

# Uitgangspunten voor de berekening van de maximale hypotheek

De hypotheekberekening geeft je een idee van wat je ongeveer kunt lenen en wat je ongeveer nodig hebt om een huis te kopen, maar is géén advies.

Bij de berekening hebben we de gegevens gebruikt die je hebt ingevuld. We kunnen nog niet beloven dat je de hypotheek ook echt krijgt. Daarvoor moeten we eerst je gegevens controleren en weten welk huis je wilt kopen. Verder moet je niet alleen kijken naar wat je kunt lenen, maar ook naar wat je wilt lenen. Een adviseur kan je erbij helpen. Om je een goed advies te kunnen geven, vraagt hij bijvoorbeeld naar je levensstijl, wensen en toekomstplannen.

## JOUW SITUATIE

### We zijn ervan uitgegaan dat

- Jij en je partner ouder zijn dan 18 jaar, maar jonger dan de AOW-gerechtigde leeftijd.
- Je in Nederland woont.
- Jouw huis in Nederland staat.
- Je een bestaand huis koopt en geen nieuwbouw. Je kunt de ASN Hypotheek ook gebruiken om een hypotheek af te sluiten voor een nieuwbouw huis, maar in deze berekening gaan we ervan uit dat je een bestaand huis koopt.
- Het huis je hoofdverblijf wordt.

## AANKOOPKOSTEN

Om het huis te kunnen kopen, moet je rekening houden met aankoopkosten. Deze kosten zijn in de berekening opgenomen. Goed om te weten: notariskosten en taxatiekosten zijn berekend met een gemiddelde prijs in de markt. De overige aankoopkosten zijn berekend met de werkelijke waarde in het jaar 2021.

## VERBOUWINGSKOSTEN

De door jou ingevulde verbouwkosten hebben invloed op de hoogte van je benodigde hypotheek. We gaan er in de berekening van uit dat iedere € 100 verbouwkosten € 60 waardevermeerdering oplevert. Niet al het geld dat je aan een verbouwing uitgeeft, zorgt voor een 100% waardevermeerdering van je huis.

## DE MAXIMALE HYPOTHEEK

We berekenen 2 hypotheekbedragen: een maximale hypotheek op basis van je inkomen en een maximaal leenbedrag op basis van de marktwaarde van het huis. Je kunt nooit meer lenen dan de laagste van die 2 bedragen.

In de berekening gebruiken we de vraag- of koopprijs van het huis omdat de marktwaarde nog niet bekend is. We zijn uitgegaan van:

- Een nieuwe annuïteiten hypotheek waarbij je geen gebruik maakt van mogelijkheden om een bestaande hypotheek mee te nemen.
- Je geen schulden of andere financiële verplichtingen hebt.
- Het gaat om een aftrekbare eigenwoningsschuld. Bruto/netto tool houdt geen rekening met een eventueel box 3 gedeelte in de hypotheek.
- Als de hypotheek een hypotheek met NHG is dan rekenen we met de actuele rente voor een hypotheek met NHG en een rentevaste periode van 10 jaar, met eventuele kortingen.
- Als de hypotheek een hypotheek zonder NHG is dan rekenen we met de ASN rente, met eventuele kortingen, voor een hypotheek die past bij de tariefgroep die voortvloeit uit de ingevoerde gegevens en een rentevaste periode van 10 jaar.
- Een looptijd van 30 jaar waarbij de rente de hele looptijd gelijk blijft.
- De vraagprijs/koopprijs van het huis die je hebt ingevuld. Om precies te weten hoeveel het huis waard is en wat je dus precies kunt lenen moet je het huis laten taxeren.
- Je kunt in 2021 maximaal 100% van de waarde van de woning lenen.

## DE BRUTOMAANDLASTEN

De brutomaandlast is het maandbedrag dat je betaalt aan rente en aflossing.

### Je brutomaandlasten kunnen veranderen als

- De rente hoger of lager is als je de hypotheekofferte aanvraagt.
- De rente na afloop van de eerste rentevaste periode hoger of lager wordt.
- Je tussendoor extra aflost.

## NETTO LASTEN

De netto maandlasten worden getoond voor de eerste maand van de hypotheek en bepaald op basis van het door jou ingevulde inkomen. Er is geen rekening gehouden met andere persoonlijke omstandigheden. Er is gerekend met tarieven 2021. Het eigenwoningforfait is meegenomen in deze berekening. We zijn hierbij uitgegaan van de koopprijs van de woning en dat de koopprijs gelijk is aan de WOZ waarde.