

GELD MAG ROLLEN!

HELEMAAL VAN JEZELF!

Ik heb goed nieuws voor jullie,' zegt Susan van der Graaf tegen Joep en Esther, die hun droomhuis hebben gevonden. Het stel heeft het oog laten vallen op een ruime twee-onder-één-kapwoning uit de jaren zestig. Een licht huis met een tuin en drie slaapkamers, dat € 230.000 moet opbrengen. Kunnen ze zo'n groot bedrag lenen? Volgens Van der Graaf, erkend hypotheclair planner en eigenaar van de Hypotheekacademie, moet het lukken. 'Het uitgangspunt is dat je gemiddeld vier tot vier en een halve keer je bruto jaarsalaris kunt lenen,' zegt De Graaf. 'Of dat je ongeveer een derde van je inkomen mag uitgeven aan wonen.'

Annuïteitenhypotheek

Joep werkt fulltime en verdient € 35.000 per jaar. Esther werkt sinds de geboorte van de kinderen nog drie dagen per week. Zij verdient € 18.000. Volgens de berekeningen van Van der Graaf kunnen ze hun droomhuis kopen. Bij de koopsom van € 230.000 komt nog zo'n € 11.000 aan 'kosten koper'.

Je hebt je droomhuis gevonden. Maar kun je het ook betalen? Hoe sluit je een goede hypotheek af? En wat zijn de mogelijkheden als de bank de hand op de knip houdt?



GARANTIE

Vaak kun je gemakkelijker een hypotheek afsluiten met Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Banken beschouwen dit als een overheidsgarantie. Met NHG kun je maximaal € 245.000 lenen. Dit bedrag is inclusief notaris-kosten, overdrachtsbelasting, provisie en dergelijke. In de praktijk betekent dit dat het huis maximaal zo'n € 230.000 mag kosten. Meer informatie vind je op www.nhg.nl.

Joep en Esther besluiten zo veel te lenen als mogelijk is. Dat blijkt € 234.600 te zijn. De overige € 6.400 financieren ze van hun spaargeld. Ze betalen 2,5 procent rente. De rente staat voor tien jaar vast. Ze hebben een annuïteitenhypotheek met een looptijd van 30 jaar en betalen elke maand hetzelfde bedrag, € 927. In het begin betalen Joep



STARTERS-LENIING

De starterslening is een extra lening boven op de hypotheek. De eerste drie jaar betaal je geen rente en aflossing. Daarna wel, behalve als je inkomen te laag is. Zo'n 200 gemeenten geven startersleningen, waar de rijksoverheid aan meebetaalt. Op de website van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (www.svn.nl) staan de gemeenten waar je voor een starterslening terecht kunt.

Plan van aanpak: hoe richt je, je huis in?

Hoe richt je je droomhuis in? Kijk voor inspiratie en een stappenplan op www.vtwonen.nl/zo-wil-ik-wonen. Als je op die manier op papier je huis aan het inrichten bent, krijg je ook een idee van de kosten. Bedenk welke spullen je direct nodig hebt, en wat nog wel even kan wachten. Of ga op jacht naar koopjes. Marktplaats is nog steeds een goede plek om voordelig aan spullen te komen. Langsgaan bij een kringloopwinkel in een welvarende gemeente is ook een idee. Of bezoek een veiling. Bij De Eland De Zon in Amsterdam bijvoorbeeld kun je heel betaalbaar een bijzonder interieur bij elkaar zoeken – al zijn er ook dure stukken. Iedere twee maanden wordt er geveild (zie www.venduhuisdeeland.nl). Qua

kosten maakt het nogal wat uit of je een studiootje inricht of, zoals Joep en Esther, een ruime twee-onder-één-kapwoning met drie slaapkamers. In dat laatste geval ben je – inclusief laminaat of tapijt, gordijnen, verlichting – zeker € 20.000 kwijt als je naar een gemiddeld woonwarenhuis gaat. Bij het aanvragen van je hypotheek kun je hier rekening mee houden. Je kunt niet meer lenen dan 102 procent van de waarde van je huis. Veel ruimte om extra te lenen is er dus niet. Maar je kunt ervoor kiezen om maximaal te lenen, terwijl je ook spaargeld hebt. Dan kun je je spaargeld gebruiken voor de inrichting. Realiseer je wel dat € 10.000 meer of minder hypotheek elke maand gemakkelijk zo'n € 30 in je vaste lasten scheelt.

en Esther vooral rente, later lossen ze hoofdzakelijk af. Hierdoor wordt de netto hypotheeklast langzaam hoger, want ze krijgen dan minder belasting terug. Netto betalen ze € 800 per maand. Ieder jaar gaat het maandbedrag met zo'n € 5 omhoog. 'En na 30 jaar is alles afbetaald en is het huis helemaal van jullie,' zegt Van der Graaf.