

Vernieuwing hypotheeken



Geld
Jaap Jongmsma

Er komen vernieuwingen in hypotheekland. Er was al een aantal knelpunten opgelost, maar het lijkt alsof ook de banken nu durven te veranderen.

Er zijn een paar regels heel belangrijk, zoals de gedragscode hypothecaire financieringen. Deze gedragscode bepaalt wat je maximaal mag lenen. Belangrijke regel is dat je de maandlasten moeten kunnen betalen van een dertigjarige annuïteitenhypotheek met 5 procent rente. Een annuïteit is een moeilijk woord voor een vast bedrag, dat bestaat uit rente en aflossing. Doordat je schuld steeds kleiner wordt door de aflossing, betaal je minder rente en omdat het maandbedrag gelijk blijft hou je meer geld over voor aflossing. De rente van 5 procent is ten opzicht van de werkelijke rente hoog, maar dit zorgt ervoor dat je bij renteverhoging ook in staat bent om je lasten te betalen.

Verder wil je graag dat de Belastingdienst meebetaalt aan je hypo-

theek. Je mag de hypotheekrente aftrekken van je inkomen. Wel moet je dan aan de regels van de Belastingdienst voldoen. Je zult de hypotheek annuïtair of lineair moeten aflossen in dertig jaar.

De regels beperken ook. De overheid heeft dit ook gezien en heeft in 2016 een Platform Maatwerk opgericht. Problemen die naar voren kwamen zijn hypotheeken voor senioren, koopstarters en oversluiters. Een voorbeeld hiervan. Een ouder gezin heeft al jaren een eigen woning met hypotheek. Het gezin wil verhuizen, maar kan op basis van het inkomen geen nieuwe lening krijgen. De nieuwe hypotheek zorgt voor lagere maandlasten. De toezichthouder van ons vak, de AFM, heeft nu toegestemd dat dit in sommige gevallen toch mogelijk is.

Er zijn wel banken die de regels willen oprekken. Vanwege het toezicht van de AFM gaat dit echter niet eenvoudig. Hoge boetes en negatieve publiciteit wil natuurlijk

geen enkele bank.

Twee weken geleden is ASR gekomen met een hypotheek met een veertigjarige looptijd. Uit het verhaal hierboven zie je direct waar dit problemen geeft. De regel is om verplicht in dertig jaar af te lossen. De bank heeft bedacht dat in haar product dit wordt gedaan, maar tegelijkertijd wordt weer een bedrag opgenomen waar de hypotheeklasten mee worden verlaagd. Je bouwt weer een nieuwe schuld op die je aflost over de looptijd van veertig jaar. Rente over de dertig jaar is aftrekbaar en de nieuwe extra lening niet.

Voordeel is dat je lagere maandlasten hebt. Nadeel is dat je over de hele looptijd wel veel meer betaalt. Ook bouw je een schuld op die invloed heeft op wat je maximaal mag lenen. Hierdoor kun je bij verhuizing naar een nieuwe woning minder lenen.

Wat is het beste? Laat je goed adviseren. Leve de vernieuwing.

Ⓞ Jaap Jongmsma is financieel adviseur bij bureau Rentmeester Financieel Advies in Damwâld, www.verantwoordadvies.nl