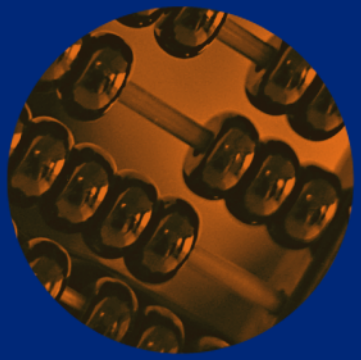

Een betaalbare hypotheek: nu en straks

Informatie voor starters op de woningmarkt

Nibud

Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting

Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF)

Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud)
2013

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

Een huis kopen

Een eigen woning kan een goede investering zijn. U bouwt vermogen op en een koophuis is over het algemeen een relatief waardevast bezit. Bovendien kunt u uw huis aan uw persoonlijke smaak en wensen aanpassen zonder dat alles in de oorspronkelijke staat hoeft te worden teruggebracht als u gaat verhuizen.

Het is echter niet te voorspellen hoe de woningmarkt zich ontwikkelt. Voor een kortere periode kan het daarom verstandiger zijn om te huren. Als de waarde van een koopwoning in die relatief korte periode daalt, bestaat immers de kans dat u de aankoopkosten niet terugverdient bij verkoop. Het kan zelfs zo zijn dat de woning minder oplevert dan u ervoor heeft betaald.

Belangrijk is in ieder geval dat u een weloverwogen besluit neemt als u voor de aankoop van een eigen woning een hypotheek wil afsluiten. Hypotheeklasten nemen voor een lange tijd een aanzienlijk deel van uw inkomen in beslag. Laat u daarom van tevoren goed informeren en/of adviseren. De onafhankelijke informatie in deze brochure kan u daarbij helpen.

Deze brochure is als volgt opgebouwd:

1. Advies inwinnen en hypotheekaanbiedingen vergelijken.
2. De hoogte van de hypotheek bepalen: hoeveel kunt én wilt u lenen.
3. Hypotheeklasten vaststellen.
4. Aanvullende financiering onderzoeken.
5. Het (nieuwe) uitgavenpatroon in kaart brengen.
6. Een eigen huis en de belastingaangifte.
7. Hoe kan uw persoonlijke situatie in de toekomst veranderen en wat zijn de financiële gevolgen hiervan?

Deze brochure wordt u aangeboden door het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF) en het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud).

De beschreven regelingen en bedragen zijn gebaseerd op gegevens zoals die per 1 januari 2013 bekend zijn. Er kunnen zich sindsdien wijzigingen hebben voorgedaan.

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

1. Financieel advies en hypotheekoffertes

Wat te doen:

- Win advies in bij een hypotheekadviseur of -aanbieder.
- Informeer naar de kosten van het advies.
- Vraag verschillende hypotheekoffertes op.
- Vraag naar de financiële bijsluiter.
- Vergelijk offertes op kosten én op voorwaarden.

1.1 De hypotheekadviseur

Er zijn verschillende soorten hypotheekadviseurs:

- Een adviseur in dienst van een hypotheekverstrekker (een 'direct writer'). Deze biedt in de meeste gevallen alleen de eigen hypotheken aan. Het gesprek zal voornamelijk gaan over welk type hypotheek het beste bij u past en hoe hoog de hypotheek zou moeten zijn.
- Een tussenpersoon. Deze kan hypotheekaanbiedingen van verschillende hypotheekverstrekkers (banken en/of verzekeraars) voor u vergelijken.

Zorgplicht

Iedere hypotheekadviseur heeft een zorgplicht. Dit houdt in dat zijn advies moet aansluiten bij uw wensen en belangen. Daarom vraagt de adviseur naar uw financiële en persoonlijke omstandigheden (bijvoorbeeld uw gezins- en werksituatie). Ook zal hij uw kennis op het gebied van financiële producten in kaart brengen en nagaan in welke mate u risico's wilt lopen. Het advies wordt hierop afgestemd. De adviseur moet u daarnaast zo goed mogelijk informeren over de kenmerken en risico's van de verschillende producten.

De Wet op het financieel toezicht (Wft)

De Wft reguleert het aanbieden van, het adviseren over en het bemiddelen in financiële producten aan consumenten. Hypotheekadviseurs en andere aanbieders van financiële diensten moeten voldoen aan eisen van bekwaamheid,

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

betrouwbaarheid en zorgvuldige behandeling van consumenten. Deze wet geldt altijd, ongeacht of u de hypotheek afsluit via een tussenpersoon, direct bij een bank of verzekeraar (de hypotheekverstrekker) of via internet.

Tip: *de Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft een checklist waarmee u na afloop kunt nagaan of een hypotheekgesprek goed is verlopen. Zie hiervoor afm.nl/hypotheek.*

1.2 De kosten van advies

Financieel advies is niet gratis. De adviseur of bemiddelaar is verplicht u te vertellen wat zijn vergoeding is en wat hij hiervoor doet. Na een oriënterend gesprek maakt de adviseur een inschatting van de totale kosten van zijn dienstverlening. Deze inschatting van de minimale en maximale kosten voor zijn werkzaamheden neemt hij op in een zogenaamd dienstverleningsdocument. Op basis hiervan kunt u de werkzaamheden en kosten van verschillende adviseurs met elkaar vergelijken. De definitieve kosten worden achteraf berekend.

Het kan per adviseur verschillen hoe hij wordt betaald:

- op basis van een uurtarief
- een vast bedrag
- via een abonnement

Tot 2013 werden adviseurs veelal via de hypotheekverstrekker betaald. Consumenten betaalden indirect voor het advies, doordat de advieskosten waren verwerkt in het bedrag dat voor de hypotheek werd betaald (bijvoorbeeld een percentage hiervan). Deze methode is vanaf 1 januari 2013 verboden.

U betaalt de adviseur nu rechtstreeks. De kosten van het advies en van het financiële product (in dit geval: de hypotheek) staan afzonderlijk vermeld op zijn offerte.

Let bij het vergelijken van financieel adviseurs niet alleen op de kosten, maar ook op de inhoud van de werkzaamheden. U kunt bijvoorbeeld vragen wat u zelf kunt doen en wat de invloed daarvan is op de prijs van het advies. Meer informatie over de beloning van financieel adviseurs vindt u op afm.nl (zoek op ‘beloning adviseurs’).

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

Tip: *vraag bij verschillende adviseurs een dienstverleningsdocument aan voor u besluit van wiens diensten u gebruik wilt maken.*

1.3 De kosten van het hypotheekproduct

Hypotheekaanbieders zijn verplicht u te informeren over alle kosten die aan een hypotheekproduct verbonden zijn. Denk bijvoorbeeld aan afsluitkosten en de maandelijkse hypotheeklasten (rente + aflossing). De bedragen moeten in geld worden uitgedrukt en niet alleen in een percentage.

Daarnaast moeten de kosten van zogenaamde 'betalingsbeschermers' apart worden opgenomen. Deze betalingsbeschermers, ook wel woonlastverzekeringen genoemd, zijn verzekeringen die vaak tegelijk met de hypotheek worden afgesloten om u te beschermen tegen het risico van inkomensdaling (bijvoorbeeld door overlijden of werkloosheid). Ook voor de woonlastenverzekeringen geldt dat de kosten van het advies hierover apart moeten worden genoemd naast de kosten van de verzekering zelf.

Tip: *vergelijk hypotheekaanbiedingen van verschillende aanbieders nauwkeurig met elkaar. Let daarbij niet alleen op de kosten, maar ook op de aanvullende voorwaarden en uw persoonlijke wensen.*

1.4 Financiële bijsluiter

Onderdeel van de Wet op het financieel toezicht is de verplichting voor een aanbieder om voor complexe financiële producten, zoals een hypotheek, een financiële bijsluiter beschikbaar te stellen. De financiële bijsluiter is een toelichting op het betreffende product en is altijd op dezelfde manier opgebouwd. Vraag uw adviseur om de financiële bijsluiter en lees deze goed door. Daardoor kunt u verschillende producten beter vergelijken. Ook krijgt u meer inzicht in de risico's van het product.

Tip: *voordat u een hypotheekovereenkomst tekent is het belangrijk dat u alles goed begrijpt. Snapt u nog niet alles, vraag het dan aan de adviseur.*

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

2. De hypotheek

De hoogte van het bedrag dat u kunt of wilt lenen, bepaalt in welke prijsklasse u een huis kunt zoeken. Wat te doen:

- Informeer wat u maximaal kunt lenen.
- Bepaal de maandelijkse hypotheeklasten.
- Kies een hypotheekvorm die bij u past.
- Informeer naar de mogelijkheden van financiële ondersteuning.

Hoe hoog de hypotheek in uw situatie maximaal kan zijn, is afhankelijk van:

- Uw inkomen en de rente: uw maximale leencapaciteit.
- De waarde van de woning.

2.1 Uw inkomen: maximale financieringslastpercentages

Hypotheeklasten moeten passen binnen de begroting van uw huishouden. Dat betekent dat de maximale hoogte van de hypotheek afhankelijk is van dat deel van uw inkomen dat u nodig heeft voor uw andere uitgaven. Het bedrag dat 'overblijft' is beschikbaar voor woonlasten.

De bruto woonlasten (rente + aflossing) worden uitgedrukt als een percentage van het bruto inkomen: de zogenaamde financieringslastpercentages. In de ‘Tijdelijke regeling hypothecair krediet’ (een wettelijke regeling van het Ministerie van Financiën) is vastgelegd dat de hypotheeklasten niet méér mogen bedragen dan de door het Nibud opgestelde financieringslastpercentages.

Financieringslastpercentages geven dus het maximale deel van uw inkomen aan dat u kunt gebruiken voor wonen (bij volledige aftrek van de hypotheekrente). Op basis hiervan wordt uw maximale leencapaciteit vastgesteld.

De financieringslastpercentages variëren met het inkomen en de rentestand. Hoe hoger uw vaste bruto inkomen, des te meer u kunt lenen. Als u ondernemer bent of als zelfstandige werkt, bepaalt de hypotheekverstrekker welk deel van uw

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

inkomen een vast karakter heeft. Hij gaat daarbij uit van de gemiddelde inkomsten van de laatste drie kalenderjaren voorafgaand aan het jaar waarin u de hypotheek afsluit.

Tip: *u vindt een overzicht van de financieringslastpercentages bij verschillende inkomens op nvb.nl, dossiers, hypotheken, overzicht normen 2013.*

- U kunt het inkomen van uw partner ook laten meetellen. Vraag de hypotheekaanbieder wat het maximale bedrag is dat u samen kunt lenen.

- Als u over eigen vermogen beschikt, kan de aanbieder bij het bepalen van uw leencapaciteit rekening houden met inkomsten (rente) uit dit vrij beschikbaar vermogen.

Financiële verplichtingen

Voor het vaststellen van de maximale leencapaciteit houden geldverstrekkers rekening met eventuele financiële verplichtingen, zoals de aflossing van een studieschuld, een (doorlopend) krediet of alimentatieplicht. Deze maandelijkse lasten verkleinen de beschikbare financiële ruimte voor woonlasten.

De rentestand

Als u de rente korter dan 10 jaar vastzet, zijn hypotheekverstrekkers verplicht om bij het berekenen van de maximale leencapaciteit uit te gaan van een rente op leningen die nog 10 jaar doorlopen. Hierdoor wordt u beschermd tegen het risico dat de rente na die korte rentevaste periode veel hoger uitvalt, waardoor u te maken krijgt met flink hogere hypotheeklasten.

Deze rente is per 1 januari 2013 5,3% en kan ieder kwartaal worden aangepast.

2.2 Waarde van de woning

De maximale hoogte van uw hypotheek wordt behalve door uw inkomen ook bepaald door de waarde van de woning. Vanaf 2018 mag de hypotheek niet méér bedragen dan de waarde van de woning. Dit beschermt u tegen het risico dat u bij verkoop van uw huis met een schuld blijft zitten, omdat de woning minder waard is dan de hypotheek die u ervoor had afgesloten.

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

Tot 2017 mag de hypotheek nog wel hoger zijn dan de waarde van de woning: in 2013 mag u maximaal 105% van de waarde van de woning aan hypotheek hebben; dit wordt daarna elk jaar 1%-punt minder.

U kunt kiezen voor een hoger hypotheekbedrag dan de waarde van de woning als u de aankoop- en financieringskosten (zoals de overdrachtsbelasting en notariskosten) mee wilt nemen in de hypotheek. Of als u verbouwingskosten mee wilt financieren.

Als de gewenste hypotheek veel lager is dan wat u op basis van uw bruto inkomen maximaal zou mogen lenen, kan van deze vereiste worden afgeweken. Met andere woorden: als u het makkelijk kunt betalen, kan het mogelijk blijven om een hypotheek af te sluiten die hoger is dan de waarde van de woning.

2.3 Uitzonderingen

Een hypotheekverstrekker kan in de volgende gevallen afwijken van het bedrag dat u op basis van uw inkomen en/of de waarde van de woning maximaal zou mogen lenen:

1. Bij een binnen een redelijke termijn te verwachten inkomensstijging. Deze moet (vrij) zeker en structureel van aard zijn, gezien de doorgaans lange looptijd van de hypotheek. De aanbieder moet de nieuwe situatie opnieuw toetsen en duidelijk maken dat er dan nog steeds sprake is van een verantwoorde hypotheek. Hij moet ook kunnen verantwoorden waarop deze verwachting is gebaseerd (bijvoorbeeld een promotie of een af te ronden opleiding).

2. Bij specifieke energiebesparende maatregelen aan de woning, of als u een woning koopt met een energielabel A++, mag u maximaal € 8000 extra lenen, bovenop de maximale leencapaciteit op basis van uw inkomen. Als bovengrens geldt dat de hypotheek niet meer dan 106% van de waarde van de woning ná verbouwing mag bedragen.

3. Bij het oversluiten van een bestaande hypotheek. U blijft in dezelfde woning wonen en de nieuwe hypotheek mag niet méér bedragen dan de oude hypotheek plus bijkomende kosten.

4. In een ‘overbruggingssituatie’, waarin de ene woning te koop staat of verkocht is en een andere woning wordt aangekocht. Als kan worden verwacht dat beide hypotheken tijdelijk gewoon kunnen worden betaald, wordt de lopende hypotheek op de te verkopen woning niet meegenomen bij het vaststellen van de maximale leencapaciteit op basis van uw inkomen.

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

5. Een eventuele restschuld na verkoop van de vorige woning mag worden meegefinancierd in de nieuwe hypotheek, bovenop de 105% die mag worden geleend voor de nieuwe woning.

Deze laatste drie situaties zijn niet van toepassing voor starters.

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

3. De hypotheeklasten

De hoogte van de periodieke (meestal maandelijkse) hypotheeklasten wordt bepaald door:

1. de waarde van de woning en de hoogte van uw hypotheek
2. de rente
3. de aflossing

3.1 De waarde van de woning

Hoe duurder de woning en hoe hoger de hypotheek, hoe hoger de hypotheeklasten.

Bij de meeste hypotheekverstrekkers geldt: hoe meer u wilt lenen ten opzichte van de waarde van de woning, hoe hoger de hypotheekrente en hoe hoger de maandelijkse lasten. Als u 75% van de aankoopwaarde financiert met een hypotheek, is het rentepercentage vaak lager dan wanneer de hoogte van de hypotheek gelijk is aan de waarde van de woning.

In 2013 kunt u maximaal 105% van de waarde van de woning financieren. Vanaf 2018 is de hoogte van de maximale hypotheek gelijk aan de waarde van de woning.

3.2 De rente

Woonlasten bestaan voor een groot deel uit rente die u over de hypotheekschuld moet betalen. Als de rente hoog is, kunt u daarom een minder hoge hypotheek afsluiten. Is de rente lager, dan kunt u vaak een hoger bedrag lenen.

U kunt de rente voor een bepaalde periode vastzetten, een zogenaamde rentevaste periode van bijvoorbeeld 5, 10 of 20 jaar. Uw maandelijkse lasten blijven dan constant en dat biedt zekerheid. Bij sommige banken betaalt u een boete als u uw hypotheek wilt aanpassen of aflossen, terwijl de rentevaste periode nog niet is afgelopen.

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

Doorgaans is de rente lager naarmate de rentevaste periode korter is. Een kortere rentevaste periode betekent dat u eerder te maken krijgt met een gewijzigde, mogelijk fors hogere rente, waardoor de maandelijkse hypotheeklasten kunnen stijgen.

3.3 De aflossingsvorm

Aflossen is het afbetalen van (een deel van) uw hypotheek. De schuld wordt kleiner.

Bij een *lineaire hypotheek* lost u iedere maand hetzelfde bedrag af. Als u de hypotheek voor 30 jaar afsluit, betaalt u ieder jaar 1/30 deel van het totale bedrag. Hierdoor neemt het bedrag van uw hypotheek maandelijks af. Tijdens de looptijd van de lening betaalt u daardoor steeds minder rente. Het bedrag dat u aan hypotheekrente kunt aftrekken van de belasting wordt daardoor ook elk jaar lager.

Bij een *annuïteitenhypotheek* betaalt u iedere maand hetzelfde bedrag aan hypotheek. Dit bedrag bestaat uit rente en aflossing. Aan het begin van de looptijd lost u weinig af en betaalt u veel rente; aan het eind van de looptijd lost u meer af en betaalt u minder rente. De netto hypotheeklasten nemen gedurende de looptijd wel toe. Dit komt doordat u tijdens de looptijd steeds minder rente gaat betalen, waardoor u minder hypotheekrente kunt aftrekken.

Vanaf 1 januari 2013 komt u alleen in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek als u maximaal in 30 jaar via een lineaire hypotheek of annuïteitenhypotheek de hypothecaire schuld aflost.

Bij andere hypotheekvormen zoals een (bank)spaarhypotheek en een aflossingsvrije hypotheek, heeft u geen recht op hypotheekrenteaftrek, omdat bij deze vormen de hypotheek niet gedurende de looptijd wordt afgelost.

- *Lees meer over verschillende hypotheekvormen op afm.nl/hypotheken, soorten.*

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

4. Financiële ondersteuning

Er is een aantal mogelijkheden voor financiële ondersteuning en/of zekerheid als u een hypotheek afsluit:

1. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
2. starterslening
3. ondersteuning door ouders

4.1 Nationale Hypotheek Garantie

U kunt een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) aanvragen op het moment dat u de hypotheek afsluit. Bij een hypotheek met NHG krijgt de hypotheekverstrekker de garantie dat hij het hypotheekbedrag terugkrijgt. Hierdoor kan uw hypotheekverstrekker u een lager rentetarief bieden, waardoor uw hypotheeklasten lager zijn.

De NHG wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Voor deze garantie betaalt u eenmalig 0,85% van het te lenen bedrag (de 'borgsomprovisie').

Mocht u de hypotheeklasten niet meer kunnen betalen en de hypotheekverstrekker moet in het uiterste geval uw woning gedwongen verkopen, dan kan het gebeuren dat uw huis minder opbrengt dan het bedrag dat u ervoor hebt geleend. Bij een hypotheek met NHG staat de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen garant dat de restschuld wordt betaald aan de hypotheekverstrekker. U hebt dan geen schuld meer bij de hypotheekverstrekker, maar bij deze stichting. De stichting spreekt met u een betalingsregeling af om deze schuld terug te betalen. Wanneer u, naar het oordeel van de stichting, geen schuld heeft aan de gedwongen verkoop en u hebt aantoonbaar meegeholpen de restschuld zoveel mogelijk te beperken, kan de stichting besluiten u de restschuld kwijt te schelden.

Om in aanmerking te komen voor de NHG mogen de totale kosten voor aankoop van de woning niet hoger zijn dan:

- 320.000 euro (tot 1 juli 2013)
- 290.000 euro (vanaf 1 juli 2013)
- vanaf 1 juli 2014 wordt deze grens verder verlaagd naar 265.000 euro.

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

Dit bedrag betreft de koopprijs van de woning inclusief:

- de kosten voor een eventuele afkoop van erfpachtcanon
- de kosten van woningverbetering
- de kosten van energiebesparende maatregelen en/of bijkomende kosten.

Daarnaast moet aan het eerder genoemde inkomenscriterium worden voldaan en mag de hypotheek niet hoger zijn dan 105% van de marktwaarde van de woning (106% in het geval van meegefinancierde energiebesparende maatregelen).

Verder bent u verplicht een taxatierapport te laten opmaken en in bepaalde gevallen ook een bouwkundig rapport. Het taxatierapport mag alleen worden uitgevoerd door instituten die door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen zijn erkend.

Tip: *kijk op nhg.nl voor meer informatie over de Nationale Hypotheek Garantie*

4.2 Starterslening

Sommige gemeenten bieden zogenaamde startersleningen aan. Starters kunnen hiervoor in aanmerking komen als de totale koopsom van de woning hoger is dan het maximale bedrag dat zij volgens de normen van de NHG kunnen lenen. Het is een lening naast de bestaande hypotheek.

Over een starterslening betaalt u de eerste drie jaar geen rente en aflossing. Daarna betaalt u wel rente en aflossing als uw financiële situatie dit toelaat. Uiteindelijk moet de gehele lening worden afgelost als u de woning verkoopt.

Iedere gemeente bepaalt zelf onder welke voorwaarden iemand voor een starterslening in aanmerking komt. Deze voorwaarden betreffen bijvoorbeeld de maximale hoogte van de lening, het type woning of de maximale prijs van de woning. In ieder geval geldt dat de lening met NHG moet zijn afgesloten.

Omdat er in de eerste drie jaar geen rente en aflossing wordt betaald, zou er voor startersleningen vanaf 2013 geen hypotheekrenteaftrek meer mogelijk zijn. Voor startersleningen die in 2013 worden aangevraagd en toegekend, wordt echter

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

een uitzondering gemaakt, waardoor het belastingvoordeel nog wel geldt. Hoe de regels voor een starterslening in 2014 eruit zullen zien, is nog onbekend.

Tip: *op de website van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (svn.nl) staat een overzicht van de gemeenten die een starterslening aanbieden met hun specifieke voorwaarden.*

4.3 Financiële ondersteuning door ouders

Als uw ouders overwegen u te helpen bij de aankoop van de woning, hebben zij daarvoor de volgende mogelijkheden:

- garant staan
- geld lenen
- geld schenken

Garant staan

U sluit zelf de hypotheek af en betaalt zelf de maandelijkse hypotheeklasten. Bij de geldverstrekker is vastgelegd dat uw ouders garant staan. Mocht u niet in staat zijn de hypotheeklasten te betalen, dan moeten uw ouders dat doen. Een geldverstrekker zal van tevoren beoordelen of uw ouders de hypotheeklasten kunnen dragen.

Garantiestelling wordt bijvoorbeeld gebruikt als u de hypotheeklasten nu moeilijk op kunt brengen, maar dat de verwachting is dat uw inkomen in de toekomst toeneemt. Een geldverstrekker zal daarnaar kijken om de garantiestelling te accepteren.

Geld lenen van ouders

Als u geld leent van uw ouders voor de aanschaf van uw woning, zijn uw ouders ook ‘hypotheekverstrekker’. Er gelden dan dezelfde regels als wanneer een bank of verzekeringsmaatschappij u de hypotheek verstrekt. Zo bent u verplicht om rente te betalen over de schuld, anders is er sprake van een schenking. Deze rente kunt u aftrekken, mits u voldoet aan de voorwaarden voor hypotheekrenteaftrek. Zo bent u verplicht om de schuld bij uw ouders annuïtair af te lossen.

Tip: *een dergelijke lening hoeft niet bij de notaris te worden vastgelegd, omdat er sprake is van een onderhandse lening.*

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

Schenken

Als uw ouders u een bedrag schenken, kunt u een lagere hypotheek afsluiten. Ouders mogen jaarlijks per kind € 5.141 (2013) belastingvrij schenken. Over schenkingen bovenop dit bedrag, moet de ontvanger belasting betalen.

Bent u tussen de 18 en 40 jaar? Dan mogen uw ouders eenmalig maximaal € 24.676 (2013) belastingvrij schenken. Uw ouders moeten aangifte doen bij de belastingdienst waarin zij melden dat zij gebruikmaken van deze vrijstelling.

Ouders mogen de eenmalige verhoogde vrijstelling verhogen tot € 51.407 (2013) als het geld wordt gebruikt voor de koop van een woning. Deze schenking moet zijn vastgelegd in een overeenkomst waarin de voorwaarde is opgenomen dat u de schenking gebruikt voor de aankoop van de eigen woning of om voor de eigen woning een recht van erfpacht, opstal of beklemming af te kopen.

Uw ouders kunnen deze verhoogde vrijstelling splitsen in € 24.676 ‘gewone’ schenking en een schenking van € 26.731 voor de eigen woning. Splitsen mag ook wanneer uw ouders voor 2010 al € 24.676 belastingvrij hebben geschonken. Tot uw 40ste kunnen zij dan alsnog gebruikmaken van de vrijstelling voor de eigen woning.

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

5. Uw persoonlijke begroting

Het is belangrijk om niet alleen te kijken naar wat u maximaal kunt lenen, maar ook naar wat u maandelijks aan woonlasten wilt uitgeven. Hoe lager uw woonlasten, hoe meer financiële vrijheid u heeft. Ga daarom na:

- hoeveel u per maand uitgeeft
- hoeveel financiële ruimte er overblijft in de nieuwe situatie
- welke uitgaven blijvend veranderen (bijvoorbeeld energiekosten of reiskosten voor woon-werkverkeer)
- hoeveel u 'vrij' te besteden wilt houden
- met welke uitgaven u éénmalig te maken krijgt

5.1 Uw inkomsten en uitgaven

Een begroting is een overzicht van uw inkomsten en uitgaven. Het geeft inzicht in uw persoonlijke financiële situatie. Hiermee wordt duidelijk welk deel van uw inkomen maximaal beschikbaar is voor de hypotheeklasten. Hieronder vindt u een rekenschema waarmee u zo'n begroting kunt maken.

Een begroting maakt u voor een bepaalde periode, meestal voor een maand. Maar uw inkomsten en uitgaven zijn niet iedere maand hetzelfde. Het Nibud gaat daarom uit van een *gemiddelde* maandbegroting. Hierin zijn alle inkomsten en uitgaven in een jaar omgerekend naar een bedrag per maand.

Bij het maken van een begroting heeft u gegevens over uw inkomsten en uitgaven nodig. Voorbeelden van inkomstenbronnen zijn nettoloon, netto vakantietoeslag, kinderbijslag en toeslagen van de belastingdienst. De uitgaven verdeelt het Nibud in drie categorieën:

- **Vaste lasten**. Deze keren met een bepaalde regelmaat terug, bijvoorbeeld eens per maand of eens per jaar. Vaak hebt u er een contract voor afgesloten. Voorbeelden zijn de huur of hypotheek, gas en elektriciteit, internet en verzekeringen.

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

- **Reserveringsuitgaven**. Doordat u geld 'reserveert', heeft u op het moment dat u een grote uitgave moet doen, hier geld voor. Reserveringsuitgaven zijn bedoeld voor de aanschaf van het onderhoud van huis en tuin, reparaties of vervanging van apparaten zoals de koelkast, de televisie, nieuwe meubels en vakantie.

- **Huishoudelijke uitgaven**. Hieronder vallen onder andere uitgaven aan voeding, uitgaan, cadeaus.

Alle uitgaven kunnen in onderstaand schema worden ingevuld. Inkomsten- en uitgavenposten (en het bijbehorende bedrag) verschillen vanzelfsprekend per huishouden, afhankelijk van samenstelling, inkomen en leefwijze. Het overzicht is dan ook bedoeld als een checklist die u naar eigen inzicht aan kunt vullen.

Tip: *op nibud.nl vindt u het Persoonlijk Budgetadvies. Hierin kunt u uw inkomsten en uitgaven invullen en vergelijken met wat een soortgelijk huishouden gemiddeld per uitgavenpost besteedt.*

Uw inkomsten en uitgaven op een rij

	Nu	**Straks**
Inkomsten		
Netto inkomsten (loon/uitkering+vakantiegeld, zorgtoeslag, huurtoeslag, kinderopvangtoeslag, kinderbijslag, kindgebondenbudget, belastingteruggave*, alimentatie)	€	€
Uitgaven		
Vaste lasten		
Netto hypotheeklasten** (of huur)	€	€
Gas, water, elektriciteit	€	€
Heffingen van gemeente en waterschap	€	€
Telefoon, kabel en internet	€	€
Verzekeringen	€	€
School en studiekosten, kinderopvang	€	€

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

Contributies en abonnementen	€	€
Vervoerskosten	€	€
Afbetalingen	€	€
Reserveringsuitgaven		
Kleding	€	€
Inventaris, onderhoud huis en tuin	€	€
Extra ziektekosten	€	€
Recreatie	€	€
Huishoudelijke uitgaven		
(voeding, roken, persoonlijke verzorging)	€	€
Totaal	**€**	**€**

* Hieronder vallen de heffingskortingen die u zelf moet aanvragen bij de belastingdienst en eventuele andere belastingvoordelen, bijvoorbeeld in verband met buitengewone uitgaven. De hypotheekrenteaftrek wordt hier niet meegeteld; deze wordt in dit schema direct verrekend met de hypotheeklasten.

** De netto hypotheeklasten zijn de hypotheeklasten waarin het belastingvoordeel al is verwerkt. Zie hoofdstuk 5 van deze brochure.

5.2 Veranderende uitgaven

Aan de hand van het schema kunt u uw huidige uitgaven vergelijken met uw uitgaven in de nieuwe woonsituatie. Behalve de hypotheeklasten, kan ook de energierekening hoger (of lager) worden, of u geeft meer of minder uit aan woon-werkverkeer. En als u verhuist naar een andere gemeente, veranderen ook de gemeentelijke heffingen. De tarieven hiervoor verschillen per gemeente.

Tip: *vraag de hoogte van de heffingen op in uw nieuwe gemeente of kijk op de website van de betreffende gemeente.*

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

Denk ook aan de volgende kosten:

1. Verzekeringen
2. Heffingen
3. Onderhoud
4. Servicekosten en lidmaatschap VvE (voor appartementen)
5. Eigenwoningforfait (zie hoofdstuk 6)

1. Verzekeringen

Voor een koopwoning heeft u een *opstalverzekering* nodig. Deze verzekering dekt de risico's van brand en andere schade aan het huis. De hoogte van de verzekeringspremie is afhankelijk van de herbouwwaarde van de woning (het bedrag dat nodig zou zijn om de woning opnieuw op te bouwen).

Daarnaast hebben veel huizenbezitters een *overlijdensrisicoverzekering*. Hiermee verzekert u zich tegen de financiële gevolgen van het overlijden van u of uw partner.

2. Heffingen van gemeente en waterschap

Eén van de heffingen die huiseigenaren jaarlijks aan de gemeente betalen, is de onroerendezaakbelasting (OZB). Het tarief voor de OZB verschilt per gemeente en is een percentage van de WOZ-waarde (wet Waardering Onroerende Zaken) van de woning. Gemeentes stellen het OZB-tarief vast. Ook de WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeente.

- *In 2013 geldt 1 januari 2012 als peildatum voor deze waarde. Het gemiddelde OZB-tarief voor 2013 is 0,1050% van de WOZ-waarde.*

Houd ook rekening met de gemeentelijke rioolheffing. Deze kan per gemeente aanzienlijk verschillen. Ook waterschappen kennen een heffing voor bewoners van een koopwoning. Op 1 januari 2013 bedragen de gemiddelde kosten hiervan 0,0280% van de WOZ-waarde.

3. Onderhoud aan huis en tuin

Deze kosten zijn onder andere afhankelijk van het type woning, het bouwjaar en de waarde van de woning. Een

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

richtlijn voor de jaarlijkse onderhoudskosten is 1 à 2% van de waarde van de woning, afhankelijk van de staat van onderhoud van uw woning.

4. **Servicekosten**

Als u een appartement koopt, bent u wettelijk lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE); u kunt een lidmaatschap niet opzeggen. Een VvE beheert de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond. Zo'n vereniging moet minimaal 1x per jaar vergaderen. Aan de VvE betaalt u maandelijks servicekosten. Dit geld wordt gebruikt voor gemeenschappelijke uitgaven, zoals de schoonmaak en onderhoud van het appartementencomplex en van een gemeenschappelijke tuin. Hoe actief de VvE is, verschilt per appartementencomplex.

Als u het appartement koopt, kunnen er van de vorige eigenaar nog bedragen bij de VvE openstaan. Een notaris is verplicht u te vertellen om welk bedrag het gaat; u bent verplicht om dit bedrag nog te betalen.

5.3 Eenmalige kosten

Wanneer u een huis koopt, krijgt u naast de aankoopsom van de woning te maken met eenmalige kosten. Deze kosten bedragen circa 6% tot 8% van de totale aankoopsom van een bestaande woning. Bij een nieuwbouwwoning ligt dit percentage tussen de 5% en 8%.

De eenmalige kosten zijn onder te verdelen in aankoop- en financieringskosten. De financieringskosten kunt u aftrekken van de belasting; de aankoopkosten niet.

Aankoopkosten

- kosten van de makelaar voor bemiddeling bij aankoop (makelaars hanteren hiervoor geen vaste tarieven, u moet hierover zelf afspraken maken met de makelaar)
- de overdrachtsbelasting van 2% van de aankoopsom van de woning;
- notariskosten betreffende de eigendomsoverdracht (opmaken transportakte/koopakte)
- kosten voor een bankgarantie als u zelf niet een deel van de hypotheeksom (vaak 10%) als voorschot aan de notaris kunt betalen

Tip: *ook notarissen stellen hun eigen tarieven vast. Vraag een aantal notarissen vooraf naar de hoogte van de tarieven.*

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

Financieringskosten

- advieskosten
- afsluitkosten
- notariskosten betreffende de hypotheekakte
- provisie Nationale Hypotheek Garantie
- vereiste bouwtechnische keuring voor Nationale Hypotheek Garantie
- taxatiekosten

Toelichting

Advieskosten zijn de kosten voor de hypotheekadviseur voor advies en bemiddeling. Het gaat om de kosten die betrekking hebben op de hypotheek die u afsluit.

Soms wordt voor het afsluiten van de hypotheek door de geldverstrekker een bedrag gerekend. Deze **afsluitkosten** zijn direct aftrekbaar voor de inkomstenbelasting (tot maximaal 1,5% van het hypotheekbedrag). Hierbij geldt een maximum van 3.630 euro per belastingplichtige. Koopt u samen met uw partner de woning, dan ligt dit maximum dus 2x zo hoog.

Een eventueel bedrag boven het maximum is in latere jaren aftrekbaar, verdeeld over de looptijd van de lening. De gegevens van uw hypotheek moeten worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Hiervoor maakt de notaris een hypotheekakte op. De kosten voor opmaak en inschrijving van de **hypotheekakte** zijn onder andere afhankelijk van het hypotheekbedrag.

Tip: *ook de notariskosten voor de hypotheekakte zijn onderhandelbaar.*

Nationale Hypotheek Garantie kunt u aanvragen bij uw geldverstrekker. De kosten hiervan (de **'borgsomprovisie'**) bedragen 0,85% van het hypotheekbedrag. In bepaalde gevallen is een bouwtechnische keuring vereist om Nationale Hypotheek Garantie te kunnen aanvragen. Bent u dat verplicht, dan zijn de kosten voor de bouwtechnische keuring aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

Veel geldverstrekkers (banken) vragen om een **taxatie** van uw nieuwe woning voordat u een hypotheek kunt afsluiten. Uit een taxatierapport wordt duidelijk wat de woning waard is als deze gedwongen verkocht zou moeten worden. Soms is taxatie verplicht, bijvoorbeeld wanneer u een bestaande woning koopt of wanneer u een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie wilt afsluiten. In bepaalde gevallen is een WOZ-beschikking afdoende. Vraag dit na bij de mogelijke geldverstrekker. Meestal komen de taxatiekosten voor uw rekening.

Tip: *taxateurs zijn vrij in het vaststellen van taxatietarieven. Informeer bij verschillende taxateurs naar hun tarieven.*

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

6. De eigen woning en uw belastingaangifte

Als u een eigen woning heeft is het belangrijk bij de belastingaangifte te letten op:

1. het eigenwoningforfait
2. aftrek van hypotheekrente
3. aftrekbare kosten, zoals de financieringskosten

Tip: *let bij uw aangifte goed op de voorwaarden waaronder deze regelingen van toepassing zijn.*

6.1 Eigenwoningforfait

De Belastingdienst drukt het 'woongenot' dat u heeft van uw eigen woning uit in een bedrag: het eigenwoningforfait. Dit bedrag wordt beschouwd als 'inkomsten' uit de eigen woning. Het is het bedrag dat uw woning aan huur zou opbrengen na aftrek van onderhoudskosten en afschrijving. Het eigenwoningforfait is geen directe uitgave, maar een bedrag waarover u belasting moet betalen. U telt het bij uw belastbaar inkomen op.

De hoogte van het eigenwoningforfait is gelijk aan de WOZ-waarde van de woning vermenigvuldigd met een percentage. Voor woningen met een WOZ-waarde tussen de € 75.000,- en € 1.040.000,- is dit percentage 0,6%.

Voorbeeld

De WOZ-waarde van uw woning bedraagt 200.000 euro. U telt 0,6% van 200.000 euro (=1.200 euro) aan eigenwoningforfait op bij uw belastbaar inkomen. Is de WOZ-waarde van uw woning € 1.040.000,- of meer, dan betaalt u € 6.240,- + 1,55% van de waarde boven € 1.040.000,-.

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

6.2 Hypotheekrenteaftrek

De rente over de lening (meestal hypotheek) voor aanschaf, verbetering of onderhoud van de eigen woning is onder bepaalde voorwaarden aftrekbaar van het belastbare inkomen in box 1. Drie van deze voorwaarden:

- U woont zelf in de woning waarop de hypotheek rust.
- U heeft de hypotheek voor de aankoop en/of verbetering en onderhoud van de woning, niet om consumptieve uitgaven (zoals een auto of boot) mee te financieren.
- U lost de hypotheek in 30 jaar in ieder geval annuïtair af. Dit is het geval bij een lineaire hypotheek en een annuïteitenhypotheek. Lost u niet of slechts gedeeltelijk af, of heeft u een (bank)spaarhypotheek, dan kunt u de rente over deze hypotheek niet van de belasting aftrekken.

Daarnaast geldt dat u de hypotheekrente maximaal 30 jaar mag aftrekken. Heeft u de hypotheek daarna niet volledig afgelost, dan kunt u de rente na die tijd niet meer aftrekken. De periode van 30 jaar start vanaf de eerste maand dat u rente betaalt over de hypotheek die u in aftrek brengt. Wanneer u tijdens de looptijd een extra hypotheek afsluit -bijvoorbeeld voor een verbouwing- geldt voor die hypothecaire lening opnieuw een periode van 30 jaar.

Wanneer u een bestaande hypotheek overzet in een andere (‘oversluiten‘) loopt de termijn van 30 jaar door en eindigt de renteaftrek na de 30 jaar van de oorspronkelijke lening. Is de nieuwe lening hoger dan de oorspronkelijke, dan geldt alleen voor het extra geleende bedrag een nieuwe periode van 30 jaar.

Hoe werkt hypotheekrenteaftrek?

De Belastingdienst kijkt naar de inkomsten uit eigen woning. Deze inkomsten worden belast: het eigenwoningforfait. De kosten hiervan, waaronder de hypotheekrente, mogen worden afgetrokken. Omdat de hypotheekrente meestal een hoger bedrag is dan het eigenwoningforfait, levert dit een belastingteruggave op in plaats van een betaling.

In principe wordt het belastingvoordeel als gevolg van de hypotheekrenteaftrek eenmaal per jaar verrekend: op het moment dat uw aangifte door de Belastingdienst is goedgekeurd. Omdat het vaak gaat om aanzienlijke bedragen, kan het aantrekkelijk zijn om iedere maand een deel uit te laten betalen.

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

Tip: *dien voor een maandelijkse teruggave bij de Belastingdienst een verzoek in voor een 'voorlopige aanslag inkomstenbelasting/premies volksverzekeringen'. Kijk hiervoor op belastingdienst.nl.*

6.3 Aftrekbare kosten

Naast de hypotheekrente zijn de belangrijkste andere kosten die van het belastbaar inkomen in box 1 kunnen worden afgetrokken:

1. **Financieringskosten**
   Om de financiering van de eigen woning rond te krijgen, krijgt u met een aantal eenmalige kosten te maken (zie hoofdstuk 5).

2. **Erfpacht**
   Als de grond waarop uw huis staat niet uw eigendom is, betaalt u een vergoeding voor het gebruik van de grond aan de eigenaar. Dit heet een ‘canon bij erfpacht’. Deze periodieke kosten zijn aftrekbaar. Sluit u een lening af om de canon af te kopen, dan is de rente van deze lening ook aftrekbaar.

3. **Bouwrente bij een nieuwbouwwoning**
   Bij een nieuwbouwwoning wordt de woning in fases opgeleverd. De bouwer schiet de kosten van de bouw periodiek voor; u betaalt daar rente over (‘bouwrente’). Nadat u het koopcontract heeft getekend, zijn de kosten hiervan aftrekbaar van de belastingen.

4. **Rente en kosten van een nieuwbouwdepot of verbouwingsdepot**
   Als u een nieuwbouwwoning koopt die nog gebouwd moet worden of u wilt een bestaande woning verbouwen, kunt u daar een zogenaamd nieuwsbouwdepot of verbouwingsdepot voor afsluiten. Dit is een speciale rekening waar het geleende bedrag op staat. De rente over deze lening is maximaal 2 jaar na afsluiting ervan aftrekbaar, mits het geld wordt gebruikt voor de bouw of het onderhoud of de verbouwing van de bestaande woning. De rente die u ontvangt op dit depot moet u in mindering brengen. Als u niet al het geleende geld uit het depot heeft gebruikt, is het resterende bedrag niet aftrekbaar.

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

7. Betaalbaarheid van de hypotheek op de lange termijn

Een hypotheek is een financiële verplichting die u aangaat voor een lange periode; meestal voor 30 jaar. In deze periode kunnen uw omstandigheden en uw inkomen wijzigen, wat gevolgen kan hebben voor de betaalbaarheid van uw hypotheek. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

1. De komst van kinderen
2. Pensionering
3. Werkloosheid
4. Arbeidsongeschiktheid
5. Scheiding
6. Overlijden
7. Waardevermindering van de woning
8. Rentewijziging
9. Faillissement van de hypotheekverstrekker

7.1 De komst van kinderen

Vaak besluiten één of beide partner(s) (tijdelijk) minder te gaan werken bij de komst van kinderen. Dat betekent dat de inkomsten lager zijn. De uitgaven zijn daarentegen hoger. Met de komst van kinderen is er in de meeste gezinnen dus minder budget beschikbaar voor de hypotheeklasten. U kunt hier bij het afsluiten van de hypotheek al rekening mee houden. Bijvoorbeeld door ervoor te kiezen om niet beide inkomens volledig te laten meetellen bij de berekening van het maximale hypotheekbedrag.

7.2 Pensionering

Het is te verwachten dat uw inkomen na pensionering lager is. Als gevolg daarvan nemen de hypotheeklasten een groter deel van uw budget in beslag. Daarnaast is het mogelijk dat u vanwege uw lagere inkomen in een ander belastingtarief uitkomt, waardoor u minder van de hypotheekrenteaftrek profiteert. Tenslotte geldt voor 65-plussers een lager

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

belastingtarief. Al met al is het van belang dat u bij het vaststellen van de looptijd en de hoogte van de hypotheek rekening houdt met uw inkomen na pensionering.

7.3 Werkloosheid

Bij verlies van werk, heeft u onder bepaalde voorwaarden recht op een werkloosheidsuitkering. De duur van de werkloosheidsuitkering is afhankelijk van uw arbeidsverleden: het aantal jaren dat u heeft gewerkt en het aantal weken per jaar. Momenteel is de maximale duur gelijk aan drie jaar en twee maanden. Gaat veranderen??.

De uitkering bedraagt de eerste twee maanden 75% van het laatstverdiende loon. Na die twee maanden is dit 70%. De uitkering is echter nooit hoger dan het maximale dagloon van 194,85 euro per dag. De hypotheeklasten kunnen in het geval van werkloosheid een probleem worden. Sommige geldverstrekkers bieden -al dan niet in combinatie met de hypotheek- verzekeringen aan waarmee u zich voor inkomensachteruitgang door onvrijwillige werkloosheid kunt verzekeren. Dit heet een woonlastenverzekering. Afhankelijk van de voorwaarden van deze verzekering, worden de hypotheeklasten gedurende een bepaalde periode volledig of gedeeltelijk doorbetaald.

Tip: *voorkom dat financiële tegenvallers, zoals inkomensachteruitgang bij werkloosheid, er toe leiden dat u de hypotheeklasten niet meer kunt dragen door niet de hoogst mogelijke hypothecaire lening af te sluiten.*

7.4 Arbeidsongeschiktheid

Raakt u arbeidsongeschikt, dan krijgt u te maken met de Wet Werk en Inkomen naar Arbeidsvermogen (WIA). Alleen bij volledige en duurzame arbeidsongeschiktheid heeft u recht op een volledige arbeidsongeschiktheidsuitkering. Als u nog gedeeltelijk kunt werken, krijgt u een aanvulling op het loon.

Wanneer de uitkering na arbeidsongeschiktheid te laag is voor uw uitgaven, heeft u een tekort. Bij het afsluiten van een hypotheek, kunt u daarom een aanvullende verzekering afsluiten tegen arbeidsongeschiktheid. Vaak kan dat direct in combinatie met uw hypotheek. Ook dit is een woonlastenverzekering.

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

Tip: *veel werknemers zijn al via hun werkgever aanvullend verzekerd tegen arbeidsongeschiktheid. Een woonlastenverzekering is dan misschien niet nodig. Zo betalen werkgevers soms het salaris door als aanvulling op de arbeidsongeschiktheidsuitkering. Bij sommige werkgevers kunt u deelnemen aan een collectieve verzekering. Vraag dit na bij uw werkgever.*

7.5 Echtscheiding

Heeft u samen met uw partner de woning gekocht en is het dus uw gemeenschappelijke bezit, dan moet de waarde van de woning én de hypotheek bij een scheiding worden verdeeld. Als het huis wordt verkocht, wordt de hypotheek afgelost en de eventuele overwaarde of restschuld verdeeld.

Als één van de partners in de woning blijft wonen, koopt hij of zij de ander uit; de ander krijgt een aandeel (vaak de helft) van de geschatte overwaarde van de woning in contanten uitbetaald. Belangrijk voor de achterblijvende partner in de woning is dat deze in staat is om de hypotheeklasten alleen te dragen.

Tip: *woont u niet meer in de woning, maar betaalt u nog wel hypotheekrente? Dan kunt u in bepaalde gevallen tot twee jaar na de scheiding de hypotheekrente van de belastingen aftrekken.*

7.6 Overlijden

Met een overlijdensrisicoverzekering verzekert u zich tegen de financiële gevolgen van het overlijden van u of uw partner. Als u of uw partner komt te overlijden voordat de hypotheek volledig is afgelost, keert deze verzekering een bedrag uit waarmee de hypotheek (gedeeltelijk) wordt afgelost. Hierdoor kan de langstlevende partner in het huis blijven wonen.

Partners moeten beslissen of zij de verzekering afsluiten op het leven van één of op dat van beide partners. Het hangt er daarbij van af wie voor (het grootste deel van) het gezinsinkomen zorgt. Ook moet u beslissen voor welk bedrag u zich verzekert: het volledige hypotheekbedrag of een deel daarvan. Hierbij is het belangrijk om na te gaan welk deel van de hypotheeklasten ieder zelf kan betalen als de ander zou wegvallen.

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

Een overlijdensriscoverzekering is misschien niet nodig als:

- U aanspraak kunt maken op een nabestaandenpensioen via de werkgever of een Anw-uitkering via de overheid.
- De hypotheeklasten zo laag zijn, of de financiële middelen van de nabestaanden zo ruim, dat het wegvallen van een inkomen geen betalingsproblemen oplevert.
- Het overlijdensrisico al automatisch is gedekt. Dat is het geval bij sommige hypotheekvormen, zoals bij een traditionele spaarhypotheek.

Ook alleenstaanden hoeven niet altijd zo'n verzekering af te sluiten. Vraag dit na bij uw adviseur.

7.7 Waardevermindering woning

De verkoopwaarde van een woning is afhankelijk van vraag en aanbod op de woningmarkt. De kans bestaat dat u minder ontvangt voor de woning dan u ervoor heeft betaald of zelfs minder dan de schuld die op dat moment nog op de woning rust.

7.8 Stijging van de rente

Na afloop van de rentevaste periode kan de hypotheekrente lager of juist hoger zijn. In dat laatste geval zullen uw hypotheeklasten stijgen.

Wilt u zekerheid voor een langere termijn, dan kunt u kiezen voor een relatief lange rentevaste periode. Daarnaast kunt u bij de meeste geldverstrekkers kiezen voor een rentevaste periode met rentebedenktijd. Deze rentebedenktijd is vaak 1 of 2 jaar. Binnen die termijn kunt u zelf het moment kiezen waarop u de nieuwe rente vastzet. U bent dan niet afhankelijk van het percentage op één bepaalde datum. De constructie met rentebedenktijd is niet altijd kosteloos. Vaak geldt een opslag van 0,2%-punt op het rentepercentage.

Een huis kopen

1.Financieel advies en hypotheekoffertes

2. De hypotheek

3. De hypotheeklasten

4. Financiële ondersteuning

5. Uw persoonlijke begroting

6. Eigen woning en belastingaangifte

7. Betaalbaarheid op de lange termijn

7.9 Overname of faillissement van de geldverstrekker

De Nederlandsche Bank houdt toezicht op geldverstrekkers zoals banken en verzekeraars. De Nederlandsche Bank of het Ministerie van Financiën zullen tijdig maatregelen nemen om een faillissement te voorkomen.

Mocht een bank toch worden overgenomen of failliet gaan, dan wordt de hypotheek overgenomen door een andere partij. Aan uw hypotheek zal in beginsel niets veranderen. Alleen als de rentevaste periode voorbij is, krijgt u met de voorwaarden van de nieuwe hypotheekverstrekker te maken.