

# Nieuwsbrief Winter 2017

**RENÉ VAN GAMEREN**

VERZÉKERINGEN

HYPOTHÉKEN

KREDIETEN



Zoals u gewend bent ontvangt u hierbij onze jaarlijkse nieuwsbrief.

Hierin wordt een aantal actuele zaken weergegeven. Indien gewenst kunt u uiteraard een beroep op ons doen.

Wij wensen u veel leesplezier!

## Uitbreiding met een vestiging in Utrecht

Op 1 januari 2017 heeft René van Gameren het assurantiëkantoor van Willems Assurantiën in Utrecht overgenomen. Het kantoor is gevestigd aan de Rijnlaan te Utrecht en blijft ongewijzigd bestaan onder de naam Willems René van Gameren. De medewerkers zijn in de overname betrokken en bedienen samen met de medewerkers in Culemborg de klanten van het kantoor.

## Tweede Lustrum Kantoor René van Gameren

Op 1 juli 2017 bestond kantoor René van Gameren 10 jaar.

In 2007 begonnen en nu uitgegroeid tot een volwaardige organisatie op het gebied van de financiële dienstverlening en niet meer weg te denken uit Culemborg.

De kantoren in Culemborg en Utrecht zijn klaar, samen met u, voor de volgende 10 jaar!



## De zorgverzekeringen voor 2018



Ook dit jaar wederom aandacht voor de zorgverzekering.

Wij adviseren u om kritisch te kijken naar het aanbod van uw huidige verzekeraar. Wellicht is het zinvol om over te stappen naar een andere verzekeraar. Op onze site ([www.renevangameren.nl](http://www.renevangameren.nl)) vindt u een rekenmodule die u behulpzaam kan zijn bij het maken van een juiste keuze.

Evenals andere jaren hebben wij nog steeds goede ervaringen met de zorgverzekeringen van de Amersfoortse en ONVZ. Daarnaast zijn wij blij met de uitstekende producten van Stad Holland. Bij deze verzekeraar kunt u zonder medische waarborgen zowel de basis- als de aanvullende verzekering onderbrengen!

Vragen hierover? Wij weten de weg!

# Hypothek algemeen

Nog steeds blijft de hypotheek veel aandacht vragen! De hypotheek is vaak de post waar een groot deel van het gezinsinkomen aan op gaat. Wij raden u daarom wederom aan kritisch naar uw hypotheek te kijken in het licht van de veranderde omstandigheden.

## Voorstellen kabinet Rutte 3

Op 10 oktober 2017 was het dan eindelijk zover: de vier onderhandelende partijen zijn tot een akkoord gekomen en presenteerden hun plannen voor de komende jaren. Die houden onder meer maatregelen in voor huizenbezitters.

Wat verandert er?



## Hypotheekrenteaftrek

Tot 2013 kon u het bedrag dat u aan hypotheekrente betaalde, volledig aftrekken voor de inkomstenbelasting. Dat leverde een mooi belastingvoordeel op, maar kostte de schatkist ook veel geld. Omdat het land in 2012 in economische nood verkeerde, werd besloten de maximale aftrek met een half procent per jaar te verlagen van 52% naar 38% in 2041. In 2018 komt het percentage uit op 49,5%.

*Wat verandert er?*

In plaats van met 0,5% per jaar gaat de maximale hypotheekrenteaftrek vanaf 2019 versneld omlaag tot 37% in 2022. Voor inkomens in de hogere belastingsschijven is dat een flinke financiële tegenvaller.



## Eigenwoningforfait

De overheid beschouwt de eigen woning als een bron van inkomsten. Daarom moet u een bepaald bedrag (voor de meeste woningen 0,75% van de WOZ-waarde) bij uw inkomen optellen en daarover belasting betalen. Maar het voordeel van de hypotheekrenteaftrek tegenover het nadeel van het eigenwoningforfait leidt tot een dilemma. Want wie zijn hypotheek helemaal heeft afgelost, profiteert immers niet van de hypotheekrenteaftrek, maar moet wel belasting over de woning betalen. De hypotheek aflossen is daardoor onvoordelig. Daarom werd in 2004 de Wet Hillen geïntroduceerd. Het eigenwoningforfait gold niet langer voor huizenbezitters die de hypotheek (vrijwel) helemaal hebben afgelost.

*Wat verandert er?*

De Wet Hillen wordt in het nieuwe regeerakkoord stapsgewijs in 30 jaar afgebouwd. Ook huizenbezitters zonder of met een heel kleine hypotheek gaan dus belasting betalen over de eigen woning. De pijn wordt verzacht doordat het tarief naar 0,60% van de WOZ-waarde gaat.

## Maximale hypotheekbedrag

Jonge kopers kunnen het bijna niet geloven, maar een jaar of wat geleden mocht de maximale hypotheek nog 125% van de woningwaarde bedragen. Dit werd in 2013 teruggebracht tot 105% en in de periode daarna ging daar steeds 1% per jaar vanaf. In 2018 mogen kopers nog maximaal 100% van de taxatiewaarde lenen. De bijkomende kosten betalen ze zelf. Daarnaast bedraagt de NHG-grens vanaf 2018 € 265.000,-.

*Wat verandert er?*

Niets. Door de afbouw hebben starters het al moeilijk genoeg op de woningmarkt. Om het hen niet nog lastiger te maken, gaat het maximale hypotheekbedrag niet verder omlaag.

## LET OP: Extra aandacht voor hypotheeken die voor 1-1-2013 zijn afgesloten

Voor deze hypotheeken adviseren wij u om zeer kritisch naar de actuele einddatum van de hypotheek te kijken. Immers, veel van deze hypotheeken zijn indertijd geheel of gedeeltelijk op aflossvrije basis afgesloten. Betekent, dat u uitsluitend rente betaalt gedurende de looptijd van de hypotheek.

De looptijd is veelal 30 jaar. Strikt formeel kan de geldgever aan het einde van de 30-jaarsperiode de (veelal aflossingsvrije) hypotheek opeisen!

Er zijn inmiddels geldgevers die hebben gemeld dat u de lopende hypotheek aan het eind van de looptijd NIET kunt verlengen. Dit betekent dus dat u, indien u niet uit eigen middelen de hypotheek kunt aflossen, u uw huis dient te verkopen om daarmee de hypotheekschuld in te lossen!



## Er is geen enkele geldverstrekker die u nu de garantie geeft dat uw huidige hypotheek over bijvoorbeeld 10 jaar verlengd wordt!

### LET OP: denk ruim vóór uw 57e jaar na over een eventuele nieuwe hypotheek

Gemiddeld genomen is de financiële positie van senioren (lees: 50+-ers) vrij goed, beter dan van veel andere leeftijdsgroepen. Als u geen schulden heeft, uw kinderen financieel zelfstandig zijn, de hypotheek (grotendeels) is afgelost, er overwaarde in uw woning zit én u een mooi pensioen opbouwt of heeft opgebouwd, staan uw financiën er goed voor. U kunt dan waarschijnlijk wel een verhuiscens realiseren, zeker als het nieuwe huis kleiner is en u toe kunt met een lagere hypotheek.

Het is een misverstand te denken, dat leeftijd een bezwaar is voor het sluiten van een nieuwe hypotheek!



### Strengere hypotheekregels

Maar niet iedere 50-plusser kan een hypotheek krijgen voor een andere woning. Misschien heeft u uw huidige woning gekocht in een tijd dat de hypotheekregels veel soepeler waren. Met het salaris van toen kon u een heel wat hogere hypotheek krijgen dan tegenwoordig. Nu beoordeelt een bank de vraag of u uw hypotheeklasten tot het eind van de looptijd kunt dragen, aan de hand van veel strengere regels. Uw hypotheekmogelijkheden zijn daardoor veel beperkter dan in de oude situatie. Wel zijn uw kansen beter als uw huidige woning veel overwaarde heeft. U moet die overwaarde namelijk gebruiken voor de financiering van uw nieuwe woning en daardoor valt uw nieuwe hypotheek lager uit. Maar als de overwaarde door de woningcrisis van de afgelopen jaren niet veel hersteld is, moeten echt uw inkomsten hoog genoeg zijn om de hypotheeklasten te kunnen dragen.



### Onvoldoende pensioen, geen hypotheek

Een ander heikel punt is het pensioen. Zit u minder dan tien jaar van uw pensioendatum af? Dan houdt de bank in de hypotheekbeoordeling rekening met uw pensioeninkomsten. Met alleen AOW in het vooruitzicht eventueel aangevuld met een klein pensioen, zijn de mogelijkheden klein. Dat voelt misschien vreemd. Immers door nu te verhuizen naar een kleinere woning, dalen de maandlasten. De nieuwe maandlasten zijn met het kleine pensioen toch beter te betalen dan de huidige? Bovendien zou er ruimte ontstaan om het gebrekkige pensioen te herstellen. Toch is de bank niet gevoelig voor deze argumenten en krijgt u geen groen licht voor een nieuwe hypotheek. Alleen met een goed werkgeverspensioen, een privépensioenvoorziening of eigen vermogen stijgen uw kansen weer aanzienlijk. Bent u van plan door te blijven werken na uw pensionering?

Dan zal de bank die inkomsten niet meetellen!

## LET OP: extra aandacht voor aflossvrije hypotheeken

Zoals u ongetwijfeld bekend zal zijn, zijn overheid en geldverstrekkers al geruime tijd bezig om het aflossen van (veelal) aflossingsvrije hypotheeken te stimuleren! Is het echter wel verstandig om de hypotheek volledig af te lossen?

U dient zich te realiseren dat een aflossingsvrije hypotheek niet erg hoeft te zijn, mits u maar de rente kunt blijven voldoen. Indien u bijvoorbeeld op pensioendatum een aflossingsvrije hypotheek van € 100.000,- hebt, bent u bij een rente van 3% maandelijks een bedrag van € 250,- verschuldigd. Het huren van een vergelijkbare woning zal veel meer kosten!

**IMPORTANT  
NOTICE**



**Kortom: bezint eer u begint (met aflossen)!**

Realiseert u zich, dat het geld dat u niet aflost uw bezit blijft! Met dit bedrag kunt u vervolgens nog lang de verschuldigde rente blijven voldoen!

**Kom vrijblijvend praten over uw hypotheek!!**

**Wij wensen u fijne feestdagen  
en een voorspoedig 2018!**

**RENÉ VAN GAMEREN**

VERZÉKERINGEN

HYPOTHÉKEN

KREDIETEN



RENÉ VAN GAMEREN - IRENE VORRINKSTRAAT 1 4105 JA - CULEMBORG - TEL. 0345 - 549259

É-MAIL: INFO@RENEVANGAMEREN.NL - WWW.RENEVANGAMEREN.NL