

Is meer dan 100 procent financieren nog mogelijk?

07-04-2021 12:00

De kredietcrisis heeft voor veel veranderingen op de hypotheekmarkt gezorgd. Voor de kredietcrisis groeiden de bomen tot ver in de hemel. Veel was mogelijk op hypotheekgebied, maar dit heeft tijdens de crisis ook veel mensen in de problemen gebracht. Een probleem was het 'onder water staan' van woningen. Dit was de uiteindelijke reden om veranderingen door te voeren. Een bijdrage van Pricewise.

Enkel nog de waarde van de woning te financieren

Toen de kredietcrisis enigszins tot bedaren was gekomen, werden enkele maatregelen doorgevoerd. Deze maatregelen moeten voorkomen dat mensen een te hoge hypotheek afsluiten en hierdoor [in de toekomst](#) in de problemen komen. Zo is het niet meer mogelijk om een aflossingsvrije hypotheek af te sluiten als men in aanmerking wil komen voor hypotheekrenteaftrek. Er moet ook afgelost worden op de hypotheek tijdens de looptijd. Het nadien ineens aflossen blijft veel te vaak een te groot risico te zijn. Een andere maatregel is het maximale leenbedrag. Er kan nog maar tot 100 procent van de waarde van de woning worden geleend. Dit in tegenstelling tot in het verleden, toen er gemakkelijk soms tot tientallen procenten boven de waarde van de woning aan hypotheek werd opgenomen.

Diverse kosten nu zelf financieren

Dat er maar tot 100 procent van de woningwaarde gefinancierd wordt, heeft grote gevolgen. Mensen die een hypotheek willen afsluiten, moeten altijd eigen geld meenemen. Het was altijd gebruikelijk dat de kosten koper ook meegefinancierd werden. Dit zijn bijkomende kosten en vallen niet onder 100 procent financiering van de woning. Kopers moeten hiermee rekening houden. Voor een bestaande woning bedragen de kosten koper gemiddeld 6 procent, terwijl dit voor nieuwbouwwoningen ongeveer 3 procent is. Wel is het zo dat de meeste van deze kosten fiscaal aftrekbaar zijn. Hypotheken die zijn afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) hebben meer mogelijkheden. Aanpassingen aan de woning om de veiligheid van de woning te verbeteren, mogen volledig meegefinancierd worden.

Woning verduurzamen

Er is steeds meer belangstelling voor het duurzamer maken van woningen. Met alleen [energieprijzen vergelijken](#) en een groene energieleverancier kiezen wordt geen volledig duurzame woning bereikt. Het isoleren van de woning, een warmtepomp of zonnepanelen zijn daadwerkelijk goede opties voor een duurzame woning. De overheid stimuleert deze maatregelen en daarom mogen huishoudens die hun woning willen verduurzamen, dit opnemen in hun hypotheek. Hier zit overigens wel een maximum aan. Voor het aankopen van een woning inclusief energiebesparende maatregelen treffen, mag tot maximaal 106 procent gefinancierd worden.

Dat klinkt uiteraard mooi en zal ook helpen bij het verduurzamen van woningen, maar de praktijk is anders. Uit [een onderzoek van Vereniging Eigen Huis](#) kwam naar voren, dat ruim een kwart van de mensen een hogere hypotheek geweigerd wordt. Het is aan de banken om toch iets soepeler om te gaan met deze regels. Een huis verduurzamen wordt namelijk relatief gemakkelijk terugverdiend.