

Een betaalbare hypotheek: nu en straks

*Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF)
Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud)
2011*

Een betaalbare hypotheek: nu en straks

CHF en Nibud, 2011

Inhoudsopgave

1	WAAROM DEZE INFORMATIE?	4
2	HET HYPOTHEEKGESPREK	5
2.1	Bescherming van de consument	5
2.2	Inzicht in kosten en beloning.....	6
3	DE HYPOTHEEK EN UW BUDGET	7
3.1	De hypotheeklasten	7
3.2	Een verantwoord hypotheekbedrag.....	9
3.3	Uw eigen budget.....	11
3.4	Nationale Hypotheek Garantie	14
3.5	Starterslening en andere financiële ondersteuning	14
3.6	Hypotheekvormen.....	15
4	VERANDERENDE KOSTEN BIJ EEN EIGEN WONING	18
4.1	Terugkerende uitgaven	18
4.2	Eenmalige kosten	19
5	DE FISCUS EN DE EIGEN WONING	22
5.1	Hypotheekrenteaftrek.....	22
5.2	Bijleenregeling	23
5.3	Kapitaalverzekering of bankspaarrekening eigen woning	24
5.4	Consumptieve uitgaven.....	25
6	BETAALBAARHEID VAN DE HYPOTHEEK OP DE LANGE TERMIJN	26
6.1	Gezinsvorming en stoppen met werken.....	26
6.2	Werkloosheid.....	26
6.3	Arbeidsongeschiktheid	27
6.4	Echtscheiding	27
6.5	Overlijden	28
6.6	Waardevermindering woning.....	28
6.7	Stijging van de rente	29
6.8	Overname of faillissement van de geldverstrekker	29



1 Waarom deze informatie?

Een eigen woning geldt voor veel mensen als een ideaal. Aan een koopwoning zitten inderdaad aantrekkelijke kanten. Zo kunt u uw eigen woning aan uw persoonlijke smaak en wensen aanpassen. U heeft niet te maken met een verhuurder die van u verlangt dat u de woning weer in de oorspronkelijke staat brengt als u gaat verhuizen. En het is een investering, waarmee u vermogen opbouwt.

Tegelijkertijd is het kopen van een huis een grote financiële beslissing die u niet elke dag doet.

Gezien de huidige situatie op de woningmarkt, vragen veel mensen zich af of het momenteel wel verstandig is om een woning te kopen. Niemand kan voorspellen hoe de huizenmarkt zich de komende tijd gaat ontwikkelen. Toch hoeft dat geen reden te zijn om nu geen woning te kopen.

Bent u van plan om een aantal jaren in de woning te gaan wonen? Dan kan een woning een goede investering zijn. Over een lange periode is een woning over het algemeen een relatief waardevast bezit gebleken.

Bent u van plan om maar kort in een woning te wonen? Dan kan het verstandig zijn om te overwegen om tijdelijk te huren. Op korte termijn is het mogelijk dat de waarde van de woning gaat dalen. Dan bestaat de kans dat u alle eenmalige kosten bij aankoop niet binnen een beperkt aantal jaren terugverdient door een hogere verkoopprijs. Het kan zelfs zijn dat de woning bij verkoop minder oplevert dan wat u er ooit voor heeft betaald.

Belangrijk is in ieder geval dat u niet zomaar een woning koopt, zeker als u die moet financieren met een hypotheek. Een hypotheek afsluiten is een financiële handeling die belangrijke gevolgen heeft voor uw uitgavenpatroon. Hypotheeklasten nemen namelijk een flink deel van uw beschikbare inkomen in beslag. Dat geldt niet alleen op het moment dat u de hypotheek afsluit, maar ook voor een flink aantal jaren daarna. Het is daarom van belang dat u zich hier goed over laat informeren en/of adviseren. De onafhankelijke informatie in deze brochure kan u daar bij helpen.

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

De regelingen en bedragen in deze brochure zijn gebaseerd op gegevens zoals die per 1 augustus 2011 bekend waren. Er kunnen zich sindsdien veranderingen hebben voorgedaan.

2 Het hypotheekgesprek

Bent u van plan een hypotheek af te sluiten, dan is het verstandig om bij verschillende aanbieders en/of tussenpersonen langs te gaan voor informatie en/of advies. Zo hoort u van meerdere partijen wat de mogelijkheden zijn. Vraag daarbij naar de kosten van een (advies)gesprek.

Vergelijk aanbiedingen met elkaar. Let daarbij niet alleen op de kosten, maar ook op de aanvullende voorwaarden en uw eigen wensen.

Voordat u een hypotheekovereenkomst tekent is het belangrijk dat u alles goed begrijpt. Snap u nog niet alles, vraag het dan aan de adviseur.

Hieronder leest u wat u tijdens het hypotheekgesprek van de adviseur mag verwachten.

2.1 Bescherming van de consument

Wet op het financieel toezicht

In de 'Wet op het financieel toezicht (Wft)' staan allerlei regels over het aanbieden van, adviseren over en bemiddelen in financiële producten aan consumenten.

Het doel van deze wet is onder andere om de consument optimaal te beschermen bij het afnemen van een financieel product. Hier valt een hypotheek ook onder. Hypotheekadviseurs, maar ook andere aanbieders van financiële diensten, moeten voldoen aan eisen van bekwaamheid, 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.

Financiële bijsluiter

Onderdeel van de Wet op het financieel toezicht is de verplichting voor een aanbieder om voor complexe financiële producten (wat de meeste hypotheek zijn) een financiële bijsluiter beschikbaar te stellen. De financiële bijsluiter bevat allerlei informatie over het betreffende product en is altijd op dezelfde manier opgebouwd. Hierdoor kunt u verschillende aanbiedingen gemakkelijker vergelijken. Tevens krijgt u meer inzicht in de risico's van het betreffende product. Vraag om de financiële bijsluiter en lees hem goed voordat u ergens uw handtekening onder zet.

Persoonlijke situatie in kaart brengen

Een hypotheekadviseur heeft een zorgplicht. Dit houdt in dat zijn advies moet aansluiten bij de wensen en belangen van de klant. Hiervoor is het belangrijk dat de adviseur u zo goed mogelijk informeert over de kenmerken en risico's van de verschillende financiële producten (hypotheekaanbiedingen). Daarnaast is de adviseur verplicht om in kaart te brengen met wat voor klant hij te maken heeft. Daarvoor is het belangrijk dat hij u vraagt naar uw financiële positie en uw persoonlijke situatie, bijvoorbeeld hoe uw gezinssituatie er uit ziet en of u zelfstandig ondernemer bent. Ook

uw kennis op het gebied van financiële producten en de mate waarin u risico's wilt lopen. Het advies moet hier op afgestemd zijn.

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft een checklist waarmee u na een hypotheekgesprek kunt nagaan of het gesprek goed is verlopen. Kijk daarvoor op afm.nl/hypotheek.

2.2 Inzicht in kosten en beloning

Kostentransparantie

Hypotheekaanbieders zijn verplicht consumenten te informeren over alle kosten van een hypotheekproduct die zij in rekening brengen. Dit zijn de kosten van de hypotheek zelf, zoals de rente en de afsluitkosten. Maar ook de kosten van het product waarmee u vermogen opbouwt om uiteindelijk de hypotheek mee af te kunnen lossen. Duidelijk moet zijn welk onderdeel wat kost. Dit moet in een geldbedrag worden uitgedrukt en niet alleen in een percentage.

Beloningstransparantie

Ook de beloning voor de adviseur of bemiddelaar zelf ('de kosten van advies') moeten bekend zijn. Na het eerste gesprek moet hij vertellen of en hoe u hem moet betalen, bijvoorbeeld via een uurtarief, een vast tarief, of een abonnement. Een andere mogelijkheid is dat een adviseur/bemiddelaar wordt betaald in de vorm van een provisie van de bank/verzekeraar bij verkoop van een product. Dit kan tot 1 januari 2013; daarna is deze manier van belonen verboden.

Een inschatting van de totale kosten of provisie van het advies komen in een document te staan, het zogenaamde dienstverleningsdocument. De adviseur of bemiddelaar is verplicht om u dit tijdig te geven. In dit document staan de minimale en maximale kosten per product beschreven. De definitieve kosten worden berekend nadat u de definitieve keuze heeft gemaakt.

Daarnaast zijn adviseurs en bemiddelaars verplicht hun provisies bekend te maken voor zogenaamde 'betalingsbeschermers', ook wel woonlastverzekeringen genoemd. Dit zijn verzekeringen die vaak tegelijkertijd met de hypotheek worden afgesloten om u financieel te beschermen tegen het risico van inkomensdaling als gevolg van bijvoorbeeld arbeidsongeschiktheid, werkloosheid of overlijden.

Meer informatie over beloning van financieel adviseurs vindt u op www.afm.nl. Zoek op 'beloning adviseurs'.

3 De hypotheek en uw budget

Eén van de eerste vragen die mensen stellen als ze een huis willen kopen, is welk bedrag zij kunnen lenen. Geen onbelangrijke vraag, want de hoogte van het bedrag dat u kunt lenen, bepaalt in welke prijsklasse u het huis kunt zoeken. Tegelijkertijd is het belangrijk dat u niet alleen kijkt naar wat u kunt lenen, maar ook naar wat u per maand aan woonlasten kwijt wilt zijn en wat u over wilt houden voor alle andere uitgaven.

In dit hoofdstuk leest u over de hypotheeklasten, uw beschikbare budget en op welke manier hypotheekadviseurs tot een verantwoord hypotheekbedrag komen. Verder wordt ingegaan op de hypotheekvormen en financieringsmogelijkheden die er bestaan.

3.1 De hypotheeklasten

Er zijn drie factoren die bepalend zijn voor de periodieke (vaak maandelijkse) hypotheeklasten:

- De waarde van de woning en de hoogte van de hypothecaire lening die u daar voor afsluit
- De rente
- De aflossing

De waarde van de woning

Hoe duurder de woning en hoe hoger de hypotheek die u voor die woning afsluit, hoe hoger uw maandelijkse hypotheeklasten zullen zijn.

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

Het is mogelijk dat de hypothecaire financiering (=hypotheek) hoger is dan de waarde van de woning. Dit is het geval als u de zogeheten aankoop- en financieringskosten (waaronder de overdrachtsbelasting en notariskosten) niet zelf betaalt, maar daar ook geld voor leent. Hier zit een maximum aan.

De hypotheek die u voor een bestaande woning afsluit mag niet meer zijn dan 106 procent van de marktwaarde van de woning. Dit beschermt u tegen het risico dat u bij verkoop van uw woning met een schuld blijft zitten, omdat de woning minder waard is dan de hypotheek die u had afgesloten. Bent u van plan de woning te gaan verbouwen, dan moet een taxateur vaststellen wat de verwachte waarde van de woning zal worden na de verbouwing. Dat wordt dan als de marktwaarde gezien.

Hierbij gelden een aantal uitzonderingsgevallen:

- Als u een restschuld heeft na verkoop van uw vorige woning. Bij afsluiting van een nieuwe hypotheek mag de restschuld worden meegefinancierd, naast de 106 procent die u mag lenen voor de nieuwe woning. De totale hypotheek mag

echter niet hoger zijn dan wat u op basis van uw inkomen mag lenen (zie paragraaf 3.2).

- Bij het oversluiten van de bestaande hypotheek. Hierbij moet u wel in dezelfde woning blijven wonen en de nieuwe hypotheek mag niet meer bedragen dan de oude hypotheek en alle bijkomende kosten.
- Als u duidelijk minder leent dan u op basis van uw bruto inkomen zou mogen lenen (zie paragraaf 3.2). Dan mag in bepaalde gevallen de hypotheek hoger zijn dan 106 procent van de waarde van de woning. Wanneer dit wel en niet kan, is in overleg met de hypotheekverstrekker.

De rente

De hypotheeklasten bestaan voor een groot gedeelte 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 'rentevastperiode' van bijvoorbeeld 5, 10 of 20 jaar. Voordeel daar van is dat de rentelasten niet veranderen. Uw maandelijkse lasten blijven dan constant. Dat geeft zekerheid. Bij sommige banken betaalt u wel een boete als de rentevastperiode nog niet afgelopen is en u wilt uw hypotheek aanpassen of aflossen.

Doorgaans is de rente lager naarmate de rentevastperiode korter is. Een kortere rentevastperiode betekent ook dat u eerder te maken krijgt met een gewijzigde rente, die mogelijk fors hoger is. Is de rente dan hoger, dan stijgen de maandelijkse hypotheeklasten.

De aflossingsvorm

Aflossen betekent dat u een deel van uw lening, de hypotheek, afbetaalt. De schuld wordt kleiner. De aflossingsvorm is bepalend voor de periodieke lasten die u heeft.

Er zijn 3 mogelijkheden:

- Maandelijks een deel van de schuld aflossen: aflossen tijdens looptijd
- Geld opzij zetten om later (vaak na 30 jaar) af te lossen
- Niet aflossen: aflossingsvrij¹

Vaak is het mogelijk om een combinatie te kiezen. Bijvoorbeeld door een deel van de hypotheek niet af te lossen en voor een ander deel geld opzij te zetten.

Er bestaan diverse soorten hypotheek. Een belangrijk verschil tussen de hypotheekvormen is de manier waarop de hypotheek wordt afgelost. Zie paragraaf 3.6.

Lees ook meer over de voor- en nadelen van de verschillende manieren van aflossen op www.afm.nl/hypotheek → soorten.

Vanaf 1 augustus 2011 mag u voor maximaal de helft van de waarde van de woning een hypotheek afsluiten die aflossingsvrij is. U bent dus verplicht om minimaal de helft

¹ Aflossingsvrij betekent niet dat u nooit aflost. Aan het einde van de looptijd (vaak na 30 jaar), moet u of het huis verkopen of opnieuw een hypotheek afsluiten.

van de waarde over de looptijd van de hypotheek af te lossen. U kunt ook geld opzij zetten waarmee vermogen wordt opgebouwd, zodat u gegarandeerd aan het einde van de looptijd minimaal de helft van de oorspronkelijke waarde van de woning kunt afbetalen.

Hierbij kijken hypotheekverstrekkers naar het totaal aan hypotheekleningen dat u heeft uitstaan. Stel u heeft uit het verleden al een volledig aflossingsvrije hypotheek van 100.000 euro. Nu wilt u nog eens voor 100.000 euro aan hypotheek afsluiten. Als de waarde van de woning 200.000 euro waard is op het moment dat u de extra hypotheek wilt afsluiten, zult u deze hypotheek volledig moeten gaan aflossen in 30 jaar. Is de woning 300.000 euro waard is, mag u in totaal 150.000 euro aan aflossingsvrije hypotheek hebben. U bent dan verplicht van de 100.000 euro aan extra hypotheek minimaal 50.000 euro over 30 jaar af te lossen.

Hierbij gelden een aantal uitzonderingsgevallen:

- Bij het oversluiten van de bestaande hypotheek. Hierbij moet u wel in dezelfde woning blijven wonen en de nieuwe hypotheek mag niet meer bedragen dan de oude hypotheek en alle bijkomende kosten.
- Als u gedurende de looptijd van de hypotheek voldoende vermogen heeft om uiteindelijk de helft van de hypotheek af te lossen. Dit vermogen moet u wel verpanden aan de geldverstrekker, bijvoorbeeld door het op een speciale geblokkeerde rekening te zetten.
- Als u duidelijk minder leent dan u op basis van uw bruto inkomen zou mogen lenen (zie paragraaf 3.2). U hoeft dan niet minimaal de helft van de hypotheek tijdens de looptijd aflossen. Wanneer dit wel en niet kan, is in overleg met de hypotheekverstrekker.

3.2 Een verantwoord hypotheekbedrag

Om u te beschermen tegen te hoge hypotheekschulden, kunt u niet helemaal zelf bepalen hoeveel u mag lenen. Afhankelijk van uw financiële situatie en de rente, wordt vastgesteld hoe hoog de hypotheek in uw situatie maximaal mag zijn. Dit is uw maximale leencapaciteit.

Hierbij gaat het Nibud er vanuit dat de hypotheeklasten moeten passen binnen het totale besteedbare inkomen van een huishouden. Dat betekent dat de maximale hoogte van de hypotheek afhankelijk is van het bedrag dat u nodig heeft voor de overige uitgaven. Het bedrag dat 'overblijft' van het inkomen, is beschikbaar voor de woonlasten. Dit resterende bedrag kunt u dus uitgeven aan de woonlasten.

Woonlastpercentages

De bruto woonlasten (rente + aflossing) worden uitgedrukt als een percentage van het bruto inkomen. Dit worden woonlastpercentages genoemd. De hypotheeklasten mogen niet meer bedragen dan de door het Nibud opgestelde woonlastpercentages. Dit staat in

de Gedragscode Hypothecaire Financieringen². Op basis van de woonlastpercentages wordt uw maximale leencapaciteit vastgesteld.

Woonlastpercentages geven dus het maximale deel van uw inkomen aan dat u kunt gebruiken voor betaling van de woonlasten. Op basis van de woonlastpercentages wordt uw maximale leencapaciteit vastgesteld.

De woonlastpercentages variëren met het inkomen en de rentestand. Hoe hoger uw inkomen, des te meer u kunt lenen. In beginsel tellen alleen uw vaste en blijvende inkomsten mee, zoals het brutoloon dat u ontvangt. Als u geen vaste dienstbetrekking heeft, bijvoorbeeld omdat u werkt als freelancer, zelfstandige, ondernemer of contractant, moet de hypotheekverstrekker bepalen welk deel van uw inkomsten een vast karakter heeft. Bent u ondernemer, dan gaat de hypotheekverstrekker uit van de gemiddelde inkomsten van de laatste 3 kalenderjaren voorafgaand aan het jaar waarin u de hypotheek afsluit.

Hebben u en uw partner allebei een inkomen? U kunt dan beide inkomens meetellen voor het berekenen van de leencapaciteit. Het woonlastpercentage wordt alleen gebaseerd op het hoogste inkomen. Bij het vaststellen van de totale financiering kunt u beide inkomens bij elkaar optellen. Een voorbeeld: u verdient € 35.000 en uw partner € 22.000 bruto per jaar. Bij een rentestand van 5,75% mogen de bruto woonlasten maximaal 31,2% (=het woonlastpercentage bij een inkomen van € 35.000) van € 57.000 per jaar bedragen. In dat geval is het maximale bedrag dat u mag lenen € 209.400,-.

U vindt een overzicht van de woonlastpercentages bij de verschillende inkomens op nhg.nl of op nvb.nl → [dossiers](#) → [hypotheken](#) → [overzicht normen 2011](#).

Eigen vermogen

Als u over vermogen beschikt, kunnen de inkomsten hieruit meetellen voor het bepalen van uw leencapaciteit. De inkomsten zijn vastgesteld op ten hoogste 3% van de waarde van uw vermogen. Dus als u beschikt over een vermogen van € 100.000, mag u voor het bepalen van uw leencapaciteit ten hoogste € 3.000 bij uw inkomsten optellen.

Financiële verplichtingen

Voor het vaststellen van de maximale leencapaciteit houden geldverstrekkers rekening met eventuele financiële verplichtingen zoals een lening, een (doorlopend) krediet of alimentatie. Deze maandelijkse lasten verminderen de financiële ruimte die er is voor woonlasten.

De rentestand

Als u de rente voor een korte periode vastzet, kan de rente na die periode veel hoger uitvallen en krijgt u met hogere hypotheeklasten te maken. Om u te beschermen tegen

² Dit is een bindende gedragscode die alle hypotheekverstrekkers in Nederland hebben ondertekend om zorgvuldige advisering te waarborgen. Hypotheekverstrekkers zijn verplicht zich hier aan te houden bij het vaststellen van de maximale hypotheeksom. Doel van de gedragscode is onder meer om consumenten te beschermen tegen te hoge hypotheekschulden.

dit risico, zijn hypotheekverstrekkers verplicht om bij het berekening van de maximale leencapaciteit uit te gaan van de zogenaamde 'toetsrente' als de rentevastperiode korter dan tien jaar is. Deze toetsrente is gebaseerd op de rente op leningen die nog 10 jaar doorlopen. De toetsrente is per 1 juli 2011 vastgesteld op 5,7%, maar kan ieder kwartaal worden aangepast als daar aanleiding toe is.

Is het daadwerkelijk rentepercentage hoger dan de toetsrente, dan kan met de hogere rente worden gerekend. Als de rentevastperiode tien jaar of langer is, wordt de werkelijke rente gebruikt die bij deze langere periode hoort.

De aflossingsvorm

Voor het berekenen van de hoogte van uw leencapaciteit wordt altijd uitgegaan van een annuïteitenhypotheek met een looptijd van 30 jaar. Het maximale bedrag dat u aan hypotheek kunt afsluiten is dus onafhankelijk van welke aflossingsvorm en soort hypotheek u uiteindelijk kiest.

Door uit te gaan van een annuïteitenhypotheek heeft u dus, gezien de aanwezige financiële ruimte, altijd de mogelijkheid om de hypotheek binnen 30 jaar volledig af te lossen.

Uitzonderingsgevallen

In een beperkt aantal gevallen mag de geldverstrekker afwijken van het bedrag dat u op basis van uw inkomen en de gebruikte toetsrente zou kunnen lenen. Dit is mogelijk:

- Bij het oversluiten van de bestaande hypotheek. Hierbij moet u wel in dezelfde woning blijven wonen en de nieuwe hypotheek mag niet meer bedragen dan de oude hypotheek en alle bijkomende kosten.
- Bij specifieke energiebesparende maatregelen aan de woning. Of als u een woning koopt met een energielabel A. U kunt in dat geval een extra bedrag lenen.
- In een 'overbruggings situatie', waarin de ene woning te koop staat of verkocht is en een andere woning wordt aangekocht. Als verwacht kan worden dat u beide hypotheekleningen tijdelijk kunt blijven betalen, wordt de hypotheek op de verkochte/de te verkopen woning niet meegenomen bij het vaststellen van de maximale leencapaciteit.

3.3 Uw eigen budget

Het is ook belangrijk om voor u zelf na te gaan wat u maandelijks aan woonlasten *wilt* uitgeven. Zo kan het zijn dat u het prettig vindt om nog financiële ruimte te houden om zo de mogelijkheid te hebben om eventueel minder te werken of om af en toe wat meer te kunnen uitgeven? Zorg dat u per maand niet meer aan de hypotheek kwijt bent dan dat u zou willen.

Een begroting is een overzicht van uw inkomsten en uitgaven. Het geeft inzicht in uw persoonlijke financiële situatie. Met behulp van een dergelijk overzicht kunt u zien welk

deel van uw inkomen maximaal beschikbaar is voor de hypotheeklasten. Aan het slot van deze paragraaf 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. Een begroting van een willekeurige maand geeft dus geen betrouwbaar beeld van uw financiële situatie. 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: welke inkomstenbronnen heeft u? Welke betalingen doet u? Voorbeelden van inkomstenbronnen zijn uw netto loon, netto vakantietoeslag, kinderbijslag en alimentatie. De uitgaven verdeelt het Nibud in drie groepen:

- **Vaste lasten.** Deze keren met een bepaalde regelmaat terug, bijvoorbeeld eens per maand of eens per jaar. Meestal hebt u er een contract of iets dergelijks voor afgesloten. Voorbeelden zijn de huur of hypotheek, gas en elektriciteit, telefoon en verzekeringen.
- **Reserveringsuitgaven.** Dit zijn bedragen die gebruikt worden voor grotere uitgaven. Doordat u geld 'reserveert', heeft u op het moment dat u zo'n grote uitgave moet doen, hier geld voor. Reserveringsuitgaven zijn bedoeld voor de aanschaf van kleding en schoenen, 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, schoonmaakartikelen en toiletartikelen.

Deze uitgaven kunnen in onderstaand schema worden ingevuld. Het is niet gezegd dat u al deze genoemde inkomsten- en uitgavenposten ook daadwerkelijk heeft. Uitgaven verschillen namelijk van huishouden tot huishouden. Een gezin met kinderen is waarschijnlijk een flink bedrag kwijt aan kinderopvang of schoolkosten. Een echtpaar zonder kinderen besteedt wellicht weer meer aan vakantie en etentjes buiten de deur. Toch is het overzicht wel handig als geheugensteuntje bij het maken van uw eigen lijst.

Met het schema kunt u een vergelijking maken tussen de uitgaven die u nu heeft en de uitgaven in de nieuwe situatie. Verhuizen naar een andere woning heeft immers meestal veranderingen in de uitgaven tot gevolg. Een aantal uitgaven blijft ongeveer gelijk. Zo gaat u niet opeens meer boodschappen doen of meer kleding aanschaffen nadat u bent verhuisd. Er zijn echter ook een aantal andere uitgaven die wel veranderen door de verhuizing. Zo is vaak meer energie nodig om een groter huis te verwarmen en dus is de energierekening hoger. Maar wie dichterbij zijn werk gaat wonen, heeft lagere uitgaven aan woon-werkverkeer. Wanneer u verhuist naar een andere gemeente, veranderen ook de gemeentelijke heffingen. De tarieven hiervoor verschillen namelijk per gemeente. Meer informatie hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

In het schema kunt u de uitgaven noteren waarvan u verwacht dat ze veranderen door de verhuizing. Op die manier krijgt u een overzicht van de verschillen tussen de huidige en de toekomstige situatie.

Overzicht 1: De inkomsten en uitgaven op een rij

	Nu	Straks
Inkomsten		
Netto inkomsten (loon/uitkering+vakantiegeld, zorgtoeslag, huurtoeslag, kinderopvangtoeslag, kinderbijslag, kindgebondenbudget, belastingteruggave*, alimentatie)	€	€
Uitgaven		
<i>Vaste lasten</i>		
Netto hypotheeklasten** (of huur)	€	€
Gas, water, elektriciteit	€	€
Heffingen van gemeente en waterschap	€	€
Telefoon, kabel en internet	€	€
Verzekeringen	€	€
School en studiekosten, kinderopvang	€	€
Contributies en abonnementen	€	€
Vervoerskosten	€	€
Afbetalingen	€	€
<i>Reserveringsuitgaven</i>		
Kleding	€	€
Inventaris, onderhoud huis en tuin	€	€
Extra ziektekosten	€	€
Recreatie	€	€
<i>Huishoudelijke uitgaven</i> (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.

3.4 Nationale Hypotheek Garantie

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. U kunt NHG krijgen bij het afsluiten van een hypotheek als u een woning koopt en/of als u uw woning gaat verbeteren. U kunt de gehele koopsom en alle bijkomende kosten onder NHG financieren. U krijgt dan een rentetarief dat onder het normale tarief ligt.

Bij een hypotheek met NHG krijgt de geldverstrekker gegarandeerd het totale hypotheekbedrag terug. Als u de hypotheeklasten niet meer kunt betalen, kan de geldverstrekker in het uiterste geval uw woning verkopen. Dit is een gedwongen verkoop. Het is mogelijk dat uw huis bij gedwongen verkoop minder opbrengt dan het bedrag dat u hebt geleend. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen staat ervoor garant dat de gehele schuld wordt betaald aan de geldverstrekker. U hebt dan geen schuld meer bij de geldverstrekker, maar bij de eerdergenoemde stichting. Deze 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 meegeholpen de restantschuld zo veel mogelijk te beperken, kan de stichting u de restantschuld kwijtschelden.

Aan de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen betaalt u eenmalig een provisie van 0,55% van het te lenen bedrag.

Om in aanmerking te komen voor deze regeling moet u voldoen aan bepaalde voorwaarden. Zo mogen de totale kosten voor de aankoop van de woning niet hoger zijn dan € 350.000,-.

Dit bedrag is de koopprijs van de woning vermeerderd met de bijkomende aankoop- en financieringskosten, die standaard zijn vastgesteld op 8% bij nieuwbouw en bestaande bouw. De prijs die u voor de bestaande woning betaalt, mag dus niet meer zijn dan € 312.500,-. Gebruikt u de NHG voor kwaliteitsverbetering van uw huidige woning, dan mogen de totale kosten niet meer zijn dan € 265.000,-.

Een andere voorwaarde is dat de hypotheeklasten niet hoger zijn dan een bepaald percentage van uw inkomen (zie paragraaf 3.2). De normen van de NHG worden ieder jaar opnieuw vastgesteld, op basis van gegevens van het Nibud.

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 is erkend.

Kijk op www.nhg.nl voor meer informatie over de Nationale Hypotheek Garantie.

3.5 Starterslening en andere financiële ondersteuning

Een aantal gemeenten biedt een starterslening aan. Starters kunnen voor een starterslening 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.

Bij een starterslening sluit u een lening af waarbij u de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaalt. Daarna betaalt u wel rente en aflossing als dit gezien uw financiële situatie mogelijk is. 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. Dit kunnen bijvoorbeeld voorwaarden zijn over 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.

Op de site van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (www.svn.nl) staat een overzicht van de gemeenten die een starterslening aanbieden met hun specifieke voorwaarden.

Naast de starterslening bieden sommige woningbouwcorporaties financiële ondersteuning als de huurder de huurwoning wil kopen, bijvoorbeeld in de vorm van garanties of extra leningen. Vraag hiervoor informatie bij de woningbouwcorporatie.

3.6 Hypotheekvormen

Er zijn veel verschillende hypotheekvormen, met allemaal hun eigen specifieke kenmerken. Belangrijke verschillen tussen de verschillende hypotheeken is:

- de manier waarop de schuld gedurende de looptijd wordt afgelost
- de belastingregels die gelden

Hieronder worden de basis hypotheekvormen kort beschreven. De hypotheek die u afsluit kan één van deze hypotheeken zijn, maar ook een combinatie van verschillende vormen. Zo zijn talloze combinaties mogelijk. Belangrijk is dat de hypotheek aansluit bij uw persoonlijke wensen en mogelijkheden.

Lineaire hypotheek

Bij de lineaire hypotheek lost u iedere maand een vast bedrag van de lening af. Door deze vaste aflossingen 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 wordt dan ook lager. Deze vorm is vooral interessant wanneer u een inkomensdaling verwacht.

Annuïteitenhypotheek

Bij deze hypotheekvorm 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 optelsom van aflossing en rente wordt bij deze hypotheekvorm dus iedere maand gelijk gehouden. Aangezien u tijdens de looptijd minder rente gaat betalen, geniet u gedurende de looptijd steeds minder belastingvoordeel van de hypotheekrenteaftrek. Hierdoor stijgen de netto hypotheeklasten gedurende de looptijd van de hypotheek.

Levenhypotheek

Bij deze hypotheekvorm is het belastingvoordeel maximaal, omdat u de lening pas aan het einde van de looptijd in één keer aflost. Via een kapitaalverzekering spaart u het hiervoor benodigde kapitaal -onder bepaalde voorwaarden- belastingvrij bijeen. Afhankelijk van de gekozen dekking, is het eindkapitaal geheel of gedeeltelijk gegarandeerd. In het laatste geval bestaat de mogelijkheid dat u de hypotheek niet in zijn geheel kunt aflossen.

Spaarhypotheek en bankspaarhypotheek

Bij deze hypotheekvormen lost u tijdens de looptijd van de hypotheek niets af. Hierdoor is het belastingvoordeel van de hypotheekrenteaf trek maximaal. Tegelijkertijd is aan de hypotheek een kapitaalverzekering gekoppeld (bij een spaarhypotheek) of een spaarrekening eigen woning (bij een bankspaarhypotheek). Hiermee bouwt u vermogen op, waarmee u aan het einde van de looptijd de gehele hypotheek kunt aflossen. Met een (bank)spaarhypotheek bent u er zeker van dat u aan het eind van de looptijd het geplande kapitaal heeft om de hypotheek af te lossen.

In hoofdstuk 5.3 leest u meer over de overeenkomsten en verschillen tussen een spaarhypotheek en bankspaarhypotheek.

Beleggingshypotheek

Beleggingshypotheeken zijn er in twee varianten:

- **Via een levensverzekering of beleggingsrecht eigen woning:** u belegt via een levensverzekering (bij een verzekeringsmaatschappij) of een beleggingsrecht (bij een bank). U bouwt het eindkapitaal op door betaling van premie of een inleg die door de verzekeraar/bank belegd wordt in beleggingsfondsen.
- **Zonder een verzekering ('effectenhypotheek'):** u belegt zelf direct in aandelen/beleggingsfondsen. U bouwt het eindkapitaal op via maandelijkse of eenmalige inleg in beursgenoteerde (beleggings)fondsen.

Bij beide vormen bestaat het risico dat u door tegenvallend rendement de hypotheek aan het einde van de looptijd niet in zijn geheel kunt aflossen. Het belastingvoordeel van de hypotheekrenteaf trek is maximaal.

Hypotheek met aflossingsvrij gedeelte

Hierbij lost u gedurende de looptijd de lening niet af; u betaalt alleen rente. U bouwt daardoor geen vermogen op. Aan het einde van de looptijd van de hypotheek dient u de hypothecaire schuld wel af te lossen. Het is belangrijk dat u zelf zorgt dat u op dat moment voldoende geld heeft om de hypotheek te kunnen aflossen, bijvoorbeeld door maandelijks te sparen. Een andere mogelijkheid om de hypotheek af te lossen, is door verkoop van de woning. Hierbij is het wel belangrijk dat uw woning bij verkoop minstens zo veel oplevert als de hoogte van de hypotheek. Bij dalende huisprijzen en een hypotheek die groter is dan de waarde van de woning, hoeft dit niet het geval te zijn.

Vanaf 1 augustus 2011 mag u voor maximaal de helft van de waarde van de woning een hypotheek afsluiten die aflossingsvrij is. U bent dus verplicht om aan het einde van

de looptijd minimaal de helft van de waarde van de woning (waarde op het moment van het afsluiten van de hypotheek) afgelost te hebben. Dit kan door gedurende de looptijd af te lossen of door periodiek geld opzij te zetten waarmee aan het einde de hypotheek kan worden afgelost (zie paragraaf 3.6).

Lees meer over de verschillende hypotheekvormen op www.afm.nl/hypotheken → **soorten**.

4 Veranderende kosten bij een eigen woning

Koopt u een woning, dan krijgt u naast de aankoopsom met een aantal andere eenmalige kosten te maken. Daarnaast heeft u met een eigen woning met nieuwe uitgaven te maken; uitgaven die huurders niet hebben. In dit hoofdstuk staan alle veranderende kosten op een rij.

4.1 Terugkerende uitgaven

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.

Daarnaast hebben veel huizenbezitters een overlijdensrisicoverzekering. Hiermee verzekert u zich tegen de financiële gevolgen van het overlijden van u of uw partner. In hoofdstuk 6 leest u hier meer over.

Heffingen van de gemeente en het waterschap

Eén van de heffingen die alleen huiseigenaren jaarlijks aan de gemeente betalen, is de onroerende-zaakbelasting (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 zijn vrij om te bepalen hoe hoog het OZB-tarief is. Het gemiddelde OZB-tarief voor 2011 is 0,0935% van de WOZ-waarde.

De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeente. In 2011 geldt 1 januari 2010 als peildatum voor deze waarde.

Ook waterschappen kennen een aparte heffing voor bewoners van een koopwoning. Op 1 januari 2011 zijn de gemiddelde kosten daarvan 0,0257% van de WOZ-waarde.

Onderhoud huis en tuin

Als huurder bent u gewend dat de verhuurder de meeste onderhoudskosten betaalt aan de woning. Verhuist u naar een koopwoning, dan komen deze kosten voor uw eigen rekening. Het bedrag dat u hiervoor moet reserveren, varieert. De kosten zijn onder andere afhankelijk van het type woning, het bouwjaar en de waarde van de woning. Een richtlijn voor de jaarlijkse onderhoudskosten is 1% à 2% van de waarde van de woning, afhankelijk van de staat van uw woning.

Wanneer u een appartement heeft, bent u verplicht lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE beheert de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond. De

VvE is belangrijk, omdat zij ook verantwoordelijk is voor het onderhoud van het gebouw. Via de servicekosten betaalt u aan dit onderhoud mee. Hoe actief de VvE is, verschilt per appartementencomplex.

Eigenwoningforfait

De Belastingdienst gaat er vanuit dat u een bepaald woongenot heeft van uw eigen woning. Dit woongenot wordt uitgedrukt in een bepaald bedrag: het eigenwoningforfait. Dit 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. Het bedrag aan eigenwoningforfait telt u op bij uw belastbaar inkomen.

De hoogte van het eigenwoningforfait is gelijk aan de WOZ-waarde van de woning vermenigvuldigd met een bepaald percentage. De percentages zijn in onderstaande tabel weergegeven. Als de WOZ-waarde van de woning € 200.000,- bedraagt, kunt u zien dat u 0,55% van € 200.000,- (= € 1.100,-) aan eigenwoningforfait moet optellen bij het belastbaar inkomen.

Overzicht 2: Percentages eigenwoningforfait (per 1-1-2011)

WOZ-waarde		Percentage eigenwoningforfait
Meer dan	Maar niet meer dan	
-	€ 12.500,-	-
€ 12.500,-	€ 25.000,-	0,20%
€ 25.000,-	€ 50.000,-	0,30%
€ 50.000,-	€ 75.000,-	0,40%
€ 75.000,-	€ 1.020.000,-	0,55%
€ 1.020.000 of meer		€ 5.610,- + 1,05% van de waarde boven € 1.020.000,-

4.2 Eenmalige kosten

Wanneer u een huis koopt, krijgt u naast de aankoopsom van de woning te maken met een aantal eenmalige kosten. Deze kosten zijn 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 aankoopkosten en financieringskosten. De financieringskosten kunt u aftrekken van de belasting; de aankoopkosten niet.

Aankoopkosten

Tot de aankoopkosten van de woning worden gerekend:

- kosten van de makelaar voor de bemiddeling bij de aankoop van de woning;

- de overdrachtsbelasting van 2% van de aankoopssom van de woning³;
- notariskosten voor de eigendomsoverdracht van de woning ('opmaken transportakte/koopakte').
- de kosten voor bankgarantie als u zelf niet in staat bent een deel van de hypotheeksom (vaak 10 procent) als voorschot aan de notaris te betalen

Makelaars hanteren voor de bemiddelingskosten geen vaste tarieven; u moet hierover zelf afspraken maken met de makelaar. Ook notarissen hebben de vrijheid om hun eigen tarieven vast te stellen. Vraag een aantal notarissen vooraf naar de hoogte van de tarieven.

Financieringskosten

Tot de financieringskosten van de woning worden gerekend:

- afsluitprovisie;
- advieskosten;
- kosten hypotheekakte;
- provisie Nationale Hypotheek Garantie;
- vereiste bouwtechnische keuring voor Nationale Hypotheek Garantie;
- taxatiekosten woning.

De financieringskosten worden hieronder kort beschreven.

- ***Afsluitprovisie***

Voor het afsluiten van de hypotheek betaalt u de geldverstrekker doorgaans een provisie. Meestal gaat het om ongeveer 1% van het hypotheekbedrag. De afsluitprovisie is direct aftrekbaar voor de inkomstenbelasting tot maximaal 1,5% van het hypotheekbedrag. Hierbij geldt een maximum van € 3.630,- 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.

- ***Advieskosten***

De advieskosten zijn de kosten voor de hypotheekadviseur voor advies en bemiddeling. Dit kan een vast bedrag zijn, een bedrag op basis van een uurtarief of een abonnement (zie paragraaf 2.2). Het gaat om de kosten die betrekking hebben op de hypotheek die u afsluit.

- ***Opmaak en inschrijving hypotheekakte***

De gegevens van uw hypotheek moeten worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Hiervoor maakt de notaris een hypotheekakte op. De kosten hiervan zijn onder andere afhankelijk van het hypotheekbedrag. De notariskosten voor de hypotheekakte zijn onderhandelbaar.

³ De overdrachtsbelasting is tijdelijk verlaagd van 6% naar 2% van de aankoopssom van de woning. Dit verlaagde tarief van 2% geldt van 15 juni 2011 t/m 30 juni 2012.

- **Provisie Nationale Hypotheek Garantie**

Nationale Hypotheek Garantie kunt u aanvragen bij uw geldverstrekker. De kosten bedragen 0,55% van het hypotheekbedrag.

- **Vereiste bouwtechnische keuring voor Nationale Hypotheek Garantie**

In bepaalde gevallen is een bouwkundig rapport vereist om Nationale Hypotheek Garantie te kunnen aanvragen (zie www.nhg.nl). Bent u dat verplicht, dan zijn de kosten voor de bouwtechnische keuring aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

- **Taxatiekosten**

Veel geldverstrekkers (banken) vragen om een taxatie van uw nieuwe woning voordat u een hypotheek kunt afsluiten. Uit een taxatie wordt duidelijk wat de woning waard is als deze gedwongen verkocht zou moeten worden. Soms is taxatie zelfs 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 voldoende in plaats van een taxatie. Dit is niet bij alle geldverstrekkers het geval.

Meestal komen de taxatiekosten voor uw rekening. Taxateurs zijn vrij in het vaststellen van taxatietarieven. Informeer bij verschillende taxateurs naar de hoogte van deze tarieven.

5 De fiscus en de eigen woning

Via belastingvoordelen probeert de overheid een eigen woning betaalbaar te houden. In dit hoofdstuk leest u waar u bij de belastingaangifte op moet letten als u een eigen woning heeft en onder welke voorwaarden u recht heeft op belastingvoordelen.

5.1 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.

Hierbij kijkt de Belastingdienst naar de inkomsten uit de eigen woning. Dit is het eigenwoningforfait verminderd met de hypotheekrente en andere aftrekbare kosten (bijvoorbeeld de financieringskosten). Omdat de hypotheekrente meestal een hoger bedrag is dan het eigenwoningforfait, levert dit een belastingteruggave op.

In principe wordt het belastingvoordeel als gevolg van de hypotheekrenteaftrek eenmaal per jaar verrekend, namelijk op het moment dat uw aangifte door de Belastingdienst is goedgekeurd. Vaak gaat het om aanzienlijke bedragen. Het kan daarom aantrekkelijk zijn om iedere maand een deel van dit belastingvoordeel uit te laten betalen, in plaats van eens per jaar. Dat is mogelijk wanneer u bij de Belastingdienst een verzoek indient voor een 'voorlopige aanslag inkomstenbelasting/premies volksverzekeringen'. Kijk hiervoor op www.belastingdienst.nl.

De hypotheekrente mag u maximaal 30 jaar aftrekken. Heeft u de hypotheek na 30 jaar niet volledig afgelost -bijvoorbeeld doordat u een aflossingsvrije hypotheek heeft afgesloten- 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 de verbouwing van uw huis- geldt voor die hypothecaire lening opnieuw een periode van 30 jaar.

Wanneer u een bestaande hypotheek overzet in een andere -het zogeheten oversluiten van de hypotheek- loopt deze 30-jaarstermijn gewoon 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, tenzij u dit extra geleende bedrag besteedt aan consumptieve uitgaven. In het laatste geval kunt u de rente niet aftrekken voor de inkomstenbelasting.

Voor hypotheeken die zijn afgesloten vóór 1 januari 2001, is de periode van 30 jaar ingegaan op 1 januari 2001.

Erfpacht

Betaalt u een vergoeding voor het gebruik van grond (een 'canon bij erfpacht'), dan zijn deze periodieke kosten tot een bepaald maximum aftrekbaar. Sluit u een lening af om de canon af te kopen, dan is de rente van deze lening ook aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

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. Krijgt u met deze rentekosten te maken ('bouwrente') nadat u het koopcontract getekend heeft, dan zijn de kosten hiervan aftrekbaar van de belastingen.

Nieuwbouwdepot of verbouwingsdepot

Als u een nieuwbouwwoning koopt die nog gebouwd moet worden of u wilt een bestaande woning gaan verbouwen, kunt u daar ook geld voor lenen. U sluit dan een zogenaamd nieuwbouwdepot cq verbouwingsdepot voor af; dit is een speciale rekening waar het geleende bedrag op staat. De rente van dit geleende bedrag is maximaal 2 jaar na afsluiting van de lening aftrekbaar, mits het geld wordt gebruikt voor de bouw van de nieuwe woning of het onderhoud of verbouwing van de bestaande woning. De rente die u ontvangt op dit nieuwbouw-of verbouwingsdepot moet u in mindering brengen.

Als u niet al het geleende geld uit het depot heeft gebruikt, is het resterende bedrag niet aftrekbaar.

5.2 Bijleenregeling

Koopt u na verkoop van een woning binnen 3 jaar een andere woning? Dan kunt u met de Bijleenregeling te maken krijgen. De Bijleenregeling stelt regels aan het gebruik van de overwaarde van de woning. U heeft 'overwaarde' als u uw woning voor een hoger bedrag verkoopt dan de hoogte van de afgesloten hypotheek is.

Stel u heeft een hypotheek van € 200.000 en u verkoopt uw woning voor € 250.000,-. Dan heeft u een overwaarde ('winst') van € 50.000,-.

U koopt direct daarna een woning voor € 300.000,-. U kunt dan twee dingen doen:

- Een hypotheek afsluiten van € 300.000,- (=de koopprijs) en de € 50.000,- overwaarde zelf houden.
- Een hypotheek afsluiten van € 250.000,- en de € 50.000,- aan overwaarde gebruiken voor de aanschaf van de woning van € 300.000,-.

In het laatste geval mag u de rente over de hypothecaire schuld van € 250.000,- volledig van de belasting aftrekken. In de eerste situatie niet. De hoogte van de hypotheek is namelijk hoger dan eigenlijk zou hoeven. De rente op het bedrag aan overwaarde (hier: € 50.000,-) kunt u niet van de belasting aftrekken.

Welk van de twee opties u dus ook kiest, in beide gevallen is alleen de rente over € 250.000,- voor de belasting aftrekbaar.

De Bijleenregeling is alleen van toepassing op personen die hun woning verkopen en binnen 3 jaar een andere woning kopen. Wanneer u voor het eerst een eigen woning koopt, heeft u niet te maken met deze regeling.

5.3 Kapitaalverzekering of bankspaarrekening eigen woning

In hoofdstuk 3 vindt u een overzicht van verschillende hypotheekvormen. Hier heeft u kunnen lezen dat de leven-, spaar- en beleggingshypotheek pas aan het einde van de looptijd wordt afgelost. Tijdens de looptijd bouwt u het benodigde vermogen op. Dit kan op twee manieren:

- via een kapitaalverzekering eigen woning bij een verzekeringsmaatschappij;
- via een spaarrekening eigen woning bij een bank ("banksparen").

Bij een kapitaalverzekering betaalt u maandelijks premie. Bij banksparen heeft u een geblokkeerde spaarrekening waar u periodiek een bedrag inlegt.

Als u aan bepaalde voorwaarden voldoet, bouwt u bij beide methodes belastingvrij vermogen op. Zo betaalt u geen vermogensrendementsheffing (box 3) over het opgebouwde vermogen. Daarnaast hoeft u -tot een vastgesteld maximum- over de uiteindelijke uitkering/het spaartegoed geen belasting te betalen. Betaalt u minimaal 20 jaar premie (bij de kapitaalverzekering eigen woning) of spaart u minimaal 20 jaar (bij banksparen), dan is een bedrag van € 151.000,- per persoon belastingvrij. Na 15 jaar is de vrijstelling slechts € 34.300,-.

Om voor deze belastingvrijstellingen in aanmerking te komen, moet u wel aan verschillende voorwaarden voldoen. Enkele van deze voorwaarden zijn:

- U moet minstens 15 jaar premie/inleg betalen.
- U bent verplicht de uitkering/het spaartegoed te gebruiken voor het aflossen van de eigenwoningschuld.
- De hoogste premie c.q. de hoogste inleg mag niet meer zijn dan het tienvoud van de laagste premie c.q. laagste inleg.
- Het totaal opgebouwde vermogen moet maximaal na 30 jaar in één keer worden uitgekeerd. Dit is veelal wanneer de hypotheek zelf ook afloopt.

Gebruikt u de uitkering voor een ander doel, dan moet u over het hele bedrag belasting betalen.

Naast deze overeenkomsten, bestaan er ook verschillen tussen een kapitaalverzekering eigen woning en een spaarrekening eigen woning. Zo zijn de gevolgen wanneer u of uw partner komt te overlijden anders. In de meeste gevallen is aan een kapitaalverzekering een overlijdensrisicoverzekering gekoppeld. Deze keert bij overlijden een bedrag uit dat u vooraf hebt afgesproken met de verzekeraar (zie hoofdstuk 6). Hiervoor betaalt u periodiek een bedrag aan risicopremie.

Bij een spaarrekening eigen woning is dat niet het geval; hier zit niet automatisch een overlijdensrisicoverzekering bij. Bij overlijden kan alleen het opgebouwde tegoed worden opgenomen om (een deel van) de hypotheek af te lossen. Wilt u een extra uitkering bij overlijden waarmee uw nabestaanden de hypotheek kunnen aflossen of de maandelijkse lasten kunnen blijven betalen, dan kunt u zelf een losse overlijdensrisicoverzekering afsluiten.

Bij zowel een kapitaalverzekering als een spaarrekening eigen woning is het belangrijk dat u vastlegt op wie de hypotheek overgaat bij uw overlijden. Met name bij een spaarrekening eigen woning is het belangrijk hier op te letten. Zorg bij een bankspaarhypotheek dat het leningsgedeelte (de hypotheek) en de geblokkeerde spaarrekening (de spaarrekening eigen woning) één en dezelfde begunstigde hebben. Bij een spaarhypotheek vormen de lening en

de vermogensopbouw veel meer één product; de kapitaalverzekering eigen woning is dan al automatisch gekoppeld aan de lening.

5.4 Consumptieve uitgaven

Sommige mensen gebruiken de overwaarde van hun woning voor bepaalde consumptieve uitgaven, zoals voor de aankoop van een auto of een boot. De rente over dit gedeelte van de hypotheek is niet fiscaal aftrekbaar. Wel kunt u dit soort leningen in box 3 van uw vermogen aftrekken, waardoor u minder vermogensrendementsheffing betaalt.

6 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. Gedurende deze 30 jaar kan veel gebeuren. Deze gebeurtenissen kunnen gevolgen hebben voor uw inkomen en dus voor de betaalbaarheid van uw hypotheek. Het is uiteraard niet de bedoeling dat u in de problemen raakt door een dergelijke gebeurtenis. Dit hoofdstuk gaat over de maatregelen die u nu al kunt nemen om problemen als gevolg van een bepaalde gebeurtenis later voor te zijn.

6.1 Gezinsvorming en stoppen met werken

Er zijn gebeurtenissen waarvan u nu al weet dat ze gaan gebeuren. Bij het afsluiten van de hypotheek kunt u daar al rekening mee houden.

Stel dat u en uw partner graag kinderen willen. In veel gevallen besluiten één of beide partner(s) (tijdelijk) minder te gaan werken met de komst van kinderen. Dat betekent dat de inkomsten (tijdelijk) lager zijn. De uitgaven zijn daarentegen hoger door de gezinsuitbreiding. Met de komst van kinderen is in de meeste gezinnen dus minder budget beschikbaar voor de hypotheeklasten. Bij het afsluiten van de hypotheek kunt u daar al rekening mee houden. Bijvoorbeeld door u af te vragen of u beide inkomens helemaal laat meetellen bij de berekening van het hypotheekbedrag. Zo lang er nog geen kinderen zijn, lijkt dat misschien aantrekkelijk. U kunt immers meer lenen en een woning in een hogere prijsklasse zoeken. Maar op termijn zijn de hogere hypotheeklasten nadelig, omdat er gewoonweg minder budget beschikbaar is als er kinderen zijn.

Ook het tijdstip dat u stopt met werken staat vaak al lang van tevoren vast. 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. Daarnaast moeten 65-plussers rekening houden met het feit dat voor hen een lager belastingtarief geldt. Al met al is het van belang dat u de looptijd van de hypotheek en de hoogte ervan afstemt op uw inkomen dat u heeft nadat u bent gestopt met werken.

6.2 Werkloosheid

Wanneer u zonder werk komt, heeft u onder bepaalde voorwaarden recht op een werkloosheidsuitkering. Heeft u altijd gewerkt, dan bedraagt de uitkering de eerste twee maanden 75% van het laatstverdiende loon. Na die twee maanden heeft u recht op 70% van het laatstverdiende loon. De uitkering is echter nooit hoger dan het maximale dagloon van € 188,88 per dag. 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.

Werkloosheid heeft een flinke inkomensdaling tot gevolg. De maandelijkse hypotheeklasten kunnen daardoor een probleem worden. Sommige geldverstrekkers bieden -al dan niet in combinatie met de hypotheek- verzekeringen aan waarmee u de inkomensachteruitgang door onvrijwillige werkloosheid kunt verzekeren. Dit heet een woonlastenverzekering. Afhankelijk van de voorwaarden van deze verzekering, worden de hypotheeklasten gedurende een bepaalde periode helemaal of voor een deel doorbetaald.

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

6.3 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 daar voor een aanvullende verzekering afsluiten tegen arbeidsongeschiktheid. Vaak kan dat direct in combinatie met uw hypotheek. Dit heet een woonlastenverzekering. Het is echter de vraag of dat in alle gevallen nodig is. Veel werknemers zijn via hun werkgever aanvullend verzekerd tegen arbeidsongeschiktheid. Zo betalen werkgevers soms het salaris door als aanvulling op de arbeidsongeschiktheidsuitkering. Bij veel bedrijven is het ook mogelijk om deel te nemen aan een collectieve verzekering tegen arbeidsongeschiktheid. Let hierbij goed op de voorwaarden. Voor meer informatie over regelingen via uw werkgever kunt u terecht bij de afdeling personeelszaken van uw werkgever.

Wilt u bij arbeidsongeschiktheid er voor zorgen dat u, ondanks de inkomensachteruitgang, de hypothecaire lasten kunnen blijven dragen, dan is het belangrijk dat u niet de hoogste mogelijke hypotheek afsluit. Hierdoor blijft u ruimte houden voor financiële tegenvallers.

6.4 Echtscheiding

Niemand gaat er van tevoren van uit, maar toch loopt ruim 1/3 van de relaties uit op een scheiding. 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 de scheiding worden verdeeld.

Als het huis wordt verkocht, wordt de hypotheek afgelost en de eventuele overwaarde verdeeld. Is de verkoopprijs van de woning lager dan de hoogte van de hypotheek, dan blijft een restschuld achter. Deze schuld wordt over beide partners verdeeld.

Bij scheiding kan ook één van beide partners in de woning blijven wonen. De achterblijvende partner koopt de ander uit; de ander krijgt op dat moment 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 alle hypotheeklasten alleen te dragen.

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

6.5 Overlijden

Het overlijden van u of uw partner is uiteraard geen gebeurtenis waar u graag bij stilstaat. Toch is het niet onverstandig om u af te vragen wat het voor de financiën betekent wanneer een van beiden alleen achterblijft. Door een achteruitgang in het inkomen kunnen de hypotheeklasten onbetaalbaar worden. In het uiterste geval kunt u niet meer in uw woning blijven wonen.

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 de overlijdensrisicoverzekering een bedrag uit waarmee uw hypotheek (gedeeltelijk) wordt afgelost. Hiermee kan de langstlevende partner in ieder geval in het huis blijven wonen.

Partners moeten beslissen of zij de verzekering afsluiten op het leven van één of op dat van beide partners. Van belang bij deze afweging is wie voor (het grootste gedeelte van) het gezinsinkomen zorgt. Ook moet u beslissen voor welk bedrag u zich verzekert. Dit kan het volledige hypotheekbedrag zijn, maar ook een gedeelte ervan. Hierbij is het belangrijk om na te gaan welk deel van de hypotheeklasten ieder zelf nog kan betalen als de ander zou wegvallen.

Het is niet altijd nodig een aparte overlijdensrisicoverzekering af te sluiten. Bij sommige hypotheekvormen, zoals bij een traditionele spaarhypotheek, is het overlijdensrisico al automatisch gedekt. Een andere mogelijkheid is dat u aanspraak kunt maken op een nabestaandenpensioen via de werkgever of een Anw-uitkering via de overheid.

In sommige gevallen zijn de hypotheeklasten zo laag, of de financiële middelen van de nabestaanden zo ruim, dat het wegvallen van een inkomen geen problemen hoeft op te leveren. Ook dan is een overlijdensrisicoverzekering niet nodig. Ook alleenstaanden hoeven niet altijd zo'n verzekering af te sluiten.

6.6 Waardevermindering woning

De verkoopwaarde van een woning is afhankelijk van vraag en aanbod op de woningmarkt. Stel dat u uw eigen woning over een aantal jaren weer wilt verkopen. U bent dan afhankelijk van de vraag op dat moment. Het is niet gezegd dat u dan hetzelfde bedrag kunt vragen als dat u betaald heeft voor de woning. De kans bestaat dat u minder ontvangt voor de woning of zelfs minder dan de schuld die op dat moment nog op de woning rust.

6.7 Stijging van de rente

Over de hypotheek betaalt u rente. Het rentepercentage kunt u voor een aantal jaren vastzetten. Voor die periode weet u dus wat uw hypotheeklasten zijn. Daarna krijgt u een aanbod om de rente tegen een nieuw percentage vast te zetten. De hypotheekrente kan op dat moment lager zijn, maar ook hoger. De kans bestaat dus dat uw hypotheeklasten stijgen na afloop van de rentevastperiode.

Wilt u zekerheid voor een langere termijn, dan kunt u kiezen voor een relatief lange rentevastperiode. Daarnaast kunt u bij de meeste geldverstrekkers kiezen voor een rentevastperiode 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 heeft dan zelf enige invloed op het nieuwe rentepercentage en bent 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 de hoogte van de rente.

6.8 Overname of faillissement van de geldverstrekker

Een bank of verzekeraar zal niet snel failliet gaan. De Nederlandsche Bank houdt strak toezicht op geldverstrekkers. Wanneer het mis dreigt te gaan, zal De Nederlandsche Bank of het Ministerie van Financiën dan ook op tijd maatregelen proberen te nemen om het faillissement te voorkomen.

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