

Stappengids Hypotheek
zonder vast contract



Geen vast
contract,
wel kopen?

In 6 stappen meer informatie
over een huis kopen
zonder vast contract



BLGwonen | kom verder



Een huis kopen zonder vast arbeidscontract

In Nederland werken steeds meer mensen zonder een vast arbeidscontract. Een tijdelijk contract geeft je vrijheid, maar ook onzekerheid over je inkomen. Waar moet je dan op letten als je een huis wilt kopen? In deze stappengids lees je meer over de mogelijkheden.

Ook zonder vast contract kun je, onder bepaalde voorwaarden, een hypotheek afsluiten. De hypotheekmogelijkheden zijn onder andere afhankelijk van je persoonlijke (financiële) situatie en wat je met je werkgever hebt afgesproken. In deze gids lees je ook de meest voorkomende zaken die je moet regelen. Bijvoorbeeld het op een rij zetten van je financiën of het regelen van de documenten die je voor de hypotheekaanvraag nodig hebt. Zo kan je

je beter voorbereiden. Het is slim om een financieel adviseur in te schakelen. Wat hij voor je kan betekenen, lees je ook in deze gids.

Achterin deze stappengids vind je een begrippenlijst. Daarin staan (financiële) begrippen uitgelegd die in deze gids **in het blauw** staan vermeld.

We wensen je veel succes met het regelen van de hypotheek!

P.S. Een hypotheekaanvraag voor zzp'ers verloopt anders dan in deze gids wordt beschreven. Ben je zzp'er en wil je een huis kopen? Bezoek dan een financieel adviseur die ervaring heeft met hypotheekaanvragen voor zzp'ers.

Inhoudsopgave

1 **Werken zonder vast arbeidscontract**

welke type contract heb jij?

2 **De financiën op een rij**

hoe bereid je je voor op een financieel adviesgesprek?

3 **Oriënterend gesprek met de financieel adviseur**

hoeveel kan je lenen?

4 **De hypotheekmogelijkheden**

welke hypotheekoplossing past bij jou?

5 **Een huis kopen**

wat komt er kijken bij het afsluiten van de hypotheek?

6 **De hypotheeklasten en je inkomen**

wat als je situatie verandert?



Stap 1

Werken zonder vast arbeidscontract *welke type contract heb jij?*

Naast vaste arbeidscontracten (arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde tijd) zijn er verschillende soorten flexibele arbeidscontracten. Welk soort contract je hebt, hangt af van de afspraken met je werkgever.

Verschillen tussen een vast en flexibel arbeidscontract zijn bijvoorbeeld het aantal uur dat je per week werkt, de periode die je voor een werkgever werkt en de regelmatigheid waarmee je werkt. Elk type contract brengt zijn eigen financiële mogelijkheden en gevolgen voor het afsluiten van je hypotheek met zich mee. We zetten de meest voorkomende flexibele contracten voor je op een rij. In stap 4 lees je meer over de hypotheekmogelijkheden per contracttype.

Tijdelijk contract voor vast aantal uren

Een tijdelijk contract is een arbeidsovereenkomst waarbij je voor een bepaalde periode

of een bepaald project werkzaamheden verricht. Dit contract loopt na afloop van de afgesproken periode of het afgesproken project automatisch af, bijvoorbeeld na een paar maanden of na een jaar. Een werkgever kan na een tijdelijk contract een vast contract (voor onbepaalde tijd) aanbieden, maar ook een volgend tijdelijk contract. Je werkgever mag maximaal drie tijdelijke contracten over een totale periode van twee jaar aanbieden (periodes van zes maanden of korter tussen de tijdelijke contracten tellen ook mee). Wordt de periode van twee jaar overschreden of er zijn meer dan drie contracten aangeboden? Dan gaat het tijdelijke contract automatisch over in een vast contract. In een cao kunnen de mogelijkheden tot verlenging van tijdelijke contracten verruimd zijn. In principe kunnen de werkgever en de werknemer een tijdelijk contract niet tussentijds opzeggen, behalve als ze daarover schriftelijke afspraken hebben gemaakt.

Uitzendcontract

Werk je via een bemiddelings- of uitzendbureau? Dan heb je vaak een uitzendcontract en geen vast contract. Het uitzendbureau is dan je werkgever. Veel uitzendbureaus werken in cao's met een **fasensysteem**. Bij dit systeem krijg je als uitzendkracht meer rechten en een betere (ontslag)bescherming naarmate je langer als uitzendkracht werkt. Of en wat voor hypotheek je kunt krijgen, is onder andere afhankelijk van de fase waarin je contract zich bevindt.

Oproepcontract

Een **oproepcontract** is een flexibele arbeidsovereenkomst waarbij een werkgever een werknemer kan inschakelen als daar behoefte aan is. Soms wordt een oproepcontract ook wel afroepcontract, invalcontract of hulpcontract genoemd. Oproepcontracten kunnen zowel voor bepaalde tijd als voor onbepaalde tijd worden gesloten. Er zijn verschillende soorten oproepcontracten, zoals: een arbeidscontract zonder urengarantie (nulurencontract) of een arbeidscontract met urengarantie (min-maxcontract).

Een nulurencontract biedt geen garantie voor het (minimum) aantal uren dat gewerkt wordt. De werktijd kan variëren

van 0 tot 40 uur per week. Er is wel een verschijningsplicht als je wordt opgeroepen. Met een nulurencontract heb je in principe geen garantie op inkomen. Soms werk je misschien een week helemaal niet en verdien je in beginsel dus ook niks. In een min-maxcontract staan afspraken over de minimaal en eventueel ook maximaal te werken uren. Voor het minimum aantal uren word je in principe uitbetaald, ook als je deze uren niet gewerkt hebt.

Payrolling

Bij **payrolling** geeft een bedrijf de verantwoordelijkheid voor zijn werkgeverschap uit handen aan een payrollbedrijf. Het payrollbedrijf is je juridische werkgever en zij regelen alle juridische en administratieve zaken zoals de salarisadministratie, pensioen, de afdracht van premies en het contractbeheer. Vaak geldt er voor payrollwerknemers een uitzend-cao. Het soort contract dat je met het payrollbedrijf overeenkomt (bijvoorbeeld voor bepaalde of voor onbepaalde tijd) bepaalt in belangrijke mate jouw positie en hypotheekmogelijkheden.

Stap 2

De financiën op een rij

hoe bereid je je voor op een financieel adviesgesprek?



Je moet je hypotheek natuurlijk wel kunnen betalen. Nu, maar ook in de toekomst. Daarom kijkt de hypotheekverstrekker of bank naar het bedrag dat je wilt lenen, je inkomen en het **onderpand**. Deze gegevens heb je dus nodig bij je hypotheekaanvraag.

De inkomsten die je nu hebt

Bij de berekeningen voor je hypotheekaanvraag zijn de inkomens van jou en je partner belangrijk. Het is dus handig om die voor jezelf op een rij te zetten. Het bedrag dat jij/jullie in één jaar als inkomen hebben (en volgens de wet aan hypotheeklasten mogen uitgeven), heet ook wel een

TIP

Weet je niet wat jouw toetsinkomen is? Je gemiddelde inkomen van de afgelopen drie jaar geeft een goed beeld van je toetsinkomen. Of vraag een financieel adviseur om het voor je uit te rekenen.

toetsinkomen. Met dat bedrag gaat de hypotheekverstrekker rekenen en bekijken of jullie een hypotheek kunnen krijgen en voor welk bedrag.

De inkomsten in de toekomst

De hypotheekverstrekker kijkt ook of je een **bestendig inkomen** hebt. Dat is een inkomen dat stabiel of onveranderlijk is. De bank kijkt daarvoor onder andere naar je gemiddelde inkomen over de afgelopen drie jaar. Sommige banken kijken ook naar je verwachte inkomen in de toekomst. Om een goede inschatting daarvan te maken heeft de hypotheekverstrekker bijvoorbeeld informatie nodig over je financiële situatie, je opleiding, werkverleden en werkkansen voor de toekomst.

Andere financiën

Naast je inkomen is de hypotheekverstrekker ook geïnteresseerd in andere financiële zaken. Bijvoorbeeld of je nog spaargeld of schulden hebt. En of je verzekerd bent voor perioden dat je geen inkomen hebt.



Wat doe je zelf?

Je zet al je inkomsten, spaargeld, schulden en verzekeringen op een rij. Zo kan je de financieel adviseur snel meer vertellen over jouw financiële situatie. De vragen hieronder kunnen je daarbij helpen.

- Wat voor (flex)werk doe je?
- Welke banen heb je allemaal gehad?
- Wat staat er op je cv?
- Tot wanneer loopt je huidige contract?
- Is er voldoende werk te vinden dat bij je past?
- Zou je ook ander werk kunnen doen?
- Kunnen je familie en vrienden je helpen om werk te vinden?

TIP

Je kansen op de arbeidsmarkt hangen onder andere af van je opleiding en werkervaring. Zorg dus dat je curriculum vitae of LinkedIn-profiel is bijgewerkt. Je kunt ook diploma's, getuigschriften of andere officiële stukken verzamelen om te laten zien wat je in huis hebt.

TIP

Meer weten over het aanvragen van een hypotheek zonder vast arbeidscontract? Kijk eens op flexibelwerkenwonen.nl van de Nederlandse Vereniging van Banken.



Stap 3

Oriënterend gesprek met de financieel adviseur

hoeveel kan je lenen?

In het eerste gesprek legt de adviseur uit wat hij voor je doet en voor welke prijs. Hij bekijkt hoeveel je ongeveer kunt lenen om een huis te financieren en wat past binnen je financiële mogelijkheden. Ook geeft hij informatie over verschillende hypotheekvormen.

TIP

Meer lezen voor je de adviseur bezoekt? Op blgwonen.nl vind je een overzicht van de meest actuele hypotheekvormen.

Extra kosten

Als je straks naar je droomhuis op zoek gaat, houd er dan rekening mee dat bij de aankoop van een woning meer kosten komen kijken dan alleen de prijs van de nieuwe woning. Bijvoorbeeld:

- kosten van een aankoopmakelaar;
- **overdrachtsbelasting** of btw;
- notariskosten;
- advieskosten bij het afsluiten van een hypotheek;
- NHG-kosten als je de woning met **Nationale Hypotheek Garantie** financiert;
- andere kosten zoals een bouwkundig rapport en/of een taxatierapport.

Deze bijkomende kosten zijn samen gemiddeld zo'n 6% van de aankoopprijs van het huis. Houd ook rekening met extra kosten voor een eventuele verbouwing en achterstallig onderhoud.



Wat doe je zelf?

Als je een afspraak met de adviseur maakt, hoor je precies welke documenten je moet meenemen. Meestal zijn dat:

- een kopie van een geldig legitimatiebewijs van elke aanvrager (dus van jou en je partner);
- een recente loonstrook;
- belastingaangiften en aanslagen van de laatste drie jaar;
- jaaropgaven van de laatste drie jaar;
- eventueel: jaaropgaven van loonvervangende uitkeringen;
- je huidige arbeidsovereenkomst;
- een **werkgeversverklaring**;
- eventueel: een intentieverklaring vast dienstverband van je werkgever;
- eventueel: een perspectiefverklaring van het uitzendbureau;
- een overzicht van opgebouwde pensioenrechten (zie www.mijnpensioenoverzicht.nl);
- recente bankafschriften van spaar- of beleggingsrekening(en);
- een overzicht van schulden en andere verplichtingen (bijv. alimentatie).



Wat doet de adviseur?

- Hij geeft je een **dienstverleningsdocument**, waarin hij uitlegt welke werkzaamheden hij voor je kan doen.
- Hij helpt je bij het op een rij zetten van de financiën voor de hypotheek.
- Hij legt uit welke hypotheekvormen er zijn, wat de voor- en nadelen ervan zijn en welke vorm bij jou zou passen.
- Hij kan uitrekenen wat je ongeveer kan lenen. Het bedrag dat je kan lenen hangt ook af van jouw contracttype. Daarover lees je meer in stap 4 van deze gids.

TIP

BLG Wonen werkt samen met een groot netwerk van onafhankelijk adviseurs door het hele land. Op blgwonen.nl vind je snel een adviseur bij jou in de buurt.



Stap 4

De hypotheekmogelijkheden

welke hypotheekoplossing past bij jou?

Als je geen vast contract hebt, kan je inkomen per jaar of periode sterk wisselen. Gelukkig kunnen hypotheekverstrekkers toch vaak een goed beeld krijgen van jouw inkomen. In deze stap beschrijven we bij elk contracttype welke regelingen er zijn en hoe hypotheekverstrekkers jouw inkomen berekenen. Belangrijk, want dat inkomen bepaalt of je wel of niet een hypotheek kan krijgen!

Tijdelijk contract met intentieverklaring

Heb je een tijdelijk contract en kom je in aanmerking voor een vast contract? Dan kun je je werkgever naast een werkgeversverklaring om een **intentieverklaring** vragen. Daarin laat je werkgever weten dat je eerstvolgende contract hoogstwaarschijnlijk een vast arbeidscontract wordt, op voorwaarde dat je blijft werken zoals je nu doet en de omstandigheden van het bedrijf niet veranderen. Als je een werkgeversklaring met intentieverklaring kunt laten zien, beoordeelt de hypotheekverstrekker dat als een vast contract. De hypotheekverstrekker gaat dan uit van je bruto jaarinkomen van het laatste jaar. Dit inkomen staat ook op de werkgeversverklaring en je loonstrook.

Voorbeeld 1

- De afgelopen jaren verdiende je € 30.000, € 36.000 en € 21.000 bruto.
- Je gemiddelde inkomen is dan € 29.000, maar je inkomen in het laatste jaar (€ 21.000) was lager dan het gemiddelde (€ 29.000).
- Daarom berekent de hypotheekverstrekker jouw hypotheek op basis van je laatste jaarinkomen: € 21.000.

Tijdelijk contract zonder intentieverklaring

Ook als je geen intentieverklaring van je werkgever krijgt, zijn er mogelijkheden om, onder voorwaarden, een hypotheek te krijgen. De meeste hypotheekverstrekkers kijken dan naar je bruto jaarinkomen van de afgelopen drie kalenderjaren. Heb je het laatste jaar minder verdiend dan dat gemiddelde? Dan is je inkomen van dat laatste jaar het uitgangspunt voor je maximale hypotheek. Zie voorbeeld 1.

Uitzendcontract in vaste dienst

Wanneer je een uitzendcontract hebt, zijn er verschillende mogelijkheden. Zo kan je in vaste dienst zijn van het uitzendbureau. Dan heb je een vast inkomen en kijkt de hypotheekverstrekker naar dat vaste inkomen op basis van je werkgeversverklaring en loonstrook.

Voorbeeld 2

- De afgelopen jaren verdiende je € 21.000, € 30.000 en € 42.000 bruto.
- De hypotheekverstrekker berekent jouw hypotheek dan op basis van het gemiddelde inkomen van de laatste drie jaar (in dit geval € 31.000).

Uitzendcontract met perspectiefverklaring

Als je niet in vaste dienst bij het uitzendbureau werkt, kan je je uitzendbureau om een **perspectiefverklaring** vragen. Een perspectiefverklaring is een soort werkgeversverklaring voor uitzendkrachten. Naast je contract en je huidige inkomen geeft het inzicht naar je vooruitzichten op werk. Bijvoorbeeld door je opleidingen, werkervaring en vaardigheden. Heb jij een perspectiefverklaring? Dan ziet een aantal hypotheekverstrekkers dat als een vast dienstverband en gaan zij uit van jouw bruto jaarinkomen dat je in het afgelopen jaar verdiende. Een aantal uitzendbureaus in Nederland geeft een perspectiefverklaring uit. Op blg.nl/perspectiefverklaring lees je welke (uitzend)organisaties dat zijn en wat zij daarvoor van jou nodig hebben. Als je in

aanmerking wilt komen voor een perspectiefverklaring moet je minstens één jaar in dienst zijn bij het uitzendbureau en voldoen aan een aantal andere voorwaarden, zoals het hebben van referenties en diploma's. Heb jij een perspectiefverklaring? Dan ziet een aantal hypotheekverstrekkers dat als een vast dienstverband en gaan zij uit van jouw bruto jaarinkomen dat je in het afgelopen jaar verdiende.

Uitzendcontract zonder perspectiefverklaring

Werk je niet in vaste dienst bij het uitzendbureau en heb je ook geen perspectiefverklaring? Dan rekenen de meeste

TIP

De aanvraagtijd van een perspectiefverklaring verschilt per uitzendbureau en duurt soms wel vier weken. Vraag de perspectiefverklaring daarom op tijd aan! De perspectiefverklaring is zes maanden geldig.

TIP

Niet alle hypotheekverstrekkers accepteren een perspectiefverklaring. Vraag je financieel adviseur dus naar een hypotheekverstrekker die de verklaring accepteert. BLG Wonen accepteert de perspectiefverklaring wel.

hypotheekverstrekkers met je bruto jaarinkomen van de afgelopen drie kalenderjaren (zie voorbeeld 2). Ook dan rekent de hypotheekverstrekker met het jaarinkomen van het laatste jaar, wanneer dat lager is dan het gemiddelde van afgelopen drie jaar (zie voorbeeld 1).

Oproepcontract

Als je een **oproepcontract** hebt, rekenen de meeste hypotheekverstrekkers met je bruto jaarinkomen van de afgelopen drie kalenderjaren (zie voorbeeld 2). Zij gaan uit van het eventuele minimaal aantal uren in je contract. Net als bij 'tijdelijke contracten zonder intentieverklaring' rekent de hypotheekverstrekker met het jaarinkomen van het laatste jaar, wanneer dat lager is dan het gemiddelde van afgelopen drie jaar (zie voorbeeld 1). Je moet daarbij ook een werkgeversverklaring kunnen laten zien.

Payrolling

Bij **payrolling** wordt meestal geen vast contract gebruikt. Het contract dat je van het payrollbedrijf krijgt (bijvoorbeeld voor bepaalde tijd of onbepaalde tijd) bepaalt jouw hypotheekmogelijkheden. De meeste hypotheekverstrekkers kijken naar je bruto jaarinkomen van de afgelopen drie kalenderjaren (zie voorbeeld 2). Als je jaarinkomen van het laatste jaar minder is dan het gemiddelde van afgelopen drie jaar, dan is dat het inkomen waarmee de hypotheekverstrekker gaat rekenen (zie voorbeeld 1). Je moet daarbij ook een werkgeversverklaring kunnen laten zien.



TIP

Wil je voordat je naar de adviseur gaat al ongeveer weten hoeveel je kan lenen? Bereken dan je maximale hypotheek op blgwonen.nl. Zo krijg je in een paar stappen een beeld van wat je ongeveer kan lenen.

Wat is jouw maximale hypotheek?

Als je weet wat je inkomen is en of je van je werkgever een verklaring kan krijgen, kun je de hoogte van je maximale lening (laten) uitrekenen. In de wet staat dat er een maximumbedrag is dat je mag lenen ten opzichte van je inkomen. Daarnaast staat in de wet wat je maximale hypotheek mag zijn ten opzichte van de waarde van je woning. Een financieel adviseur kan uitrekenen welke bedragen dat voor jou zijn.

Nationale Hypotheek Garantie

Je kunt ook een hypotheek met **Nationale Hypotheek Garantie** (NHG) overwegen.

Veel geldverstrekkers geven rentekorting op een hypotheek met NHG. Daarnaast kan het Waarborgfonds Eigen Woningen een eventuele **restschuld** van een hypotheek met NHG kwijtschelden. Dat doen zij wanneer je naar hun oordeel geen schuld hebt aan de gedwongen verkoop of alles hebt gedaan om de restschuld te verlagen en niet in staat bent de hypotheeklasten te dragen. De financieel adviseur kan je meer vertellen over de voorwaarden van een hypotheek met NHG.

Stap 5

Een huis kopen

wat komt er kijken bij het afsluiten van de hypotheek?

Na een oriënterend gesprek bij een financieel adviseur weet je ongeveer voor welke prijs je een woning kan kopen. Voor je op zoek gaat naar een woning is het handig om te bedenken waar de woning aan moet voldoen. Wil je een bestaand huis of nieuwbouw? Hoe belangrijk vind je (veiligheid van) de buurt, parkeergelegenheid en bestemmingsplannen voor de wijk? Mag je het huis verbouwen? Wat is het energielabel? Wanneer je – met hulp van een makelaar – een leuk huis hebt gevonden, kan de aankoop beginnen!

De aankoop van een huis gaat meestal in vijf stappen:

1. Een bod uitbrengen
2. Naar de financieel adviseur voor de hypotheekaanvraag
3. Akkoord Hypotheek Uitgangspunten
4. Akkoord offerte/bindend aanbod
5. Naar de notaris

1. Een bod uitbrengen

Als je jouw droomhuis tegenkomt, kan je een bod uitbrengen. Zodra jij en de verkoper het over de prijs eens zijn, stelt (de makelaar van) de verkoper een koopovereenkomst op die jij en de verkoper allebei ondertekenen. Daarin staan soms **voorbehouden**, waaraan moet worden voldaan om de koop definitief door te laten gaan. Zo kun je een huis kopen op voorwaarden van financiering. De koop gaat dan alleen door als de koper zijn hypotheek rond krijgt.

2. Naar de financieel adviseur voor de hypotheekaanvraag

Na het tekenen van het koopcontract regel je zo snel mogelijk je hypotheek. Daarvoor maak je een afspraak bij je adviseur. Bij dit advies horen vaak ook de verschillende verzekeringen, zoals een overlijdensrisicoverzekering of een **inboedel-** en **opstalverzekering**. Na het adviesgesprek krijg je een persoonlijk financieel adviesrapport. Ga je akkoord met dit rapport? Dan vraagt je adviseur de **Hypotheek Uitgangspunten (HUP)** aan bij de hypotheekverstrekker.

TIP

*Heb je verbouwplannen? Vraag je adviseur dan naar de **Verbouwing-regeling** van BLG Wonen. Daarmee laat je bij de notaris een hoger hypotheekbedrag inschrijven dan je direct nodig hebt voor de aankoop van je huis. Zo houd je financieel alvast rekening met een verbouwing. Bij de financieel adviseur verhoog je je lening pas op het moment dat je echt wilt verbouwen. Op deze manier bespaar je een bezoek aan de notaris en de kosten ervan.*

3. Akkoord Hypotheek Uitgangspunten

De hypotheekverstrekker beoordeelt je aanvraag op basis van de gegevens die zij digitaal ontvangen van jouw adviseur. Een hypotheek brengt risico's met zich mee. Ook voor een bank. Daarom kijkt een bank naar je inkomen en de kenmerken van je huis. Is alles in orde? Dan ontvang je, meestal binnen twee werkdagen, de Hypotheek Uitgangspunten (HUP). In de HUP zit een voorbeeldofferte, de lijst met documenten die de bank nodig heeft voor de definitieve offerte en een rentereservering. Dat is een renteaanbod dat negen maanden geldig is. Je bespreekt de HUP met je adviseur. Als je het eens bent, kan je de HUP of voorbeeldofferte ondertekenen.

VERKOCHT

4. Akkoord offerte

Om je hypotheekaanvraag definitief te beoordelen hebben hypotheekverstrekkers nog een aantal documenten nodig. De adviseur helpt je om die aan te leveren. Als alle stukken aanwezig en akkoord zijn, krijg je ongeveer na twee weken van je adviseur de definitieve offerte (ook wel: bindend aanbod). Zodra de hypotheekverstrekker de getekende offerte terugontvangt, is de financiering akkoord en kan de koop doorgaan.

TIP

Wil je meer weten over wat er komt kijken bij het kopen van een huis? Lees dan onze stappengids 'De aankoop van je huis in 10 stappen'. Je kan deze gratis downloaden op blgwonen.nl.

5. Naar de notaris

De hypotheekverstrekker neemt dan contact op met de notaris. In de koopovereenkomst staat bij welke notaris de hypotheek passeert. Meestal bepaalt de koper de notaris. Je kan als koper en verkoper ook overleggen, zodat je de overdrachten van de oude en nieuwe huizen bij dezelfde notaris onderbrengt. Soms krijg je hierdoor een korting.

Op de 'dag van passeren' kom je samen met de verkoper bij de notaris om de overdracht van het huis te regelen. Daarvoor onderteken je de **transportakte** en de **hypotheekakte**, de overeenkomst van geldlening met alle details van je hypotheek en een eventuele bouwdepotakte als je een deel van je hypotheek hebt gereserveerd voor een verbouwing. Na het ondertekenen ben je de eigenaar van het huis!



Wat doe je zelf?

Bij het kopen van een huis kan je meerdere zaken zelf regelen, bijvoorbeeld:

- een huis kiezen en de onderhandeling daarover regelen (eventueel met een makelaar);
- gegevens aanleveren over je inkomen, het huis dat je koopt en de naam van de notaris;
- het financieel adviesrapport, de Hypotheek Uitgangspunten, de hypotheekofferte/bindend aanbod, de geldleningsovereenkomst en de transport- en hypotheekakte ondertekenen.



Wat doet een adviseur?

De adviseur helpt je bij het financiële adviestraject:

- hij geeft een persoonlijk financieel advies, zodat je weet welke hypotheek het beste bij je past;
- hij regelt de hypotheekaanvraag bij de hypotheekverstrekker en bespreekt met jou de Hypotheek Uitgangspunten of het bindend aanbod dat daaruit volgt;

- hij vertelt je welke gegevens er nodig zijn voor de definitieve hypotheekbeoordeling en stuurt deze gegevens naar de hypotheekverstrekker;
- hij regelt de definitieve hypotheekofferte en geeft bij de hypotheekvertrekker aan bij welke notaris jij wilt tekenen.



Wat doet een hypotheekverstrekker?

De hypotheekverstrekker/bank:

- stuurt de Hypotheek Uitgangspunten en voorbeeldofferte op naar je adviseur;
- beoordeelt alle documenten;
- stuurt de definitieve hypotheekofferte/bindend aanbod op naar je adviseur;
- laat jouw adviseur weten als de hypotheek is goedgekeurd;
- maakt het hypotheekbedrag over naar de notaris, die het naar de verschillende partijen overmaakt;
- incasseert de maandelijkse hypotheeklasten na de hypotheekverstrekking en stuurt je een jaaropgave.

Stap 6

De hypotheeklasten en je inkomen *wat als je situatie verandert?*



Hypotheek afgesloten? Dan kan er nog van alles veranderen in je leven: een nieuwe liefde, een nieuwe baan, een ander contract met een hoger of juist lager salaris. Door deze veranderingen kan je inkomen en dus ook de betaalbaarheid van de hypotheeklasten veranderen.

Als je inkomen daalt

Als je inkomen of dat van je partner daalt, let dan goed op. Het bedrag dat je netto kwijt bent aan je hypotheek, kan omhoog gaan wanneer je minder verdient. Dat komt omdat je mogelijk tegen een lager belastingtarief je **hypotheekrente kunt aftrekken**. Je krijgt dan minder geld van de belastingdienst terug.

Als je inkomen stijgt

Als je flink meer gaat verdienen en je inkomen structureel stijgt, kan het slim zijn om extra af te lossen op je hypotheek. Aan het aflossen zijn bij veel hypotheekverstrek-

kers wel regels verbonden. Ook heeft het aflossen fiscale gevolgen. Vraag daarom je financieel adviseur naar de voor- en nadelen van extra aflossen.

TIP

Krijg je elke maand een voorlopige teruggave van de Belastingdienst? Geef het dan op tijd aan de Belastingdienst door als je inkomen flink verandert. Zo voorkom je dat je mogelijk teveel terugkrijgt en dit later weer moet terugbetalen.

De bank op de hoogte houden?

Als je inkomen na het afsluiten van een hypotheek daalt of stijgt, hoef je je hypotheekverstrekker/bank daarover niet te informeren. Als je door de daling van je inkomen verwacht je hypotheeklasten niet meer te kunnen betalen, is het wel belangrijk zo snel mogelijk contact te zoeken met de hypotheekverstrekker/bank. Er zijn dan vaak verschillende oplossingen.

Rentevaste periode en tweede hypotheek

Als de **rentevaste periode** van je hypotheek afloopt, doet de hypotheekverstrekker/bank je een nieuw aanbod, zonder daarbij opnieuw je inkomen te beoordelen. Wil je een tweede of derde hypotheek afsluiten voor bijvoorbeeld een verbouwing? Ga dan terug naar de hypotheekverstrekker waar je ook je eerdere hypotheek hebt afgesloten. De hypotheekverstrekker kijkt

TIP

Sommige financieel adviseurs spreken met klanten af om jaarlijks een financiële check/onderhoudsbeurt te doen. Op deze manier houd je inzicht en overzicht op je financiële situatie. Een financieel adviseur kijkt dan naar je hypotheek, maar ook bijvoorbeeld naar je pensioen, spaargeld en eventuele beleggingen.

TIP

Als je denkt dat je binnenkort je hypotheek niet meer kunt betalen, bel dan je hypotheekverstrekker/bank. BLG Wonen heeft het Hulpteam Hypotheken. Je kunt het team op werkdagen van 9.00 tot 17.00 uur bereiken via 030 - 219 7010. Samen met jou zoeken zij naar een oplossing.

dan opnieuw naar je financiële situatie, waaronder je inkomen en de waardevermeerdering door de verbouwing.

Vooruitdenken

Niemand weet wat er allemaal in zijn/haar leven gaat gebeuren. Het is daarom slim om (maandelijks) een vast bedrag te sparen. Daarnaast kan je bepaalde verzekeringen afsluiten, zoals een **woonlastenverzekering**, arbeidsongeschiktheidsverzekering of **WW-verzekering**, waarmee je inkomensverlies kunt opvangen. Vraag je financieel adviseur om advies.



Begrippenlijst

Alimentatie | Een financiële bijdrage in de kosten van levensonderhoud van je ex-partner of kinderen. Een rechter kan bepalen of jij of je ex-partner alimentatie moet betalen. Maar jij en je ex-partner kunnen ook onderling afspraken maken.

Bestendig inkomen | Een bestendig inkomen geeft aan in hoeverre je in staat bent langere tijd een inkomen te verdienen. Bij flexwerkers varieert dit inkomen vaak. Banken en adviseurs kunnen het gemiddelde inkomen over een bepaalde periode berekenen en beoordelen of dit inkomen ook haalbaar is in de toekomst. Bestendigheid van het inkomen speelt een grote rol bij de beoordeling van de hypotheekaanvraag van flexwerkers.

Dienstverleningsdocument | Verplicht document waarin de financieel adviseur voor de start van het advies je schriftelijk informeert over de werkzaamheden die hij gaat doen en de beloning die daarvoor gevraagd wordt.

Fasensysteem | Een systeem uit de (meestal) geldende cao's voor uitzendkrachten dat uitzendbureaus gebruiken en dat in belangrijke mate de rechtspositie van uitzendkrachten bepaalt. De fase waarin je contract zit, is met name afhankelijk van het aantal weken dat je voor het uitzendbureau gewerkt hebt. Naarmate je langer voor het

uitzendbureau werkt, bouw je meer rechten op en heb je betere (ontslag)bescherming.

Hypotheekakte | De akte waarmee jij en de hypotheeknemer (de instelling waarbij je een lening afsluit) het hypotheekrecht vastleggen. Dit gebeurt bij de notaris, die ook zorgt voor aantekening in het kadaster.

Hypotheekrenteaf trek | Betekent dat eigenwoningbezitters de rente die ze moeten betalen over hun hypotheek, onder voorwaarden, mogen aftrekken van hun belastbaar inkomen. Door de betaalde hypotheekrente af te trekken wordt het inkomen waarover belasting moet worden betaald lager.

Hypotheek Uitgangspunten (HUP) | Document met een voorbeeldofferte, rentevoorstel en een lijst van alle documenten die nodig zijn om een hypotheek aan te vragen.

Inboedelverzekering | Verzekering van spullen die niet vastzitten aan je huis (inboedel) tegen waterschade, brand, diefstal of stormschade.

Intentieverklaring | Onderdeel van de werkgeversverklaring, waarin de werkgever aangeeft het voornemen te hebben om jou in vaste dienst te nemen, onder voorwaarde dat je op hetzelfde niveau blijft

presteren en dat de bedrijfsomstandigheden gelijk blijven.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG) |

Garantiestelling die door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen wordt afgegeven aan een bank, waardoor de bank ervan verzekerd is dat hij onder voorwaarden het uitgeleende geld terugkrijgt.

Onderpand | Borg of zekerheid in de vorm van geld, goederen of rechten. Een bank vraagt een onderpand als zekerheid dat je de (hypotheek)schuld terugbetaalt. Bij een hypotheek is het onderpand je woning. Als je de hypotheek niet betaalt, mag de bank de woning verkopen.

Opstalverzekering | Met een opstalverzekering (of: woonhuisverzekering) verzekert je je huis tegen schade die ontstaat door onder andere brand, inbraak of neerslag. Een opstalverzekering is verplicht bij het afsluiten van een hypotheek.

Oproepcontract | Flexibele vorm van een arbeidsovereenkomst, met uitgestelde prestatieplicht waarbij de werknemer op afroep beschikbaar is wanneer de werkgever daar behoefte aan heeft.

Overdrachtsbelasting | Belasting bij de koop van een huis of pand. Deze bedraagt voor woningen twee procent van de koopsom en wordt meestal door de koper

betaald. De notaris doet namens de koper aangifte en zorgt dat de belasting wordt afgedragen aan de Belastingdienst.

Payrolling | Payroll is een Engelse term voor 'loonlijst'. Werk je als payroller, dan ben je niet in dienst bij het bedrijf waarvoor je feitelijk werkt. Een externe payrollorganisatie is dan je werkgever en regelt alle juridische zaken en administratie. De afspraken tussen jou als werknemer en het payrollbedrijf bepalen jouw positie.

Perspectiefverklaring | Een soort werkgeversverklaring voor uitzendkrachten, die door een aantal uitzendbureaus onder voorwaarden wordt gegeven. In een perspectiefverklaring kijkt het uitzendbureau niet alleen naar je inkomen en contract, maar ook naar je vooruitzichten op werk (opleiding, werkervaring, functie en de arbeidsmarktsituatie).

Rentevaste periode | De periode waarvoor je je hypotheekrente vastzet bij het afsluiten van de hypotheek of na afloop van de voorgaande rentevaste periode, bijvoorbeeld 10, 20 of 30 jaar.

Restschuld | Een restschuld ontstaat als de schuld op de eigen woning hoger is dan de verkoopprijs van de woning, na aftrek van verkoopkosten. Verkoopkosten zijn bijvoorbeeld makelaarskosten en de kosten voor het verplichte energielabel.

Transportakte | Akte waarin je de nieuwe eigenaar wordt van de woning. De akte wordt door de notaris opgemaakt bij de koop of verkoop van een huis.

Toetsinkomen | Jaarinkomen van jou en je eventuele partner dat de hypotheekvertrekker gebruikt om je maximale hypotheek te bepalen.

Verbouwregeling | Regeling waarbij je bij de notaris een hoger hypotheekbedrag laat inschrijven dan je direct nodig hebt voor de aankoop van je huis. Wanneer je later daadwerkelijk gaat verbouwen, hoef je je daarvoor niet opnieuw naar de notaris. Je adviseur en hypotheekverstrekker kijken dan wel opnieuw of je de verhoogde hypotheek kunt betalen.

Voorbehouden | Voorwaarden waaraan voldaan moet worden om de koop definitief door te laten gaan, zoals de uitkomsten van een bouwkundige keuring of de verkoop van de woning van de koper. Veel koopovereenkomsten worden gesloten onder voorbehoud van financiering.

Werkgeversverklaring | Verklaring van de werkgever waarin mededelingen worden gedaan over het inkomen van de werknemer. Ook wordt er verklaard of het dienstverband voor onbepaalde of bepaalde tijd is.

Woonlastenverzekering | Een verzekering die je naast een hypotheek afsluit om ervoor te zorgen dat je ook bij ziekte, arbeidsongeschiktheid of werkloosheid je hypotheeklasten kan blijven betalen.

WW-verzekering | Werknemersverzekering voor de financiële gevolgen van werkloosheid.

Colofon

De stappengids is een uitgave van BLG Wonen. Je kan deze stappengids downloaden en/of aanvragen via de klantenservice van BLG Wonen. Kijk voor meer informatie op blgwonen.nl.

Copyrights

In deze stappengids staat algemene informatie en er wordt geen advies in gegeven. Aan de inhoud van deze uitgave kunnen geen rechten ontleend worden. Overname van teksten is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van de uitgever.

Oktober 2017



BLGwonen | kom verder