

A photograph of a young man and woman smiling and petting a black dog. The image is overlaid with a semi-transparent purple filter. A thin green line is visible on the left side of the image, extending from the top left corner towards the center.

**Je volgende koophuis.  
Dóórstromen doe je zó!**



## VOORWOORD

Het is tijd voor de volgende stap. Je gaat groter, mooier, of kleiner wonen. Je huidige huis ga je verkopen, op naar een nieuw thuis. Best spannend natuurlijk, je gaat niet alleen een huis kópen, je gaat ook een huis vérkopen. 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 termen vliegen je om de oren: overbruggingskrediet, fiscaal overgangsrecht, bouwdepot, renteverlies tijdens de bouw en ga zo maar door. En uiteraard gaat het allemaal om grote bedragen, de tonnen vliegen je om je oren.

Ik merk in mijn dagelijkse adviespraktijk dat maar weinig doorstromers weten welke hypotheekmogelijkheden ze allemaal hebben en hoe een nieuwbouwhypotheek nou precies werkt. De grootste vraagstukken waar doorstromers 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



## JE HEBT EEN HUIS TE VERKOPEN? MOOI!



Als je je eerste huis gaat kopen hoef je je over veel minder dingen druk te maken dan wanneer je je tweede, derde, of misschien zelfs wel vierde huis gaat kopen. Een starter hoeft zich namelijk alleen maar te richten op de aankoop van een huis, jij hebt ook nog iets te verkopen.

Dat te verkopen huis levert dan misschien wel wat extra zorgen op, maar wees blij. Wees héél blij, want als je een huis te verkopen hebt, heb je meestal een situatie waarin je overwaarde hebt. Overwaarde is het verschil tussen de uiteindelijke opbrengst van je huis en de hoogte van je hypotheek. Voor veel huishoudens is dit in de crisis andersom geweest, veel huizen stonden – tijdelijk – onder water (hypotheek hoger dan waarde huis). Tijdelijk, want als je de prijsontwikkeling van de huizenmarkt over de afgelopen honderd jaar ziet, dan is dat een stijgende lijn met een paar dipjes (crisisjaren) die zich met de tijd altijd weer herstelde. Nu hebben we het dus gelukkig weer over overwaarde.

En met die overwaarde gaan binnen je nieuwe hypotheek de mooiste dingen gebeuren. Die overwaarde gaat namelijk je aanbetaling worden op je nieuwe huis. Daardoor wordt je hypotheeksom lager en dus ook je maandlasten. Maar ook: hoe lager je hypotheek ten opzichte van de waarde van je nieuwe huis, hoe lager je hypotheekrente. Nog een keer naar beneden met die maandlasten dus. Twee vliegen in één klap.

Ook het bezit van een ‘oude’ hypotheek kan fenomenale maandlastenvoordelen geven. En nu hoor ik je al denken: “het BEZIT van een hypotheek?” Want een hypotheek is toch een schuld, een slecht iets? Helaas is de droeve waarheid dat veel mensen een hypotheek nodig hebben om te kunnen wonen. Dat is niet anders. Maar had je die hypotheek al op 31 december 2012, dan heb je bijzondere voordelen. De wet zegt namelijk dat je – voor de hóógte van de hypotheek die je in 2012 had – niet af hoeft te lossen op die hypotheek om renteaftrek te krijgen. Je mag dus nog gewoon een aflossingsvrije hypotheek afsluiten, mét renteaftrek. Juridisch heet dat het fiscaal overgangsrecht. En dat fiscaal overgangsrecht kleeft aan jou, niet aan de bank waarbij je je hypotheek hebt afgesloten. Een starter heeft dat voordeel niet. Om de maandlasten te verlagen mag een starter nog steeds wel een (deels) aflossingsvrije hypotheek afsluiten, maar niet met renteaftrek.

Heb je én overwaarde én een fiscaal overgangsrecht? Gefeliciteerd. Lagere maandlasten en een mooier leven. Natuurlijk zijn er spelregels en dingen waar je op moet letten. Die leggen we je graag uit.



## 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 geleend 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 heb je al een koopwoning en betaal je al een hypotheeklast, dan kunnen die lasten tijdens de bouw wel eens heel vervelend uitpakken. Je hebt 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 om gaat.

JE VOLGENDE  
KOOPHUIS.  
DOORSTROMEN  
DOE JE ZO!





## EEN OVERBRUGGINGS- KREDIET, WAT IS DAT NOU PRECIËS?

Je hebt overwaarde op je huis. Dat is mooi, want daar kun je van alles mee doen. Die overwaarde ga je deels of volledig gebruiken om de hypotheek van je nieuwe woning te verlagen, waardoor er lagere maandlasten ontstaan. We hebben echter wel een ‘tijdsvolgordeprobleempje’. Die overwaarde krijg je namelijk pas in handen als je je huidige woning voor de laatste keer verlaat. De gang naar de notaris. De volgende dag (of tegenwoordig vaak nog op dezelfde dag) staat het geld al op je rekening.

Maar je nieuwbouwwoning moet je al volledig hebben afgerekend op het moment dat die wordt opgeleverd. Als je in je huidige woning wilt blijven wonen tot het zover is (en dan vaak nog een week of zes extra, want je wilt rustig kunnen schilderen, de vloer erin en verhuizen), krijg je pas na de oplevering je overwaarde. Die heb je tijdens de bouw dus helemaal nog niet.

Hoe lossen we dat nou op in de markt? Dat doen we met een overbruggingskrediet. Een overbruggingskrediet is een voorschot op je overwaarde. Een voorschot dat je van de bank krijgt en dat voorschot betaal je terug op het moment dat je je overwaarde in handen hebt. In het bovenstaande voorbeeld dus zes weken na oplevering.

Hoe ziet zo iets er dan uit in je financiële huishouding? Een rekenvoorbeeld. Dick en Evelien kopen een nieuwbouwwoning. Voor € 500.000,-. Alles erop en eraan. Ze hebben ook nog een huis te verkopen. De te verwachten verkoopprijs is € 350.000,-. De hypotheek van Dick en Evelien bedraagt € 240.000,-. Te verwachten overwaarde: € 110.000,-. Hoe zal nu de situatie tijdens de bouw er (ruwweg) uitzien? De nieuwe hypotheek van Dick en Evelien bedraagt € 390.000,- en het overbruggingskrediet € 110.000,-. Zó hebben ze gedurende de bouw de benodigde € 500.000,- ‘in handen’.

In de praktijk werkt het vaak net wat anders hoor. De bank zal een veilige marge nemen op die overwaarde, waardoor het overbruggingskrediet wat lager zal zijn en de hypotheek (tijdelijk, totdat de overwaarde komt) wat hoger, maar dat is finetunen. Net als bij de hypotheek betaal je bij een overbruggingskrediet rente tijdens de bouw. Ook die overbruggingsrente tijdens de bouw kun je weer uit je hypotheek zélf laten betalen als je dat liever hebt.

En als laatste, ook niet onbelangrijk: Dick en Evelien - uit het bovenstaande voorbeeld – hoeven slechts een leencapaciteit te hebben van € 390.000,-. Niet van € 500.000,-. Want dat voorschot, het overbruggingskrediet, is een voorbijgaand iets en geen blijvende last. Het enige waar naar gekeken kan (en móet) worden is of Dick en Evelien de rentelasten rente tijdens de bouw kunnen betalen of dat dit uit de hypotheek zélf moet. Het leven moet namelijk wel leuk blijven!



## EEN AFLOSSINGS- VRIJE HYPOTHEEK MAG NOG ALTIJD

Door wisselende berichtgeving in de media is het voor niemand meer duidelijk hoe de spelregels rondom een aflossingsvrije hypotheek er uitzien. Het gros van de mensen denkt dat een aflossingsvrije hypotheek helemaal niet meer mogelijk is. Niets is echter minder waar.

De wet zegt dat je nog altijd een aflossingsvrije hypotheek mag afsluiten, maar het aflossingsvrije gedeelte in je hypotheek mag niet meer bedragen dan 50% van de waarde van je nieuwe huis. De verwarring ontstaat uit het volgende feit: als je een nieuwe aflossingsvrije hypotheek afsluit heb je geen recht meer op rente-af trek. Als je in 2012 al een hypotheek had en je hebt een fiscaal overgangsrecht (zie de vorige bladzijde van dit kleine boekwerkje) dan heb je mogelijk ook nog eens wél aftrek over je aflossingsvrije hypotheek.

Een aflossingsvrije hypotheek zorgt voor lagere maandlasten, je betaalt namelijk alleen rente en geen aflossing. Is een aflossingsvrije hypotheek dan altijd de beste oplossing? Nee, zo kun je dat niet stellen, dat is in ieders persoonlijke situatie bekijken. Er loopt nu ook een campagne vanuit de banken/overheid om mensen te wijzen op het feit dat je bij een aflossingsvrije hypotheek bepaalde dingen heel goed in de gaten moet houden. Zo moet je bijvoorbeeld tijdig doorverlengen, anders staat er over 30 jaar iemand bij je op de stoep. Ook zal je moeten kijken of de maandlast die er na pensionering nog over is - als je dan nog een hypotheek hebt én nog in je huis wilt blijven wonen - betaalbaar voor je is. Maar een aflossingsvrije hypotheek is en blijft een belangrijk instrument voor mensen die hun maandlast binnen de perken willen houden.

Met een aflossingsvrije hypotheek bepaal je zélf of, wannéér en hoe je wilt aflossen. Je zit zelf aan het stuur van je maandlast.



## 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 overwaarde (overbruggingskrediet) en/of inbreng spaargeld.

WETEN WAT WIJ VOOR JE  
KUNNEN BETEKENEN?

BEL VOOR MEER INFORMATIE!

**Adres**

Oost-Voorstraat 75  
3262 JH Oud-Beijerland

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 veelevoudigd 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.