

# BOSSA X NOVA

Haarlem Nieuw-Zuid



*57+ en een woning kopen in BossaNova?*

# LEEFTIJD DOET ER NIET TOE!

Voor een hypotheek maakt het niets uit hoe oud je bent. Mensen hebben vaak het idee dat als je 57+ bent, een hypotheek voor 30 jaar niet meer mogelijk is. Maar zelfs al ben je 70, dan kun je nog prima een hypotheek krijgen, ook al is je levensverwachting geen 30 jaar meer. Als je pensioen-inkomen voldoende is kun je dus nog gewoon een hypotheek krijgen.

Dus: doet leeftijd er toe?

Nee. En al zeker niet als je een stevig gedeelte van de woning kunt 'aanbetalen' uit eigen geld of overwaarde van je huidige woning, wat bij de 57+ kopersgroep natuurlijk vaak het geval is.

Bén je al met pensioen, of ga je binnen 10 jaar met pensioen, dan krijg je zelfs een verbeterde leencapaciteit. Jij kunt dus vaak juist méér dan een jongere koper. Dat komt doordat jij als gepensioneerde minder belasting hoeft te betalen over je inkomen dan een niet-gepensioneerde.

Jij houdt dus meer geld over aan je bruto inkomen. Gepensioneerden kunnen daardoor vaak een hypotheek krijgen tot wel 6 keer het bruto inkomen. Op zich lijkt die 6 keer hoog, maar vaak is de maandlast voor deze doelgroep extreem laag.



## Rekenvoorbeeld

Stel je koopt in BossaNova een Terrasappartement en in totaal ben je met alle gewenste extra's € 390.000,- kwijt. Je huidige huis verkoop je met € 200.000,- overwaarde. Je hebt dan dus een hypotheek van € 190.000,- nodig. Bij een aflossingsvrije hypotheek met een rente van 20 jaar vast (1,45%) is je maandlast dan € 229,-. Prima te betalen met een pensioen van € 30.000,-.

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!



# JE HEBT EEN HUIS TE VERKOPEN? MOOI!

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 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 voor BossaNova graag uit.

# 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.

## 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!

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.

Is een aflossingsvrije hypotheek ook voor jou een goede oplossing voor BossaNova?  
De Hypotheekspecialisten van VORM Sales & Finance nemen het graag met je door!



## Tips & Tricks

Zo moet je je aflossingsvrije hypotheek – als je besluit om NIET af te lossen – bijvoorbeeld tijdig moeten 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.



# DUBBELE MAANDLASTEN? 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 doet 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 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 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 woning in BossaNova in het sleutelgat gaat.

# 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 '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. 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!



# 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 Bossa Nova 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!

# MARTIN EN JOYCE – 57+

## EEN REKENVOORBEELD

Martin en Joyce zijn rond de 60 en willen in BossaNova gaan wonen. Ze hebben maar liefst 20 jaar in hun huidige koopwoning gewoond, maar nu de kinderen het huis uit zijn, is het huis te groot en het bijhouden van de tuin is inmiddels eerder een last dan een lust. Daarbij komt ook nog eens dat ze hun huis in deze tijd bijzonder goed kunnen verkopen. In ruil voor het gemis van de tuin willen ze wel een appartement met een grote buitenruimte. Daarom is hun oog gevallen op een Terrasappartement 80.

### Huidige woning

Hun huidige woning gaat minimaal € 325.000,- op gaat brengen.

Martin en Joyce hebben een hypotheek van € 180.000,-. Ze hebben deze hypotheek in 2001 afgesloten en het is een hypotheek met een deel spaarhypotheek en een deel aflossingsvrij. In de spaarpolis is nu € 55.000,- opgebouwd. In totaal hebben Martin en Joyce dus € 200.000,- overwaarde.

Martin en Joyce denken € 30.000,- aan extra's nodig te hebben. Naast de koop van het Klimaatpakket, een keukenuitbreiding en bouwkundige upgrades, willen zij ook graag een vloer en wandafwerking meefinancieren. Martin en Joyce willen liever geen dubbele maandlasten tijdens de bouw. Zij willen hiervoor binnen de nieuwe hypotheek een extra depot aanleggen.

### Hypotheek

Qua hypotheek willen ze de rente minimaal 20 jaar vastzetten. Dat geeft een grote veiligheid qua maandlasten, diep hun pensioen in. Aflossen heeft geen zin meer, zo besluiten ze. Het is onzin om nog 30 jaar relatief hoge maandlasten te hebben en pas op hun 90e de vruchten te plukken van die aflossingen. Ze hebben liever nu een lage maandlast zodat ze straks kunnen genieten tijdens hun pensioen. Ze sluiten daarom een hypotheek af die volledig aflossingsvrij is, want dat mag tot de helft van de waarde van de nieuwe woning, hun T80.

De netto-maandlast van de hypotheek van Martin en Joyce bedraagt € 236,-.

### Kostenopstelling huis (en hypotheek)

€ 360.000,-	Koopsom
€ 25.000,-	Vloer, keukenuitbreiding, Klimaatpakket, bouwkundige upgrades
€ 10.000,-	Afdekking maandlasten tijdens de bouw
€ 395.000,-	Totale investering
€ 200.000,-	Overwaarde -\-
<b>€ 195.000,-</b>	<b>Hypotheek</b>





# BOSSA X NOVA

Haarlem Nieuw-Zuid

[vorm.nl/BossaNova](https://vorm.nl/BossaNova)



**VORM Sales & Finance**

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