



Nieuwbouwhuis
kopen | nr. 2

Financieren van een nieuwbouwhuis

vereniging
eigen huis



sta
sterker

Inleiding

TIJD OM DE HYPOTHEEK TE REGELEN

Ben je van plan om een nieuwbouwhuis te kopen? Dan krijg je met verschillende soorten kosten te maken. Sommige kosten heb je niet als je een bestaand huis koopt. Denk aan bouwkosten, bouwrente en btw. In dit e-book leggen we uit op welke kosten je voor, tijdens en na de bouw van je nieuwbouwhuis moet rekenen, welke hypotheek je kunt aanvragen, en wat een hypotheekadviseur voor je kan betekenen.

Onze e-books 'Nieuwbouwhuis kopen' geven antwoord op vragen bij het kopen van een nieuwbouwhuis bij een projectontwikkelaar. De e-books staan vol handige informatie, praktische tips en belangrijke aandachtspunten.

Disclaimer

Dit is een publicatie van Vereniging Eigen Huis. De informatie is samengesteld op de hieronder genoemde datum. Wij merken op dat de inhoud van deze publicatie daarom een beperkte geldigheid heeft. Van tijd tot tijd zal de inhoud van de publicatie kunnen wijzigen. Via onze website kan de meest actuele versie van een publicatie worden aangevraagd. De publicatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid tot stand gekomen. De informatie is geheel vrijblijvend en wordt aangeboden zonder enige vorm van garantie of aanspraak op juistheid. Voor de gevolgen van een eventuele fout of onvolledigheid in deze publicatie aanvaardt Vereniging Eigen Huis geen aansprakelijkheid. Alle rechten van intellectuele eigendom betreffende deze publicatie liggen bij Vereniging Eigen Huis. Niets van de inhoud van deze publicatie mag openbaar worden gemaakt zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Vereniging Eigen Huis.

Inhoud

1. STA STERKER	5
Als huizenkoper sta je er niet alleen voor. Je kunt altijd rekenen op ons advies en onze diensten.	
2. WAT ZIJN DE KOSTEN VOOR EEN NIEUWBOUWWONING?	7
De hypotheekadviseur, notaris en eventueel meer-/minderwerk of bereidstellingsprovisie: je betaalt meer dan alleen de aankoopsom.	
3. EEN HYPOTHEEK VOOR EEN NIEUWBOUWHUIS, HOE WERKT DAT?	11
Starters kunnen kiezen voor een lineaire of annuïteitenhypotheek. Wie al een koopwoning heeft, kan de huidige hypotheek meenemen	
4. EEN HYPOTHEEKADVISEUR INSCHAKELEN	16
Een hypotheekadviseur adviseert over welke hypotheek het beste bij je persoonlijke situatie past.	
5. EEN HYPOTHEEK AANVRAGEN	20
Bij een hypotheekaanvraag horen verschillende documenten en stappen. Zoals een renteaanbod en de hypotheekofferte.	
6. HOE WERKT EEN BOUWDEPOT?	25
Bij een nieuwbouwhuis belandt een deel van de hypotheek direct in het bouwdepot. Daarvan worden de bouwwerkzaamheden betaald.	

7.	KOSTEN TIJDENS DE BOUW	28
	Tijdens de bouw van het huis krijg je met verschillende kosten te maken. En waarschijnlijk ook met dubbele lasten.	
8.	KOSTEN NA OPLEVERING	32
	Natuurlijk wil je dat je nieuwbouwhuis goed wordt opgeleverd. Ook maak je keuzes voor de afwerking, inrichting en verhuizing.	
9.	HOE HELPT VERENIGING EIGEN HUIS JOU VERDER?	34
	Met de informatie en diensten van Vereniging Eigen Huis sta je sterker bij het kopen van een nieuwbouwhuis en daarna.	



1. Sta sterker

Welke kosten komen er kijken bij een nieuwbouwwoning? En hoe regel je een hypotheek voor een nieuwbouwhuis? Wij geven het overzicht en helpen de juiste keuzes maken. Zo koop je met een gerust hart een huis.

Wie een nieuwbouwhuis koopt, komt tegenover projectontwikkelaars, aannemers, makelaars, banken en hypotheekadviseurs te staan. Partijen die precies weten hoe het werkt. Met Vereniging Eigen Huis sta je er niet alleen voor. We helpen onze ruim 770.000 leden met onze uitgebreide kennis en jarenlange ervaring bij het kopen, onderhouden en verkopen van hun huis. Je kunt op ons rekenen als de enige onafhankelijke en objectieve expert voor huizenkopers en -bezitters. Daarom zijn ons advies en onze diensten altijd betrouwbaar en zonder winstoogmerk.

DE HYPOTHEEK EN DE BOUWKOSTEN

Een nieuwbouwwoning kopen geeft vrijheid. Je hoeft je geen zorgen te maken om achterstallig onderhoud en je bepaalt zelf hoe het eruit komt te zien. Wel heeft elke keuze gevolgen voor de bouwkosten. Daarom is het handig te weten waarmee je rekening moet houden en wat je mogelijkheden zijn.

Wij helpen met informatie over:

- de kosten voor, tijdens en na de bouw
- de hypotheekvormen
- wat een hypotheekadviseur voor je kan doen
- het aanvragen van een hypotheek
- hoe een bouwdepot werkt

Met dit e-book weet je waarop je moet letten als je de hypotheek voor een nieuwbouwhuis of –appartement wilt regelen en wat je financieel allemaal te wachten staat.

STA STERKER

Word lid voor € 28,80 per jaar. Bel ons op 033 450 77 50 (maandag – donderdag 09.00 – 21.00 uur, vrijdag 09.00 – 16.30 uur). Of kijk op eigenhuis.nl.



2. Wat zijn de kosten voor een nieuwbouwwoning

Een nieuwbouwhuis of -appartement kopen kost meer dan alleen de aankoopprijs. De eenmalige bijkomende kosten komen samen vaak neer op zo'n 3% van de koopsom.

VRIJ OP NAAM

Een nieuwbouwwoning koop je meestal vrij op naam (v.o.n.). Dat betekent dat je geen kosten voor de overdracht (kosten koper) hoeft te betalen. De volgende kosten zijn dan ook inbegrepen in de prijs:

- notariskosten voor de overdrachtsakte (de notariskosten voor de hypotheekakte zijn niet inbegrepen)
- kosten voor het inschrijven van de nieuwe grondeigenaar bij het Kadaster

Tip

VRAAG AAN DE VERKOPER – DE PROJECTONTWIKKELAAR OF AANNEMER – OM EEN DUIDELIJK OVERZICHT VAN DE KOSTEN DIE WEL EN NIET ZIJN INBEGREPEN IN DE AANKOOPPRIJS.

HYPOTHEEKADVISEUR

Voor advies en bemiddeling bij het afsluiten van een hypotheek, kun je een **hypotheekadviseur** inschakelen. Die rekent een vast bedrag of een uurvergoeding voor zijn diensten. Een volledig hypotheekadvies en de hypotheekbemiddeling kost doorgaans zo'n 20-30 uur werk. Gemiddeld ligt de vaste prijs daarvoor tussen de € 1.500-3.000, het uurtarief varieert tussen de € 80-175.



De adviseurs van **Eigen Huis Hypotheekadvies*** geven altijd onafhankelijk en betrouwbaar advies bij de aankoop van een woning.

* De hypotheekadviezen worden verzorgd door Eigen Huis Hypotheekadvies B.V. Een 100% dochter van Vereniging Eigen Huis en aangesloten organisaties.

NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Een hypotheek met **Nationale Hypotheek Garantie (NHG)** garandeert de terugbetaling van je hypotheek als je dat door omstandigheden zelf niet meer kunt doen. De eenmalige kosten hiervoor zijn 1% van het hypotheekbedrag. Maar een hypotheek met NHG levert ook rentevoordeel van je hypotheek op. Die kosten verdien je dus snel terug. Je kunt de garantie aanvragen als je een hypotheek afsluit, maar je moet wel aan bepaalde

voorwaarden voldoen. Zo mag het aankoopbedrag en de verbouwingskosten niet meer dan € 265.000 bedragen. Voor energiebesparende voorzieningen kunt u tot € 280.900 lenen, als het extra bedrag volledig wordt besteed aan de energiebesparende voorzieningen.

BEREIDSTELLINGSPROVISIE

Een getekende hypotheekofferte heeft altijd een beperkte geldigheidsduur vaak 2 a 3 maanden omdat rentes kunnen veranderen. Om de geoffreerde rente te behouden, kan het voorkomen dat je de geldigheidsduur van de hypotheekofferte moet verlengen. Bijvoorbeeld als de hypotheekakte nog niet bij de notaris getekend kan worden. Hiervoor betaal je een **bereidstellingsprovisie** (verlengingskosten). De kosten hiervoor verschillen per hypotheekverstrekker. Vaak is de bereidstellingprovisie ongeveer 0,25% van de hypotheeksom per maand.

NOTARIS

De overdrachtsakte en de hypotheekakte van de woning moeten bij de notaris ondertekend worden. Bij nieuwbouwprojecten wordt vaak een projectnotaris aangesteld voor het inschrijven van de overdrachtsakte bij het Kadaster. Het is gebruikelijk dat je bij deze projectnotaris je hypotheekakte laat opstellen. De kosten voor de overdrachtsakte zijn inbegrepen in de prijs van de nieuwbouwwoning, voor de afhandeling van de hypotheekakte vraagt de notaris ongeveer € 500.



Lees meer over de werkzaamheden van de notaris in ons e-book 'Koop-/aannemingsovereenkomst voor een nieuwbouwhuis'.

MEERWERK OF MINDERWERK

In overleg met de aannemer kun je afwijken van het standaard bouwplan. Houd daarbij wel rekening met een ander kostenplaatje. Bij minderwerk laat je zaken achterwege, bijvoorbeeld als je zelf de badkamer wilt (laten) installeren. Bij meerwerk vraag je de aannemer om iets extra's, zoals een uitbouw. Je kunt het gewenste **meer- en minderwerk** meteen afspreken bij het afsluiten van de koop-/aannemingsovereenkomst. Kies je voor minderwerk? Dat betekent niet automatisch dat je goedkoper uit bent. De vergoeding die je krijgt voor minderwerk staat lang niet altijd in verhouding tot de kosten voor de werkzaamheden die je zelf moet (laten) verrichten.

Tip

ACCEPTEER GEEN 'BEDRAGEN OP AANVRAAG' OF 'PM' VOOR MEER- EN MINDERWERK. ZORG VOOR EEN HELDERE BESCHRIJVING EN CONCRETE PRIJZEN VOORDAT JE DE KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST ONDERTEKENT. DENK BIJVOORBEELD OOK AAN DE AFWERKING VAN DE WANDEN EN HET AANTAL STOPCONTACTEN IN EEN RUIMTE. MET GOEDE MEER- EN MINDERWERKLIJSTEN KOM JE ACHTERAF NIET VOOR VERRASSINGEN TE STAAN.



Vereniging Eigen Huis onderzoekt de [gemiddelde prijzen voor meerwerk \(pdf\)](#).

Let op!

HET TOTALE KOSTENPLAATJE VOOR EEN NIEUWBOUWWONING IS MOEILIK VAST TE STELLEN. DAT KOMT DOORDAT VOORAF NOG NIET ALLE LASTEN BEKEND ZIJN:

- DE TOTALE HYPOTHEEKLASTEN TIJDENS DE BOUW KUNNEN HOGER OF LAGER UITVALLEN. DIT IS AFHANKELIJK VAN DE DUUR VAN DE BOUW, DE INGEDIENDE TERMIJNEN VAN DE AANNEMER EN DE HOOGTE VAN DE VERGOEDINGSRENTE OP HET BOUWDEPOT. HOE LANGER DE BOUW DUURT, HOE LANGER JE DUBBELE LASTEN BETAALT.
- DE PRECIEZE KOSTEN VOOR MEER- OF MINDERWERK
- INRICHTINGS- EN VERHUISKOSTEN
- KOSTEN VOOR TUINAANLEG, ERFASCHIEDING OF BESTRATING

Zorg dat je tevoren weet hoeveel je elke maand kunt en wilt besteden aan je huis. En dus ook of je de periode van dubbele lasten probleemloos kunt dragen. Daarvoor kun je een onafhankelijke [hypotheekadviseur](#) via Eigen Huis Hypotheekadvies* inschakelen. Daarnaast denken we mee over hoe je kunt besparen op je woonlasten:

- Bespaar op energiekosten met de [collectieve inkoop energie](#)
- Schakel een [energiemanager](#) in
- Ontdek met ons [energiehuis](#) welke maatregelen energie én energiekosten besparen
- Geniet van ons ledenvoordeel op een [cv-ketel en onderhoud](#).



Beeld: Fotomontage van een nieuwbouwhuis

3. Een hypotheek voor een nieuwbouwhuis, hoe werkt dat?

Wie een nieuwbouwhuis of -appartement wil kopen, moet in veel gevallen eerst een hypotheek afsluiten. Als je al een koopwoning hebt, dan kun je de bestaande hypotheek meenemen en moet je de eventuele overwaarde gebruiken. Vraag na of dit ook bij jouw geldvertrekker kan. Ga je dunder wonen, dan heb je een aanvullende hypotheek nodig.

WANNEER MOET JE DE HYPOTHEEK AFSLUITEN?

Met een hypotheek voor een nieuwbouwwoning betaal je zowel de bouw van de woning als de aankoop van de grond van de woning. Zodra je de [koop-/aannemingsovereenkomst](#) hebt getekend, is het tijd om de hypotheek te regelen.

EEN HYPOTHEEK VOOR STARTERS

Als je voor het eerst een huis koopt, dan kun je vaak kiezen uit twee [hypotheekvormen](#):

- [annuïteitenhypotheek \(pdf\)](#): je betaalt een vast bedrag per maand. Dit bedrag bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. De verhouding daartussen verandert gedurende de looptijd, maar het bedrag blijft hetzelfde, zolang de rente niet wijzigt.
- [lineaire hypotheek \(pdf\)](#): je betaalt een variabel bedrag per maand. Dit bedrag bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. Het aflossingsdeel is steeds een vast bedrag, het rentedeel is variabel. Bijvoorbeeld bij een hypotheek van 30 jaar (360 maanden) betaal je elke maand 1/360ste deel van de hypotheekschuld. De schuld wordt steeds kleiner, omdat je elke maand aflost. En daardoor daalt de rente over die schuld. De hypotheek en de rentelasten dalen in een rechte lijn (lineair). Je betaalt dus maandelijks steeds minder.

Hoeveel je elke maand betaalt, is afhankelijk van hoeveel je leent, om welke hypotheekvorm het gaat en wat de rentestand is.



Lees meer over hoe je als starter een hypotheek afsluit in ons e-book [Financieren van een eerste koophuis \(pdf\)](#).

Let
op!

VANAF 2018 MAG DE NIEUWE HYPOTHEEK NIET HOGER ZIJN DAN 100% VAN DE WONINGWAARDE. STEEDS MEER NIEUWBOUWHUIZEN WORDEN OPGELEVERD MET BIJVOORBEELD EEN HR-KETEL, ZONNEBOILER OF ZONNEPANELEN. LAAT JE DIT SOORT **ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN** PAS NA DE OPLEVERING UITVOEREN EN WIL JE DIE FINANCIEREN VANUIT DE HYPOTHEEK? DAN MAG DE HOOGTE VAN DE TOTALE HYPOTHEEK MAXIMAAL 106% VAN DE MARKTWAARDE ZIJN.

EEN HYPOTHEEK MEENEMEN

Heb je al een koophuis? Bij veel hypotheekverstrekkers kun je je **hypotheek meenemen**. Dat is vooral aantrekkelijk als je voor langere tijd een laag rentepercentage hebt afgesproken of bijvoorbeeld een (bank)sparhypotheek hebt afgesloten. De geldverstrekker behandelt het meenemen van de hypotheek als een nieuwe hypotheekaanvraag. Er wordt dus opnieuw gekeken naar je inkomen en naar de marktwaarde van de nieuwbouwwoning om te kijken of je in aanmerking komt voor de hypotheek. Natuurlijk kun je ook een **nieuwe hypotheek afsluiten** tegen de actuele rente als je een nieuwbouwhuis koopt. De meeste hypotheeken kun je bij verkoop boetevrij aflossen, maar bij bijvoorbeeld een budget- of voordeelhypotheek betaal je wel boeterente.

Let
op!

WIL JE VOOR JE NIEUWBOUWHUIS EEN NIEUWE HYPOTHEEK AFSLUITEN BIJ EEN ANDERE HYPOTHEEKVERSTREKKER? CHECK DE HYPOTHEEKVOORWAARDEN VAN JE HUIDIGE HYPOTHEEK OF VRAAG DE HYPOTHEEKADVISEUR OF JE **BOETERENTE** MOET BETALEN. DAT VOORKOMT NARE VERRASSINGEN BIJ DE VERKOOP VAN JE HUIDIGE WONING.



Houd je na verkoop van je oude koopwoning een restschuld over? Lees hoe je de **financiering van de restschuld** kunt regelen als je een nieuw huis koopt.

OVERGANGSRECHT: VOOR HYPOTHEKEN VAN VÓÓR 2013

Per 1 januari 2013 gelden strengere hypotheekregels voor nieuwe hypotheeken. Voor hypotheeken die al op 31 december 2012 bestonden, geldt een [overgangsregeling](#): je hoeft je eigenwoningschuld niet annuïtair of lineair af te lossen. Koop je een nieuwbouwhuis en wil je de oude hypotheek meenemen? Dan kun je deze aflossingsregeling meenemen. Hieraan is wel een termijn verbonden. Een hypotheekadviseur kan vertellen hoe het overangsrecht voor jou in elkaar zit.

AANVULLENDE HYPOTHEEK

Neem je de bestaande hypotheek mee en heb je daarnaast extra geld nodig voor de nieuwbouwwoning? Vaak kun je dan alleen een aanvullende hypotheek afsluiten bij je huidige geldverstrekker. Andere aanbieders willen een aanvullende lening dan over het algemeen niet financieren. Bij de aanvullende hypotheek gelden altijd de strengere, nieuwe [regels voor hypotheekverstrekking](#). Je moet dit deel van jouw hypotheek minimaal annuïtair aflossen om de hypotheekrenteaftrek te behouden. Bij een aanvullende lening kun je alleen kiezen tussen een [annuïteitenhypotheek \(pdf\)](#) en een [lineaire hypotheek \(pdf\)](#).

OVERBRUGGINGSKREDIET BIJ OVERWAARDE

Overwaarde ontstaat als de woningwaarde hoger is dan de afgesloten hypotheek. Bijvoorbeeld als je oude huis een waarde van € 150.000 heeft met een hypotheek van € 120.000. Die overwaarde van € 30.000 moet je gebruiken bij het kopen van een nieuw huis. Als het nieuwbouwhuis € 200.000 kost, dan kun je een hypotheek van € 170.000 afsluiten met een overbruggingskrediet (of overbruggingshypotheek) van € 30.000. Is de woning nog niet verkocht? Dan wordt in veel gevallen 80% a 90% van de taxatie of WOZ gebruikt. Zodra je oude woning is verkocht, betaal je deze tijdelijke lening meteen terug. Als je je oude huis verkoopt, en je koopt niet direct een andere woning, dan moet je volgens de [bijleenregeling \(pdf\)](#) de overwaarde besteden wanneer je binnen 3 jaar weer een andere woning koopt. Gebruik je de overwaarde niet, maar sluit je voor dat deel een nieuwe hypotheek af? Dan heb je over dat deel geen recht op renteaftrek.

Let
op!

GELDVERSTREKKERS ZIJN ERG TERUGHOUDEND BIJ HET VERSTREKKEN VAN EEN OVERBRUGGINGSKREDIET OMDAT DE OVERWAARDE EEN AANNAME IS EN DUS RISICOVOL. DE DAADWERKELIJKE OVERWAARDE BLIJKT PAS NA VERKOOP. DAAROM IS HET OVERBRUGGINGSKREDIET IN VEEL GEVALLEN LAGER DAN DE VERWACHTE OVERWAARDE. HOUD OOK REKENING MET HOGERE MAANDLASTEN DOOR DEZE EXTRA LENING EN MET EEN BEPERKTE LOOPTIJD – VAAK SLECHTS 6 MAANDEN TOT 2 JAAR. BINNEN DIE TIJD MOET DE OUDE WONING ZIJN VERKOCHT EN DE LENING ZIJN AFGELOST.



4. Een hypotheek-adviseur inschakelen

De hypotheek voor een nieuwbouwhuis kan best ingewikkeld zijn. Je moet begrijpen wat alle hypotheekvoorwaarden inhouden, wat het renteaanbod betekent en wat eventuele risico's zijn tijdens en na de bouw. Inclusief de gevolgen daarvan voor je portemonnee. Een hypotheekadviseur kan je hierbij helpen.

WAT DOET EEN HYPOTHEEKADVISEUR?

Een hypotheekadviseur adviseert over welke hypotheek het beste bij je persoonlijke situatie past. Of je nu starter bent, of al een koopwoning hebt en je hypotheek wilt **meenemen** bij de aankoop van een nieuwbouwhuis. Daarnaast kijkt hij naar alle risico's en mogelijkheden bij belangrijke levensgebeurtenissen en de gevolgen daarvan voor de hypotheek. Hoe ga je bijvoorbeeld de hypotheek betalen als je arbeidsongeschikt of werkloos wordt? Of als je partner overlijdt? Ook als je de hypotheek hebt afgesloten, kun je nog bij hem terecht voor advies. Je kunt een hypotheekadviseur inschakelen voor het gehele adviestraject of voor een deel ervan.

WELKE ADVISEUR KIES JE?

Als je al een hypotheek hebt, dan kun je aankloppen bij je huidige geldverstrekker of bij een onafhankelijk hypotheekadviseur. Spreek je met de hypotheekadviseur van de bank, dan krijg je alleen een hypotheek van die bank aangeboden. Een zelfstandig adviseur kan hypotheeken van verschillende hypotheekverstrekkers aanbieden. Maar dat wil niet zeggen dat hij met alle geldverstrekkers zakendoet. De **hypotheekadviseurs*** via Vereniging Eigen Huis doen dat wel en geven altijd onafhankelijk hypotheekadvies. Deze adviseurs helpen met een hypotheek die nu én in de toekomst bij jou past. En ze geven advies als het moeilijker is om een hypotheek te krijgen, bijvoorbeeld als zzp'er of als flexwerker. Let bij de keuze voor een adviseur ook op welke nazorg hij levert en tegen welke kosten.



Lees meer over onafhankelijk hypotheekadvies en de kosten van een hypotheekadviseur in ons e-book **Budgetteren voor het kopen van een huis (pdf)**.

HET DIENSTVERLENINGSDOCUMENT

Voordat een hypotheekadviseur voor je aan het werk gaat, moet hij eerst een **dienstverleningsdocument (DVD)** voorleggen. Hierin staat bij welke banken en verzekeraars de adviseur een hypotheek of verzekering kan afsluiten, welke werkzaamheden hij verricht en wat daarvoor de gemiddelde kosten zijn. Tijdens het kennismakingsgesprek moet hij meteen concreet met je bespreken wat hij voor je kan doen en tegen welke prijs. Let op: na dit gesprek gaat de meter lopen.

Tip

EEN EERSTE ORIËNTATIEGESPREK MET EEN HYPOTHEEKADVISEUR* VAN EIGEN HUIS HYPOTHEEKADVIES IS GRATIS.

HET HYPOTHEEKGESPREK

Om een goed hypotheekadvies te kunnen geven, wil de hypotheekadviseur weten hoe je er financieel voor staat en wat je toekomstplannen en wensen zijn. Tijdens het hypotheekgesprek komen onder meer de volgende onderwerpen aan bod:

- hypotheekvormen: wat zijn de mogelijkheden voor jou als starter of doorstromer?
- regels voor de hypotheekverstrekking: wat betekenen de wettelijke regels voor jou?
- rentevaste periodes: wat is het verschil tussen een variabele rente en een vaste rente? Wat zijn de gevolgen van een rentestijging voor jou?
- voor starters: is een starterslening of andere aanvullende financiering nodig en mogelijk? Kunnen ouders bijvoorbeeld een schenking doen?
- voor doorstromers: is er overwaarde op de oude woning? Is een overbruggingskrediet nodig?
- geldigheidsduur: wat is de geplande overdrachtsdatum? Wat zou een verlenging van de hypotheekofferte eventueel kosten?
- bijkomende kosten: wat kost het kopen van een nieuwbouwhuis? Welke kosten voor de notaris, bouwrente, adviezen en opleveringskeuring komen erbij? En welk meer- of minderwerk laat je doen?
- NHG: kan en wil je gebruikmaken van NHG? Wat betekent dat voor de hypotheek?
- renteaftrek: wat houdt de aftrek in, wat zijn de belastingregels en wat betekent dit voor de netto hypotheeklasten?

- verzekeringen: is een overlijdensrisicoverzekering verplicht? Hoe hoog moet deze verzekering dan zijn en wat wordt de premie?
- inkomensscenario's: wat als je arbeidsongeschikt of werkloos raakt, of met pensioen gaat? Wat gebeurt er, wanneer je met een partner een hypotheek afsluit, als één van jullie overlijdt of als jullie uit elkaar gaan?



Zeker weten dat alles aan bod komt tijdens het gesprek met de hypotheekadviseur? Gebruik onze [Hypotheekadvies Checklist \(pdf\)](#).

HET HYPOTHEEKADVIES

Op basis van je wensen en mogelijkheden maakt de hypotheekadviseur verschillende berekeningen. Deze vind je terug in een adviesrapport, met daarin ook een vergelijking tussen verschillende aanbieders, de hypotheekvoorwaarden en de verzekeringsvoorwaarden. Samen bespreek je dit advies. Begrijp je alles en ben je tevreden? Dan kan de adviseur een hypotheekaanvraag doen bij de gekozen hypotheekverstrekker en ontvang je eerst een renteaanbod. Als je alle stukken aanlevert en de hypotheekverstrekker deze heeft gecontroleerd, kan hij een bindende hypotheekofferte opmaken.



5. Een hypotheek aanvragen

Als je weet welke hypotheek je wilt, dan is het tijd voor de aanvraag van de hypotheekofferte. Bij die aanvraag moet je bepaalde documenten indienen. Daarna krijg je eerst een renteaanbod en vervolgens de volledige hypotheekofferte.

WELKE DOCUMENTEN ZIJN NODIG VOOR ZOWEL HET HYPOTHEEKADVIES ALS DE HYPOTHEEKAANVRAAG VAN EEN NIEUWBOUWHUIS?

Voor een gedegen hypotheekadvies moet je verschillende documenten indienen bij de hypotheekadviseur. Deze documenten zijn ook nodig voor de hypotheekaanvraag:

- Getekende koop-/aannemingsovereenkomst
- Waarborgcertificaat van de garantieverstrekker (bijvoorbeeld Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, Woningborg of BouwGarant). De aannemer moet het certificaat voor je aanvragen
- Kopie van paspoort of identiteitskaart
- Aangifte en aanslag inkomstenbelasting. Ben je starter? Neem voor de zekerheid de laatste 3 jaar mee.
- Ben je doorstromer? Vanwege nieuwe regels die gelden sinds 2013 vraagt de hypotheekadviseur ook naar je belastingaangifte over 2012 en moet je informatie aanleveren over je hypotheekverleden.
- Vast contract? Neem een werkgeversverklaring en de meest recente loonstrook mee
- Tijdelijk contract? Neem een werkgeversverklaring met intentieverklaring en de meest recente loonstrook mee.
- Flexwerker? Neem de laatste 3 jaaropgaven en, indien van toepassing, een perspectiefverklaring van het uitzendbureau mee
- Zzp'er? Neem de laatste 3 jaarcijfers mee, de KvK-inschrijving en, indien van toepassing, de arbeidsongeschiktheidspolis. Ben je korter zzp'er? Ook dan is in sommige gevallen een hypotheek mogelijk. Overleg met de hypotheekadviseur welke stukken je moet meenemen.
- Afschrift van spaarrekening(en)
- Pensioengegevens
- Bij een aanvullende lening of schenking van ouders: een getekende overeenkomst
- Bij aanvullende energiebesparende maatregelen: een specificatie met begroting
- Bij schulden: een bewijs van de financiële verplichtingen, waaronder de opgave van de huidige hypotheek als dat van toepassing is.
- Bij studieschulden: een DUO-afschrift met bewijs van studieschuld

- Na scheiding of uit elkaar gaan: een echtscheidingsconvenant, echtscheidingsbeschikking en bewijs van inschrijving bij de gemeente. Waren jullie niet getrouwd? Neem dan de akte van verdeling mee. De akte van verdeling kan ook nodig zijn als je getrouwd bent geweest

HET RENTEAANBOD

Na de hypotheekaanvraag ontvang je binnen een paar werkdagen een aanbiedingsbrief met een renteaanbod – ook wel: voorlopige offerte, voorbeeldofferte of renteverklaring. Dit renteaanbod is onderdeel van de volledige hypotheekofferte, die later volgt. Ga je akkoord met het aanbod? Dan moet je het document meestal binnen 2 weken ondertekenen. Na ondertekening staat het rentepercentage vast, maar is de hypotheek nog niet rond. De hypotheekadviseur stuurt nu alle documenten naar de hypotheekverstrekker, zodat deze je aanvraag kan beoordelen. Doe je niks? Dan vervalt het aanbod en ontvang je geen volledige hypotheekofferte.

WACHTEN OP DE HYPOTHEEKOFFERTE

Nadat de geldverstrekker alle stukken heeft ontvangen, gaat de geldverstrekker de aanvraag controleren. Dat kan 1 à 2 weken duren. Tussendoor informeert de adviseur je over de stand van zaken. Vaak kun je in een eigen klantportaal 24/7 alle informatie zien. Wel zo handig. Informeert de adviseur je niet? Vraag er dan naar. Het komt regelmatig voor dat de hypotheekverstrekker nog vragen heeft over de aangeleverde documenten. Dan moet je nog toelichting geven of aanvullende stukken opsturen. Bespreek vooraf hoe snel alles geregeld kan worden. Dan heb je meer zekerheid dat de einddatum van het renteaanbod wordt gehaald.

DE HYPOTHEEKOFFERTE: WAT STAAT ERIN?

Zodra de hypotheekaanvraag akkoord is, krijg je via de hypotheekadviseur de hypotheekofferte – ook wel het bindende aanbod genoemd. Dit is het concrete hypotheekaanbod van de hypotheekverstrekker. Deze hypotheekofferte is bindend voor de hypotheekverstrekker. Hierin staat precies welke hypotheek je aangaat, hoeveel je leent, en tegen welke rente en voorwaarden. Standaardonderdelen in de offerte zijn:

- de algemene voorwaarden: bijvoorbeeld hoeveel je tussendoor extra of vervroegd mag aflossen en of je de hypotheek mag meenemen naar een volgend huis.
- de hypotheekvorm: neem je een hypotheek van vóór 2013 mee, kies je voor een annuïteiten- of lineaire hypotheek of voor een combinatie daarvan?

- de hoogte van de hypotheekrente:
 - de nominale rente is het percentage dat je jaarlijks aan hypotheekrente moet betalen.
 - het Jaarlijkse Kosten Percentage (JKP) toont de totale kosten van de hypotheek op jaarbasis, inclusief de hypotheekrente, verzekeringskosten en eenmalige hypotheekkosten voor bijvoorbeeld het afsluiten van de hypotheek.
 - de maandlasten.
- de looptijd van de hypotheek: bij een annuïteiten- of een lineaire hypotheek is dat meestal 360 maanden – binnen 30 jaar.
- de bijzonderheden van het bouwdepot: de looptijd van het depot, de waarde bij aanvang en de rente op het tegoed.

DE HYPOTHEEK AANGAAN

Met de definitieve hypotheekofferte in handen is het tijd om te beslissen. Controleer alle informatie en besluit: wil je met deze hypotheek de financiering van je nieuwbouwhuis regelen? Dan onderteken je de hypotheekofferte en stuur je die terug. Na ondertekening van de hypotheekofferte krijg je van de notaris een uitnodiging voor het tekenen van de hypotheekakte. Na ondertekening is het officieel: je hebt een huis in aanbouw gekocht.

DE HYPOTHEEKOFFERTE VERLENGEN

Een hypotheekofferte is altijd een bepaalde tijd geldig. Door het betalen van een bereidstellingsprovisie kun je die geldigheidsduur meestal verlengen. Dat is bij nieuwbouwprojecten handig, omdat je de hypotheekakte pas bij de notaris kunt tekenen als de bouw is gestart. En dat kan langer duren dan je denkt, bijvoorbeeld omdat er nog niet genoeg kavels zijn verkocht. Reken erop dat het na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst gemiddeld 6 tot 9 maanden duurt voordat de bouw start. Tijdens die periode kun je de geoffreerde rente van de hypotheekofferte behouden door bereidstellingsprovisie te betalen. De periode en de kosten verschillen per hypotheekverstrekker. Vaak kost de bereidstellingprovisie per maand 0,25% van de hypotheeksom.

Tip

**GELD BESPAREN? LET DAN OOK OP DE MAXIMALE GELDIGHEIDSDUUR ALS JE HYPOTHEEKOFFERTES GAAT VERGE-
LIJKEN. ZO KUN JE EVENTUEEL VOORKOMEN DAT JE EEN
BEREIDSTELLINGSPROVISIE MOET BETALEN OM HET HYPO-
THEEKAANBOD TE BEHOUDEN.**

DE HYPOTHEEK NIET AANGAAN OF ANNULEREN

Heb je je bedacht en wil je toch de hypotheek niet aangaan? Dan hoef je de definitieve hypotheekofferte niet te ondertekenen. Vaak zijn hieraan geen kosten verbonden, je moet alleen dan wel de hypotheekadviseur voor zijn werk betalen. Heb je wel de hypotheekofferte getekend, maar zie je er toch vanaf? Afhankelijk van de hypotheekvoorwaarden kan de geldverstrekker in dit geval annuleringskosten in rekening brengen – gemiddeld 0,5% tot 1% van het totale hypotheekbedrag. Daarnaast kan de notaris een rekening sturen voor zijn werkzaamheden. Zie je af van de woning dan kan ook de aannemer of projectontwikkelaar kan bij je aankloppen. In een dergelijke situatie betaal je vaak 10% van de koop-/aanneemsom, dat vind je terug in de koop-/aannemingsovereenkomst.



Een hypotheekofferte is een lastig leesbaar document vol jargon. Weten wat er echt staat? Gebruik onze [Begrippenlijst Hypotheekofferte \(pdf\)](#).



6. Hoe werkt het bouwdepot?

Als je de hypotheek voor je nieuwbouwhuis of -appartement hebt geregeld, dan komt dit geld terecht in een bouwdepot of op een depotrekening. Vanuit dit potje betaal je de kosten voor de bouw van de woning. Je krijgt ook rente over dit bedrag uitgekeerd.

WAT IS EEN BOUWDEPOT?

Zodra je bij de notaris de hypotheekakte ondertekent, komt het hypotheekbedrag vrij. Daarmee worden eerst de kosten betaald die de projectontwikkelaar al heeft gemaakt, zoals voor de aankoop van de grond en eventuele bouwwerkzaamheden (eerdere bouwtermijnen). Het resterende hypotheekbedrag komt in een bouwdepot – ook wel depotrekening of nieuwbouwdepot genoemd. Dit is een aparte rekening waarmee alle bouwrekeningen worden betaald.

HOE WERKT EEN BOUWDEPOT?

Met het bouwdepot kun je de facturen van de aannemer laten betalen door de bank. Daarvoor moet je een scan of kopie van ondertekende facturen opsturen naar de bank. Soms kun je kiezen of je de facturen zelf voorschiet of direct laat uitbetalen aan de aannemer. De termijnen en het soort werkzaamheden op de facturen moeten wel dezelfde zijn als wat is afgesproken in de koop-/aannemingsovereenkomst. Het bouwdepot heeft een maximale looptijd. Die verschilt per hypotheekverstrekker. Vaak is de maximale looptijd 1,5 tot 2 jaar.

Tip

BEWAAR ALLE FACTUREN EN BONNEN VAN DE AANNEMER GOED. DE BANK HEEFT DE FACTUREN NODIG VOOR BETALINGEN UIT HET BOUWDEPOT. JE HEBT DE FACTUREN OOK NODIG VOOR JE BELASTINGAANGIFTE, WANT JE MOET KUNNEN ONDERBOUWEN DAT DE LENING IS BESTEED AAN DE AANSCHAF, VERBETERING OF HET ONDERHOUD VAN DE EIGEN WONING.

RENTE KRIJGEN EN BETALEN

Vanaf het moment dat je de hypotheekakte hebt getekend, moet je elke maand hypotheekrente en eventueel aflossing betalen over het totale hypotheekbedrag. Tegelijkertijd heb je ook een enorme som geld op de bankrekening staan: het bouwdepot. Over dat geld ontvang je maandelijks rente. Het rentepercentage is meestal gelijk aan de hypotheekrente die je betaalt. Let op de vergoeding die je betaalt op het bouwdepot en welke je ontvangt. Hierin kan een verschil zitten. In het begin van de bouw betaal je daarom ongeveer hetzelfde aan hypotheekrente als wat je aan depotrente ontvangt. Hoe verder de bouw van je huis vordert, hoe meer facturen je betaalt voor de werkzaamheden en hoe leger het depot wordt. Je ontvangt daardoor steeds minder rente en moet dus steeds meer zelf betalen voor je nieuwe woning. Dit wordt ook wel 'renteverlies tijdens de bouw' genoemd.

BOUW KLAAR?

Wanneer je de hypotheek aanvraagt, moet je al een goed beeld hebben van de kosten van de bouw. Dat voorkomt eventuele knelpunten aan het eind van de bouw. Het komt helaas regelmatig voor dat de hypotheek te krap wordt begroot en dat het bouwdepot op is voordat het huis is opgeleverd. In dat geval moet je die kosten uit eigen portemonnee betalen. Probeer daarom zo gericht mogelijk de kosten voor te rekenen, want het is niet makkelijk om een hypotheek uit te breiden of een aanvullende lening af te sluiten. Kom je er niet uit? Dan is een uitstel van de werkzaamheden misschien een optie, zodat je verder kunt sparen om die te kunnen betalen. Is het bouwdepot nog niet leeg als je huis klaar is? Dan wordt dit bedrag in mindering gebracht op je hypotheek.



7. Kosten tijdens de bouw

Zodra de hypotheekakte is getekend, moet je de hypotheek voor het nieuwbouwhuis gaan betalen. Tijdens de bouw ontvang je bouwrente over het bedrag in je bouwdepot, tegelijkertijd blijf je ook de huur of hypotheek betalen voor het huis waar je nog woont. Die dubbele lasten moet je wel kunnen dragen.

WANNEER GA JE BETALEN VOOR DE NIEUWBOUWWONING?

Zodra je de hypotheekakte hebt getekend, komt de hypotheek 'vrij'. Vanaf dat moment moet je elke maand hypotheekrente en -aflossing betalen. Vaak is de bouw op dat moment al begonnen. Met de vrijgekomen hypotheek worden daarom eerst de kosten betaald die de projectontwikkelaar al heeft gemaakt, zoals voor de aankoop van de grond en de eventuele bouwwerkzaamheden. Het resterende hypotheekbedrag wordt in een bouwdepot gestort en over dat geld ontvang je maandelijks rente. In het begin van de bouw betaal je ongeveer hetzelfde aan hypotheekrente als wat je aan depotrente ontvangt. Hoe meer de bouw van je huis vordert, hoe meer facturen je betaalt voor de werkzaamheden en hoe leger het depot wordt. Daardoor krijg je steeds minder rente uitgekeerd.

BOUWRENTE

Bouwrente is een kostenvergoeding die je betaalt aan de aannemer en/of projectontwikkelaar voor zijn gemaakte kosten. Die bouwrente kan bestaan uit:

- Een financieringsvergoeding: voordat je de koop-/aannemingsovereenkomst hebt getekend, heeft de aannemer en/of projectontwikkelaar al kosten gemaakt. De bouwwerkzaamheden zijn bijvoorbeeld al begonnen en de grond is van de gemeente gekocht. Omdat je nog geen hypotheek hebt, worden de rekeningen van de aannemer nog niet betaald. De gemaakte kosten en de rente daarover vormen samen de financieringsvergoeding. Deze kosten worden opgenomen in de verkoopprijs van de woning.
- Een uitstelrente: de periode tussen het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst en het tekenen van de hypotheekakte kan soms bijna 1 jaar duren. In die tijd heb jij nog geen beschikking over de hypotheek, maar de aannemer blijft wel kosten maken, want hij bouwt gewoon door. Na ondertekening van de hypotheekakte komt het hypotheekbedrag vrij en kun je de openstaande rekeningen van de aannemer betalen via het bouwdepot.

DUBBELE LASTEN

Tijdens de bouw betaal je nog gewoon de huur of de hypotheek voor het huis waarin je woont. Tegelijkertijd betaal je ook de hypotheek voor het nieuwbouwhuis. Vraag een hypotheekadviseur om advies over wat je financieel kunt en wilt opbrengen tijdens deze periode. Je kunt de hypotheekadviseur laten uitrekenen wat de eventuele dubbele lasten per maand zijn.

Tip

HUISEIGENAREN MET **DUBBELE LASTEN** KRIJGEN DRIE GUNSTIGE REGELS:

- JE KUNT VOOR BEIDE WONINGEN DE **HYPOTHEEKRENT**
AFTREKKEN.
- JE HOEFT GEEN **EIGENWONINGFORFAIT** TE BETALEN VOOR EEN WONING DIE LEEG STAAT OF DIE NOG IN AANBOUW IS.
- KRIJG JE JOUW OUDE HUIS NIET VERKOCHT? DAN KUN JE MET TOESTEMMING VAN DE GELDVERSTREKKER JE WONING **TIJDELIJK VERHUREN** TOTDAT DIE IS VERKOCHT.

OVERBRUGGINGSKREDIET

Met het overbruggingskrediet gebruik je de overwaarde van je oude huis voor de financiering van het nieuwbouwhuis, nog voordat je oude huis verkocht is. Zolang het oude huis nog niet is verkocht, betaal je maandelijks rente over dat overbruggingskrediet. Daarnaast betaal je hiervoor ook afsluitkosten en meestal ook notariskosten. Zodra je oude woning is verkocht, betaal je deze tijdelijke lening in één keer terug.

VERTRAGINGSRENTE

Wanneer je tijdens de bouw de periodieke facturen van de aannemer te laat betaalt, mag de aannemer vertragsrente berekenen. En die rente is best hoog: een aannemer kan 7 tot 8% vertragsrente berekenen op het openstaande bedrag.



Een aantal eenmalige en periodieke kosten is onder voorwaarden fiscaal aftrekbaar. Deze vind je terug op onze [lijst met aftrekmogelijkheden \(pdf\)](#).

Tip

DE NOTARIS GEEFT VAAK MET STERRETJES OP DE NOTARIËLE AFREKENING AAN WELKE KOSTEN JE KUNT AFTREKKEN.



8. Kosten na oplevering

Eindelijk is de nieuwbouwwoning klaar. Met de 5%-regeling zet je geld opzij voor mogelijke herstelkosten voor gebreken na de oplevering. Daarnaast krijg je te maken met kosten voor de afwerking, inrichting en verhuizing.

KOSTEN VOOR GEBREKEN

Bij de oplevering controleer je het huis op eventuele gebreken, zodat je later niet onverwachts met extra kosten te maken krijgt. Dankzij de **5%-regeling** kun je nog voor die oplevering 5% van het bouwdepot achterhouden voor het herstel van eventuele gebreken. Dit regel je bij de notaris. Met deze 5% heb je een stok achter dat de deur, zodat de gevonden gebreken binnen een termijn van 3 maanden worden hersteld na de oplevering van de woning.



Lees meer over de nieuwbouwgarantie, waarborg en afhandeling van gebreken in ons e-book **Koop-/aannemingsovereenkomst voor een nieuwbouwhuis.**



Wanneer je een nieuwbouwappartement koopt, dan moet je lid worden van een **Vereniging van Eigenaren (VvE).**
Als VvE-lid betaal je maandelijks een bijdrage voor (toekomstige) gemeenschappelijke kosten.

AFWERKING VLOER EN WANDEN

Sommige aannemers zorgen ook voor de afwerking van vloeren en wanden. Je kunt ook afspreken om dat zelf te doen of uit te besteden aan een andere partij. Hoeveel de wandafwerking kost, is afhankelijk van de keuzes die je maakt en je afspraken met de aannemer. Hetzelfde geldt voor de afwerking van de vloeren.

INRICHTEN EN VERHUIZEN

Houd in je budget rekening met de kosten voor de inrichting van de woning. Denk bijvoorbeeld aan vloerbedekking en raambekleding. Meestal zijn de kosten voor de inrichting én de verhuizing samen zo'n 10% van de koopsom van de woning.



9. Hoe helpt Vereniging Eigen Huis jou verder?

Een nieuwbouwhuis kopen is een belangrijke beslissing, die je liever niet alleen neemt. Met Vereniging Eigen Huis sta je sterker bij de aankoop van een huis én daarna. Voor € 28,80 per jaar geven wij antwoord op alle juridische, financiële, fiscale en bouwkundige vragen. Als lid profiteer je van onze kennis, persoonlijk advies, de collectieve (inkoop)kracht van ruim 770.000 leden én van onze exclusieve diensten, zoals:

MAXIMALE HYPOTHEEK BEREKENEN

Bereken in een paar minuten je [maximale hypotheek](#) en weet hoeveel je kunt lenen voor de aankoop van een nieuwbouwwoning.

HYPOTHEEKADVIES

Met [Eigen Huis Hypotheekadvies](#) ben je verzekerd van betrouwbaar en onafhankelijk hypotheekadvies. Deze hypotheekadviseurs* helpen een hypotheek regelen en beantwoorden al jouw hypotheekvragen.

HYPOTHEEKADVIES CHECKLIST

Met onze [Hypotheekadvies Checklist \(pdf\)](#) weet je precies wat je allemaal bespreekt tijdens een hypotheekadviesgesprek.

HYPOTHEEKRENTES

Bekijk en vergelijk de [actuele hypotheekrente](#) per geldverstrekker.

JURIDISCH ADVIES

Heb je een juridische vraag? Of een geschil met de aannemer of projectontwikkelaar? Leden van Vereniging Eigen Huis krijgen gratis telefonisch [juridisch advies](#). Zijn er vervolgstappen nodig? Dan kun je ook één van onze juristen of advocaten inschakelen.

KOOP- /AANNEMINGSOVEREENKOMST BEOORDELING

Laat je [koop-/aannemingsovereenkomst beoordelen](#) door een juridisch expert van Vereniging Eigen Huis. Daarmee weet je wat je rechten en plichten zijn en waar het beter kan. Ook krijg je meteen onderhandeltips voor een beter contract.

E-BOOK

Bij het kopen van een nieuwbouwhuis krijg je bijvoorbeeld te maken met een koop-/aannemingsovereenkomst en waarborgregelingen. In ons e-book [Koop- en aannemingsovereenkomst voor een nieuwbouwhuis \(pdf\)](#) staat alles op een rij.

OPLEVERINGSKEURING

Met onze onafhankelijke Eigen Huis [Opleveringskeuring](#) weet je snel of je nieuwbouwhuis is opgeleverd met bouwkundige gebreken. Hiermee heb je een sterke positie tegenover de bouwer.

Kunnen wij je helpen?

HEB JE EEN VRAAG OF WIL JE MEER WETEN OVER ONZE PRODUCTEN EN DIENSTEN?

- Bel ons via 033 450 77 50. De ledenservice is bereikbaar op maandag t/m donderdag van 9.00 tot 21.00 uur en vrijdag van 9.00 uur tot 16.30 uur.
- Stuur een e-mail via het [contactformulier](#) of mail naar ledenservice@eigenhuis.nl
- Chat met een medewerker
- Stuur een whatsapp via 06 83 61 65 40
- Stel je vraag via [Facebook](#) of [Twitter](#)

Lid worden

Vereniging Eigen Huis is met ruim 770.000 leden dé consumentenorganisatie die opkomt voor de belangen van eigenwoningbezitters. We helpen je als je vragen hebt over het kopen van een huis, de hypotheek, bouwkundige of juridische zaken.

ALLE VOORDELEN VAN HET LIDMAATSCHAP OP EEN RIJ

- Gratis persoonlijk advies en informatie van onze experts.
- Exclusieve dienstverlening voor een aantrekkelijk tarief.
- Lagere woonlasten door collectieve inkoop.
- 10 x per jaar Eigen Huis Magazine.
- Wij zijn je stem in Den Haag om woningbezit duurzaam en betaalbaar te houden.

Meld je aan op eigenhuis.nl/lid-worden of bel 033 450 77 50.