

# Ondernemers Hypotheek



**Bent u zelfstandig ondernemer en wilt u een hypotheeklening voor een woning of een woning met bedrijfspand? Dan is de Ondernemers Hypotheek geschikt voor u.**

## **Wat zijn de voordelen van de Ondernemers Hypotheek?**

1 Méér financieringsruimte  
Met de Ondernemers Hypotheek kunnen ondernemers die langer dan 2 kalenderjaren ondernemen tot 101% van de marktwaarde inclusief eventuele overdrachtsbelasting lenen. Wilt u als zzp'er een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie? Dat kan al als u 1 jaar zzp'er bent.

- 2 U kunt kiezen uit de voorwaarden van de Budget Hypotheek, de DrieSterrenHypotheek, de Plus Hypotheek en de Nieuwbouw Hypotheek.
- 3 U kunt kiezen uit verschillende periodes waarin de rente gelijk blijft.
- 4 De mogelijkheid van een overbruggingslening.
- 5 De mogelijkheid van een bankgarantie.
- 6 Gaat u verhuizen? Dan kunt u de lening meenemen.

In deze brochure vindt u alle informatie over de Ondernemers Hypotheek. Hebt u na het lezen van deze brochure nog vragen? Neem dan contact op met uw financieel adviseur.

## In deze brochure staat de volgende informatie

- 1 Wat is de Ondernemers Hypotheek?
- 2 Hoeveel kunt u lenen met de Ondernemers Hypotheek?
- 3 Voor welke soorten leningen kunt u kiezen?
- 4 Hoeveel rente betaalt u voor de Ondernemers Hypotheek?
- 5 Wat zijn de regels om een Ondernemers Hypotheek te kunnen krijgen?
- 6 Hoe betaalt u de Ondernemers Hypotheek terug?
- 7 Wanneer moet u de Ondernemers Hypotheek terugbetalen?
- 8 Mag u de Ondernemers Hypotheek eerder terugbetalen?
- 9 Wat is een bouwdepot?
- 10 Wat is een overbruggingslening?
- 11 Hoe hoog is de overbruggingslening die u kunt krijgen?
- 12 Kunt u de Ondernemers Hypotheek meenemen als u verhuist?
- 13 Hebt u een overlijdensrisicoverzekering nodig?
- 14 Hebt u naast een overlijdensrisicoverzekering nog andere verzekeringen nodig?
- 15 Wat is Nationale Hypotheek Garantie?
- 16 Wat betekenen de belastingregels voor u?

## 1 Wat is de Ondernemers Hypotheek?

Als u bij ons een hypotheek neemt, doet u 4 dingen:

- 1 Stap 1**  
U leent geld van ons
- 2 Stap 2**  
U betaalt de lening terug
- 3 Stap 3**  
U betaalt rente over de lening
- 4 Stap 4**  
U sluit één of meerdere woonverzekeringen af

De Ondernemers Hypotheek is een lening om een woning of een woning met bedrijfspand te kopen of te verbouwen. U kunt deze lening ook afsluiten om een bestaande lening bij een andere bank terug te betalen.

## 2 Hoeveel kunt u lenen met de Ondernemers Hypotheek?

Met de Ondernemers Hypotheek mag u maximaal 101% van de marktwaarde van uw woning inclusief overdrachtsbelasting lenen. Wat u maximaal kunt lenen, hangt af van:

- Het aantal jaren dat u zelfstandig onderneemt. U moet minimaal 2 kalenderjaren actief zijn als zelfstandig ondernemer.
- Wij gebruiken de gemiddelde nettowinst over de afgelopen 3 jaar (met een maximum van het laatste jaar) om te bepalen wat u kunt lenen. Bent u minder dan 3 jaar zelfstandig ondernemer? Vraag dan aan uw financieel adviseur wat de regels zijn.
- De marktwaarde van de woning. De marktwaarde is de laagste van de taxatiewaarde en de koopsom. De taxatiewaarde wordt bepaald door een taxateur.

## 3 Voor welke soorten leningen kunt u kiezen?

U kunt kiezen uit de Budget Hypotheek, de DrieSterrenHypotheek, de Plus Hypotheek en de Nieuwbouw Hypotheek. De voorwaarden verschillen per soort lening. U vindt dus vrijwel altijd een lening die goed bij u past. Hieronder leest u wat de belangrijkste voorwaarden van deze leningen zijn.

### Budget Hypotheek

Voor deze lening betaalt u een lage rente. U betaalt een lage rente, omdat een aantal voorwaarden bij deze lening beperkter zijn dan bij onze andere leningen.

- U kunt bij deze lening kiezen uit de volgende rentevastperiodes: 1, 2, 5, 6, 7, 10, 15, 20 en 30 jaar. De rentevastperiode is de periode waarin de rente gelijk blijft.
- Uw offerte is 4 maanden geldig vanaf de datum die op het renteaanbod staat. U kunt deze periode niet verlengen.
- U betaalt altijd de rente die in de offerte staat.

### DrieSterrenHypotheek

Bij de DrieSterrenHypotheek hebt u meer vrijheid dan bij de Budget Hypotheek.

- U kunt kiezen uit een rente die iedere maand verandert of een rente die voor een afgesproken periode gelijk blijft.
- Uw offerte is 2 maanden geldig vanaf de datum die op het renteaanbod staat. En als u dat wilt, kunt u dit verlengen tot 6 maanden. Is de rente in de tussentijd gestegen? Dan kost u dat 0,25% van het bedrag van uw lening voor iedere maand waarmee u verlengt.

Dit bedrag berekenen wij per dag.

- Is de rente op het moment dat u de hypotheekakte bij de notaris tekent lager dan in uw offerte staat?  
Dan betaalt u die lagere rente. Is de rente hoger?  
Dan betaalt u de rente die in uw offerte staat.

### Plus Hypotheek

Bij de Plus Hypotheek gaat u direct een lagere vaste rente betalen als uw hypotheek door (maandelijkse) aflossingen in een lagere risicoklasse valt.

- U kunt kiezen uit alle rentevastperiodes van 1 tot en met 30 jaar.
- Uw offerte is 3 maanden geldig. En als u dat wilt, kunt u dit verlengen tot 6 maanden. Is de rente in de tussentijd gestegen? Dan kost u dat 0,25% van het bedrag van uw lening voor iedere maand waarmee u verlengt. Dit bedrag berekenen wij per dag.
- U betaalt de rente die in de offerte staat. En u gaat direct een lagere rente betalen zodra uw hypotheek in een lagere risicoklasse valt door (automatisch) aflossen.
- U kunt de Plus Hypotheek annuïtair of lineair terugbetalen.

### Nieuwbouw Hypotheek

Koopt u een nieuwbouwwoning of gaat u verbouwen?  
Dan is de Nieuwbouw Hypotheek geschikt voor u.



- U kunt kiezen uit een rente die iedere maand verandert of een rente die voor een afgesproken periode gelijk blijft.
- Uw offerte is 3 maanden geldig vanaf de datum die op het renteaanbod staat. En als u dat wilt, kunt u dit verlengen tot 11 maanden. Is de rente in de tussentijd gestegen? Dan kost u dat 0,25% van het bedrag van uw lening voor iedere maand waarmee u verlengt. Dit bedrag berekenen wij per dag.
- Als u een nieuwbouwwoning koopt, hebt u een bouwdepot nodig. U krijgt over het geld in het bouwdepot een rente die net zo hoog is als de rente die u betaalt over de lening.

Wilt u meer informatie over deze leningen? Lees dan de brochures en voorwaarden van de Budget Hypotheek, de DrieSterrenHypotheek, de Plus Hypotheek en de Nieuwbouw Hypotheek. U vindt deze brochures en voorwaarden op [www.deltalloyd.nl/hypotheek](http://www.deltalloyd.nl/hypotheek).

## 4 Hoeveel rente betaalt u voor de Ondernemers Hypotheek?

Kijk voor de rentetarieven op dit moment op [www.deltalloyd.nl/hypotheek](http://www.deltalloyd.nl/hypotheek). Of vraag het aan uw financieel adviseur.

## 5 Wat zijn de regels om een Ondernemers Hypotheek te kunnen krijgen?

U kunt de Ondernemers Hypotheek aanvragen voor een woning of voor een woning met bedrijfspand. Hiervoor zijn er wel andere regels.

### Regels voor een lening voor een woning

- U bent minimaal 2 kalenderjaren zelfstandig ondernemer.  
Wij gebruiken de gemiddelde nettowinst over de afgelopen 3 jaar (met een maximum van het laatste jaar) om te bepalen wat u kunt lenen. Bent u minder dan 3 jaar zelfstandig ondernemer? Vraag dan aan uw financieel adviseur wat de regels zijn.
- U kunt maximaal 101% van de marktwaarde van de woning inclusief overdrachtsbelasting lenen.

### Regels voor een lening voor een woning met bedrijfspand

- U bent minimaal 2 kalenderjaren zelfstandig ondernemer.
- De marktwaarde van het woondeel is groter dan de marktwaarde van het bedrijfsdeel.



- De maximale lening voor het woondeel is 100% van de marktwaarde. De maximale lening voor het bedrijfsdeel is 80% van de marktwaarde.

**Tip:** Wilt u als zzp'er een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie? Dat kan al als u 1 jaar zzp'er bent. Uw financieel adviseur vertelt u hier graag meer over.

## 6 Hoe betaalt u de Ondernemers Hypotheek terug?

U kunt de Ondernemers Hypotheek op veel verschillende manieren terugbetalen. Bij een aantal manieren van terugbetalen bent u er zeker van dat u de lening helemaal kunt terugbetalen. Maar er zijn ook manieren van terugbetalen waarbij u die zekerheid niet hebt. U kunt de verschillende manieren combineren. Het is belangrijk dat u een manier kiest die bij u past.

### Zekerheid

Wilt u aan het eind van uw lening géén schuld hebben? Dan kunt u kiezen voor één of meerdere van de volgende manieren:

- Lineair terugbetalen:  
U betaalt iedere maand een gelijk deel van de lening terug. Het bedrag dat u aan rente betaalt, wordt hierdoor steeds lager. Uw maandlasten nemen dus geleidelijk af.
- Annuïtair terugbetalen:  
Bij een gelijkblijvende rente betaalt u iedere maand hetzelfde bedrag. In het begin betaalt u weinig van uw lening terug en betaalt u meer rente, later is dit omgekeerd.
- ZekerPlusHypotheek Rekening:  
**Let op:** U kunt alleen een ZekerPlusHypotheek Rekening afsluiten, als u al een lening met een Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW), een Spaarrekening Eigen Woning (SEW) of een Beleggersrekening Eigen Woning (BEW) hebt.

### Geen zekerheid

Vindt u het niet erg om aan het eind van uw lening misschien nog een schuld te hebben? Bijvoorbeeld omdat u voldoende geld op uw spaarrekening hebt staan? Dan kunt u kiezen voor één of meerdere van de volgende manieren:

- EffectPlusHypotheek Rekening:  
Terugbetalen door te beleggen op een beleggingsrekening van Delta Lloyd Bank.
- Aflossingsvrij:  
U betaalt iedere maand alleen rente. U betaalt niets terug zolang de lening duurt. Aan het einde van de looptijd betaalt u de lening terug met ander geld dat u dan hebt of door uw woning te verkopen.



**Let op:** Sinds 1 januari 2013 is de rente van een nieuwe lening alleen aftrekbaar van de belastingen als u de lening in 30 jaar annuïtair of lineair terugbetaalt. Kiest u voor een andere manier van terugbetalen? Dan is de rente niet aftrekbaar.

Kiest u meerdere manieren van terugbetalen? Dan bestaat uw lening uit meerdere leningdelen. U kunt voor elk leningdeel een eigen rentevastperiode afspreken.

Kijk voor meer informatie over deze manieren van terugbetalen op [www.deltalloyd.nl/hypotheek](http://www.deltalloyd.nl/hypotheek). Of vraag ernaar bij uw financieel adviseur.

## 7 Wanneer moet u de Ondernemers Hypotheek terugbetalen?

Wij spreken met u af hoe lang uw lening loopt. Dit is de looptijd van de lening. Meestal bedraagt de looptijd 30 jaar. Aan het einde van de looptijd moet u de lening helemaal hebben terugbetaald.

## 8 Mag u de Ondernemers Hypotheek eerder terugbetalen?

Ja, u mag (een deel van) uw lening altijd zonder kosten terugbetalen als u een variabele rente betaalt. Betaalt u een vaste rente? Dan leest u hieronder een paar voorbeelden wanneer u zonder kosten mag terugbetalen.

- 1 U mag ieder jaar 10% van de lening terugbetalen zonder kosten.
- 2 U mag de lening terugbetalen zonder kosten aan het eind van uw rentevastperiode.
- 3 U betaalt de lening op de einddatum terug.
- 4 U overlijdt en uw nabestaanden betalen de lening binnen 6 maanden terug.
- 5 U mag de lening terugbetalen zonder kosten als uw woning gedwongen wordt verkocht. En u met de opbrengst van deze verkoop de lening terugbetaalt.
- 6 U mag de lening terugbetalen zonder kosten als u uw woning vrijwillig verkoopt.
- 7 Is uw lening hoger dan de WOZ-waarde van uw woning? Dan mag u tot de WOZ-waarde zonder kosten terugbetalen.

## 9 Wat is een bouwdepot?

Een bouwdepot is een speciale rekening die voor u kan worden geopend als u een nieuwbouwwoning koopt of een bestaande woning gaat verbouwen. Van het geld in het bouwdepot worden rekeningen van de aannemer en leveranciers voor u betaald. Dit doet u door een declaratie-formulier en de originele rekeningen naar ons op te sturen. Of maak gebruik van de Delta Lloyd app. U krijgt rente over het geld in het bouwdepot. Hoeveel rente u krijgt, verschilt per soort lening.

In de leningvoorwaarden van de Budget Hypotheek, de DrieSterrenHypotheek, de Plus Hypotheek en de Nieuwbouw Hypotheek kunt u opzoeken hoe hoog deze rente is. U vindt deze op [www.deltalloyd.nl/hypotheek](http://www.deltalloyd.nl/hypotheek).

## 10 Wat is een overbruggingslening?

Als u een nieuwe woning koopt, bent u soms tijdelijk eigenaar van twee woningen. Meestal hebt u naast een lening voor uw oude woning ook een lening voor uw nieuwe woning nodig. Hebt u de overwaarde van uw oude woning nodig om uw nieuwe woning te betalen, maar is uw oude woning nog niet verkocht? Of is deze al wel verkocht, maar hebt u de akte nog niet bij de notaris ondertekend? Dan kunt u voor een deel van de overwaarde van uw oude woning een overbruggingslening afsluiten. De overwaarde is het verschil tussen de verkoopprijs van uw oude woning en het bedrag van de lening voor uw oude woning.

De overbruggingslening is tijdelijk en stopt op het moment dat u uw oude woning hebt verkocht. Bij vraag 11 leest u voor welk deel van de overwaarde u een overbruggingslening kunt krijgen.

U sluit een overbruggingslening voor maximaal 2 jaar. Zodra u uw oude woning verkoopt, moet u uw overbruggingslening terugbetalen. U hoeft dan geen kosten te betalen voor het eerder terugbetalen.

## 11 Hoe hoog is de overbruggingslening die u kunt krijgen?

- Hebt u uw oude woning al verkocht, maar de akte nog niet bij de notaris ondertekend? Neem dan 95% van de verkoopprijs. Trek daarvan uw schuld af. Dit bedrag is de overbruggingslening die u kunt krijgen. Dit mag maximaal €400.000,- zijn.
- Hebt u uw oude woning nog niet verkocht? Neem dan 85% van de marktwaarde van de woning. De marktwaarde staat op uw laatste WOZ-verklaring van de gemeente of op een taxatierapport. Trek daarvan uw schuld af. Dit bedrag is de overbruggingslening die u kunt krijgen. Dit mag maximaal €400.000,- zijn.

## 12 Kunt u de Ondernemers Hypotheek meenemen als u verhuist?

Ja, u kunt dat binnen 6 maanden doen nadat u uw oude woning hebt verkocht. Maar u neemt niet echt uw lening mee. U betaalt uw lening terug als u uw oude woning verkoopt. U neemt dan alleen de rente mee over uw oude lening en de periode waarin die rente gelijk blijft. Daarnaast houdt u dezelfde einddatum voor het bedrag van uw lening. Het bedrag dat u maximaal mag meenemen is het bedrag van uw oude lening.

## 13 Hebt u een overlijdensrisicoverzekering nodig?

Leent u meer dan 80% van de marktwaarde van de woning? Dan moet u een overlijdensrisicoverzekering afsluiten bij uw lening. U mag zelf weten bij welke verzekeraar u deze verzekering afsluit. Vraag uw financieel adviseur naar de goede overlijdensrisicoverzekering van Delta Lloyd.

**Let op:** Ook als u niet verplicht bent een overlijdensrisicoverzekering te nemen, kan het verstandig zijn dit wel te doen. Wij raden u aan hierover advies te vragen aan uw financieel adviseur.

## 14 Hebt u naast een overlijdensrisicoverzekering nog andere verzekeringen nodig?

Hoe u ook woont, uw woning is u dierbaar. U wilt hier zonder zorgen van kunnen genieten. U wilt dan ook goed verzekerd zijn als er wat gebeurt. Daarom zijn er verschillende soorten woonverzekeringen. U moet altijd een woonhuisverzekering afsluiten. U mag zelf weten bij welke verzekeraar u deze verzekering afsluit. Met een woonhuisverzekering bent u verzekerd tegen schade aan uw woning. Bijvoorbeeld bij brand, storm of blikseminslag. Een woonhuisverzekering wordt ook wel een opstalverzekering genoemd. Er zijn ook nog andere woonverzekeringen, zoals een inboedelverzekering of arbeidsongeschiktheidsverzekering. Hiervan mag u zelf weten of u deze wel of niet neemt. Meer informatie over onze woonverzekeringen vindt u op [www.deltalloyd.nl/woonverzekeringen](http://www.deltalloyd.nl/woonverzekeringen).

## 15 Wat is Nationale Hypotheek Garantie?

Als u een woning koopt, kan het gunstig zijn om uw hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) af te sluiten. Als u een hypotheek afsluit, leent u geld. Over het terugbetalen hiervan maakt u afspraken met de geldverstrekker. Een hypotheek met NHG biedt extra zekerheid voor de geldverstrekker. Hij krijgt het



geleende geld terug wanneer u de hypotheek niet meer kunt betalen. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woning verstrekt de NHG. U betaalt eenmalig kosten voor het afsluiten van NHG. Dit bedrag verdient u meestal snel weer terug. U betaalt namelijk een lagere rente voor uw hypotheek. Want een hypotheek met NHG brengt minder risico voor de geldverstrekker met zich mee. Hierdoor kan de geldverstrekker een lagere rente vragen. Ook kunt u alle kosten om NHG te krijgen bij uw belastingaangifte aftrekken van uw belastbaar inkomen. Kijk voor meer informatie op de website van [NHG](http://NHG.nl).

## 16 Wat betekenen de belastingregels voor u?

Sinds 1 januari 2013 is de rente van een nieuwe lening alleen aftrekbaar van de belastingen als u de lening in maximaal 30 jaar annuïtair of lineair terugbetaalt. Kiest u voor een andere manier van terugbetalen? Dan is de rente niet aftrekbaar.

### Oversluiten en de belastingen

Ook als u uw bestaande lening wilt oversluiten naar Delta Lloyd, krijgt u met belastingregels te maken. Oversluiten betekent dat u de lening bij de ene bank terugbetaalt en een nieuwe lening sluit bij een andere bank. Met deze nieuwe lening betaalt u de bestaande lening terug.

De rente over deze nieuwe lening blijft aftrekbaar. Let u alstublieft ook op deze regels:

- Verhoogt u uw lening bij het oversluiten voor een verbouwing van uw woning? Dan is de rente over de verhoging alleen aftrekbaar als u deze in maximaal 30 jaar annuïtair of lineair terugbetaalt.
- Hebt u na 1 januari 2013 een nieuwe woning gekocht en hebt u al een Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW), Beleggingsrekening Eigen Woning (BEW) of een Spaarrekening Eigen Woning (SEW)? Dan kunt u deze inbrengen in een ZekerPlusHypotheek Rekening.

### Nieuwe woning kopen en de belastingen

Als u uw oude woning verkoopt en een nieuwe woning koopt, kunt u te maken krijgen met de bijleenregeling. Hebt u uw oude woning verkocht met overwaarde? En koopt u binnen 3 jaar na deze verkoop een andere woning? Dan geldt de bijleenregeling. Dit betekent dat u géén rente mag aftrekken over het deel van de lening dat u had kunnen betalen met de overwaarde. De overwaarde is het verschil tussen de verkoopprijs en de lening voor uw oude woning.

### Een voorbeeld:

De overwaarde van de woning die u verkoopt is € 20.000,-. U koopt een nieuwe woning van € 200.000,-. De rente is dan aftrekbaar over een lening van maximaal € 180.000,- (€ 200.000,- - € 20.000,-). Leent u meer dan € 180.000,-? Dan mag u over het bedrag boven die € 180.000,- geen rente aftrekken.

Wilt u meer weten over deze of andere belastingregels?

Kijk dan op de website van de [Belastingdienst](#).

Of vraag het aan uw financieel adviseur.

**Uw financieel adviseur is:**

### Meer informatie?

Wilt u meer informatie over de Ondernemers Hypotheek?

Neem dan contact op met uw financieel adviseur.

Uw financieel adviseur kan u meer vertellen over de voorwaarden van deze lening. Wilt u meer informatie over de leningen van Delta Lloyd Bank? Ga dan naar:

[www.deltalloyd.nl/hypotheek](http://www.deltalloyd.nl/hypotheek).