

# Aandachtspunten in het hypotheekadvies aan **starters**



Rob Timmermans



## Programma

- De woningmarkt voor starters
- Mogelijke oplossingen voor starters
- Positieve en negatieve invloeden op de hypotheekverstrekking
- Aandachtspunten in het advies
- Tips voor de adviespraktijk
- Propositie ING voor starters



## De woningmarkt voor starters

Er is een 'probleem'markt ontstaan voor starters. Waarom?

**Tekort aan woningen** is opgelopen > 330.000 woningen (in 2025 > 410.000)

### Oorzaken

- *verkeerde prognoses bevolkingsgroei*
- *naschok bankencrisis*
- *woningcorporaties zijn 'uitgekleed'*
- *decentralisatie beleid naar gemeenten en provincies*



## De woningmarkt voor starters

### Gevolgen voor starters

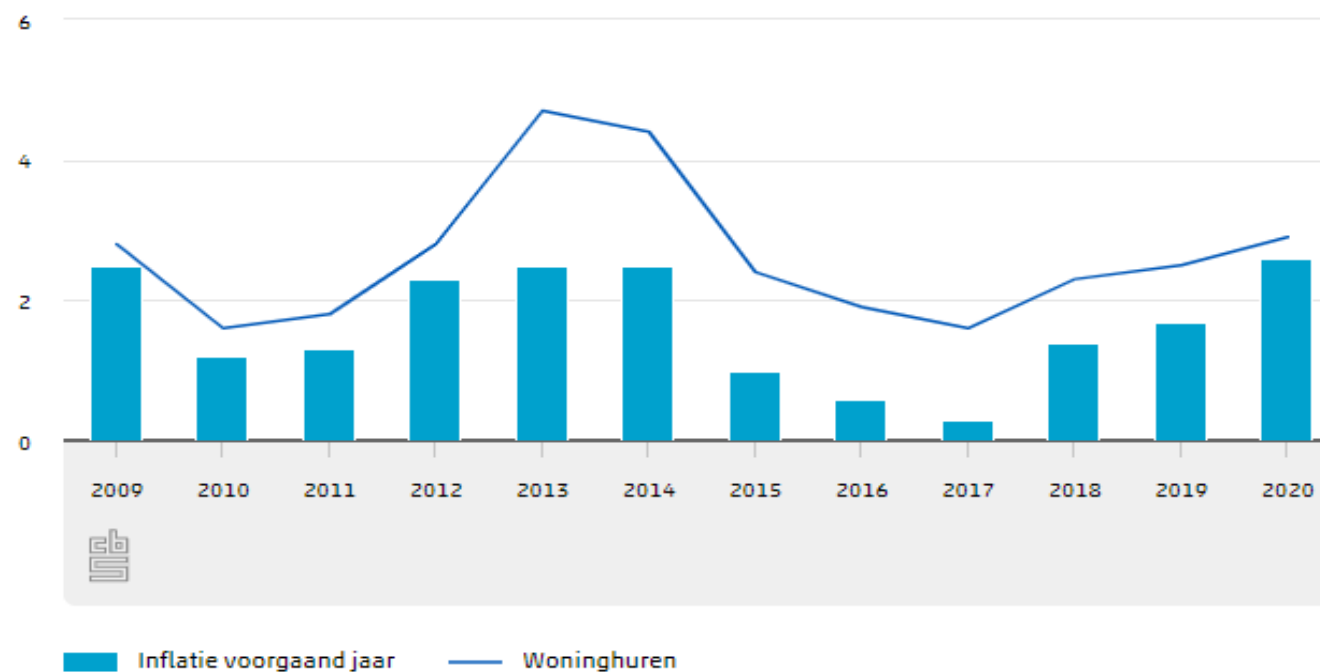
- astronomische prijsstijgingen (verkopersmarkt)
  - *waardestijging woningen 2010-2020 gem. 25,6% (bron: Statline Kadaster)*
  - *gem. nieuwbouwwoning € 411.000, maar helft kopers zoekt een woning tot € 255.000*
- *macht is aan verkopers, dus overbieden en vaak geen financieringsvoorbehoud*
  - *60% van de woningen wordt boven de vraagprijs verkocht*
- *meestal twee inkomens nodig voor LTI (verschil 1 en 2 inkomens)*
- *meer eigen geld nodig (bij 'overbieden' méér dan alleen de 'kosten koper')*
  - *NOS: "Ouder-kind schenkingen drijven de huizenprijzen op"*



## Is kopen voordeliger dan huren voor de starter...?

### Gemiddelde huurstijging per 1 juli en de inflatie van het voorgaande jaar

% verandering t.o.v. een jaar eerder



*Huur van € 750 in 2008 betekent door huurstijgingen in 2020 € 1.025 (stijging 36,67%)*

## Mogelijke 'oplossingen' voor starters

- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting
- Hoge schenkingsvrijstelling in verband met de woning
- Verlaging maandlasten door een deel aflossingsvrij
- Starterslening



# Startersvrijstelling overdrachtsbelasting

## Criteria

1. De verkrijger is een natuurlijk persoon tussen de 18 en 35 jaar;
  2. De woning wordt anders dan tijdelijk gebruikt als hoofdverblijf; en
  3. De startersvrijstelling is niet eerder gebruikt.
  4. De hoogste van de koopsom en de WEV bedraagt maximaal € 400.000
- *Het moment van de verkrijging: moment van **aktepassering** bij de notaris*
  - *Beoordeling leeftijdsgrenzen voor toepassing vrijstelling **per verkrijger***
  - *Gebruikmaking van de vrijstelling is een (eigen) keuze!*



## Gebruikmaking van de vrijstelling is een vrije keuze

- Mieke (24) en John (26) zijn starters. Ze kopen een woning van Bert voor € 250.000. Bert heeft deze woning 5 maanden geleden gekocht voor € 240.000 en destijds 2% overdrachtsbelasting betaald.

### Optie 1

Gebruikmaken van de startersvrijstelling, dan géén overdrachtsbelasting verschuldigd

### Optie 2

Overdrachtsbelasting betalen (€ 200) en de vrijstelling 'bewaren' voor een volgende aankoop





## Let op! Doorlevertermijn kan ongunstig zijn voor starter

- Berend is belegger. Hij koopt een 'opknap'-woning voor € 300.000 en betaalt 8% overdrachtsbelasting.
- Na 4 maanden zet hij de woning te koop. Berend wil de door hem betaalde overdrachtsbelasting zoveel mogelijk verrekenen met de nieuwe koper.

### Aan wie zal Berend willen verkopen?

- A. Ans en Ton, die gebruik kunnen maken van de startersvrijstelling
- B. Johan en Els, die niet voldoen aan de leeftijdseis voor de startersvrijstelling, maar de woning wel zelf gaan bewonen



## Hoge schenkingsvrijstelling

*Uit schattingen van het ministerie van Financiën dat het aantal schenkingen sinds de verruiming van de regeling in 2017 is verdubbeld!*

### Vrijstellingen in 2021

- Van ouder(s) aan kind jaarlijks € 6.604
- Van ouder(s) aan kind éénmalig € 26.881 (*kind of partner tussen 18 en 40 jaar*)
- **Schenking voor de eigen woning € 105.302** (*kind of partner tussen 18 en 40 jaar*)

### Schenking voor (*kopen of verbouwen van*) de eigen woning

- Schenking in 2021 uiterlijk in 2023 gebruiken (*€ 26.881 blijft vrij besteedbaar*)
- Vrijgestelde bedrag geldt per schenker (niet per verkrijger)
- Schenking mag ook in tranches (2 of 3 jaar) worden verkregen



## Verlaging maandlasten door een aflossingsvrij deel

- Ben Jansen en Amke de Groot, beiden 37 jaar oud en starter, kopen een woning voor € 300.000. Hun inkomen bedraagt resp. € 39.000 en € 25.000.
- Ze willen een zo hoog mogelijke hypotheek en zo laag mogelijke maandlasten.

*Wat is verschil in leencapaciteit en maandlast bij een rente van 2,0% (10 jaar vast) bij:*

### *Situatie 1*

€ 300.000 annuïtair (30 jaar)      box 1

**Maandlast € 1.108 (bruto)**

LTI € 303.014

### *Situatie 2*

€ 150.000 annuïtair (30 jaar)      box 1

€ 150.000 aflossingsvrij (30 jaar)      box 3

**Maandlast € 804 (bruto)**

LTI € 291.475



## Starterslening (Svn)

- Lening om eerste woning aan te kopen, naast een hypotheek bij de bank (met NHG)
- Starterslening overbruggt verschil tussen LTV en LTI
- Looptijd Starterslening is 30 jaar
- Rente staat voor eerste 15 jaar vast, wordt hierna opnieuw voor 15 jaar vastgesteld
- Eerste 3 jaar géén rente en aflossing

Is er een Starterslening in mijn gemeente?



Niet iedere gemeente heeft een Starterslening. Typ de naam van je gemeente in het zoekveld om te zien of je gemeente een Starterslening aanbiedt. Gebruik altijd de naam van de gemeente waarin je het huis wilt aankopen.

IK WIL WONEN IN...

BEKIJK MOGELIJKHEDEN



## Positieve en negatieve invloeden op de hypotheekverstrekking

### Positief

- Historisch lage rente
- Mogelijkheden/zekerheden van NHG
- Hogere LTI/LTV bij energiezuinige woning (*en meefinancieren EBV*)

### Negatief

- Kredieten/private lease/mobiele abonnementen
- Studiefinanciering (*AFM publicatie... taak adviseur?*)



## Aandachtspunten in het advies

- Starters hebben géén hogere LTI bij aflossingsvrij
- Kenmerken hypotheek (gericht op toekomst) *aflossing versus aflossingsvrij*
- Verbouwen / EBV (EBB) / ISDE / starterslening
- Vergeet de life events niet!



## Tips voor de adviespraktijk

- Afspraken tussen partners vastleggen (*eigen middelen*)
- Aandacht voor goed advies en zekerheden (lange rentevastperiode?)
- Adviseer op passendheid en betaalbaarheid (*ook bij life events*)
- Waarschuwen voor gevolgen van overbieden!
- Géén zekerheid over hypotheek: dan niet kopen zonder voorbehoud(en)



## Het ideale eerste huis voor starters met een hypotheek van ING



### Offerte

6,5 maand geldig en wordt automatisch verlengd\* met 6 maanden. De totale offertegeldigheidsduur is daarmee 12,5 maand.  
\*De verlengingskosten bedragen 0,2% per maand (naar rato per dag).



### Aflossingsvrij

Aflossingsvrij (box 3) is mogelijk tot maximaal 50% van de marktwaarde. Looptijd maximaal 30 jaar (alleen zonder NHG).

### Verbouwen

Een bouwdepot heeft een geldigheid van 24 maanden zonder kosten. Deze is onder voorwaarden met een jaar te verlengen. Wanneer de verbouwing < € 15.000 bedraagt, is er geen bouwdepot noodzakelijk (alleen zonder NHG). De bouwdepotvergoeding is gelijk aan de hypotheekrente.



### Bindend aanbod

- Een gevalideerd taxatierapport en aflosbewijs BKR kunnen na het bindend aanbod worden aangeleverd.
- Een bankgarantie is mogelijk als identificatie van de klant(en) heeft plaatsgevonden en de hypotheekofferte is ondertekend.



### Onderpand

- Waardebepaling op 3 manieren:
- Gevalideerd taxatierapport
  - WOZ (=marktwaarde) maximale verstrekking 90% (zonder NHG)
  - ING Calcasa (=marktwaarde) maximale verstrekking tot 90% (zonder NHG)

Tip:  
ING accepteert de SVn Starterslening.

### Nieuwbouw

Zowel projectmatige als individuele nieuwbouw mogelijk. Bij individuele nieuwbouw heeft de bouwgrond een woonbestemming en de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, maar hoeft nog niet te zijn afgegeven. Een afbouwgarantie is niet verplicht (alleen zonder NHG).



### Verhuisregeling

Binnen 6 maanden na aflossing van de hypotheek kan gebruik worden gemaakt van de verhuisregeling. De klant kan er voor kiezen om de huidige rente voor de restant rentevaste periode mee te nemen, de huidige rente te middelen met de actuele rente of een nieuwe hypotheek aan te vragen tegen de dan geldende rente.



### Beheer

- 10% boetevrij aflossen van de oorspronkelijke hoofdsom
- 11 schuld-marktwaardeklassen met op verzoek tussentijdse aanpassing schuldmarktwaardeverhouding
- Tussentijds de hypotheekvorm aanpassen
- Tussentijdse renteaanpassing met middeling (RVP max. 12 jaar)
- Tussentijdse renteaanpassing met afkoopkosten

### Voordelen van bankieren bij ING

- De klant regelt alles waar en wanneer hij dat wil op de computer, via de tablet of smartphone.
- Met de Mobiel Bankieren App van ING regelt de klant veel bankzaken zelf, de belangrijkste op een rij:
  - Altijd bankzaken bij de hand
  - Snel toegang met pincode, vingerafdruk of Face ID
  - Betaalopdrachten bevestigen met de app
  - Betaalverzoek (dus geen aparte app nodig)
  - Inzicht in de hypotheek en direct extra aflossen
- ING Punten: voor dagelijkse bankactiviteiten, zoals het gebruik van de pinpas, krijgt je klant Punten. Met de gescoorde Punten krijgt je klant flinke korting op meer dan 1.000 artikelen in de ING winkel.



ING Intermediair. 't Begint bij jou



Bedankt voor jouw deelname!



Rob Timmermans

