

# Terug naar de annuïteitenhypothek?

Op 1 augustus is de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen ingegaan. De regels voor het verkrijgen van een hypotheek zijn hierdoor aangescherpt.

Doel: het voorkomen van overkreditering.

Werd voorheen een tophypotheek tot 125 % van de executiewaarde werd verstrekt, vanaf nu wordt de lening op maximaal 110 % van de waarde van de woning (dit is inclusief 6 % overdrachtsbelasting) gebaseerd.

Aangezien de overdrachtsbelasting tijdelijk naar 2 % is verlaagd bedraagt de maximale verstrekking tot 1 juli 2012 106 %. Ter illustratie: Bij een woning met een koopsom van € 300.000 en een executiewaarde van circa € 260.000, was voorheen een financiering van maximaal € 325.000 mogelijk. Op basis van de nieuwe gedragscode wordt nu maximaal € 318.000 bij een overdrachtsbelasting van 2 % en € 330.000 bij een overdrachtsbelasting van 6 % gefinancierd.

Ook de verstrekkingnorm op basis van het inkomen is gewijzigd. Er wordt nauwkeuriger gekeken naar de bron en duur van het inkomen. Zo wordt bij echtscheiding de partneralimentatie slechts voor de afgesproken duur van maximaal 12 jaar meegenomen. Op het moment dat de alimentatie stopt, mag de hypotheek niet meer bedragen dan het bedrag dat op het eigen inkomen kan worden geleend. Om aankoop van een nieuwe woning of uitkoop van de ex-partner mogelijk te maken zal er dus in korte tijd extra moeten worden afgelost. De hypotheeklasten zullen hierdoor fors hoger uitvallen!

Maar de meest ingrijpende verandering is dat er nog maar maximaal 50 % van de waarde van de woning aflossingsvrij mag worden geleend. Wanneer u een woning van € 300.000 koopt mag u nu nog slechts € 150.000 aflossingsvrij lenen. Voor het restant van de hypotheek geldt een aflossingsverplichting. Hoewel dit alleen voor nieuwe hypotheekleningen geldt, is de kans groot, dat u hier in de toekomst bij de financiering van een verbouwing, of de aankoop van een andere woning alsnog mee te maken krijgt.

Miek Bouwens  
Fine Tuning Personal Finance  
Westersingel 92  
3015 LC Rotterdam  
T: (010) 450 46 76  
I: [www.finetuning.nl](http://www.finetuning.nl)

Aflossen van de hypotheek wordt dus weer belangrijk! Al langere tijd adviseren wij onze klanten weer ouderwets vermogen op te bouwen om de hypotheek af te (kunnen) lossen. Immers, ook een vrij huis kan onderdeel van uw pensioenplanning zijn: Aflossen op de hypotheek (waardoor lagere woonlasten) of sparen voor pensioen (waardoor hogere inkomsten). Welke keuze u maakt hangt mede af van het rendement op sparen/beleggen, de hoogte van de hypotheekrente en de wens al dan niet flexibel over uw vermogen te kunnen blijven beschikken. Daarnaast achten wij de kans groot, dat de renteaftrek (nu maximaal 30 jaar) in de toekomst verder aan banden wordt gelegd.

Ook de dalende huizenprijzen kunnen een argument zijn om (meer) te gaan aflossen op de hypotheek. Terug naar de ouderwetse annuïteiten of lineaire hypotheek dan maar?

Afhankelijk van uw situatie kan het voordeliger zijn naast de hypotheek vermogen op te bouwen (in box 3 of box 1). Hierdoor blijft de hypotheekrenteaftrek gedurende de looptijd behouden. En juist een hoge rente leent zich bij uitstap om vermogen in box 1 op te bouwen. Behalve een gegarandeerd hoog rendement betaalt u ook nog eens geen vermogensrendementsheffing over het gespaarde vermogen. Lastige beslissing? Uiteraard helpen wij u graag bij het maken van deze keuze!

Voor vragen, reacties of advies naar aanleiding van dit onderwerp kunt u een e-mail sturen aan [info@finetuning.nl](mailto:info@finetuning.nl) ter attentie van Miek Bouwens.

