

### **03.05.2018: Schulden en een hypotheek, waar op te letten?**

Als u een hypotheek wilt krijgen terwijl u al schulden heeft, hoeft dat geen probleem te zijn. Maar maak dan wel een plan.

Als u geld wilt lenen voor de aankoop van een huis, kijkt de hypotheekverstrekker niet alleen naar uw inkomen, maar ook naar uw vermogen en schulden.

Banken en verzekeraars zijn verplicht om uit te gaan van de maximale hypotheek- of financieringslasten van het Nibud (Nederlands Instituut voor Budgetvoorlichting). Het Nibud stelt deze normen jaarlijks in opdracht van het ministerie van Financiën vast. Hiermee wil de overheid voorkomen dat de hypotheeklasten een te groot beslag op uw budget leggen, zodat u in de problemen kunt komen.

Hypotheekverstrekkers kijken eerst wat op basis van uw inkomen de maximale maandelijkse hypotheeklasten zijn. Vervolgens kijken zij naar eventuele lopende schulden. Denk aan een persoonlijke lening, een autolening, een roodstand van uw creditcard en ook de mogelijkheid om rood te staan op uw betaalrekening. Het bedrag dat u maximaal per maand aan uw hypotheek mag uitgeven wordt verminderd met 2 procent van de waarde van uw uitstaande schulden.

#### **Een voorbeeld:**

Stel dat u geen schulden heeft en op basis van uw inkomen maandelijks € 1.000 aan hypotheeklasten mag besteden. Als u een uitstaande schuld heeft, zoals een autolening van € 10.000, verlaagt die schuld uw maximale hypotheek als volgt. U mag dan niet langer € 1.000 aan hypotheeklasten besteden, maar slechts € 800. Namelijk € 1.000 min € 200 (dat is 2 procent van de autolening van € 10.000). Bij een lager maandbedrag hoort uiteraard een lagere hypotheek.

Voor studieschulden gelden andere regels. Een studieschuld vermindert de maximaal toegestane maandelijkse hypotheeklasten met 0,75 procent van de oorspronkelijke studieschuld. Een studieschuld die is opgebouwd vanaf september 2015 verlaagt de maximale hypotheeklasten met maar 0,45 procent van de oorspronkelijke studieschuld. Dat een studieschuld vanaf september 2015 soepeler wordt behandeld, komt doordat de maximale aflossingstermijn van zulke 'nieuwe' studieschulden is verlengd van 15 naar 35 jaar.



045 405 36 36

Schoolstraat 1  
6336 AN Hulsberg  
Postbus 4  
6336 ZG Hulsberg

### **Toetsing BKR:**

U ontkomt er niet aan om een eventuele schuld op te geven, want de bank of verzekeraar toetst bij het BKR (Bureau Kredietregistratie) of u een lening heeft lopen. Als u een betalingsachterstand heeft, is dat ook bekend bij het BKR. In dat geval kan de bank of verzekeraar besluiten om u geen hypotheek te verstrekken.

### **Nibud-normen en belastingaangifte:**

Overigens staan studieschulden niet geregistreerd bij het BKR. Hypotheken staan er alleen als er sprake is van een betalingsachterstand. Toch is het verstandig om alle schulden bij een aanvraag van een hypotheek te melden. De Nibud-normen zijn er niet voor niets. Bovendien heeft het meestal geen zin om schulden te verzwijgen, omdat ze meestal in uw belastingaangifte staan. U mag schulden immers aftrekken van uw belastbare vermogen in box 3, zodat u minder belasting betaalt.

### **Hulp nodig bij uw hypotheekaanvraag?**

Als u een hypotheek wilt aanvragen, is het belangrijk om rekening te houden met eventuele schulden. Een financieel planner kan u hierbij goed van dienst zijn. Bijvoorbeeld door te adviseren om lopende schulden versneld af te betalen. Daarmee voorkomt u wellicht dat uw hypotheekaanvraag wordt afgewezen.

Neem voor meer informatie contact op met BM-Advisering.