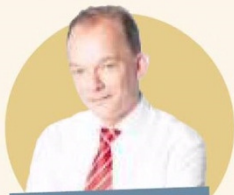


# WAAROM KRIJG IK TE WEINIG HYPOTHEEK?

**A**l enige tijd ben ik op zoek naar een goede koopwoning. Mijn inkomen is €33.500 bruto per jaar en ik betaal maandelijks €781 aan huur. Nu heb ik een huis gezien dat €155.000 moet kosten. De netto-hypothekelasten zijn dan €525 per maand. Op de website van de ABN Amro zie ik dat ik maar €140.000 kan lenen. De bank rekent voor dat dit huis te duur is op basis van mijn inkomen, terwijl mijn maandlasten met ruim €250 netto dalen. Hoe kan het dat ik dit bedrag niet kan lenen?

Ik heb de rekentool op de website van de bank ook eens ingevuld en daar zit iets vreemds in.



**KAPÉ BREUKELAAR**  
FINANCIËEL PLANNER

De bank gaat er standaard vanuit dat u de rente voor vijf jaar vastzet. Als een klant kiest voor een rentevaste periode korter dan tien jaar, moet de bank uw leen-

capaciteit verplicht toetsen op basis van een rente van 5%. Die toetsrente wordt ieder kwartaal opnieuw vastgesteld. U komt met die rente uit op €140.000 aan leenruimte. De actuele markrente is echter veel lager.

Als u kiest voor een tien jaar vaste rente is (ten tijde van dit schrijven) de leenruimte ruim €169.000. De toets wordt dan gedaan op basis van de markrente voor tien jaar vast, en die is veel lager dan de toetsrente van 5%. Omdat u maximaal 103% van de koopsom mag lenen, is dan nog wel een bedrag aan eigen geld nodig van om en nabij de €3500.

Het is vreemd dat de bank rekent met een rentevaste periode van vijf jaar, want uw leenruimte is veel groter als men standaard zou rekenen met een tien jaar vaste rente. Potentiële huizenkopers worden zo op het verkeerde been gezet. Het goede nieuws is dat u de lening waarschijnlijk wel rond zult krijgen, maar dan met een tien jaar vaste rente.

■ Ook een vraag? Schrijf naar: [kapebreukelaar@dft.nl](mailto:kapebreukelaar@dft.nl). Gezien de stortvloed aan vragen kunnen we een individuele reactie helaas niet altijd garanderen. Meer vragen en antwoorden vindt u op [DFTgeld.nl](http://DFTgeld.nl).