



## Uitgangspunten voor de berekening van de maximale hypotheek

De hypotheekberekening geeft je een idee van wat je maximaal kunt lenen en wat je ongeveer nodig hebt om een huis te kopen, maar is géén advies.

Bij de berekening hebben we de gegevens gebruikt die je hebt ingevuld. Deze berekening geeft een inschatting van het hypotheekbedrag dat je maximaal kunt lenen. We kunnen nog niet beloven dat je de hypotheek ook echt krijgt. Daarvoor moet een adviseur 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 je adviseur bijvoorbeeld naar je levensstijl, wensen en toekomstplannen.

### Je situatie

We zijn ervan uitgegaan dat

- jij en je partner ouder zijn dan 18 jaar, maar jonger dan de AOW-gerechtigde leeftijd;
- je in Nederland woont;
- je huis in Nederland staat;
- je een bestaand huis koopt en geen nieuwbouw;
- het huis je hoofdverblijf wordt.

### Aankoopkosten

Om het huis te kunnen kopen, moet je rekening houden met aankoopkosten. Deze kosten zijn in de berekening opgenomen. Goed om te weten: notariskosten, taxatiekosten en kosten voor het hypotheekadvies zijn berekend met een gemiddelde prijs in de markt. De overige aankoopkosten zijn berekend met de werkelijke waarde in het jaar 2018.

### Winst en verlies bij verkoop

Heb je een verlies bij het verkopen van je oude huis, dan tellen we dat verkoopverlies op bij de verplichte eigen middelen. Heb je juist een winst, dan gaan we ervan uit dat je die helemaal gebruikt voor het kopen van je nieuwe huis. Daarom trekken we de verkoopwinst af van je benodigde hypotheek.

### Verbouwingskosten

De door jou ingevulde verbouwingskosten hebben invloed op de hoogte van je benodigde hypotheek. We gaan er in de berekening van uit dat iedere 100 euro verbouwingskosten 60 euro waardevermeerdering oplevert. Niet al het geld dat je aan een verbouwing uitgeeft, zorgt voor een 100% waardevermeerdering van je huis.

### De maximale hypotheek

We berekenen 2 hypotheekbedragen: een maximale hypotheek op basis van je inkomen en een maximaal leenbedrag op basis van de vraag- of koopprijs van het huis. Je kunt nooit meer lenen dan het laagste van die 2 bedragen.

### We zijn uitgegaan van het volgende:

- een nieuwe annuïteitenhypotheek waarbij je geen gebruik maakt van mogelijkheden om een bestaande hypotheek mee te nemen;
- als de hypotheek een hypotheek met NHG is dan rekenen we met de actuele rekenrente voor een hypotheek met NHG en een rentevaste periode van 10 jaar;
- als de hypotheek een hypotheek zonder NHG is dan rekenen we met de actuele rekenrente voor een hypotheek die hoger is dan 88% van de marktwaarde van het huis en een rentevaste periode van 10 jaar;
- 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;
- de vraagprijs/koopprijs van het huis die je hebt ingevuld. Om precies te weten hoeveel het huis waard is en wat je dus precies kunt lenen moet je het huis laten taxeren;
- je kunt in 2018 maximaal 100% van de waarde van de woning lenen.

### De brutomaandlasten

De brutomaandlasten zijn het maandbedrag dat je betaalt aan rente en aflossing. Je brutomaandlasten kunnen 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 maandlasten die we voor je hebben berekend zijn brutobedragen. Dat betekent dat we de hypotheekrenteaftrek en andere fiscale voor- of nadelen niet hebben meegenomen.