

Berekenen van een hypothecaire lening

Voor het berekenen van de maximale hypothecaire lening wordt gekeken naar het toetsinkomen per jaar en de schulden van de aanvrager(s) van de hypothecaire lening en naar de aankooprijs van de woning.

Toetsinkomen

Het toetsinkomen dat meetelt voor de hypothecaire lening bestaat uit:

- brutosalaris
- vakantietoeslag
- eindejaarsuitkering indien dit een vaste uitkering is
- provisie indien deze onafhankelijk van de omzet is
- sociale uitkering, waarbij het uitmaakt of deze tijdelijk is of niet
- onregelmatigheidstoeslag over de laatste 12 maanden
- overwerk over de laatste 12 maanden
- flexibel inkomen indien men werkzaam is via uitzendbureau of als oproepkracht
- inkomen als zelfstandige; dit is het gemiddelde resultaat na belasting van de afgelopen 3 jaar
- alimentatie; alleen partneralimentatie telt mee, niet de kinderalimentatie

Indien twee personen de woning kopen, dan wordt het gezamenlijke toetsinkomen berekend door het hoogste inkomen voor 100% mee te tellen en het laagste inkomen voor 70% mee te tellen.

Berekening maximale hypothecaire lening (= c)

- Stap 1: bereken $a = \text{toetsinkomen} \times 4,5$
- Stap 2: bereken $b = \text{schulden} \times 4$
- Stap 3: bereken $c = a - b$
c kan nooit hoger zijn dan de aankooprijs van de woning

Arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd van Robin

Gegevens werkgever

Naam: ZorgIsMijnZaak
Adres: Boterbloemlaan 38, IJsselstein

Gegevens werknemer

Naam: Robin Vermeer
Adres: Distelstraat 5, Nieuwegein

Gegevens arbeidsovereenkomst

De werknemer treedt op 1 januari 2020 in dienst bij de werkgever op basis van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd in de functie van projectmanager.

Op de arbeidsovereenkomst is de collectieve arbeidsovereenkomst (cao) Sociaal Werk van toepassing. De werknemer ontvangt bij indiensttreding een exemplaar van de cao.

Proeftijd

Er is een proeftijd van twee maanden.

Werktijden en plaats werkzaamheden

De werknemer werkt parttime 32 uur per week. De werknemer werkt vier dagen per week. De werkzaamheden worden gewoonlijk verricht op het kantoor in IJsselstein.

Salaris en vakantietoeslag

Het salaris bedraagt € 3.300 bruto per maand op basis van een voltijdsbaan van 40 uur per week. De vakantietoeslag bedraagt 8% van het brutojaarsalaris.

Overige vergoedingen

Er is een reiskostenvergoeding van € 0,19 per kilometer voor woon-werkverkeer en dienstreizen.

De eindejaarsuitkering bedraagt 3% van het brutojaarsalaris exclusief vakantiegeld en wordt uitbetaald in december.

Informatiebron 3

Onderneming van Floor

In onderstaande tabel zijn het eigen vermogen, de liquide middelen en het resultaat na belasting van de eenmanszaak van Floor opgenomen.

(getallen x € 1)

	2020	2019	2018
eigen vermogen op 31 december	128.000	90.000	60.000
liquide middelen op 31 december	53.000	40.000	37.000
resultaat na belasting	50.000	47.000	41.000

Floor heeft geen andere inkomsten.

Voor de aankoop van een woning kan Floor maximaal 25% van de liquide middelen op 31 december 2020 uit haar onderneming opnemen.

Informatiebron 4

Kosten koper en overige aankoopkosten

De overdrachtsbelasting en de notaris- en kadasterkosten voor de eigendomsakte vormen samen de 'kosten koper' (k.k.). Daarnaast zijn er overige aankoopkosten.

kosten	omschrijving	tarief
kosten koper		
kosten van overdrachtsbelasting	Overdrachtsbelasting is een belasting die je betaalt als je een bestaande woning, vakantiewoning, winkel- of bedrijfspand koopt.	2% van de aankoopprijs exclusief k.k.
notariskosten	De notaris berekent kosten voor het opmaken van de eigendomsakte en de hypotheekakte.	€ 1.200 voor beide aktes samen
overige aankoopkosten:		
advies- en bemiddelingskosten	De bank berekent kosten voor advies en bemiddeling.	€ 2.600
aanvraagkosten van nationale hypotheekgarantie	Dit is alleen van toepassing voor hypothecaire leningen tot € 300.000.	0,9% van het hypotheekbedrag
taxatiekosten	Om zeker te weten dat de woning als onderpand voldoende waard is, moet de woning worden getaxeerd door een onafhankelijke partij.	€ 500
makelaarskosten	de kosten van de makelaar die in dienst van de koper bemiddelt	1,5% van de vraagprijs inclusief k.k. van de woning. Als de aankoopprijs exclusief k.k. lager is dan de vraagprijs inclusief k.k., dan krijgt de aankoopmakelaar extra 12% van het verschil tussen de vraagprijs inclusief k.k. en de aankoopprijs exclusief k.k.
bouwtechnische keuringskosten	De keuring geeft zekerheid over de staat van de woning.	€ 450