

De financieringsmogelijkheden voor een hypotheek zijn voor een werknemer in loondienst aanzienlijk beter dan voor een zelfstandig ondernemer.

Beeld: FD Studio



## Bank terughoudend bij hypotheek ondernemer

Ondernemers kunnen minder lenen dan mensen in loondienst.

**Cleo Scheerboom**  
Amsterdam

Marvin de Voogd\* volgt de ontwikkelingen rond het woonakkoord op de voet. Nu huren hij en zijn vrouw nog, maar ze zijn van plan dit jaar een huis te kopen.

De Voogd heeft zich al bij een aantal hypotheekaanbieders verdiept in wat hij kan lenen. Dat viel tegen. Dat komt doordat hij zelfstandig ondernemer is, waardoor zijn inkomen door de bank uit risico-overwegingen niet volledig wordt meegenomen bij het berekenen van de maximale hypotheek die het gezin kan krijgen. Het salaris van zijn vrouw, die in loondienst werkt, wordt wel volledig meegenomen.

De Voogd heeft in de krant gelezen dat volgens de woningmarkt-plannen van het kabinet banken meer mogelijkheden moeten bieden voor ondernemers. Hij wil weten wat dit in zijn situatie betekent. Ook wil hij weten hoe hij als zelfstandige zijn financiële mogelijkheden bij het kopen van een huis vergroot.

Hendrik Schakel van financieel adviesbedrijf Viisi biedt weinig troost. 'Het is duidelijk dat de banken niet staan te springen om hypotheek aan ondernemers

in hun portefeuille op te nemen', zegt hij. Banken houden zich strikt aan de gedragscode, die voorschrijft dat het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie jaren de hoogte van de hypotheek bepaalt. Schakel: 'Een jaar waarin het inkomen tijdelijk lager is, bijvoorbeeld door de komst van kinderen of door de crisis, heeft direct invloed op het maximale bedrag dat iemand kan lenen.' Ook mag het gemiddelde het inkomen in het laatste jaar niet overschrijden.

De gedragscode van de banken biedt de mogelijkheid om, met redenen onderbouwd, hiervan af te wijken. Maar voor De Voogd zal dat weinig uitmaken. Schakel: 'Dergelijk maatwerk zien we alleen als iemand vanuit loondienst in een goedbetaalde functie overstapt naar zelfstandig ondernemerschap in hetzelfde beroep. Denk aan een advocaat die een

eigen praktijk is begonnen, maar nog geen drie jaar actief is.'

Van het aangekondigde woonakkoord verwacht Schakel weinig. 'Er wordt vermeld dat zal worden onderzocht of het woonakkoord voldoende ruimte biedt voor hypotheek van ondernemers. Dat is nog weinig concreet.'

De Voogd kan zich in de tussentijd oriënteren bij verschillende hypotheekverstrekkers. Schakel: 'Voor hij en zijn vrouw het gesprek aangaan, is het van belang de ondernemingscijfers op orde te hebben. Op dit moment wil men de jaarcijfers van de jaren 2009, 2010 en 2011 zien. Over een aantal maanden moeten echter de cijfers over 2012 beschikbaar zijn.'

Schakel raadt de twee aan zo veel mogelijk geld opzij te zetten. 'De inbreng van eigen geld vergroot de kans op een hypotheek aanzienlijk. Voor de bank is het verstrekken van een lening van €150.000 op een huis van €200.000 aantrekkelijk.'

De Voogd informeert of het handig is geld bij zijn ouders te lenen voor een aanbetaling. Dat is niet zomaar een oplossing, legt Schakel uit. 'De bank zal namelijk rekening houden met de maandelijkse lasten van zo'n lening. Dat is van invloed op de leencapaciteit, waardoor je er maar weinig mee opschieft. Een eenmalige schenking zou wel uitkomst bieden.'

\*Niet zijn echte naam

### Lenen als zzp'er

- Eigen geld vergroot de kans op een hypotheek.
- Zorg dat een gedegen jaarrekening tijdig beschikbaar is.
- Een verzekering voor arbeidsongeschiktheid heeft maar weinig invloed op de leencapaciteit

