

BOSSA X NOVA

Haarlem Nieuw-Zuid



Starter en een woning kopen in BossaNova?

DE PERFECTE START? BOSSANOVA?

Het 'oude' huisje-tuintje-boompje-beestje ideaal van de starter op de koopmarkt is voor verreweg de meeste starters een ideaal dat ver buiten het bereik ligt. De prijzen van grondgebonden koopwoningen hebben de laatste 10 jaar een enorme sprong gemaakt, starters verdienen vaak gewoonweg niet genoeg om een hypotheek voor zo'n huis te kunnen krijgen.

Daarnaast is er bij de koop van een bestaande woning natuurlijk het overbiedingseffect, waardoor een eigen dak boven het hoofd verder weg lijkt te zijn dan ooit. Natuurlijk is dat uitermate frustrerend, want door de lage

hypotheekrentestand van dit moment zijn je woonlasten in een koopwoning vaak veel aantrekkelijker dan die in een huurwoning. Waarbij je in die koopwoning uiteraard ook nog eens een stevig stuk vermogen opbouwt.

Gelukkig zijn er alternatieven. Denk als starter eens aan BossaNova. Koop een scherp geprijsd en compleet Terrasappartement in een stadsdeel vol in ontwikkeling. Een eigen dak boven je hoofd én een goede investering. Als Nieuw Haarlem Zuid straks staat, je hebt wat afgelost op je hypotheek en na een jaar of 7 stroom je door naar je volgende woning zul je dat hoogstwaarschijnlijk doen met een stevige overwaarde waardoor je nieuwe ideale woning veel makkelijker binnen je bereik ligt.



Als starter
pionieren in
BossaNova?
Verstandig!

Maandlasten verlagen

Om de maandlasten te verlagen mag een starter nog steeds wel een (deels) aflossingsvrije hypotheek afsluiten, maar niet met renteaftrek.



Meer weten?

Onze Hypotheekspecialisten kijken voor BossaNova graag met je mee!

Bel VORM Sales & Finance:
0186-618777

EEN HUIS KOPEN ZONDER EIGEN GELD? NIEUW- BOUW!

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.

Een Terrasappartement in BossaNova kun je ook kopen als je geen spaargeld hebt. Een swingende start voor iedereen!



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

Taxatiewaarde

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.

Marktwaarde nieuwbouw

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 ook zo bij de badkamer, de vloer en andere investeringen in het huis zélf.

IN BOSSANOVA KOOP JE TEGEN EEN VASTE PRIJS

Naast alle andere voordelen die je altijd al hebt als je een nieuwbouwwoning koopt, is er het laatste jaar een extra voordeel bijgekomen tegenover een woning in de bestaande bouw: nieuwbouw koop je tegen een vaste prijs.

De taferelen in de bestaande bouw kennen we inmiddels allemaal. Na 25 bezichtigingen mag iedereen zijn bod in een dichte envelop aan de makelaar overhandigen. Overbiedingen van meer dan € 50.000,- zijn bij woningen rond de € 400.000,- eerder regel dan uitzondering. Een frustrerende en ellendige ervaring voor kopers die graag een eigen dak boven hun hoofd willen.

Uiteraard zijn woningschaarste en de extreem lage hypotheekrente de veroorzakers van deze bijzonder ongewenste ontwikkeling op de bestaande woningmarkt. Met die overbiedingen koop je vaak dan ook nog een 30 jaar oud huis waarin je gelijk aan de slag kunt en je er dus nog meer geld in moet pompen, zowel bouwkundig als op het gebied van energiezuinigheid.



De Terrasappartementen in BossaNova worden verkocht tegen een vaste prijs.

Voor die prijs heb je een woning met een mooie, complete badkamer én een Siematic keuken met Siemens apparatuur. Iets op de vloer, iets tegen de wanden en je kunt wonen. Energiezúinig wonen, want alle appartementen hebben een bijzonder lage EPC-waarde.

Wordt jij één van de bezitters van een scherp geprijsd Terrasappartement?
Dat is best een vreugdedansje waard!

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 € 550,- aflossing is en € 350,- rente. Maandelijks komt er dan € 550,- naar je toe.



Draagt het kopen van een huis in BossaNova en een slimme hypotheek bij aan een appeltje voor de dorst op latere leeftijd?
Absoluut!



EEN AFLOSSINGSVRIJE 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. Veel mensen denken dat een aflossingsvrije hypotheek 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.

Waarom is er verwarring

De verwarring ontstaat uit het volgende feit: als je een nieuwe aflossingsvrije hypotheek afsluit heb je geen recht meer op renteaftrek. Als je in 2012 al een hypotheek had, dan heb je vaak wél aftrek over je aflossingsvrije hypotheek. Maar juist die aftrek, die bij rentes van maximaal 1,5% natuurlijk nog maar weinig oplevert, is niet langer

het belangrijkste aspect van je hypotheek. Hoe lang we nog aftrek hebben voordat er een politieke streep doorheen gaat is sowieso de vraag!

Aflossingsvrije hypotheek

Een aflossingsvrije hypotheek zorgt voor lagere maandlasten, je betaalt over een aflossingsvrije deel in je hypotheek namelijk alleen rente en geen aflossing. Met een aflossingsvrije hypotheek (of een déél aflossingsvrij binnen je hypotheek) bepaal je zelf óf, wannéér en hóe je wilt aflossen. Je zit als het ware zelf aan het stuur van je maandlast.

Uiteraard zijn er wat tips & tricks. Zo moet je je aflossingsvrije hypotheek – als je besluit om NIET af te lossen – bijvoorbeeld tijdig doorverlengen, anders staat er over 30 jaar iemand bij je op de stoep. Ook zul 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.

JE BOUW- DEPOT 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 jónu?

Weten hoe het er voor jou uit zou zien in BossaNova?

De specialisten van VORM Sales & Finance vertellen je er graag meer over.



Het huis helemaal jónu maken?

Koop je een bestaand huis, 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 nieuwe woning in Bossa Nova ga je volledig customizen (individualiseren) met je éigen extra's en upgrades. Zo wordt jouw huis helemaal jou. De vloer, de wanden, ander tegelwerk in de badkamer, smarthome-opties en ga zo maar door. Jónu huis.

Wat is een bouwdepot

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.

Je begroting

Bij een nieuwbouwwoning heb je altijd te maken met de begroting. Oneerbiedig zou je dat ook de kassabon kunnen noemen. De 'kale' prijs van de woning (waar bij BossaNova al natuurlijk al veel in zit, zoals een mooie Siematic keuken met Siemens apparatuur en een complete badkamer), jouw upgrades en mogelijk de maandlasten tijdens de bouw maken die totaalbegroting compleet.

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

IVAR EN KASSANDRA STARTERS EEN REKENVOORBEELD

Ivar en Cassandra zijn echte starters op de woningmarkt, ze wonen nu allebei nog thuis. Huren vinden ze niet slim maar een grondgebonden woning met tuin ligt buiten hun financieel bereik. Daarom valt hun oog op een Terrasappartement T80 in BossaNova. Een perfecte start én een goede investering!

Huidige situatie

Ze hebben geen eigen geld, dus zijn ze erg blij dat hun T80 wordt opgeleverd met een Siematic keuken en een mooi uitgevoerde badkamer. De wand- en vloerafwerking, de

koop van het Duurzaamheidspakket en wat andere bouwkundige upgrades willen ze wel graag meenemen in de hypotheek. Hiervoor hebben Ivar en Cassandra € 25.000,- nodig.

Hypotheek

Qua hypotheek willen Ivar en Cassandra de rente minimaal 20 jaar vastzetten. Afhankelijk van wat ze willen, volledige verplichte terugbetaling of halve verplichte terugbetaling (een aflossingsvrije hypotheek mag nog steeds, maar op een nieuwe aflossingsvrije hypotheek heb je geen recht op renteaftrek) wordt de netto-maandlast € 1.227,- óf € 983,-.

Kostenopstelling huis (en hypotheek)

€ 360.000,- Koopsom

€ 25.000,- Vloer, wanden, Duurzaamheidspakket, diverse upgrades

€ 385.000,- Hypotheek



BOSSA X NOVA

Haarlem Nieuw-Zuid

vorm.nl/BossaNova



VORM Sales & Finance

Oost Voorstraat 75
3262 JH Oud-Beijerland
Tel. 0186-618777