wil zeggen dat er geen overdrachtsbelasting wordt geheven over de koopsom. Daarnaast betekent dit dat een aantal kosten bij de aankoop van de nieuwbouwwoning bij de koopsom zijn inbegrepen.

Onderhandelen betekent dat je niet de vraagprijs biedt. Dit kan natuurlijk wel, maar dan ben je misschien wat duurder uit. Over nieuwbouwwoningen wordt overigens niet onderhandeld, de vraagprijs is dan een vaste prijs. Om jouw prijs te bepalen voor een bestaande woning kun je het huis laten taxeren, maar je kunt ook zelf een waarde-inschatting maken. Zo kun je verkoopprijzen van woningen in de omgeving (en misschien wel van dezelfde woning) opvragen bij het Kadaster, via www.kadaster.nl of 0900 - 202 02 01 (EUR 0,50 per minuut). Ook kun je kijken naar de ligging, de courantheid en de staat van de woning. Staat het huis of staan andere huizen in de omgeving bijvoorbeeld langer te koop? Is het slecht onderhouden? Dit werkt waardeverlagend. Willen de verkopers snel van het huis af of staat dit al leeg? Dan is vaak goed te onderhandelen over de prijs.

Waarde zelf bepalen?

Op de internetsite van de Vereniging Eigen Huis (www.eigenhuis.nl) kun je de waarde van een huis bepalen, tegen een geringe vergoeding.

Hoe werkt het onderhandelen? Je begint met een bod dat je zelf of via de makelaar overbrengt aan de verkoper. Je krijgt dan een reactie, die kan bestaan uit een tegenbod of de opmerking dat jouw bod te laag is en er niet op ingegaan wordt. In het laatste geval kun

je opnieuw een (hoger) bod uitbrengen. Krijg je een tegenbod? Dan kun je dit accepteren of je kunt je bod weer verhogen, in de hoop dat de verkoper weer zakt in zijn prijs. Als uiteindelijk het verschil tussen jouw bod en het tegenbod van de verkoper klein is, dan wordt vaak gemiddeld. Je komt elkaar dan halverwege tegemoet. Je kunt over meer zaken onderhandelen dan alleen de prijs. De opleverdatum, de ontbindende voorwaarden en de roerende zaken zijn ook inzet van onderhandeling. Je kunt bijvoorbeeld bedingen dat de zonwering blijft hangen en de verkoper de opleveringsdatum bepaalt in ruil voor een lagere prijs.

Ontbindende voorwaarden

■ Financieringsbeding

Met een financieringsbeding kun je het koopcontract zonder gevolgen ontbinden, mocht je de financiering niet rond krijgen. Let wel, je moet wel kunnen aantonen dat je voldoende moeite hebt gedaan om de financiering rond te krijgen.

■ Voorbehoud bouwkundige keuring

Wil je er zeker van zijn dat het huis geen verrassingen bevat? Dan is een bouwkundige keuring een goed idee. Een onafhankelijke inspecteur keurt het huis. Staat van onderhoud, eventuele gebreken én aandachtspunten worden bekeken. Bij de gevonden gebreken ontvang je een kostenraming, zodat je weet welke kosten je te wachten staan als je het huis koopt. Is de uitkomst van de keuring een verrassing? Dan kun je alsnog van de koop afzien of je kunt opnieuw om de tafel om een nieuwe (lagere) verkoopprijs te bepalen. Onder meer de Vereniging Eigen Huis verricht deze keuringen.

Zie: www.eigenhuis.nl

■ Voorbehoud Nationale Hypotheek Garantie

Je kunt als voorwaarde opnemen dat je een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) ontvangt. Kom je toch niet in aanmerking voor een NHG, dan kun je het koopcontract zonder gevolgen ontbinden. Kijk voor meer informatie op www.nhg.nl

■ Voorbehoud woonvergunning

Soms is een woonvergunning van de gemeente nodig om te mogen wonen in jouw huis. Dit is vooral het geval bij de minder dure woningen. Informeer hiernaar bij de betreffende gemeente.

■ Andere voorwaarden

Natuurlijk zijn andere voorwaarden mogelijk. Zo kun je als voorwaarde stellen dat je een schone-grondverklaring wilt, om te voorkomen dat jij straks met de kosten voor het schoonmaken zit. Ook kun je stellen dat de verkoper iets moet repareren voordat je akkoord gaat.

Stap 2: Het koopcontract met ontbindende voorwaarden

Ben je het eens geworden over de prijs en de voorwaarden van de koop? Dan leg je dit vast in een koopcontract met ontbindende voorwaarden. Dit heet in de volksmond het voorlopig koopcontract. Hierin staan onder meer de overeengekomen prijs, de overdrachtsdatum, de roerende zaken die je overneemt en de eventuele ontbindende voorwaarden. Ook wordt een datum opgenomen waarop de koop definitief wordt, mits natuurlijk geen gebruik is gemaakt van de ontbindende voorwaarden. Zonder tegenbericht wordt na deze datum de koop definitief! Het koopcontract is niet vrijblijvend. Je zit in principe vast aan de koop, tenzij een van de ontbindende voorwaarden van kracht wordt. Heb je bijvoorbeeld in het koopcontract een financieringsbeding opgenomen en blijkt dat je inderdaad de hypotheek niet rond krijgt? Dan kun je onder het koopcontract uit. Wil je echter van de koop afzien en heb je geen ontbindende voorwaarden die je daarbij helpen? Dan ben je meestal verplicht 10% van de koopsom te betalen, tenzij je je binnen drie dagen na ontvangst van het koopcontract bedenkt. Dat is namelijk de wettelijke bedenktperiode.

Geen makelaar?

In principe zorgt de makelaar van de verkopende partij voor het koopcontract. Zijn er helemaal geen makelaars betrokken bij de (ver)koop van de woning of wil je het zelf regelen? Dan kun je een modelcontract bijvoorbeeld downloaden bij de Vereniging Eigen Huis (www.eigenhuis.nl).

Stap 3: Taxatie, keuringen en financiering

Heb je nog geen taxatie laten uitvoeren tijdens de onderhandeling? Dan is het nu tijd voor een waarde-bepaling. Je hebt bij een bestaande woning namelijk

altijd een officiële taxatie nodig voor het verkrijgen van de hypotheek. Een taxatie wordt uitgevoerd door een taxateur. Het tarief hiervoor varieert per regio en per taxateur. Heb je bouwkundige keuringen opgenomen als ontbindende voorwaarde of wil je sowieso een inspectie van de woning? Dan komt in deze periode de bouwkundig inspecteur langs om de woning te bekijken en zijn bevindingen met jou te delen.

Dit is tot slot het moment om je hypotheek definitief te regelen. Nu is het tijd om een keuze te maken. Meer over hypotheek lees je op pagina 14. Zodra je de hypotheek hebt geregeld, kan de bank de waarborgsom of bankgarantie in orde maken. Dit is een bedrag, meestal 10% van de aankoopprijs, dat naar de notaris wordt overgemaakt als zekerheid voor de verkoper. Als je het koopcontract zonder geldige reden ontbindt, ontvangt de verkoper dit geld. Je kunt dit bedrag natuurlijk zelf betalen, maar de meeste mensen hebben dit geld niet zomaar beschikbaar. Kies je voor een bankgarantie, dan stelt jouw bank zich garant voor dat bedrag. Kom jij de verplichting niet na, dan betaalt de bank dat bedrag aan de verkoper en verhaalt dit bedrag weer op jou. Voor een bankgarantie betaal je een geringe vergoeding, ongeacht of de koop doorgaat of niet. Deze is afhankelijk van de hoogte van de waarborgsom. Een bankgarantie is voordeliger dan het afsluiten van een aparte lening. Gaat de koop gewoon door, dan betaalt de bank de waarborgsom natuurlijk niet uit en komt de bankgarantie te vervallen.

Stap 4: Oplevering en overdracht

Op de datum van oplevering inspecteer je eerst de woning, meestal samen met de makelaar van de verkopende partij en eventueel jouw eigen makelaar. Je kunt dan controleren of alles volgens afspraak is achtergelaten. Heb je bijvoorbeeld afgesproken dat de verlichting blijft hangen, dan controleer je tijdens de inspectie of dit ook zo is. Vervolgens tekenen de verkoper en jijzelf bij de notaris de akten. In de eerste plaats de koopakte, zodat je daadwerkelijk eigenaar wordt van de woning. Meer over de notaris lees je op pagina 11. Heb je een hypotheek afgesloten? Dan teken je bij de notaris ook de hypotheekakte. Hierin wordt onder meer geregeld dat jij het huis als onderpand aan de bank verstrekt, als zekerheid voor de hypothecaire lening.

Wat doet de notaris?

De notaris zie je pas op de dag waarop je definitief eigenaar wordt van de woning. De notaris zorgt voor de financiële afhandeling en stelt de akten op om de overdracht van het huis mogelijk te maken. Zoals de transportakte, waarin alle afspraken en bijzonderheden van de koop staan. Dat kunnen bijvoorbeeld de roerende zaken zijn die je overneemt, maar ook een verklaring dat de grond niet verontreinigd is. Voordat de transportakte wordt ondertekend, verricht de notaris enkele onderzoeken. Zo wordt bekeken of het huis wel verkocht mag worden door de verkopende partij, of de kadastrale inschrijving in orde is, of aan de wettelijke voorwaarden is voldaan en of er geen beslagen op het huis rusten. Een beslag kan bijvoorbeeld door schuldeisers op een huis worden gelegd. De verkopende partij mag dan het huis niet verkopen zonder toestemming. De notaris handelt echter ook in het belang van de verkopende partij en zal dus ook uitzoeken of jouw bank de aankoop som daadwerkelijk heeft overgemaakt. Het geld komt altijd eerst op een bankrekening van de notaris te staan, zodat er niets mis kan gaan. Zodra de koop definitief rond is en jij de sleutel hebt, maakt de notaris het geld over naar de verkoper.

Rustig lezen?

Op de dag van overdracht leest de notaris in een recordtempo de akten door. Wil je liever in alle rust alles doorlezen? Vraag dan van tevoren de concepten van de akten.

Ga je een hypotheek afsluiten? Dan neemt de notaris de hypotheekakte met je door. In deze akte staan alle bijzonderheden van de hypotheek. Verder zorgt de notaris ervoor dat jij als eigenaar wordt ingeschreven in het Kadaster en werkt hij het hypothekenregister bij, zodat is vastgelegd dat er een hypotheek rust op de woning.

Als koper mag je zelf een notaris uitkiezen. Het is ook verstandig dit te doen. Je kunt namelijk via internet de notaristarieven vergelijken (zie kader) en zo goedkoper uit zijn. Verder krijg je meestal korting als je tegelijkertijd de hypotheek- en de koopakte ondertekent. Ook als je nog andere zaken op hetzelfde moment bij de notaris regelt, zoals een samenlevingscontract, krijg je meestal korting.

De beste notaristarieven

Op www.notaristarieven.nl kun je eenvoudig tarieven vergelijken en een notaris uitzoeken.

Op www.notaris.nl lees je meer over de werkzaamheden van de notaris.

Een huis: wat kost dat?

De kosten van een huis: ze bestaan uit meer dan alleen de aankoopprijs. Als huiseigenaar krijg je te maken met eenmalige kosten voor de aankoop van de woning, maar ook met regelmatig terugkerende kosten. Met welke kosten moet je rekening houden?

Wat kost een huis?

De kosten van een huis bestaan uit aankoopkosten, vaste lasten, onderhouds- en financieringskosten.

Aankoopkosten.

Aankoopkosten zijn de kosten die je eenmalig maakt om het huis te kopen. Deze kosten zijn op te delen in: kosten voor de aankoop, kosten voor de hypotheek en kosten voor het huis zelf (zie kader). Hoe hoog deze zijn, hangt voor een gedeelte van jou af. Heb je geen bouwkundige keuring nodig, ga je niet verbouwen? Dan ben je natuurlijk goedkoper uit. Sommige kosten bestaan uit een percentage van de aankoopprijs, zoals de overdrachtsbelasting. Hoe duurder je huis, hoe meer je dus betaalt. Gelukkig zijn de kosten die je maakt voor de financiering van het huis fiscaal aftrekbaar. Meer hierover lees je op pagina 13. Over het algemeen ben je naast de koopsom ongeveer 10% van de koopsom kwijt aan kosten voor de aankoop en de hypotheek.

Maandelijks hypotheekbedrag
Onroerendezaakbelasting (ozb)
Waterschapslasten
Gemeentelijke lasten
Canon (bij erfpacht)
Servicekosten (bij appartement)
Onderhoudskosten
Vaste lasten: gas, water en elektra
Woonhuisverzekering

Als je een hypotheek hebt afgesloten voor de financiering van het huis, betaal je natuurlijk elke maand een hypotheekbedrag. De hoogte van dit bedrag is niet een-twee-drie te noemen. Elke hypotheek is namelijk anders. Los je de hypotheek af? Heb je de rente vastgezet? Dit is allemaal van invloed op de hoogte van het maandbedrag. Meer hierover lees je op pagina 14.

Kosten voor de aankoop	Kosten voor de hypotheek	Kosten voor het huis
Overdrachtsbelasting (6%)	Afsluitprovisie	Verbouwingskosten
Notariskosten koopcontract	Notariskosten hypotheekakte	Onderhoudskosten
Bankgarantie	Taxatiekosten	Verhuis- en inrichtingskosten
Makelaarskosten (1 à 2%)	Eventueel: kosten voor het aanvragen van NHG (0,45%)	Onroerendezaakbelasting en gemeentelijke lasten
Bouwkundige keuring		Aansluiten energie en telefoon

Vaste lasten

Als je eenmaal het huis in bezit hebt, krijg je te maken met vaste lasten. Voordat je het huis koopt, kun je al aan de verkoper vragen hoe hoog deze kosten zijn. Je kunt ook bij de gemeente terecht voor informatie over de onroerendezaakbelasting, waterschapslasten en andere gemeentelijke lasten.

Onderhoudskosten

Je wilt natuurlijk prettig wonen in je huis én dat jouw huis zijn waarde behoudt. Om dat te bereiken is regelmatig onderhoud aan de woning geen overbodige luxe. Hoe hoog de onderhoudskosten voor het huis zijn, is natuurlijk afhankelijk van de staat van onderhoud en de leeftijd van de woning. Heb je een appartement gekocht? Dan zijn de onderhoudskosten soms al verwerkt in de maandelijkse bijdrage die je betaalt aan de Vereniging van Eigenaren.

Financieringskosten

Voor het afsluiten van een hypotheek betaal je eenmalig afsluitprovisie. Heb je Nationale Hypotheek Garantie (NHG) (zie kader) aangevraagd? Dan betaal je hiervoor een provisie.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De Nationale Hypotheek Garantie is de naam van de garantie die je kunt krijgen als je onder bepaalde voorwaarden een hypotheek afsluit. Bij een woning met NHG staat de gemeente garant voor de hypotheek, voor het geval jij je verplichtingen niet kunt nakomen. Daarnaast betaal je een iets lagere hypotheekrente. Daar staat tegenover dat je een eenmalige provisie betaalt. Deze provisie is fiscaal aftrekbaar. Of je voor NHG in aanmerking komt, hangt onder meer af van je inkomen en de koopsom van de woning. De lening mag in ieder geval niet meer bedragen dan EUR 350.000,-. Meer informatie: www.nhg.nl of 0900-112 23 93 (EUR 0,35 per minuut).

Koopsubsidie

Gelukkig is de hypotheek niet alleen een last. Je kunt ook een tegemoetkoming krijgen van de overheid. De (hoogte van deze) subsidie is afhankelijk van je persoonlijke omstandigheden en de hoogte van de lening. Via het rekenprogramma op www.koopsubsidie.nl bereken je of je in aanmerking komt voor deze subsidie. Je kunt ook bellen met 070-373 59 15.

Starterslening

Kan je het gewenste bedrag niet lenen? Misschien kom je dan in aanmerking voor een Starterslening. De Starterslening overbruggt het verschil tussen het gewenste bedrag en het maximale bedrag dat je, op basis van jouw inkomen, bij de bank kunt lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De eerste drie jaar betaal je geen rente en aflossing voor de Starterslening. Na het derde jaar ga je wél rente en aflossing betalen als je inkomen voldoende gestegen is.

Je huis en de fiscus

Als eigenwoningbezitter heb je niet alleen lasten, maar

ook lusten. In de vorm van woongenot, maar ook fiscaal gezien. Je kunt namelijk bepaalde lasten fiscaal aftrekken, mits je de hypotheek gebruikt voor de aankoop, verbetering of het onderhoud van je woning.

■ De kosten van de hypotheek

Aftrekbaar zijn: de kosten voor taxatie, de kosten voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), de notariskosten en de afsluitprovisie. Heb je andere kosten gemaakt voor het verkrijgen van de hypotheek? Informeer dan naar de fiscale mogelijkheden bij de Belastingdienst.

■ De hypotheekrente

De hypotheekrente mag je maximaal dertig jaar als aftrekpost opvoeren in box 1 (inkomen en werk). Na die tijd mag je de hypotheekrente niet meer aftrekken en betaal je dus het hele brutobedrag zelf. Dit verhoogt je maandlasten.

■ Rente en kosten van andere geldleningen

Heb je niet-hypothecaire leningen gebruikt voor de aankoop, verbetering of het onderhoud van jouw woning? Dan mag je ook deze rentekosten fiscaal aftrekken. Denk bijvoorbeeld aan een persoonlijke lening die je hebt afgesloten voor de verbouwing. Rente die je betaalt over een hypotheek die je niet hebt gebruikt voor je woning is niet aftrekbaar. Wel kan het bedrag van de hypotheek (na aftrek van een drempel) de rendementsgrondslag in box 3 verlagen waardoor je mogelijk minder belasting betaalt in box 3. Meer info vind je op www.belastingdienst.nl

Vooraf verrekenen met de fiscus

Als je de maandlasten laag wilt houden, kun je de belastingaftrek vooraf verrekenen. Hierdoor krijg je niet na de belastingaangifte in één keer een bedrag terug, maar spreid je de teruggave over de maanden. Je moet hiervoor bij de Belastingdienst een loonbelastingbeschikking aanvragen.

De fiscus belast jouw vermogen, dus ook de waarde van het huis. Om te bepalen hoeveel het huis volgens de Belastingdienst waard is, wordt de Waarde Onroerende ZaaK (WOZ-waarde) vastgesteld door de gemeente. Een percentage van deze waarde moet je optellen bij het inkomen waar je belasting over betaalt. Dit is het zogenaamde eigenwoningforfait.

Een huis financieren

Veel mensen financieren hun huis met een hypotheek. Zij hebben het geld voor de aankoop van het huis niet zelf beschikbaar. Wat is een hypotheek precies, hoe kies je de hypotheek die bij je past en waar moet je op letten? Een overzicht.

De hypotheek

De hypotheek is een geldlening met het huis als onderpand. Je leent van de bank geld om het huis te kopen en in ruil daarvoor betaal je rente. Als zekerheid dat je de lening weer terugbetaalt, vraagt de bank het huis als onderpand. Dit wordt geregeld in de hypotheekakte. Door deze akte kan de bank, mocht je niet aan je verplichtingen voldoen, het huis verkopen (veilen).

Hypotheeken zijn er in vele soorten en maten: met of zonder aflossing, met een spaar- of beleggingselement, met vaste of variabele rente, et cetera. Welke hypotheek voor jou geschikt is, hangt helemaal af van je wensen en persoonlijke situatie. Daarom is een hypotheek altijd maatwerk.

Adviesgesprek

Wil je exact weten waar je aan toe bent of wil je een goed advies? Vraag dan bij ABN AMRO een hypotheekadviesgesprek aan voordat je serieus de onderhandelingen ingaat of überhaupt gaat zoeken. Zo heb je alle tijd voor de oriëntatie en hoef je straks alleen nog maar een hypotheek-offerte aan te vragen.

Looptijd

Een hypotheek heeft standaard een looptijd van maximaal dertig jaar. Ga je in de toekomst verhuizen? Dan neem je de hypotheek gewoon mee. Als je meer financiering nodig hebt voor de volgende woning, dan sluit je voor dat gedeelte een nieuwe hypotheek af, die weer maximaal dertig jaar loopt (mits je inkomen dat toestaat natuurlijk).

Aflossen of niet?

Een lening moet je altijd afbetalen, dus ook een hypothecaire geldlening. Maar hoe je dit doet, bepaal je zelf! Je kunt elke maand een vast of variabel bedrag aflossen om de maandlast te verlagen. Het huis wordt zo steeds meer echt van jou, waardoor je ook minder rente betaalt aan de bank. Het nadeel hiervan is dat je niet maximaal van de fiscale renteaftrek profiteert. Je kunt ook achteraf aflossen. Het geld hiervoor spaar of beleg je elke maand. Hiervoor bestaan verschillende mogelijkheden; vraag ernaar tijdens het hypotheekgesprek.

Zo zijn er hypotheekvormen met een gegarandeerd eindkapitaal. Je weet dan zeker dat je de lening kunt aflossen aan het einde van de looptijd. De constructie om naast de hypotheek een aparte 'spaarpot' te creëren, heeft als voordeel dat je een optimale renteaftrek hebt. Je kunt ook het bedrag bij elkaar zien te krijgen door te gaan beleggen. Dit brengt beleggingsrisico's met zich mee. Tot slot kun je ervoor kiezen alleen de hypotheekrente te betalen en helemaal niet af te lossen, te sparen of te beleggen. Je betaalt dan aan het einde van de looptijd het hele bedrag in één keer terug, bijvoorbeeld met de opbrengst van de verkoop van de woning. Om te voorkomen dat jij of je partner in de problemen komt als een van jullie mocht overlijden, wordt bij veel hypotheeken een overlijdensrisicoverzekering afgesloten. Hiermee kun je dan de hypotheek (gedeeltelijk) aflossen.

Zekerheid

Het is mogelijk om het risico van arbeidsongeschiktheid of overlijden af te dekken. Kijk voor meer informatie op pagina 21 of vraag ernaar tijdens je hypotheekgesprek.

Rentevormen

Je hebt de keuze uit een variabele of een vaste rente. Een variabele rente fluctueert. Je kunt de ene periode weinig rente betalen, de andere juist veel. Als je dit risico wilt lopen, ben je historisch gezien met een variabele rente het goedkoopst uit. De variabele rente is over het algemeen namelijk lager dan de vaste rente. Met een vaste rente heb je zekerheid: je zet de rente namelijk voor bijvoorbeeld een periode van één, vijf, tien, vijftien of dertig jaar vast. Voor deze zekerheid

betaal je. Over het algemeen geldt: hoe langer je de rente vastzet, hoe hoger de rente.

Kies je voor een rentevaste periode met rentebedenktijd, dan heb je de mogelijkheid om gedurende de laatste twee jaren van die periode zelf te bepalen wanneer de nieuwe hypotheekrente ingaat. Verwacht je dat de rente gaat stijgen, dan kun je dus direct tot actie overgaan.

Hypotheekvormen

Er zijn verschillende soorten hypotheeken, die bij verschillende wensen passen. ABN AMRO biedt de volgende hypotheeken aan:

Aflossen?	Hypotheekvorm	Hoe het werkt	Wanneer?
Ik wil aflossen en... ...elke maand steeds minder lasten hebben.	Lineaire Hypotheek	Je lost iedere maand een vast bedrag af. Hierdoor daalt de hypotheekschuld. Je betaalt dan minder rente, waardoor de totale maandlast steeds lager wordt. Bij verkoop van het huis komt het afgeloste kapitaal onbelast vrij.	Als je in de toekomst lage inkomsten verwacht of juist hoge lasten (kinderen).
Ik wil aflossen en... ...elke maand hetzelfde betalen.	Annuïteiten Hypotheek	Je betaalt elke maand een vast bedrag. Omdat de schuld afneemt, los je naar verhouding steeds meer af (het bedrag blijft gelijk en je betaalt minder rente). Het fiscale voordeel is in het begin groter.	Als je elke maand een vast bedrag wilt. Als je verwacht in de toekomst minder inkomsten te hebben.
Ik wil achteraf aflossen... ...met het geld dat ik spaar via een verzekering.	Spaargroei Hypotheek	De netto maandlasten zijn ongeveer gelijk. Je doet geen tussentijdse aflossingen en hebt dus optimale renteaftrek. Op de einddatum is de hypotheek helemaal afgelost met het geld dat je via de spaarpolis maandelijks bij elkaar hebt gespaard.	Als je veilig vermogen op wilt bouwen en een overlijdensrisico verzekering binnen de hypotheek af wilt sluiten.
Ik wil niet aflossen.	Aflossingsvrije Hypotheek	Je betaalt elke maand alleen rente. Doordat je niet aflost heb je een optimale renteaftrek. Je bepaalt zelf hoe en wanneer je het vermogen voor de aflossing vergaart. Je lost aan het einde van de looptijd in één keer af, bijvoorbeeld met de opbrengst van de verkoop van de woning.	Als je lage maandlasten wilt.
Ik wil achteraf aflossen... ...met het geld dat ik spaar op mijn Spaarrekening Eigen Woning.	Bankspaar Hypotheek	De netto maandlasten zijn ongeveer gelijk. Je doet geen tussentijdse aflossingen en hebt dus optimale renteaftrek. Op de einddatum is de hypotheek helemaal afgelost met het geld dat je via de spaarrekening maandelijks gespaard hebt. Bij overlijden valt het spaarsaldo in de nalatenschap, waardoor erfgenamen mogelijk successierecht verschuldigd zijn.	Als je veilig vermogen op wilt bouwen.
Ik wil achteraf aflossen...en daarbij optimale keuzevrijheid hebben tussen beleggen en sparen.	Kapitaalgroei Hypotheek	Je bepaalt zelf hoe je vermogen opbouwt om de hypotheekschuld af te lossen. Je kunt vermogen opbouwen door te beleggen. Heb je even iets minder vertrouwen in de beurs, dan schakel je kosteloos, volledig of gedeeltelijk over op sparen (variabele rente). Bij overlijden valt het opgebouwde vermogen in de nalatenschap, waardoor erfgenamen mogelijk successierecht verschuldigd zijn.	Als je zelf wilt bepalen hoe je vermogen opbouwt.

Op het gebied van hypotheekvormen bestaat er een ruime keuze. Daardoor kan het lastig zijn de hypotheek te vinden die bij jou past. Je ABN AMRO hypotheekadviseur kan je hierbij helpen. De twee hypotheekvormen die het meest worden afgesloten zijn:

■ Aflossingsvrije Hypotheek

Je lost niet tussentijds af, maar aan het einde van de looptijd. Elke maand betaal je dus alleen rente en daardoor blijven je maandlasten laag. Die lasten worden nog eens verlaagd doordat je de rente fiscaal kunt aftrekken. En aangezien je niet aflost, is die renteaftrek steeds maximaal. Let wel: aan het einde van de looptijd moet je wel de hypotheek in één keer aflossen. Dat kun je doen met de opbrengst van je woning of door zelf geld apart te zetten.

■ Bankspaar Hypotheek

Als je zeker wilt weten dat je straks je huis kunt aflossen, dan kun je kiezen voor je Bankspaar Hypotheek en sparen via de (geblokkeerde) Spaarrekening Eigen Woning. Doordat je niet aflost maar spaart op de Spaarrekening Eigen Woning is je renteaftrek maximaal. Bij overlijden valt het spaarsaldo in de nalatenschap, waardoor erfgenamen mogelijk successierecht verschuldigd zijn.

Hoeveel hypotheek?

Een hypotheek sluit je voor een lange periode af. Daarom zijn je toekomstverwachtingen heel belangrijk. Wil je gaan samenwonen of trouwen, wil je (ooit) kinderen, wil je (straks) minder gaan werken? Kun je de lasten dragen als de rente stijgt? Je antwoorden op onder meer deze vragen bepalen hoeveel je kunt lenen. Het gaat er immers niet om wat het hypotheekbedrag is, maar of je elke maand gewoon aan de verplichtingen kunt voldoen, nu én in de toekomst, zonder daarvoor te veel te moeten laten.

Hoeveel je kunt lenen, hangt natuurlijk van je inkomen af. Heb je een hoger inkomen, dan kun je meer lasten dragen. Het inkomen van je partner kan eventueel meegeteld worden. Wees hier wel voorzichtig mee als er bijvoorbeeld een toekomstwens is om ooit een gezin te beginnen. In dat geval stijgen namelijk de lasten, terwijl een van jullie of jullie beiden wellicht minder gaan werken. Om die reden wordt hiermee rekening gehouden bij de vaststelling van het maximale hypotheekbedrag. Verder geldt dat het gemakkelijker

is om een hypotheek te krijgen als je een vast contract bij je werkgever hebt. Natuurlijk kun je met een ander contract ook een hypotheek bij ABN AMRO afsluiten. Ben je zelfstandig ondernemer? Dan moet je vaak eerst een aantal jaren als zelfstandige hebben gewerkt - en winst hebben gemaakt - voordat je een hypotheek krijgt.

Ook de rente, de executiewaarde van het huis en het al dan niet verkrijgen van een hypotheekgarantie spelen een rol bij het bepalen van de maximale hypotheeksom. Voor wat betreft de rente: hoe hoger deze is, hoe minder je kunt lenen. Simpelweg omdat je bij een hogere rente minder geld overhoudt van het salaris om de andere lasten te dragen. De executiewaarde van het huis is de waarde bij gedwongen verkoop. Dit is altijd een lager bedrag dan de aankoopprijs. Deze waarde kun je, indien je inkomen dit toelaat, vaak zonder problemen lenen. Natuurlijk kun je meer lenen; ABN AMRO verstrekt leningen tot maximaal 125% van de executiewaarde. Je inkomen moet dit dan toelaten en je betaalt soms een rentetoeslag voor zo'n top hypotheek. Tot slot spelen andere schulden een rol. Heb je bijvoorbeeld een studieschuld in de vorm van een lening bij een bank? Dan kun je minder lenen voor je huis omdat je al een schuld hebt. Het kan zinvol zijn om deze schuld samen met de hypotheek - indien mogelijk - onder één dak onder te brengen. De ABN AMRO hypotheekadviseur kan je hierover informeren.

Het is belangrijk dat je je woonlasten nu en in de toekomst kunt betalen. Een gevaar van een te hoge hypotheek kan bijvoorbeeld zijn dat na de eerste rentevastperiode de rente bij herziening omhoog gaat. Daarom houden onze adviseurs bij het advies rekening met de normen die door de Gedragscode Hypothecaire Financiering voorgeschreven worden. Uiteraard neemt ABN AMRO de regels die de Wet Financieel Toezicht voorschrijft ook in acht.

Hypothecaire inschrijving

Wil je misschien in de toekomst nog verbouwen? Vraag dan om een hogere hypothecaire inschrijving. Zo hoef je straks niet opnieuw naar de notaris om de hypotheek te verhogen. Je betaalt dan iets meer notariskosten, maar dat weegt ruim op tegen het financiële voordeel dat je later geniet.

Hulp van anderen

Je hoeft natuurlijk niet het hele huis te financieren met een hypotheek. Misschien heb je wel eigen geld dat je in het huis wilt stoppen. Je kunt dat geld letterlijk via de notaris overmaken naar de verkoper en het restant aanvullen met een hypotheek, maar er zijn ook andere mogelijkheden. Bijvoorbeeld, je betaalt met eigen geld in één keer alle premies, waardoor de maandlasten aanzienlijk worden verlaagd. De premies worden dan vanuit je premiedepot betaald. Vraag naar de mogelijkheden als je met je ABN AMRO hypotheekadviseur praat.

Het omgekeerde kan ook het geval zijn: je kunt net niet genoeg hypotheek krijgen voor jouw ideale woning. Wat dan? Dan zijn er oplossingen waar je ABN AMRO hypotheekadviseur meer over kan vertellen. Als je de hypotheek over een paar jaar volledig kan dragen, kan je bijvoorbeeld samen met je ouders een hypotheek afsluiten. Dat betekent dat zij eventuele schulden betalen als jij onverhoopt je verplichtingen niet kunt nakomen. Zolang jij de hypotheekbedragen gewoon betaalt, is er niets aan de hand. Een andere mogelijkheid is om met iemand anders het huis te kopen en het huis dan ook op twee namen te zetten. En misschien willen je (groot)-ouders ook wel een schenking doen.

Hoe maak je een keuze?

Zeker als je voor het eerst een woning koopt, is het financieren van een huis best ingewikkeld. Er moeten ineens heel veel keuzes worden gemaakt. Hoe weet je of de hypotheek die je nu kiest straks nog wel past? Hoe maak je een keuze? Je kunt de volgende vragen voor jezelf beantwoorden:

Hoe hoog mogen de maandlasten zijn?

Hoe langer je de rente vastzet, hoe hoger de maandlasten worden. (Je betaalt meer rente.)

Aflossen (direct of door te sparen of beleggen) betekent hogere maandlasten in ruil voor zekerheid.

De hypotheekofferte

Wanneer is het tijd voor de hypotheekofferte? Dat hangt helemaal van jou af. Soms vind je ineens de woning van je wensen en heb je nog geen tijd gehad voor een hypotheekgesprek. Dan kun je het best zo snel mogelijk om de tafel gaan zitten met een ABN AMRO hypotheekadviseur. De meeste mensen oriënteren zich echter eerst op de financiële mogelijkheden voordat ze de speurtocht naar een huis beginnen. Simpelweg omdat ze dan weten wat ze kunnen betalen. Hoe het ook loopt: het moment dat de onderhandeling is afgerond en er een aankoopprijs uit de bus is gekomen, is het moment om een hypotheekofferte aan te vragen. Tijdens het gesprek met een ABN AMRO hypotheekadviseur wordt aan de hand van je wensen en situatie bekeken wat de mogelijkheden zijn. Er wordt vastgesteld wat je maximaal kunt lenen, wat hierbij de maandlasten zijn en er wordt ingegaan op de verschillende hypotheekvormen. Dit resulteert in een hypotheekofferte, die bestaat uit de aanbieding voor de lening, de leningsvoorwaarden en een lastenoverzicht. Je weet dus precies waar je aan toe bent. De offerte is twee weken geldig, daarna komt deze te vervallen.

Hoeveel zekerheid wil je?

Vind je het idee dat de rente kan stijgen eng? Neem dan een langere rentevaste periode om minder risico te lopen. Je betaalt dan iets meer rente in ruil voor zekerheid.

Wil je er zeker van zijn dat je de hypotheek helemaal kunt aflossen? Kies dan voor een hypotheek met een gegarandeerd eindkapitaal of doe elke maand een aflossing.

Beleggen heeft als voordeel dat je kans hebt op een hoger eindrendement en als nadeel dat het eindbedrag ook lager kan uitvallen. Wil je dit niet? Beleg dan niet of kies voor een constructie met meer zekerheid.

Stappenplan voor je hypotheek

Stap 1 Adviesgesprek en aanvraag offerte.	Stap 2 Gesprek waarin de offerte doorgenomen (en getekend) wordt.	Stap 3 Eventuele medische keuring (bij levensverzekering). Bevestiging akkoord hypotheek.	Stap 4 Naar de notaris. Je ontvangt nadien een brief met de definitieve gegevens.
---	---	--	--

Op het moment dat je de offerte getekend hebt, gaat de acceptatiefase van start. De eventuele taxatie van de woning vindt plaats en als je een levensverzekering bij de hypotheek neemt, is er eventueel ook een medische keuring. Als alles klopt, kun je naar de notaris om de hypotheekakte te ondertekenen. Dit gebeurt meestal tegelijk met de overdracht van de woning.

Bankgarantie

Als er een bankgarantie moet worden afgegeven heeft ABN AMRO hiervoor een aantal stukken nodig. Zodra deze bij binnen zijn, worden deze beoordeeld. Op het moment dat alles akkoord is bevonden, ontvang je een overeenkomst. Zodra deze ondertekend retour ontvangen is, geeft ABN AMRO de bankgarantie af aan de notaris.

De beste hypotheek vind je samen met je ABN AMRO hypotheekadviseur

Je eerste huis zoeken, je eerste huis kopen: het is een hele opgave. Gelukkig hoef je de eerste stappen op de woningmarkt niet alleen te zetten. De deskundige hypotheek adviseurs van ABN AMRO helpen je graag om van je woonwens werkelijkheid te maken. Voordat je het weet, ben je de trotse bezitter van je eerste eigen woning.

Het zoeken en kopen van een huis: met de ABN AMRO WoonKit kom je beslagen ten ijs. Het koopproces zal voor jou nog maar weinig verrassingen bevatten. Natuurlijk blijven er altijd vragen over. Daarom is er de ABN AMRO hypotheekadviseur. Samen bepalen jullie hoe je hypotheek eruit komt te zien. Aangepast aan jouw specifieke wensen en situatie, waar mogelijk rekening houdend met de toekomst. Een hypotheek is immers maatwerk.

Je kunt 24 uur per dag je vragen telefonisch stellen via 0900-00 24 (EUR 0,10 per minuut) of je kunt kijken op www.abnamro.nl/hypotheek. ABN AMRO heeft

een ruime keuze op hypotheekgebied en samen met je ABN AMRO hypotheekadviseur kom je zeker tot een passende financiering voor je eerste koophuis.

De voordelen van een ABN AMRO hypotheek*:

- Je betaalt slechts afsluitprovisie (1%) over de verhoging van je hypotheek als je bij verhuizing je huidige ABN AMRO hypotheek meeneemt naar je nieuwe woning.
- Je kunt altijd boetevrij aflossen bij de verkoop van je woning.
- Je kunt bij een eventuele verhuizing het lagere basis tarief meenemen indien je een lagere rente betaalt dan het actuele tarief.
- Je hebt 6 maanden de tijd om de basis rente mee te nemen na aflossing van de oude hypotheek (bij de Budget Hypotheek 3 maanden).
- Je hebt gedurende de gehele looptijd van de lening recht op het Budgettarief en de Huisbankkorting (indien in eerste renteperiode ook van toepassing).
- Je kunt de renteopslag tussentijds aan laten passen als de waarde van het onderpand gestegen is (of als tussentijds wordt afgelost) en de hypotheek hierdoor in een lagere risicoklasse valt. Indien het een waardevermeerdering betreft dien je een recent taxatierapport te overleggen.
- Je kunt zonder kosten de offerte verlengen. De offerte is standaard 3 maanden geldig, maar daarbovenop is een verlengingsoptie mogelijk van 6 maanden. Dus je hebt in dat geval 9 maanden zekerheid zonder kosten (niet van toepassing op de Budget Hypotheek).
- Je betaalt de rente op het moment van passeren indien deze lager is dan de rente op het moment van offreren (niet van toepassing op de Budget Hypotheek).
- Je hebt, indien je kiest voor een rentelooptijd van 2, 3, 7, 12 of 17 jaar, de laatste 2 jaar rentebedenktijd.

* De Basis Hypotheek verkrijgbaar via internet heeft andere voorwaarden.

- Je hebt de mogelijkheid te kiezen voor 30 jaar rentevast, de rentelasten zijn op deze wijze voorspelbaar voor de gehele looptijd van de hypotheek.
- Je kunt combinaties maken van verschillende aflosvormen, rentevast perioden en looptijden.
- Je kunt de aflosvorm tussentijds aanpassen, zodat je je hypotheek eventueel kunt aanpassen aan je gewijzigde persoonlijke omstandigheden.

**Een hypotheek van ABN AMRO?
Maak een afspraak met een ABN AMRO
hypotheekadviseur.**

- Bel: 0900-00 24 (EUR 0,10 per minuut).
- Surf naar: www.abnamro.nl/hypotheken

Op zeker

Een huis gekocht? Dan is het zaak om je bezit goed te beschermen. Er kan veel gebeuren met je woning en alles wat er in en omheen staat. Diefstal, brand of een fikse storm: het financiële leed hiervan kun je gelukkig verzekeren. Natuurlijk denk je daarbij ook aan jezelf. Wat gebeurt er immers als je onverhoopt arbeidsongeschikt of werkloos raakt? Kun je dan de hypotheek nog betalen als je inkomen achteruitgaat?

Verzekeringen voor je woning

Je huis is je kasteel. En dat moet ook zo blijven. Brand, overstromingen, storm of een inbraak: je verzekert de schade aan je huis met een woonhuisverzekering. Als pech je treft, blijft de schade niet altijd beperkt tot het huis. Ook kostbare bezittingen kunnen schade oplopen. Gelukkig bestaat daarvoor de inboedelverzekering.

Als je voor het eerst een huis koopt, heb je nog geen woonhuisverzekering. Je kunt dan gewoon een nieuwe verzekering afsluiten. Waarschijnlijk heb je al wel een inboedelverzekering. Deze kun je gewoon mee-verhuizen. Let wel op: in de loop van de tijd vergaar je steeds meer bezittingen. En: een groter huis betekent vaak meer spullen. Controleer daarom of je niet bent onderverzekerd. Op www.abnamro.nl kun je eenvoudig je premie berekenen.

Heb je een inboedelverzekering bij een andere bank of verzekeraar en wil je deze opzeggen? Gebruik hiervoor het opzegkaartje, dan hoeft je zelf niets te regelen.

Zorgeloos (blijven) wonen

Wat gebeurt er als je arbeidsongeschikt of werkloos wordt? Of als je in een duur juridisch conflict verzeild raakt of per ongeluk schade aan anderen toebrengt? Een flinke hap uit je portemonnee is het gevolg. Dan kan het moeilijk zijn om nog elke maand de hypotheek te betalen. En natuurlijk wil je dat je eventuele partner gewoon in het huis kan blijven wonen, mocht jij onverhoopt komen te overlijden. Wat regel je dan?

■ Overlijdensrisicoverzekering

Mocht jij of je partner komen te overlijden, dan voorkom je met een overlijdensrisicoverzekering

dat de ander in financiële problemen raakt. Door het wegvallen van een inkomen kan het immers moeilijk worden om de hypotheek nog te betalen. Met het bedrag dat deze verzekering dan uitkeert, kun je de hypotheekschuld geheel of gedeeltelijk aflossen. In bepaalde gevallen is deze verzekering verplicht.

■ Woonzeker Arbeidsongeschiktheidsverzekering

Als je arbeidsongeschikt wordt, betekent dit vaak een forse vermindering van je inkomen. Met een Woonzeker Arbeidsongeschiktheidsverzekering regel je dat je in het huis kunt blijven wonen, mocht je arbeidsongeschikt raken. Je verzekert de woonlasten geheel of gedeeltelijk. De premie is fiscaal aftrekbaar.

■ Rechtsbijstandverzekering

Mocht je verzeild raken in een juridisch conflict, dan ben je met de rechtsbijstand verzekering verzekerd van deskundige juridische hulp.

■ Aansprakelijkheidsverzekering

Een klein ongeluk kan grote gevolgen hebben. De schade die je aan derden toebrengt, verzekert je met deze verzekering.

Alles in één

Soms zie je door de bomen het bos niet meer: zo veel verschillende verzekeringen bij zo veel verschillende partijen. Hoe ben je nu verzekerd en is dit voldoende? Soms is het net zo gemakkelijk om alles in één polis te regelen. Gewoon één polisnummer en één verzekeringsbewijs. Je weet dat je goed bent verzekerd en bij schade hoeft je maar één nummer te bellen. De premies betaal je in één bedrag en je krijgt nog korting ook. Dit kun je regelen door je schadeverzekeringen onder te brengen in de ABN AMRO Pakketverzekering: een compleet pakket met extra voordelen, speciaal

voor huiseigenaren. Alle verzekeringen in het pakket sluiten naadloos op elkaar aan; er zijn geen gaten of overlappende dekkingen tussen de verzekeringen.

De kortingen die je kunt ontvangen zijn:

- 20% korting op de woonhuis- en/of inboedelverzekering als je een ABN AMRO hypotheek hebt afgesloten.
- Een korting omdat je alle schadeverzekeringen in één pakket onderbrengt; dit kan oplopen tot 5% van de premie.
- Een korting van 20% op de inboedelverzekering als je woning beveiligd is conform het politiekeurmerk Veilig Wonen.

Goed geregeld?

Het kopen van een huis is een hele stap. Een stap die vaak tegelijk met andere stappen wordt gezet. Zoals samenwonen. Maar ook als je alleen het huis betreft, wil je de zaken waarschijnlijk goed regelen. Hoe regel je het met je partner en familie? Wat gebeurt er als jij onverhoopt komt te overlijden? Als je toch naar de notaris gaat voor de overdracht van de woning, dan is het net zo gemakkelijk om meteen alles goed te regelen.

Ga je samenwonen? Dan is een samenlevingscontract een goed idee. Voor getrouwde stellen wordt in de wet veel geregeld, voor geregistreerde partners iets minder. Samenwonenden krijgen echter een stuk minder bescherming. De belangrijkste zaken regel je dan zelf met een samenlevingscontract. Hierin leg

je vast wat van wie is en wat van jullie beiden is. Je kunt afspraken maken over de inbreng van eigen geld (bijvoorbeeld bij de koop van het huis) en de verdeling van de kosten van de huishouding. Ook regel je hoe de kosten voor de woning worden verdeeld. En misschien vervelend: ook de gevolgen van uit elkaar gaan leg je vast. Wie krijgt dan bijvoorbeeld het huis?

Kosten samenlevingscontract

De kosten voor een samenlevingscontract

verschillen per notaris. Reken gemiddeld op een bedrag tussen de EUR 300,- en EUR 600,-.

Teken je het samenlevingscontract tegelijk met de koop- en hypotheekakte? Dan kun je meestal een korting bedingen.

Het is verstandig om naast een samenlevingscontract ook een testament op te stellen. Je kunt daarin vastleggen dat je partner je erfgenaam is. Doe je dit niet en heb je nog geen kinderen, dan gaan je bezittingen (en jouw deel van het huis) automatisch naar je ouders en krijgt je partner helemaal niets. Een testament is ook zinvol als je geen partner hebt, maar wel speciale wensen. Wil je het huis niet nalaten aan je ouders (of, als deze er niet meer zijn, je broer(s) of zus(sen)), dan leg je dit vast in een testament. Ook de kosten voor het opmaken van een testament verschillen per notaris. Reken gemiddeld op een bedrag tussen de EUR 300,- en EUR 750,-.

Checklist

Een huis financieren.

■ Bepaal je wensen

- Wil je maximaal fiscaal voordeel?
- Wil je na 30 jaar je hypotheek aflossen/afgelost hebben?
- Wil je zekerheid met betrekking tot het rentepercentage?
- Wat zijn je toekomstverwachtingen? Wil je kinderen?
- Kijk op www.abnamro.nl/hypotheek om alvast te zien hoeveel je kunt lenen.

■ Regel de hypotheek

- Vraag een hypotheekgesprek aan bij ABN AMRO zodra je weet wat de aankoopprijs van je woning is.
- Vraag eventueel meteen de Nationale Hypotheek Garantie aan tijdens je gesprek met de ABN AMRO hypotheekadviseur.
- Maak een kopie van de koopakte en neem deze mee naar het hypotheekgesprek.
- Vraag aan je werkgever een werkgeversverklaring en bewaar een recente salarisspecificatie om mee te nemen naar het hypotheekgesprek.
- Onderteken de hypotheekofferte en stuur deze terug.
- Heb je een levensverzekering bij je hypotheek afgesloten, dan krijg je eventueel een brief om een afspraak te maken voor de medische keuring.

■ Laat je woning taxeren

- Laat je woning taxeren door een beëdigd taxateur en neem het taxatierapport mee naar je gesprek met een ABN AMRO hypotheekadviseur (of stuur hem het rapport later toe).

■ Verzekeringen:

Voor je huis.

- Sluit een woonhuisverzekering af. Laat deze verzekering ingaan zodra je de sleutel hebt, ook al ga je eerst verbouwen en er nog niet wonen. Een ongeluk zit immers in een klein hoekje.
- Bekijk op www.abnamro.nl of met je hypotheekadviseur of je huidige inboedelverzekering wel toereikend is en vul het opzegkaartje in om deze verzekering mee te verhuizen. Nog geen inboedelverzekering? Sluit dan een nieuwe af.

Voor jezelf en je eventuele partner.

- Sluit een overlijdensrisicoverzekering af. Bij sommige hypotheekleningen is dit zelfs verplicht.
- Sluit ook de Woonzeker Arbeidsongeschiktheidsverzekering af om er zeker van te zijn dat je altijd de woonlasten kunt opbrengen, ook al raak je arbeidsongeschikt.
- Vraag naar de ABN AMRO Pakketverzekering. Zo heb je alle verzekeringen gemakkelijk onder één dak en krijg je korting.

■ Notaris

- Zodra de koop rond is, kies je een notaris. Vergelijk de tarieven.
- Op de afgesproken dag teken je de akten. Zorg ervoor dat de notaris alle benodigde documenten (en het geld) op tijd binnen heeft.
- Vraag vóór deze dag alvast naar de conceptakten, zodat je deze rustig thuis kunt doorlezen.
- Regel meteen eventueel een samenlevingscontract of een testament.

DISCLAIMER

Over ABN AMRO

ABN AMRO Bank N.V., gevestigd te (1082 PP) Amsterdam aan de Gustav Mahlerlaan 10, telefoon 0900-0024 (EUR 0,10 per minuut).

ABN AMRO Bank N.V. kan optreden als aanbieder van betaal-, spaar- en kredietproducten, als bemiddelaar van verzekerings- en kredietproducten en als aanbieder en/of uitvoerder van effectendiensten. ABN AMRO Bank N.V. heeft een bankvergunning van De Nederlandsche Bank N.V. en is opgenomen in het register van de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Informatie over de klachtenregeling van ABN AMRO Bank N.V. en de geschilleninstanties waarbij ABN AMRO Bank N.V. is aangesloten kunt u vinden op: www.abnamro.nl/allesnaarwens of opvragen via telefoonnummer 0800 – 024 0712. U kunt ook de brochure 'Alles naar wens?' aanvragen, waarin u leest hoe u opmerkingen, suggesties of een klacht kenbaar kunt maken.

ABN AMRO Bank N.V. is aangesloten bij de Collectieve Garantie Regeling voor Terugbetaalbare Gelden en Beleggingen. Meer informatie hierover kunt u vinden op: www.abnamro.nl/garantieregeling of opvragen via telefoonnummer 0900-0024.

Handelsregister K.v.K. Amsterdam, nr. 33002587
BTW-identificatienr: NL 003027144B01

Aan de inhoud van deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen voorbehouden.

Geen advies, geen aanbod

De in de WoonKit aangeboden informatie is bedoeld als informatie in algemene zin en is niet toegespitst op uw persoonlijke situatie. De informatie mag daarom nadrukkelijk niet beschouwd worden als een advies en kan evenmin worden beschouwd als een aanbod tot het aangaan van een overeenkomst. Beslissingen op basis van de informatie in de WoonKit zijn voor uw eigen rekening en risico.

Inhoud van de WoonKit

Hoewel ABN AMRO tracht juiste, volledige en actuele informatie uit betrouwbaar geachte bronnen aan te bieden, verstrekt ABN AMRO expliciet noch impliciet enige garantie dat de in de WoonKit aangeboden informatie juist, volledig of actueel is.

De informatie in de WoonKit kan onderhevig zijn aan wijzigingen. ABN AMRO is niet verplicht om u hierover te informeren.

De informatie in de WoonKit is gericht op het Nederlandse publiek en is bedoeld voor gebruik in Nederland. ABN AMRO staat er daarom niet voor in dat de in de WoonKit aangeboden informatie bruikbaar is in andere landen.

Uitsluiting van aansprakelijkheid

ABN AMRO en/of haar agenten of onderaannemers aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van directe, indirecte, bijzondere, incidentele, immateriële of gevolgschade (met inbegrip van gedeerde winst), die op enigerlei wijze voortvloeit uit de informatie die in deze WoonKit wordt aangeboden of het gebruik daarvan. De uitsluiting van aansprakelijkheid strekt mede ten gunste van bestuurders en medewerkers van ABN AMRO.

Internetsites van derden, producten en diensten

Indien ABN AMRO refereert aan internetsites van derden, betekent dit niet dat ABN AMRO de op of via deze internetsites aangeboden producten of diensten aanbeveelt. Het gebruik van dergelijke referenties is volledig voor eigen risico. ABN AMRO aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid met betrekking tot de inhoud, het gebruik of de beschikbaarheid van dergelijke internetsites. De waarheidsgetrouwheid, juistheid, redelijkheid, betrouwbaarheid en volledigheid van informatie op dergelijke internetsites is door ABN AMRO niet geverifieerd.

Intellectuele eigendomsrechten

ABN AMRO, of de rechthebbende, behoudt alle rechten (waaronder auteursrechten, merkrechten, octrooien en andere intellectuele eigendomsrechten) met betrekking tot alle in deze WoonKit aangeboden informatie (waaronder alle teksten, grafisch materiaal en logo's).

Het is niet toegestaan informatie uit deze WoonKit te downloaden om op enigerlei wijze openbaar te maken, te verspreiden of te vermenigvuldigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ABN AMRO of rechtmatige toestemming van de rechthebbende.

Toepasselijk recht

Op deze Disclaimer is het Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen uit hoofde van of in verband met deze Disclaimer zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in Nederland.

Wijzigingen

ABN AMRO behoudt zich het recht voor de tekst van deze Disclaimer te wijzigen zonder hiervan nadere aankondiging te doen.