

# UITGANGSPUNTEN VOOR DE BEREKENING VAN DE MAXIMALE HYPOTHEEK

per 1 oktober 2024

## UITGANGSPUNTEN VOOR DE BEREKENING VAN DE MAXIMALE HYPOTHEEK

De hypotheekberekening geeft je een idee van wat je ongeveer kunt lenen en wat je ongeveer nodig hebt om een huis te kopen. Je krijgt een goed beeld, maar het is géén advies: je kunt aan de berekening geen rechten ontleen. Bij de berekening hebben we de gegevens gebruikt die je hebt ingevuld. We kunnen nog niet beloven dat je de hypotheek ook echt krijgt. Daarvoor moeten we eerst je gegevens controleren en weten welk huis je wilt kopen. Verder moet je niet alleen kijken naar wat je kunt lenen, maar ook naar wat je wilt lenen. Een adviseur helpt je daarbij. Om je een goed advies te kunnen geven, vraagt hij bijvoorbeeld naar je levensstijl, wensen, toekomstwensen en jouw hypotheekverleden.

## WE ZIJN UITGEGAAN VAN

- Een nieuwe annuïteiten SNS Bespaarhypotheek.
- Een rentevaste periode van 10 jaar.
- Het energielabel dat je aan ons hebt doorgegeven.
- Een huis met energielabel A als je nog geen huis op het oog hebt. Of als je het energielabel van een bestaand huis nog niet weet.
- Een huis met energielabel A+++ als je een nieuwbouwhuis koopt en het energielabel nog niet weet.
- Onze actuele rente voor een hypotheek met NHG. Komt je woningwaarde inclusief verbouwing of verduurzaming uit boven de NHG-grens? Dan kijken we naar de tariefgroep waar je hypotheek in zou vallen. Want de rente kan per tariefgroep verschillen. De verhouding tussen hoeveel je leent en de marktwaarde van het huis bepaalt je tariefgroep.
- Een looptijd van 30 jaar waarbij de rente de hele looptijd gelijk blijft.
- Het inkomen en de financiële verplichtingen die je hebt ingevuld. Ook gaan we ervan uit dat dit inkomen 30 jaar gelijk blijft. In deze berekening houden we geen rekening met je (toekomstig) pensioeninkomen.
- Beschikbare eigen middelen die je hebt ingevuld.
- Heb je overwaarde? Dan nemen we dit volledig mee als eigen geld. Het eigen geld is het verschil tussen de verkoopwaarde van je huis min je openstaande hypotheek. Is je openstaande hypotheek hoger dan de verkoopopbrengst? Dan heb je een restschuld die je moet aflossen met eigen geld.
- De ingevulde vraagprijs/koopprijs van het huis dat je wilt kopen, plus de verwachte kosten voor het verduurzamen en/ of verbouwen.
- Je kunt niet meer dan 100% van de waarde van het huis lenen. Als je het huis dat je wilt kopen gaat verduurzamen, kun je onder voorwaarden tot 106% van de waarde van het huis lenen.

## DE BRUTO MAANDLASTEN

De bruto maandlast is het bedrag dat je betaalt aan rente en aflossing. Je bruto maandlast kan veranderen als:

- de rente hoger of lager is als je de hypotheekofferte aanvraagt;
- de rente na afloop van de eerste rentevaste periode hoger of lager wordt;
- je tussendoor extra aflost.

## DE NETTO MAANDLASTEN

De getoonde netto maandlasten zijn een schatting van de werkelijke lasten. Aan deze berekening kun je geen rechten ontleen.

- Je ziet de netto maandlasten voor de eerste maand van de hypotheek.
- In de berekening van de netto maandlasten hebben we de hypotheekrenteaf trek meegenomen. Daar kun je recht op hebben als het huis waarvoor je de hypotheek hebt je hoofdverblijf is.
- De netto maandlasten zijn bepaald op basis van het door jou ingevulde inkomen. Er is geen rekening gehouden met andere persoonlijke omstandigheden.
- We hebben gerekend met actuele tarieven en fiscale regels.
- Het eigenwoningforfait is meegenomen in deze berekening. Dit hangt af van de WOZ-waarde van het huis. We zijn ervan uitgegaan dat de verwachte koopsom gelijk is aan de WOZ-waarde. Als er geen verwachte koopsom bekend is, dan gaan we ervan uit dat de maximale hypotheek gelijk is aan de WOZ-waarde.

**Goed om te weten:** de netto maandlasten kunnen veranderen. Bijvoorbeeld als je meer of minder gaat verdienen of door veranderingen in wetgeving over de hypotheekrenteaf trek.

## AANKOOPKOSTEN

Om het huis te kunnen kopen, moet je rekening houden met aankoopkosten, zoals notariskosten, overdrachtsbelasting of advieskosten. Deze kosten verschillen per situatie, daarom hebben we gerekend met een indicatie. Voor de overdrachtsbelasting zijn we uitgegaan van 2% van het aankoopbedrag van het huis dat je wilt kopen. Heb je nog geen huis op het oog? Dan rekenen we met 2% van je maximale hypotheek. Vanaf 1 januari 2021 kun je onder voorwaarden recht hebben op eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting.

## VERKOOPKOSTEN

Heb je al een koophuis? En heb je je maximale hypotheek berekend omdat je een ander huis wil kopen? Dan krijg je bij de verkoop van je huis ook te maken met kosten die je met eigen geld moet betalen. Denk aan kosten voor een makelaar, notaris en voor het aanvragen van een energielabel voor je huidige huis. Deze verkoopkosten verschillen wel per situatie. Daarom rekenen we hier met gemiddelde kosten. Voor de makelaarskosten zijn we bijvoorbeeld uitgegaan van 1,75% van de verkoopopbrengst van je huis.

## VERBOUWINGSKOSTEN

Een verbouwing zorgt er meestal voor dat je huis meer waard wordt. Hierdoor kun je meer lenen, zolang dit past binnen je maximale hypotheek. In deze berekening van je maximale hypotheek gaan we ervan uit dat je woningwaarde toeneemt met 65% van de verbouwingskosten. En dat je 35% van de verbouwingskosten zelf betaalt. De taxateur bepaalt later de daadwerkelijke waarde na verbouwing. Dit kan invloed hebben op het bedrag dat je maximaal kunt lenen en hoeveel eigen geld je dus nodig hebt.

## VERDUURZAMINGSKOSTEN

Het verduurzamen van je huis zorgt er meestal voor dat je huis meer waard wordt. Hierdoor kun je meer lenen, zolang dit past binnen je maximale hypotheek. In deze berekening van je maximale hypotheek gaan we ervan uit dat je woningwaarde toeneemt met 100% van de verduurzamingskosten.

## DE MAXIMALE HYPOTHEEK

We berekenen 2 hypotheekbedragen:

- Een maximale hypotheek gekeken naar je inkomen en financiële verplichtingen.
- Een maximale hypotheek gekeken naar de vraag- of koopprijs van het huis dat je wilt kopen, inclusief een eventuele verbouwing en verduurzaming.

Je kunt nooit meer lenen dan het laagste van deze 2 bedragen.