

# 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 ontlelen. 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 ASN Hypotheek.
- Een rentevaste periode van 10 jaar.
- Het energielabel dat je aan ons hebt doorgegeven.
- Een huis met energielabel B 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. Valt de woningwaarde incl. verbouwing of verduurzaming boven de NHG grens? Dan rekenen we met het tarief dat past bij de verhouding tussen jouw verwachte hypotheek en de marktwaarde van het huis.
- Rentekortingen, inclusief de rentekorting die je krijgt als je ASN Duurzaam Wonen afsluit.
- 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 een (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 de openstaande hypotheek. Is de openstaande hypotheek hoger dan de verkoopwaarde van de eigen woning? Dan beschouwen we dit als een restschuld bij verkoop. Dit moet je kunnen overbruggen 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 ontlelen.

- Je ziet de netto maandlasten voor de eerste maand van de hypotheek.
- In de berekening van de netto maandlasten hebben we de hypotheekrenteafrek 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 hypotheekrenteafrek.

## 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 wilt kopen? Dan heb je bij de verkoop van je huis ook te maken met een aantal kosten. Net als bij de aankoopkosten van je huis, verschillen de verkoopkosten per situatie. Daarom rekenen we ook hier met indicatieve kosten voor de makelaar, notaris en het aanvragen van een energielabel voor je huidige huis. Een geldig energielabel is namelijk verplicht bij de verkoop van je huis. Voor de makelaar zijn we uitgegaan van 1,75% van het verkoopbedrag van je huis. Deze kosten betaal je met eigen geld.

## 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.