

Jouw financieel adviseur
voor hypotheken en verzekeringen



Meer weten over jouw persoonlijke situatie?

Onze adviseurs staan voor je klaar.

Bel 088 77 88 000 of mail fa@lamberink.nl



Lamberink Financieel Adviseurs
Hypotheken & Verzekeringen



Lamberink, het gemak
van alles onder één dak!

Provincie Groningen

Groningen
Westerkade 1
050 367 20 20
groningen@lamberink.nl

Groningen afd. Nieuwbouw
Lamsoor 10
050 547 22 22
info@lamberinknieuwbouwgroningen.nl

Appingedam
Zwet 35a
0596 72 90 90
appingedam@lamberink.nl

Provincie Friesland

Leeuwarden
De Eenhoorn 4
058 310 00 00
leeuwarden@lamberink.nl

Dokkum
Hogepol 15
0519 70 01 21
dokkum@lamberink.nl

Drachten
Markt 2
0512 74 90 00
drachten@lamberink.nl

Heerenveen
Burg. Kuperusplein 68
0513 72 80 00
heerenveen@lamberink.nl

Sneek
Veemarktplein 2
0515 76 80 05
sneek@lamberink.nl

Provincie Drenthe

✓ **Assen**
Javastraat 10-18
0592 33 84 10
assen@lamberink.nl

Assen, Woonwensfabriek
Portugallaan 4
088 033 84 00
info@woonwensfabriek.nl

✓ **Rolde**
Grolloërstraat 14
0592 30 11 77
rolde@lamberink.nl

✓ **Zuidlaren**
De Millystraat 4
050 402 37 10
zuidlaren@lamberink.nl

✓ **Emmen**
Hoofdstraat 150
0591 65 33 55
emmen@lamberink.nl

Coevorden
Krimweg 6
0524 51 88 88
coevorden@lamberink.nl

Provincie Overijssel

✓ **Hardenberg**
Lage Doelen 10
0523 27 01 74
hardenberg@lamberink.nl

✓ Kantoor met Financieel Adviseurs

Contact:
088 77 88 000
fa@lamberink.nl



Lamberink Financieel Adviseurs
Hypotheken & Verzekeringen



NIEUWBOUW FINANCIERING

Financiële voordelen met een nieuwbouwwoning

Financiële voordelen

U koopt een nieuwbouwwoning vrij-op-naam. Dat houdt in dat u geen bijkomende kosten voor uw rekening krijgt zoals overdrachtsbelasting, makelaarskosten of notariskosten. Ook inzake uw financiering heeft u voordelen, zo kunt u bij een nieuwbouwwoning 106% van de koopsom financieren. Bij een bestaande woning is dit 100%, dit houdt in dat u meer eigen geld dient in te brengen voor bijvoorbeeld de notariskosten en de overdrachtsbelasting.

Duurzaam en energiezuinig

Een nieuwbouwwoning wordt gebouwd volgens de nieuwste normen. Hierdoor is uw woning energiezuiniger en duurzamer dan de meeste bestaande woningen.

Een aantal ontwikkelaars bieden zelfs energie neutrale woningen aan! Op bijna alle facetten zit garantie en daarnaast heb je bijna geen onderhoud in de eerste jaren. Nieuwbouw is daarnaast comfortabel. Het huis wordt gasloos gebouwd en uitgevoerd met vloerverwarming op de begane grond, soms ook op de verdiepingen.

Hypotheken speciaal voor nieuwbouwwoningen

Staat u op het punt om een nieuwbouwwoning te kopen? Neem vrijblijvend contact met ons op. Dan kunt u snel met één van onze adviseurs om tafel en vertellen we u alles over hypotheken speciaal voor nieuwbouwwoningen.

Waar krijgt u mee te maken bij het financieren van een nieuwbouwwoning?

1 Vrij op naam kopen



Nieuwbouw heeft als voordeel dat u geen overdrachtsbelasting, kadaster-, taxatie, makelaars of notariskosten betaald die gerelateerd zijn aan de aankoop van uw nieuwe woning.

Financieringskosten zoals advies en afsluitkosten komen wel voor uw rekening. Deze kosten zijn meestal éénmalig fiscaal aftrekbaar.

2 Koop-aanneemovereenkomst

Bij de koop van een nieuwbouwwoning wordt er een koopaanneemovereenkomst getekend. Hierin zijn alle afspraken tussen de koper, projectontwikkelaar en aannemer vastgelegd.

Zaken die hierin opgenomen worden zijn bijvoorbeeld; koopsommen, betaaltermijnen, bouwtijd, garantie- en waarborg-regelingen, opschortende- en ontbindende voorwaarden.



3 Koop-aaneemsom

Dit is de totale koopsom van de grond en de woning.

Deze vrij-op-naam koopsom is gebaseerd op het ontwerp en de kavelgrootte zoals deze door de ontwikkelaar wordt aangeboden. Op dit bedrag kunt u 106% financieren. Onder voorwaarden kunt u een GroenHypotheek sluiten bij zeer energiezuinige nieuwbouwwoningen met een rentekorting, en eventueel in aanmerking komen voor een verruiming op uw leencapaciteit. Bijvoorbeeld bij nieuwbouwwoningen met een EPC van 0 of energieneutrale woningen.

4 Opschortende voorwaarden

Meestal worden in de koopaanneemovereenkomst opschortende voorwaarden opgenomen.

De koop-aanneemovereenkomst treedt pas in werking wanneer er aan deze voorwaarden is voldaan. Een tweetal voorbeelden zijn dat een omgevingsvergunning moet zijn afgegeven of dat er een minimum aantal woningen binnen het project verkocht moet zijn. Houd er rekening mee dat wanneer een project geen doorgang vindt, eventuele kosten zoals financieringskosten voor uw rekening komen.



5 Ontbindende voorwaarden

Deze voorwaarden worden in de overeenkomst opgenomen en zorgen ervoor dat u binnen een bepaalde termijn en bij specifieke gevallen van de koop af kunt zien.

Een voorbeeld hiervan is de ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de financiering.



6 Meerwerk

De kosten voor meerwerk komen boven op de koop-/aaneemsom.

U kunt kosten voor meerwerk meefinancieren in de hypotheek. Voorzieningen voor de nieuwbouwwoning worden namelijk als waarde verhogend gezien. Vaak wordt hiervoor een aparte meerwerkovereenkomst opgesteld.

8 Bouwdepot

Is de hypotheek voor de nieuwbouwwoning rond? Dan wordt eerst de grond en eventueel enkele bouwtermijnen betaald.

Het geld wat er dan nog over is, wordt in het bouwdepot gestort. Vanuit daar worden vervolgens alle facturen van de aannemer betaald.



Wanneer u in het basisontwerp zaken wilt laten vervallen, dan ontvangt u een minderprijs.

Denk bijvoorbeeld aan het laten vervallen van een badkamer, omdat u deze in eigen beheer wilt laten realiseren. U krijgt hierbij alleen het bedrag terug aan materiaal en arbeidsloon, eventuele marges worden hierbij niet uitgekeerd. Hierdoor moet u goed kijken of het voor u loont wanneer u vervolgens alsnog vakmensen moet inhuren om deze klus te klaren.

9 Renteverlies tijdens de bouw

Dit is de rente die u betaalt terwijl u nog niet in de woning woont. Uw hypotheek is rond, dus u betaalt rente en aflossing.

Tegelijkertijd ontvangt u rente over het bedrag dat in het bouwdepot staat. Doordat u steeds meer betaalt aan de aannemer, wordt het bedrag in het bouwdepot minder. Het gevolg: u ontvangt minder rente. Het rente- en aflossingsbedrag aan de geldverstrekker blijft echter wel hetzelfde, dus naarmate de bouw vordert, nemen de hypotheeklasten toe. Het is vaak mogelijk om renteverlies mee te financieren.



10 Dubbele woonlasten



Houd er rekening mee dat u gedurende de bouw ook te maken krijgt met dubbele woonlasten.

U betaalt immers nog voor de huur- of koopwoning waarin u woont totdat de nieuwe woning klaar is. Ook deze dubbele woonlasten zijn renteverlies tijdens de bouw. U kunt ze meefinancieren in de hypotheek of uit eigen middelen betalen.

11 Bouwrente

Bouwrente is de rente die de ontwikkelaar doorberekent als deze al kosten heeft gemaakt terwijl u de woning/grond nog niet op naam heeft.

Bijvoorbeeld omdat er al kosten zijn voor het in eigendom krijgen van de grond. Dit bedrag zit vaak inbegrepen in de grondprijs, maar soms is er ook sprake van bouwrente terwijl de koop-/aanneemovereenkomst al is getekend. Het percentage ligt vaak tussen de 4% en 8%. U kunt dit bedrag meefinancieren in de hypotheek en is in sommige gevallen ook fiscaal aftrekbaar.

12 De 5%-regeling bij oplevering

De 5%-regeling is het wettelijke recht van de koper van een nieuwbouwwoning om bij de oplevering 5% van de aaneemsom in een depot te storten bij de notaris.

Vindt u bij de oplevering of in de eerste drie maanden na de oplevering gebreken, dan is de regeling een stok achter de deur voor de aannemer: als hij de gebreken niet herstelt, kunt u de uitkering van 5% tegenhouden.