

Hypothec voor verhuur

Risico's en aandachtspunten

Oktober 2021

flo

U heeft de risico's besproken met uw adviseur

U heeft onlangs een gesprek gehad met uw adviseur over een Hypotheek voor verhuur bij Florius. In dit gesprek heeft de adviseur u de kenmerken, risico's en aandachtspunten van de Hypotheek voor verhuur uitgelegd. Ook heeft uw adviseur u gewezen op de risico's en aandachtspunten die horen bij het verhuren van een woning.

Enkele belangrijke aandachtspunten op een rij

In dit document zetten wij enkele belangrijke aandachtspunten en risico's van de Hypotheek voor verhuur en het verhuren van een woning nog eens op een rij. We beschrijven deze op een algemene manier. In uw situatie kan dit dus anders zijn. Daarom is het belangrijk dat u zich goed laat adviseren. Risico's en aandachtspunten van uw Hypotheek voor verhuur kunt u bespreken met uw hypotheekadviseur. Voor de risico's en aandachtspunten van het verhuren van een woning, raden wij u aan om u goed te laten informeren en adviseren door een deskundige op dat gebied.

Heeft u nog vragen of behoefte aan advies?

Waar mogelijk denken wij graag met u mee om financiële risico's te verkleinen. Heeft u na het lezen nog vragen of behoefte aan advies over de Hypotheek voor verhuur? Neem dan contact op met uw onafhankelijke adviseur.

florius

Hypotheek voor verhuur

Risico's en aandachtspunten

Inhoudsopave

Voor wie is de Hypotheek voor verhuur bedoeld?	4
Risico's bij het verhuren van een woning en de Hypotheek voor verhuur	5
Belangrijke punten voordat u de Hypotheek voor verhuur krijgt	10

Voor **wie** is de **Hypotheek voor verhuur** bedoeld?

Met de Hypotheek voor verhuur financiert u een woning om te verhuren. De hypotheek is bedoeld voor klanten met een woning in Nederland die zij al verhuren of willen gaan verhuren. De Hypotheek voor verhuur kan voor u dus een passende oplossing zijn als u een verhuurwens heeft.

Passend bij uw situatie

Voordat we u een Hypotheek voor verhuur kunnen toekennen, beoordelen wij eerst of we de Hypotheek voor verhuur verstandig vinden in uw (financiële) situatie. Dat doen we door onder andere te beoordelen of:

- De (verwachte) netto huuropbrengsten van uw verhuurwoning minimaal gelijk zijn aan het maandbedrag van uw Hypotheek voor verhuur.
- U voor de financiering van uw Hypotheek voor verhuur niet volledig afhankelijk bent van de huurinkomsten. U moet genoeg maandelijks inkomen naast de huurinkomsten hebben om de kosten te betalen van uw eigen woning én een deel van de kosten van uw Hypotheek voor verhuur, bijvoorbeeld met inkomsten uit loondienst, pensioen, of zelfstandig ondernemerschap.
- De door u opgestuurde stukken – waaronder een taxatierapport – reden geven om u een Hypotheek voor verhuur te geven.

Blijkt uit onze beoordeling dat wij het niet verstandig vinden om in uw situatie een Hypotheek voor verhuur te krijgen? Of dat deze niet past bij uw financiële situatie, wensen en mogelijkheden? Dan geven wij u geen toestemming om uw woning te verhuren en krijgt u geen Hypotheek voor verhuur. Wilt u op dat moment toch doorgaan met verhuren? Dan moet u een andere oplossing zoeken, zoals oversluiten of in één keer uw hypotheek aflossen.

Maximaal twee woningen in verhuurde staat

Met de Hypotheek voor verhuur mag u maximaal twee woningen in verhuurde staat hebben. U kunt dus maximaal voor twee woningen een Hypotheek voor verhuur krijgen. Ook geldt dat u in totaal maximaal € 35.000 aan huurinkomsten per jaar kunt ontvangen over deze woning(en). Meer huurinkomsten dan dit bedrag staan wij niet toe bij de Hypotheek voor verhuur.



Risico's bij het verhuren van een woning en de Hypotheek voor verhuur

Het hebben van een woning voor verhuur en een Hypotheek voor verhuur brengt risico's met zich mee. Daarom is het belangrijk dat u een goede afweging maakt of het verhuren van een woning past bij uw situatie, en dat u weet wat de risico's zijn bij verhuren en de Hypotheek voor verhuur.

Deze risico's kunnen groter zijn naarmate u meer woningen voor de verhuur bezit en/of u meer geld moet lenen voor de woning(en) voor de verhuur. Het is belangrijk dat u bekend bent met deze risico's, u deze risico's wilt lopen en de gevolgen die bij deze risico's horen kunt dragen. Om u te helpen, zetten we verschillende situaties waar u mee te maken kunt krijgen op een rij, samen met manieren hoe u met deze situaties kunt omgaan. Dit zijn algemene beschrijvingen van mogelijke risico's, en de teksten zijn dus niet speciaal op uw situatie gericht. Ook is het geen complete lijst van alle risico's waar u mee te maken kunt krijgen.

Situatie 1: uw inkomsten gaan omlaag

Tijdens de looptijd van uw hypotheek kunnen uw inkomsten omlaag gaan, bijvoorbeeld doordat:

- U tijdelijk of voor langere tijd geen huurder heeft.
- U de woning alleen weer kan verhuren tegen een lagere huurprijs.
- De huurder u niet op tijd betaalt.
- Uw maandelijks inkomen uit bijvoorbeeld loondienst, pensioen of zelfstandig ondernemerschap (tijdelijk) lager is of wegvalt, bijvoorbeeld door arbeidsongeschiktheid, werkloosheid of overlijden.

In de situaties die we hierboven noemen, gaan uw inkomsten omlaag, maar de kosten voor uw eigen woning en de verhuurde woning moet u blijven betalen. Heeft u een variabele of kortdurende rentevaste periode gekozen? Dan is het mogelijk dat uw maandbedrag voor de Hypotheek voor verhuur omhoog gaat wanneer uw rente omhoog gaat. U kunt deze verhoging niet altijd (meteen) meenemen in de huurprijs van uw huurder(s).

Krijgt u een nieuwe huurder? Dan kunt u niet altijd hetzelfde huurbedrag vragen. Daardoor kunnen uw huurinkomsten lager worden dan het maandbedrag voor uw hypotheek en uw overige kosten.

In deze situaties kunt u betalingsproblemen krijgen, omdat uw maandbedrag (en mogelijk uw andere kosten) gelijk blijven en uw inkomsten wegvallen of minder worden. Wij vinden het belangrijk dat u een buffer heeft om minimaal zes maanden uw maandbedrag te kunnen blijven betalen voor als uw inkomsten omlaag gaan of wegvallen. Heeft u geen financiële buffer? Dan adviseren wij u die aan te leggen om de kans op betalingsproblemen in de toekomst kleiner te maken.

Uitgelicht: huurbescherming kan uw inkomsten beïnvloeden

Huurders hebben recht op huurbescherming. Dat kan invloed hebben op uw inkomsten. Zo loopt u als verhuurder het risico dat de huurder huurverlaging afdwingt. Dat komt omdat we in Nederland voor huurwoningen in de sociale huursector een puntensysteem kennen. Als de woning onvoldoende punten scoort, dan kan dit reden zijn om huurverlaging af te dwingen. Ook in de vrije sector kan een huurder van een woning de huurprijs aanvechten bij een rechter, bijvoorbeeld omdat het onderhoud van de woning onvoldoende is. Ook gaat huurbescherming over het feit dat de verhuurder de huur niet zomaar mag opzeggen. Het risico voor u als verhuurder daarbij is dat u een huurder die niet betaalt niet direct uit de woning kan zetten. Verkoopt u de woning wanneer de huurder daar nog in woont? Dan ontvangt u mogelijk een lagere verkoopprijs dan wanneer er geen huurder in woont.

Situatie 2: u krijgt te maken met extra kosten

Naast het maandbedrag dat u betaalt voor uw Hypotheek voor verhuur, heeft u bij een woning die u verhuurt te maken met (extra) kosten. Dat kunnen kosten zijn die u één keer betaalt, of kosten die doorlopen. U kunt denken aan kostenposten zoals:

- Een opstalverzekering.
- Onderhoud van de woning.
- Erfpacht.
- Een bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) als u een appartement verhuurt.
- Kosten als gevolg van huurders die afspraken niet nakomen.
- Kosten als gevolg van regels van de (lokale) overheid, waar u en uw verhuurde woning aan moeten voldoen.
- Belastingen.

Tip

Het is verstandig om altijd een financiële buffer aan te houden, zodat u (on)verwachte kosten kunt opvangen.

We zetten hieronder enkele van de kostenposten waar u als verhuurder mee te maken kunt krijgen op een rij:

Kostenpost 1: een opstalverzekering

Als u uw woning verhuurt, heeft u een opstalverzekering nodig die ook dekking biedt voor een verhuurde woning. Vaak heeft u daarvoor een extra dekking nodig. De premie kan daardoor hoger zijn. Volgens onze voorwaarden bent u verplicht om een opstalverzekering met extra dekking af te sluiten. Daarbij kunnen verzekeraars extra eisen en beperkingen stellen, bijvoorbeeld over verhuur aan studenten of werknemers uit het buitenland. Laat u hierover goed informeren door uw verzekeraar of verzekeringstussenpersoon.

Kostenpost 2: onderhoud van de woning

Als verhuurder bent u naar de huurder toe verplicht om de verhuurde woning te onderhouden en regelmatig te controleren. U maakt daar kosten voor. De Rijksoverheid heeft bepaald dat u groot onderhoud betaalt, zoals buitenschilderwerk en een nieuwe cv-ketel. De huurder is verantwoordelijk voor (de kosten van) het dagelijkse, klein onderhoud, zoals een nieuwe wc-bril of een leertje in de kraan.

Kunt u door persoonlijke omstandigheden zelf het onderhoud niet doen, bijvoorbeeld omdat u niet in Nederland woont, u in een ander deel van Nederland woont of arbeidsongeschikt bent geraakt? Dan blijft u toch verantwoordelijk voor het onderhoud. U kunt dan een partij vragen het onderhoud voor u te doen, waar meestal kosten aan verbonden zijn. U leest meer over uw verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de woning op de website van de Rijksoverheid.

Bent u als verhuurder lid van een VvE? Dan bent u richting de huurder verantwoordelijk voor het onderhoud door de VvE. Dat betekent dat de huurder u kan aanspreken als de VvE het onderhoud niet (goed) uitvoert. Het gaat dan om onderhoud waarvoor de VvE richting u, als eigenaar, verplicht is.

Tip

Natuurlijk wilt u als eigenaar van een woning dat uw woning in goede staat blijft. Wij raden u daarom aan om een onderhoudsplan te maken. Daarin legt u vast welk onderhoud er in een bepaalde periode nodig is en wie daar verantwoordelijk voor is. Denk daarbij ook aan het feit dat een oudere woning normaal gesproken meer onderhoud nodig heeft dan een woning uit bijvoorbeeld 2010. Maak de afspraak met de huurder dat u de woning regelmatig kunt controleren, zodat u het onderhoudsplan goed kunt uitvoeren en hierover in gesprek kunt blijven met de huurder.

Kostenpost 3: huurders die afspraken niet nakomen

Sommige huurders komen afspraken met verhuurders niet na. Dat noemen we slecht huurderschap. Door slecht huurderschap komt u mogelijk voor onverwachte kosten te staan. U kunt dan denken aan:

- **Onderhoud en herstel:** slecht onderhoud door de huurder kan leiden tot onverwachte kosten. De huurder kan bijvoorbeeld het onderhoudsplan niet uitvoeren of het onderhoudsplan niet door u laten uitvoeren. De waarde van de woning kan daardoor minder worden. Ook moet u misschien herstelkosten van de woning betalen.
- **Afwijkend gebruik van de woning:** het is niet toegestaan om de woning te verhuren aan personen die deze voor ander doel gebruiken dan wonen. Doet u dit toch? Dan kan dit verschillende gevolgen hebben. Zo kan de waarde van de woning flink lager worden, en kunt u als gevolg hiervan een restschuld hebben op het moment dat u uw woning verkoopt. Dat betekent dat het bedrag dat u moet terugbetalen voor uw hypotheek hoger is dan de verkoopprijs van uw woning. Ook kunt u voor andere hoge kosten komen te staan, zoals boetes en juridische kosten. Het is daarom belangrijk dat u afspraken maakt met de huurder dat u de woning regelmatig mag bekijken, bijvoorbeeld door deze afspraak op te nemen in uw huurovereenkomst.
- **Meningsverschillen:** u kunt een meningsverschil met uw huurder krijgen, bijvoorbeeld over het onderhoud van de woning. Soms betaalt de huurder bij een meningsverschil de huur niet, terwijl u uw maandbedrag voor uw hypotheek wel gewoon moet betalen. U kunt overwegen om de Huurcommissie om hulp te vragen bij een verschil

van mening met uw huurder. Denk aan mogelijke kosten voor juridische hulp bij het oplossen van meningsverschillen.

Kostenpost 4: regels van de (lokale) overheid

De (lokale) overheid stelt verschillende eisen aan verhuurders, huurders, en woningen voor verhuur. Deze eisen kunnen voor u als verhuurder tot kosten leiden. Voorbeelden hiervan zijn:

- **Duurzamer maken van woningen:** mogelijk stelt de overheid het duurzamer maken van (huur)woningen in de toekomst verplicht. Dan bent u als verhuurder verantwoordelijk om de nodige aanpassingen aan de woning door te voeren. Duurzame aanpassingen van uw woning kosten geld. Verhuurt u een woning met een energielabel E? Dan zijn de kosten om de woning duurzamer te maken hoger dan wanneer de woning een energielabel B heeft.
- **Boetes:** gemeentes kunnen u boetes opleggen, onder andere voor overtreding van de huisvestingswet. Daarbij kunt u denken aan situaties zoals onderhuur, kamerverhuur (bijvoorbeeld via Airbnb), een te groot aantal bewoners (overbewoning), achteruitgang van lege woningen, drugspanden, overlast of kraaksituaties.
- **Vergunningen:** sinds 1 januari 2021 mogen gemeentes woningen aanwijzen waarvoor een verhuurdersvergunning verplicht is. Dit doet de gemeente om een eind te maken aan probleemsituaties in de particuliere verhuur. Zorg dat u vooraf weet of deze verhuurdersvergunning verplicht is, en of uw woning hieronder valt. Mogelijke gevolgen:
 - U kunt een boete krijgen wanneer u geen verhuurdersvergunning heeft, terwijl die wel verplicht is voor uw woning.
 - De gemeente kan van u eisen dat u stopt met verhuren. De huurder kan u dan aansprakelijk stellen voor eventuele schade als gevolg van het vroeg stopzetten van de huurovereenkomst.
- **Extra voorwaarden:** de (lokale) overheid kan in de toekomst ingrijpen in de vrije huursector door voorwaarden te stellen aan verhuur, zoals een maximale huurgrens, een verbod op huurverhoging(en), of een verbod op verhuur in een bepaalde periode na aankoop van de woning of in een bepaald gebied. Deze extra voorwaarden kunnen negatieve gevolgen hebben voor uw mogelijkheden om de woning te verhuren en de waarde van uw woning.

Kostenpost 5: (toekomstige) belastingen

Het verhuren van een woning kan verschillende gevolgen hebben voor de belasting(en) die u betaalt en in de toekomst gaat betalen, zoals op de box waarin uw woning valt en in het geval van overwaarde op de woning. Dit noemen we ook wel fiscale gevolgen. Betrek bij het vaststellen van de fiscale gevolgen in uw persoonlijke situatie altijd een fiscaal adviseur.

- **Verhuurde woning in box 3:** op het moment dat u een woning verhuurt, heeft dit voor u fiscale gevolgen. De woning valt in principe niet meer in box 1, maar in box 3. U betaalt daardoor belasting over de waarde van de woning (minus de schuld die u heeft op deze woning) volgens de tarieven van box 3. Het is mogelijk dat fiscale wetten in de toekomst veranderen. Dat kan invloed hebben op uw situatie. Let bij het doen van uw belastingaangifte ook op het invullen van een juiste waardering van de verhuurde woning in box 3.
- **Verhuurde woning in box 1:** de Belastingdienst maakt onderscheid tussen ‘normaal vermogensbeheer’ en ‘meer dan normaal vermogensbeheer’. Ziet de Belastingdienst uw verhuurinkomsten als ‘meer dan normaal vermogensbeheer’? Dan kunnen de huurinkomsten mogelijk belast worden als ‘resultaat uit overig werk’ in box 1. Of dat zo is, hangt af van veel factoren (bijvoorbeeld of u de woning ingrijpend verbouwt of aanpast). Uw fiscaal adviseur kan u daarbij helpen.

- **Overwaarde op de woning:** verhuist u naar een andere woning en gaat u de oude woning verhuren? Als de waarde van uw oude woning hoger is dan de hypotheek die hierop rust, dan heeft u een overwaarde op uw oude woning. De fiscale regels in deze situatie zijn complex. Dit geldt zowel op het moment dat u een nieuwe woning gaat kopen als wanneer u gaat samenwonen bij uw partner. Wij raden u aan om hierbij een fiscaal adviseur te betrekken.

Let op

U bent zelf verantwoordelijk om de fiscale gevolgen in uw persoonlijke situatie voor nu en in de toekomst in beeld te brengen, een juiste belastingaangifte te doen, en om veranderingen in de fiscale wetten in de gaten te houden. Laat u daarom altijd goed informeren door een fiscaal adviseur. Wij raden u in ieder geval aan om u te laten begeleiden door een fiscaal adviseur in de volgende situaties:

- voordat u een nieuwe woning koopt en uw voormalige eigen woning gaat verhuren;
- in geval van veranderingen in uw persoonlijke situatie, bijvoorbeeld bij belangrijke ontwikkelingen in uw leven, zoals een echtscheiding, verkoop van een woning, overlijden, enzovoort.



Situatie 3: uw vermogen in de verhuurde woning is niet beschikbaar

Tijdens de looptijd van uw Hypotheek voor verhuur kunnen uw persoonlijke omstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door een overlijden of een scheiding. Zo'n gebeurtenis heeft vaak invloed op u, uw financiële situatie en uw hypotheek, en kan betekenen dat u voor extra kosten komt te staan. Doordat u een deel van uw vermogen in de verhuurde woning heeft zitten, heeft u niet direct toegang tot dit geld. Dit gedeelte van uw vermogen zit 'vast' in uw woning. Daarom is het belangrijk om ook vrij uit te geven vermogen te hebben, en te denken aan mogelijke scenario's die kunnen ontstaan tijdens de looptijd van uw Hypotheek voor verhuur. Wel kunt u een woning met een huurder erin verkopen. Daarbij is het risico dat het langer duurt voor u de woning heeft verkocht, aangezien een lege woning doorgaans sneller is verkocht dan een verhuurde woning. Ook bestaat het risico dat u de woning voor een lager bedrag verkoopt.

We zetten twee scenario's voor u op een rij:

Scenario 1: overlijden

Mocht u overlijden, dan komt de Hypotheek voor verhuur en het eigendom van de woning misschien voor rekening van de erfgenamen. Zij kunnen besluiten om de woning te verkopen met een huurder erin om zo de lening af te lossen. Mogelijk is de verkoopopbrengst van een woning met een huurder erin lager dan verwacht. U kunt ook een overlijdensrisicoverzekering afsluiten. Met de uitkering van de verzekering kunnen uw erfgenamen de lening mogelijk helemaal of voor een deel aflossen. Heeft u een levenspartner? Uw levenspartner is niet automatisch uw erfgenaam. Als uw (mogelijke) levenspartner overlijdt, kan dat financiële gevolgen hebben, bijvoorbeeld omdat er inkomsten wegvallen.

Tip

Laat u goed informeren door een notaris over de gevolgen bij uw overlijden of bij het overlijden van uw (mogelijke) partner. Een overlijden kan ook fiscale gevolgen hebben. Laat u daarom ook goed informeren door een fiscaal adviseur.

Scenario 2: einde van uw relatie

Heeft u een relatie of bent u gehuwd? En eindigt deze relatie of gaat u scheiden? Dit kan gevolgen hebben voor uw verhuurde woning en de Hypotheek voor verhuur. Als u de wens heeft om de hypotheek op uw naam of de naam van uw levenspartner te zetten, moet u daarvoor toestemming bij ons vragen. De levenspartner die van de hypotheek af wordt gehaald, moet worden ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid. Het kan zijn dat wij hier geen goedkeuring voor geven, bijvoorbeeld als het inkomen van één van beide levenspartners te laag is. Er kunnen ook andere redenen zijn waarom wij het verzoek kunnen weigeren. Soms betekent dit daarom dat u een verhuurde woning moet verkopen.

Tip

Bij het afsluiten van de Hypotheek voor verhuur:

- Win goede informatie en advies in bij een notaris over de gevolgen van het einde van een relatie.
- Maak duidelijke afspraken met uw partner. Leg deze afspraken goed vast.

Situatie 4: u verkoopt de woning voor een lager bedrag

Misschien besluit u te stoppen met het verhuren van de woning. Of wilt u de woning verkopen met huurders erin. Daarbij is het mogelijk dat de waarde van uw woning tijdens de looptijd minder is geworden. Als de waarde van uw woning minder is geworden, krijgt u misschien niet het financiële resultaat dat u in gedachten heeft, of verliest u een deel van uw vermogen.

Belangrijke punten voordat u de Hypotheek voor verhuur krijgt

Hiervoor heeft u kunnen lezen over enkele risico's bij het verhuren van een woning. Naast deze risico's wijzen we u graag op enkele andere aandachtspunten. Zo bent u op de hoogte van verschillende zaken die mogelijk spelen rondom het krijgen van uw Hypotheek voor verhuur.

Aandachtspunt 1: toestemming om te verhuren

Niet elke woning mag worden verhuurd. Daarom heeft u in sommige gevallen toestemming van uw (lokale) overheid nodig om te verhuren. Ook kan het zijn dat uw (lokale) overheid regels heeft voor het verhuren van uw woning of een vergunning verplicht stelt. Wilt u een appartement verhuren? Dan heeft u mogelijk ook toestemming nodig van uw Vereniging van Eigenaren (VvE). Het is aan te raden om deze toestemming zo snel mogelijk te vragen aan de VvE, om de kans op vertraging kleiner te maken voor uw Hypotheek voor verhuur. Wij gaan ervan uit dat u de vergunningen en toestemmingen die u nodig heeft, heeft gekregen voordat u een Hypotheek voor verhuur neemt. Zonder de toestemming(en) die u nodig heeft, geven wij u geen Hypotheek voor verhuur.

Aandachtspunt 2: registreren van uw Hypotheek voor verhuur bij het BKR

Wettelijk zijn wij verplicht om uw Hypotheek voor verhuur te melden bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). Registratie van deze hypotheek bij het BKR kan gevolgen hebben voor de aanvraag van andere leningen. Zo kunt u misschien minder lenen als u een andere (eigen) woning wilt kopen of uw hypotheek wilt verhogen. Dit leggen we verder uit onder Aandachtspunt 3 en 4.

Aandachtspunt 3: verhogen van uw hypotheek

Wilt u uw Hypotheek voor verhuur verhogen? Bijvoorbeeld om uw verhuurde woning te verbouwen? U kunt een verhoging alleen gebruiken voor het aanpassen of verbeteren van de verhuurde woning. Wij beoordelen de aangevraagde verhoging op dat moment volgens de op dat moment geldende

regels. Het kan dus zo zijn dat wij u geen verhoging geven op uw hypotheek. Als u de hypotheek wilt verhogen op uw eigen woning, dan nemen we uw maandbedrag van de Hypotheek voor verhuur mee. Uw Hypotheek voor verhuur heeft dus gevolgen voor wat u maximaal kunt lenen, ook voor uw eigen woning. Ook dan is het mogelijk dat wij u geen verhoging geven.

Aandachtspunt 4: verhuizen naar een andere woning

Wilt u verhuizen naar een andere woning en vraagt u daarvoor een hypotheek bij ons aan? Dan beoordelen wij uw hypotheekaanvraag volgens de op dat moment geldende regels. Bij de beoordeling nemen we uw maandbedrag van de Hypotheek voor verhuur mee. Deze heeft gevolgen voor wat u maximaal kunt lenen, ook voor uw eigen woning. Dit betekent dat het mogelijk is dat u geen nieuwe hypotheek kunt afsluiten voor een nieuwe woning als u wilt verhuizen.

Aandachtspunt 5: vervallen van Nationale Hypotheek Garantie

Heeft u nu een hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) en wilt u uw lening omzetten naar een Hypotheek voor verhuur? Het is belangrijk om te weten dat uw NHG na de omzetting vervalt. Dat heeft twee belangrijke gevolgen:

1. U kunt nadat u een Hypotheek voor verhuur krijgt geen gebruik meer maken van het NHG-rentetarief. Uw nieuwe hypotheekrente kan hoger worden dan het NHG-tarief dat u nu betaalt. De hoogte van de nieuwe rente hangt af van de verhouding tussen de hoogte van uw hypotheek

en de waarde van uw woning. Als u stopt met verhuren, krijgt u niet automatisch weer uw oude NHG-rentetarief.

2. U kunt geen gebruik meer maken van hulp door NHG bij betalingsproblemen, of het (onder voorwaarden) niet meer hoeven betalen van een restschuld die u kunt hebben. Dat betekent dat, wanneer u het maandbedrag van uw hypotheek niet meer kunt betalen, u mogelijk uw woning moet verkopen. Bij verkoop van uw woning kunt u hierdoor met een restschuld blijven zitten. Als u stopt met verhuren, heeft u niet automatisch weer recht op de garantie.

Aandachtspunt 6: afsluiten van een huurovereenkomst

Heeft u de te verhuren woning al in bezit en gefinancierd? Dan zoekt u waarschijnlijk een huurder. Op het moment dat u deze heeft gevonden, stelt u een huurovereenkomst op. U leest meer informatie hierover op de website van de Rijksoverheid.

De huurinkomsten moeten altijd binnenkomen op een Nederlands bankrekeningnummer, met een Nederlands IBAN. Houd bij het maken van een huurovereenkomst ook rekening met de Huurbescherming. Afspraken en voorwaarden die niet mogen volgens de huurwet zijn namelijk niet geldig.

Tips voor de huurovereenkomst

- Denk bij het bepalen van de hoogte van de huursom aan de sociale huurgrens. Met het Woning-waarderingsstelsel kunt u berekenen of uw woning binnen of buiten deze huurgrens valt. Dit puntenstelsel geeft punten aan een woning voor de kwaliteit van een woning. Aan de hand van deze punten heeft de Rijksoverheid een maximaal toegestane huurprijs bepaald. Meer informatie of uw woning binnen of buiten de sociale huurgrens valt, vindt u op de website van de Rijksoverheid.
- Zorg ervoor dat de afgesproken huursom geen all-in prijs is. Houd de huurprijs en extra kosten die er kunnen zijn, zoals gas, water en licht, apart van elkaar.
- Als u alleen een 'kale' huur afsprekt, zorg er dan voor dat de aansluitingen voor gas, water en licht op naam van de huurder staan. Zo zorgt u ervoor dat u geen meningsverschil met leveranciers krijgt wanneer de huurder deze kosten niet betaalt aan de leveranciers.
- Een jurist of makelaar kan u mogelijk helpen met het maken van een rechtsgeldige huurovereenkomst.



Kijk voor meer informatie op florius.nl/hypotheek/hypotheek-voor-verhuur
Postbus 1700
3800 BS Amersfoort
033 752 50 25



florius