

Hoe financieel gezond ben jij?

Straks nog betaalbaar wonen: hoe regel je dat nu?

Woonlasten zijn voor de meeste mensen veruit de grootste kostenpost van de maand. Ongetwijfeld ook voor jou. En die kostenpost dreigt voor velen alleen maar hoger te worden. De fiscale mogelijkheden voor een eigen huis staan onder druk, je mag niet meer boven de waarde van het huis geld lenen en de huren blijven ook maar stijgen. Hoe kun je regelen dat je nu én straks betaalbaar kunt wonen en plezierig kunt leven? Een gecertificeerd financieel planner kan je helpen met overzicht en oplossingen. In dit artikel lees je wat je zelf kunt doen voordat je een afspraak maakt met de financieel planner.

Wonen is er de laatste jaren niet goedkoper op geworden – en dat is een trend die zich de komende jaren zal doorzetten. Ooit was het simpel. Je kocht een huis, je nam een hypotheek waarin alle bijkomende kosten waren meegenomen en je trok de rente van de belasting af. Hoe je je lening na 30 jaar ging aflossen, was geen zaak voor de fiscus. Woninghuren stegen intussen een beetje met de prijsindex mee.

Dat is deze eeuw allemaal rap veranderd. Voor de oudere generatie geldt vooral dat hun **aflossingsvrije hypotheek onder druk** staan. De jongere generatie wordt zelfs met een optelsom van barrières geconfronteerd. De **renteaftrek geldt alleen nog voor hypotheek die in 30 jaar gelijkmatig worden afgelost**. Je mag niet méér lenen dan de waarde van je huis en hebt dus **altijd eigen geld nodig om een huis te kopen**. En als je denkt dat huren dan een alternatief is: door de exploderende huizenprijzen **stijgen de huurprijzen** navenant mee. Wie niet in aanmerking komt voor sociale huurwoningen, betaalt in de vrije sector huren waarvan je een riant hypotheek zou kunnen bekostigen.

Hoe zit het tegenwoordig met hypotheek?

De fiscale behandeling van de eigen woning is een ingewikkeld verhaal, waar specialisten dagenlang over kunnen discussiëren. Toch zijn er wel wat eenvoudige aanknopingspunten. De eerste regel is dat alleen je hoofdverblijf in aanmerking komt voor hypotheekrenteaftrek. Vervolgens mag je – als je nu een huis koopt – alleen nog de rente aftrekken als je voor een annuïteitenhypotheek kiest. Dat is een hypotheek waarin je niet alleen rente betaalt, maar de lening in gelijke termijnen over 30 jaar aflost. Alle fiscale mogelijkheden komen na die 30 jaar te vervallen. Die laatste regel is in 2001 ingevoerd en geldt ook voor de hypotheek die

sindsdien zijn afgesloten. In 2031 krijgen we dus voor het eerst met niet langer aftrekbare hypotheek te maken. Extra vervelend als je destijds voor de populaire aflossingsvrije hypotheek hebt gekozen en niet kunt aflossen, bijvoorbeeld omdat de beurs sinds die tijd wel tussentijds is gegroeid (en weer ingezakt), maar over de lange duur niet echt het rendement heeft opgeleverd zoals we die in de vorige eeuw gewend waren. Op een hypotheek van 300.000 euro is dat al gauw 500 euro netto per maand aan extra woonlasten. De vraag hoe die extra woonlasten effect gaan hebben op je levenspatroon, is bij uitstek een vraag voor een financieel planner.

Jouw vragen aan de financieel planner

- Wanneer vervalt de renteaftrek bij mij? (Het einde van de aftrek geldt per leningdeel, dus kan bij een hypotheek mogelijk op verschillende tijdstippen vervallen.)
- Hoe kan ik het netto-nadeel in de toekomst voorkomen?
- Of: hoe kan ik het netto-nadeel in de toekomst verlichten?

Dus ik moet tegenwoordig eigen geld meenemen?

Er is nog een andere belangrijke wijziging in de regelgeving rondom hypotheek: je mag niet méér hypotheek krijgen dan de waarde van het huis. Dat betekent dat je alle extra kosten – zoals de overdrachtsbelasting, de notaris en een bouwkundig rapport – uit eigen zak moet betalen. Vaak komt dat neer op zo'n 6% aan extra kosten. Op een huis van 250.000 euro is dat al gauw 15.000 euro. Dan moet je dat geld wel paraat hebben. En het inkomen, want ook dat bepaalt of je überhaupt die 250.000 euro mag lenen. Daarom is het nog belangrijker om bij aankoop naar de staat van onderhoud te kijken en goed te onderzoeken of het huis precies aan je wensen voldoet – niet alleen nu, maar ook als je levenssituatie mocht veranderen.

Kan ik dan beter huren?

Het is lastig om huren en kopen met elkaar te vergelijken. Als huurder kun je makkelijker verhuizen en onderhoud is voor rekening van de verhuurder. Maar een passende huurwoning is moeilijk om te vinden. Bovendien rijzen de huurprijzen tegenwoordig de pan uit, zelfs voor sociale huurwoningen. In 2018 mag huur voor sociale huurwoningen verhoogd worden met 3,9% tot 5,8%. In de vrije sector geldt niet eens een limiet. Huur is bovendien een nettolast. Als je elk jaar 3% huurverhoging krijgt en bent begonnen met 700 euro, dan betaal je na tien jaar zo'n 940 euro. Als je koopt en je hebt de rente voor tien jaar vastgelegd, stijgen die lasten niet. Als tenminste je inkomen niet is gestegen. Maar als je meer gaat verdienen en dus in een hogere belastingschijf valt, vallen je netto-woonlasten zelfs láger uit.

Daar staat tegenover dat je wel eigen geld moet meebrengen om een huis te kopen. Dat geld komt wel weer 'terug', want als de huizenprijzen stijgen, bouw je in feite vermogen op.

Jouw vragen aan de financieel planner

- Welke financiële mogelijkheden heb ik om te kopen?
- Wat betekent het voor mij als meer of minder ga verdienen?
- Welke risico's loop ik met een eigen woning bij ziekte en arbeidsongeschiktheid?
- Als ik zou willen huren, hoeveel impact heeft dat op mijn netto bestedingsruimte?
- En wat betekent dit eventueel voor mijn vermogensopbouw?

En als ik zzp'er ben?

Voor zzp'ers is het altijd al lastiger geweest om financiering te krijgen voor een koophuis. Geldverstrekkers stellen prijs op een gelijkmatige inkomstenstroom en enige garanties over de toekomstige houdbaarheid daarvan. Maar nu de arbeidsmarkt flexibiliseert en ook steeds minder mensen in loondienst een vast arbeidscontract hebben, is de zekerheid waarnaar banken zo verlangen langzaam op de hele arbeidsmarkt aan het verdwijnen. Dat zag de Autoriteit Financiële Markten (AFM) ook in. Daarom heeft de AFM onlangs de regels voor kredietverstrekking aan zzp'ers en ondernemers in een maatschap versoepeld. Voorheen moest je aan de hand van drie jaarrekeningen laten zien dat je 'goed voor je geld' was, nu is voor veel hypotheek één jaar al genoeg. Daar staat meestal wel iets tegenover: bijvoorbeeld dat je maar 75 tot 90% van het aankoopbedrag mag lenen. Dat betekent dat je meer eigen geld moet meebrengen.

Voor de rest blijft een hypotheek voor zzp'ers altijd maatwerk: een geldverstrekker kijkt ook naar je opleidingsniveau en ervaring, de branche waarin je actief bent, je orderportefeuille en je kansen op de arbeidsmarkt als je bedrijf niet mocht slagen. Een financieel planner kijkt daarom niet alleen naar wat de geldverstrekkers te bieden hebben, maar ook hoe de hypotheek aansluit op je levenssituatie en de doelen die je voor jezelf voor ogen hebt.

Jouw vragen aan de financieel planner

- Welke invloed heeft de aankoop van een huis op mijn winst, inkomen en vermogen?
- Wat zijn mijn keuzes als ik eigen geld moet meebrengen?
- Hoe kan ik mijn verhaal naar de bank hard maken?
- Wat zijn de effecten als mijn levenssituatie over vijf of tien jaar verandert?

Verduurzaming van je woning?

Daarnaast is er steeds meer aandacht voor het verduurzamen van wonen en je woning. Hoe doe je dat? en waar moet je als consument op letten? Dat zijn veelal vragen voor de technische vakman. Maar wat levert dat financieel op en waar moet je fiscaal rekening mee houden, nu en in de toekomst? Daar kijkt ook de financieel planner naar.