

# Freek,

DEVENTER

**Hoeveel  
kan ik  
overbieden?**

De voordelen  
van kleiner  
wonen

Hoelang is  
de termijn  
voorbehoud van  
financiering?

Verbouwen:  
wel of niet  
doen?

**3**  
Hoeveel kan ik overbieden?

**4**  
De voordelen van kleiner wonen

**6**  
Hoelang is de termijn voorbehoud van financiering?

**7**  
Verbouwen: wel of niet doen?  
Bel Freek Hypotheek voor persoonlijk advies



## Beste lezer,

Als je een huis gaat kopen is het verstandig om je goed te laten informeren over de mogelijkheden. Dat overbieden de norm is geworden bijvoorbeeld, weten we inmiddels. Maar hoeveel wordt er dan precies overboden? En mag je daar de overwaarde van je huidige woning voor gebruiken? Je leest het op pagina 3. We hebben meteen een handig overzicht toegevoegd van de gemiddelde overbiedingsbedragen per provincie.

Kleiner gaan wonen kan een oplossing zijn voor de hoge huizenprijzen. En daar zitten nog meer voordelen aan verbonden. Welke dat zijn, hebben we op pagina 4 voor je op een rij gezet. Verder lees je in dit magazine hoelang de termijn voorbehoud van financiering is (met een handige link naar de meest voorkomende ontbindende voorwaarden), wanneer je wel en wanneer je geen bouwkundige keuring zou moeten laten uitvoeren én wat zo'n keuring kost.

We hopen dat al deze informatie je helpt om met een zekerder gevoel hypotheekkeuzes te maken. Zodat je vooral de positieve spanning voelt, die bij het kopen van een huis komt kijken. Heb je meer vragen of advies nodig? Je bent welkom in ons kantoor.

*We zien je graag!*

*Het team van Freek Hypotheek Deventer*

### Colofon

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

### Freek Hypotheek

Koggeschip 202, 7429 BG Deventer  
0570 745 908 - deventer@freekhypotheek.nl

### Redactie, vormgeving en productie

VRHL Content & Creatie, Alphen aan den Rijn

Copyright/disclaimer ©2021

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.

# Hoeveel kan ik overbieden?

Overbieden is de norm geworden. Sterker nog: er wordt met hogere bedragen overboden dan ooit tevoren. Hoeveel kan je overbieden? Freek geeft advies!

In het eerste kwartaal van 2021 werd bij 7 op de 10 huizen met een vraagprijs tussen de € 200.000 en € 300.000 overboden. Twee jaar geleden was dat nog maar bij 37% van de huizen in dezelfde prijsklasse. En als er dan overboden wordt, gaat dat ook om steeds hogere bedragen. Waar nu gemiddeld € 10.500 wordt overboden op een woning van € 200.000, was dat vijf jaar geleden nog maar € 4.500. In de tabel zie je per provincie hoeveel gemiddeld wordt overboden.

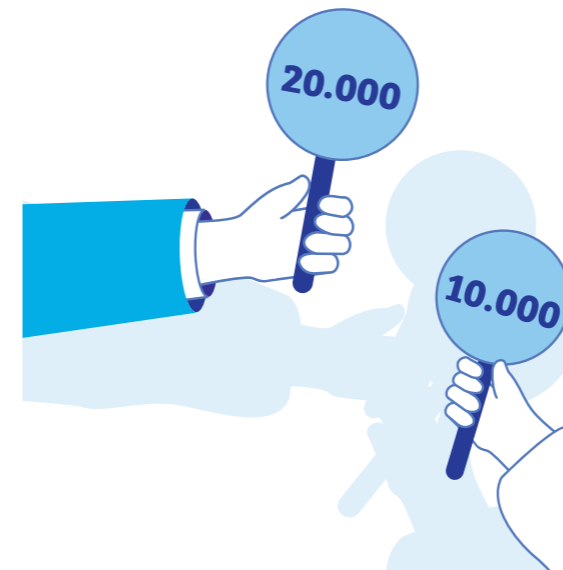
### Overwaarde gebruiken

Sinds 2018 mag je nog maar 100% van de waarde van een woning lenen. De kosten koper en alles wat je boven de taxatiewaarde van het huis biedt, moet je dus met eigen geld betalen. Voor starters is dat nog wat lastiger, omdat zij geen vorig huis en dus ook geen overwaarde hebben. Toch is het als starter niet onmogelijk om een huis te kopen. **Scan de code om onze tips voor starters te lezen.**

### Overbieden met spaargeld

Of je nu starter bent of je tiende huis koopt, zorg dat je genoeg eigen geld hebt als je gaat overbieden. Denk daarbij ook aan een financiële buffer en geld wat je nodig hebt voor klussen en verbouwen.

Wil jij binnenkort een huis kopen? Freek rekent voor je uit wat jij maximaal kunt lenen.



Provincie	Bij huizen met een verkoopprijs van € 200.000 wordt gemiddeld overboden met:	Bij huizen met een verkoopprijs van € 300.000 - € 400.000 wordt gemiddeld overboden met:
Friesland	€ 12.500	€ 19.100
Groningen	€ 11.000	€ 25.000
Drenthe	€ 10.000	€ 21.400
Flevoland	€ 12.500	€ 27.500
Noord-Holland	€ 10.400	€ 25.000
Zuid-Holland	€ 12.500	€ 20.000
Utrecht	€ 10.300	€ 26.000
Overijssel	€ 8.900	€ 20.700
Gelderland	€ 10.100	€ 20.000
Zeeland	€ 8.500	€ 16.300
Noord-Brabant	€ 10.000	€ 17.500
Limburg	€ 8.500	€ 20.000



# De voordelen van kleiner wonen

## Waarom de leeftijdsgrens van 57 jaar en ouder?

Al tien jaar voorafgaand aan de pensioendatum, gaan de banken bij de berekening van het (maximale) hypotheekbedrag rekening houden met het toekomstige pensioeninkomen. Hier krijgen mensen dus mee te maken zodra ze 57 jaar of ouder zijn.

**Kleiner gaan wonen: voor de een is het noodzaak, voor de ander een bewuste keuze. Maar een kleinere woning heeft zeker zijn voordelen. Freek zet ze op een rij.**

### Het is goedkoper

Een belangrijke reden om kleiner te gaan wonen is dat het in veel gevallen voordeliger is. Een kleinere woning vergt minder onderhoud en vaak is ook de tuin (als die er is) minder bewerkelijk. Zeker als je nu redelijk groot woont, kan het een opluchting zijn als je daar minder tijd en geld aan hoeft te besteden. Daarnaast zijn ook de maandlasten van je hypotheek meestal lager. Hierdoor hou je meer geld over om andere leuke dingen te doen, zoals reizen of misschien zelfs wel minder werken.

### Groter is niet altijd beter

Kleiner wonen hoeft zeker geen 'achteruitgang' te betekenen. Veel mensen dromen al langer van wonen in een huisje in de natuur, op een woonboot of in een Tiny House. Tiny Houses, vrijstaande woningen met een vloeroppervlak van maximaal 50 vierkante meter, worden steeds populairder. Je woont er relatief goedkoop én je ecologische voetafdruk is minimaal. Zeker als je minder ruimte nodig hebt, zijn dit aantrekkelijke mogelijkheden. Klein maar fijn!

### Je profiteert van overwaarde

Wil je kleiner gaan wonen en heb je nu een koophuis? Dan is de kans groot dat je overwaarde hebt op je woning. Dat geld kun je gebruiken voor de aankoop van je kleinere woning. Hierdoor hoef je minder te lenen en dalen je maandlasten nog eens extra. Sommige mensen houden hier een leuk bedrag aan over. Dit kun je natuurlijk uitgeven, maar je kunt het ook op een andere manier gebruiken, bijvoorbeeld als aanvulling op je pensioen.

### Kleiner gaan wonen als 57-plusser

Steeds meer 57-plussers besluiten om kleiner te gaan wonen, omdat de kinderen het huis uit zijn, ze geen zin meer hebben in onderhoud aan een groter huis en/of omdat ze alvast voorsorteren op het ouder worden. Een voordeel is dat er steeds meer mogelijkheden zijn voor een zogeheten senioren hypotheek. Ondanks dat het inkomen op de AOW-leeftijd verandert, lukt het tegenwoordig wél om een goede hypotheek te krijgen als je 57 jaar of ouder bent. Zo kun je onder bepaalde voorwaarden een hypotheek met NHG krijgen. Ook zijn er steeds meer banken die ruimere leenmogelijkheden hebben voor 57-plussers. We vertellen je er graag over.



**Meer weten over een senioren hypotheek?**  
Scan de code of ga naar [freekhypotheek.nl/pensioen](https://freekhypotheek.nl/pensioen)



# Hoelang is de termijn voorbehoud van financiering?

Blog: Denk goed na over ontbindende voorwaarden



Een hypotheek afsluiten kan pas als het koopcontract getekend is. De hypotheekaanvraag kan je al eerder in gang zetten. Meestal heb je uitgezocht of je het bedrag dat je nodig hebt, van de bank kunt lenen. Maar 100% zeker weet je dat niet. Daarom kan je 'onder voorbehoud van financiering' een huis kopen. Maar hoelang is die termijn. En wat betekent dat?

## Termijn voorbehoud van financiering

Het voorbehoud van financiering laat je opnemen in het koopcontract. Dat heet een ontbindende voorwaarde. Je kan van de koop afzien, als de hypotheek niet rondkomt. Je hebt wel bewijs nodig dat je aanvraag afgewezen is. Door één en soms twee geldverstrekkers. In het koopcontract wordt opgenomen hoelang de termijn voorbehoud van financiering duurt. Dat is een punt van onderhandeling tussen koper en verkoper. Want naast de verkoopprijs is de lengte van het voorbehoud belangrijk. Hoe korter, hoe beter.

## Ontbindende voorwaarden

Er bestaan nog meer ontbindende voorwaarden, bekijk ze door de code te scannen. Als je het koopcontract na het verlopen van alle ontbindende voorwaarden toch nog wilt ontbinden, dan dien je 10% van de koopsom te voldoen. Tijdens de onderhandelingen spreek je af hoe je deze zekerheidsstelling invult; met een waarborgsom of bankgarantie. Een waarborgsom maak je uit eigen middelen over op de rekening van de notaris. Bij een bankgarantie staat de bank garant voor het bedrag.

## Freek OpZeker Hypotheek?

Met de Freek OpZeker Hypotheek maken we om te beginnen je complete dossier in orde. Zo weet je precies wat je kan bieden. En houden we de financieringstermijn zo kort mogelijk. Scan de code voor meer informatie!



# Verbouwen: wel of niet doen?



Droom jij ook weleens van extra woonruimte? Denk dan eens aan een verbouwing van je huidige huis! Met een dakkapel of een aanbouw aan je woonkamer kun je aardig wat vierkante meters extra creëren. Twijfel je nog? Freek zet de voor- en nadelen op een rij.

## Genieten van meer ruimte

Hoe hip tiny houses ook zijn, veel mensen kiezen nog steeds voor ruimte. Een aanbouw kan een goede optie zijn; dat levert je al gauw veel vierkante meters extra op. Heb je plannen om je huis binnen een paar jaar te verkopen? Dan is het verstandig na te gaan of de verhouding woning en tuin goed in balans blijft. Vooral als je een vrij kleine tuin hebt, kan een aanbouw jouw huis minder aantrekkelijk maken voor toekomstige kopers.

## De waarde van je huis vergroten

Bij de taxatie van jouw huis is het principe simpel: hoe meer woonoppervlakte jouw huis heeft, hoe hoger de waarde. Maar niet alles wordt tot woonoppervlakte gerekend. Zo tellen een zolder zonder vaste trap, een garage en ruimtes met een laag plafond niet mee. Gemiddeld kun je ervan uitgaan dat een uitbreiding van je woonoppervlakte een waardevermeerdering oplevert van 60 tot 100 procent van de geïnvesteerde kosten\*.

deliger zijn om je spaargeld in te zetten voor de verbouwing.

## Je verbouwing financieren

Meer ruimte en waardevermeerdering: het is allemaal mooi, maar een verbouwing kost natuurlijk ook gewoon geld. Vaak zelfs veel geld. Om dat te financieren, zijn er meerdere mogelijkheden. Heb je een hypotheek met een hogere hypothecaire inschrijving? Dan kun je je huidige hypotheek verhogen. Kun je je bestaande hypotheek niet verhogen, dan is een tweede hypotheek een optie. Let op, aan beide opties zijn wel kosten verbonden.

Bij kleinere verbouwingen raden wij je aan om je eigen spaargeld te gebruiken. Als je bijvoorbeeld meer dan € 50.000 (of meer dan € 100.000 voor partners) hebt gespaard, betaal je vermogensrendementsheffing. Het kan dan voor-

zoals je ziet, zijn er heel wat overwegingen rond de keuze voor een verbouwing. Freek heeft hier ervaring mee, dus vraag ons gerust om met je mee te denken!

\*Bron: Wegwijs.nl

Bel Freek Hypotheek voor persoonlijk advies



# Freek,

zorgt voor je hypotheek



## De 5 beloftes van Freek

- ✓ Je bent altijd welkom bij Freek
- ✓ Je kent jouw adviseur
- ✓ Je krijgt persoonlijke aandacht
- ✓ Je krijgt onafhankelijk advies
- ✓ Wij zorgen voor je hypotheek, wat er ook gebeurt in jouw leven

Freek Hypotheek  
Koggeschip 202  
7429 BG Deventer



0570 745 908



deventer@freekhypotheek.nl



freekhypotheek.nl/deventer