

Welke wetswijzigingen vinden er plaats in 2018 met betrekking tot de woningmarkt? De NVM Juridische Dienst zet de belangrijkste wijzigingen voor de vastgoedmarkt voor u op een rij.

Hypotheek en financiering

Hypotheekrenteaftrek daalt van 50% naar 49,5% in 2018

In 2017 daalt het maximale belastingtarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken met 0,5%-punt. Voor 2018 betekent dit dat het maximale belastingtarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken, daalt van 50% naar 49,5%.

Loan-to-Value daalt naar 100% in 2018

De Loan-to-Value daalt per 1 januari 2018 van 101% naar 100%. De Loan-to-Value is de verhouding tussen de hoogte van de lening en de marktwaarde van de woning. Kopers kunnen in 2018 een hypotheek afsluiten tot maximaal 100% van de waarde van hun woning. Voor de financiering van energiebesparende maatregelen voor de eigen woning kan extra worden geleend tot 106% van de waarde van de woning. Deze uitzonderingen zijn bedoeld om investeringen in energiebesparende maatregelen of een energiezuinige woning te stimuleren.

NHG-grens naar € 265.000 in 2018

Vanaf 1 januari 2018 stijgt de NHG-kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen van € 245.000 naar € 265.000. Dit is ruim 8 procent meer vergeleken met 2017 en is het resultaat van de verhoging van de gemiddelde woningprijs.

Aangezien in 2018 de LTV wordt verlaagd naar 100%, wordt de NHG-kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen maximaal € 265.000. Voor woningen waarbij geïnvesteerd wordt in energiebesparende voorzieningen, stijgt de NHG-kostengrens naar maximaal € 280.900 (€ 265.000,- x 106%).

Onder energiebesparende voorzieningen wordt verstaan: een HR ketel, spouwmuur-, dak-, leiding- vloerisolatie, HR++ beglazing, energiezuinige kozijnen en/of deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, energiezuinige ventilatie inclusief hoog rendement ventilatoren, een warmtepomp, warmteterugwinning, een zonneboiler, zonnecellen of een combinatie hiervan.

Inkomen partner telt mee voor 70% in 2018

Voor tweeverdieners wordt bij het bepalen van het financieringslastpercentage in 2018 het inkomen van de minst verdienende partner voor 70% meegeteld. In 2017 is dat nog 60%. De komende jaren zal dit percentage verder stijgen naar uiteindelijk 100%.

Omdat de koopkracht en rente in 2017 weinig veranderd zijn, blijft de maximale leencapaciteit verder redelijk stabiel. Wel is de mogelijkheid om extra te lenen voor zeer energiezuinige woningen verbreed, zodat dit niet alleen maar geldt voor nul-op-de-meter woningen. Verder is er een aanpassing gedaan aan de toetsrente.

Bij hypotheeken die korter lopen dan 10 jaar en die volledig worden afgelost binnen de rentevaste periode, kan voortaan gewerkt worden met de werkelijke rentepercentages i.p.v. met een toetsrente van 5%. Vooral voor ouderen die bij naderend pensioen een leningdeel versneld willen aflossen biedt dit meer mogelijkheden.

Hypotheekrente over restschulden niet langer fiscaal aftrekbaar

In 2017 is het nog mogelijk om de rente over meegefinancierde restschulden 15 jaar lang fiscaal af te trekken. Deze tijdelijke maatregel loopt op 1 januari 2018 af. Schenkingsvrijstelling van maximaal € 100.000 kan doorwerken in 2018

Per 1 januari 2017 is de eenmalige schenkingsvrijstelling omhooggegaan van € 53.016 naar € 100.000. De schenking moet worden aangewend voor:

- de aankoop, verbetering of onderhoud van de eigen woning; of
- de aflossing van de eigenwoningschuld; of
- de aflossing van een restschuld van de verkochte eigen woning; of
- de afkoop van rechten van erfpacht, opstal of beklemming.

In tegenstelling tot 2013-2014 geldt er wel een leeftijds criterium: de ontvanger moet op het moment dat de schenking tot stand komt tussen de 18 en 40 jaar oud zijn. Er hoeft geen sprake te zijn van een ouder-kind relatie. De schenking mag worden verspreid over drie achtereenvolgende jaren (2017, 2018 en 2019). De ontvanger moet in het laatste jaar wel jonger zijn dan 40 jaar. De schenkingen moeten uiterlijk in het tweede kalenderjaar na het jaar van de eerste schenking zijn gebruikt voor de eigen woning.

Huur

Huurliberalisatiegrens blijft bevroren in 2018

De huurliberalisatiegrens blijft ook in 2018 bevroren. De huurliberalisatiegrens bedraagt thans € 710,68. De liberalisatiegrens is per 1 januari 2016 voor 3 jaar bevroren. Voorheen liep de liberalisatiegrens van 1 juli in een bepaald jaar tot en met 31 juli in het volgende jaar. Huurprijzen kunnen als gevolg van de jaarlijkse toegestane verhogingen en als het puntenaantal het toestaat wel boven deze grens uitstijgen.

Huurtoeslaggrens blijft bevroren in 2018

Ook de huurtoeslaggrens blijft in 2018 bevroren. De algemene huurtoeslaggrens is per 1 januari 2016 eveneens voor 3 jaar bevroren. Thans bedraagt de algemene huurtoeslaggrens € 710,68 en zal ook voor 2018 € 710,68 bedragen. Voor jongeren onder 23 jaar mag de maandhuur in 2018 maximaal 417,34 euro zijn om huurtoeslag te kunnen krijgen. In 2017 was dat 414,02 euro.

Vereniging van Eigenaars

Verplicht minimum bedrag VvE reservefonds in 2018

Al langere tijd zijn VvE's verplicht om een reservefonds te hebben voor het financieren van groot onderhoud aan het appartementencomplex. De wet schrijft echter niet voor hoeveel er in de kas moet zitten. Dit gaat in 2018 veranderen. Op 1 januari 2018 wordt de 'Wet verbetering functioneren vereniging van eigenaars' ingevoerd. Op grond van deze wet dient er jaarlijkse een reservering ten behoeve van het reservefonds plaats te vinden. De VvE's hebben daarbij twee opties. De grootte van deze jaarlijkse reservering zal door de vergadering van de VvE worden vastgesteld op grond van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) of een bedrag van ten minste 0,5 procent van de herbouwwaarde van het gebouw. Het gevolg van de wet is dat de maandelijkse bijdrage fors omhoog kan gaan bij een VvE die geen geld in het reservefonds heeft.

Meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

De beste manier om de juiste hoogte van het reservefonds vast te stellen is via een MJOP. De VvE stelt dit plan vast. Hierin staat precies:

- welke onderhouds- en herstelwerkzaamheden en duurzaamheidsmaatregelen plaats moeten vinden;
- wanneer deze werkzaamheden moeten plaatsvinden in een minimale periode van 10 jaar;
- wat de kosten van de werkzaamheden zijn.

De VvE weet dan hoeveel zij maandelijks moet reserveren om het onderhoud te kunnen betalen. Zo is er genoeg geld beschikbaar in het reservefonds.

Minimale reservering 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw

Is er geen MJOP opgesteld en vastgesteld? Dan moet een VvE jaarlijks minstens 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw reserveren. De herbouwwaarde van een gebouw staat op het polisblad van de brand- en opstalverzekering.

Overgangsrecht

Het overgangsrecht bedraagt drie jaar. Dat betekent dat alle bestaande VvE's drie jaar na inwerkingtreding de minimale jaarlijks reservering ten behoeve van het reservefonds moeten realiseren. Indien er uiterlijk 1 januari 2021 niet is voldaan aan deze nieuwe verplichting dan is het mogelijk om bijvoorbeeld het bestuur aan te schrijven of het onderhoud op de vergadering van de VvE te bespreken. Indien dat onvoldoende effect heeft, dan kan een VvE-lid zich wenden tot de rechter om nakoming van de verplichting af te dwingen.

Lening aangaan mogelijk

Met de nieuwe wet is het uitdrukkelijk voor alle VvE's mogelijk om een lening aan te gaan, mits de splitsingsakte dit niet verbiedt. De rente van de lening is voor de leden van de VvE aftrekbaar voor de inkomstenbelasting en de bank kan alleen de appartementseigenaar aanspreken voor hun eigen aandeel. Hoofdelijkheid is daarmee niet van toepassing. De

leenschuld gaat bij de levering van het appartement over op de nieuwe eigenaar. De lening kan worden gebruikt om het noodzakelijk onderhoud te bekostigen of om over te gaan tot verduurzaming.

Energiebesparing

Subsidie voor energiebesparende maatregelen in de koopwoning werkt door in 2018

Indien een eigenaar energiebesparende voorzieningen wil aanbrengen in zijn woning kan hij gebruik maken van een subsidie. De ‘Subsidie energiebesparing eigen huis’ stimuleert energiebesparing in bestaande woningen in de particuliere koopsector.

De subsidie kan vanaf 15 september 2016 tot en met 31 december 2018 worden aangevraagd. Eigenaar-bewoners en Verenigingen van Eigenaren kunnen gebruik maken van de regeling, zeker nu de nieuwe Wet verbetering functioneren vereniging van eigenaars de mogelijkheid voor VvE's biedt om een lening aan te gaan.

Voor meer informatie over de ‘Subsidie energiebesparing eigen huis’ verwijzen wij u naar onderstaande link:

<http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/subsidie-energiebesparing-eigen-huis>

Privacy-wetgeving

De Wet bescherming persoonsgegevens wordt aangepast aan een nieuwe Europese privacyverordening, de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). De wijzigingen gaan naar verwachting in per 25 mei 2018. Dit betekent onder meer:

- betere rechten voor betrokkenen;
- meer onafhankelijkheid en bevoegdheden voor de Autoriteit Persoonsgegevens;
- meer verantwoordelijkheden voor organisaties die persoonsgegevens verzamelen en gebruiken;

Om u op weg te helpen, heeft de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) de 10 belangrijkste stappen voor u op een rijtje gezet: <https://autoriteitpersoonsgegevens.nl/nl/onderwerpen/avg-nieuwe-europese-privacywetgeving/voorbereiding-op-de-avg>

De NVM houdt u op de hoogte van de wijzigingen die betrekking hebben op de makelaardij.

Familierecht

Beperkte gemeenschap van goederen in 2018

Per 1 januari 2018 wordt de beperkte gemeenschap van goederen de nieuwe standaard van het huwelijksvermogensrecht. De hoofdregels zijn:

- Alleen wat de beide echtgenoten gedurende het huwelijk hebben opgebouwd zal standaard in de gemeenschap vallen.
- Het voorhuwelijks vermogen, giften en erfenissen blijven voortaan privévermogen.
- Als één van de partners al bij het aangaan van het huwelijk een onderneming had, dan valt die onderneming niet in de gemeenschap van goederen.
- Vergoedingen ten bedrage van de winsten en verliezen van de onderneming komen ten bate of ten laste van de gemeenschap van goederen, voor zover deze in het maatschappelijk verkeer als redelijk worden beschouwd. Het gaat dan om de winsten en verliezen van de onderneming ten tijde van het huwelijk.
- De tijdens het huwelijk gerealiseerde winst die (deels) niet is uitgekeerd, behoort in beginsel tot de gemeenschap van goederen en moet bij echtscheiding verdeeld worden.
- Hetzelfde geldt voor de verliezen van de onderneming. Welke winsten en verliezen van de onderneming in de gemeenschap van goederen vallen, hangt af van het criterium 'voor zover deze in het maatschappelijk verkeer als redelijk worden beschouwd'.

De nieuwe wet is alleen van toepassing op gemeenschappen van goederen die zijn ontstaan na de inwerkingtreding van de wetswijziging.

De Wwft in 2018

De Wwft wordt naar verwachting in de loop van 2018 verder aangescherpt op basis van de Europese Vierde Anti-Witwasrichtlijn. Het wetsvoorstel om dit in te voeren ligt nu bij de Tweede Kamer.

Door de implementatie van de richtlijn worden twee kernverplichtingen uit de Wwft bestendig: het cliëntenonderzoek en de meldplicht. De risico gebaseerde aanpak blijft het uitgangspunt. De manier waarop u cliëntenonderzoek moet uitvoeren gaat wel veranderen, u zult zelf actiever op de risico's rondom een transactie of opdrachtgever moeten letten. Ook worden de definities van uiteindelijke belanghebbenden (UBO) en politiek prominente personen (PEP) nader ingevuld. Daarnaast moet u uw eigen kantoor onderwerpen aan een risicoanalyse en de uitkomsten daarvan vastleggen. Bovendien worden de sanctiemogelijkheden verder uitgebreid en worden de boetes verhoogd.

De NVM houdt u op de hoogte van de wijzigingen via de NVM Update en op het NVM Portaal.