ASK advies

GRATIS CHECKLIST VOOR ONDERNEMERS

De Ondernemers Hypotheekcheck

7 dingen die de bank wil zien voordat jij als ZZP'er of DGA een huis koopt



Michael Monden

Hypotheekadviseur voor ondernemers en DGA's · ASK Advies, Ridderkerk · Bekend van de Lotgenoten Podcast

Waarom deze check?

"Ik ben al bij een adviseur geweest, en die zei dat het niet kan." Dat hoor ik heel vaak van ondernemers. En vaak kan het wél.

Niet omdat een ander zijn werk slecht doet, maar omdat het bij ondernemers bijna altijd om situaties gaat die niet standaard zijn. Het hangt er vooral van af **hoe je cijfers worden gelezen**, en bij welke geldverstrekker je aanklopt.

50+	±45	een paar
geldverstrekkers waar ik mee werk	zeggen vaak "nee" tegen dezelfde ondernemer	zeggen wél "ja", als je weet waar

Veel geldverstrekkers laten het inkomen van ondernemers beoordelen door externe partijen met strakke, standaard regels. De grote banken hebben hun eigen specialisten en meer ruimte. Daar kun je uitleggen hoe jouw situatie écht in elkaar zit.

> *Ik doe eigenlijk niets anders dan uitzonderingen. Maar het zijn uitzonderingen binnen vaste kaders, en alleen als het verantwoord is.*

Zo gebruik je deze check

1. Loop de 7 punten door en vink af wat je al op orde hebt.
2. Tel je vinkjes op pagina 6 en zie waar je staat.
3. Reken je toetsinkomen uit op **bereken.ask-advies.nl**: je ziet direct het standaardbedrag én wat er met maatwerk mogelijk kan zijn.
4. Twijfel je? Plan een gratis hypotheekgesprek van 1,5 uur. Dan nemen we alles samen door.

1 Je toetsinkomen: meer dan alleen je laatste jaar

De standaardregel: het gemiddelde van drie jaar, en nooit meer dan het laatste jaar. Maar veel ondernemers passen daar niet in, en daar zitten juist de kansen. Een stijgende winst, een zwak startjaar of één uitschieter vraagt om uitleg, niet om een "nee".

- [ ] Ik weet wat mijn winst de afgelopen 3 jaar was (of sinds de start)
- [ ] Ik kan uitleggen waarom een jaar afwijkt (investering, project, ziekte, groei)
- [ ] Ik weet of ik vaste klanten, contracten of abonnementen heb

Mijn tip: na één volledig jaar kan het bij een aantal geldverstrekkers al. Daar kan vaak 75 tot 90% van het inkomen meetellen, afhankelijk van de partij en het type bedrijf.

2 Je stukken: compleet en kloppend

De meest gemaakte fout: de stukken niet paraat hebben als het zover is. Geldverstrekkers controleren of je aangifte, jaarcijfers, btw-aangiftes en bankafschriften elkaar bevestigen.

- [ ] IB-aangiftes van de afgelopen 3 jaar
- [ ] Jaarcijfers (balans + winst-en-verliesrekening) van die jaren
- [ ] Cijfers van het lopende jaar (concept, halfjaar of t/m Q3, afhankelijk van het moment)
- [ ] Btw-aangiftes per kwartaal

Mijn tip: vraag je boekhouder nú al een map klaar te zetten, ook als je pas over een paar maanden koopt. Het scheelt weken.

Uit de praktijk

Een installateur had een zwak eerste jaar en een heel sterk tweede jaar. Met het standaard gemiddelde kwam hij veel te laag uit. Ik heb een uitzondering aangevraagd om alleen het tweede en derde jaar mee te nemen. (Gebaseerd op een echte situatie; details aangepast.)

3 De structuur van je onderneming

Een eenmanszaak leest anders dan een holding met een werk-bv. Bij een DGA telt vaak de hele structuur mee: salaris, resultaat en soms de winst in de bv. Bij sommige geldverstrekkers kan ik zelfs alleen naar de holding kijken.

- [ ] Ik heb de jaarcijfers van holding, werkmaatschappij en alle onderliggende bv's
- [ ] Ik heb mijn loonstroken of jaaropgave als DGA
- [ ] Bij een compagnon: ik weet hoe de aandelen verdeeld zijn

Mijn tip: overstappen van eenmanszaak naar bv rond je aankoop? Plan dat samen met je hypotheek. De timing kan je historie "resetten" of juist ruimte geven.

4 Je rekening-courant met de bv

Een rekening-courantschuld is een schuld van jou privé aan je bv. Voor de bank is dat niet anders dan een lening: het verlaagt wat je kunt lenen. Bij de aanvraag wordt vaak verwacht dat die schuld weg is, of flink lager.

- [ ] Ik weet hoe hoog mijn rekening-courant op dit moment is
- [ ] Ik heb met mijn fiscalist een afbouwplan (bijvoorbeeld via dividend)

Mythe: "Dan moet ik alles terugbetalen." Meestal niet. Je kunt aflossen met dividend en betaalt dan alleen de box 2-belasting over dat dividend. Verspreid over meerdere jaren blijf je zoveel mogelijk in het lage tarief.

5 Je lasten: de posten die mensen vergeten

De bank kijkt niet alleen naar wat je verdient, maar ook naar wat je al betaalt. Een paar verplichtingen worden heel vaak vergeten, en maken echt veel uit.

- [ ] **Privé lease-auto:** het maandbedrag telt als lening (een auto van de zaak met bijtelling niet)
- [ ] **Roodstand of creditcardlimiet:** telt mee, ook als je hem nooit gebruikt
- [ ] **Studieschuld (DUO):** hoe zwaar hangt af van het stelsel
- [ ] Persoonlijke leningen, BKR-registraties en alimentatie

Mijn tip: neem geen nieuwe verplichtingen aan vlak voor je hypotheek. Eerst de hypotheek, dan de nieuwe auto.

6 Je eigen geld: kosten koper (geen 10%)

Kosten koper kun je meestal niet meefinancieren. Die komen uit eigen geld. Het goede nieuws: het is geen 6 tot 10% meer. De enige variabele is de overdrachtsbelasting; de rest zijn vaste posten.

Kostenpost	Indicatie
Overdrachtsbelasting	2% van de koopsom (starters onder voorwaarden vrijgesteld)
Notaris	gemiddeld zo'n € 2.000
Taxatie	vaak rond € 750
Advies en bemiddeling	zie ask-advies.nl/prijzen
Ondernemer: soms een inkomensverklaring	afhankelijk van de geldverstrekker

- [ ] Ik heb het geld voor de kosten koper (plus een buffer) op mijn privérekening

7 50 of ouder? Je pensioen in beeld

Ligt je AOW-leeftijd binnen een bepaalde periode, dan rekent de bank ook met je verwachte pensioeninkomen. Rabobank en Obvion verruimen die periode vanaf maart 2027 van 10 naar 15 jaar vóór je AOW-leeftijd: dan telt je pensioen al vanaf ongeveer je 52e mee.

- [ ] Ik weet wat ik kan lenen op mijn huidige inkomen én op mijn pensioeninkomen
- [ ] Ik heb mijn pensioen écht in kaart: mijnpensioenoverzicht.nl, lijfrentes, pensioen in eigen beheer en vermogen in mijn bv

Waarom ondernemers het hardst geraakt worden: jouw vermogen voor later zit vaak in je bv, holding, vastgoed of lijfrentes, niet op een standaard pensioenoverzicht. Je bestaande hypotheek verandert niet; de regels spelen pas als je iets wijzigt.

Tel je vinkjes

Bijna alles afgevinkt

Je bent goed voorbereid. Laat nu doorrekenen wat er maximaal kan, standaard én met maatwerk.

Een paar open punten

Prima startpunt. Met de juiste voorbereiding win je vaak weken en soms flink wat leenruimte.

Veel open punten

Begin bij punt 1 en 2. Hoe eerder je het regelt, hoe meer je nog kunt sturen.

Standaard of maatwerk?

Standaard berekening

- Gemiddelde van 3 jaar, laatste jaar is maximum
- Alleen je salaris als DGA
- Eén slecht jaar drukt alles
- Pensioen = wat op je overzicht staat

Maatwerk

- Je verhaal en trend onderbouwd
- Salaris + winst in de bv, soms alleen de holding
- Uitzondering aanvragen binnen het beleid
- Je échte vermogen voor later in beeld

Maatwerk betekent niet dat alles kan. Het betekent dat we kijken naar wat er bij jóu echt mogelijk is, en dat je maandlasten passen.

Gratis hypotheekgesprek van 1,5 uur

Persoonlijk en 1-op-1 met mij, online of op kantoor in Ridderkerk. In 90 minuten bespreken we alles en krijg je duidelijkheid over:

- hoeveel jij als ondernemer kunt lenen
- welke maandlasten daarbij passen
- welke geldverstrekker (van de 50+) het beste past bij jouw inkomen: ZZP, VOF of bv/holding
- welke stappen slim zijn om nu te zetten

Na het gesprek ontvang je een **samenvatting** en **concrete vervolgstappen**. Gratis en vrijblijvend.

calendly.com/ask-advies/adviesgesprek

Eerst zelf rekenen: bereken.ask-advies.nl



Michael Monden

Ik ben hypotheekadviseur en eigenaar van ASK Advies in Ridderkerk. Ik ben gespecialiseerd in ondernemers: ZZP'ers, DGA's en holdingstructuren. Ik heb een boekhoudachtergrond en lees je jaarcijfers zelf, zodat ik weet wat je inkomen eigenlijk zou moeten zijn voordat de geldverstrekker ernaar kijkt.

Ik ben zelf ook ondernemer. Ik weet hoe het voelt als de bank je situatie niet snapt.

Je kent me misschien van de **Lotgenoten Podcast**, waar ik in vier afleveringen vertel over hypotheken voor ondernemers, dividend, overwaarde en de pensioentoets.

Contact

ASK Advies · 2981 EZ Ridderkerk · 0180 229 055 · vragen@ask-advies.nl · ask-advies.nl
Instagram: @michaelmonden

Deze checklist is algemene informatie en geen persoonlijk advies. Elke situatie is anders; aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Regels en voorwaarden verschillen per geldverstrekker en kunnen wijzigen. Bedragen en voorbeelden zijn indicatief. ASK Advies B.V. · KvK 82840172 · AFM-registratie 12048547.