

Tips voor huiseigenaren met betalingsproblemen

*In deze brochure
vindt u tips om
eventuele betalings-
problemen te
voorkomen en leest
u wat u kunt doen
als u er toch mee te
maken krijgt.*



gemeente
Schiedam



Gemeente Vlaardingen

Dreigt u als huiseigenaar in de financiële problemen te komen, bijvoorbeeld door werkloosheid of een verbroken relatie? En lukt het niet om uw woning te verkopen, zodat u uw schulden kunt aflossen? In de huidige woningmarkt kan het moeilijker zijn om een woning op korte termijn tegen een aanvaardbare prijs te verkopen. Ook als u al naar een nieuwe koopwoning bent verhuisd of een optie op een nieuwbouwwoning heeft genomen kunt u in financiële nood komen door dubbele woonlasten. Deze brochure helpt u op weg om betalingsproblemen te voorkomen en u krijgt advies over wat u kunt doen als u er toch mee te maken krijgt. Het is van groot belang dat u niet afwacht, maar zo snel mogelijk tot actie overgaat.

1

Neem contact op met uw geldverstrekker

Neem bij dreigende betalingsproblemen direct contact op met uw geldverstrekker. Uw tussenpersoon of hypotheekadviseur kan u waarschijnlijk helpen aan de juiste telefoonnummers. Het is erg belangrijk dat u niet afwacht en direct overgaat tot actie als u in geldproblemen dreigt te komen. In de maanden dat u geen inkomen, of een lager inkomen heeft, kunt u mogelijk een regeling treffen met uw geldverstrekker. Mogelijk kunt u de hypotheek wijzigen, zodat de vaste lasten lager worden. Uw hypotheekverstrekker of -adviseur kan informatie bieden over de mogelijkheden.

Zie ook www.erkendhypotheekadviseur.nl en www.kenjehypotheek.nl.

Neem contact op met:
uw geldverstrekker,
uw tussenpersoon
of uw hypotheek-
adviseur.

Via uw geldverstrekker kunt u verder een beroep doen op de Woonlastenfaciliteit (WLF). Dit is een overbruggingsregeling voor huiseigenaren met een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) die als gevolg van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, echtscheiding of het overlijden van een partner tijdelijk niet meer in staat zijn de woonlasten volledig te betalen.

De WLF biedt de mogelijkheid uw betalingsachterstanden te laten bijschrijven, zodat u meer tijd krijgt een moeilijke periode in uw leven te overbruggen. Uw geldverstrekker bepaalt

onder welke voorwaarden u gebruik kunt maken van de WLF.

Op het moment dat uw inkomen weer voldoende is gestegen, maakt uw geldverstrekker afspraken met u over een terugbetalingsregeling. De WLF is dus geen 'hypotheekvakantie', maar biedt u een overbruggingsmogelijkheid zodat u in uw woning kunt blijven wonen. Voor nadere informatie zie www.nhg.nl.

Wat kan een huiseigenaar doen bij betalingsproblemen?

Wij zetten de mogelijkheden voor u op een rij:

- 1 **Neem contact op met uw geldverstrekker**
- 2 **Betalingsregeling treffen**
- 3 **Woonkostentoeslag aanvragen**
- 4 **Dubbele lasten van hypotheek aftrekken van belasting**
- 5 **Zoek hulp bij het saneren van schulden**
- 6 **Huis verkopen**
- 7 **Tijdelijk verhuren van huis**
- 8 **Vanuit een koopwoning snel verhuizen naar een huurwoning**



2

Betalingsregeling treffen

Uw werkgever kan u helpen bij het treffen van een betalingsregeling met de geldverstrekker. U kunt bijvoorbeeld afspreken om een gedeelte van uw maandsalaris rechtstreeks naar de geldverstrekker te laten overmaken, zodat de reguliere betalingstermijnen kunnen worden betaald en/of de betalingsachterstand kan worden ingelopen. Een andere mogelijkheid is dat uw vakantiegeld of dertiende maand gebruikt wordt voor het inlopen van de betalingsachterstand.

Neem contact op met:
uw werkgever.

3

Woonkostentoeslag aanvragen

Wanneer uw inkomen op bijstandsniveau is, kunt u in aanmerking komen voor bijzondere bijstand voor woonkosten. Hiervoor hoeft u niet per se een bijstandsuitkering te hebben. De woonkostentoeslag is een tijdelijke maandelijkse aanvulling op het inkomen, speciaal om de kosten van de koopwoning te betalen. Aan de woonkostentoeslag zijn wel voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn sterk afhankelijk van de situatie en worden bij een eventuele aanvraag duidelijk gemaakt.

De criteria voor het verkrijgen van een woonkostentoeslag verschillen per gemeente. De woonkostentoeslag kunt u aanvragen in uw woonplaats. In Vlaardingen is dat de afdeling Sociale Zaken en Werk. De afdeling is op werkdagen bereikbaar via (010) 248 4000. U kunt ook kijken op www.vlaardingen.nl en zoeken op woonkostentoeslag.

In Schiedam kunt u terecht bij de afdeling Werk en Inkomen, op werkdagen tussen 09.00 en 16.00 uur via het Klant Contact Centrum op telefoonnummer 14010 of via nummer (010) 219 2555. Of kijk op www.rechttopbijstand.nl.

Neem contact op met:
uw gemeente.

4

Dubbele lasten van hypotheek aftrekken van belasting

De rente die u over uw hypotheek betaalt, is aftrekbaar van de belasting. Dit betekent dat u jaarlijks een deel van de door u betaalde rente terugkrijgt. U kunt deze renteterruggaaf ook per maand laten overmaken. Daarvoor kunt u het formulier 'verzoek voorlopige terruggaaf' bij de Belastingdienst aanvragen of printen vanaf de website www.belastingdienst.nl.



Neem contact op met:
de Belastingdienst
via de
Belasting Telefoon
0800 - 0543

Om huiseigenaren die twee huizen hebben tegemoet te komen, is er een crisismaatregel in het leven geroepen, waardoor u gedurende drie jaar de dubbele lasten van de hypotheek kan aftrekken. Bij eventuele tijdelijke verhuur geldt voor die woning geen renteaftrek. Na een verhuurperiode kunt u de dubbele lasten van de hypotheek weer aftrekken. Verderop staat informatie over het tijdelijk verhuren van uw leegstaande huis.



Zoek hulp bij het saneren van schulden

Mensen met schulden die hun financiële zaken op een rijtje willen krijgen, kunnen hulp vragen bij de gemeente. Voor inwoners van Vlaardingen is er het team Schuldhelpverlening. De medewerkers kunnen u helpen als het u echt niet lukt om zelf overzicht te houden en uw rekeningen (op tijd) te betalen. U kunt in Vlaardingen terecht op het inloopsprek uur van het team Schuldhelpverlening, via de Balie Publiekszaken aan de Westhavenkade 85 op werkdagen van 09.00 tot 10.00 uur.

Meer informatie: (010) 248 4000 of kijk op www.vlaardingen.nl/budgetbureau.

Inwoners van Schiedam kunnen voor een gratis budgetadvies of schuldregeling terecht bij de afdeling Werk en Inkomen, team Schuldhelpverlening.

Op werkdagen van 09.00 tot 16.00 uur kunt u zich via telefoonnummer 14010 of (010) 219 2555 of via schuldhelpverlening@schiedam.nl aanmelden voor een telefonische afspraak om te onderzoeken of u voor verdere hulp in aanmerking komt.

Het Nationale Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD) geeft een aantal zeer bruikbare tips over wat u kunt doen om grip op uw financiën te houden en betalingsachterstanden te voorkomen. Ga naar de website www.zelfjeschuldenregelen.nl en volg de stappen. Voor meer informatie kunt u ook kijken op de website www.nibud.nl.

Neem contact op met:
*het team
schuldhelpverlening.*



Huis verkopen



Als geen van de eerder genoemde tips heeft geleid tot het oplossen van de betalingsachterstanden, zult u moeten nadenken over verkoop van uw woning. Het is noodzakelijk dat u dit in overleg met uw geldverstrekker doet. U kunt daarmee voorkomen dat uw betalingsachterstanden verder oplopen. U bevordert daarmee dat de hoogte van de eventuele restschuld binnen de perken blijft. Een restschuld betekent dat de opbrengst van de verkoop lager is dan van de uitstaande lening.

NHG

Als u een lening heeft met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) dan wordt die restschuld door NHG aan de geldverstrekker betaald. U hebt op dat moment een schuld bij de NHG.

De NHG kan de schuld kwijtschelden als u aan enkele voorwaarden voldoet:

- De oorzaak van de betalingsachterstanden die heeft geleid tot de verkoop is: echtscheiding, arbeidsongeschiktheid, werkloosheid of het overlijden van uw partner.
- U hebt de restschuld zoveel mogelijk beperkt door het niet op een gedwongen verkoop (executieverkoop) via de veiling te laten aankomen.

Het is van groot belang dat u alle mogelijkheden voor het oplossen van de betalingsproblemen onderzoekt. Mocht de verkoop van uw woning onvermijdelijk zijn, dan kunt u de woning in overleg met uw geldverstrekker via een makelaar zelf verkopen.

Bij een gedwongen verkoop brengt de woning immers minder op. Ook verspeelt u dan uw recht op kwijtschelding van de restschuld.

Wilt u uw restschuld verminderen of overhevelen, dan zijn er diverse opties, zoals:

- Los de restschuld af met de tot de hypotheek behorende bankspaarrekening, levensverzekering en/of effectendepot.
- Financier de restschuld mee in een volgende hypotheek.
- Sluit een lening af bij familie.
- Sluit een doorlopend krediet of persoonlijke lening af.

Tref indien mogelijk een betalingsregeling met uw geldverstrekker. Neem hiervoor contact op met uw bank of hypotheekadviseur.

Rente aftrekbaar

De rente is aftrekbaar over restschulden die zijn ontstaan bij de verkoop van een woning vanaf 29 oktober 2012. De duur van de aftrek is door het kabinet gesteld op 10 jaar.

Neem contact op met:
*uw geldverstrekker
en een makelaar.*



Tijdelijk verhuren van een huis

Eigenaren die een huis in de verkoop hebben, kunnen dat huis tijdelijk verhuren, waardoor de dubbele woonlasten lager worden. Het voordeel voor u als huiseigenaar en verhuurder is dat de normale huurbescherming voor een deel niet geldt. Op grond van de Leegstandwet geldt namelijk dat de verhuurder in dit geval slechts een termijn van drie maanden in acht hoeft te nemen voor het opzeggen van de huur. Voor de huurder geldt een opzegtermijn van minimaal een maand. U moet het huis wel voor minimaal 6 maanden verhuren.

Vergunning

De gemeente kan op basis van de Leegstandwet een vergunning verlenen voor de tijdelijke verhuur van een te koop staande woning voor maximaal 2 jaar. De vergunning kan daarna op verzoek van de eigenaar door burgemeester en wethouders telkens met ten hoogste een jaar worden verlengd tot een maximale periode van 5 jaar.

De vergunning kan aangevraagd worden voor:

- een woning die nooit bewoond is geweest;
- een woning die de afgelopen twaalf maanden door de eigenaar geheel of grotendeels bewoond is geweest;
- een woning die minder dan een jaar geleden is opgeleverd en sindsdien door de eigenaar bewoond is geweest.

De woning mag slechts drie jaar (geheel of gedeeltelijk) verhuurd zijn geweest in de tien jaar voordat de woning leeg kwam te staan.

Stappenplan

Wilt u uw leegstaande woning tijdelijk verhuren? Dan moet u:

- toestemming vragen aan de bank waar uw hypotheek loopt. In de voorwaarden is namelijk meestal opgenomen dat verhuur zonder toestemming van de bank niet is toegestaan;
- in sommige gevallen toestemming vragen aan de Vereniging van Eigenaren voor de te verhuren woning;
- een verklaring halen bij een NVM- of VBO-makelaar of beëdigd/gecertificeerd taxateur over de te hanteren huurprijs. Voor de meeste woningen geldt een maximale huurprijs. (Deze voorwaarde komt waarschijnlijk per 1 juli 2013 te vervallen);
- een vergunning aanvragen bij de gemeente voordat u gaat verhuren;
- uw verzekeringen aanpassen;
- in het tijdelijk huurcontract een verwijzing naar de vergunning opnemen.

Neem contact op met:
de gemeente voor
(meer informatie
over) het aanvragen
van de vergunning
tijdelijke verhuur
koopwoning.



Fiscale aandachtspunten

In de periode dat uw woning wordt verhuurd, valt de woning niet meer in box 1 van de belastingen, maar in box 3. U hoeft de huurinkomsten dan niet op te geven aan de belastingdienst, maar de hypotheekrente is dan ook niet aftrekbaar. Wanneer de woning na verhuur weer leegstaat, kunt u opnieuw van de overgangsregeling gebruik maken en valt de woning weer in box 1.

Tijdelijke verhuur van een te koop staande woning heeft ingrijpende fiscale gevolgen. Dit bepaalt in belangrijke mate of u er daadwerkelijk op vooruit gaat met de tijdelijke verhuur van uw woning. Er komt daarnaast heel wat kijken om een woning te verhuren. Het voordeel van de huurinkomsten moet opwegen tegen de inspanningen en de kosten. Raadpleeg hiervoor de Belastingdienst of een financieel adviseur.

Risico's

Aan tijdelijke verhuur kleven nadelen. Zo gaat een huurder wellicht niet zo zorgvuldig om met uw woning als u zelf zou doen. Zorg daarom voor degelijke afspraken over het gebruik, beheer en onderhoud van de woning, zelfs als u de huurder kent. De tijdelijkheid van de huurovereenkomst moet voor beide partijen vooraf duidelijk zijn. Verder blijft u als eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud van het pand. Kijk op de website van uw gemeente voor de aanvraagformulieren vergunning tijdelijk verhuur koopwoningen via www.vlaardingen.nl en www.schiedam.nl.

De verwachting is dat de volgende wijzigingen per 1 juli 2013 ingaan:

- de verhuurder mag bij een te koop staande woning zelf de huurprijs bepalen. Nu stelt de gemeente nog een maximale huurprijs vast in de vergunning die ze afgeeft en wordt deze prijs bepaald door het puntensysteem voor huurwoningen;
- de vergunning wordt ineens verleend voor een periode van 5 jaar; er hoeft niet meer tussentijds verlengd te worden.

Vanuit een koopwoning snel verhuizen naar een sociale huurwoning

Sommige huishoudens willen verhuizen naar een sociale huurwoning om de woonlasten te verlagen. Om snel in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning kunt u een urgentieverklaring aanvragen. Vanwege de hoge woonlasten heeft u dan voorrang op andere woningzoekenden. De urgentieaanvraag wordt getoetst door de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR). Meer informatie www.suwr.nl of bel (010) 270 1488 (maandag t/m vrijdag van 08.30 tot 12.30 uur).

U kunt ook contact opnemen met de plaatselijke woningcorporaties:

Vlaardingen:

Woningstichting Waterweg Wonen

telefoon (010) 248 8888

Woningstichting Samenwerking

telefoon (010) 475 9666

Schiedam:

Stichting Woonplus Schiedam

telefoon (010) 204 5100

Neem contact op met:

de Stichting
Urgentiebepaling
Woningzoekenden
Rijnmond.

Colofon

Samengesteld door:



gemeente
Schiedam

Gemeente Schiedam

Stadserf 1
3112 DZ Schiedam
Telefoon 14010
www.schiedam.nl

Namens NVM- en VBO-makelaars:

Makelaardij Thuis
Vons & Van Santen Makelaars



Gemeente Vlaardingen

Gemeente Vlaardingen

Westhavenkade 85
(tijdelijk adres stadskantoor, tot begin 2014)
3133 AV Vlaardingen
Telefoon (010) 248 4000
www.vlaardingen.nl

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen
Stichting Waterweg Wonen

De regelgeving en informatie kunnen gewijzigd zijn na uitgifte van deze publicatie.
Juni 2013.





gemeente
Schiedam



Gemeente Vlaardingen