

## Afwijkende situaties

Vaak hanteren hypotheekverstrekkers 'standaard' regels voor het verstrekken van hypotheek. De verstrekker gaat dan onder andere uit van een vast inkomen, geen of weinig schulden, geen betalingsachterstanden, enzovoorts.

Toch zijn er verschillende situaties waarin mensen niet aan die 'standaard' eisen voldoen en zich afvragen of er ook voor hen mogelijkheden zijn voor een geschikte hypotheek. Hieronder gaan wij globaal in op een aantal van deze afwijkende situaties. Voor gedetailleerdere informatie raden wij u aan contact op te nemen met uw hypotheekadviseur.

### ***BKR-codering***

Het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel registreert van elke Nederlander welke kredieten hij/zij heeft (gehad) en vermeldt daarbij de hoogte en de duur van het krediet. Wanneer een persoon niet aan zijn/haar betalingsverplichtingen (kan) voldoet(n), bij bijvoorbeeld de bank, de telefoonmaatschappij of een postorderbedrijf waar het krediet loopt, wordt daarvan een aantekening gemaakt in het BKR-dossier. Zo'n aantekening noemt men een *codering*.

In het kort hanteert het BKR twee coderingen; A (Achterstand) en H (Hersteld). Een A-codering betekent dat de betreffende persoon een betalingsachterstand heeft opgelopen. Hoe groter/langer de achterstand, hoe zwaarder de codering (A1, A2, A3, A4). Als er een "H" achter de codering staat, betekent dit dat de achterstand is hersteld en de persoon in kwestie alsnog heeft betaald.

Wanneer iemand een BKR-codering heeft, kan het lastiger zijn om een hypotheek te krijgen. Onder de voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is het wel mogelijk om een hypotheek te krijgen, mits de A-codering is hersteld ("H").

Als iemand met een BKR-codering een hypotheek wil afsluiten zonder NHG, is dat heel vaak moeilijk(er), echter een aantal hypotheekverstrekkers zoals SparQ, ELQ, Hypotruster of GMAC gebruiken aangepaste normen en afwijkende tarieven en maken het mogelijk dat iemand ondanks een BKR-codering toch een hypotheek kan krijgen. Maar men is dan wel duurder uit.

### ***Ouderlijke hulp bij de hypotheek***

Bij veel hypotheekverstrekkers (waaronder ABN-Amro, Rabobank, Postbank enzovoorts) is het mogelijk om ouders borg te laten staan voor de hypotheek. Dit gebeurt wanneer de kinderen (nog) niet voldoende inkomen hebben om de hypotheek zelfstandig te kunnen dragen. Zij worden dan, naast de kinderen, "hoofdelijk aansprakelijk" voor de hypotheek.

Als de kinderen de hypotheeklasten niet kunnen betalen, zullen de ouders deze moeten voldoen. Bij een dergelijke constructie zal een hypotheekverstrekker, naast het inkomen van de kinderen, ook de financiële situatie van de ouders beoordelen. Het gaat hierbij om het inkomen, de huidige woonlasten en eventuele kredieten.

De hoofdelijke aansprakelijkheid van de ouders kan na verloop van tijd ongedaan gemaakt worden, als de kinderen aan de hypotheekverstrekker kunnen bewijzen dat zij de hypotheeklasten zelfstandig kunnen voldoen.

De ouders kunnen ook zelf een lening verstrekken aan hun kinderen. De rente die de kinderen hierover betalen is fiscaal aftrekbaar en de door de ouders is te ontvangen rente niet belast. Wel wordt deze lening aan de kinderen als vermogen in box 3 gezien.

U kunt uw kinderen zelfs een extra voordeel geven, als u niet aan uw kinderen wilt verdienen. U kunt uw kinderen een hogere rente laten betalen; de richtlijn die hierbij vaak gehanteerd wordt, is dat de rente maximaal 25 % hoger mag zijn dan de rente van vergelijkbare leningen. Vervolgens maakt u gebruik van de jaarlijkse belastingvrije schenking die u uw kinderen mag doen. Deze bedraagt in 2007 maximaal € 4.412,-. Zij mogen de rente aftrekken en u schenkt hun daarbij een deel van de rente terug.

Zorgt u er wel voor dat uw kinderen daadwerkelijk rente betalen en dat u de schenking doet nadat de rente is betaald of op een heel ander tijdstip in dat jaar. In dat geval bent u ervan verzekerd dat de kinderen de rente volledig kunnen aftrekken.

### ***Arbeidsongeschikt***

Of u bij arbeidsongeschiktheid een hypotheek kunt krijgen is onder andere afhankelijk van het soort en de duur van uw inkomen. Als uw WAO- of WIA-uitkering en de duur hiervan definitief is vastgesteld, kan dat inkomen in veel gevallen worden meegeteld als inkomen voor uw hypotheek.

Voor zieke werknemers is er de WIA. Deze kan worden meegenomen als (tijdelijk) inkomen, afhankelijk van de periode dat u de WIA ontvangt. Elke hypotheekverstrekker gebruikt hiervoor andere normen en voorwaarden.

### ***Chronische en/of terminale ziekte***

Een chronische en/of terminale ziekte hoeft niet altijd een probleem te vormen voor een hypotheek. Wel is het zo, dat het merendeel van de hypotheekverstrekkers eist dat u een overlijdensrisicoverzekering afsluit voor een deel van het hypotheekbedrag. Dit kan in geval van ziekte een probleem vormen.

Er zijn 2 opties:

1. U zorgt ervoor dat er geen overlijdensrisicoverzekering nodig is.  
Dit kan door te kiezen voor een hypotheekverstrekker die dit niet als voorwaarde stelt; of:  
U verlaagt met eigen geld het hypotheekbedrag naar 75 % of 100 % van de executiewaarde (afhankelijk van de hypotheekverstrekker).
2. U sluit een overlijdensrisicoverzekering af, waardoor u uit meerdere hypotheekverstrekkers kunt kiezen. Houdt u er in dit geval rekening mee dat deze verzekering duur(der) kan zijn.

*(Als u niet meer fulltime kunt werken vanwege de (mantel)zorg voor uw partner, zijn er weinig mogelijkheden. Het verstrekken van een hypotheek, is namelijk in de eerste plaats afhankelijk van het inkomen. Als iemand minder werkt, zijn de inkomsten uiteraard lager; dit maakt het moeilijker om de hypotheeklasten te dragen.)*

### ***(Bijna) Gepensioneerd***

Zodra u met pensioen bent gegaan, ontvangt u een AOW-inkomen en eventueel een aanvullend pensioen. Vaak wordt gedacht dat u, vanwege uw leeftijd, geen hypotheek meer kunt afsluiten.

Uw leeftijd is niet altijd een belemmering voor het verkrijgen van een hypotheek. Het probleem is vaak de benodigde overlijdensrisicoverzekering, maar dit is op te lossen (zie onder het eerder genoemde kopje: Chronische en/of terminale ziekte). Verder kunt u bijvoorbeeld, als u eigen vermogen heeft als spaargeld of overwaarde op uw huidige woning, een volledig aflossingsvrije hypotheek zónder overlijdensrisicoverzekering afsluiten.

### ***Voldoende inkomen, maar geen werkgeversverklaring***

Het kan voorkomen dat u voldoende inkomsten heeft om de hypotheeklasten te dragen, maar u kunt dit niet aantonen door middel van een salarisstrook en/of een werkgeversverklaring. Hierbij kunt u denken aan huurinkomsten, winstbijschrijvingen, alimentatie, bijbaantjes en dergelijke. In zo'n geval zijn er een aantal hypotheekverstrekkers die een zogenaamde 'inkomensverklaring' accepteren.

Met deze verklaring geeft u aan wat uw inkomsten zijn en deze wordt meeondertekend door uw adviseur. Hiermee garandeert uw adviseur de juistheid van de verklaring. Houdt u er rekening mee, dat in het geval van een hypotheek op basis van een inkomensverklaring, de bank extra voorwaarden stelt aan de hypotheek. Deze voorwaarden bestaan vaak uit een hogere rente of een maximale hypotheek die ten opzichte van de waarde van de woning lager is dan in een 'normale' situatie.

### ***Ondernemers***

Als u ondernemer bent en een hypotheek wilt afsluiten, zult u meestal de jaar(winst)cijfers van een aantal jaren aan de bank moeten laten zien. Het verschilt per hypotheekverstrekker om hoeveel jaren dit gaat, meestal 2 of 3 jaren. Mocht u deze jaarcijfers nog niet hebben, omdat u recent bent gestart met uw onderneming, kunt u ook kijken naar de mogelijkheden met de inkomensverklaring, zoals hierboven staat uitgelegd. Er zijn ook hypotheekverstrekkers die per definitie geen ondernemers accepteren.

### ***Een woning in het buitenland***

Als u in het buitenland wilt gaan wonen of u wilt een tweede woning in het buitenland kopen, kunt u hiervoor uw spaargeld gebruiken of een 2<sup>e</sup> hypotheek op uw woning afsluiten (de rente van deze lening is niet aftrekbaar). Echter, een aantal hypotheekverstrekkers hebben speciale mogelijkheden voor hypotheekleningen op woningen in het buitenland (bijv. ING Bank, ABN-Amro, Rabobank). Er gelden uiteraard andere normen dan voor een hypotheek voor een woning in Nederland en ook de (lokale) belastingen zijn overal anders.

### ***Hypotheekadviseur***

Zoals u heeft kunnen lezen, zijn er veel verschillende mogelijkheden om in bijzondere situaties toch een woning te kunnen kopen. Met uw adviseur kunt u uw specifieke situatie doornemen en op zoek gaan naar een passende oplossing.