



ZZP'er en
een huis
kopen?

In 5 stappen meer
informatie over een
huis kopen als zzp'er





Als **zzp'er** een huis kopen

Het aantal zzp'ers (zelfstandigen zonder personeel) in Nederland groeit nog steeds explosief. Jaarlijks starten er tussen de 120.000 en 140.000 Nederlanders een onderneming. Begin 2017 telde Nederland daardoor al ruim 1 miljoen zzp'ers (bron: ikwordzzp.nl). Als je de kost verdient als zzp'er, geeft je dat vrijheid maar ook onzekerheid over je inkomen. Als je dan een huis wilt kopen, is het niet altijd duidelijk of je een hypotheek kan krijgen.

In deze stappengids lees je meer over de mogelijkheden. Want ook als zzp'er kun je, onder voorwaarden, een hypotheek afsluiten. De hypotheekmogelijkheden zijn onder andere afhankelijk van het aantal jaar dat je ondernemer bent en van je persoonlijke en zakelijke financiële situatie.

De meest voorkomende zaken die je moet regelen als je als zzp'er een huis wil kopen,

staan in deze gids op een rijtje. Zo kan je je beter voorbereiden. Bijvoorbeeld door het op een rij zetten van je financiën of het regelen van de documenten die je voor het hypotheekproces nodig hebt. Het kan ook slim zijn de hulp van een financieel adviseur in te schakelen. Wat hij kan betekenen, komt ook terug in de 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 voor jouw droomhuis!

P.S. Deze gids is geschreven voor zzp'ers met een eenmanszaak of een vof. Ben je ondernemer met één of meerdere bv's dan gelden er andere hypotheekvoorwaarden. Bezoek daarom een financieel adviseur die ervaring heeft met hypotheekaanvragen voor ondernemers.

Inhoudsopgave

1

De financiën op een rij

hoe bereid je je voor op een financieel adviesgesprek?

2

Inzicht krijgen in je maximale hypotheekbedrag

hoe wordt mijn inkomen berekend?

3

Oriënterend gesprek met de financieel adviseur

wat neem ik mee?

4

Een huis kopen

wat komt er kijken bij het afsluiten van de hypotheek?

5

De hypotheeklasten en je inkomen

wat als je situatie verandert?



Stap 1

De financiën op een rij hoe bereid je je voor op een financieel adviesgesprek?



Met het afsluiten van een hypotheek ga je een langlopende financiële verplichting aan. Het is daarom belangrijk om te kijken welk hypotheekbedrag past bij jouw financiële situatie. Nu, maar ook in de toekomst. Geldverstrekkers kijken daarom naar het bedrag dat je wilt lenen, het **onderpand** en je inkomen. Omdat je inkomen als zzp'er niet altijd hetzelfde is, gaan we in dit en het volgende hoofdstuk dieper in op hoe een geldverstrekker jouw inkomen berekent. Zodat jij een helder beeld krijgt van hoeveel je kunt lenen.

De inkomsten die je nu hebt

Bij de berekening voor je hypotheekaanvraag zijn de inkomens van jou en/of je eventuele partner belangrijk. Het is dus handig om die voor jezelf op een rij te zetten. Het bedrag dat jij/jullie als inkomen hebben en volgens de wet aan hypotheeklasten mogen uitgeven, wordt ook wel het **toetsinkomen** genoemd. Met dat bedrag gaat de geldverstrekker verder rekenen en bekijken of jullie een hypotheek kunnen krijgen en voor welk bedrag, waarbij ook rekening wordt gehouden met de **bestendigheid van je toetsinkomen**.

TIP

Wil je een beeld krijgen van het inkomen dat gebruikt wordt om de hoogte van de hypotheek te bepalen en heb je een eenmanszaak, vof of maatschap? Kijk dan in je aangifte inkomstenbelasting naar het **saldo fiscale winstberekening (sfwb)**. Het bedrag dat bij sfwb staat vermeld, noemen we de nettowinst. Op basis van de gemiddelde nettowinst kan je bepalen hoeveel je maximaal kan lenen.

Een huis kopen met je partner

Als je besluit als zzp'er samen met je partner een huis te kopen, kan je bij de bepaling van het totale inkomen voor de hypotheek uitgaan van twee inkomens. Het toetsinkomen van de partner met het hoogste toetsinkomen telt volledig mee in het berekenen van de maximale hypotheek. Het toetsinkomen van de partner met het laagste toetsinkomen wordt gedeeltelijk meegenomen. De financieel adviseur kan je vertellen in welke mate het wordt meegenomen.

TIP

Let op: de uiteindelijke beoordeling en bepaling van het toetsinkomen ligt bij de hypotheekverstrekker. Op basis van de solvabiliteit en de toekomstbestendigheid van de resultaten van de onderneming kan je toetsinkomen worden verlaagd.

Declarable uren bv

Steeds meer zzp'ers gaan, in verband met het verdwijnen van de VAR-verklaring, over naar een **declarabele uren bv (DUBV)**. Een bedrijfsvorm waarbij een externe partij een belang neemt in de onderneming van de zzp'er. Hierdoor wordt de zzp'er werknemer in zijn eigen bedrijf. Als je als zzp'er overgestapt bent van bijvoorbeeld een eenmanszaak naar een DUBV kunnen de jaren met eenmanszaak meegenomen worden in de inkomensberekening. Stel dat je in jaar één en twee een eenmanszaak had en in jaar drie een DUBV, dan worden in je inkomensberekening alle drie de jaren meegenomen.

Winstdeling bij een vof

De verschillende bedrijfsvormen zijn van invloed op de mate waarin een geldverstrekker de nettowinst meeneemt in je inkomensberekening. Zo is het bij een vof belangrijk te letten op de verdeling tussen vennoten. Dus stel dat de nettowinst 50.000 euro is en jij hebt een aandeel van 40% in het bedrijf. Dan wordt 40% van de 50.000 euro nettowinst meegenomen voor jouw inkomensberekening. Ook als je getrouwd bent met je venoot wordt er van de winstdeling per persoon uitgegaan.



Wat doe je zelf?

Je kan je eigen inkomsten, spaargeld, schulden en verzekeringen op een rijtje zetten. Ook is het handig om een aantal vragen voor jezelf te beantwoorden. Zo kan je de financieel adviseur snel meer vertellen over jouw financiële situatie. De volgende voorbeeldvragen kunnen je helpen:

- Wat is je nettowinst van de laatste drie jaar?
- Is je inkomen aldoor hetzelfde? Hoe vang je perioden met minder inkomen op?
- Wat zijn je beste, normale en 'worst case' **omzet- en winstscenario's** voor de komende vijf jaar?
- Heb je een overzicht van je zakelijke kosten, voor zaken als je huisvesting, je bedrijfsauto, apparatuur en ander bedrijfsmateriaal en al je investeringen en afschrijvingen?
- Heb je spaargeld dat je wilt gebruiken voor de aankoop van je huis?
- Heb je een partner met een (vast) inkomen waarop je kunt terugvallen?
- Heb je een arbeidsongeschiktheid-, aansprakelijkheids- en/of overlijdensrisicoverzekering en wat zijn de kosten daarvoor?
- Heb je financiële verplichtingen zoals schulden, **alimentatie** of huurcontracten?
- Welke veranderingen in je persoonlijke situatie komen er aan (samenwonen, trouwen of kinderen)?



Stap 2

Inzicht krijgen in je maximale hypotheekbedrag

hoe wordt mijn inkomen berekend?

Een geldverstrekker kijkt voor het geven van een hypotheek naar je inkomen. Als zzp'er heb je vaker te maken met een wisselend inkomen. Gelukkig kunnen geldverstrekkers een goed beeld krijgen jouw inkomen, ook al wisselt dit per jaar. Het aantal jaar dat je als zzp'er werkt, is van invloed op de inkomensberekening.

In deze stap beschrijven we hoe geldverstrekkers jouw inkomen berekenen, zodat je voor jezelf al een idee krijgt welk inkomen wordt meegenomen. Belangrijk, want op grond van deze inkomensberekening wordt duidelijk hoeveel hypotheek je kan krijgen. De financieel adviseur zal het in zijn advies precies voor je uitrekenen.

Langer dan 3 jaar zzp'er

Wanneer je langer dan drie jaar als zzp'er werkt, kijkt de geldverstrekker naar de nettowinst van de afgelopen drie jaren (voorbeeld 1). Maar heb je in het laatste jaar minder verdiend dan dat gemiddelde? Dan is je inkomen van het laatste jaar het uitgangspunt voor je maximale hypotheek (voorbeeld 2).

Voorbeeld 1: Drie jaar inkomen uit zelfstandige onderneming

Nettowinst* 2014	€ 30.000
Nettowinst 2015	€ 35.000
Nettowinst 2016	€ 40.000
Toetsinkomen	€ 35.000

Voorbeeld 2: Drie jaar inkomen uit zelfstandige onderneming

Nettowinst* 2014	€ 40.000
Nettowinst 2015	€ 35.000
Nettowinst 2016	€ 30.000
Gemiddelde nettowinst afgelopen drie jaar	€ 35.000
Toetsinkomen	€ 30.000

De nettowinst van het laatste jaar is lager dan het gemiddelde, dus die nettowinst vormt het toetsinkomen.

TIP

Als de hypotheek na 1 juli wordt aangevraagd, dan wordt je hypotheek berekend op basis van de jaarrekeningen en aangiften inkomstenbelasting van de drie jaren ervoor. Een voorbeeld: Als je vóór of op 1 juli 2017 je hypotheek aanvraagt, moet je de cijfers van 2013, 2014 en 2015 aanleveren. Als je op of na 2 juli 2017 je hypotheek aanvraagt, moet je dus de cijfers van 2014, 2015 en 2016 aanleveren.

Langer dan 2 jaar, maar korter dan 3 jaar zzp'er

Bij sommige geldverstrekkers, waaronder BLG Wonen, zijn er ook hypotheekmogelijkheden wanneer je alleen de bedrijfsresultaten over twee jaar in huis hebt. De

geldverstrekker rekent dan met 90% van je gemiddelde inkomen (voorbeeld 3). Ook kijkt de geldverstrekker naar de **prognose** van je bedrijf. Een prognose wordt door een **RA- of AA-accountant** opgesteld op basis van de resultaten en de opdrachten die nog volgen. Als de prognose hoger is dan je gemiddelde inkomen over de eerste twee jaren, dan houdt de geldverstrekker gewoon het gemiddelde aan als toetsinkomen (voorbeeld 3).

Voorbeeld 3: Twee jaar inkomen uit zelfstandige onderneming

Nettowinst* 2015	€ 30.000
Nettowinst 2016	€ 35.000
Gemiddelde nettowinst afgelopen 2 jaar	€ 32.500
Toetsinkomen: 90% x € 32.500	€ 29.250
Prognose bedrijfsresultaat voor belastingen 2017	€ 40.000
Toetsinkomen	€ 29.250

De prognose is hoger dan de gemiddelde nettowinst, dus wordt voor het toetsinkomen uitgegaan van de gemiddelde nettowinst.

* Nettowinst is in je aangifte inkomstenbelasting te vinden onder het [saldo fiscale winstberekening](#)

Is de prognose lager dan het gemiddelde van de nettowinst van twee jaar? Dan is de prognose het uitgangspunt voor het bepalen van het maximale hypotheekbedrag. Het toetsinkomen is dan 90% van de prognose (voorbeeld 4).

Voorbeeld 4: Twee jaar inkomen uit zelfstandige onderneming

Nettowinst* 2015	€ 30.000
Nettowinst 2016	€ 35.000
Gemiddelde nettowinst afgelopen 2 jaar	€ 32.500
Prognose nettowinst 2017	€ 25.000
Toetsinkomen	€ 22.250

De prognose is lager dan de gemiddelde nettowinst dus wordt voor het toetsinkomen uitgegaan van de prognose: $90\% \times € 25.000$.

Langer dan 1 jaar, maar korter dan 2 jaar zzp'er

Bij sommige geldverstrekkers, waaronder BLG Wonen, is het mogelijk om een hypotheek af te sluiten als je één jaar zzp'er bent. De geldverstrekker rekent dan met 75% van je inkomen (voorbeeld 5). Ook kijkt de geldverstrekker naar de **prognose** van je bedrijf. Een prognose wordt door een **RA- of AA-accountant** opgesteld op basis van de resultaten en de opdrachten die nog volgen. Als de prognose hoger is dan je inkomen in het eerste jaar, dan houdt de geldverstrekker gewoon het inkomen van het eerste jaar aan (voorbeeld 5).

* Nettowinst is in je aangifte inkomstenbelasting te vinden onder het [saldo fiscale winstberekening](#)

Voorbeeld 5: Eén jaar inkomen uit zelfstandige onderneming

Nettowinst* 2016	€ 35.000
Prognose nettowinst 2017	€ 40.000
Toetsinkomen	€ 26.250

De prognose is hoger dan de nettowinst dus wordt voor het toetsinkomen uitgegaan van de nettowinst: $75\% \times € 35.000$.

Als de prognose lager is dan je inkomen uit het eerste jaar, wordt het inkomen uit het eerste jaar naar beneden gecorrigeerd. Het maximale hypotheekbedrag is dan 75% van de prognose (voorbeeld 6). In de praktijk betekent dit vaak dat startende zzp'ers eigen geld nodig hebben voor de aanschaf van een woning of op zoek gaan naar een goedkopere woning.

Voorbeeld 6: Eén jaar inkomen uit zelfstandige onderneming

Nettowinst* 2016	€ 35.000
Prognose nettowinst 2017	€ 28.000
Toetsinkomen	€ 21.000

De prognose is lager dan de nettowinst dus wordt voor het toetsinkomen uitgegaan van de prognose: $75\% \times € 28.000$.

Nationale Hypotheek Garantie

Bij het bepalen van jouw maximale hypotheekbedrag bestaat ook de mogelijkheid om een hypotheek met een **Nationale Hypotheek Garantie (NHG)** af te sluiten. Belangrijke voordelen van een hypotheek met NHG zijn:

- je krijgt een rentevoordeel en
- de **restschuld** kan bij werkloosheid of echtscheiding kwijt worden gescholden.

Zzp'ers kunnen een hypotheek met NHG vanaf twaalf maanden zelfstandigheid afsluiten. Als je nog geen drie jaar zelfstandig bent maar wel minimaal twaalf maanden, dan moet het toetsinkomen worden bepaald door een van de door NHG aangewezen partijen, bijvoorbeeld Raadhuis, Overviews of Pentrax. Dit afgegeven toetsinkomen gebruikt de geldverstrekker dan bij het bepalen van de maximale hypotheek.



Op nhg.nl vind je meer informatie zoals de voorwaarden voor een hypotheek met NHG.



Stap 3

Oriënterend gesprek met de financieel adviseur wat neem ik mee?

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

TIP

Wil je alvast meer lezen voordat je de adviseur bezoekt? Op blgwonen.nl vind je een overzicht van de meest actuele hypotheekvormen.

TIP

Het is in de oriënterende fase ook belangrijk te bedenken welke risico's je als zzp'er kan dragen. Wat gebeurt er bijvoorbeeld als jij arbeidsongeschikt wordt of komt te overlijden? Kan je partner de hypotheeklasten dan (alleen) betalen of is verkoop van de woning nodig?

Extra kosten

Als je straks naar je droomhuis gaat zoeken, 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 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 voor een oriënterend gesprek 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 jouw partner);
- de jaarrekeningen van de afgelopen drie jaar;
- de aangiften inkomstenbelasting en belastingaanslagen van de afgelopen drie jaar;
- een prognose van een **RA- of AA-accountant** als je nog geen drie jaar aan jaarrekeningen kan overleggen;
- andere inkomensbewijzen, zoals uitkeringen, huurinkomsten of jaaropgaven en loonstroken als je minder dan drie jaar actief bent als zzp'er;
- recente bankafschriften van spaarrekening(en) of beleggingsrekening(en);
- een overzicht van schulden en andere verplichtingen (bijvoorbeeld **alimentatie** of leningen);
- een overzicht van opgebouwde pensioenrechten (op mijnpensioenoverzicht.nl vind je meer informatie).

TIP

Als je na 1 juli je hypotheek aanvraagt, dan wordt deze berekend op basis van de jaarrekeningen en aangiften inkomstenbelasting van de drie jaren ervoor. Een voorbeeld: Als je voor of op 1 juli 2017 je hypotheek aanvraagt, moet je de cijfers van 2013, 2014 en 2015 aanleveren. Als je op of na 2 juli 2017 je hypotheek aanvraagt, moet je dus de cijfers van 2014, 2015 en 2016 aanleveren.



Wat doet de adviseur?

- Hij geeft je een **dienstverleningsdocument**, waarin hij uitlegt welke werkzaamheden hij voor je kan doen.
- Hij informeert over de advieskosten.
- 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 kan lenen.
- Hij staat klaar voor al je vragen.

TIP

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



Stap 4

Een huis kopen wat komt er kijken bij het afsluiten van de hypotheek?

Na een oriënterend gesprek bij een financieel adviseur, weet je voor welke bedrag 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. Bedenk niet alleen of je een bestaand huis of nieuwbouw wilt. Kijk bijvoorbeeld ook naar de ligging van het huis, parkeergelegenheid, bestemmingsplannen voor de wijk en of er genoeg ruimte is om eventueel aan huis te werken. Ook belangrijk: het energielabel en de mogelijkheden om te verduurzamen. 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 (met voorbehoud van financiering)
2. Naar de financieel adviseur voor de hypotheekaanvraag
3. Akkoord **Hypotheek Uitgangspunten**
4. Akkoord offerte/bindend aanbod
5. Naar de notaris

TIP

Zolang je geen zekerheid hebt over je financiering kies er dan altijd voor een bod uit te brengen onder voorbehoud van financiering. Zo voorkom je extra kosten die flink kunnen oplopen.

1. Een bod uitbrengen

Als je jouw droomhuis hebt gevonden, kan je een bod uitbrengen. Zodra jij en de verkoper het eens zijn, stelt de (makelaar van de) verkoper een koopovereenkomst op die jij en de verkoper allebei ondertekenen. Daarin staan soms **voorbehouden**, waaraan voldaan moet worden om de koop definitief te laten doorgaan. Het komt vaak voor dat een huis gekocht wordt onder voorbehoud van financiering. De koop gaat dan alleen door als jij als koper je 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

TIP

Heb je verbouwplannen? Dan is het slim deze met je adviseur te bespreken. Met de **Verbouwingregeling** van BLG Wonen laat je bij de notaris een hoger hypotheekbedrag inschrijven dan je direct nodig hebt voor de aankoop. Zo houd je alvast rekening met een verbouwing. Bij de financieel adviseur verhoog je dan later je hypotheeklening op het moment dat je echt wilt verbouwen. De geldverstrekker bekijkt dan opnieuw of je in aanmerking komt voor deze hogere hypotheek. Op deze manier bespaar je een bezoek aan de notaris en de kosten hiervan!

maak je een afspraak bij je adviseur. Bij dit advies, waarvoor je ook bepaalde advieskosten betaalt, horen vaak ook de verschillende verzekeringen, zoals een arbeidsongeschiktheids-, 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 geldverstrekker.

3. Akkoord Hypotheek Uitgangspunten

De geldverstrekker beoordeelt je aanvraag op basis van de gegevens die hij/zij digitaal ontvangt van jouw adviseur. Een hypotheek brengt risico's met zich mee. Ook voor een geldverstrekker. Daarom kijkt zij onder andere naar de kenmerken van het huis dat je wilt kopen en ook naar je inkomen. Voor zzp'ers berekent de geldverstrekker je inkomen op basis van de jaarcijfers van je bedrijf (zie stap 2). Is alles in orde? Dan ontvang je (meestal binnen vijf werkdagen) de Hypotheek Uitgangspunten (HUP). In de HUP zit een voorbeeld offerte, de lijst met documenten die de geldverstrekker nodig heeft om te kunnen bepalen of je een definitieve offerte kan krijgen en een rentereservering. Dat is een renteaanbod dat negen maanden geldig is. Samen met je adviseur bespreek je het document. Als je het eens bent kan je de HUP/voorbeeldofferte ondertekenen.

4. Akkoord offerte/bindend aanbod

Voor het definitief beoordelen van de hypotheekaanvraag heeft de geldverstrekker nog een aantal documenten nodig. De adviseur helpt je bij het aanleveren daarvan. Als alle stukken aanwezig en akkoord zijn, krijg je ongeveer na twee weken van je adviseur de definitieve offerte/het bindend aanbod. Zodra de geldverstrekker de getekende offerte van jou terugontvangt, is de financiering akkoord en kan de koop doorgaan.

5. Naar de notaris

Vervolgens neemt de geldverstrekker contact op met de notaris. In de koopovereenkomst staat bij welke notaris de hypotheek passeert. Meestal kiest de koper de notaris. Je kan als koper en verkoper ook overleggen, zodat je de overdracht van jullie 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!



In deze gids komen de stappen heel kort aan bod. Voor een uitgebreider overzicht kan je ook onze Stappengids 'De aankoop van je huis in 10 stappen' lezen. Deze download je gratis op blgwonen.nl.



Wat doe je zelf?

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

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



Wat doet een adviseur?

De adviseur helpt je bij het financiële adviestraject. Hij:

- geeft een persoonlijk financieel advies, zodat je weet welke hypotheek en eventuele verzekeringen het beste bij je passen;
- regelt de hypotheekaanvraag bij de geldverstrekker en bespreekt de Hypotheek Uitgangspunten of het bindend aanbod die daaruit volgen met jou;
- vertelt je welke gegevens er nodig zijn voor de definitieve hypotheekbeoordeling en stuurt deze gegevens naar de geldverstrekker;
- regelt de definitieve hypotheekofferte en geeft bij de hypotheekvertrekker aan bij welke notaris jij de geldleningsovereenkomst, de transport- en hypotheekakte wil ondertekenen.



Wat doet een geldverstrekker?

De geldverstrekker:

- 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 of afgekeurd;
- maakt het hypotheekbedrag over naar de notaris, die het naar de verschillende partijen, zoals de makelaar, de Belastingdienst en andere geldverstrekker overmaakt;
- incasseert de maandelijkse hypotheeklasten na de hypotheekverstrekking en stuurt je jaarlijks een jaaropgave.

Stap 5

De hypotheeklasten en je inkomen

wat als je situatie verandert?

Nadat je een hypotheek hebt afgesloten, kan er nog van alles veranderen in je leven: een nieuwe liefde, studerende kinderen of ontwikkelingen in je bedrijf waardoor je een hoger of juist lager salaris hebt. Door deze veranderingen kan je inkomen en dus ook de betaalbaarheid van de hypotheeklasten veranderen.

TIP

Tijdig de Belastingdienst informeren

Krijg je elke maand een voorlopige teruggave van de Belastingdienst? Let dan op, dat je op tijd bij de Belastingdienst aangeeft als je inkomen flink verandert. Zo voorkom je dat je mogelijk teveel terugkrijgt en dit later weer moet terugbetalen.

Wat als je inkomen daalt?

Als jouw of het inkomen van je partner daalt, let dan goed op. Want als je minder verdient, kan het voorkomen dat het bedrag dat je netto kwijt bent aan je hypotheek omhoog gaat. Dat komt omdat je mogelijk tegen een lager belastingtarief je **hypotheekrente kunt aftrekken**. Je krijgt dan minder geld van de Belastingdienst terug.

Wat als je inkomen stijgt?

Als je meer gaat verdienen en je inkomen stijgt structureel kan het slim zijn om extra te gaan aflossen op je hypotheek. Aan het aflossen zijn bij veel geldverstrekkers wel regels verbonden. Ook heeft het aflossen fiscale gevolgen. Vraag daarom je financieel adviseur naar de voor- en nadelen van extra aflossen.



De geldverstrekker op de hoogte houden?

Als je inkomen na het afsluiten van een hypotheek daalt of stijgt, hoef je je geldverstrekker daarover niet te informeren. Verwacht je dat je de hypotheeklasten niet meer kunt betalen? Zoek dan zo snel mogelijk contact met de geldverstrekker. Er zijn vaak verschillende oplossingen.

TIP

Verwachte betalingsproblemen

Als je denkt dat je binnenkort je hypotheek niet meer kunt betalen, bel dan je geldverstrekker. 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 en jouw financieel adviseur zoeken zij naar een oplossing.

Rentevast periode en tweede hypotheek

Als de **rentevast periode** van je hypotheek afloopt, zal de geldverstrekker je een nieuw aanbod doen, zonder daarbij opnieuw je inkomen te beoordelen. Wil je een tweede/derde hypotheek afsluiten voor bijvoorbeeld een verbouwing? Dan sluit je die hypotheek af bij de geldverstrekker waar je ook je eerdere hypotheek hebt afgesloten. De geldverstrekker kijkt dan opnieuw naar je financiële situatie, waaronder je inkomen en de waardevermeerdering door de verbouwing.

Vooruitdenken

Niemand weet wat er nog allemaal in zijn/haar leven gaat gebeuren. Het is daarom slim om (maandelijks) een vast bedrag te gaan 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.



Jaarlijkse financiële check

Sommige financieel adviseurs spreken met klanten af om jaarlijks een financiële check/onderhoudsbeurt te doen tegen een vergoeding. Op deze manier houdt 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.

Begrippenlijst

Alimentatie | Een bijdrage in de kosten van levensonderhoud van je ex-partner. De alimentatie kan via de rechter zijn vastgesteld. 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 zzp'ers varieert dit inkomen vaak. Geldverstrekkers en adviseurs kunnen het gemiddelde inkomen over een bepaalde periode berekenen en beoordelen of dit inkomen ook haalbaar is in de toekomst. De bestendigheid van het inkomen speelt een grote rol bij de beoordeling van de hypotheekaanvraag van zzp'ers.

Declarabele uren bv (DUBV) | Een bedrijfsvorm waarbij een externe partij een belang neemt in de onderneming van de zzp'er. Hierdoor wordt de zzp'er werknemer in zijn eigen bedrijf. Opdrachtgevers van zzp'ers maken zich op deze manier minder zorgen over werkgeversverplichtingen.

Dienstverleningsdocument | Een 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 hij daarvoor vraagt.

Hypotheekakte | Een akte waarmee jij en de hypotheeknemer (geldverstrekker) het hypotheekrecht vastleggen. Dit gebeurt bij de notaris, die ook zorgt voor aantekening in het Kadaster.

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

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

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

Nationale Hypotheek Garantie (NHG) | Een garantiestelling die door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen wordt afgegeven aan een geldverstrekker, waardoor deze ervan verzekerd is dat hij onder voorwaarden het uitgeleende geld terugkrijgt.

Omzet- en winstscenario | De verwachting rond de omzet (totale bedrag aan verkopen) en de winst (positieve verschil tussen de opbrengsten en kosten).

Onderpand | Is een borg of zekerheid in de vorm van geld, goederen of rechten. Een geldverstrekker 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 geldverstrekker 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.

Overdrachtsbelasting | De 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.

Prognose | Een uitspraak over hoe de resultaten van een bedrijf zich verder zullen ontwikkelen.

RA- of AA-accountant | Een Register Accountant of een Accountant Administratieconsulent houden zich bezig met het maken, beoordelen of controleren van een jaarrekening.

Rentevast periode | De periode waarvoor je je hypotheekrente vastzet. 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.

Saldo fiscale winstberekening | De winstberekening waarbij je je winst berekent op basis van de groei van het ondernemingsvermogen min de bedragen die je voor privé doeleinden hebt gebruikt.

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

Toetsinkomen | Het inkomen van jou en je eventuele partner wat gebruikt wordt om te bepalen wat je maximaal aan hypotheek kunt krijgen.

Verbouwregeling | Een regeling waarbij je bij de notaris een hoger hypotheekbedrag laat inschrijven, dan je direct nodig hebt voor de aankoop van je huis. Je hypotheek verhoog je pas op het moment dat je echt wilt verbouwen (een zogenaamde heropname). Op het moment dat je de verhoging van de hypotheek aanvraagt kijken je adviseur en geldverstrekker of je het kunt betalen.

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

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

WW-verzekering | Een 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.

September 2017



BLGwonen | kom verder