

DE WAARHEID OVER

HYPOTHEEK MET EEN HYPERSCHULD

Geneeskundestudie afgerond en eindelijk arts, maar dan? Je komt terecht in de volwassen wereld. Je ruilt je bijbaan in voor een 'echte' baan en gaat nadenken over het kopen van een huis. Maar kun je met een studieschuld eigenlijk wel een huis kopen op deze onmogelijke woningmarkt?



Als beginnend arts-assistent verdien je gemiddeld 3850 euro bruto per maand op basis van een 36-urige werkweek. Na het betalen van belastingen, houd je hier 2423 euro netto aan over. Je zou verwachten dat je hiermee een hypotheek kunt krijgen, maar helaas maakt het hebben van een studieschuld dit net wat ingewikkelder. Maar niemand hoeft te weten of jij een schuld hebt en hoe hoog die is, toch? Tenminste, dat is het verhaal dat rondgaat. Helaas werkt dit niet zo. De wet verplicht ons elke financiële verplichting te melden bij het aanvragen van een hypotheek. Daar hoort onze (hoge) studieschuld dus gewoon bij. De bank mag echter niet zonder jouw toestemming bij DUO checken of je een schuld hebt. In theorie kún jij jouw schuld dus verzwijgen, maar pas op! Het risico hiervan is dat je een hypotheek krijgt die je misschien niet kunt betalen of dat je geen aanspraak meer mag maken op een hypotheekverzekering. En als je onverhoopt je baan verliest, kan dit als gevolg hebben dat jij je huis moet verkopen.

Hoog salaris

We vroegen aan Jan Peeters, hypotheekadviseur bij Triodos Bank, of hij ons meer kan vertellen over hoe het verkrijgen van een hypotheek in zijn werk gaat. 'De maximale hypotheek wordt berekend aan de hand van het salaris en reeds opgebouwde vermogen. Dit maximale bedrag kan op

basis van persoonlijke omstandigheden, zoals soort baan en toekomstperspectief, verhoogd worden. Bij jonge artsen wordt sneller van de standaardberekening afgeweken, omdat zij een constant en gemiddeld hoog salaris hebben. Hun toekomstzekerheid staat niet ter discussie.' Veel banken zien artsen dan ook als een specifieke doelgroep. Normaal gesproken moet je bijvoorbeeld een loonstrook van de afgelopen drie jaar kunnen overleggen, maar artsen hebben aan een intentieverklaring vaak genoeg. Dit is een verklaring waarin jouw werkgever zegt de intentie te hebben om jou een nieuw contract te geven of het huidige contract te verlengen.

Studieschuld

En onze studieschuld dan? 'De hoogte van de oorspronkelijke studieschuld wordt meegenomen in de berekening, tenzij er tussentijds eenmalig hoge aflossingen zijn gedaan', vervolgt Peeters. 'Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het oude en het nieuwe stelsel.' Een studieschuld opgebouwd na 2015, valt onder het nieuwe leenstelsel. Ruim één keer het bedrag van je studieschuld wordt in mindering gebracht op de maximale hypotheek die je kunt krijgen. De schuld opgebouwd vóór 2015, telt dubbel zo zwaar mee.

'Adviseurs hebben vaak een eigen manier van denken en regels waaraan ze gebonden zijn.' Peeters heeft dan ook als afsluitende tip voor jonge artsen: 'Denk creatief mee over je eigen mogelijkheden!'

Zonder partner

We vroegen de 26-jarige Zora, anios interne geneeskunde, naar haar ervaring. Zij heeft onlangs met succes samen met haar partner een huis gekocht. 'In mijn omgeving merk ik dat collega's zonder partner meer problemen hebben met het aanvragen van een hypotheek.' Ze vervolgt: 'Ik heb wel netjes aangegeven hoe hoog mijn studieschuld was. De lening van na 2015 werd daarbij inderdaad éénmaal meegenomen in de berekening van de hoogte van de hypotheek. Daarnaast is het belangrijk om een intentieverklaring te krijgen van je werkgever. Ik had het geluk dat mijn bank die wel accepteerde, want sommige banken accepteren deze niet. Collega's die geen partner hebben, ervaren meer problemen met het krijgen van een hypotheek. Eigen-

lijk is een forse studieschuld niet het grootste probleem voor een hypotheek zoekende dokter, maar single zijn wel.'

Soort contract

De 25-jarige Sharon, anios neurologie, wilde samen met haar partner een hypotheek aanvragen, maar had hier wat meer problemen mee. Bij de eerste bank kon alleen het salaris van haar vriendin worden meegenomen en niet dat van haarzelf. 'Dit had voornamelijk te maken met het soort contract

**'EIGENLIJK IS
EEN FORSE
STUDIESCHULD
NIET HET
GROOTSTE
PROBLEEM'**

dat ik als anios had en niet zozeer met mijn studieschuld. Doordat ik niet in opleiding was, geen gemiddeld salaris van de afgelopen drie jaar kon opgeven én geen intentieverklaring had, ging het hele feest bij die bank niet door. Als anios krijg je in het ziekenhuis waarin ik werk geen intentieverklaring, omdat je dan geen vast contract kunt krijgen. Een andere bank had hier gelukkig geen problemen mee en rekende beide inkomens mee. Hierdoor was de hypotheek uiteindelijk in no time rond.' Vroeg of laat kunnen we ons studentenhuis dus wel inruilen voor een eigen huis. Met dat salaris zit het wel goed, die intentieverklaring vast ook en een partner? Tja, daar zullen we zelf voor moeten zorgen...

