



Eerste huis kopen

Gaat u uw eerste huis kopen? Dan wilt u vast weten wat er allemaal bij komt kijken. Dit e-book geeft inzicht in wat u kunt verwachten.

Inhoud

Oriënteren	3
Welke hypotheek past bij u?	3
Rentevaste periode	4
Nationale Hypotheek Garantie	4
Wat is een tariefklasse?	5
Hoeveel kunt u aan uw woning besteden?	5
Wat is kosten koper?	5
Belastingen	5
Bestaand of nieuwbouw?	6
Op zoek naar een geschikte woning	7
Het koopcontract	8
De hypotheekaanvraag	9
Het Rentevoorstel	9
Documenten aanleveren	9
De offerte	9
De notaris	10
Verhuizen	11
Stappenplan eerste huis kopen	12

Oriënteren

Als u voor het eerst een huis gaat kopen, wilt u weten in welke prijsklasse u een huis kunt kopen, wat u maximaal kunt en wilt lenen en wat uw maandlasten zijn.

U kunt zelf een inschatting of een exacte berekening van uw maximale hypotheek maken. Daarvoor heeft u informatie over uw inkomsten en uitgaven nodig.

- **Bereken wat u maximaal kunt lenen**

Welke hypotheek past bij u?

Het is handig om u alvast te oriënteren op een hypotheek. Welke hypotheekvorm en rentevaste periode past het beste bij u? Hier kan een hypotheekadviseur u bij helpen.

Bij Nationale-Nederlanden kunt u kiezen voor een:

- Annuïteiten Hypotheek
- Lineaire Hypotheek

U kunt ook kiezen voor een:

- Aflossingsvrije Hypotheek

Met een Aflossingsvrije Hypotheek komt u niet in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek.

Een combinatie van hypotheekvormen is ook mogelijk. Bijvoorbeeld voor 50% een Annuïteiten Hypotheek en voor 50% een Lineaire Hypotheek. Hieronder leggen we uit hoe u vermogen opbouwt bij de verschillende hypotheekvormen.

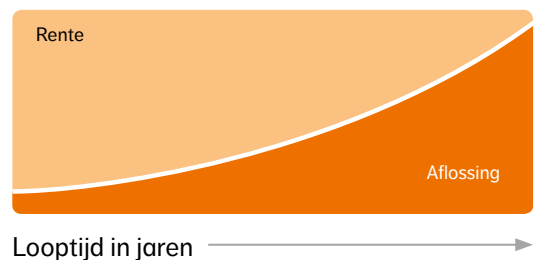
Maak een afspraak voor een gratis oriëntatiegesprek

! Wilt u in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek? Kies dan voor de Annuïteiten Hypotheek of de Lineaire Hypotheek

De Annuïteiten Hypotheek

Met een Annuïteiten Hypotheek betaalt u elke maand een vast bedrag dat bestaat uit rente en aflossing. Binnen de gekozen rentevaste periode blijven uw maandlasten gelijk. In de loop van de tijd verandert de samenstelling van het bedrag: u betaalt steeds minder rente en u lost elke maand steeds meer af. Aan het einde van de looptijd heeft u de gehele lening terugbetaald. Zoals de grafiek laat zien, verandert de verhouding tussen rente en aflossing in de loop van de tijd. De rente is fiscaal aftrekbaar. Omdat u steeds minder rente gaat betalen, kunt u steeds minder rente aftrekken. Uw bruto maandlasten blijven gelijk, maar omdat u minder rente kunt aftrekken van de belasting zullen uw netto maandlasten stijgen.

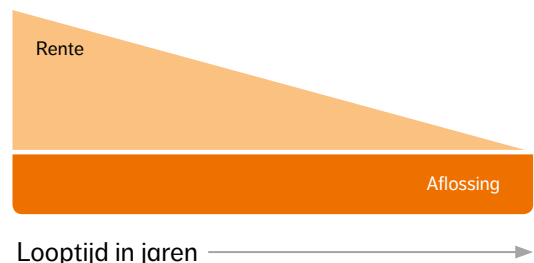
Maandlasten Annuïteiten Hypotheek



De Lineaire Hypotheek

Uw maandlasten bestaan uit rente en een bedrag voor de aflossing van de hypotheek. U lost elke maand hetzelfde bedrag af. Omdat de schuld daardoor afneemt, gaat u in de loop van de tijd steeds minder rente betalen. Aan het eind van de looptijd heeft u de hele hypotheek terugbetaald. U lost iedere maand een deel van de hypotheek af, de schuld wordt dus steeds kleiner. Daarom betaalt u ook iedere maand minder rente. De rente is fiscaal aftrekbaar. Omdat u steeds minder rente gaat betalen, kunt u steeds minder rente aftrekken.

Maandlasten Lineaire Hypotheek



De Aflossingsvrije Hypotheek

U betaalt tijdens de looptijd alleen rente over het bedrag dat u leent, u lost dus niets af. Daardoor zijn uw maandlasten laag. En de hypotheek lost u pas aan het einde van de looptijd af. Omdat u alleen rente betaalt, moet u zelf vermogen opbouwen om de hypotheek uiteindelijk terug te kunnen betalen.

Maandlasten Aflossingsvrije Hypotheek



Rentevaste periode

Uw hypotheek is opgebouwd uit één of meerdere leningdelen. Aan elk leningdeel is een rentevaste periode gekoppeld. Die kiest u bij het afsluiten van uw hypotheek. Een rentevaste periode is de periode waarin uw hypotheekrente gelijk blijft. Na afloop van de rentevaste periode kan de rente wijzigen waardoor uw maandlasten veranderen. Met een langere rentevaste periode kiest u voor meer zekerheid omdat u precies weet hoeveel rente u tijdens die periode betaalt. Maar kiest u voor een korte rentevaste periode dan kunnen uw maandlasten al op korte termijn veranderen. Aan het einde van een rentevaste periode mag u (meestal) het leningdeel in zijn geheel boetevrij aflossen. U kunt dan de hypotheek boetevrij aanpassen aan uw actuele situatie of voorkeuren.

Nationale Hypotheek Garantie

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een garantie voor de terugbetaling van een hypotheek. Mocht u uw hypotheeklening niet meer kunnen terugbetalen en uw huis moet gedwongen worden verkocht, dan bestaat de kans op een restschuld. Als u een hypotheek met NHG heeft, betaalt de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen onder bepaalde voorwaarden deze restschuld. In de meeste gevallen houdt u nog wel een schuld bij het Waarborgfonds over.

De maximale lening voor NHG wordt bepaald aan de hand van de gemiddelde koopsom van een huis, dit is nu € 290.000,-. Je maximale leenbedrag is 100% van de woningwaarde, of 106% wanneer het extra bedrag geheel in energiebesparende maatregelen gestoken wordt. Dit betekent dat er twee bedragen voor een maximale hypotheek met NHG van toepassing zijn:

- € 290.000,- voor leningen zonder EBV;
- € 307.400,- voor leningen met EBV.

Omdat Nationale-Nederlanden bij een hypotheek met NHG extra zekerheid krijgt, betaalt u minder hypotheekrente. Uw hypotheekadviseur kan u vertellen hoe hoog de rentekorting wordt.



Niet alleen bij een hypotheek met NHG zijn er extra financieringsmogelijkheden voor energiebesparende voorzieningen. Bij het kopen van energiezuinige woningen mag je tot een bepaald bedrag meer lenen, bovenop je maximale hypotheekbedrag:

- Bij een woning met energielabel A++ of hoger: tot € 9.000,-
 - Bij een energieneutrale woning (deze woning wekt alle gebouwgebonden energie zelf op): tot € 15.000,-
 - Bij een 'nul-op-de-meter-woning' (deze woning wekt zowel de gebouwgebonden energie als de gebruikersgebonden energie op): tot € 25.000,-.
- Hoeveel je extra kunt lenen bij jouw hypotheek hangt af van je persoonlijke situatie.

Wat is een tariefklasse?

Een hypotheek valt in een bepaalde tariefklasse. Welke tariefklasse hangt af van de verhouding tussen uw actuele hypotheekbedrag en de waarde van uw woning. Bij een tariefklasse hoort een risico-opslag. Die opslag hangt af van het risico dat de waarde van uw huis niet genoeg is om uw hele hypotheek af te lossen als u uw huis moet verkopen. Hoe hoger dat risico is, hoe hoger de risico-opslag op uw rente wordt. Tijdens de rentevaste periode kan uw risico-opslag en daarmee uw rente alleen dalen. Bijvoorbeeld als uw hypotheekbedrag lager is geworden omdat u heeft afgelost. Of als de waarde van uw woning is gestegen. Een tussentijdse stijging is niet mogelijk.

Meer weten over tariefklasse? Kijk op nn.nl/tariefklasse.

Hoeveel kunt u aan uw woning besteden?

Bovenop de koopprijs van een huis, komen nog extra kosten. Gemiddeld komt er bij een bestaande woning nog zo'n 6% kosten bij. Denk hierbij aan kosten voor advies, de makelaar, het taxatierapport, een bouwkundig onderzoek, de notaris en 2% overdrachtsbelasting. Sommige kosten zijn een percentage van de koopprijs van de woning. Dus hoe duurder het huis, hoe hoger de extra kosten.

Wat is kosten koper?

Kosten koper betekent dat de koper van een woning de bijkomende kosten betaalt. Dit zijn:

- De notariskosten. U betaalt voor onder andere de hypotheek- en transportakte.
- De overdrachtsbelasting. Dit is de belasting die u moet betalen als u een bestaande woning koopt en bedraagt 2% van de koopsom.
- Eventuele taxatiekosten.

Belastingen

Met een eigen huis betaalt u verschillende belastingen, onder andere:

- Overdrachtsbelasting: als u een bestaande woning koopt, betaalt u 2% van de koopsom.
- Onroerendezaakbelasting (OZB): aan de gemeente betaalt u jaarlijks belasting over de WOZ-waarde van uw huis.

Gevolgen voor uw inkomstenbelasting

Als u een eigen huis heeft, moet u bij uw belastingaangifte een extra bedrag (het eigenwoningforfait) bij uw bruto inkomen optellen. Daar staat tegenover dat u bepaalde kosten, in geval van een Annuïteiten of Lineaire Hypotheek, weer van uw bruto inkomen kunt aftrekken.

Bijvoorbeeld:

- Hypotheekrente;
- De kosten voor de hypotheekakte en kadastrale rechten voor de hypotheekakte, inclusief btw;
- De bemiddelingskosten voor het verkrijgen van de hypotheek;
- Taxatiekosten;
- Kosten die u maakt voor het aanvragen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG);
- Kosten die u maakt bij de aflossing van de schuld, maar niet de aflossing zelf.

Voorlopige teruggaaf van belasting

U kunt, bij een Annuïteiten of Lineaire Hypotheek, de hypotheekrente aftrekken van uw belastbaar inkomen. Bij het uitbetalen van uw salaris houdt uw werkgever hier geen rekening mee. Uw werkgever gaat uit van een hoger bruto inkomen en houdt daardoor te veel loonheffing in. Wat te veel aan loonheffing wordt ingehouden, kunt u terugvragen bij de Belastingdienst. Als u een voorlopige aanslag aanvraagt bij de Belastingdienst, krijgt u elke maand een bedrag terug. Een voorlopige aanslag vraagt u [hier](#) aan. De voorlopige teruggaafregeling vraagt u aan bij de belastingdienst.

Belangrijk om te weten

- Naast de hypotheek, heeft u ook eigen middelen nodig omdat de maximale hypotheek niet hoger mag zijn dan de woningwaarde. Gemiddeld komen er nog zo'n 6% kosten bovenop de koopprijs. U heeft dus ongeveer 6% van de aankoopssom aan eigen middelen nodig.
- Misschien kunt u een starterslening van uw gemeente krijgen. Dan kunt u namelijk meer lenen. Vraag bij uw gemeente na of u in aanmerking komt voor deze lening.
- Heeft u meer geld nodig dan u kunt lenen voor de woning? Dan kan uw familie u misschien een bedrag lenen of schenken.
- Bent u korter dan drie jaar, maar minimaal één jaar als zzp'er werkzaam? Of onderneemt u langer dan drie jaar? Ook dan is het mogelijk om een hypotheek bij Nationale-Nederlanden af te sluiten. Kijk op nn.nl en download het e-book Een huis kopen als ondernemer.

Bestaand of nieuwbouw?

Kiest u voor nieuwbouw, dan heeft u andere kosten dan wanneer u een bestaand huis koopt. Ook sluit u een andere koopovereenkomst af. Koopt u een nieuwbouwwoning dan is het handig om een opleveringskeuring te laten doen. Zo krijgt u inzicht of er nog gebreken zijn aan uw woning die de aannemer nog moet oplossen. De opleveringskeuring kunt u onder andere regelen via Vereniging Eigen Huis. De kosten uit het overzicht zijn een indicatie en gebaseerd op een huis met een koopsom van € 250.000,-

	Bestaande woning	Nieuwbouwwoning
Notariskosten	€ 1.000,-	€ 650,-
Overdrachtsbelasting	€ 5.000,- Dit is 2% van de koopsom	n.v.t.
Advieskosten bij Nationale-Nederlanden	Klik hier voor de tarieven.	Klik hier voor de tarieven.
Taxatiekosten	€ 300,-	n.v.t.
Onderhoud	Een bestaande woning vraagt onderhoud en dat brengt kosten met zich mee.	Met een nieuwbouwwoning heeft u de eerste jaren normaal gesproken niet of nauwelijks onderhoudskosten.
Hypotheek	De hypotheek wordt in één keer verstrekt.	De hypotheek wordt in termijnen verstrekt. Dit gebeurt meestal als een fase van de bouw is afgerond. Dit noemen we een bouwdepot. Het bouwdepot is een speciale rekening waarmee de facturen voor de bouw worden betaald. U krijgt het geld dus niet eerst zelf uitgekeerd.
Oplevering	U spreekt af wanneer u de sleutel krijgt. Vaak is dit bij het passeren van uw hypotheek.	Vooraf is vaak onzeker wanneer u de sleutel krijgt. Dit komt omdat de oplevering van de nieuwbouwwoning niet van tevoren vaststaat of nog kan wijzigen.
Meerwerk	n.v.t.	Kiest u voor iets extra's bij het huis of voor een luxere uitvoering? Dan betaalt u extra kosten voor het meerwerk hiervan.
Bouwrente	n.v.t.	Als de aannemer al aan de bouw was begonnen voordat u het huis kocht, dan kan hij u hiervoor bouwrente in rekening brengen. Deze bouwrente kunt u meefinancieren in uw hypotheek.

Op zoek naar een geschikte woning

Nu u weet wat u kunt lenen en wilt uitgeven, kunt u op zoek gaan naar uw eerste koopwoning. U kunt een zoekopdracht geven aan een makelaar of zelf gaan zoeken op bijvoorbeeld Funda.nl. Heeft u een leuk huis gevonden? Dan kunt u een bod doen. Bepaal van tevoren het openingsbod en uw maximale bod.

Vaak wordt er in de koopakte een aantal ontbindende voorwaarden opgenomen. Denk daarbij aan:

- Onder voorbehoud van financiering (en eventueel NHG). Hiermee kunt u, na de overeengekomen periode, van de koop afzien als financiering niet lukt.
- Onder voorbehoud van een maximaal bedrag voor de kosten van herstel uit bouwkundige keuring. Hiermee kunt u van de koop afzien als de kosten voor herstel hoger blijken te zijn dan u van tevoren als maximaal bedrag heeft aangegeven.

Andere belangrijke zaken bij het onderhandelen zijn de gewenste opleverdatum, notariskeuze en de geldigheidsduur van uw bod.

U kunt ook de makelaar de onderhandelingen laten doen. Hij bezichtigt een woning met u en geeft advies over de aankoopprijs. Om te bepalen of de vraagprijs redelijk is, laat u een taxatie doen. Ook kunt u via het Kadaster de verkoopprijzen van woningen in de buurt bekijken.

Belangrijk om te weten

- Een bouwkundige keuring is soms verplicht om een hypotheek te kunnen krijgen. Twijfelt u over de staat van de woning? Laat dan altijd een bouwkundige keuring uitvoeren voordat u de woning koopt. Zo komt u niet voor verrassingen te staan.
- Een studieschuld weegt mee in de beoordeling van uw hypotheek. Het vermindert het bedrag dat u mag lenen. Wel telt uw studieschuld minder zwaar mee dan andere leningen.
- De verkoper van het huis moet aan u laten zien welk energielabel de woning heeft. Zo weet u hoe energiezuinig het huis is. Het energielabel gaat van A (groen, zeer zuinig) naar G (rood, zeer onzuinig).



Het koopcontract

Een schriftelijk bod is bindend. Maar u kunt het bod nog terugtrekken zolang de verkoper nog niet op uw bod heeft gereageerd. Dit geldt natuurlijk niet als u een maximale reactietermijn als voorwaarde bij het bod heeft gesteld.

Bent u het eens geworden over de aankoopprijs van de woning? Dan tekent u samen met de verkoper een voorlopig koopcontract. De ontbindende voorwaarden die u bent overeengekomen staan ook in het koopcontract.

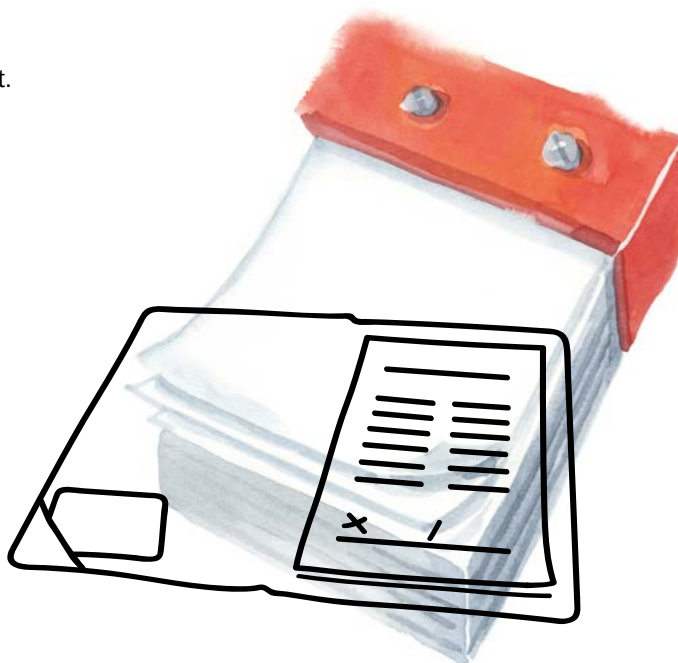
Na het tekenen van het voorlopig koopcontract, heeft u nog drie dagen bedenktijd of u de woning echt wilt kopen. Dit is het moment om uw hypotheek aan te vragen. Uw hypotheek hoeft uiteraard nog niet rond te zijn in drie dagen.

De verkoper van de woning wil zekerheid dat u het huis ook echt koopt. Daarom wordt een garantie gevraagd van meestal 10% van de verkoopprijs. Dit bedrag kunt u storten als waarborgsom bij de notaris of u vraagt de bank een bankgarantie af te geven. Met een bankgarantie verklaart de bank dat zij garant staat voor de waarborgsom als u de verplichtingen niet nakomt. Hieraan zijn wel kosten verbonden. Gaat de koop niet door dan ontvangt de verkoper de waarborgsom. Heeft u een bankgarantie? Dan betaalt de bank namens u aan de verkoper de waarborgsom. Dit moet u dan nog wel terugbetalen aan de bank. Gaat de verkoop gewoon door, dan krijgt u de waarborgsom van de notaris terug.

Als de koop niet doorgaat om redenen die zijn opgenomen in de ontbindende voorwaarden van het voorlopig koopcontract, hoeft u de waarborgsom niet te betalen. Heeft u de ontbindende voorwaarde 'onder voorbehoud van financiering' opgenomen? Dan loopt u niet het risico dat u 10% van de verkoopprijs moet betalen als u de financiering voor het aflopen van de termijn niet rond krijgt.

Belangrijk om te weten

Koopt u samen een huis maar bent u niet getrouwd of heeft u geen samenlevingscontract? Dan bepaalt u in het koopcontract hoe het eigendom van de woning en de hypotheek verdeeld wordt. De notaris laat de verdeling dan in het Kadaster inschrijven.



De hypotheekaanvraag

U vraagt een hypotheek aan bij Nationale-Nederlanden via onze **eigen adviseurs** of een onafhankelijke adviseur bij u in de buurt.

Het Rentevoorstel

Nadat wij de hypotheekaanvraag via uw hypotheekadviseur ontvangen hebben, beoordelen wij deze. Als de beoordeling akkoord is, ontvangt u van ons een Rentevoorstel. In dit voorstel staat onder andere de hoogte van de rente, het bruto maandbedrag, de hypotheeksom en de rentevaste periode. Ook vindt u hierin welke aanvullende informatie en documenten we nog van u nodig hebben. De rente uit het Rentevoorstel is bij ons zes weken geldig.

Documenten aanleveren

Voordat wij u een offerte kunnen aanbieden, hebben we aanvullende informatie van u nodig. Wilt u gebruik maken van de Rentegarantie? Zorg er dan samen met uw adviseur voor dat de documenten binnen zes weken bij ons binnen zijn. Begin op tijd met het verzamelen van de benodigde documenten. Het kan namelijk even duren voordat documenten over uw inkomen of waardebepaling van de woning in uw bezit zijn.

Lever de documenten via uw adviseur bij ons aan. Gebruik altijd de meest recente documenten. Het is belangrijk dat de documenten compleet zijn en dat er geen wijzigingen in zijn aangebracht.

Welke documenten u moet aanleveren is afhankelijk van uw situatie en staan in het Rentevoorstel. Meestal vragen wij:

- Een kopie van uw paspoort of identiteitskaart;
- De meest recente salarisstrook;
- Een werkgeversverklaring (maximaal drie maanden oud) waaruit uw inkomen uit vast dienstverband blijkt;
- Een gevalideerd taxatierapport;
- Een kopie van de koopakte;
- Een specificatie, of kopieën van de nota's, van alle bijkomende kosten zoals herstel-, verbeterings- en verbouwkosten;
- Overzicht van de studielening(en);

De offerte

Als alle documenten zijn aangeleverd en goedgekeurd, ontvangt u via uw adviseur een offerte. Hiermee heeft u de zekerheid dat u een hypotheek van Nationale-Nederlanden kunt krijgen. De offerte is twee weken geldig. U kunt de offerte ondertekenen en via uw adviseur terugsturen. De getekende offerte is drie maanden geldig voor bestaande bouw en zes maanden voor nieuwbouw. U moet de hypotheek dus binnen deze termijn passeren. Het passeren is het ondertekenen van de hypotheekakte bij de notaris. Kunt u niet binnen deze termijn passeren? Dan kunt u de geldigheidstermijn eenmalig met maximaal zes maanden verlengen.



Daar zijn wel kosten aan verbonden.

Belangrijk om te weten

- Vraagt u bij ons een hypotheek aan, dan kunt u de status van uw aanvraag online volgen in Mijn Hypotheekaanvraag. U vindt er de stappen die nog komen en een overzicht van wat wij doen en wat u samen met uw adviseur kunt doen. [Bekijk hier onze video over Mijn Hypotheekaanvraag](#)
- Voordat u naar de notaris gaat en eigenaar wordt van de woning, heeft u verplicht een opstalverzekering nodig. Daarnaast is het verstandig een aantal andere verzekeringen af te sluiten. Denk hierbij aan een overlijdensrisicoverzekering, inboedelverzekering, glasverzekering en rechtsbijstandverzekering. Houdt u er rekening mee dat bijvoorbeeld een medische keuring voor een verzekering even kan duren. Kijk daarom tijdens het aanvragen van uw hypotheek alvast naar de gewenste verzekeringen.
- Voor een nieuwe hypotheek heeft u een gevalideerd taxatierapport nodig van bijvoorbeeld het Nationaal Woning Waarde Instituut (NWWI). Een waardeverklaring of ongevalideerde taxatie is niet voldoende voor een hypotheekaanvraag.

De notaris

Om uw hypotheek definitief te maken en om eigenaar te worden van uw woning, moet u nog een bezoek brengen aan de notaris. Dit is wettelijk verplicht. Kort gezegd zorgt de notaris ervoor dat de eigendomsoverdracht van uw huis volgens de regels verloopt en dat de stukken getekend worden door alle partijen. Meestal gaat het dan om de hypotheekakte en de overdrachtsakte.

De hypotheekakte is het officiële contract dat hoort bij een hypotheek en wordt opgesteld door een notaris. Hierin worden de afspraken tussen u en ons vastgelegd. Het komt er op neer dat u uw huis als onderpand aan ons geeft. Dit is vaak een voorwaarde voor het krijgen van een hypotheek. De overdrachtsakte wordt door de notaris opgemaakt bij de aankoop van een huis. De aktes worden geregistreerd bij het Kadaster.

Het is belangrijk dat u alle bedragen in de stukken goed controleert voordat u tekent. En vergeet niet een geldig identiteitsbewijs naar de notaris mee te nemen.

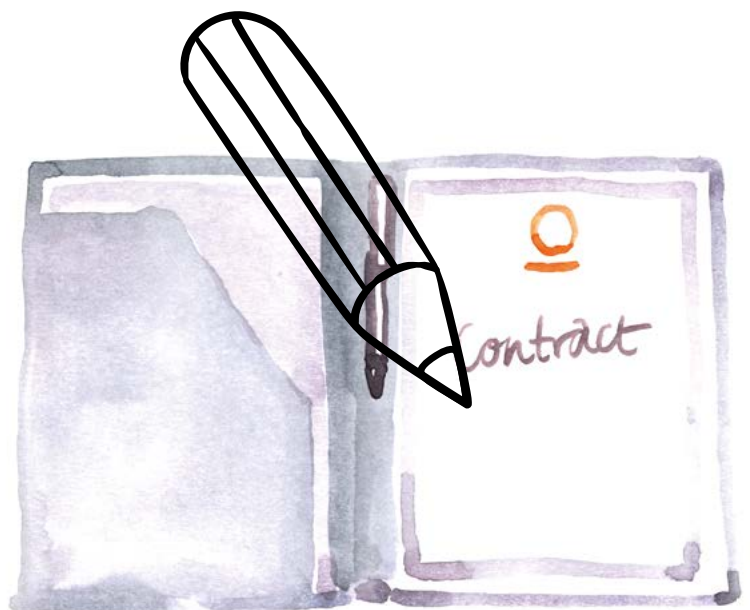
Als u de stukken bij de notaris heeft getekend, is de koop officieel en kunt u de sleutel in ontvangst nemen. De woning is dan van u.

Bekijk de video over de notaris bij een

- [nieuwbouwwoning](#)
- [bestaande woning](#)

Belangrijk om te weten

Vlak voor de overdracht van een bestaande woning is het gebruikelijk dat u het huis inspecteert. Tijdens deze laatste inspectie controleert u of de woning volgens afspraak aan u wordt opgeleverd. Als u roerende zaken (bijvoorbeeld gordijnen) overneemt is het verstandig om de lijst met roerende zaken, die bij de koopovereenkomst zit, bij de hand te houden.



Verhuizen

Uw hypotheek is geregeld. Tijd om te verhuizen! Maar misschien gaat u eerst verbouwen of wordt uw huis nog gebouwd. Dan kan de onderstaande informatie u helpen.

- [Lees meer over verbouwen](#)
- [Tips voor verhuizen met kinderen](#)
- [Lees meer over energiezuinig wonen](#)
- [Lees meer over belasting en uw hypotheek](#)

Belangrijk om te weten

Als uw hypotheek rond is, kunt u uw [hypotheek beheren](#) in mijn.nn, uw persoonlijke en beveiligde omgeving op nn.nl. Hier vindt u alle informatie over uw hypotheek. Ook kunt u hier bijvoorbeeld uw opdracht tot uitbetaling uit het bouwdepot geven, uw jaaropgave downloaden en berekenen hoeveel u jaarlijks boetevrij kunt aflossen.



Stappenplan eerste huis kopen



Meer informatie

Lees meer over **Mijn Hypotheekaanvraag** en
maak een afspraak voor een oriënterend gesprek.

