



Q&A WelThuis
Startershypotheek
per onderwerp

Q&A WelThuis Startershypotheek per onderwerp

Doelgroep	2
Toetsing en NHG	2
Rente en rentevaste periode	3
Looptijd	3
Maandlasten	3
Opbouw in box 3	4
Aflossing	4
Fiscaal	4
De WelThuis Startershypotheek adviseren	5

Doelgroep

Voor wie is de WelThuis Startershypotheek bedoeld?

De WelThuis Startershypotheek is voor iedereen die een eerste huis koopt. Voor de doelgroep tot 40 jaar is deze hypotheek het meest interessant, omdat zij deze kunnen laten aansluiten op de pensioenleeftijd. Een starter die kiest voor deze hypotheek, kiest voor lagere maandlasten. Je betaalt wel langer en daardoor meer. Daar tegenover staat meer financiële ruimte voor andere dingen.

Is er een maximale leeftijd om een WelThuis Startershypotheek te sluiten?

Het is aan de adviseur om voor de klant met een passend advies te komen. Er geldt dan ook geen maximale aanvangsleeftijd. Echter, voor de doelgroep tot 40 jaar is de WelThuis Startershypotheek het meest interessant, omdat deze doelgroep de hypotheek kan laten aansluiten op de pensioenleeftijd.

Moet de klant echt een starter zijn om de WelThuis Startershypotheek te kunnen sluiten?

Om de WelThuis Startershypotheek te kunnen sluiten, moet een starter de rente nog de volledige 30 jaar kunnen aftrekken. Als de starter de hypotheek samen met een partner aanvraagt, moet ook de partner de rente de volledige 30 jaar kunnen aftrekken.

Kan de klant de WelThuis Startershypotheek meenemen naar een volgende woning?

Ja, dat is mogelijk. De oorspronkelijke Startershypotheek verhuist mee naar de nieuwe woning en loopt ongewijzigd door. Als voor de nieuwe woning een verhoging van de hypotheek nodig is, wordt deze verhoging een apart (nieuw) leningdeel. De klant wordt immers een doorstromer en is dus geen starter meer. Voor dit nieuwe leningdeel geldt een maximale (aftrekbare) periode van 30 jaar.

Toetsing en NHG

Kan de WelThuis Startershypotheek ook worden afgesloten zonder NHG?

De WelThuis Startershypotheek is mogelijk voor zowel hypotheek met- als zonder NHG.

Kan een starter met een WelThuis Startershypotheek meer lenen?

Nee, de WelThuis Startershypotheek verhoogt de betaalbaarheid, niet het te lenen bedrag. Bij aanvang van de hypotheek is a.s.r. verplicht om te toetsen of lening voor de klant betaalbaar is als deze binnen 30 jaar annuïtair wordt afgelost. Daarna kiest de klant ervoor om aflossingstermijn te verlengen tot maximaal 40 jaar.

De klant stroomt na 10 jaar door naar een andere woning. Hoe wordt er dan getoetst voor zijn nieuwe hypotheek?

De bestaande lening wordt voor het aftrekbare deel getoetst op basis van een looptijd van 20 jaar in box 1. Het niet aftrekbare deel van de WelThuis Startershypotheek wordt getoetst op basis van 30 jaar looptijd in box 3.

Is de WelThuis Startershypotheek mogelijk in combinatie met een starterslening?

Nee, dat is niet mogelijk.

Rente en rentevaste periode

Waarom is de rente voor de WelThuis Startershypotheek iets hoger dan de markt?

De termijn waarover afgelost wordt, is gemiddeld langer dan bij een 30-jarige annuïtaire hypotheek. Daardoor is het rentetarief voor de Startershypotheek hoger.

Met welke rentevaste periode kan de WelThuis Startershypotheek gesloten worden?

De WelThuis Startershypotheek kan gesloten worden met een rentevaste periode vanaf 10 jaar tot maximaal 30 jaar.

De looptijd van de WelThuis Startershypotheek is maximaal 40 jaar. Is het ook mogelijk om te kiezen voor een rentevaste periode van 40 jaar?

Nee, dat is op dit moment niet mogelijk.

Moet de overlijdensrisicoverzekering ook worden afgesloten voor de duur van 40 jaar?

Bij a.s.r. is een overlijdensrisicoverzekering geen vereiste voor het afsluiten van een hypotheek. Dus ook niet voor de WelThuis Startershypotheek. Het is aan de adviseur om te adviseren of het afsluiten van een ORV in zijn situatie verstandig is en voor welke periode.

Looptijd

De looptijd van de WelThuis Startershypotheek is maximaal 40 jaar. Is het ook mogelijk om te kiezen voor een kortere periode? Bijvoorbeeld een looptijd van 35 jaar?

Alle looptijden tussen de 30 en 40 jaar zijn mogelijk. Dus ook een looptijd van bijvoorbeeld 35 of 36 jaar.

Kan de klant gedurende de looptijd switchen naar een kortere looptijd?

Ja, dat kan. De klant kan de looptijd terugbrengen naar een looptijd van 30 jaar. Daarna kan de klant echter de aflosperiode niet meer verlengen. Wanneer de klant de aflosperiode inkort, gaat de maandtermijn omhoog.

Is het mogelijk om voor 50% van het hypotheekbedrag de WelThuis Startershypotheek te sluiten en voor de andere 50% een 30-jarige annuïtaire hypotheek?

Ja, u kunt een WelThuis Startershypotheek combineren met een annuïtaire of lineaire hypotheek, maar niet met een aflossingsvrije hypotheek of tweede Startershypotheek.

Maandlasten

Zijn de maandlasten de laatste 10 jaar van de looptijd gelijk aan de maandlasten van de eerste 30 jaar?

De bruto maandlasten blijven gelijk tijdens de rentevaste periode. Omdat de fiscale aftrek van de box 1 lening langzaam afbouwt, nemen de eerste 30 jaar de netto maandlasten langzaam toe. De laatste 10 jaar is er geen recht meer op aftrek en blijven de netto maandlasten gelijk aan die van termijn 360. Daarnaast zijn uiteraard renteherzieningen en extra aflossingen ook van invloed op de hoogte van de maandlasten.

Wat is het effect van de automatische risicodaling op de looptijd en maandlasten van de WelThuis Startershypotheek?

Net als bij elke WelThuis hypotheek geldt, dat als de hypotheek door aflossing in een lagere risicoklasse terechtkomt, de klant automatisch een lagere rente krijgt. Dat betekent lagere maandlasten. Dit heeft verder geen invloed op de looptijd. Vanzelfsprekend geldt dit niet bij een NHG-lening, omdat daarbij al sprake is van het laagste tarief.

Opbouw in box 3

Wat is de rente voor het box 3 deel van de lening?

De rente is voor beide leningdelen gelijk.

Hoe hoog is de maximale schuld van het box 3 leningdeel na 30 jaar?

De schuld van leningdeel 2 in box 3 is nooit hoger dan 50% van de oorspronkelijke hypotheeksom.

Kan de klant de opbouw van de lening in box 3 tussentijds stopzetten?

Ja, de klant kan de looptijd van de hypotheek éénmalig laten inkorten naar de duur van 30 jaar. Daarmee stopt de opbouw van het leningdeel in box III en wordt dit deel binnen de resterende looptijd, op basis van annuïteit, afgelost.

Wat gebeurt er met het box 3 deel als de klant zijn WelThuis Startershypotheek oversluit naar een andere 30-jarige hypotheek?

De box 3 lening blijft bestaan. De geldverstrekker waarnaar de hypotheek wordt overgesloten, zal dus ook de mogelijkheid moeten hebben een box 3 leningdeel te verstrekken. Uiteraard kan de klant – uit eigen middelen – de box 3 lening aflossen op het moment van oversluiten.

Stel de starter wordt doorstromer. Wat is dan de consequentie van het in Box 3 opgebouwde leningdeel voor de Eigen Woning reserve?

Het in Box 3 opgebouwde leningdeel blijft een box 3 lening en is dus van invloed op de eigen woningreserve en daarmee op de maximale hoogte van de nieuwe hypotheek.

Aflossing

Is de WelThuis Startershypotheek ook mogelijk met een lineaire aflossing?

Nee, de WelThuis Startershypotheek is alleen mogelijk met een annuïtaire aflossing.

Kan de klant extra aflossen?

Voor een extra aflossing op de WelThuis Startershypotheek gelden de reguliere voorwaarden van de WelThuis hypotheek. Dat houdt in dat een klant elk jaar 15% van de oorspronkelijke hoofdsom, boetevrij mag aflossen. Een extra aflossing wordt afgeboekt op het box 3 leningdeel. Een extra aflossing leidt altijd tot lagere woonlasten en niet tot een kortere looptijd.

Wat gebeurt er als een klant (extra) aflost op het box 1 deel van de lening?

Voordat we de aflossing in mindering brengen, maken we de klant erop attent dat aflossen op het box 1 deel leidt tot verval van rente aftrek in de toekomst. We willen zeker weten dat dit een bewuste keuze is van de klant.

Mag het box 3 deel van de lening helemaal boetevrij worden afgelost?

Voor extra aflossing geldt de reguliere voorwaarde van de WelThuis hypotheek. Dat betekent dat de klant jaarlijks 15% van de totale oorspronkelijk hoofdsom boetevrij mag aflossen.

Fiscaal

Hoe zit het met de fiscale aftrekbaarheid van de rente van de WelThuis Startershypotheek?

De betaalde hypotheekrente voor leningdeel 1 is de eerste 30 jaar fiscaal aftrekbaar. Vanaf het begin wordt een schuld opgebouwd in Box 3. Dit is leningdeel 2. De rente over dit leningdeel is niet aftrekbaar. Als na 30 jaar de klant geen recht meer heeft op aftrek, is leningdeel 1 afgelost en betaalt de klant alleen nog de maandlasten voor leningdeel 2, bestaande uit rente en aflossing.

Wat betekent de WelThuis Startershypotheek voor de aangifte Inkomsten Belasting?

De betaalde rente over het box 1 leningdeel is aftrekbaar, maar de betaalde rente over de box 3 leningdeel niet. Zo geven wij dit ook door aan de Belastingdienst. Ook in de hypotheek jaaropgave staat duidelijk dat het box 3 leningdeel niet is aangegaan voor de eigen woning en een looptijd heeft van langer dan 30 jaar tot maximaal 40 jaar. Het is belangrijk dat de klant dit bij de aangifte Inkomsten Belasting zelf goed controleert.

De WelThuis Startershypotheek adviseren**Wat heb ik nodig om de WelThuis Startershypotheek te kunnen aanbieden?**

Allereerst een hypotheekaanstelling bij a.s.r. en een aansluiting op één van de adviespakketten die de WelThuis Startershypotheek voeren. Daarnaast vinden wij het belangrijk dat je als adviseur dit nieuwe product goed begrijpt en goed bent voorbereid op klantvragen. Als adviseur kun je de WelThuis Startershypotheek pas adviseren als je met goed gevolg de speciaal daarvoor ontwikkelde e-learning hebt doorlopen. Deze e-learning duurt 15-20 minuten en is op ieder gewenst moment te volgen. Bij goed gevolg ontvang je een persoonlijk certificaat. [Klik hier](#) met de e-learning te starten.

In welke adviespakketten is de WelThuis Startershypotheek opgenomen?

Op dit moment zijn dat Adviesbox, Myview en Figlo.