

H UIS

NIEUWSBRIEF
VAN DE
HYPOTHEEK
SHOP

2017 | NIEUWSBRIEF #03

“Ik wil verhuizen.
Maar lukt dat wel in deze
overspannen huizenmarkt?”

EEN ANDER HUIS KOPEN?

Laat je niet gek maken!

EEN NIEUW REGEERAKKOORD

Wat verandert er voor
huseigenaren?

WOONWENSEN VERVULLEN: KREDIET OF HYPOTHEEK

Wanneer interessant?

MAATWERKMOGELIJKHEDEN BIJ HYPOTHEKEN

We praten je bij

Themanummer: “Wat te doen op de overspannen huizenmarkt?”



Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen

Duidelijk verhaal

Verhuizen?

Laat je niet gek maken!

Je bent toe aan een nieuwe woning en weet wat je wilt. Maar heel veel anderen zijn ook op zoek naar zo'n huis. En dan sta je op een kijkdag met tientallen anderen op de stoep. Je moet heel snel beslissen, overbieden en het liefst kopen zonder voorbehoud van financiering, anders maak je geen schijn van kans. Maar is dat wel verstandig? De Hypotheekshop adviseert: laat je niet gek maken!



"Overbieden, overwaarde gebruiken. Wat nu?"

Oververhitte woningmarkt

De huizenmarkt draait weer op volle toeren. De extreem lage hypotheekrente en de gunstige economie wakkeren de vraag enorm aan. Daardoor stijgen de huizenprijzen en raakt de markt oververhit. Met de campagne 'Laat je niet gek maken' pleit De Hypotheekshop ervoor om geen overhaaste en onverantwoorde aankoop te doen. Wij nodigen je uit om eerst eens rustig je mogelijkheden te komen bespreken voordat je je in de gekte van de huizenmarkt stort.

Ken je mogelijkheden

Wat zijn je huidige maandlasten? Hoeveel overwaarde zit er in je huidige woning? Wat zijn je toekomstplannen? Hoe ziet je gezinssamenstelling eruit en welke grote uitgaven verwacht je in de nabije toekomst? Je adviseur van De Hypotheekshop zet het allemaal voor je op een rij en geeft je een passend advies. Zo weet je precies hoe ver je kunt en wilt gaan bij de aankoop van een nieuwe woning.

Houd je hoofd koel, kom langs!

Of je nu jonge kinderen hebt, pubers op de middelbare school of studerende kinderen, in elke levensfase is een goed financieel advies belangrijk. Daar pluk je nog jaren de vruchten van, waardoor je zorgeloos kunt wonen. Dus laat je niet gek maken, maak een afspraak met je adviseur van De Hypotheekshop voor een rustig gesprek over jouw mogelijkheden.

Alvast meer weten? Kijk op hypotheekshop.nl voor 9 tips om je hoofd koel te houden.

Wanneer interessant?

Naast je hypotheek een krediet afsluiten.

Je bent eigenaar van een koopwoning en je zou een aanpassing aan de woning willen laten doen. Bijvoorbeeld; een verbouwing of groot onderhoud. Je spaargeld is echter ontoereikend of je wilt dat niet aanbreken. In deze en andere situaties kan een krediet uitkomst bieden.

Hypotheekverhoging of krediet?

In allerlei situaties kan een verhoging van je hypotheek niet mogelijk zijn. Bijvoorbeeld omdat de waarde van je woning dat niet toelaat. Heb je toch bepaalde woonwensen waarvoor je extra geld nodig hebt? Dan is een krediet zo gek nog niet. Leen je het geld voor de aanschaf, verbetering of verbouwing van je huis? Dan is de rente van je persoonlijke lening aftrekbaar van de belasting.

Wanneer een krediet?

We geven je hieronder een paar voorbeelden van situaties waarin een

persoonlijke lening de oplossing kan zijn voor je woonwensen.

Let op, geld lenen kost geld!

Consumptieve wensen

Een krediet kan wellicht ook een oplossing zijn voor het financieren van consumptieve wensen. De rente hiervan is dan niet aftrekbaar. Wil je weten of een krediet voor jou de oplossing is? En wat het je kost? Vraag het aan je adviseur van De Hypotheekshop. Kijk anders ook eens op www.hypotheekshop.nl/krediet.



Situatie	Behoeftte	Oplossing
Woning verbouwen	Meer woongenot	Rente aftrekbaar
Groot onderhoud	Woning in goede staat houden	Woningwaarde neemt toe, rente aftrekbaar

Actuele vraag

“Past mijn geldverstrekker de rente automatisch aan na een extra aflossing?”

Antwoord:

Bij het bepalen van je hypotheekrente kijken geldverstrekkers in welke risicoklasse je hypotheek thuishoort. Hoe hoger de hypotheek in verhouding tot de waarde van je woning, hoe hoger het risico voor de geldverstrekker. Je krijgt dan een extra renteopslag. Wel zijn er nogal wat verschillen in het aantal risicoklassen per aanbieder, variërend van 2 tot maar liefst 11. Voor hypotheeken met NHG geldt meestal maar 1 risicoklasse.

Of je minder rente gaat betalen na een extra aflossing, hangt af van meerdere factoren. Welke geldverstrekker heb je? Hoe groot is de aflossing? Wat is de waarde van je woning? Welke risicoklassen hanteert je geldverstrekker?

Is de waarde van je woning in de tussentijd gestegen? En kun je dit aantonen met een recente taxatie of een WOZ-beschikking, dan kan dat helpen.

Let op; niet elke geldverstrekker verlaagt je rente automatisch als je in een lagere risicoklasse valt. Het is dus verstandig om zelf contact op te nemen met je hypotheekverstrekker. Of vraag het je adviseur van De Hypotheekshop.

Wat verandert er voor huiseigenaren?

Het regeerakkoord

Het regeerakkoord van het nieuwe kabinet bevat afspraken die huizenbezitters raken. De meest ingrijpende zijn; de versnelde afbouw van de hypotheekrenteaf trek en de afschaffing van de Wet Hillen. Wat betekenen deze en andere afspraken voor jou? We zetten het voor je op een rij.

Versnelde afbouw hypotheekrenteaf trek

In januari 2014 heeft het toenmalige kabinet besloten om de hypotheekrenteaf trek elk jaar met 0,5% te verlagen. In 2042 zou de aftrek dan nog maximaal 38% zijn. Het nieuwe kabinet gaat daaraan tornen. Afsproken is om de hypotheekrenteaf trek vanaf 2020 versneld af te bouwen met 3% per jaar. Dit worden de maximale aftrekpercentages:

2018	49,5%
2019	49,0%
2020	46,0%
2023	36,93% (gelijk aan de nieuwe eerste belastingschijf)

Volgens het kabinet wordt deze lastenverhoging deels gecompenseerd door de wijziging van de belastingschijven in box 1 én een verlaging van het eigenwoningforfait.

Nog maar twee belastingschijven in box 1

Vanaf 2019 zijn er nog maar twee belastingschijven in box 1, de zogenaamde vlaktaks met twee tarieven:
Eerste schijf 36,93% (was 40,8%)
Tweede schijf 49,5% vanaf € 68.600,- belastbaar inkomen (was 52%)
 Voor AOW-gerechtigden komt er een drieschijvensysteem omdat zij geen AOW-premie betalen.
 Alle fiscale aftrekposten (dus ook de

eenmalige financieringskosten) zullen vanaf dit moment alleen nog maar in de eerste schijf aftrekbaar zijn.

Vrijstelling voor box 3 omhoog

De fiscale vrijstelling voor box 3 gaat vanaf 1 januari 2018 omhoog van 25.000,- naar € 30.000,- per persoon. Voor partners is dat het dubbele. Over dit bedrag aan spaargeld hoeft je dus geen vermogensrendementsheffing te betalen.

Spaartaks omlaag

Vanwege de lage spaarrente zorgt de vermogensrendementsheffing (spaar-taks) al jaren voor grote onvrede bij de sparende Nederlanders. Tot en met 2016 werd het spaartegoed boven de vrijstelling belast met 1,2%. Vanaf 2017 zijn er 3 schijven voor het berekenen van het fictief rendement. Over het berekende fictieve rendement betaal je 30% inkomstenbelasting. De percentages zijn echter nog steeds gebaseerd op een hoger fictief rendement, dan wat iemand met een spaarrekening tegenwoordig kan behalen. De spaarrente is op dit moment immers bijna 0 procent. Het nieuwe kabinet heeft nu toegezegd een plan uit te gaan werken waarin de spaartaks beter aansluit op het werkelijke rendement.

Lage btw-tarief omhoog

Per 1 januari 2019 gaat het lage btw-tarief omhoog van 6% naar 9%. Iedereen gaat dat merken in de portemonnee,

vooral boodschappen zullen duurder worden. Ook de horeca valt onder het lage btw-tarief, net als de kapper en de schoenmaker.

Afschaffing Wet Hillen

Deze wet schrijft voor dat huiseigenaren met een afgeloste hypotheek geen eigenwoningforfait meer hoeven te betalen. De wet is er in 2005 gekomen om het aflossen van de hypotheek te stimuleren. Volgens het kabinet is de stimulans niet meer nodig omdat iedereen met een nieuwe hypotheek sinds 2013 verplicht moet aflossen. Daarom wordt de Wet Hillen afgeschaft. De mensen met een afgeloste hypotheek moeten dan toch eigenwoningforfait gaan betalen. Voor een woning met een WOZ-waarde van € 300.000,- komt dat neer op € 1.800,- per jaar. Het kabinet wil de wet geleidelijk afschaffen over een periode van 30 jaar.

Eigenwoningforfait omlaag

Heb je een koopwoning? Dan betaal je eigenwoningforfait. Dat is een soort belasting voor het bezit van een eigen huis, gebaseerd op de WOZ-waarde. Je brengt dit bedrag in mindering op je hypotheekrenteaf trek. Het eigenwoningforfait gaat omlaag van 0,75% naar 0,6%.

Maximale hypotheek blijft 100%

De hoogte van je hypotheek is gekoppeld aan de waarde van je huis. Sinds enkele jaren is deze zogenaamde ‘loan to value’ stapsgewijs afgebouwd. Je mag in 2018 nog maximaal 100% van je woningwaarde lenen. Dat percentage blijft ook in de komende kabinetsperiode ongewijzigd. Het betekent wel dat je de bijkomende kosten (de kosten koper) niet mag meefinancieren, maar zelf moet betalen.

Even bijpraten

Maatwerk bij hypotheekverstrekking

In de praktijk blijkt dat veel geldverstrekkers de wettelijke mogelijkheden om maatwerk toe te passen bij de verstrekking van een hypotheek onvoldoende benutten. Dat leidt tot de nodige knelpunten, die vooral worden veroorzaakt door bestaande soms gedateerde regelgeving. We praten je bij.

Platform maatwerk

In bepaalde situaties kunnen senioren, starters of zelfstandigen moeite hebben om een hypotheek te krijgen terwijl dat in principe wel verantwoord zou kunnen zijn. De Tweede Kamer heeft hier herhaaldelijk aandacht voor gevraagd, wat heeft geleid tot de oprichting van het Platform Maatwerk. Het doel van dit platform is om de knelpunten in kaart te brengen en te komen met oplossingen binnen de wettelijke regels.

Uitkomsten

Een van de uitkomsten van het platform is dat geldverstrekkers het inkomen van ouderen nu ook mogen toetsen op basis

van hun werkelijke lasten en dus niet alleen maar de standaard regelgeving volgen. De AFM heeft hierover een verduidelijking gepubliceerd. De AFM heeft ook verduidelijkt waar geldverstrekkers op moeten letten bij het toepassen van maatwerk wanneer mensen verhuizen naar een goedkopere woning.

Bestaande regels herijken

De Hypotheekshop pleit samen met andere partijen al langer voor meer maatwerk bij hypotheekverstrekking. De maatschappij is immers veranderd: er zijn meer flexwerkers, ouderen blijven langer thuis wonen, sommigen

hebben een AOW-gat. Ook voor starters op de woningmarkt zonder vast arbeidscontract pleit De Hypotheekshop voor meer maatwerk. Daarvoor hebben we met een aantal partijen de Arbeidsmarktscan ontwikkeld. De scan is bedoeld voor iedereen die in loondienst werkt, maar geen vast dienstverband heeft. Het doel is om hen op basis van de uitkomsten van de scan eerder in aanmerking te laten komen voor een hypotheek.

We houden je op de hoogte over het onderwerp 'maatwerk bij hypotheekverstrekking' in volgende nieuwsbrieven.

KORT NIEUWS:

Veranderingen NHG-hypotheek

1. Vanaf 1 januari 2018 gaat de NHG-kostengrens omhoog van € 245.000,- naar € 265.000,-.
2. Voor woningen met energiebesparende voorzieningen bedraagt de NHG-kostengrens € 280.900,-. Deze extra financieringsruimte moet je wel aantoonbaar gebruiken voor energiebesparende voorzieningen.
3. De verplichte overlijdensrisico-verzekering bij een NHG-hypotheek vervalt. Je kunt nu zelf met je adviseur van De Hypotheekshop bepalen hoe je dit risico wilt dekken.
4. Heb je nu een hypotheek zonder NHG? In 2018 zijn er extra mogelijkheden om die over te sluiten naar een hypotheek met NHG. Dat kan je een lagere rente opleveren en meer zekerheid.



Iedere zondag om 15.30 zendt SBS6 het programma 'Alles over Wonen' uit. Daarin bezoeken de presentatoren elke week een adviseur van De Hypotheekshop, die alles over hypotheek en verzekeringen vertelt. Aflevering gemist? Op zaterdag om 15.00 uur is de herhaling. Of kijk een aflevering terug op www.hypotheekshop.nl/alles-over-wonen.

Deze nieuwsbrief wordt je aangeboden door:

Colofon

Redactieadres:
De Hypotheekshop
Centrale Organisatie B.V.
Postbus 37240, 1030 AE Amsterdam
www.hypotheekshop.nl

Oplage: 30.000 ex.
Verschijning: driemaal per jaar
Redactie: Martin Hagedoorn,
Sabina Bloetjes, Jeroen Vrouwdeunt.

De inhoud van deze uitgave of gedeelten daarvan mogen niet zonder toestemming vermenigvuldigd dan wel gepubliceerd worden. Druk- en zetfouten voorbehouden. Aan de tekst kunnen geen rechten worden ontleend.