

BOSSA X NOVA

Haarlem Nieuw-Zuid



Doorstromer en een woning kopen in BossaNova?

JE VOLGENDE KOOPHUIS, IN BOSSANOVA?

Juist in deze tijd, waarin bij de verkoop van een bestaande woning overbieden en het spel met de dichte enveloppen eerder regel dan uitzondering is geworden, kun je een fenomenaal verkoopresultaat boeken op je huidige woning. Met de juiste verkoopstrategie kun je stevig cashen en komt er een mooie overwaarde tot stand.

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

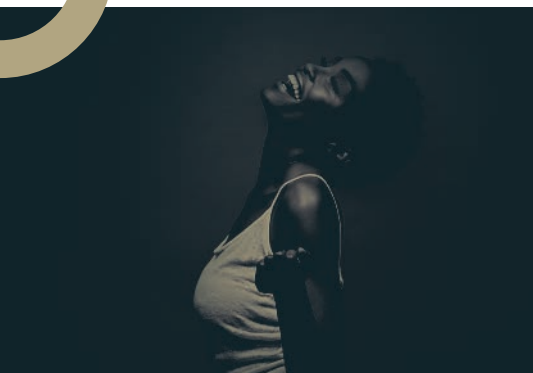
hypotheekrente. Nog een keer naar beneden met die maandlasten dus. Twee vliegen in één klap.

Ook het bezit van een 'oude' hypotheek kan fenomenale maandlastenvoordelen geven. Had je al een hypotheek op 31 december 2012, dan heb je bijzondere voordelen. De wet zegt namelijk dat je – voor de hógte 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. 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 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 voor Bossa Nova graag uit.



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

Neem contact op met VORM Sales & Finance en binnen no time weet je het!

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 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 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 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 OVERBRUGGINGS- KREDIET, WAT IS DAT NOU PRECIES?

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 'tijdsvolgorde-probleempje'. 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. De bank neemt wel altijd een veilige marge op die te verwachten overwaarde.

Bij een hypotheek tijdens de bouw heb je dus eigenlijk een tussensituatie en een eindsituatie (als je overbruggingskrediet afgelost is).

Hoe dat precies eruit gaat zien voor jou in Bossa Nova?

De Hypotheekspecialisten van VORM Sales & Finance laten het je graag zien!





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 BossaNova 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!

JACOB EN EVIE – DOORSTROMERS

EEN REKENVOORBEELD

Jacob en Evie willen in BossaNova gaan wonen. Zij hebben een Terrasappartement 130 op het oog, een bijzonder ruim en goed gelegen Terrasappartement. Hun Terrasappartement 130 kost € 630.000,-. Jacob en Evie zijn geen starters, zij hebben nu al een koopwoning. Ze zijn hun wooncarrière gestart in een wat kleinere woning en zijn nu vooral op zoek naar ruimte en stoer wonen.

Huidige woning

De makelaar heeft hen verteld dat hun huidige woning minimaal € 430.000,- op gaat brengen. Jacob en Evie hebben een hypotheek van € 305.000,-. Ze hebben deze hypotheek in 2011 afgesloten en het is

een hypotheek met een deel spaarhypotheek en een deel aflossingsvrij. In de spaarpolis is nu € 45.000,- opgebouwd. In totaal hebben Jacob en Evie dus € 170.000,- overwaarde.

Jacob en Evie denken € 55.000,- aan extra's nodig te hebben. Naast de koop van het Klimaatpakket, een keukenuitbreiding en enkele bouwkundige upgrades, willen zij ook graag een mooie vloer en wandafwerking meefinancieren. Jacob en Evie willen liever geen dubbele maandlasten tijdens de bouw. Zij willen hiervoor binnen de nieuwe hypotheek een extra depot aanleggen.

Hypotheek

Qua hypotheek willen Jacob en Evie de rente minimaal 20 jaar vastzetten. Zij

komen tot de ontdekking dat ze een bijzonder sterk fiscaal overgangsrecht hebben. Omdat hun hypotheek al bestond per 31 december 2012 hoeven ze op deze hypotheek niet verplicht af te lossen om hypotheekrenteaftrek te krijgen. Let wel: ze moeten dat (aflossen) niet, maar ze mogen het (vrijwillig, door extra aflossingen) uiteraard wel. Ze besluiten hun recht volledig uit te oefenen. Van de nieuwe hypotheek wordt € 305.000,- aflossingsvrij. Ze bepalen zelf wel wanneer ze wát af willen lossen. Zo zitten ze zelf aan het stuur van hun maandlast.

De netto-maandlast van de hypotheek van Jacob en Evie bedraagt € 1.034,-.

Kostenopstelling huis (en hypotheek)

€ 630.000,-	Koopsom
€ 55.000,-	Vloer, wanden, keukenuitbreiding, Klimaatpakket en bouwkundige upgrades
€ 12.000,-	Afdekking maandlasten tijdens de bouw
€ 697.000,-	Totale investering
€ 170.000,-	Overwaarde -\-
€ 527.000,-	Hypotheek



BOSSA X NOVA

Haarlem Nieuw-Zuid

vorm.nl/BossaNova



VORM Sales & Finance
Oost Voorstraat 75
3262 JH Oud-Beijerland
Tel. 0186-618777