

# H UIS

NIEUWSBRIEF  
VAN DE  
HYPOTHEEK  
SHOP

2018 | NIEUWSBRIEF #01



“Ik wil graag duurzamer wonen, hoe financier ik dat?”

**EEN AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEEK?** **WEG MET DE ROMPSLOMP!**

Kom in actie!

Gebbruik de handige Ockto-app.

**DUURZAMER WONEN**

Hoe betaal ik dat?

**HYPOTHEEK OVERSLUITEN**

Wanneer is dat interessant?

Thema: Je huis duurzaam maken. Wat levert het op?  
Besparen – Meer comfort – Verhogen woningwaarde – Beter milieu



Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen

Duidelijk verhaal

## Betere bescherming consument

# Nieuwe wetgeving

In 2018 treed er een nieuwe wet in werking die belangrijke gevolgen kan hebben voor de positie van de consument. Hieronder belichten we kort de impact van de wet.

Vanaf 25 mei 2018 zorgt de wet 'Algemene verordening gegevensbescherming' (AVG) voor nieuwe Europese privacyregels. Volgens de Autoriteit Persoonsgegevens worden de privacyrechten van consumenten met deze wet versterkt en uitgebreid. Wat zijn je belangrijkste rechten?

- Het recht op dataportabiliteit. Het recht om persoonsgegevens over te dragen (NIEUW)\*.
- Het recht op vergetelheid. Het recht om 'vergeten' te worden (NIEUW).
- Recht op inzage. Dat is het recht van mensen om de persoonsgegevens die van hen zijn verwerkt in te zien.
- Recht op rectificatie en aanvulling. Het recht om de persoonsgegevens die verwerkt zijn te wijzigen.
- Het recht op beperking van de

verwerking: het recht om minder gegevens te laten verwerken.

- Het recht met betrekking tot geautomatiseerde besluitvorming en profilering. Oftewel: het recht op een menselijke blik bij besluiten.
- Het recht om bezwaar te maken tegen de gegevensverwerking.
- Tenslotte hebben mensen recht op duidelijke informatie over wat je met hun persoonsgegevens doet.

\* Je kunt bezwaar maken dat bedrijven een gedetailleerd profiel van je aanmaken voor commerciële doeleinden.

Uitgebreide informatie over de nieuwe Europese privacyregels vind je op [www.autoriteitpersoonsgegevens.nl](http://www.autoriteitpersoonsgegevens.nl).



## Al je financiële gegevens handig bij elkaar

Voor een hypotheekaanvraag moet je veel financiële gegevens aanleveren. De tijd van spitten in mappen en ordners is voorbij. Met de app van Ockto verzamel en deel je snel en makkelijk al je gegevens. Via Ockto log je in op websites waar al financiële gegevens van jou staan. Zoals bij de Belastingdienst, maar ook op [mijnpensioenoverzicht.nl](http://mijnpensioenoverzicht.nl), het UWV en Mijnoverheid. Je controleert de gegevens en stuurt ze door naar je adviseur van De Hypotheekshop. Het hypotheekproces verloopt zo een stuk sneller en de kwaliteit van de informatie is ook beter. Daardoor kan je adviseur je een nog gedetailleerder advies geven. Meer weten? Kijk op [ockto.nl](http://ockto.nl) of informeer ernaar bij je adviseur van De Hypotheekshop.

## Aflossingsvrij? Kom in actie!

Ruim 1 miljoen mensen hebben een aflossingsvrije hypotheek, vaak al langer dan 15 jaar. Een aflossingsvrije hypotheek kent veel flexibiliteit en heeft als voordeel dat de maandlasten laag zijn. Maar omdat er niet op wordt afgelost, is het wel raadzaam om regelmatig te checken of de hypotheek nog passend is. Sinds 2001 is de hypotheekrente nog maximaal 30 jaar aftrekbaar. Daarna heb je nog steeds je volledige hypotheekschuld, maar geen aftrek meer. Je bruto woonlasten worden dan netto. Dat zou wellicht een probleem kunnen geven als je pensioeninkomen dan achterblijft of de hypotheekrente stijgt.

Welke opties zijn er als je wat meer wilt aflossen?

### 1. Boetevrij aflossen

Meestal mag je 10 tot 20% per jaar boetevrij aflossen op je hypotheek. Dat kan bijvoorbeeld maandelijks maar ook jaarlijks.

### 2. Je rentevaste periode openbreken

De rente is nog steeds historisch laag en daar kun je misschien van profiteren. Door je rentevaste periode open te breken, ga je een nieuwe lagere rente betalen. Het verschil in woonlasten kun je gebruiken voor extra aflossing op je hypotheek. Let op er kan boeterente verschuldigd zijn.

### 3. Rentemiddeling

Loopt je rentevaste periode nog te lang en is daardoor je boete te hoog voor het

openbreken van je rente? Dan kan rentemiddeling een optie zijn. Je krijgt dan de lage huidige rente, vermeerderd met een renteopslag voor het openbreken van je rentevaste periode. Je maandlast gaat omlaag, waardoor je extra ruimte krijgt om af te lossen op je hypotheek.

### 4. Je hypotheekvorm (deels) omzetten

Je kunt ook overwegen om je hypotheekvorm (deels) om te zetten naar annuïtair of lineair. Je behoudt dan een deel aflossingsvrij en op het andere deel los je verplicht af. Daardoor is je hypotheekschuld na 30 jaar aanzienlijk lager.

Wil je weten hoe jij er tegen die tijd voor staat? Je adviseur van De Hypotheekshop brengt het graag voor je in kaart.



Wat verandert er voor huiseigenaren?

# Duurzaam wonen. Hoe betaal ik dat?

Het is een hot item: energiezuinige woonoplossingen. Onze overheid wil dat we in de toekomst gaan wonen zonder aardgas, de CO<sub>2</sub>-uitstoot verminderen en op alle fronten energie besparen. Dat klinkt goed, maar hoe zit het met de financiering? Je huis verduurzamen kost nu eenmaal geld. Goed nieuws: er zijn extra financieringsmogelijkheden binnen de hypotheek. Daarnaast bestaan er allerlei subsidieregelingen!



Je energierekening is gemiddeld ongeveer een vijfde van je woonlasten. Door extra in energiebesparing te investeren, krijg je weliswaar hogere hypotheeklasten, maar daar staan lagere energiekosten tegenover. Daardoor kunnen je totale woonlasten zelfs lager uitpakken. Denk bij energiebesparende maatregelen bijvoorbeeld aan gevel-, dak- of vloerisolatie, maar ook aan energiezuinige kozijnen, hoogrendementsbeglazing (HR++), hoogrendementsketels, zonneboilers of zonnepanelen.

## Extra financieringsmogelijkheden

Wil je een ander huis kopen, heb je plannen voor een verbouwing of denk je aan oversluiten? Dan zijn er extra financieringsmogelijkheden voor energiebesparende maatregelen. Je mag dan namelijk tot maximaal 106% van je woningwaarde lenen i.p.v. 100%. Onder voorwaarden kun je zelfs tot € 9.000 extra hypotheek afsluiten voor energie-

besparende maatregelen. Voor zogenaamde NulopdeMeter woningen gelden afwijkende regels.

Met dat extra geld kun je je huis zuiniger en duurzamer maken. Goed voor je maandlasten, de waarde van je woning, je wooncomfort en het klimaat.

## TIP!

Vraag je adviseur van De Hypotheekshop naar de mogelijkheden in jouw situatie.

## Subsidieregelingen

Ook als je gewoon wilt blijven wonen in je huis en je huidige hypotheek wilt behouden, zijn er allerlei subsidieregelingen voor energiebesparende maatregelen. De kosten zijn daarvoor soms lager dan je zou denken. Voor circa € 1.800 heb je al een goed geïsoleerde vloer. Er zijn ook aantrekkelijke subsidies voor een warmtepomp: € 1.500 tot € 1.800 voor een hybride pomp, € 650 tot € 1.300 voor een zonneboiler en voor zonnepanelen

## Actuele vraag

“Mijn man en ik gaan na 12 jaar huwelijk scheiden. Kan ik met mijn 2 kinderen in ons huis blijven wonen?”

## Antwoord:

Of je in je huis kunt blijven wonen, hangt af van het totale financiële plaatje. Staat het huis op beider naam? Dan moet je de woning met je partner verdelen. Is er overwaarde? Dan heeft de vertrekkende partner recht op de helft daarvan. Dat geldt voor het totale gezamenlijk vermogen. Alle afspraken over de kinderen moet je samen vastleggen in een ouderschapsplan. Daarnaast is je eigen inkomen belangrijk om te beoordelen of je de woonlasten kunt betalen. En denk ook aan het pensioen en nabestaandenpensioen, dat wordt nog wel eens vergeten.

Heb je inkomen uit werk, of is er sprake van een combinatie van inkomen en partneralimentatie? Als je met je totale inkomen de hypotheek alleen kunt dragen, dan wordt je partner hoofdelijk ontslagen; hij is dan niet meer aansprakelijk voor de hypotheek. Houd wel rekening met hogere maandlasten door de aflosverplichting die sinds 2013 geldt voor nieuwe hypotheek. Je kunt de hypotheek rond maken zodra de echtscheiding is ingeschreven in de registers van de burgerlijke stand.

De woning staat vanaf dat moment alleen op jouw naam. Mijn advies is om in een zo vroeg mogelijk stadium een afspraak te maken met je hypotheekadviseur. Je weet dan snel of het in principe financieel haalbaar is om met je kinderen in het huis te blijven wonen en hij of zij kan meedenken bij het maken van de financiële afspraken.

kun je de BTW terugvragen. Meer weten over subsidies?

Kijk op [www.energiesubsidiewijzer.nl](http://www.energiesubsidiewijzer.nl).

## Wat levert het op?

Als je besluit om te investeren in duurzame woonoplossingen, wil je natuurlijk ook weten wat dat je oplevert. Op [www.hypotheekshop.nl/energiebesparen](http://www.hypotheekshop.nl/energiebesparen) vind je de kosten en besparingen voor allerlei soorten woningen. Daar kan je ook de woningcheck doen.

# Hypotheek oversluiten?

Sluit je je hypotheek over? Dan maak je een overstap van de ene naar de andere geldverstrekker. Je lost je huidige hypotheek helemaal af en kiest een nieuwe hypotheek met een lagere rente en een nieuwe rentevaste periode. Wanneer is oversluiten eigenlijk interessant?

## Wel oversluiten

Je hypotheek oversluiten is interessant als je:

- goedkoper wilt wonen dankzij een lagere hypotheekrente;

- sneller wilt aflossen;
- meer zekerheid wilt door je rente langer vast te zetten;
- wilt investeren in bijvoorbeeld een duurzame verbouwing;
- persoonlijke situatie is veranderd.

## Niet oversluiten

Een overstap is meestal niet interessant als je:

- een hoge oversluitboete moet betalen aan je huidige geldverstrekker;
- inkomen lager is dan toen je je hypotheek afsloot
- bij (bank)spaarhypotheken.

## Het beste moment voor oversluiten

Als je puur wilt besparen op je maandlasten, dan is het beste moment:

- aan het einde van je rentevaste

periode omdat je dan geen boete betaalt;

- tussentijds als de besparing op je maandlasten groter is dan de boete en de kosten voor oversluiten;
- als lastenverlaging past bij een verandering in je leven (bijvoorbeeld bij minder gaan werken).

## Vraag advies

Je adviseur bekijkt of oversluiten interessant voor je is of dat je bijvoorbeeld beter af bent met rentemiddeling.

# Besluit toepassing eigenwoningregeling

## Eigenwoningverleden

Sinds 2013 moet je bij een nieuwe hypotheek verplicht aflossen. Daarnaast schrijft de bijleenregeling voor dat je bij verkoop van je woning de winst in je nieuwe hypotheek moet inbrengen. Doe je dat niet? Dan heb je over dat deel geen hypotheekrenteaftrek. Deze twee regelingen samen leverden soms problemen op wanneer twee partners gezamenlijk een nieuwe woning kochten; zij konden niet optimaal van de hypotheekrenteaftrek gebruikmaken omdat zij beiden een ander eigenwoningverleden hadden.

## Goedkeurend besluit

De staatssecretaris van Financiën keurt in het besluit van januari 2018 nu goed dat het eigenwoningverleden 50/50 tussen beide partners wordt verdeeld. De goedkeuring geldt met terugwerkende kracht vanaf belastingjaar 2013. Aan de goedkeuring hangt een aantal voorwaarden. Zo moet je de woning samen kopen in de verhouding 50%-50% en ook de eigenwoningschuld in die verhouding aangaan. Ook moeten beide partners in de belastingaangifte een beroep doen op het goedkeurend besluit. Het fiscale verleden van de ene partner gaat dan voor de helft over op

de andere partner. Dat geldt ook voor het 'hypotheekafrekverleden'. Houd er wel rekening mee dat je die keuze later niet meer kunt herroepen, ook niet bij een eventuele relatiebreuk. In dat geval kan de consequentie zijn dat één van beide partners minder lang hypotheekrenteaftrek heeft.

*Verschilt het eigenwoningverleden van jou en je partner, en ben je niet in gemeenschap van goederen getrouwd/geregistreerd? Laat je dan goed adviseren over deze complexe regeling door je adviseur van De Hypotheekshop.*

## 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.

Deze nieuwsbrief wordt je aangeboden door: