



Welkom

Rabobank Enschede-Haaksbergen



Programma

- | | |
|-----------|--|
| 19.00 uur | Welkom |
| 19.05 uur | KIVI NIRIA |
| 19.10 uur | Snelder Zijlstra – Charles Donkerwolke |
| 19.40 uur | Hofsteenge & Wesseling – Geert Venema |
| 20.10 uur | Pauze |
| 20.30 uur | Rabobank Enschede-Haaksbergen – Sander de Haas |
| 20.50 uur | Wijnproeverij |



Snelder Zijlstra
Makelaars



De eerste woning kopen



Snelder Zijlstra
Makelaars



Naam: Charles Donkerwolke
NVM-makelaar / taxateur
Vennoot Snelder Zijlstra Makelaars





Snelder Zijlstra
Makelaars



Inhoud presentatie:

1. Snelder Zijlstra Makelaars.
2. De eerste woning kopen.
3. Waarom een NVM makelaar.



Snelder Zijlstra
Makelaars



Snelder Zijlstra Makelaars

- Totaal 3 kantoren in de regio Twente; Enschede, Hengelo en Almelo;
- Actief in de woningmakelaardij en bedrijfsmakelaardij;
- In 2010 is het kantoor 120 jaar actief;
- NVM aangesloten;
- Partner in Dynamis.





De eerste woning kopen

1. Woonwens bepalen

Waar wil ik wonen?

Hoe wil ik wonen, in een appartement of woonhuis?

Bestaande bouw of nieuwbouw?

Wanneer?

2. Financiering mogelijkheden

3. Selectie beschikbaar aanbod

Via Funda of via een zoekopdracht bij makelaar

4. Langsrijden



5. Eerste bezichtiging

Zelf of direct met makelaar

6. Aankoopbegeleiding via makelaar

- A. Samen bezichtigen
- B. Advisering omtrent reële waarde woning, planologische ontwikkelingen en bestemming
- C. Eventueel bouwtechnisch keuring
- D. Onderhandelen
- E. Overeenkomst aangaan
- F. Kkoopcontract checken
- G. Bewaking van de eventuele ontbindende voorwaarden
- H. Eindinspectie
- I. Gang naar de notaris



Snelder Zijlstra Makelaars



Snelder Zijlstra Makelaars Enschede
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl

Snelder Zijlstra Makelaars Hengelo
074 291 58 40
hengelo@snelderzijlstra.nl

Snelder Zijlstra Makelaars Almelo
0546 85 01 11
almelo@snelderzijlstra.nl

De Notaris

Wat doet die man/vrouw eigenlijk...

Hofsteenge & Wesseling Notarissen



Mr. Geert Venema

gvenema@henw.nl / 053 4314977

HOFSTEENGE & WESSELING
N O T A R I S S E N

Op welke momenten in het
leven heb je eigenlijk een
notaris nodig...

Zoeken naar je eerste eigen woning ...

woningaankoop | verkoop | NVM makelaars | mijn fonds

Koopwoningen | Huurwoningen | Nieuwbouwprojecten | Recreatiewoningen | Europe

Koopwoningen | Overijssel > Twente > Enschede > zoek met straat? | E-mail alerts

Te koop (1.851) | Verkocht (1.071) | Makelaar









Prijsklasse van/tot
€ 0
Geen maximum
Prijs aanpassen



Toon veilingen TIP!

Buurt
De Bothoven (90)
Stevenfenne (85)
Tubantia-Toekomst (76)
Deppenbroek (66)
Getfert (62)
Meer...

Soort object
Woonhuis (1.373)
Appartement (451)
Bougrond (23)
Parkeergelegenheid (4)

Soort bouw
Bestaande bouw (1.721)

	Esstraat 17 - Bewaar 7511 BP Enschede 86 m ² / 138 m ² · 4 kamers Snelder Zijlstra Makelaars Enschede	€ 169.000 k.k.	
	Erve Zeggelt 7 - Bewaar 7514 HA Enschede 175 m ² / 290 m ² · 4 kamers Snelder Zijlstra Makelaars Enschede	€ 512.000 v.o.n.	
	Dr. Zamenhoflaan 275 - Bewaar 7522 KT Enschede 971 m ² · 5 kamers Snelder Zijlstra Makelaars Enschede	€ 425.000 k.k.	
	Dorsstraat 49 - Bewaar	€ 489.000 k.k.	

 SOS KINDERDORPEN 

Schriftelijke koopovereenkomst...



Ontbindende voorwaarden...



Is het een droomhuis...



Of toch niet...



Betrouwbare verkopers...



Verborgen gebreken...



Of een opknapper



Onderzoeksplicht...



Leuke die nieuwe buren ...



Je eerste hypotheek....



Of hebben je ouders nog wat
geld liggen...



Betalen jullie allebei de helft...



Spin in het web...



Betaling van de koopsom



Je eerste samenlevingscontract...



Johnny: Bridget en ik 'vriendje en vriendinnetje'



Johnny de Mol en Bridget Maasland. FOTOBEWERKING AD

AMSTERDAM - Johnny de Mol en Bridget Maasland durven hun

Je eerste huwelijk...



Je eerste scheiding....



Je eerste ex-schoonmoeder



Huwelijkse voorwaarden?



Je tweede huwelijk...



Je eerste testament...



Je eerste nalatenschap...



Je eerste bedrijfje...



Wordt het je eerste beursgang...



Of je eerste faillissement...



3 rechtsgebieden:

- Onroerend-goedrecht;
- Personen- en familierecht;
- Ondernemingsrecht.

Vragen?



gvenema@henw.nl



Je eerste huis kopen.

Rabobank Enschede-Haaksbergen



Inhoud

- Kopen of huren?
- Bestaande bouw versus nieuwbouw
 - Schema nieuwbouw
- NHG en geen NHG
- Hoe vind ik de beste hypotheek?
- Hoe stel ik mijn hypotheek samen?
- Rekenvoorbeeld
 - Rente: variabel of vast?
 - Aflossen... hoe en hoeveel?
 - Risico's afdekken
- Maar er is nog meer zoals...
- Een hypotheek bij de Rabobank?
- Vragen?

Kopen of huren?

Kopen

Voordelen:

- Vermogensopbouw
- Fiscale voordelen
- Groter aanbod
- Verbouwen naar eigen inzicht

Nadelen:

- Onderhoudskosten
- Eigenwoningforfait
- Bij verhuizen rekening houden met verkoop huidige woning
- Sentiment marktbepalend (kopers- of verkopersmarkt, economische onzekerheid, discussie renteaftrek)

Huren

Voordelen:

- Korte opzegtermijn / flexibiliteit
- Geen onderhoudskosten

Nadelen:

- Geen vermogensopbouw
- Huurstijgingen
- Aanbod beperkt m.b.t. eigen wensen
- Aangewezen op particuliere aanbod bij inkomen > € 33.614,- (forse huren)

Bestaande bouw versus nieuwbouw

Bestaande bouw

Kosten Koper (K.K.)

- Circa 10% van de koopprijs
- Taxatiekosten
- Notariskosten
- Overdrachtsbelasting
- Financieringskosten bank

Daarnaast...

- Aankoopmakelaar
- Verbouwing / verbetering
- Onderhoudskosten

Nieuwbouw

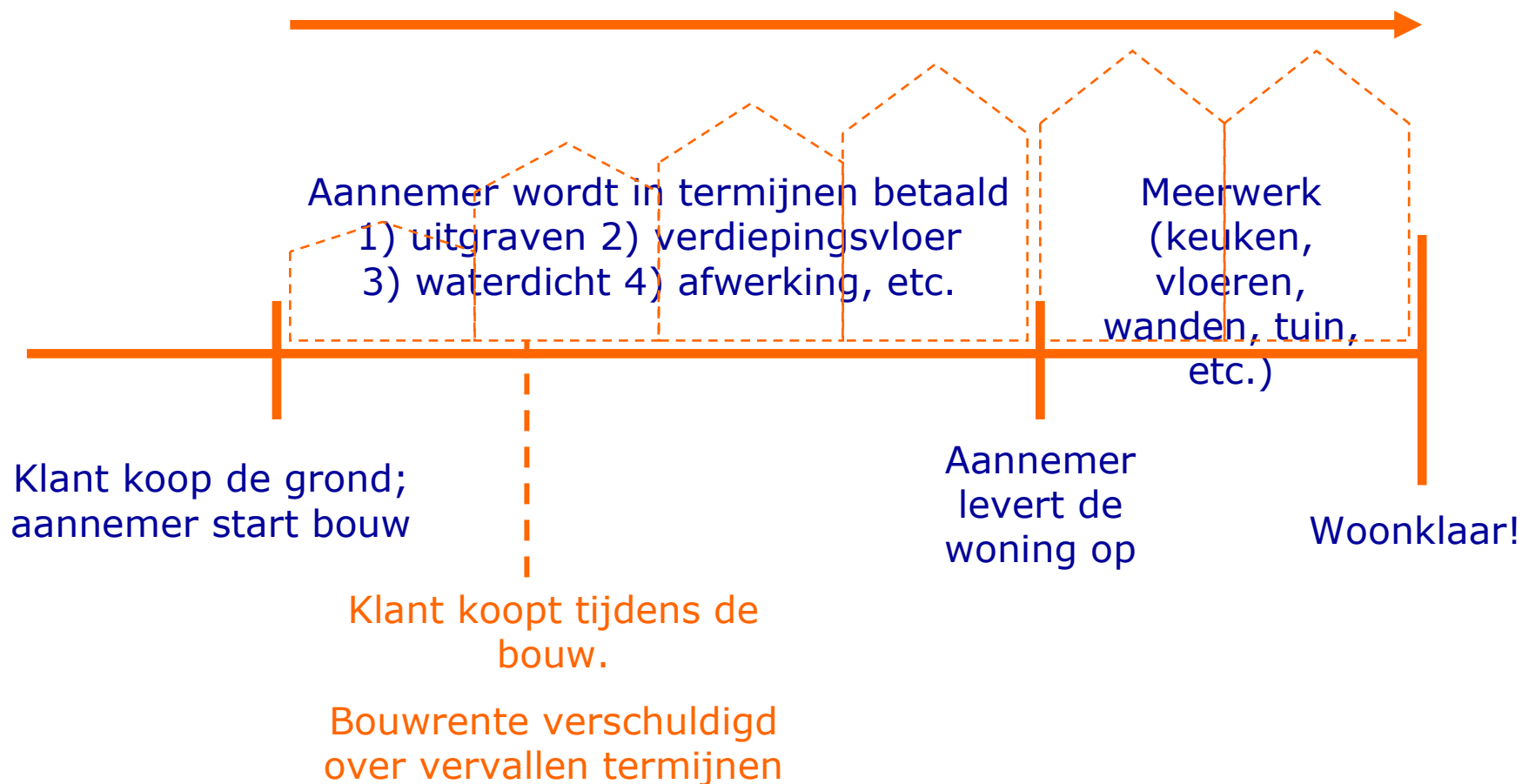
Vrij op naam (V.O.N.)

- Circa 2% van de "kale" koopprijs
- Meerwerk (10 – 15% koopprijs)
- Renteverlies tijdens de bouw (3,5%)
- Financieringskosten bank

- Eerste jaren geen / minder onderhoud
- Snellere waardeontwikkeling woning?

Schema nieuwbouw

Dubbele lasten tijdens de bouw (huur of hypotheek);
stelpost 3,5% "kale" koopprijs



Met of zonder NHG?

Met NHG

- Nationale Hypotheek Garantie
- Heldere en duidelijke regels; voor elke verstrekker in Nederland gelijk.
- Leencapaciteit: circa 4,5 bruto jaarsalaris (Gedragscode).
- Voor hypotheek tot € 350.000,--
- Lagere rente
- Hogere aflossingsverplichting
- Éénmalige NHG provisie van 0,55% over de geldlening
- Stichting NHG staat garant i.g.v. betalingsproblemen / gedwongen verkoop; geen risico bank

- Koopsubsidie helaas niet meer mogelijk. Alternatief, per Gemeente afhankelijk: Starterslening (niet in Enschede)

Zonder NHG

- Regels per bank verschillend
- Regels duidelijk, maar wel aanpasbaar aan de situatie van de klant (maatwerk).
- Leencapaciteit: circa 4,5 bruto jaarsalaris (Gedragscode).
- Voor alle hypotheek; geen limiet
- Hogere rente
- Wel risico bank i.g.v. betalingsproblemen / gedwongen verkoop.

Hoe vind ik de beste hypotheek?



Rabobank



nterBank



Hoe stel ik mijn hypotheek samen?

1. Rentevast periode
 2. Hoogte van de (verplichte) aflossing
 3. Wijze van aflossing / hypotheekvorm
 - Annuïteit
 - Lineair
 - Sparen
 - Beleggen
 4. Risico's afdekken
 - Overlijden
 - Arbeidsongeschiktheid
 - Werkloosheid
 - Woonhuisverzekeringen
- } Maandlast

Zorgplicht richting klant wordt steeds belangrijker.

Rekenvoorbeeld



Inkomen	€ 35.000,-
Spaargeld (buffer)	€ 5.000,-

Tussenwoning	€ 137.000,-
Kosten koper	<u>€ 13.000,-</u> +
Financiering	€ 150.000,-



Wensen:

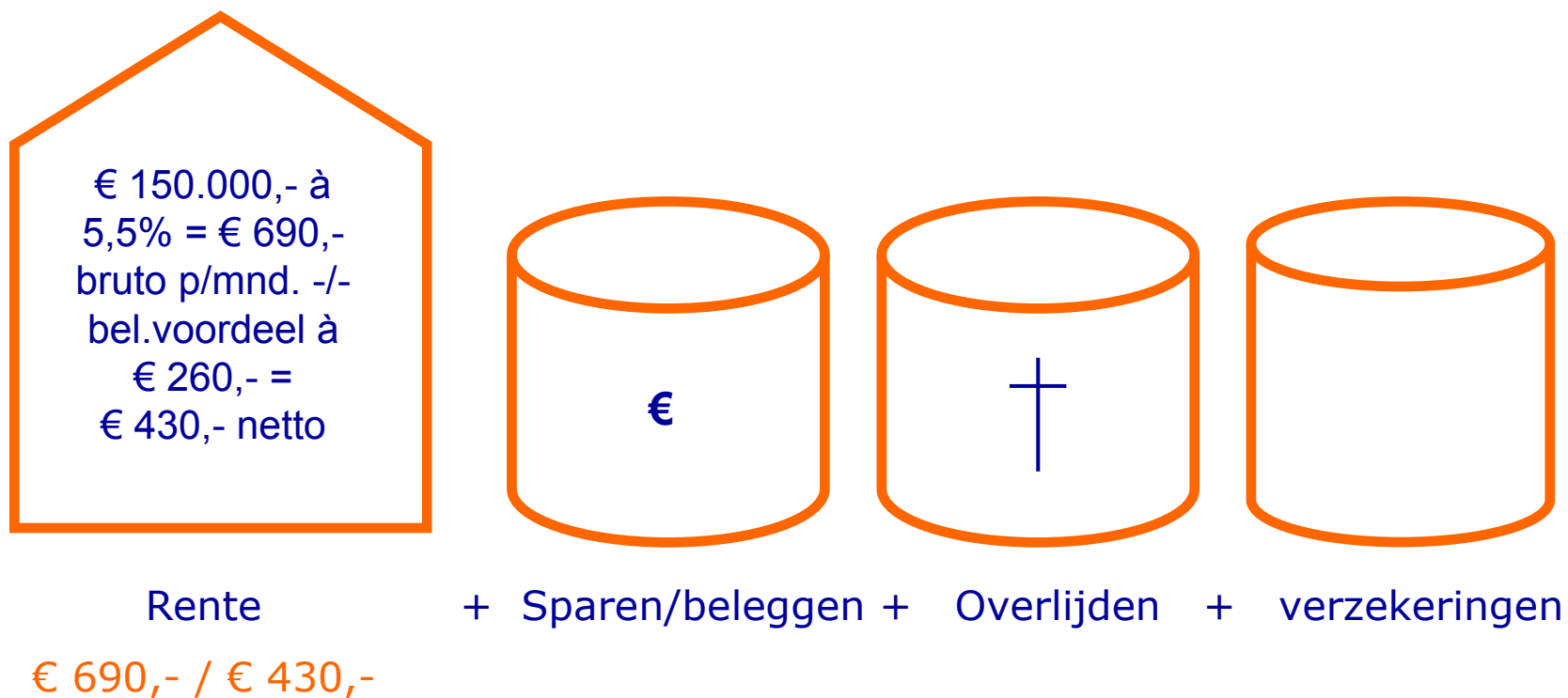
- Zekerheid in maandlasten
- Geen risico
- Betrouwbare bank

Rente: variabel of vast?

- Variabele rente: historisch gezien de voordeligste keuze
- Afhankelijk van klantsituatie
- Fiscaal voordeel
 - Hoogte gekoppeld aan IB-tarief
 - Maximaal 30 jaar
- **Voordelen:**
 - Variabel vaak lager dan vast
 - Gevoelig voor marktsentiment
 - Dagelijkse schommelingen mogelijk
- **Nadelen:**
 - Financiële buffer nodig
 - Stress (verwachting: stijgende rente; wanneer ingrijpen?)

Klant wenst zekerheid en kiest voor 20-jaar vast à 5,5%

Schematisch overzicht hypotheek



Aflossen... Hoe en hoeveel?



- Direct of indirect?
 - Direct: annuïtair of lineair
 - Indirect: sparen en/of beleggen
- Een betaalbare maandlast. Nu, maar ook in de toekomst?
 - Volledig of gedeeltelijk aflossen?
 - Met of zonder risico?
 - Fiscaal vriendelijk aflossen of aflossen in eigen beheer (box III)

Sparen en/of beleggen (banksparen)

Voordelen

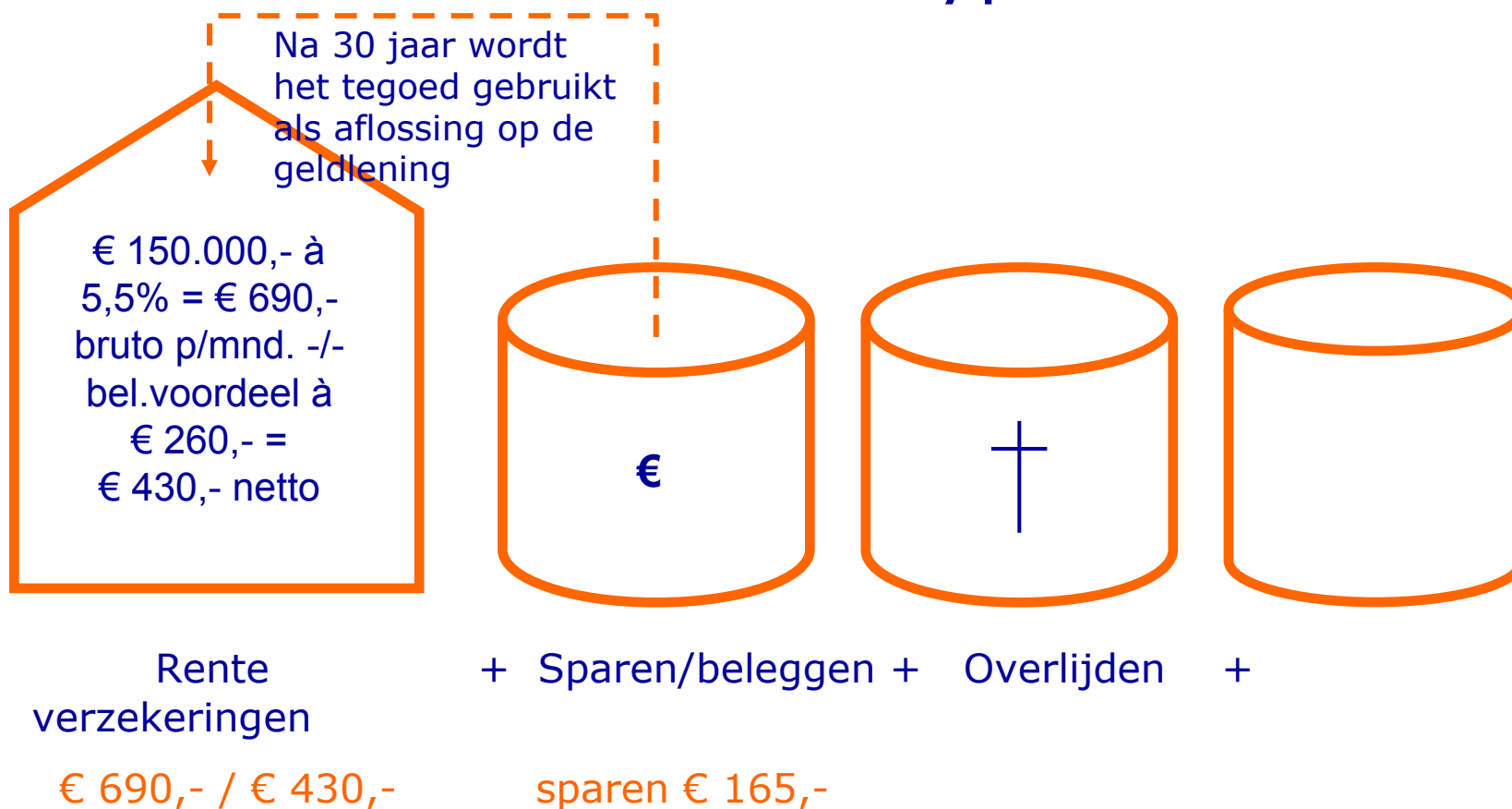
- Maximale belastingvoordeel
- Stabiele maandlasten
- Risico van sparen en beleggen te spreiden
- Sparen bij bank of verzekeraar (tot 2008: alleen verzekeraar)
- Geen tot weinig kosten
- Transparant

Nadelen

- Fiscale eisen m.b.t. looptijd en premiestroom
- Flexibel tot op zekere hoogte
- Geen koppeling overlijdensrisico en aflossing

Klant kiest voor sparen met volledige aflossing (zekerheid maandlasten)

Schematisch overzicht hypotheek

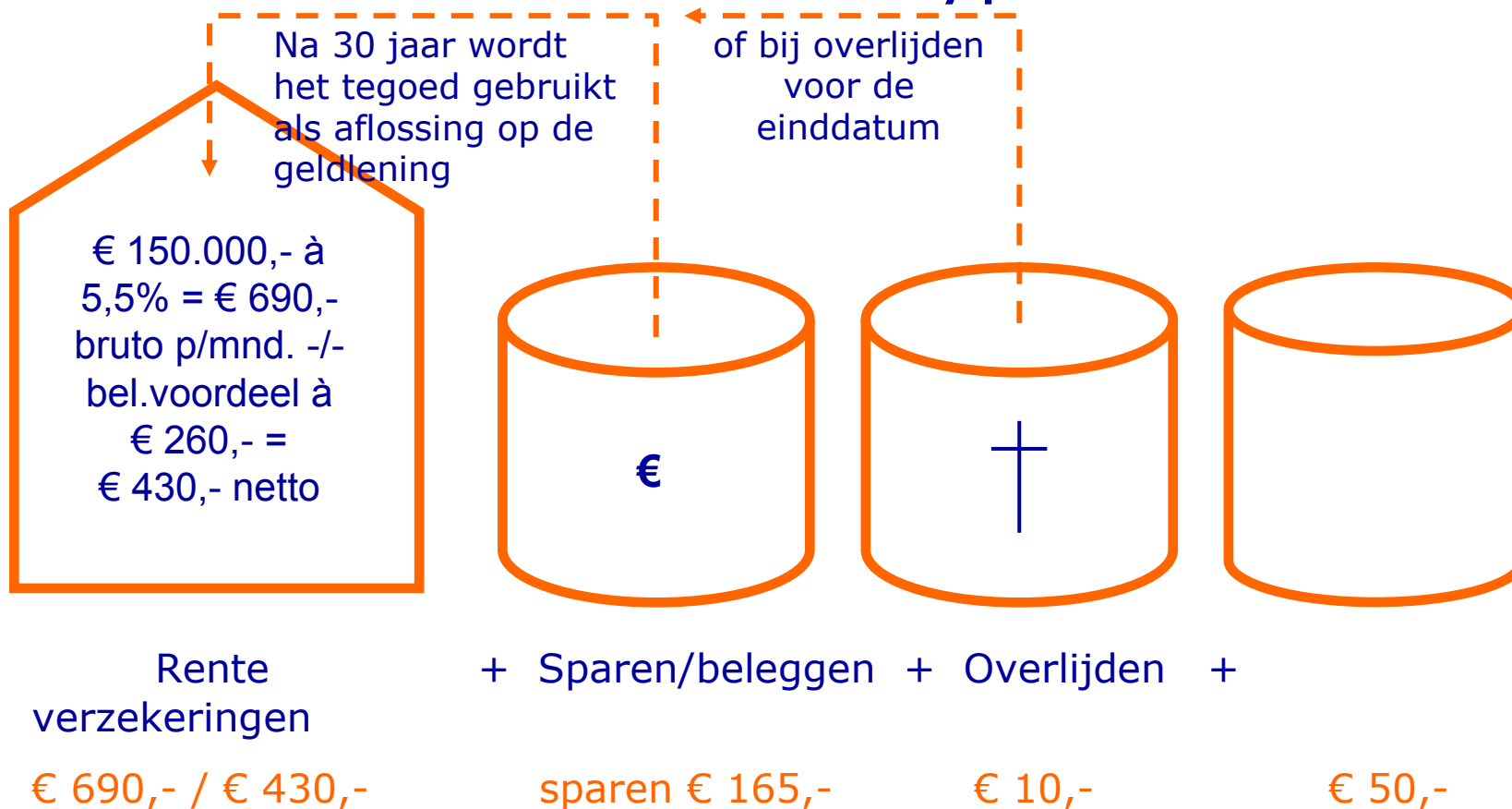


Risico's afdekken

- Overlijden
 - Zorg voor nabestaanden
- Arbeidsongeschiktheid (ao)
 - Inkomstenterugval
 - Uitkering afhankelijk van arbeidsverleden
 - Hoogte uitkering afhankelijk van mate van ao
- Werkloosheid (ww)
 - Inkomstenterugval
 - Uitkering afhankelijk van arbeidsverleden
- (Woonhuis)verzekeringen
 - Opstal, inboedel, avp, rechtsbijstand

Klant is alleenstaand en kiest voor een minimale, verplichte dekking bij overlijden. Risico van ao en ww wordt verzekerd.

Schematisch overzicht hypotheek





Samengevat

• Bruto rente 20 jaar vast	€ 690,--
• Belastingvoordeel	<u>€ 260,-- -</u>
• Netto rente	€ 430,--
• Aflossen geheel d.m.v. sparen	€ 165,--
• Risico van overlijden	€ 10,--
• Risico van AO en WW + schadeverz.	<u>€ 50,-- +</u>
• Totaal netto	€ 655,--

Bedragen zijn afgerond.

Rekenvoorbeeld 2



Inkomen	€ 30.000,-
Inkomen partner	€ 30.000,-
Spaargeld (buffer)	€ 10.000,-

Woning	€ 248.000,-
Kosten koper	€ 22.000,- +
Financiering	€ 270.000,-



Wensen:

- Lage maandlast
- Mag best wat risico in de maandlast
- Betrouwbare bank



Samengevat

• Bruto rente 1 jaar vast à 3,4%	€ 765,-
• Belastingvoordeel	<u>€ 275,- -</u>
• Netto rente	€ 490,-
• € 100.000,- aflossen middels beleggen	€ 105,-
• € 75.000,- bij overlijden	€ 25,-
• Risico van AO en WW + schadeverz.	<u>€ 60,- +</u>
• Totaal netto	€ 680,-

Bedragen zijn afgerond.

Opmerkelijke verschillen

Rekenvoorbeeld 1

- Financiering € 150.000,-
- Beperkt renterisico – 20 jaar vast
- Volledige aflossing – € 150.000,-
- Sparen – geen risico
- Bruto maandlasten € 915,-
- Netto maandlasten € 655,-

Rekenvoorbeeld 2

- Financiering € 270.000,-
- Groot renterisico – 1 jaar vast
- Gedeeltelijke aflossing € 100.000,-
- Beleggen – groot risico
- Bruto maandlasten € 955,-
- Netto maandlasten € 680,-



Maar er is nog meer, zoals...

- Onroerende zaakbelasting
- Onderhoud woning
- Servicekosten bij appartementen
- Overige vaste lasten: gas/water/licht

Hulpmiddelen
beschikbaar via
www.rabobank.nl

The screenshot shows the 'Rabo Woonlasten Calculator' interface. It features a navigation bar with 'Home', 'Waar', and 'Een'. Below the navigation bar, there are several tabs: 'Woning', 'Gas', 'Water', 'Licht', 'Overige', 'Belasting', 'Overige', and 'Woning'. The main content area displays a table of costs and a pie chart. The table lists various costs and their percentages: 'Lotto (maximale hypotheek)' at 47%, 'Gas, water, elektr.' at 21%, 'Woningbelasting, tv, internet' at 6%, 'reëligo opbrengst en vermindering' at 30%, and 'Woningverzekering' at 20%. The total costs are shown as € 245, which is 100% of the total. A pie chart visualizes these percentages. Below the table, there are input fields for 'Woning', 'Waar', and 'Een'. On the right side, there are several buttons: 'Hulp bij de berekening', 'Uitgebreide berekening', 'Hypotheek vorm', and 'Uitgangspunten'.

The screenshot shows the 'Hoeveel kan ik lenen?' calculator interface. It features a navigation bar with 'Home', 'Waar', and 'Een'. Below the navigation bar, there are several tabs: 'Woning', 'Gas', 'Water', 'Licht', 'Overige', 'Belasting', 'Overige', and 'Woning'. The main content area displays a table of costs and a pie chart. The table lists various costs and their percentages: 'Lotto (maximale hypotheek)' at 47%, 'Gas, water, elektr.' at 21%, 'Woningbelasting, tv, internet' at 6%, 'reëligo opbrengst en vermindering' at 30%, and 'Woningverzekering' at 20%. The total costs are shown as € 245, which is 100% of the total. A pie chart visualizes these percentages. Below the table, there are input fields for 'Woning', 'Waar', and 'Een'. On the right side, there are several buttons: 'Hulp bij de berekening', 'Uitgebreide berekening', 'Hypotheek vorm', and 'Uitgangspunten'.

Hoeveel kan ik lenen?

Bruto jaarinkomen

€ 40.000

Bruto jaarinkomen partner

€ 0

Eigen geld

€ 0

Type woning

Bestaande woning

Uw maximale hypotheek op basis van uw inkomen € 191.600

U kunt een bestaande woning kopen van € 176.926

Advies gesprek

Uitgebreide berekening

Hypotheek vorm

>Uitgangspunten



Een hypotheek bij de Rabobank?

De nummer 1, grootste hypotheekverstrekker, van Nederland

- Algemene voorwaarden (Verhuisfaciliteit, boetevrij aflossen)
- Onderhoudsgesprek
 - Periodiek
 - Bij events (samenwonen, kopen woning, trouwen, kinderen, etc.)
- Betrouwbare partij
 - Marktleider
 - Triple-A status
 - Zorg voor de klant: geen overcreditering
- Young Private Banking
 - Één aanspreekpunt binnen de bank
 - Voor academici en high potentials
 - Specifieke producten in ontwikkeling

Rabobank. Een bank met ideeën.



twitter

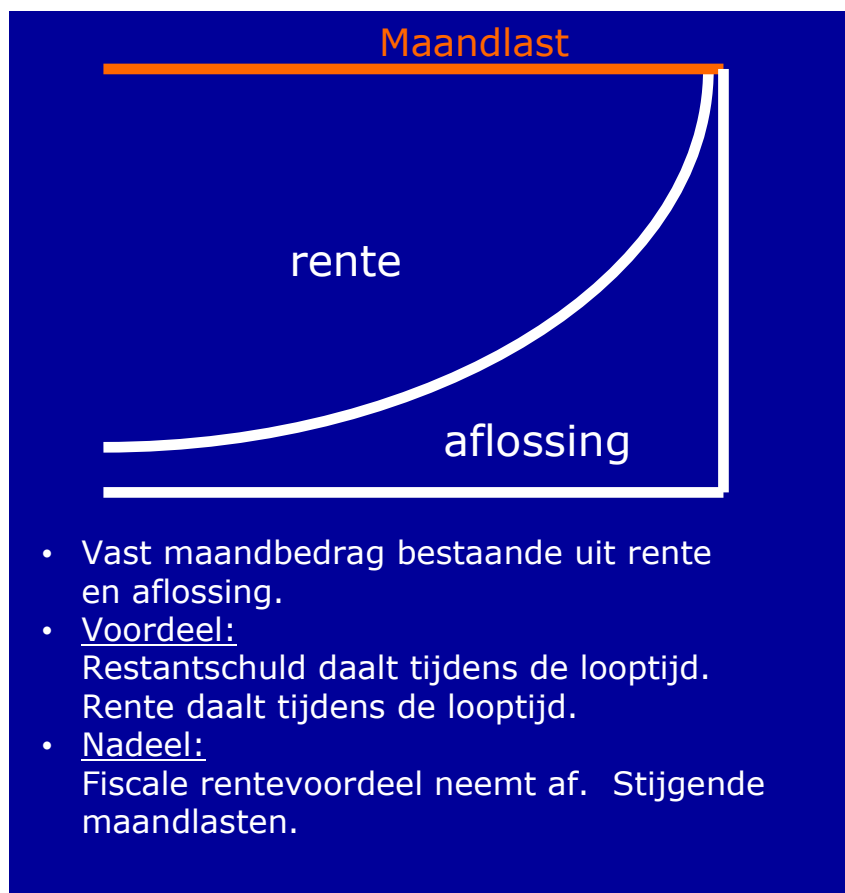


Volg ons op twitter! @RaboEnschede

Vragen?

Extra

Annuïteit



Lineair

