

Checklist verbouwen

In 6 stappen je verbouwing financieren

Je woont al een tijdje in je huidige woning. Een hartstikke fijne plek, maar toch past hij niet helemaal meer bij je wensen van nu. Je wilt meer ruimte, meer licht of een extra slaapkamer. Tijd om te verbouwen! Maar hoe betaal je dat? Met deze checklist laten wij je zien hoe je een hypotheek regelt voor je verbouwing.

In deze checklist vind je:

- Informatie over verbouwen
- Een checklist om je verbouwing te financieren
- Alles over het bouwdepot
- Een overzicht van de kosten

Beginnen met verbouwen

De verbouwing begint bij het precies bepalen wat je wilt aanpassen aan je huis. Oftewel: een wensenlijst. Mis je bijvoorbeeld een slaapkamer? Wil je ruimte voor een grote leefkeuken? Of een garage aanbouwen? Zet alles tot in detail op papier zodat je precies op een rijtje hebt wat er moet gebeuren. Vergeet dus ook eventueel leidingwerk en elektra niet. Ook daar zit een prijskaartje aan.

Offertes en planning

Om de precieze prijs van een verbouwing te leren kennen, heb je offertes van aannemers, timmermannen of bouwbedrijven nodig. De prijzen voor een klus kunnen behoorlijk uiteen lopen. Het kan dus zeker geen kwaad om bij verschillende partijen een offerte op te vragen. Zo krijg je een goed beeld van wat de verbouwing gaat kosten.

Je budget bepalen

Om het budget voor je verbouwing te bepalen, is het belangrijk om te weten hoe je de verbouwing wilt financieren. Je hebt grofweg drie opties:

- Met spaargeld
- Met een persoonlijke lening
- Met een hypotheek

Daarnaast kun je soms gebruik maken van subsidies. Bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen laat uitvoeren om je huis te verduurzamen. Zoals het plaatsen van een warmtepomp, groen dak of isolatie.

Verbouwing financieren met een hypotheek: de checklist

Kies je ervoor om je verbouwing te financieren met een hypotheek? Dat kan met een tweede hypotheek, door je huidige hypotheek te verhogen of door je hypotheek over te sluiten. Met deze checklist weet je precies wat je te wachten staat.

1. Bereken je hypotheek

Een hypotheek voor een verbouwing moet aan dezelfde regels voldoen als een 'normale' hypotheek. Zo mag je niet meer dan 100% van de waarde van de woning lenen, 106% als je energiebesparende maatregelen neemt. En moet de hypotheek passen bij je inkomen.

Hypotheek berekenen

2. Verzamel je gegevens

Om te bepalen wat er mogelijk is, is het belangrijk om verschillende gegevens te verzamelen. Namelijk:

- Wat voor hypotheek je nu precies hebt. Welke vorm? Hoe hoog is je hypotheekrente nu? Wat zijn je maandlasten? En wat is de looptijd van je hypotheek?
- Hoe ziet je financiële situatie eruit? Misschien is die wel veranderd sinds de vorige keer dat je een hypotheek aan vroeg. Dat heeft invloed op hoeveel je kunt lenen.
- Wat gaat de verbouwing precies kosten? Hier heb je de eerder aangevraagde offertes voor nodig. Een geldverstrekker wil namelijk precies weten wat je precies gaat verbouwen en wat dat kost.

Wil je dat we even met je meekijken? Een oriëntatiegesprek is gratis! [Regel het hier](#)

3. Maak een afspraak met een hypotheekadviseur

Samen bespreken jullie de verbouwing, je huidige hypotheek en financiële situatie. De hypotheekadviseur berekent vervolgens wat de beste en meest voordelige optie is om de verbouwing te financieren. Je hypotheek verhogen, oversluiten of een tweede hypotheek afsluiten.

De mogelijkheden hiervoor verschillen per geldverstrekker. Daarom is het fijn om deze met een onafhankelijke hypotheekadviseur te bekijken, die kan veel geldverstrekkers met elkaar vergelijken.

Bellen met een hypotheekadviseur

4. Regel een taxatie

Een verbouwing maakt een huis vaak meer waard. Daardoor kun je een hogere hypotheek krijgen. Om te bepalen hoeveel je huis precies waard is na verbouwing, is een taxatie nodig. Het is belangrijk om de taxateur vooraf te laten weten wat je precies gaat verbouwen. Dit wordt meegenomen in het taxatierapport voor de geldverstrekker.

5. Verzamel je documenten

Of je nu kiest voor oversluiten, verhogen of een tweede hypotheek; jouw situatie moet opnieuw beoordeeld worden. De geldverstrekker heeft daar de volgende documenten voor nodig:

- Een recent bankafschrift
- Een werkgeversverklaring
- Een recente salarisstrook
- Een kopie van je paspoort
- Het eigendomsbewijs van je woning
- Een NWWI-gekeurd taxatierapport

6. Naar de notaris

Zijn je documenten goedgekeurd? Dan is je hypotheek finaal akkoord, gefeliciteerd! Als je hebt gekozen voor oversluiten of een tweede hypotheek, ga je nu naar de notaris om de hypotheekakte te tekenen.

Het bouwdepot

Als je je verbouwing financiert met een hypotheek wordt vaak gebruik gemaakt van een bouwdepot. Dit is een soort aparte rekening waaruit je de verbouwing betaalt. Je stuurt de facturen die je krijgt van bijvoorbeeld de aannemer naar je geldverstrekker. Die betaalt de aannemer vervolgens vanuit het bouwdepot. Je hoeft zelf dus niets over te maken.

Is er na de verbouwing nog geld over in het bouwdepot? Dan wordt dit afgelost op de hypotheek.

Rentevergoeding over het bouwdepot

Omdat het bouwdepot onderdeel is van je hypotheek, betaal je hier hypotheekrente over. Je krijgt hiervoor een rentevergoeding van de geldverstrekker. Je krijgt dus rente over het bouwdepot. Meestal is die rente even hoog als de rente die je betaalt. Onderaan de streep kost je dit dus geen geld.

Sommige banken geven een procent minder rente dan de rente die je betaalt. In dat geval kost het wel geld. Dit kun je dan weer aftrekken van de belasting. Ingewikkeld? Je hypotheekadviseur kan je hier alles over vertellen.

Wat kost het om je verbouwing te financieren met een hypotheek?

Naast het verbouwen zelf, betaal je ook kosten om de financiering te regelen. Ook dit is verstandig om mee te nemen in je budgetberekening. Dit betaal je om de hypotheek te regelen:

- hypotheekadvies of afsluitkosten als je execution only afsluit: vanaf € 2.250
- een nieuw taxatierapport voor je woning: tussen € 500 en € 750
- eventuele notariskosten: tussen € 500 en € 750

Goed om te weten: je kunt de eenmalige kosten voor het afsluiten van een hypotheek aftrekken van de belastingdienst.

Wil je weten hoe jij het beste je verbouwing kunt financieren? Plan dan een vrijblijvend kennismakingsgesprek in met een hypotheekadviseur. Zo kunnen jullie samen de voor- en nadelen op een rijtje zetten. Dat kost je helemaal niets.