

Freek,

zorgt voor je hypotheek

Freek Hypotheek Alphen aan den Rijn
Raoul Wallenbergplein 5, 2405 CZ

03

Wat kun je met overwaarde?

Freek Hypotheek geeft tips!

Koop een woning
onder voorbehoud
van financiering

Dit deed de
woningmarkt
in 2018

Een verbouwing
meefinancieren in je
hypotheek

3

Actueel

Freek Hypotheek houdt je op de hoogte van het laatste nieuws.

4 – 5

Overwaarde: wat kun je ermee doen?

Als de verkoopprijs van jouw koopwoning hoger is dan je resterende hypotheek, dan is er sprake van overwaarde. Maar wat kun je eigenlijk met die overwaarde doen? Freek vertelt je wat je met overwaarde kunt doen als je gaat verhuizen, maar ook wat je ermee kunt doen als je in je huidige woning blijft wonen.

6 – 7

Dit deed de woningmarkt in 2018

Duurdere woningen en het op één na hoogste aantal verkochte woningen ooit. De woningmarkt bereikte in 2018 een hoogtepunt. Freek laat in een overzicht zien wat de woningmarkt in 2018 deed.

Colofon

Het magazine van Freek Hypotheek is een twejaarlijkse uitgave van Freek Hypotheek.

Freek Hypotheek

Raoul Wallenbergplein 5, 2405 CZ Alphen aan den Rijn
0172 49 29 47 - alphen@freekhypotheek.nl

Redactie

Charlotte Ellerman, Eline Bosman

Vormgeving en productie

VRHL Content en Creatie, Alphen aan den Rijn

Copyright/disclaimer © 2019

Zet- en drukfouten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Freek Hypotheek verveelvoudigd of openbaar worden gemaakt. Bij het samenstellen van dit magazine is de grootste zorg besteed aan de juistheid van de hierin opgenomen informatie. Freek Hypotheek is niet verantwoordelijk voor enige onjuist verstrekte informatie in dit magazine.



Hallo!

Leuk dat je het nieuwe magazine van Freek Hypotheek leest!

De hectiek op de woningmarkt lijkt langzamerhand iets af te nemen. Ondanks dat staan de meeste koopwoningen nog steeds vaak maar heel kort in de verkoop. Als je jouw droomhuis vindt, moet je snel handelen. Uit de cijfers blijkt dat veel mensen dit toch wel gelukt is. Want er werden afgelopen jaar 218.000 woningen verkocht: het op een na hoogste aantal ooit. Het is dus een goede tijd om je huis te verkopen. Dat zie je terug in de huizenprijzen. Die stegen in 2018 gemiddeld met ruim tien procent. Op pagina 6 en 7 vind je een overzicht van hoe de woningmarkt afgelopen jaar veranderde.

Starters hebben het lastig op de woningmarkt. Voor hen is het kopen van een huis haast onmogelijk geworden. Doorstromers (mensen die al een koopwoning hebben en willen verhuizen naar een andere koopwoning) hebben het ook niet altijd even makkelijk. Grotere woningen worden mondjesmaat aangeboden, maar als je dan een mooie woning hebt gevonden, zijn er vaak meerdere kapers op de kust.

Stel dat je jouw droomwoning bent tegengekomen én je je eigen huis goed verkoopt, kan het gebeuren dat je overwaarde hebt. Maar wat kun je daar eigenlijk mee? Freek vertelt het je op pagina 4 en 5.

Welke hypotheekvraag je ook hebt, we helpen je graag. Kom eens bij ons langs of maak een afspraak. Want Freek zorgt voor je hypotheek!

Tot snel!

Ton, Ricardo, Manja, Raymond, Stephanie en Jeannette

Wees terughoudend met kopen van huis zonder voorbehoud van financiering

Een waarschuwing vanuit de Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners (NVHP). Zij roept consumenten op terughoudend te zijn bij het kopen van een huis zonder voorbehoud van financiering. En daar is Freek het helemaal mee eens!

Bij het kopen van een woning is het gebruikelijk om dit onder voorbehoud van financiering te doen. Dit betekent dat als het de koper niet lukt om een

geldlening aan te gaan, hij binnen een bepaalde periode de koop zonder kosten ongedaan kan maken.

Consument onder druk door krappe woningmarkt

Door de krapte op de woningmarkt zien consumenten steeds vaker af van het voorbehoud van financiering. Dat is een zorgelijke ontwikkeling. Als de koper de financiering niet rond krijgt, moet hij de verkoper een hoge boete betalen. Dit is vrijwel altijd 10 procent van de afgesproken koopsom. Een hoop geld dus!

Controle VvE's

Bovendien worden geldverstrekkers steeds strenger. Naast het checken of de lening voor de consument op lange termijn verantwoord is, wordt bijvoorbeeld bij Verenigingen van Eigenaren gecontroleerd of ze genoeg geld hebben gespaard voor onderhoud. Als de reservering niet op orde is, kan de hypotheekaanvraag worden afgekeurd. Het is dus belangrijk om je financiële zaken goed op orde te hebben, voordat je zonder voorbehoud van financiering koopt.

Een verbouwing meefinancieren in je hypotheek

Het aanbod van koopwoningen is schaars. Daarom kiezen veel mensen ervoor om hun woning te verbouwen. Een verbouwing meefinancieren in je hypotheek behoort dan tot de mogelijkheden. Freek vertelt meer!

Een verbouwing volledig meefinancieren

Een verbouwing meefinancieren is in veel gevallen mogelijk. Een verbouwing die voor meer ruimte zorgt, zoals een uitbouw of een dakkapel, kun je vaak meefinancieren in je hypotheek. Het is belangrijk om te onthouden dat een hypotheek, inclusief verbouwing, niet meer dan 100 procent van de woningwaarde mag zijn.

Een verbouwing om te moderniseren

Wil je een andere badkamer of keuken, omdat de huidige niet jouw smaak is? Ook dan kun je de verbouwing meestal meefinancieren in je hypotheek, maar ook hier hangt het af van de

waarde van de woning. Kun je de verbouwing maar deels meefinancieren? Dan kun je het overige deel eventueel financieren met spaargeld of een lening.

Een nieuwbouwwoning verbouwen

Als je een nieuwbouwwoning hebt gekocht, dan kan het zijn dat deze casco wordt opgeleverd. Een uitbouw, badkamer of keuken kun je dan zelf kiezen en volledig meefinancieren.

Een verbouwing bij een hypotheek met NHG

Heb je een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en ga je verbouwen? Dan mag het aankoopbedrag en de verbouwingskosten niet meer

dan € 290.000 zijn. Maar bestaat de verbouwing uit energiebesparende maatregelen? Dan kun je meestal meer dan € 9.000 extra lenen. Je moet dan wel kunnen aantonen dat de je de aanvullende lening aan energiebesparende maatregelen besteedt.

Verbouwen is dus in veel gevallen mogelijk, maar je moet rekening houden met de waarde van je woning en je inkomen. Neem daarom eerst contact op met Freek!





Overwaarde:

wat is het en hoe kun je ervan profiteren?

Als de verkoopprijs van jouw koopwoning hoger is dan je resterende hypotheek is er sprake van overwaarde. Door de hoge prijzen op de woningmarkt hebben veel Nederlanders daar momenteel mee te maken. En met overwaarde kun je veel doen! Wat allemaal? Wij zetten de verschillende mogelijkheden voor je op een rij.

Als je gaat verhuizen

1. Een nieuw huis kopen

Je kunt de overwaarde in een nieuwe koopwoning steken, zodat je een lagere hypotheek krijgt. Als je de overwaarde niet in je nieuwe koopwoning steekt, krijg je te maken met een bijleenregeling en heb je geen recht meer op renteaftrek over het bedrag van de overwaarde. De bijleenregeling geldt als je je woning verkoopt en je geld overhoudt als je de eigenwoningsschuld hebt afgelost. Vaak is de opbrengst van een verkochte woning hoger dan de eigenwoningsschuld. Dit verschil is de overwaarde. Als je een nieuwe hypotheek afsluit, mag je de rente aftrekken over maximaal de aankoop prijs van je nieuwe woning. Hier gaat de eigenwoningreserve (de overwaarde van je oude woning en eerder onstane overwaarde) nog vanaf.

2. (Tijdelijk) huren

De bijleenregeling vervalt als je pas na drie jaar weer een woning koopt. In dat geval krijg je de overwaarde van je woning op je rekening gestort. Een extra zakcentje dat je naar eigen inzicht kunt besteden, bijvoorbeeld voor je spaarrekening of een mooie reis. Koop je binnen drie jaar toch weer een huis, dan moet je de overwaarde alsnog inbrengen.

3. Eerst kopen, dan verkopen

Wil je eerst een nieuwe woning kopen voordat je je huidige woning met overwaarde hebt verkocht? Dan heb je een overbruggingskrediet nodig. Dit sluit je af om de overwaarde alvast voor te financieren. De overwaarde krijg je namelijk pas als je woning echt verkocht is. Let op: je betaalt rente over het overbruggingskrediet.

Als je in de huidige woning blijft wonen

4. Investeren in je huidige woning

Wil je je huidige woning verbouwen en wil je deze verbouwing financieren met overwaarde? Ook dat kan. Over het bedrag van je overwaarde kun je je huidige hypotheek namelijk verhogen. Hierdoor gaan je lening en maandlasten omhoog. Dit moet overigens wel op je inkomen passen. Laat Freek dus checken wat jouw mogelijkheden zijn!

5. Uitkeren overwaarde

Je kunt de overwaarde ook laten uitkeren door je huidige hypotheek te verhogen. Van de overwaarde kun je bijvoorbeeld een nieuwe auto kopen of je pensioen aanvullen. Het is wel goed om te weten dat overwaarde als vermogen wordt gezien. Mogelijk moet je hier belasting over betalen. Ook mag er over de hoogte van dit verzilverde bedrag geen hypotheekrente meer worden afgetrokken, omdat je het niet voor je woning gebruikt. Daardoor gaan je maandlasten dus omhoog.

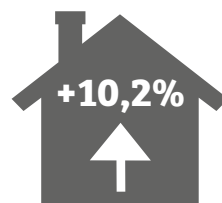
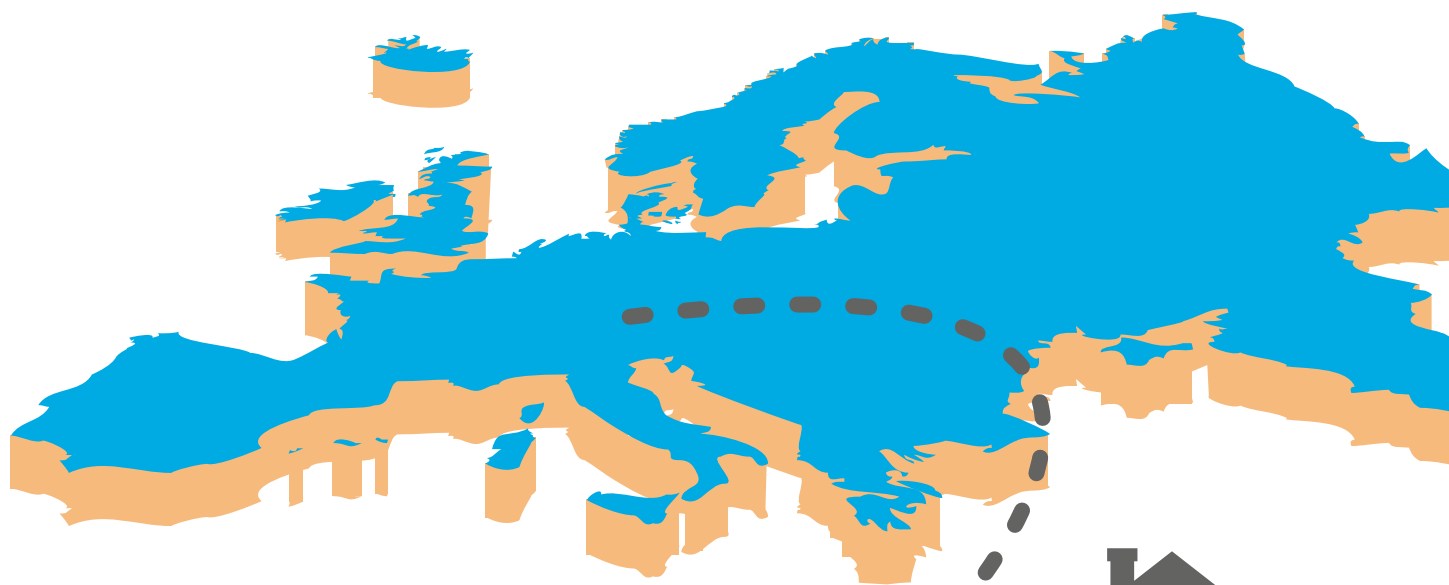
**Laat Freek dus
checken wat jouw
mogelijkheden zijn!**

.....

**Ben jij er nog niet
helemaal uit en wil
je advies op maat?**

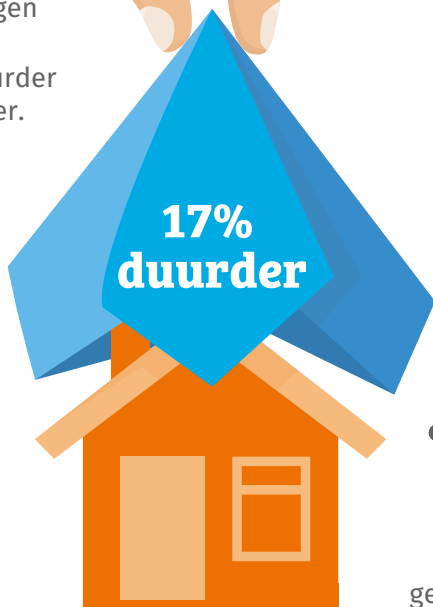
Freek Hypotheek helpt je graag verder.

Dit deed de woningmarkt in 2018



De prijs van een koopwoning steeg in 2018 gemiddeld met 10,2 procent. Daarmee is Nederland na Slovenië het land met de **grootste prijsstijging** in de Europese Unie.

Nieuwbouwwoningen waren in 2018 **17 procent** duurder dan een jaar eerder.



Voor bijna **70.000** nieuw te bouwen woningen werd een bouwvergunning afgegeven. Dat is ongeveer gelijk ten opzichte van 2017.

In 2018 werden bijna **66.000 nieuwbouwwoningen** gebouwd. Dat is bijna 5 procent meer dan in 2017.

Koopwoningen waren **9 procent duurder** dan in 2017.

In 2018 werden **218.000 woningen verkocht**. Het op een na hoogste aantal verkopen ooit.

Vooral in en rond Amsterdam werden huizen **boven de vraagprijs verkocht**. Gemiddeld betaalden woningkopers daar 5 procent meer dan de vraagprijs.

In 2018 stonden er in totaal ruim **7,8 miljoen** woningen in Nederland. Dat zijn er bijna 74.000 meer dan een jaar eerder.

freek,

zorgt voor je hypotheek

Vragen of afspraak maken?

Loop gerust eens bij ons binnen, bel ons of maak online een afspraak via freekhypotheek.nl/alphen

Freek Hypotheek
Raoul Wallenbergplein 5
2405 CZ Alphen aan den Rijn

 0172 49 29 47
 alphen@freekhypotheek.nl
 freekhypotheek.nl/alphen