

## Uitgangspunten voor de berekening van de maximale hypotheek

De hypotheekberekening geeft u een idee van wat u ongeveer kunt lenen. En wat u ongeveer nodig heeft om een huis te kopen. U krijgt een goed beeld, maar het is géén advies. U kunt aan de berekening geen rechten ontlelen.

Bij de berekening hebben we de gegevens gebruikt die u heeft ingevuld. We kunnen nog niet beloven dat u de hypotheek ook echt krijgt. Daarvoor moeten we eerst uw gegevens controleren en weten welk huis u wilt kopen.

Verder moet u niet alleen kijken naar wat u kunt lenen, maar ook naar wat u wilt lenen. Een Zelfstandig Adviseur helpt u daarbij. Om u een goed advies te kunnen geven, vraagt hij bijvoorbeeld naar uw levensstijl, wensen en toekomstplannen.

### We zijn uitgegaan van

- Een nieuwe annuïteitenhypotheek.
- Een rentevaste periode van 10 jaar.
- Onze actuele rente voor een hypotheek met NHG. Valt de woningwaarde inclusief verbouwing of verduurzaming boven de NHG-grens? Dan rekenen we met het rentetarief voor een schuld-marktwaardeverhouding van 100%.
- Rentekortingen, inclusief de rentekorting die u krijgt als u bij ons een betaalrekening heeft.
- Een looptijd van 30 jaar waarbij de rente de hele looptijd gelijk blijft.
- Het inkomen en de financiële verplichtingen die u heeft ingevuld. Ook gaan we ervan uit dat dit inkomen 30 jaar gelijk blijft.
- Beschikbare eigen middelen die u heeft ingevuld.
- Heeft u overwaarde? Dan nemen we dit volledig mee als eigen geld. Het eigen geld is het verschil tussen de verkoopwaarde van uw huis min de openstaande hypotheek.
- De ingevulde vraagprijs/koopprijs van het huis dat u wilt kopen. Plus de verwachte kosten voor het verduurzamen en/of verbouwen.
- U kunt niet meer dan 100% van de waarde van het huis lenen. Als u het huis dat u wilt kopen gaat verduurzamen, kunt u onder voorwaarden tot 106% van de waarde van de woning lenen.

### De brutomaandlasten

De brutomaandlasten zijn het maandbedrag dat u betaalt aan rente en aflossing.

Uw brutomaandlasten kunnen veranderen als

- De rente hoger of lager is als u de hypotheekofferte aanvraagt.

- De rente na afloop van de eerste rentevaste periode hoger of lager wordt.
- U tussendoor extra aflost.

### De nettomaandlasten

De getoonde nettomaandlasten zijn een schatting van de werkelijke lasten. Aan deze berekening kunt u geen rechten ontlelen.

- U ziet de nettomaandlasten voor de eerste maand van de hypotheek.
- In de berekening van de nettomaandlasten hebben we de hypotheekrenteaftrek meegenomen. Daar kunt u recht op hebben als het huis waarvoor u de hypotheek heeft uw hoofdverblijf is.
- De nettomaandlasten zijn bepaald op basis van het door u 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 de woning. 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 nettomaandlasten kunnen veranderen. Bijvoorbeeld als u meer of minder gaat verdienen of door veranderingen in wetgeving over de hypotheekrenteaftrek.

## Aankoopkosten

Om het huis te kunnen kopen, moet u 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 u wilt kopen. Vanaf 1 januari 2021 kunt u onder voorwaarden recht hebben op eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting.

## Verbouwingskosten

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

## Verduurzamingskosten

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

## De maximale hypotheek

We berekenen 2 hypotheekbedragen:

- Een maximale hypotheek gekeken naar uw inkomen.
- Een maximale hypotheek gekeken naar de vraag- of koopprijs van het huis dat u wilt kopen.

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