

## Twitter je #woonvraag naar @dehypotheeker

Weet jij hoeveel je nu maximaal mag lenen voor je hypotheek? En hoeveel je daarvan moet aflossen tijdens de looptijd van je hypotheek? En kan je een verbouwing nu wel of niet meefinancieren? Vanaf 1 augustus gelden er nieuwe regels die van invloed zijn op het bedrag dat je maximaal mag lenen voor je nieuwe woning. En op de mate van aflossing. Is het door deze veranderingen nu echt moeilijker om geld te lenen voor een nieuwe woning? Allemaal nieuwe hypotheekregels. Waar wil jij meer

duidelijkheid over? Je kan de hele dag je vraag stellen via Twitter. Gebruik de hashtag woonvraag (#woonvraag) in je tweet en De Hypotheekster stuurt je vandaag nog een reactie. Aarzel dus niet, maar stel vandaag nog je #woonvraag!



Nieuwe regels vanuit het kabinet en wijzigingen op bestaande regelingen zorgden de laatste maanden voor een stroom aan berichten die het er voor de gemiddelde huizenkoper niet inzichtelijker op maakte.

'Op Huizenjacht' is een serie van vier delen die daar verandering in brengt. Vandaag deel 2: 'Scherpere leenregels', waarbij ingegaan wordt op het maximale hypotheekbedrag en het vervallen van de volledig aflossingsvrije hypotheek. De komende twee dinsdagen volgen deel 3 en 4, waarin meer nieuwe maatregelen en discussiepunten aan de orde komen.

Deze serie is een samenwerking tussen Spits en De Hypotheekster.

Kijk voor meer informatie op [www.hypotheekster.nl/nieuweregels](http://www.hypotheekster.nl/nieuweregels)



# Nieuwe eisen: oude wijn in nieuwe zakken

Een dure woning kopen met een klein inkomen? Dat heeft eigenlijk nooit gekund, al doet berichtgeving in de media ons soms anders denken. Er zijn dan wel wat nieuwe maatregelen, maar die wijken nauwelijks af van de normen die we al sinds jaar en dag kennen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). DOOR DENNIS MENSINK

Dankzij de crisis staan alle partijen in de woningmarkt op scherp. Consumenten die getroffen werden door de economische malaise, bijvoorbeeld door ontslag, zouden nog meer bescherming nodig hebben. Daarom presenteerde de Autoriteit Financiële Markten (AFM) een plan: huizenkopers zouden niet



FOTO'S ANP

meer mogen lenen dan 112 procent van de aankoopprijs. Bovendien zou je de top van de hypotheek (maximaal 12 procent) in zeven jaar moeten aflossen.

Een versnelde aflossing dus. Maar minister De Jager van Financiën honoreerde het plan niet. Banken kenden al de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) om de consumenten voor te hoge hypotheekschuld te behoeden. Zij hebben deze gedragscode recent beperkt aangevuld.

## Marktwaarde

Vanaf 1 augustus mag je niet meer lenen dan 110 procent van de marktwaarde van je nieuwe woning. In feite is dit 'oude wijn in nieuwe zakken'. In de praktijk is 110 procent van de marktwaarde namelijk bijna gelijk aan de huidige rekenregel: 125 procent van de executiewaarde. Dat is de norm die de meeste geldverstrekkers al hanteren om de maximale hypotheek te garanderen. In veruit de meeste gevallen is dit ook voldoende om over te gaan tot de koop van de woning. Er verandert dus in feite niet zo heel veel. Wie bij aankoop van de woning de kosten voor de verbouwing wilt lenen, kan dat gewoon 'meefinancieren'. De zogenoemde marktwaarde van de woning is volgens de nieuwe ge-

dragscode de taxatiewaarde van de woning op het moment van verkoop of na een eventuele verbouwing. Hooguit kun je als consument niet allerlei (cosmetische) aanpassingen die de waarde van je woning niet direct vermeerderen mee financieren. „Maar koop je een vervallen woning die je wilt opknappen? Dan kun je het totaalbedrag gewoon nog lenen”, verduidelijkt Martijn Pols van de AFM.

## Minder aflossingsvrij

Een andere maatregel die op 1 augustus ingaat binnen de GHF is dat nog maar maximaal 50 procent van de marktwaarde bij aanschaf van de woning aflossingsvrij mag zijn. Dat betekent dat je de rest tijdens de looptijd van de hypotheek moet aflossen. Ook deze regel is niet nieuw. Althans, deze eis gold al voor hypotheeklen tot maximaal 350.000 euro, die vallen onder de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). „Dit betekent overigens niet dat je de hypotheek aan het eind niet hoeft af te lossen”, zegt Raymond Bakker van De Hypotheekster. „Je bent echter vrij om te bepalen

hoe je dit deel aflost.”

## Waarde na verbouwing

Nieuws over de nieuwe maatregelen heeft mensen bang gemaakt. Bang dat het veel moeilijker zou worden om woningen te kopen. Ten onrechte dus. De maatregelen hebben volgens De Nederlandsche Bank vermoedelijk vooral effect op het duurdere segment van de woningmarkt. „Onze inschatting is dat de mogelijke effecten vooral optreden in de markt voor woningen boven de 312.500 euro”, schrijft DNB in een analyse. „In dit duurdere segment kan dit het effect hebben dat de vraag naar woningen afneemt, doordat de kopers voor een deel worden aangewezen op eigen middelen (tot hooguit 2 procent van de woningwaarde).” „Volgens ons zijn beide maatregelen niet of nauwelijks schadelijk voor de woningmarkt”, laat een woordvoerder van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) weten. „Dat was wel het geval geweest als huizenkopers versneld hadden moeten aflossen. Maar die maatregel is van de baan.”

## Meefinancieren 'cosmetische verbouwing' gaat niet meer

**John (28)** en **Anouk (29)** kopen een goed onderhouden appartement. De badkamer van dit appartement is anderhalf jaar geleden door de vorige bewoners helemaal vernieuwd en de uitvoering is heel neutraal: witte tegels en een wit

badkamermeubel en een douche met glazen wand. Toch - of misschien wel juist daardoor - spreekt de uitvoering John en Anouk niet aan. Ze vinden al dat wat maar saai en willen de badkamer verbouwen. Hierdoor hebben zij een hogere hypotheek nodig. Maar kan dit binnen de nieuwe regels van de GHF? Nee, dit type verbouwingen komt niet meer door de keuring van de hypotheekverstrekker. De badkamer die de vorige bewoners hebben gerealiseerd is immer netjes uitgevoerd. Een verbouwing daarvan zal geen extra waarde aan de woning toevoegen - al gaat het woongenot voor de nieuwe bewoners er nog zo op vooruit. De verbouwing zullen zij dan ook uit eigen zak moeten betalen.



## Meefinancieren 'waardevermeerdering' geen probleem

**Hidde (36)** en **Roos (34)** hebben recent een vierde kindje gekregen. Hoewel zij dachten dat hun huidige woning afdoende zou zijn voor een gezin van dergelijke omvang, komen zij daar toch van terug. Ze willen graag verhuizen naar een grotere woning, zodat iedereen elkaar niet voortdurend in de haren vliegt. Daarom hebben Hidde en Roos een andere

woning op het oog. De twee onder een kap, is precies naar hun smaak, alleen hebben ze nog een paar praktische wensen. Op de zolder van hun nieuwe huis willen ze twee slaapkamers realiseren, zodat ieder kind een eigen slaapkamer heeft. Ook willen ze graag een extra badkamer. Zowel aan de voor- als aan de achterkant plaatsen ze een grote dakkapel. Daarmee

creëren zij de benodigde extra ruimte voor het realiseren van de twee slaapkamers en de badkamer. De kosten voor de verbouwing bedragen in totaal 50.000 euro. De marktwaarde van de woning stijgt door de verbouwing ook met eenzelfde bedrag, dus het is voor het stel geen enkel probleem om de verbouwing mee te financieren.