

BOSSA X NOVA

Haarlem Nieuw-Zuid



Nu huurder, straks een mooie koopwoning in BossaNova?

EXTREEM LAGE MAAND- LASTEN DRIJVEN HUURDERS DE KOOPMARKT OP

Voor veel huurders geldt op dit moment: als je kúnt kopen, koop dan. Dat is ook wat wij duidelijk terugzien in de verkoop van nieuwbouwwoningen. Natuurlijk komt dit door de lage rentestand van dit moment. Voor BossaNova is de 20-jaars basisrente voor een hypotheek nu 1,45%.

Als je huurt bouw je uiteraard geen vermogen op en je huur stijgt natuurlijk ieder jaar door. Bij een hypotheek is dat anders. Zelfs al zet je 50% van je hypotheek op aflossingsvrij (want já, dat mag nog steeds), dan nog bouw je een stevig vermogen op, terwijl die heerlijk lage maandlast 20 jaar niet van zijn plek komt. Kijk hier maar eens wat jouw maandlast zou zijn in BossaNova.

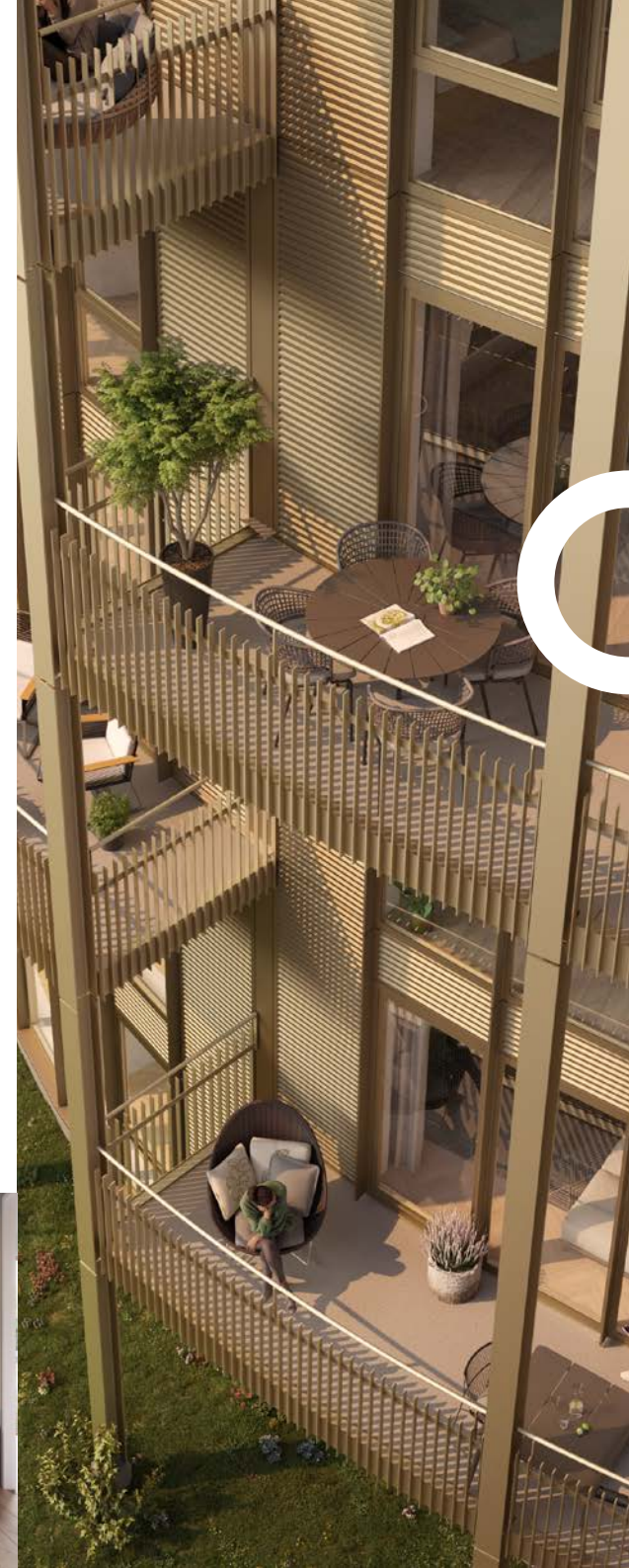
Het enige dat huurders kan stoppen om deze slimme overstap te maken is de leencapaciteit qua salaris. Ondanks de lagere maandlasten worden de leencapaciteiten in Nederland helaas maar mondjesmaat verruimd. Dat kan heel frustrerend zijn en vaak horen wij dan ook: “hoe kan het nou dat ik wél € 1.200,- huur mag betalen, maar geen hypotheek krijg die slechts € 900,- per maand kost?”

Gelukkig wordt er wel steeds meer mogelijk. Wil jij weten wat je kunt? De Hypotheekspecialisten van VORM Sales & Finance kijken voor Bossa Nova graag met je mee!

Meer weten?

Onze Hypotheekspecialisten kijken voor BossaNova graag met je mee!

Bel VORM Sales & Finance:
0186-618777



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.



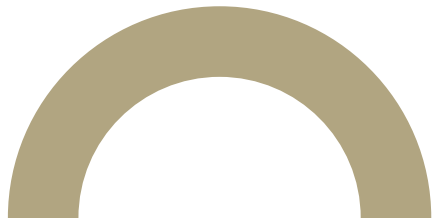
Omdat je steeds meer hypotheek opneemt ga je maandelijks steeds meer betalen. Want het geld wat je nog niet opgenomen hebt en wat dus nog in je bouwdepot zit, dat heb je dus op dat moment nog niet geleend en daar betaal je dus (bij de mééste banken) logischerwijs ook geen rente over.

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 maandelijkse hypotheeklasten helemaal geen probleem zijn. Maar heb je al een koop- of huurwoning 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 maandelijkse 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 woning in BossaNova in het sleutelgat gaat.



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 Bossa Nova 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!

BAYEK EN AYA – HUURDERS

EEN REKENVOORBEELD

Bayek en Aya willen graag in een mooi en ruim Terrasappartement Terrasappartement 90 gaan wonen. Bayek en Aya zijn starters op de koopwoningmarkt, ze huren al 10 jaar. De huur loopt nu echter dusdanig op dat een mooie koopwoning hen aantrekkelijker lijkt.

Huidige situatie

Ze hebben best veel gespaard en dat spaargeld willen ze voor een stevig gedeelte inzetten in de hypotheek. Omdat 'hun' Terrasappartement 90 al zo compleet is, hebben ze maar weinig geld nodig voor extra's en upgrades. De koop van het Duurzaamheidspakket, de wand- en vloerafwerking en wat andere bouwkundige upgrades willen ze wel

graag meenemen in de hypotheek.

Hiervoor hebben Bayek en Aya € 30.000,- nodig. De maandlasten die de hypotheek tijdens de bouw gaat vragen willen ze liever niet zelf betalen. Ze willen hiervoor een depot binnen de hypotheek aanleggen, zo voorkomen ze dubbele maandlasten.

Hypotheek

Qua hypotheek willen Bayek en Aya 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 € 1.239,- óf € 925,-.

Kostenopstelling huis (en hypotheek)

€ 394.000,- Koopsom

€ 30.000,- Vloer, wanden, Duurzaamheidspakket, diverse upgrades

€ 10.000,- Afdekking maandlasten tijdens de bouw

€ 434.000,- Totale investering

€ 45.000,- Spaargeld -\-

€ 389.000,- Hypotheek



BOSSA X NOVA

Haarlem Nieuw-Zuid

vorm.nl/BossaNova



VORM Sales & Finance

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