

EEN BETERE HYPOTHEEK BIJ EEN NIEUWBOUWHUIS

HANDIGE WEETJES



BEWUST
NIEUW
BOUW.nl

Handige weetjes

Een betere hypotheek bij een nieuwbouwhuis

Het kopen van een nieuwbouwhuis brengt veel voordelen met zich mee. Een nieuwbouwwoning is **energiezuinig en onderhoudsvriendelijk**. **U kunt het huis op tekening al naar uw wensen aanpassen en u ontvangt garanties op eventuele gebreken na oplevering**. Maar wist u dat u ook kunt profiteren van diverse hypotheekvoordelen? We zetten ze graag voor u op een rij.

Een nieuwbouwhypotheek biedt u:



Er zijn nog meer voordelen!

Dit zijn de meest in het oog springende voordelen, maar er zijn er meer. Als u op dit moment bijvoorbeeld al een koophuis heeft, dan gaat het meenemen van de fiscaliteit van uw huidige hypotheek - daar heeft u in de meeste gevallen namelijk recht op - een grote rol spelen. En gelukkig maar, want dat levert lagere maandlasten op, zeker in combinatie met de eerder genoemde voordelen.

Een nieuwbouwhuis heeft veel voordelen op hypotheekgebied



EEN LAGERE HYPOTHEEKRENTE

Een nieuwbouwhuis heeft vaak een grotere waardeontwikkeling dan een bestaand huis. Uiteraard is dit een algemene stelling en hoeft dit niet altijd zo te zijn, maar op grond van dit gegeven zijn er banken die voor een nieuwbouwhuis lagere hypotheekrentes aanbieden dan bij een bestaand huis.

Let wel, dit is niet bij iedere bank zo. Het is dus altijd verstandig om dit soort mogelijkheden te bespreken met een onafhankelijk hypotheekadviseur.

Als u een energiezuinig huis koopt (en een nieuwbouwhuis is altijd energiezuinig), kunt u bij sommige banken € 9.000,- meer lenen. Uw hypotheek mag dus € 9.000,- hoger zijn dan 'normaal'. Kunt u dus op basis van uw inkomen normaal gesproken een maximale hypotheek van € 198.000,- krijgen, bij een nieuwbouwhuis kan dit dus €207.000,- zijn.

Dit komt omdat uw maandelijkse energierekening lager zal zijn. Hierdoor heeft u dus meer financiële ruimte en dat laat zich vertalen in een hogere hypotheek. U heeft dus én een lagere energierekening én een hogere leencapaciteit bij een nieuwbouwhuis.

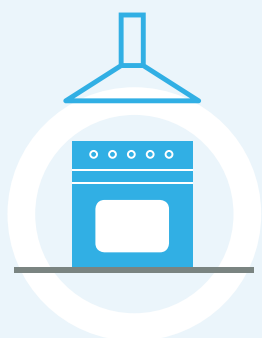
Koopt u een zogenaamde 'Nul op de meter'-woning, dan kan uw extra **leencapaciteit** zelfs maar liefst € 25.000,- méér bedragen.



EEN HOGERE LEENCAPACITEIT

Let op! De hiernaast genoemde bedragen van € 9.000,- en € 25.000,- gelden voor 2015 en kunnen ieder jaar bijgesteld worden. Actuele informatie vindt u op www.bewustnieuwbouw.nl

Met één ding moet u hierbij wel rekening houden: op deze extra 'leenbedragen' kunt u aanspraak maken als uw **bruto jaarinkomen minimaal € 32.000,- bedraagt.**



DE KOSTEN VOOR DE KEUKEN, DE TUIN, DE VLOEREN MEENEMEN IN DE HYPOTHEEK

1:1

Zaken die waardevermeerderend zijn voor een nieuwbouwhuis kunnen bij de meeste banken één op één worden meegenomen in een hypotheek.

De spookverhalen die u wellicht gehoord heeft dat dit niet zou kunnen, hebben voornamelijk betrekking op bestaande bouw.

Als u namelijk een **bestaand huis** koopt en u vervangt de keuken die er al in zit door een nieuwe keuken, dan krijgt u alleen maar hypotheek voor de waardevermeerdering die uw nieuwe keuken in totaal aan uw huis geeft.

Een voorbeeld

Als u in een bestaand huis een keuken plaatst van € 10.000,- wordt uw huis misschien € 3.000,- meer waard. Er zat immers al een keuken in. De bank zal alleen hypotheek willen geven voor die waardevermeerdering, wat dus betekent dat u € 7.000,- spaargeld mee moet nemen.

Als dat bij nieuwbouw ook zo zou werken, zou het een dure boel worden! Gelukkig is dat anders. Alles wat u in een nieuwbouwhuis voor de eerste keer installeert, werkt één op één waardevermeerderend en kunt u in het geheel meefinancieren in uw hypotheek.

Uiteraard geldt dat alleen voor dingen die echt waardevermeerderend voor uw huis zélf zijn. Denk daarbij aan een uitbouw, een keuken, vloerverwarming, ander tegelwerk, de vloeren, de tuin, het stucwerk van uw muren enz. 'Losse' inrichting zoals stoelen, tafels en gordijnen gelden niet als waardevermeerderend.



(GEEN) DUBBELE MAANDLASTEN

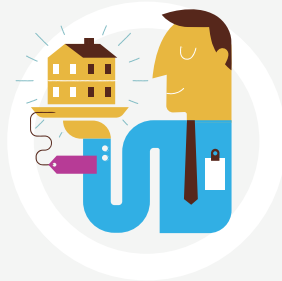
Over dubbele maandlasten, bouwrente, hypotheekrente en renteverlies tijdens de bouw gaan de meest vreemde verhalen. En door die vreemde verhalen is het voor de meeste nieuwbouwkopers een compleet raadsel wat er nu écht aan de hand is met die maandlasten tijdens de bouw.

De waarheid is dit: als u een nieuwbouwhuis koopt, betaalt u dat huis in gedeeltes. Iedere keer als er een gedeelte afgebouwd is, krijgt u voor dat gedeelte een factuur. Die betaalt u óf uit uw hypotheek óf uit eigen geld als u voor (een gedeelte van) uw nieuwbouwhuis geen hypotheek nodig heeft.

Gedurende de bouw spreekt u dus geleidelijk uw hypotheek aan. Alles wat u nog niet hoeft te betalen, blijft bij de bank in uw bouwdepot en geleidelijk gaat u dus meer rente betalen. Die rente is 'gewoon' hypotheekrente en dus fiscaal aftrekbaar. Ook gedurende de bouw. Naast die rente betaalt u, als u tenminste geen volledig aflossingsvrije hypotheek hebt, ook de aflossing van uw hypotheek. Uw maandelijkse hypotheekbetaling bestaat normaliter altijd uit twee delen, aflossing en rente.

Omdat u gedurende de bouw al aan het aflossen bent, is uw hypotheek 29 jaar na oplevering van uw huis (als de bouw 1 jaar duurt en u een 30-jarige hypotheek afgesloten hebt) afgelost. Verhalen over 'renteverlies' zijn dus onzin. Bij een nieuwbouwhuis betaalt u gedurende de bouw al aflossing en rente (gedempt) voor uw hypotheek, alleen kunt u er nog even niet wonen. Maar u betaalt dus zeker niet langer dan 30 jaar.

Om te voorkomen dat u naast uw (mogelijk reeds) bestaande maandlast nog een maandlast te betalen krijgt, kunt u bij veel banken de rente en aflossing betalen vanuit uw nieuwe hypotheek. Dit voorkomt dat u een dubbele maandlast 'voelt' gedurende de bouw. Ook hierover kan een onafhankelijk hypotheekadviseur u alles vertellen.



NIEUWBOUWVRIENDELIJKE BANKEN

Sommige banken hanteren betere rentes en/of voorwaarden bij nieuwbouw of hebben een slimme tariefstructuur waardoor een lagere hypotheekrente tot stand komt. Ook kunt u bij veel banken gebruik maken van de hogere leencapaciteit in verband met de energiezuinigheid van een nieuwbouwhuis.

Op www.bewustnieuwbouw.nl vindt u de meest recente lijst van banken die u een hogere leencapaciteit geven omdat u een energiezuinige woning koopt, en van banken die speciale hypotheektarieven hebben voor nieuwbouwhuizen. Vraag altijd uw onafhankelijke hypotheekadviseur of er nog andere banken zijn die als nieuwbouwfrielijk geclassificeerd kunnen worden of waarbij u van de regeling op basis van energiezuinigheid gebruik kunt maken.