

Een betaalbare hypotheek: nu en straks

*Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF)
Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud)
2010*

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
1 WAAROM DEZE INFORMATIE?	3
2 HET HYPOTHEEKGESPREK	4
2.1 Bescherming van de consument.....	4
2.2 Inzicht in kosten en beloning	5
3 DE HYPOTHEEK EN UW BUDGET	6
3.1 Een verantwoord hypotheekbedrag	6
3.2 Nationale Hypotheek Garantie	8
3.3 Koopsubsidie en starterslening	9
3.4 Hypotheekvormen	9
3.5 Uw huidige budget.....	11
4 VERANDERENDE KOSTEN BIJ EEN EIGEN WONING	13
4.1 Terugkerende uitgaven	13
4.2 Eenmalige kosten.....	14
5 DE FISCUS EN DE EIGEN WONING	16
5.1 Hypotheekrenteaftrek	16
5.2 Bijleenregeling	17
5.3 Kapitaalverzekering of bankspaarrekening eigen woning	17
5.4 Consumptieve uitgaven.....	18
6 BETAALBAARHEID VAN DE HYPOTHEEK OP DE LANGE TERMIJN ...	19
6.1 Gezinsvorming en stoppen met werken.....	19
6.2 Werkloosheid	19
6.3 Arbeidsongeschiktheid	20
6.4 Echtscheiding	20
6.5 Overlijden	20
6.6 Waardevermindering woning	21
6.7 Stijging van de rente	21
6.8 Overname of faillissement van de geldverstrekker	21



1 Waarom deze informatie?

Een eigen woning geldt voor veel mensen als een ideaal. Aan een koopwoning zitten ook 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. Ook niet onbelangrijk is dat de fiscus meehelpt om uw woonlasten betaalbaar te houden. De rente over de hypotheek is namelijk onder bepaalde voorwaarden aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

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 immers 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 goed laat informeren en/of adviseren over de keuze van een hypotheek. 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 begin 2010 bekend waren. Er kunnen zich sindsdien veranderingen hebben voorgedaan.

2 Het hypotheekgesprek

Bent u van plan een hypotheek af te sluiten, dan kan het verstandig zijn 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 wel naar de kosten van een (advies)gesprek.

Vergelijk aanbiedingen goed 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. Snapt 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. Hypotheekverstrekkers, 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, bij een bank 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, 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 kunt controleren of uw hypotheek adviesgesprek goed is verlopen. Kijk daarvoor op www.afm.nl/hypotheek. Hier vindt u ook meer tips en informatie.

2.2 Inzicht in kosten en beloning

Kostentransparantie

Vanaf 1 januari 2010 zijn hypotheekaanbieders 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. De adviseur/bemiddelaar kan ook betaald worden in de vorm van een provisie van de bank/verzekeraar bij verkoop van een product. 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.

Sinds 1 januari 2010 moeten adviseurs en bemiddelaars ook hun provisies bekend maken voor zogenaamde 'betalingsbeschermers', ook wel woonlastverzekeringen genoemd. Dit zijn verzekeringen die u vaak tegelijkertijd met de hypotheek afsluit om u financieel te beschermen tegen het risico van inkomensdaling als gevolg van bijvoorbeeld arbeidsongeschiktheid, werkloosheid of overlijden.

Meer informatie hierover kunt u krijgen bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM), www.afm.nl.

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.

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

3.1 Een verantwoord hypotheekbedrag

Wanneer u naar een hypotheekadviseur stapt om te gaan praten over de hoogte van een hypotheek, kijkt deze in ieder geval naar de volgende gegevens:

- hoe is uw financiële situatie?
- hoe hoog is de rente op dat moment?
- wat is de waarde van de woning waarvoor u de hypotheek wilt afsluiten?

Woonlastpercentages en uw financiële situatie

Voor een beoordeling van uw financiële situatie kijken geldverstrekkers naar uw inkomen en uw eventuele financiële verplichtingen zoals een lening, een (doorlopend) krediet of alimentatie. Daarnaast wordt gekeken naar vermogen, zoals spaargeld.

De hypotheeklasten mogen in principe niet meer bedragen dan de door het Nibud opgestelde woonlastpercentages. Dit staat in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen¹. Op basis van de woonlastpercentages wordt uw maximale leencapaciteit vastgesteld.

Woonlastpercentages geven het maximale deel van uw inkomen aan dat u kunt gebruiken voor betaling van de woonlasten. Naast woonlasten heeft u immers nog andere uitgaven die betaald moeten worden. Het is daarom belangrijk na te gaan wat uw andere uitgaven zijn en welk deel van uw inkomen deze bij u in beslag nemen.

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 bestendige 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 financier voor de bepaling van uw leencapaciteit bepalen welk deel van uw inkomsten een vast en bestendig karakter heeft.

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. Maar 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 maximale bruto woonlasten dan 32,6% (=het woonlastpercentage bij een inkomen van € 35.000) van € 57.000 bedragen. In dat geval is het maximale bedrag dat u mag lenen € 265.348.

U vindt een overzicht van de woonlastpercentages bij de verschillende inkomens op www.nhg.nl of op www.nvb.nl → dossiers → hypotheek → overzicht normen 2010.

¹ 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.

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.

De rentestand

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. Na deze zogenaamde 'rentevastperiode' kunt u te maken krijgen met een hogere rente en dus met hogere hypotheeklasten.

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.

Om u te beschermen tegen dit risico, toetsen hypotheekverstrekkers uw aanvraag bij een rentevastperiode van korter dan tien jaar daarom met een toetsrente. Deze rente is gebaseerd op een termijn van 10 jaar. De toetsrente is per 1 januari 2010 vastgesteld op 5,8%, maar kan ieder kwartaal worden aangepast als daar aanleiding toe is. Is de toetsrente lager dan het daadwerkelijke rentepercentage, dan kan met de hogere rente worden gerekend.

Bij een rentevastperiode van tien jaar of langer, wordt de bij die langere periode behorende werkelijke rente gebruikt.

De aflossingsvorm

De aflossingsvorm is medebepalend voor de periodieke lasten die u heeft. Zo heeft u bij een lening zonder tussentijdse aflossingsverplichting lagere periodieke lasten dan bij een lening met tussentijdse aflossingsverplichtingen. Dit zou kunnen betekenen dat het bedrag dat u kunt lenen ook hoger ligt.

Voor het berekenen van de hoogte van uw leencapaciteit wordt echter altijd uitgegaan van een annuïteitenhypotheek met een looptijd van 30 jaar. Het bedrag aan aflossing en rente (= de totale hypotheeklasten zonder de voordelen van hypotheekrenteaf trek) wordt daarbij 30 jaar lang als constant verondersteld. Het maximale bedrag dat u aan hypotheek kunt afsluiten is dus onafhankelijk van de aflossingsvorm.

De waarde van de woning

Als de hypothecaire financiering (= hypotheek) relatief hoog is in relatie tot de waarde van uw woning, bestaat het risico dat u bij verkoop van uw woning met een schuld blijft zitten. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn in de eerste jaren na de aankoop van de woning. De zogeheten aankoop- en financieringskosten (waaronder de overdrachtsbelasting en notariskosten) worden doorgaans meegefinancierd. Hierdoor kan de hypothecaire financiering hoger zijn dan de waarde van uw woning. Om u hiervoor te waarschuwen dient de geldverstrekker (de bank of verzekeraar) in dit geval u mee te delen dat het bedrag van de financiering hoger is dan de (geschatte) marktwaarde van de woning.

Uitzonderingsgevallen

In uitzonderingsgevallen kunt u meer lenen dan het bedrag dat u op basis van uw inkomen en de gebruikte toetsrente zou kunnen lenen. In die gevallen mag de geldverstrekker afwijken

van de regels over de bepaling van de leencapaciteit uit de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. De volgende stappen dienen dan te worden gezet:

- a. De geldverstrekker wijst u op de overschrijding en op de risico's die aan deze overschrijding zijn verbonden zodat u die begrijpt en accepteert. Dit kan de geldverstrekker mondeling of schriftelijk doen.
- b. U dient schriftelijk te verklaren dat de geldverstrekker volgens u heeft voldaan aan de onder a. genoemde verplichting.
- c. De geldverstrekker legt de overschrijding van de leencapaciteit en de motivering hiervan vast in het cliëntendossier dat hij van u bijhoudt.

3.2 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 maximumbedrag geldt tot 1 januari 2011)

Dit bedrag is de koopprijs van de woning vermeerderd met de bijkomende aankoop- en financieringskosten, die standaard zijn vastgesteld op 8% bij nieuwbouw en 12% bij 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 3.1). 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.

3.3 Koopsubsidie en starterslening

Koopsubsidie

In de Wet bevordering eigen woningbezit (BEW) is geregeld dat huishoudens met een laag inkomen een subsidie kunnen krijgen voor de koop van een woning. De koopsubsidie (ook wel 'eigenwoningbijdrage' genoemd) is een maandelijkse netto bijdrage in de hypotheeklasten. Hierdoor komt een eigen huis voor meer mensen binnen financieel bereik.

De hoogte van de subsidie is onder andere afhankelijk van het inkomen, de koopprijs en de hoogte van de hypotheek. Zo mag het hypotheekbedrag niet meer zijn dan € 180.684,- en de koopsom maximaal € 167.300,-. Het eigen vermogen van 2009 mag niet meer zijn dan € 20.660,- per persoon. U mag in de 3 voorafgaande jaren geen eigenaar van een koopwoning zijn geweest. Tevens geldt dat voor de hypotheek NHG moet zijn verleend. De hoogte van de subsidie neemt af naarmate het inkomen stijgt.

Bij uw hypotheekadviseur kunt u informeren naar de verdere voorwaarden voor deze subsidiemogelijkheid. Op www.koopsubsidie.nl of www.senternovem.nl vindt u meer informatie en kunt u ook een proefberekening doen. De subsidie is aan te vragen bij SenterNovem.

Starterslening

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 wel 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.

3.4 Hypotheekvormen

Er zijn veel verschillende hypotheekvormen, met allemaal hun eigen specifieke kenmerken. 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.

Annuiteitenhypothek

Bij deze hypothekvorm betaalt u iedere maand hetzelfde bedrag aan hypothek. 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 hypothekvorm dus iedere maand gelijk gehouden. Aangezien u tijdens de looptijd minder rente gaat betalen, geniet u gedurende de looptijd steeds minder belastingvoordeel van de hypothekrenteaftrek. Hierdoor stijgen de netto hypotheklasten gedurende de looptijd van de hypothek.

Levenhypothek

Bij deze hypothekvorm 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 hypothek niet in zijn geheel kunt aflossen.

Spaarhypothek en bankspaarhypothek

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

In hoofdstuk 5.3 leest u meer over de overeenkomsten en verschillen tussen een spaarhypothek en bankspaarhypothek.

Beleggingshypothek

Beleggingshypotheken 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 ('effectenhypothek'):** 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 hypothek aan het einde van de looptijd niet in zijn geheel kunt aflossen. Het belastingvoordeel van de hypothekrenteaftrek is maximaal.

Aflossingsvrije hypothek

Bij deze hypothekvorm 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 hypothek 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 hypothek te kunnen aflossen, bijvoorbeeld door maandelijks te sparen. Een andere mogelijkheid om de hypothek 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 hypothek. Bij dalende huisprijzen en een hypothek die groter is dan de waarde van de woning, hoeft dit niet het geval te zijn.

Vaak kunt u deze hypotheek alleen afsluiten in combinatie met een hypotheekvorm waarbij wel wordt afgelost. Een andere mogelijkheid is dat u de woning gedeeltelijk met eigen geld financiert.

3.5 Uw huidige budget

Het Nibud gaat 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. Maar het is ook belangrijk om voor u zelf na te gaan wat u hier maandelijks aan *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? Bedenk goed wat u maximaal per maand aan woonlasten kwijt wilt zijn en zorg dat u per maand niet meer aan de hypotheek kwijt bent.

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.

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 2010 is 0,0935% van de WOZ-waarde.

De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeente. In 2010 geldt 1 januari 2009 als peildatum voor deze waarde.

Ook waterschappen kennen een aparte heffing voor bewoners van een koopwoning. Op 1 januari 2010 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 1-1-2010)

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,-	€ 1.010.000,-	0,55%
€ 1.010.000 of meer		€ 5.555,- + 0,80% van de waarde boven € 1.010.000,-

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 ongeveer 10% tot 12% 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 6% van de aankoopsom van de woning;
- 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;
- 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 (maximaal € 3.630,-). Een eventueel bedrag boven deze € 3.630,- is in latere jaren aftrekbaar, verdeeld over de looptijd van de lening.

- **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.

- **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 teruggaaf inkomstenbelasting/premies volksverzekeringen'. Kijk voor informatie hierover 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 hypotheekleningen die zijn afgesloten vóór 1 januari 2001, is de periode van 30 jaar ingegaan op 1 januari 2001.

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.

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 ('renteverlies') nadat u het koopcontract getekend heeft, dan zijn de kosten hiervan aftrekbaar van de belastingen.

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 € 150.500,- per persoon belastingvrij. Na 15 jaar is de vrijstelling slechts € 34.100,-.

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 eigenwoningsschuld.
- 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; er wordt dus geen risicopremie onttrokken. Bij overlijden kan echter 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 wel zelf nog 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 € 186,65 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. 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. 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.