

Woongenot

**DROOMHUIS
KOPEN**

is voor
iedereen
anders

**KINDEREN
HELPEN**

met hun
KOOPHUIS

**VEILIG ONDER
DE PANNEN**

**KRIJGT U AL
ENERGIE VAN
DE ZON?**

WOONTRENDS 2014-2015

Breng zon en natuur in uw interieur



VOORWOORD

Genieten van thuis

Uw woning is uw thuis, de vertrouwde plek waar u in alle rust kunt genieten van uw gezin, vrienden en alle andere mooie dingen van het leven. In een wereld die steeds sneller wordt, is dat belangrijker dan ooit. Genieten van uw thuis heeft alles te maken met de inrichting van uw woning, maar ook met veiligheid en betaalbaarheid. In deze editie van Leven & Geld staan deze onderwerpen centraal.

Wij merken dat veel van onze relaties juist nu nadenken over de financiële aspecten van hun woning. De hypotheekrente is immers historisch laag. Is dit misschien het ideale moment voor het kopen een droomhuis? Het antwoord op die vraag kan voor iedereen anders zijn. Datzelfde geldt overigens ook voor andere zaken, zoals de vraag hoe u uw kinderen het beste kunt helpen bij het kopen van een huis.

Maar we staan ook stil bij andere thema's die heerlijk wonen mogelijk maken. Zoals de laatste trends op het gebied van kleur en interieur. Of de vraag hoe lonend het is om zonnepanelen aan te schaffen. Maar ook veiligheid in huis wordt niet overgeslagen. Al met al biedt deze editie dus voor elk wat wils.

We wensen u veel leesplezier. Heeft u vragen naar aanleiding van dit magazine, neem dan gerust contact met ons op. Wij helpen u graag verder.



Hoofdstraat 177
9601 ED Hoogezand

T (0598) 39 06 55
E info@raaktotaaladvies.nl

Meer info op www.raaktotaaladvies.nl

Inhoud

HYPOTHEEK & WONEN

- 05 **Droomhuis kopen**
is voor iedereen anders
- 07 **Voorspoedige start**
op de woningmarkt
- 08 **ZZP-hypothek**
wat zijn de mogelijkheden?
- 09 **Groter wonen**
maar niet veel duurder

WOONTRENDS

- 12 **Breng zon en natuur**
in uw interieur

WOONTIPS

- 16 **Krijgt u al energie van de zon?**
Een manier om de waarde van uw huis te verhogen
- 18 **Veilig onder de pannen**
Onbezorgd genieten van uw huis
- 22 **Brand in uw woning**
wat moet u doen?

EN VERDER

- 10 **Hypothekkeuring**
Wanneer was uw laatste hypothekcontrole?
- 20 **Kinderen helpen**
bij het kopen van een huis
- 23 **Eigen woning**
en echtscheiding



5



18



10



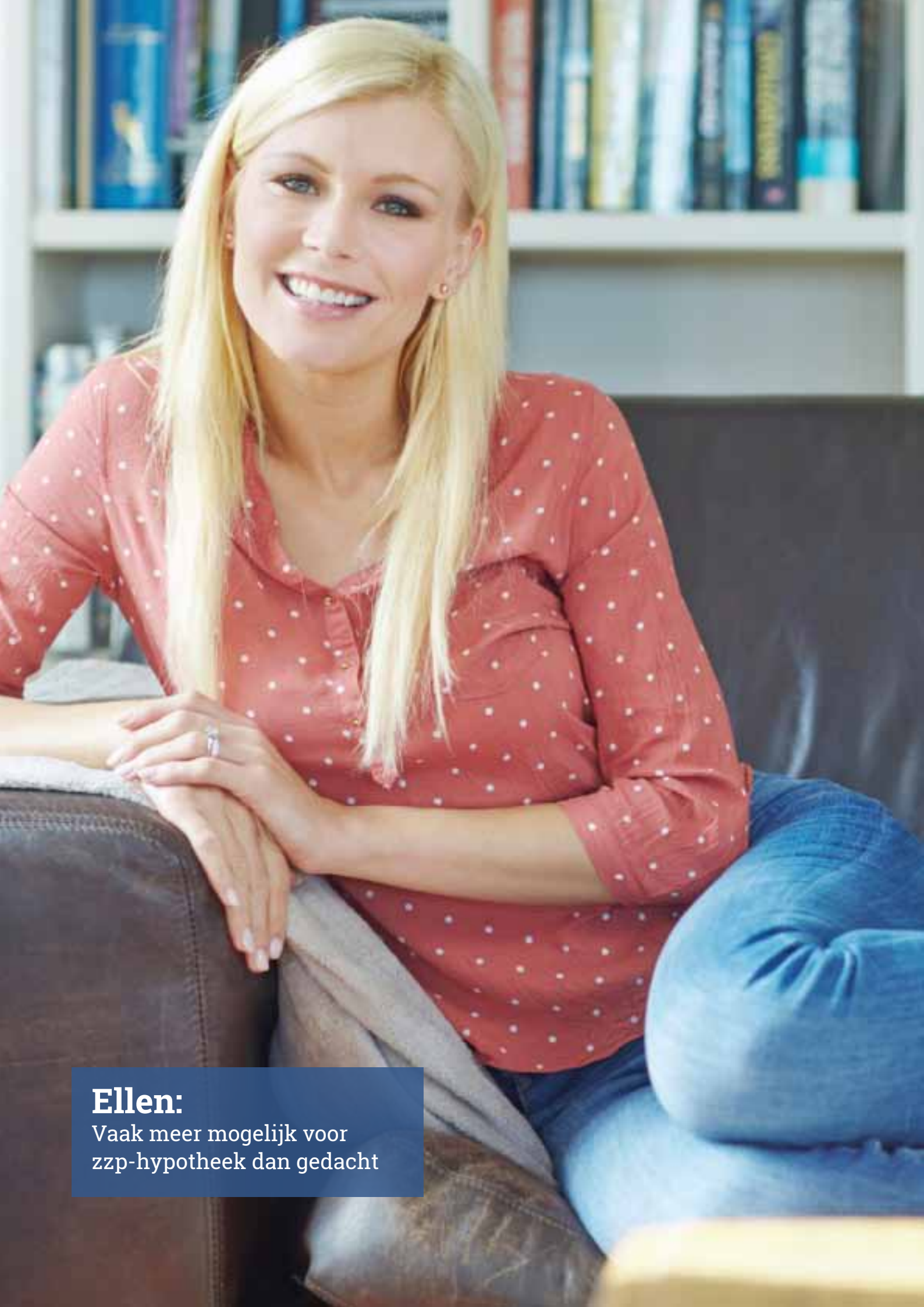
12



16



22



Ellen:

Vaak meer mogelijk voor
zfp-hypotheek dan gedacht

Droomhuis kopen is voor iedereen anders

Nu de woningmarkt door haar dieptepunt heen is, besluiten steeds meer mensen om op zoek te gaan naar hun droomhuis. Omdat de hypotheekrente historisch laag is en de prijzen van huizen langzaam weer stijgen, is dit het ideale moment om te kopen. Toch zijn de koop- en financieringsbeslissingen voor iedereen anders. Een droomhuis kopen is immers een zeer persoonlijke zaak.

Natuurlijk zouden de meeste starters het prima vinden om direct een riant twee-onder-een-kap te betrekken, maar dat is zelden realistisch. Hun droomhuis ziet er daarom vaak anders uit dan de ideale woning van een gezin met opgroeiende kinderen. Of het huis van een ouder paar, dat juist kleiner wil gaan wonen.

Drie scenario's

Daarom hebben wij verderop in dit artikel drie herkenbare voorbeelden uitgewerkt. In het eerste scenario behandelen we de hypotheek van Ilse en Erik, die samen hun eerste huis gaan kopen. Het tweede voorbeeld schetst de mogelijkheden die zpz'er Ellen heeft. Tot slot bekijken we de situatie van Jolanda en Hans, die naar een groter huis willen nu hun kinderen ouder worden.

Heeft u uw droomhuis gevonden? Dan is de hypotheek het eerste dat geregeld moet worden. Welke hypotheek de beste keuze is, hangt sterk af van uw situatie en persoonlijke voorkeuren.

Hypotheekrenteaftrek

De overheid stimuleert het bezit van een eigen woning met fiscale voordelen. Hypotheekrenteaftrek is hiervan de belangrijkste. Als u voor een nieuwe hypotheek in



Jolanda en Hans: Groter wonen, maar niet veel duurder



Ilse en Erik: Voorspoedige start op de woningmarkt



aanmerking wilt komen voor hypotheekrenteaftrek, dan bent u sinds 1 januari 2013 verplicht om deze lening geheel af te lossen binnen een periode van maximaal dertig jaar. In de praktijk betekent dit dat u kunt kiezen uit twee hypotheekvormen: annuïtair of lineair.

Bij een annuïteitenhypotheek betaalt u elke maand een vast bedrag dat bestaat uit rente en aflossing. In het begin is dit voornamelijk rente, aan het einde van de looptijd voornamelijk aflossing.

Een lineaire hypotheek werkt iets anders. In plaats van een vast totaalbedrag betaalt u bij een lineaire hypotheek elke maand een vast bedrag aan aflossing en rente die op maandbasis afneemt. In beide gevallen geldt dat uw fiscale voordeel afneemt naarmate de tijd vordert.

HYPOTHEEK & WONEN

Lopende hypotheeken

Had u als huiseigenaar op 1 januari 2013 al een woning-hypothec? Dan zijn de regels soepeler en mag u de bestaande hypothec, ongeacht de hypothecvorm, oversluiten of verhuizen naar een andere geldverstrekker zonder dat uw rechten op hypothecaftrek veranderen.

Wilt u de hypothec verhogen? Dan gelden de nieuwe regels wel voor de aanvullende hypothec die u afsluit. Uw nieuwe hypothec wordt dan een samenstelling van meerdere losse hypotheeken waarbij u voor het extra leenbedrag een lineaire of annuïteitenhypothec moet afsluiten om in aanmerking te komen voor renteaftrek.

Maximale hypothec?

Naast regels voor hypothecrenteaftrek gelden er ook regels voor de hoogte van het bedrag dat u maximaal kunt lenen voor het kopen van een huis. Deze regels zijn de afgelopen jaren door de overheid aangescherpt om consumenten te beschermen tegen onverantwoord leengedrag.

Zo heeft de overheid een norm vastgesteld aan de maximale hypothec ten opzichte van de waarde van uw woning. Huizenkopers mogen sinds 1 januari van dit jaar nog maar maximaal 104 procent van de koopprijs lenen.

Dit percentage wordt tot 2018 verlaagd naar maximaal 100 procent. Vanaf dan kunt u de bijkomende kosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting niet meer financieren met de hypothec en moet u dus over spaargeld beschikken.

Daarnaast gelden er normen voor de maximale hypothec ten opzichte van uw inkomen. De overheid stelt hiervoor via het Nibud elk jaar het zogenaamde financieringslastpercentage vast, ook wel woonquote genoemd. Dit is het percentage van uw gezinsinkomen dat u maximaal mag besteden aan rente en aflossing van een hypothec.

Meer hypothec met starterslening

Wie een eerste huis wil kopen, kan in veel gevallen gebruik maken van een zogenaamde starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en de gemeente waar het huis staat. Met de starterslening kan het verschil worden overbrugd tussen de totale aankoopkosten van het huis en het maximale bedrag dat u bij de bank kunt lenen. Uw maximale hypothec wordt als het ware hoger met een starterslening. Wel moet de hypothec binnen de voorwaarden van de Nationale Hypothec Garantie (NHG) vallen.

Over een starterslening hoeft u de eerste drie jaar geen rente en aflossing te betalen, waardoor uw maandlasten in deze jaren dus lager zijn. Op de website van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (www.svn.nl) leest u meer over de starterslening. Hier kunt u tevens controleren of de gemeente waar uw droomhuis staat deelneemt aan de regeling.

Droomhuis vinden én kopen

Uw droomhuis vinden en kopen is natuurlijk een fantastische uitdaging. Het is een samenspel van uw persoonlijke wensen, financiële mogelijkheden en keuzes die u bereid bent te maken. Schakel uw financieel adviseur vroegtijdig in het proces in. Hij of zij kan u helpen inzicht te krijgen in de financiële mogelijkheden die u heeft en de regels waar u rekening mee moet houden. En indien nodig zet uw adviseur u weer met beide benen op de grond, zodat uw droomhuis geen nachtmerrie wordt.





VOORSPOEDIGE START OP DE WONINGMARKT

Ilse en Erik kennen elkaar van hun studie en wonen inmiddels drie jaar samen in een huurflatje. Omdat de wijk niet helemaal naar hun zin is én omdat de flat klein is, willen ze graag verhuizen. Het liefst naar een koopwoning, maar kan dat wel?

“We hebben inmiddels allebei een vaste baan”, vertelt Ilse. “Daar zijn we heel blij mee, zeker gezien de huidige arbeidsmarkt. Maar hoewel we niet slecht verdienen, kunnen we geen hoge hypotheek afsluiten, omdat de banken nu eenmaal strenge normen hanteren. Terwijl we de hogere woonlasten best kunnen dragen, we hebben immers nog geen kinderen.”

Bijkomende kosten

Het huis waar ze hun oog op hebben laten vallen, kost na onderhandelen € 180.000. “Daar komen nog wel de nodige kosten bij”, weet Erik. “Hypotheekadvies en -bemiddeling, belasting, taxatie, notariskosten, al met al snel zo’n € 8.500. Verder moeten we een busje huren voor de verhuizing. En hoewel we niets hoeven te verbouwen, hebben we wel de nodige kluskosten. Maar bij de bank kunnen we maximaal € 135.000 lenen.”

Ilse en Erik zijn bij uitstek kandidaten voor een starterslening. Daarmee kunnen zij het verschil overbruggen tussen de prijs van het huis dat ze willen kopen en het bedrag dat ze maximaal kunnen lenen. Omdat ze allebei

hoogopgeleid zijn en aan het begin van hun carrière staan, is de kans groot dat zij voor een starterslening in aanmerking komen. De gemeente waar hun toekomstige huis staat, moet dan wel deelnemen aan de regeling.

Schenking

Daarnaast willen zowel de ouders van Ilse als die van Erik hun kinderen graag helpen bij het kopen van een huis. Ze hebben voldoende geld op hun spaarrekeningen om elk een schenking van € 15.000 te doen. Met dat geld kunnen hun kinderen niet alleen het nieuwe huis opknappen en een erkende verhuizer inhuren, maar valt ook hun starterslening lager uit.

Het financiële plaatje van Ilse en Erik ziet er dan zo uit:

Kosten

Aankoopprijs woning	€ 180.000
Hypotheekkosten	€ 2.750
Overdrachtsbelasting	€ 3.600
Taxatiekosten	€ 450
Notariskosten	€ 800
Kosten NHG	€ 1.600
Verhuiskosten	€ 1.300
Kluskosten	€ 1.500
Totaal	€ 192.000

Financiering

Hypotheek bij de bank	€ 135.000
Schenking ouders	€ 30.000
Starterslening	€ 27.000

ZZP-HYPOTHEEK: WAT ZIJN DE MOGELIJKHEDEN?

Nadat journaliste Ellen in 2009 werkloos werd, besloot zij al snel om als zzp'er haar brood te gaan verdienen. "In het begin heb ik nog elke week gesolliciteerd, maar de arbeidsmarkt was zo slecht, dat ik overal 'nee' te horen kreeg. Wel vroegen die uitgevers vaak of ze me incidenteel konden inhuren voor reportages. Zo is het plan ontstaan om dan maar door te gaan als kleine zelfstandige."

Inmiddels gaat het zo goed met haar bedrijf, dat zij gemiddeld bijna hetzelfde inkomen heeft als toen ze nog in loondienst was. Ellen wil nu samen met haar vriend Jeroen een huis met een tuinopen. "Maar ik hoor altijd dat het voor zzp'ers moeilijk is om een hypotheek te krijgen."



Strengere banken?

Inderdaad gelden voor zzp'ers andere regels dan voor werknemers met een vast contract. De meeste hypotheekverstrekkers zijn streng bij het verstrekken van financieringen aan zzp'ers. Vaak vragen banken om tenminste drie jaaroverzichten met bedrijfsresultaten voordat zij een hypotheekaanvraag van een zzp'er in behandeling nemen.

Toch zijn er vaak meer mogelijkheden dan kleine zelfstandigen denken. Zeker als ze de bank kunnen overtuigen van het bestaansrecht van hun bedrijf. Bestaat het bedrijf nog geen drie jaar maar kan er wel een onderbouwde prognose over de ontwikkeling worden overlegd? Ook dan zal de aanvraag in de meeste gevallen worden bekeken.

Laatste jaarcijfers belangrijk

Een zzp'er die in aanmerking wil komen voor een hypotheek met NHG, moet altijd tenminste drie jaaroverzichten kunnen overleggen. Voor de NHG is het inkomen de gemiddelde nettowinst van de afgelopen drie kalenderjaren, met een maximum van de winst van het laatste jaar.

Hypotheekverstrekkers hanteren een andere berekening voor hypotheeken zonder NHG. Bij die berekening van de maximale hypotheek telt de nettowinst van het eerste jaar één keer mee, die van het tweede jaar twee keer en die van het derde jaar drie keer.

Het totaal wordt door zes gedeeld om het inkomen vast te stellen. Dit inkomen is de norm voor het berekenen van de maximale hypotheek.

Voor Ellen ziet dit er als volgt uit:

- Nettowinst 2011 = € 30.000 x 1 = € 30.000
- Nettowinst 2012 = € 35.000 x 2 = € 70.000
- Nettowinst 2013 = € 40.000 x 3 = € 120.000

Haar jaarinkomen is dus vastgesteld op € 220.000 / 6 = € 36.667. Op basis van dit bedrag wordt vastgesteld hoeveel zij maximaal mag lenen.

Even wachten?

Voor een hypotheek zonder NHG bepaalt het derde jaar voor de helft hoe hoog de maximale hypotheek is. Nu heeft Ellen eind 2013 een paar goede contracten gesloten voor 2014, waardoor haar jaarwinst naar verwachting flink stijgt. Zou zij een hogere hypotheek willen afsluiten, dan kan het dus verstandig zijn om tot volgend jaar te wachten alvorens een huis te kopen.



GROTER WONEN MAAR NIET VEEL DUURDER

Jolanda en Hans zijn al meer dan vijftien jaar samen en hebben twee zoons, die inmiddels 8 en 11 jaar zijn. Volgend jaar gaat Lars, de oudste, al naar de middelbare school. Het gezin woont nog steeds in het charmante, maar kleine huisje dat Jolanda en Hans hebben gekocht toen ze zijn getrouwd.

“Hoewel het ons hier nog altijd goed bevalt, beginnen we behoefte te krijgen aan wat meer ruimte”, zegt Jolanda. “Nu delen de jongens nog een slaapkamer met elkaar, maar als Lars straks naar een andere school gaat, is het handig als ze allebei hun eigen kamer hebben.”

Ze hebben hun oog daarom laten vallen op een ruime hoekwoning in een buurgemeente met een verwachte koopprijs van € 210.000. Om die prijs uit te onderhandelen, hebben ze een eigen aankoopmakelaar in de arm genomen.

Overwaarde

Toen Jolanda en Hans hun huidige woning in 1999 kochten, hebben ze een hypotheek van € 159.000 afgesloten. Ze hebben overwaarde omdat de wijk waar ze wonen erg populair is geworden in de afgelopen jaren. De geschatte verkoopprijs van hun huis bedraagt nu € 186.000. Willen ze optimaal gebruik maken van fiscaal voordeel, dan moeten ze deze overwaarde op grond van de bijleenregeling in hun nieuwe huis investeren.

Spaar- en vakantiegeld

Daarnaast hebben ze spaargeld, waarvan ze het grootste deel in hun nieuwe huis willen investeren. “We willen onze huidige hypotheek graag meeverhuizen, omdat die voor een deel aflossingsvrij is. Omdat we over de aanvullende hypotheek ook aflossing moeten betalen en we onze maandlasten liefst zo weinig mogelijk zien stijgen, hebben we besloten om € 18.000 spaargeld te investeren. En omdat we niet op vakantie gaan, kunnen we ook de € 2.000 vakantiegeld van Erik in ons nieuwe huis stoppen.” Daarmee komt hun aanvullende hypotheek op € 19.000, waardoor hun maandlasten met ongeveer € 90 stijgen.

Het financiële plaatje van Jolanda en Hans ziet er zo uit:

Kosten

Aankoopprijs woning	€ 210.000
Hypotheekkosten	€ 3.000
Overdrachtsbelasting	€ 4.200
Taxatiekosten	€ 500
Notariskosten	€ 1.000
Kosten NHG	€ 200
Makelaarskosten	€ 2.000
Verhuiskosten	€ 1.600
Kluskosten	€ 2.500
Totaal	€ 225.000

Financiering

Verhuizen bestaande hypotheek	€ 159.000
Overwaarde	€ 27.000
Spaar- en vakantiegeld	€ 20.000
Aanvullende hypotheek	€ 19.000



Hypothekkeuring

Wanneer was uw laatste hypothekcontrole?

Een hypothek is misschien wel het duurste en belangrijkste financiële product dat u in uw leven aanschaft. Met dat in gedachten is het eigenlijk raar dat we er nooit meer naar omkijken nadat we eenmaal zijn verhuisd. Terwijl we onze auto, die maar een fractie kost van onze hypothek, tenminste één keer per jaar naar de garage brengen voor onderhoud.

De randvoorwaarden voor de beste hypothek kunnen van de ene op de andere dag veranderen. Uw ideale hypothek is namelijk niet alleen afhankelijk van de markt, maar ook van zaken zoals uw inkomen en uw levensfase. Regelmatig onderhoud biedt vaak kansen op betere voorwaarden. Want ook al lijkt uw hypothek net zo vast als uw huis, in de praktijk is hij meestal een stuk flexibeler.

De meeste mensen kijken pas weer naar de hypothekakte en de bijbehorende voorwaarden als de rentevaste periode afloopt of als ze van plan zijn te gaan verhuizen. Daarmee laten zij kansen op voordeel liggen.

Continue veranderingen

Tijdens de looptijd van uw hypothek staat de wereld niet stil. De hoogte van de hypothekrente varieert, er komen nieuwe hypothekvormen en de fiscale regels veranderen. En ook uw gezins- en werksituatie zijn niet statisch, maar veranderen continu. Denk bijvoorbeeld aan het krijgen van kinderen, werkloos of arbeidsongeschiktheid raken, het krijgen van een erfenis, scheiden of het overlijden van een partner.

Al die veranderingen hebben impact op uw financiële huishouding. Uw ideale hypothek kan er hierdoor morgen anders uitzien dan vandaag.

Controleren is verstandig

Het is daarom verstandig om uw hypothek regelmatig te controleren. Dat kunt u zelf doen of uitbesteden. Het voordeel van uitbesteden aan een adviseur is dat deze de marktrentes en verzekeringspremies controleert en aan u doorgeeft als u kunt besparen.

Hoe vaak u moet controleren, hangt af van de duur van de rentevaste periode van uw hypothek. Is deze tien jaar, dan heeft het weinig zin om al na een jaar uw hypothek opnieuw door te nemen. Is deze periode voor meer dan zestig procent voorbij, heeft controleren meer zin.

Heeft u een hypothek die niet is afgesloten bij ons kantoor? Is uw huidige hypothek langer dan vier jaar geleden afgesloten en daarna niet meer gecontroleerd? Wilt u weten of een update voor u verstandig is? Neem dan contact met ons op.



Breng zon en natuur in uw interieur

Heeft u zin om uw huis een nieuwe uitstraling te geven, maar wilt u niet weken in de rommel zitten? Vaak kunt u met enkele kleine aanpassingen en wat leuke accessoires een compleet andere look creëren. U hoeft er echt geen binnenhuisarchitect voor te zijn! Juist de combinatie van persoonlijke accenten met trendy accessoires en kleuren geven uw thuis een unieke sfeer.

Natuurlijk en zonnig zijn de grote woontrends van 2014 en 2015. Dat is zichtbaar in zowel de kleuren als

het materiaalgebruik. Toch kunt u binnen deze kaders nog alle kanten op om uw interieur zo te stijlen dat het trendy én uniek is. De redactie van Leven & Geld heeft de belangrijkste trends voor u op een rij gezet.

ZOMERSE KLEUREN

Heldere, zomerse kleuren zoals geel- en groentinten doen uw interieur stralen als de zon schijnt. Tegelijkertijd bieden ze een warm, comfortabel en geborgen gevoel als



het buiten somber is en de dagen weer korter worden. Combineer verschillende tinten en schuw ook het gebruik van pastels niet, bijvoorbeeld voor wanden, gordijnen en grotere meubelstukken. Door grote oppervlakken en volumes licht te houden, lijken ruimtes groter. Gebruik hardere kleuren voor accessoires en details, zoals vazen, lampen en muurdecoraties.

GLIMMENDE METALEN

Een andere manier om te accentueren, is het gebruik van glimmende metalen. Goud- en bronskleuren zijn in, maar ook het gebruik van bijvoorbeeld nikkel kan prima. Zeker als geel een belangrijke kleur is in uw interieur, ligt het voor de hand om voor koelere zilvertinten te kiezen en zo wat contrast aan te brengen.



TEAL is hot!

Een echte '70's revival' is het gebruik van de kleur teal, ook wel glasgroen genoemd. Herinnert u zich de grote 'vazen' nog, waar veelal cactussen in stonden? Tegenwoordig worden die vazen als element op zichzelf gebruikt.

Maar de kleur komt ook in tal van andere decoratieve elementen terug. Denk bijvoorbeeld aan kussentjes, lampen, bijzettafels en vloerkleden. Zeker in een zonnig interieur kunt u met teal prachtige kleuraccenten aanbrengen.



HOUT & STEEN

Hout is al jaren niet meer weg te denken uit het interieur. De belangrijkste trend: hoe robuuster, hoe beter. Zo wordt steigerhout steeds vaker binnen toegepast. Niet alleen voor meubelen, maar ook voor lambriseringen, schouwen en andere (wand)betimmering.

Ook de steenstrips die in de jaren '70 van de vorige eeuw zo populair waren, maken hun retour in het interieur. Ze zijn er in vele varianten, zodat u altijd die stijl en kleurstelling kunt kiezen die het beste bij uw smaak en interieur past.




BLOEMMOTIEVEN

Bloemmotieven zijn dé woontrend van seizoen 2014-2015. Overal zie je florale prints, batiks en weefsels terugkomen. In behang, gordijnen, banieren, vloerkleden, meubelstoffering en zelfs in lampenkappen.

Wees wel voorzichtig met het gebruik ervan. Overvloed kan leiden tot een druk en onrustig interieur. Ons advies is om bloemmotieven te gebruiken als accent of om voor één herhalend patroon te kiezen, bijvoorbeeld in het behang of de gordijnen.



KRIJGT U AL ENERGIE VAN DE ZON?

A photograph of a two-story brick house with a dark brown gabled roof. Several dark blue solar panels are mounted on the roof. The house has white window frames and a white door. In the foreground, there are green bushes and a gravel driveway. The sky is clear blue.

Zuinig zijn op onze planeet kan uitstekend hand in hand gaan met zuinig zijn op uw portemonnee. Mede daardoor besluiten steeds meer huiseigenaren om zonnepanelen te plaatsen. In het afgelopen jaar steeg het aantal geregistreerde huizen met zonnepanelen op het dak van 125.000 naar 185.000, zo blijkt uit de cijfers van netbeheerder Stedin. Maar wat kosten zonnepanelen precies en hoe snel verdient u ze terug?

Omdat zonnepanelen steeds populairder zijn, is de prijs ervan in de afgelopen jaren bijna gehalveerd. Een los paneel kost nu nog ongeveer € 300 inclusief de btw. Om gebruik te kunnen maken van zonnepanelen, heeft u wel een omvormer nodig en moeten de panelen uiteraard op uw dak worden gemonteerd. Volgens Milieu Centraal en Stichting Monitoring Zonnestroom kost een gemiddeld systeem met tien panelen, compleet met omvormer, plaatsing en installatie € 4.700.

Btw terugvragen

Dat is een hele investering, maar let op: u kunt sinds vorig jaar de betaalde btw terugkrijgen. Die bedraagt op het genoemde bedrag zo'n € 700. De investering komt daarmee dus op ongeveer € 4.000.

Daarnaast stellen sommige gemeenten en provincies subsidies beschikbaar voor initiatieven op het gebied van duurzame energie. Ook kunt u in aanmerking komen voor gunstige leningen en geven sommige hypotheekverstrekkers rentekorting als uw huis energiezuinig is. Meer informatie hierover vindt u op de online energiesubsidiewijzer, www.energiesubsidiewijzer.nl.

Investering terugverdienen

Met tien zonnepanelen op het dak van uw huis wekt u per jaar gemiddeld 2.150 kWh aan elektriciteit op. Omgerekend is dat ongeveer € 500. Uitgaande van een investering van € 4.000 verdient u de zonnepanelen dus in acht jaar terug.

Als u er minder plaatst, zijn de initiële kosten relatief hoger, waardoor het iets langer duurt voordat uw investering eruit is. Zo kost het volgens Milieu Centraal ongeveer elf jaar om een dak met zes zonnepanelen terug te verdienen. Toch is dit nog op termijn altijd een hoog rendement, dat vergelijkbaar is met 6 procent rente op een spaarrekening!

Verder is kans groot dat elektriciteit de komende jaren alleen maar duurder wordt. In dat geval verdient u uw zonnepanelen natuurlijk sneller terug.

'Energiebesparing is een manier om de waarde van uw huis te verhogen'

Woningwaarde

Naast directe besparingen op uw energienota bieden zonnepanelen nog ander financieel voordeel: ze maken dat uw huis meer waard wordt. Helemaal nu de overheid heeft besloten om het energielabel per 1 januari 2015 definitief verplicht te stellen bij verkoop (en verhuur) van huizen.

Potentiële kopers kunnen moeilijk inschatten hoeveel energie zij in een andere woning zullen verbruiken. Tegelijkertijd zijn de kosten van gas en elektriciteit hoog en komen ze jaarlijks terug.

Het energielabel maakt het energieverbruik van een woning inzichtelijk voor de potentiële huizenkopers. Naar verwachting zullen energiezuinige woningen niet alleen sneller worden verkocht, maar ook een hogere opbrengst hebben. Energiebesparing is dan een manier om de waarde van uw huis te verhogen.

Zonnepanelen en verzekering

Als u besluit om zonnepanelen te laten plaatsen, meld dit dan aan uw verzekeraar. In principe vallen zonnepanelen onder uw opstalverzekering. Of u meer premie moet betalen, hangt af van uw polis. Maar zelfs als de premie omhoog gaat, zal dit slechts enkele euro's per jaar zijn. Controleer wel goed of u een eigen risico heeft en welke schades uw verzekeraar wel en niet dekt.

Voldoet de dekking binnen de opstalverzekering niet aan uw wensen? Dan kunt u overstappen naar een verzekeraar die andere voorwaarden hanteert of een aparte zonnepanelenverzekering afsluiten. Neem voor meer informatie hierover gerust contact met ons op.



Veilig onder de pannen

Veilig wonen is één van de voorwaarden om onbezorgd te kunnen genieten van uw huis. Daarom zorgt u ervoor dat u en uw gezin zo weinig mogelijk risico lopen. Om u daarbij te helpen, heeft de redactie van *Leven & Geld* enkele tips op een rij gezet. Maar veiligheid in huis gaat verder dan het voorkomen van ongelukjes en het plaatsen van rookmelders en goed hang- en sluitwerk. Het doen en laten van u en uw huisgenoten is minstens zo belangrijk. Voorkomen is immers beter dan genezen.

Om met dat laatste te beginnen: wist u dat u de kans op kortsluiting en -dus- op brandgevaar aanzienlijk kunt beperken door ervoor te zorgen dat er op een groep van 16 ampère in uw meterkast nooit meer dan 3500 watt is aangesloten? En dat u geen lange verlengsnoeren moet gebruiken maar apparaten beter kunt aansluiten op een wandcontact dat dichterbij zit? Het zijn vaak kleine, eenvoudige dingen waarmee u uw huis veiliger kunt maken. Zo laten veel mensen hun sleutels aan de binnenzijde in het deurslot zitten. Voor inbrekers is het dan een koud kunstje om een raam in te slaan en de deur te

openen of zich met de 'gaatjes boren'-methode toegang tot uw huis te verschaffen. Verstop ook nooit een sleutel buitenshuis. Hoe goed de geheime verbergplek ook is, de kans is groot dat iemand met kwade bedoelingen de sleutel toch vindt. Bevestig ook geen adreslabel aan uw sleutelbos. Mocht u 'm verliezen, dan stuurt u inbrekers een regelrechte uitnodiging!

Alarmsysteem en premiekorting

Met een alarmsysteem kunt u uw gevoel van veiligheid nog verder vergroten. Geïntegreerde alarmsystemen zijn



de beste keuze, omdat ze verschillende detectietechnieken tegen verschillende risico's bieden. Zo hebben ze raam- en deurcontacten plus bewegingsmelders, zodat inbraak op verschillende manieren door het systeem kan worden opgemerkt. Daarnaast bieden de geïntegreerde rookmelders extra veiligheid bij brand. Een sirene maakt een geïntegreerd alarmsysteem af.

Vaak bieden verzekeraars premiekorting aan als u een gecertificeerd alarmsysteem hebt geïnstalleerd. Toch raden wij u aan om voorzichtig te zijn met dergelijke aanbiedingen. Als er namelijk wordt ingebroken terwijl u vergeten bent het systeem in te schakelen, dan bestaat de kans dat de verzekeraar geen cent vergoedt!

Digitale data ook veilig?

Goed, uw huis is veilig. Maar hoe zit het met alle digitale data die u in de loop der jaren hebt verzameld? De foto's van al die dierbare momenten, bijvoorbeeld. Maar ook belangrijke documenten zoals contracten, e-mailcorrespondentie en belastingaangiftes. Zelfs de duurste computer kan crashen of door een virus worden

Tips voor rookmelders

1. Kies altijd voor een goedgekeurde rookmelder, bijvoorbeeld een die is voorzien van het logo 'Politie keurmerk veilig wonen'. Op de website www.keurmerk.nl vindt u meer informatie.
2. Plaats op elke verdieping van uw huis tenminste één rookmelder.
3. De beste plek op de begane grond is halverwege de woonkamer en de keuken of in de gang.
4. Plaats op de eerste verdieping in elk geval een rookmelder op de overloop.
5. Bevestig een rookmelder altijd aan het plafond, tenminste een halve meter uit de muur.
6. Vervang elk jaar de batterij.
7. Maak de rookmelder regelmatig stofvrij met de stofzuiger.
8. Test af en toe of de rookmelder nog werkt.

Tips voor inbraakpreventie

1. Zorg voor goede buitenverlichting met bewegingsmelders.
2. Laat geen ramen of deuren openstaan, ook geen bovenlichten of wc-raampjes.
3. Zorg voor goedgekeurd hang- en sluitwerk op ramen en deuren.
4. Heeft u een schuifpui? Breng dan een speciaal slot aan en leg een balkje in de rails waardoor de schuifdeur wordt geblokkeerd.
5. Zorg ervoor dat kostbare spullen niet in het zicht staan of liggen.

geïnfecteerd. Maak daarom regelmatig back ups van uw belangrijke bestanden. Het is eenvoudig en hoeft niet veel tijd te kosten. Het beste is om minimaal twee kopieën te maken en een daarvan op een andere locatie te bewaren. Zo kunt u ook terugvallen op uw back up na brand of als uw externe harde schijven gestolen worden.



Kinderen helpen bij het kopen van een huis

Wilt u als ouders uw kinderen helpen bij het kopen van een huis? Dat kan op verschillende manieren. Als u vermogen heeft, is schenken met warme hand een uitstekende manier. Zeker nu de schenkingsvrijstelling tijdelijk is verhoogd naar € 100.000. Maar u kunt er ook voor kiezen om hen geld te lenen of samen eigenaar van de woning te worden.

De belastingwet voorziet al jaren in de mogelijkheid om uw kinderen een fors bedrag te schenken zonder dat hierover schenkingsbelasting hoeft worden betaald. Als zij tussen 18 en 40 jaar zijn, dan mag u hen voor de aankoop van een huis standaard een bedrag van ruim € 52.000 schenken zonder dat de fiscus een aanslag stuurt. Het hoeft daarbij trouwens niet om hun eerste huis te gaan, alleen hun leeftijd is van belang.

Ruimere schenkingsregels

Dat laatste geldt niet voor de verruimde schenkingsregels, die tot en met 31 december 2014 gelden. Binnen die verruimde regels mag u iedereen -dus niet alleen uw kinderen- een belastingvrije schenking doen van maximaal € 100.000, op voorwaarde dat het geld wordt gebruikt voor

de aankoop, aflossing of verbetering van de woning. Zoals gezegd speelt ook de leeftijd van de begunstigde geen rol.

Lenen

Een andere manier om te helpen, is om uw kinderen geld te lenen. Hiervoor kunt u uw spaargeld aanspreken of gebruik maken van de eventuele overwaarde van uw woning. Met het geleende geld kunnen uw kinderen vervolgens -een deel van- de aankoopkosten betalen.

Een lening uit spaargeld kan ook voor u gunstig zijn. Zelfs als u een bescheiden leenrente vraagt, maakt u al snel meer rendement dan wanneer uw geld op een spaarrekening zou staan. Voor uw kinderen maakt het niet uit of ze van u of van de bank lenen: zolang zij een



hypothec afsluiten die binnen dertig jaar wordt afgelost, mogen zij de hypotheekrente die zij betalen aftrekken bij de aangifte inkomstenbelasting.

Wanneer u gebruik wilt maken van de overwaarde van uw huis, kunt u een lening afsluiten die voor u in box 3 valt. Het voordeligste is dan om voor een aflossingsvrije hypotheek te kiezen. Uw kind betaalt rente aan u en mag dit zelf aftrekken, mits de door u verstrekte lening tenminste annuïtair wordt afgelost in maximaal dertig jaar.

Andere mogelijkheden

Als u er de financiële ruimte voor heeft, kunt u ook besluiten om het huis zelf te kopen en het aan uw kind te verhuren. Of u koopt het huis samen met hen en deelt de hypotheeklasten. Nog een alternatief is het zogenaamde 'kasrondje'. U leent uw kinderen geld, vraagt daarover rente en schenkt

de rente weer terug. Let wel op dat u in dat geval binnen het bedrag van €5.200 per jaar blijft, anders moet uw kind schenkingsbelasting betalen.

Tot slot kunt u ervoor kiezen om garant te staan voor de hypotheek van uw kind. Houd er wel rekening mee dat dit financiële consequenties kan hebben als hij of zij de hypotheek niet meer kan betalen. In dat geval klopt de bank bij u aan en zult u de hypotheek moeten betalen. Ook kan het lastiger worden om zelf een hypotheek af te sluiten, mocht u willen verhuizen.

Goed advies is dus belangrijk. Dat geldt overigens voor alle beschreven voorbeelden. Laat u daarom informeren door een specialist alvorens u een keuze maakt uit de mogelijkheden die u ter beschikking staan.

SCHENKEN VOOR ANDERE DOELEN

Naast schenken voor hun eigen woning heeft u als ouders nog andere mogelijkheden om fiscaal vriendelijk geld aan uw kinderen te geven. Zo mag u hen -als ze tussen de 18 en de 40 zijn- eenmalig een bedrag van ruim € 52.000 schenken voor hun studie. Let op, als u dit doet, mag u hen later niet nogmaals eenzelfde bedrag geven voor hun huis.

Wilt u schenken voor een ander doel? Dan mag u eenmalig een bedrag van ruim € 25.000 (2014) geven zonder hierover belasting te betalen. Daarnaast mag u hen ongeacht hun leeftijd zo'n € 5.200 per jaar schenken zonder dat dit fiscale gevolgen heeft. Grootouders mogen hun kleinkinderen elk jaar bijna € 2.100 geven.



Brand in uw woning wat moet u doen?

Niet brandwonden, maar vergiftiging door rook zorgt voor de meeste slachtoffers bij woningbranden. Elke dag breken er in Nederland tientallen woningbranden uit met jaarlijks zo'n 600 gewonden als gevolg. Een brand komt altijd onverwacht. Is uw gezin goed voorbereid op een brand in uw woning?

Veel branden ontstaan door onoplettendheid. Dat kan een gevallen sigaret of de vlam-in-de-pan zijn, maar ook stof in de wasdroger. Binnen enkele minuten kan een klein vlammetje of zelfs een vonk uw huis veranderen in een vuurzee.

Drie minuten

Bij woningbrand heeft u gemiddeld slechts drie minuten de tijd om het huis uit te vluchten. Dertig jaar geleden was dat nog zeventien minuten. Doordat bouwmaterialen en meubels steeds meer brandbare stoffen bevatten, is de vluchttijd tijd drastisch ingekort.

Rookmelders

Omdat een woningbrand binnen enkele minuten kan uitgroeien tot een dodelijke vuurzee, is het belangrijk dat u de brand zo snel mogelijk opmerkt. Rookmelders in huis zorgen ervoor dat levens worden gered.



Het is een misverstand dat u vanzelf wakker wordt wanneer er brand is. De koolmonoxide die vrijkomt bij brand, maakt u juist suf. Bovendien ruikt u niet als u slaapt. Alleen een werkende rookmelder wekt u dus op tijd!

Oefenen ontruiming

Piep, piep, piep.... de rookmelder gaat af. Wat moet u doen? Vaak zijn er wel rookmelders opgehangen in huis, maar geen afspraken gemaakt over wie wat doet als er brand uitbreekt.

Maak daarom een vluchtplan, bespreek dit met uw gezinsleden en oefen het eens. Stel een wekker in op drie minuten en ervaar hoe lastig het is om binnen deze korte tijd met het hele gezin veilig de woning te verlaten.

Wat doet u bij brand?

1. Blijf rustig
2. Waarschuw andere bewoners
3. Verlaat direct de woning
4. Vlucht via de afgesproken veilige route
5. Sluit ramen en deuren achter u
6. Verzamel op de afgesproken plaats buiten
7. Bel 112



Eigen woning en echtscheiding

Als u en uw partner gaan scheiden, wordt u niet alleen geconfronteerd met emotionele, maar ook met financiële vraagstukken. Helemaal als u in een koophuis woont. U moet dan een lastige keuze maken. Wil één van beiden in het huis blijven wonen? Of moet het huis worden verkocht?

In de eerste situatie is de betaalbaarheid de belangrijkste vraag, zeker als de hypotheek op twee namen staat. Als ex-partner die in het huis wil blijven wonen, moet u de ander uitkopen. In de meeste gevallen betekent dit dat u de lopende hypotheek moet verhogen. Dat kan alleen als u voldoende inkomen heeft.

Daarbij valt de aanvullende hypotheek waarmee u uw ex-partner financieel compenseert onder de nieuwe hypotheekregels. In de praktijk betekent dit dat u deze lening in maximaal 30 jaar tenminste annuïtair moet aflossen. Hierdoor zijn de maandlasten aanzienlijk hoger dan wanneer u een aflossingsvrije hypotheek zou afsluiten.

Huis verkopen

Als geen van de ex-partners in het huis kan of wil blijven wonen, moet het huis worden verkocht. Heeft u overwaarde en koopt u een andere woning? Dan moet u

deze overwaarde inbrengen in uw nieuwe hypotheek om optimaal te profiteren van fiscaal voordeel.

Verkoopt u uw huis met verlies, dan heeft u een restschuld. Indien u een NHG-hypotheek heeft, kan deze onder voorwaarden worden kwijtgescholden. De regels van de NHG zijn echter sinds 1 januari van dit jaar een stuk strenger geworden, waardoor uw een restschuld minder snel wordt overgenomen..

Heeft u geen NHG en wel een restschuld na de verkoop van uw huis? Dan moet u het verschil tussen de lening en de opbrengst zelf betalen. Als u hiervoor opnieuw moet lenen, mag u de rente over die lening gedurende maximaal tien jaar aftrekken bij uw aangifte inkomstenbelasting.

Echtscheidingsregeling

Blijkt het lastig om uw huis te verkopen of bent u als vertrekkende ex-partner nog niet uitgekocht? Dan kunt u gebruik maken van de echtscheidingsregeling en mag u de betaalde hypotheekrente nog maximaal twee jaar aftrekken.

Raad en daad

Wat het scenario ook is, in het geval van een scheiding is het altijd verstandig om contact op te nemen met uw financieel adviseur. Hij of zij kan u met raad en daad bijstaan. En dat geeft u de rust en de zekerheid die u zeker in moeilijke tijden hard nodig heeft.



KIES VOOR GEMAK alles onder één dak.

Raak »  TOTAALADVIES B.V.

Heeft u al uw woonverzekeringen via ons kantoor lopen? Of is uw polismap gevuld met een bonte verzameling? Dan is het goed om te weten dat u in aanmerking kunt komen voor aantrekkelijke pakketkortingen wanneer u meerdere schadeverzekeringen bij ons kantoor onderbrengt. Kortingen die kunnen oplopen tot 10 procent. Alles onder één dak is daarnaast kiezen voor gemak.

Wat denkt u? Is het ook voor u tijd voor een persoonlijk totaaladvies? Maak dan eens een afspraak. We nemen graag de tijd voor u om u te helpen met de optimale verzekeringsoplossingen voor uw situatie.

Hoofdstraat 177
9601 ED Hoogezand
T (0598) 39 06 55
E info@raaktotaaladvies.nl

Meer informatie en tips op www.raaktotaaladvies.nl