



## checklist

# Hypotheek aanvragen als zzp'er

Ben jij zzp'er en wil je een huis kopen? Dan wil je natuurlijk eerst weten of je kans maakt op een hypotheek en zo ja: welk bedrag je kunt lenen. Check het hier en ga doelgericht op huizenjacht!



## Nog geen drie jaar zzp'er?

### Koop je samen met je partner?

Heeft je partner een vaste baan of is die > drie jaar zzp'er? Misschien kunnen jullie dan de hypotheek rondkrijgen op je partners inkomen.

### Koop je alleen een woning?

Ook dan is het mogelijk om een hypotheek af te sluiten. Sinds 1 december 2016 kun je alleen hypotheek met NHG krijgen als je minimaal één jaar eigen baas bent. En dat terwijl je vroeger minstens drie jaar actief moest zijn als zelfstandige.

Een voorwaarde is dat je toetsinkomen wordt vastgesteld door een door het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) aangewezen deskundige partij. Dit wordt gedaan op basis van je gemiddelde inkomen over de laatste drie kalenderjaren. Dit mag een combinatie zijn van je inkomsten als zelfstandige en als werknemer. Van de drie kalenderjaren mag je in totaal minimaal één kalenderjaar geen inkomen hebben gehad.

De kosten voor het vaststellen van je toetsinkomen zijn maximaal € 250 exclusief btw. Na je aanvraag en het aanleveren van alle stukken duurt het ongeveer vijf dagen voordat je je toetsinkomen ontvangt van een expert. De verklaring is vervolgens zes maanden geldig.

Ben je minimaal één jaar zelfstandig en wil je een hypotheek afsluiten? Dan kun je voor een financiering met NHG terecht bij Rabobank, SNS, Florius, Delta Lloyd, BLG Wonen, Aegon, RegioBank, Woonfonds, NIBC, Triodos Bank, ABN AMRO en Lloyds Bank. Bespreek met een adviseur van [De W van Wonen](#) welke hypotheek het beste bij jou past.



## Drie jaar of langer zzp'er?

Dat is mooi! Volg de stappen, zodat je weet hoe het werkt als je als zzp'er een hypotheek af wilt sluiten.

### STAP 1

Pak je cijfers\* van de afgelopen drie jaar erbij: hoeveel winst en ondernemingsvermogen heb je?

### STAP 2

De gemiddelde winst\*\* over de afgelopen drie jaar, vóór de ondernemersaftrek, geldt als het inkomen om je hypotheek te berekenen. Is de winst het laatste jaar lager dan het gemiddelde? Ga dan uit van dit bedrag als jouw inkomen.

**Letop:** het gebruik van je auto en evt. verplichtingen buiten de balans verlagen je maximale hypotheek.

#### STEL, JE MAAKT IEDER JAAR EEN BEETJE MEER WINST

<b>JAAR 1</b> € 25.000	+	<b>JAAR 2</b> € 26.500	+	<b>JAAR 3</b> € 27.250
---------------------------	---	---------------------------	---	---------------------------

De gemiddelde winst is in dit geval € 26.250. De geldverstrekker gebruikt dit bedrag om jouw hypotheek te berekenen. In dit specifieke geval is jouw maximale hypotheek op basis van dit inkomen € 116.342.

#### EN WAT ALS JE HET LAATSTE JAAR JUUST MINDER WINST MAAKT?

<b>JAAR 1</b> € 26.000	+	<b>JAAR 2</b> € 27.750	+	<b>JAAR 3</b> € 25.000
---------------------------	---	---------------------------	---	---------------------------

De gemiddelde winst is in dit geval ook € 26.250. Maar omdat je in het laatste jaar het minste verdient, namelijk € 25.000, wordt dit bedrag genomen als toetsinkomen. Je maximale hypotheek wordt daardoor € 110.802. Dat scheelt bijna € 5.540 met het eerste voorbeeld!

#### IS JOUW GEMIDDELDE JAARINKOMEN IN HET DERDE JAAR VEEL HOGER?

Dan kun je als zzp'er misschien een hogere hypotheek krijgen. Vanaf 2017 hanteren sommige hypotheekverstrekkers namelijk een nieuwe berekening om het toetsinkomen van zzp'ers te bepalen. Hierin telt het laatste jaar zwaarder mee:

<b>JAAR 1</b> € 25.000	+	<b>JAAR 2</b> € 26.500	+	<b>JAAR 3</b> € 37.250
telt 1x mee		telt 2x mee		telt 3x mee

De gemiddelde winst is in dit geval € 31.625. Als jouw hypotheekverstrekker dit bedrag gebruikt om jouw hypotheek te berekenen, is jouw maximale hypotheek op basis van dit inkomen € 140.156.

### STAP 3

Heb je nog aanvullend inkomen of schulden? Breng dit ook in kaart.

### STAP 4

Zet alvast wat spaargeld opzij, zodat je bij de koop eigen geld kunt inbrengen.  
Je hebt minimaal € 3.000 aan spaargeld nodig.

### STAP 5

Bereken je [maximale hypotheek](#).

### STAP 6

Plan een inventarisatiegesprek met een adviseur van [De WvanWonen](#) en bespreek jouw situatie.

### STAP 7

Alles in orde? Dan kun je nu op huizenjacht!

**Tot slot nog deze tip:** zorg ervoor dat je een buffer aanlegt en dat al je zaakjes netjes op orde zijn. Zijn je papieren een rommeltje en heb je (bijna) geen eigen vermogen? Dan maak je veel minder kans op een hypotheek als zzp'er.

- \* de hypotheekverstrekker wil zien dat je winst maakt en voldoende ondernemingsvermogen hebt
- \*\* de hypotheekverstrekker kijkt naar de winst uit onderneming VOOR belastingen
- \*\*\* Er is hier gerekend met een toetsrente van 1,75%

[De WvanWonen](#) is een financieel adviseur voor alles op het gebied van wonen. Onze passie voor wonen, ons streven naar eenvoud en transparantie en onze verfrissende kijk op financiering vertaalt zich in maximale klanttevredenheid. Elke dag weer. Om je veel tijd en kosten te besparen vergelijken wij van meer dan 30 geldverstrekkers het aanbod. Het is namelijk onze taak jou de hypotheek te adviseren die het beste bij je past en is afgestemd op jouw persoonlijke wensen en voorkeuren, waardoor je zorgeloos en comfortabel van je woning kunt genieten.

[De WvanWonen](#) werkt 100% onafhankelijk.  
Vanuit onze vestigingen in Etten-Leur, Tilburg en Bladel staan wij dagelijks klaar voor voornamelijk Brabantse woonconsumenten.

[Maak een afspraak](#)

Of bel [085-0036633](tel:085-0036633)