

Startershypotheek

Stappenplan eerste woning.

Je staat op het punt je eerste huis te kopen en kan eigenlijk niet wachten. Je schrikt je rot als je ziet wat er allemaal bij komt kijken maar je wilt het toch wel allemaal goed doen. In dit stappenplan hopen wij je alvast een stukje op weg te helpen.

Huren of kopen

Je hebt besloten dat je op jezelf wilt wonen en je gaat op zoek naar die leuke woning. Dan komt de eerste klap; wat een gigantische bedragen worden er gevraagd, niet alleen voor koopwoningen maar ook voor huurwoningen. Je staat dus al voor de eerste keuze, huren of kopen???

Beide opties hebben voor- en nadelen. Wanneer je huurt heb je niet meteen een gigantisch startkapitaal nodig, je bent flexibeler, en bij onderhoud bel je de verhuurder die het hopelijk snel voor je oplost. Bij koop heb je een belastingvoordeel, kan je netto maandbedrag dalen en met de jaren stijgt de waarde van het huis als het goed is. Al met al een goede investering dus. Probeer overigens maar eens iets leuks én betaalbaars te huren. De huurprijzen stijgen nog steeds jaarlijks en vaak sta je jaren op een wachtlijst. Kopen lijkt dan toch de beste optie.

Een woning zoeken

Allerlei woningsites bieden een ruim aanbod aan. Bij je zoektocht zal je één ding al snel opvallen, de hoge prijs. Heb je iets gevonden in jouw prijsklasse dan zul je contact op moeten nemen met de verkopend makelaar. Bedenk echter dat hoe vriendelijk de makelaar ook is, hij of zij werkt altijd in het belang van de verkopende partij. Uiteraard moet de makelaar je eerlijk op de hoogte brengen van de staat van de woning en de bijkomende kosten, maar je houdt zelf een **onderzoeksplicht**. Jij dient dus zelf na te gaan of er sprake is van achterstallig onderhoud, wat het bestemmingsplan van de gemeente is met de buurt en de wijk en of er vervuilde grond zou kunnen zijn. Dit hoeft je niet allemaal zelf uit te zoeken maar kun je uitbesteden aan je eigen makelaar. Deze treedt dan namens jou ook in onderhandeling met de verkopend makelaar en doet onderzoek naar het pand en de buurt. Meestal rekent een makelaar hier een courtage voor. Vergelijken loont in dit geval altijd.

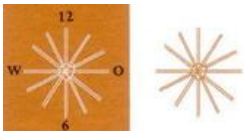
Koopcontract

De woning is gevonden en de prijs lijkt haalbaar. De verkopend makelaar overlegt een voorlopig koopcontract maar vergis je niet; er is niets zo definitief als een voorlopig koopcontract. Er staan wel **ontbindende voorwaarden** in. De belangrijkste is nog wel dat het koopcontract ontbonden wordt als blijkt dat je de financiering toch niet rond krijgt. Zorg er voor dat er een ruime termijn in het koopcontract wordt opgenomen. Een periode van 4 weken is meestal wel toereikend om zicht te krijgen op de haalbaarheid van de financiering.

De financiering

De koop is rond en nu de financiering nog. Dan komt er nog van alles op je af. Heb je een bestaande woning gekocht, dan is dit meestal onder de conditie, **kosten koper**.

Dat betekent dat alle bijkomende kosten voor rekening van de koper en bovenop de koopprijs komen. Dit komt meestal neer op ongeveer 10% van de koopprijs. Dus wanneer je een woning koopt voor € 200.000,- dan komt daar ongeveer € 20.000,- bij. Je hebt dus een financiering van minimaal € 220.000,- nodig en nog meer als je gaat verbouwen. Nieuwbouwwoningen zijn zonder kosten koper. Houdt echter wel rekening met het feit dat deze woningen veelal casco worden opgeleverd waardoor er altijd nog een aanzienlijke verbouwing of meerwerk dient plaats te vinden.



Startershypotheek

Het maximale leenbedrag

De geldverstrekker zal grofweg naar drie factoren kijken om het maximale hypotheekbedrag vast te stellen.

- de waarde van de woning;
- het (gezamenlijke) inkomen;
- de kredietwaardigheid.

De waarde van de woning

Hiervoor worden verschillend maatstaven gehanteerd. In eerste instantie het bedrag waarvoor je de woning koopt. Daarvan wordt de **executiewaarde** afgeleid. Dit is de waarde van de woning wanneer deze gedwongen moet worden verkocht, bijvoorbeeld bij een betaalachterstand. Deze waarde varieert tussen de 85% en 90% van de vrije verkoopwaarde. Hierop baseert de geldverstrekker het maximale hypotheekbedrag, meestal tot 125% daarvan. De waarde van de woning laat je het best bepalen door een taxateur uit de omgeving. Bij nieuwbouwwoningen wordt meestal de daadwerkelijk aankoop vermeerderd met het meerwerk als executiewaarde genomen.

Het (gezamenlijke) inkomen

Iedere geldverstrekker ziet het liefst klanten met een vaste baan en een regelmatig inkomen. Hoe hoger dit inkomen, hoe hoger het bedrag dat zij willen verstrekken. Het is verstandig niet geheel aan je top te gaan zitten, je kan namelijk nooit in de toekomst kijken. Je hypotheekadviseur zal je hierin ook goed kunnen adviseren. 4,5 of **maximaal 5 maal het inkomen** is een goed richtpunt.

De kredietwaardigheid

Tot slot kijkt de geldverstrekker ook nog naar je kredietwaardigheid. Zij willen weten of er nog leningen lopen, hoe deze worden terugbetaald en of je in het verleden schulden hebt gehad. Daarvoor wordt het Bureau Krediet Registratie in Tiel, beter bekend als het **BKR**, gebruikt. Sta je daar negatief geregistreerd, dan is dat niet het einde, maar het maakt het hele proces wel lastiger.

Welke geldverstrekker?

Je bent er nu bijna. Maar welke geldverstrekker moet je nu kiezen? Dit hangt voor een groot deel van je eigen voorkeur, situatie en behoefte af. Je kunt een hypotheek regelen via internet, via een bank of verzekeringsinstelling of via een intermediair. Vergelijk er een aantal en kijk waar je je goed bij voelt. De beste hypotheek bestaat niet. Wel de hypotheek die rekening houdt met jouw wensen en verlangens en de risico's afdekt voor de toekomst. Iedere hypotheek is daarom ook een **persoonlijk advies**.

Akkoord

Na het ondertekenen van de hypotheekofferte zul je een aantal documenten moeten overhandigen zoals inkomensbewijzen, een taxatierapport en het koopcontract. Als alles in orde is beginnen de voorbereidingen voor een eventuele verbouwing en de verhuizing. Vanaf dat moment kan het huis volledig naar eigen inzicht worden gemaakt. Hier kunnen wij helaas niet meer bij assisteren.

IB-Aangifte

Nu je in bezit bent van een eigen koopwoning is het van belang dat de belastingaangifte goed wordt geregeld. De hypotheekrente is op zich aftrekbaar van de belasting, maar hierbij moet wel goed gekeken worden of het hypotheekbedrag alleen gebruikt voor de woning of dat er ook extra geleend is voor de inrichting. Dergelijke zaken maken het dat de eerste aangifte zorgvuldig moet worden gedaan. Indien gewenst brengen wij u graag in contact met de juiste belasting adviseur.