

Genoeg redenen om nog dit jaar een woning te kopen!

Op de valreep van het nieuwe jaar adviseert Fabian du Puy van Reham Vastgoed woningzoekers om nog in 2012 een woning te kopen. „Vanaf het nieuwe jaar worden de regels zodanig aangescherpt dat het niet alleen moeilijker wordt een woning te kopen maar ook duurder.”

Fabian legt uit dat vanaf 1 januari 2013 een flink aantal nieuwe maatregelen van kracht worden. Deze gelden voor alle koopovereenkomsten die vanaf die datum worden afgesloten. Voor koopovereenkomsten getekend op uiterlijk 31 december 2012 geldt het huidige, soepeler regime.

Meer keuze, minder lasten

Zo hebben woningkopers momenteel een uitgebreide keuze aan hypotheekvormen waarbij in alle gevallen sprake is van hypotheekrenteaftrek. Vanaf 1 januari 2013 geldt hypotheekrenteaftrek uitsluitend nog voor een annuïteitenhypotheek; een hypotheek waarop volledig wordt afgelost. „Daar komt bij dat de maandlasten bij een annuïteitenhypotheek aanmerkelijk hoger zijn dan bij een bankspaar - of aflossingsvrije hypotheek.”

Fabian wijst daarnaast op een ander nadelig effect. „Bij de meeste hypotheekvormen, wordt pas aan het einde van de looptijd afgelost. Hierdoor blijft de hypotheekschuld hoog en daarmee de renteaftrek. Bij de annuïteitenhypotheek zijn de maandelijkse woonlasten weliswaar hetzelfde maar de verhouding tussen de bestanddelen rente en aflossing verandert gaandeweg. Omdat gedurende de looptijd van de hypotheek maandelijks wordt afgelost, neemt de hypotheekrenteaftrek af. Hierdoor stijgen de netto woonlasten. Met alle gevolgen van dien voor de maximale leencapaciteit.”



Fabian du Puy van Reham Vastgoed.

Bijkomende kosten financieren

Ook het te financieren bedrag verandert. Waar woningkopers nu nog de aankoopkosten kunnen meefinancieren, wordt deze mogelijkheid na december met 1% per jaar afgebouwd. „Dit betekent dat woningkopers de komende jaren de bijkomende kosten, eerst nog gedeeltelijk en vanaf 2018 volledig, met eigen middelen moeten financieren. Een kostenpost van duizenden euro's!” En of dat nog niet genoeg is, worden in 2013 ook de voorwaarden van de Nationale Hypo-

theek Garantie nog eens minder aantrekkelijk.

Goed advies

Fabian realiseert zich dat mensen schrikken van deze opstelsom aan maatregelen. „Het zijn bijzonder veel veranderingen. De teneur is duidelijk: wat je privésituatie ook is, vanaf volgend jaar wordt het lastiger en duurder om een woning te kopen. Om die reden adviseer ik om, als het enigszins kan, nog in dit jaar deze belangrijke stap te zetten.”