

Financieren van je eerste eigen woning. Waar moet je op letten?

Ben jij starter en al een tijdje op zoek naar een woning? Of heb je je droomwoning al gevonden? Dan begint (ook) de zoektocht naar financiering. Speciaal voor jou als starter zoomen we in dit artikel in op de belangrijkste aspecten van de financiering van je woning.

Hypotheek

Een huis kopen en dit uit eigen zak betalen is maar voor weinigen weggelegd. Het lenen van geld zal voor de meeste nodig zijn. In de volksmond wordt dit het verkrijgen van een hypotheek genoemd. Juridisch gezien leen je hierbij een som geld, waarvoor je als zekerheid de geldverstrekker het "recht van hypotheek" teruggeeft; het recht om jouw woning op te eisen mocht je de lening niet kunnen terugbetalen.

De meeste financieringen voor een huis worden door een financiële instelling verstrekt. Dit is vaak een bank of verzekeraar. Deze lening krijg je natuurlijk niet zomaar. Voordat een lening wordt verstrekt zal de hypotheekverstrekker je allereerst vragen aan te tonen dat je beschikt over een toekomstbestendig inkomen. Je moet de rente en aflossing immers kunnen betalen. Voor een inkomen in loondienst is vaak een tijdelijk contract mét intentieverklaring of vast contract voldoende. Voor ondernemers geldt gewoonlijk een aantal jaar aan jaarcijfers.

LTI en LTV

In Nederland hebben we rekenregels opgesteld voor de hoogte van de hypotheek die je kan aangaan. Voor een bepaald inkomen is er een maximum bedrag bepaald dat je uit mag geven aan je woning. In vaktermen wordt dit de Loan-to-income (LTI) ratio genoemd. Daarnaast wordt er gekeken naar de waarde van de woning. Je maximale hypotheek wordt dus ook begrensd door de waarde van de woning. Je mag volgens de rekenregels maximaal 100% van de marktwaarde van je woning lenen; in vaktermen de Loan-to-value (LTV).

Er is echter een uitzondering; heb je verbouwplannen om je woning energiezuiniger te maken én een (gezamenlijk) inkomen van minimaal 33.000 euro of meer? Dan is er extra leencapaciteit bij de bank mogelijk tot 106% van de marktwaarde van de woning (met een maximum van 9.000 euro). Voor diegene met een nieuwe woning die evenveel energie produceert dan dat deze verbruikt (een zogeheten Nul-op-de-meter woning) is er een maximum gesteld van 25.000 euro.

Woonquote

Naast de LTI en LTV moet de hypotheekverstrekker ook nog rekening houden met de woonquote. Dit betekent dat je vanuit regelgeving maar een maximaal bedrag van jouw salaris mag uitgeven aan woonlasten. Dit is een bedrag bestaande uit aflossing én rente. De bank rekent met de (toets)rente uit welke maandlast en, rekening houdend met de LTI en LTV, welke hypotheek jij mag hebben. In de tijd waarin de rente stijgt zal je dus minder kunnen lenen bij de bank.

Starterslening

Naast financiële instellingen zijn er ook andere partijen die geld willen verstrekken bij het kopen van een eigen woning. Sommige gemeenten bieden aanvullend een starterslening aan. Met de starterslening is het mogelijk om naast je hypotheek een extra lening aan te gaan. Voordeel van de starterslening is dat je de eerste drie jaar hiervan niet hoeft af te lossen en dat je hierdoor die ene woning mogelijk wel kunt kopen. Hierdoor heb je tijd om je salaris te laten groeien voor de latere maandlast van beide leningen (hypotheek en starterslening).

Verduurzaming

De overheid wil het verduurzamen van huizen stimuleren. Daarom zijn er naast financiering ruime subsidiemogelijkheden voor verduurzaming van de overheid. Zo is er namens de Rijksoverheid de

'Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE)' en bieden sommige gemeenten lokale subsidiemogelijkheden aan. Online op www.rvo.nl en de website van je eigen gemeente vind je meer informatie over de mogelijkheden.

Een andere vorm: de familiehypotheek

Zoals hierboven al beschreven stellen financiële instellingen strikte voorwaarden aan de financiering. Wellicht dat je ouders kunnen en willen helpen. Een flexibele vorm van financiering is om geld te lenen bij je ouders; de familiehypotheek. Hierin kan je samen bepalen hoe groot je financieringswens is en wat de voorwaarden hiervan zijn. Een familiehypotheek kent echter wel fiscale gevolgen voor zowel jou als je ouders. Een gecertificeerd financieel planner kan je bij deze vorm van financiering helpen en waar nodig doorverwijzen naar een fiscalist en/of notaris.

Eigen geld?

Wanneer jij, of je partner, over een groot vermogen beschikt en dit ook wil inbrengen, dan heeft de aanschaf van de woning gevolgen voor jullie vermogen in de toekomst. Bijvoorbeeld wanneer je gaat trouwen of bij het einde van jullie relatie. Vraag jouw adviseur naar de mogelijkheden om deze ongelijke vermogensverdeling goed in kaart te brengen en de verschillende toekomstscenario's te schetsen, alvorens je een hypotheek aangaat.

Conclusie

De financiering van je nieuwe woning kan aardig wat vragen oproepen. Dit artikel heeft je meer inzicht gegeven in de belangrijkste facetten omtrent de financiële aspecten van je eigen woning. De financiering van je woning is maar één aspect van je financiële plaatje. Belangrijk is of de koop van je woning past in alle andere wensen en doelen die je hebt. Dit vraagt om een integraal financieel plan. Een adviseur van QP Advies kan jou hier verder mee helpen. Tevens kan de adviseur een berekening maken van wat je mogelijkheden zijn:

- Hoeveel hypotheek kan ik krijgen?
- Kan ik de verbouwing financieren?
- Wat is mijn totale budget voor de aankoop en verbouwing?
- Hoe kunnen mijn ouders helpen?
- Wat zijn mijn maandlasten?

Veel succes met je zoektocht naar een nieuwe woning!