

A photograph of a young couple smiling, overlaid with a purple gradient. The woman is on the left, and the man is on the right. A thin green line is visible on the left edge of the image.

**Je eerste koophuis.  
De perfecte start!**



# VOORWOORD

Je eerste koophuis. Groter en spannender wordt het niet, want het is één van de grootste uitgaven die je in je leven gaat doen. Ook op hypotheekgebied komen er een hoop vragen op je af en moet je je in een vrij korte tijd allerlei ingewikkelde dingen eigen maken. En bij een nieuwbouwhypotheek, wat écht een aparte tak van sport is, komen daar ook nog eens wat extra vraagstukken bij.

De verwarring wordt vaak nog groter als je ouders, familie en vrienden je advies gaan geven over wat je zou moeten doen op hypotheekgebied. Uiteraard doen ze dat met de allerbeste bedoelingen, maar die adviezen komen altijd voort uit hún persoonlijke ervaringen en situatie en wat een adviseur of bank ooit de beste oplossing voor hen heeft gevonden. Op enig moment zie je door de bomen het bos niet meer.

Ik merk in mijn dagelijkse adviespraktijk dat maar weinig starters weten welke hypotheekmogelijkheden ze allemaal hebben en hoe een nieuwbouwhypotheek nou precies werkt.

De grootste vraagstukken waar starters mee zitten (en de voornaamste antwoorden/uitleg) heb ik gebundeld in dit kleine boekwerkje. Het doel is om je te voorzien van wat eerste handvaten.

Hoe één en ander eruit gaat zien in jouw specifieke situatie? Mijn team en ik staan voor je klaar om dat in kaart te brengen. Ik hoop je te ontmoeten, ergens in het land of bij ons aan tafel en wens je alvast veel leesplezier toe.

Met vriendelijke groet,

Marco Bijl  
Directeur, NEXTHome



## EEN HUIS KOPEN ZONDER EIGEN GELD? NIEUWBOUW!

Als je een bestaande woning koopt (tweedehands) dan moet je tegenwoordig best wel een stevige spaarrekening hebben. Een bestaande woning koop je namelijk altijd 'kosten koper'. Dat betekent dat de kosten die je rondom de koop van een bestaand huis hebt, allemaal door jouzelf betaald moeten worden. Je krijgt dan te maken met overdrachtsbelasting, notaris-kosten, taxatiekosten, makelaarskosten en ga zo maar door.

Een nieuwbouwwoning koop je 'vrij op naam'. En dát betekent dat je bovengenoemde kosten in verband met de overdracht van je huis helemaal niet hebt. Maar er is meer...

Bij een bestaande woning krijg je te maken met de taxatiewaarde. Als die waarde lager is dan de prijs waarvoor je gekocht hebt, moet je ook dat verschil zelf nog cash bijleggen, je kunt namelijk bij bestaande bouw geen hogere hypotheek krijgen dan de taxatiewaarde (marktwaarde) van je huis. Bij nieuwbouw werkt dat anders. De marktwaarde is namelijk gelijk aan de koopprijs.

En dan zijn we er nóg niet wat de verschillen op dit gebied betreft. Als je een tweedehands huis koopt, dan zitten er altijd dingen in (de keuken, badkamer, vloer) die je zelf nét wat anders gedaan zou hebben. Stel bijvoorbeeld dat de keuken zó oud of - in jouw ogen - zó lelijk is dat je er een nieuwe in wil, dan kun je in het algemeen niet je hele investering in je hypotheek trekken. Je kunt slechts hypotheek krijgen voor het bedrag waarmee jouw nieuwe keuken de marktwaarde van je huis verhoogd.

Bij nieuwbouw werkt dat anders. Omdat er nog helemaal niets is qua keuken verhoogt die keuken één op één de marktwaarde van je huis en kun je hier de hele keuken wél in je hypotheek meenemen. Dat werkt uiteraard ook zo bij de badkamer, de vloer en andere investeringen in het huis zélf

Heb je dan helemáál geen bijkomende kosten bij de aankoop van een nieuwbouwhuis? Je krijgt alleen maar te maken met kosten die verband houden met het afsluiten van je hypotheek. Vaak ben je daar in totaal ca. € 1.500,- (aftrekbaar) aan kwijt, dat valt dus alles mee!



MAAR WAT KAN IK  
NOU PRECIËS LENEN  
MET MIJN INKOMEN?



Één van de meest gehoorde vragen aan tafel: ‘hoeveel kan ik nou precies lenen op mijn inkomen?’ Logisch, want je wilt zo snel mogelijk weten of het huis dat je zó graag wilt kopen, wel of niet binnen je bereik ligt.

Als je het internet opgaat en je gebruikt een rekentool, dan weet je vaak niet wat je overkomt. Gebruik maar eens vijf verschillende tools. De kans is levensgroot aanwezig dat je vijf verschillende antwoorden krijgt.

Hoe komt dat nou? Dat komt doordat niet alleen je inkomen, maar ook de vorm van je hypotheek, de periode waarvoor je je rente vast wilt zetten én de hypotheekrente die uiteindelijk tot stand komt in je hypotheekofferte een belangrijke rol spelen in de bepaling van jouw leencapaciteit. Omdat die internettools allemaal een andere afstelling hebben, krijg je verschillende antwoorden.

Die antwoorden kloppen trouwens sowieso vrijwel nooit bij nieuwbouw, want als je een (al dan niet gezamenlijk) inkomen bóven de € 33.000,- hebt, kun je bij een nieuwbouwhuis méér lenen dan bij een bestaand huis. Afhankelijk van de energiezuinigheid van je huis is dat € 9.000,-, € 15.000,- of zelfs € 25.000,-. Dat heeft ermee te maken dat je in een nieuwbouwhuis een lagere energierekening hebt dan in een bestaand huis, waardoor je meer aan een hypotheek uit kunt geven. Meer huis voor je geld dus!

Maar nou weet je nog niet wat jij met jouw inkomen kunt lenen. Achterin dit boekje staat een telefoonnummer. Wees slim. Bel. Behalve tijd kost je dat helemaal niets.

A young couple is shown in a bright, modern living room, celebrating their move. The woman is sitting on the floor, smiling broadly with her arms raised in a 'V' shape. The man is leaning over her, also smiling and with his arms raised. They are surrounded by cardboard boxes, indicating they are in the process of moving. The scene is bathed in warm, golden light, suggesting a sunny day. The overall mood is joyful and optimistic.

JE EERSTE  
KOOPHUIS.  
DE PERFECTE  
START!



## DUBBELE MAAND- LASTEN? DAT HOEFT HELEMAAL NIET.

*Een nieuwbouwhuis koop je in 'stukken'. Termijnen heet dat, in het vakjargon. Als je bij de notaris zit moet je de grond afrekenen en daarna krijg je, steeds als er weer een bepaald gedeelte van je huis gebouwd is (eerste verdieping klaar, dak erop) een factuur thuis van de bouwer. Die facturen gaan natuurlijk over tienduizenden Euro's maar schrik niet, want hier heb je nou juist je hypotheek voor afgesloten.*

Koop je een bestaand (tweedehands) huis, dan werkt het allemaal een stuk simpeler: op een bepaalde dag ga je naar de notaris, krijg jij de sleutel en de verkoper het geld. Dat geld krijgt hij uit jouw hypotheek, waarvan de volledige betaling vanaf dag één gaat lopen.

Bij een nieuwbouwwoning werkt dat anders. Gedurende de bouw ga je steeds meer opnemen omdat er steeds een beetje meer huis komt te staan. Je krijgt de factuur (de termijn), stuurt die naar de bank en de bank betaalt de factuur uit jouw hypotheek. Het nog niet uitgegeven geld staat namelijk bij de bank op een soort van speciale rekening die 'bouwdepot' heet. Dan weet je ook gelijk waar die term vandaan komt! Omdat je steeds meer hypotheek opneemt ga je maandelijks steeds meer betalen. Want het geld wat je nog niet opgenomen hebt en wat dus nog in je bouwdepot zit, dat heb je dus op dat moment nog niet gebruikt en daar betaal je dus (bij de meeste banken) logischerwijs ook geen rente over.

Maar het is bij een nieuwbouwwoning dus wel zo dat je al hypotheekbetalingen (stijgend) aan het doen bent terwijl je nog geen dak boven je hoofd hebt. Als je nog thuis woont en/of een beetje gespaard hebt, dan hoeven die maandelijks hypotheeklasten helemaal geen probleem zijn. Maar woon je in een huurwoning met een stevige huur of heb je maar weinig spaargeld opgebouwd, dan kunnen die lasten tijdens de bouw wel eens heel vervelend uitpakken. Bij een huurwoning heb je immers al een woonlast. Vandaar ook dat dit in de volksmond de benaming 'dubbele lasten' heeft gekregen.

Voor mensen die de hypotheeklasten tijdens de bouw liever niet zélf uit de achterzak willen betalen is er gelukkig een goede oplossing. Je kunt de maandlasten namelijk ook uit je nieuwbouwhypotheek laten betalen. Je hypotheek wordt dan uiteraard een stukje hoger en uit dat stukje haalt de bank de maandelijks betalingen die je normaliter zélf zou betalen. Dat geeft jou dus de ruimte om lekker door te sparen en comfortabel te verhuizen, want de maandlast van je nieuwe hypotheek ga je pas voelen als de sleutel van je nieuwe huis in het slot gaat.



## JE BOUWDEPOT EN DE EXTRA'S IN JE HUIS, HOE WERKT DAT NOU?



Het is één van de leukste dingen als je een nieuwbouwhuis gaat kopen. Hoe maak je het huis helemaal jón? Koop je een bestaand huis, tweedehands dus, dan zijn er door de verkoper altijd keuzes gemaakt (keuken, badkamer etc.) die je zelf niet gemaakt had. Bij een nieuwbouwhuis werkt dat anders en dat is uiteraard één van de grote charmes van nieuwbouw.

Jouw nieuwbouwhuis ga je volledig customizen (individualiseren) met je éigen extra's en upgrades. Zo wordt jouw huis helemaal jou. Wel of niet een uitbouw, welke keuken, vloer, badkamer, tegelwerk, smarthome-opties en ga zo maar door. Jónw huis.

Al snel duikt dan de term bouwdepot op. Een bouwdepot is een geblokkeerde rekening bij je hypotheekbank. Uit een bouwdepot mag je alleen bedragen opnemen die samenhangen met de bouw van je huis, de door jou gekozen upgrades en mogelijk de hypotheeklasten tijdens de bouw.

Anders dan bij bestaande bouw kun je bij nieuwbouw namelijk alle extra's en upgrades gewoon meenemen in je hypotheek. Bij een nieuwbouwhuis heb je altijd te maken met de begroting. Oneerbiedig zou je dat ook de kassabon kunnen noemen. De 'kale' prijs van het huis (waar vaak natuurlijk al veel in zit), jouw upgrades en mogelijk de maandlasten tijdens de bouw maken die totaalbegroting compleet.

Natuurlijk is zo'n begroting vooraf hartstikke moeilijk. Vaak zijn er toch wel dingen die later net wat anders uitpakken of dingen die je vergeten bent. Zoals de plinten of iets dergelijks. Daarom is het slim om ruim te begroten. Denk je met € 35.000,- klaar te zijn? Neem een post 'onvoorzien' op en begroot € 40.000,-. Want wat is het mooie van een bouwdepot? Als er aan het eind geld over is, dan los je dat gewoon af op je hypotheek, maandlasten omlaag en klaar is Kees. En omdat je het bedrag dat overblijft nooit hebt opgenomen, heb je er gedurende de bouw ook nooit iets (rente) over hoeven te betalen. Het kost dus helemaal niets om een beetje extra veiligheid 'in te rekenen'.

Het totaal van je bouwdepot is dus het totaal van jouw persoonlijke begroting voor je huis, eventueel verminderd met de inbreng van je spaargeld.



## EEN HYPOTHEEK IS EEN SPAARREKENING

Natuurlijk is een hypotheek geen spaarrekening. Maar iedere hypotheek heeft een element van vermogensopbouw in zich. Vaak hoor je mensen zeggen dat het kopen van een huis het beste pensioen is wat je kunt hebben. Maar wat bedoelen ze daar nou precies mee?

Stel dat je een huis koopt voor € 300.000,-. Je gaat daarvoor een hypotheek aan waarvan je besluit om € 200.000,- wél af te lossen gedurende de looptijd en € 100.000, niet. En stel dat na 30 jaar de waarde van je huis is opgelopen naar € 390.000,- en op dat moment verkoop je. Wat gebeurt er dan? Opbrengst € 390.000,- -/- hypotheek € 100.000,- betekent € 290.000,- in je zak.

Daarmee ga je een nieuw huis kopen of je gaat tot het einde der dagen de huur van een ander huis betalen, óf... Maakt niet uit, je begrijpt wat er gebeurt: je hebt € 290.000,- in je handen. Als je huurt dan heb je natuurlijk een vermogensopbouw van exact € 0,- in je eigen huis. Het enige dat je hebt is uiteraard een dak boven je hoofd. In dat geval is de verhuurder degene die vermogen opbouwt, die krijgt immers het geld binnen.

Stel dat je de keus hebt: je gaat voor € 900,- huren of je gaat eenzelfde huis kopen waarbij de hypotheek € 900,- per maand kost. Het verschil? De hypotheekbetaling valt uiteen in 2 componenten: rente én aflossing. Die rente kun je het beste zien als een soort huur. Je betaalt het aan de bank en qua vermogensopbouw heb je aan die component natuurlijk helemaal niets. Maar de tweede component is aflossing. Met dit bedrag loopt je hypotheek maandelijks naar beneden. En ván die € 900,- kan het best wel eens zijn dat er € 500,- aflossing is en € 400,- rente. Maandelijks komt er dan € 500,- naar je toe. Vermogensopbouw dus.

Is een hypotheek een spaarrekening? Nee. Bouw je met een hypotheek (zoals hierboven beschreven) een mooi vermogen op? Ja. Is het kopen van een huis het beste pensioen wat je kunt hebben? Nee, want het winnen van de Staatsloterij zal vast nog wat meer opleveren. Maar dat is maar weinigen van ons gegeven. Draagt het kopen van een huis en een slimme hypotheek bij aan een heerlijk appeltje voor de dorst op latere leeftijd? Absoluut!

WETEN WAT WIJ VOOR JE  
KUNNEN BETEKENEN?

BEL VOOR MEER INFORMATIE!

**Adres**

Oost-Voorstraat 75  
3262 JH Oud-Beijerland

[info@nexthome.nl](mailto:info@nexthome.nl)

Tel.: 0186 - 74 57 72

**Openingstijden**

Maandag t/m vrijdag van 08:30 tot 17:00 uur  
en op zaterdag van 09:00 tot 13:00 uur

*Avonden op afspraak*



Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur. Hoewel deze publicatie met veel zorg is samengesteld, aanvaardt de auteur geen aansprakelijkheid voor schade ontstaan door eventuele fouten en/of onvolkomenheden uit deze publicatie.