

Masterclass Hypotheekrekenen



De Financiële Makelaar



Harrie-Jan van Nunen MFP

1



Adviespocket 

2024 UITGAVE VOOR ERKEND HYPOTHEEKADVISEURS EN ERKEND FINANCIEEL ADVISEURS

- Van leennormen tot inkomensrisico's
- Alle wijzigingen en regels voor 2024
- Handige tools voor de adviespraktijk

TOETSINKOMEN
BOX 3 **VRIJSTELLING**
ECHTSCHIEDING
LEENNORMEN **EXPLAIN**
PENSIOEN **ENERGIELABEL**
KEW **NETTO** **BOX 1**
WOONLASTEN **BOETERENTE**



VCN
samen ondernemen

verzekeringen • hypotheek • kredieten

2

Tijdelijke regeling hypothecair krediet

De Financiële Makelaar

- Maximale hypotheek op het inkomen (LTI)

Artikel 3

I De financieringslast van een hypothecair krediet mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast.

VCN samen ondernemen
verzekeringen • hypotheek • kredieten

3

Alles draait om de financieringslast!

De Financiële Makelaar

Toegestane financieringslast

Verhoogde toegestane financieringslast

Toetsings-

-/- maa financieel en er

-/- DU

Extra • Ene • Inv • Alle

VCN samen ondernemen
verzekeringen • hypotheek • kredieten

Blz. 9 SEH Adviespocket 2024

4

Wat bepaalt de financieringslast?



1. (Gezamenlijk) **toetsinkomen**
 - Corrigeren met de te ontvangen of te betalen partneralimentatie
2. Financieringslastpercentage
 - Afhankelijk van de **toetsrente**
3. Verhoging van de financieringslast



verzekeringen • hypotheek • kredieten

5

Inkomen uit loondienst



	Loondienst (Onbepaalde tijd)	Loondienst (tijdelijk + intentie)	Loondienst (tijdelijk)	Uitzendkracht
Werkgeversverklaring	X	X		
Inkomensbepaling loondienst	X	X	X	
3-jaarsgemiddelde			X	X
Arbeidsmarktscan			X	
Perspectiefverklaring				X

Bijzonderheden

- Werkgeversverklaring kijkt altijd terug voor variabele emolumenten
- IBL kijkt bij vast inkomen 12 of 24 maanden terug. Bij niet vast altijd 36 maanden terug
- Aangekondigde loonsverhogingen
- Combinatie van meerdere inkomens of variabele emolumenten
- Bepaalde beroepen waar tijdelijk dienstverband toch als vast wordt beschouwd

Blz. 10-11 SEH Adviespocket 2024

verzekeringen • hypotheek • kredieten

6

Inkomen uit ondernemerschap

	DGA	ZZP-er	ZZP-er (starter)
Inkomensvaststelling NHG	X	X	X
Inkomensvaststelling niet NHG	X	X	X

ViiZ-Inkomensanalyse (www.viiz.nl)	X	X	X
------------------------------------	---	---	---



Bijzonderheden

- Inkomensvaststelling niet-NHG vaak hoger dan NHG (+ meer maatwerk mogelijk)
- ViiZ-Inkomensanalyse biedt vooraf inzicht in gegarandeerd toetsinkomen voor >15 aanbieders + NHG-toets
- Sinds 1 april mag 2024 meetellen i.p.v. 2021 (recht van vervanging)
- Vanaf 1 mei jaarcijfers 2023 verplicht
- Vanaf 1 augustus tussentijdse cijfers 2024 verplicht

Blz. 12 SEH Adviespocket 2024

verzekeringen • hypotheek • kredieten

Inkomen overig

- Pensioen en lijfrente
- Sociale uitkering zoals WW, ANW, AOW, WIA
- Expat, inkomen uit buitenland
- Inkomen uit vermogen
 - Hypotheekrente tot maximaal 3%



Erkend: maart 2024

Alimentatie ex-partner

- Ontvangen alimentatie: Toetsinkomen zolang consument recht heeft
- Te betalen alimentatie: Verlaagd toetsinkomen

↓

Ook voor financieringslastpercentage!

De Financiële Makelaar

VCN
samen ondernemen
verzekeringen • hypotheek • kredieten

9

Toetsrente

- Rente < 10 jaar vast: Door AFM vast te stellen rente (nu 5,0%)
- Rente ≥ 10 jaar vast: Werkelijk te betalen rente
- Rente = looptijd lening: Werkelijk te betalen rente
- Meerdere leningdelen: Rekenkundig gemiddelde van alle leningdelen


De Financiële Makelaar

VCN
samen ondernemen
verzekeringen • hypotheek • kredieten

Blz. 8 SEH Adviespocket 2024

10


Financieringslastpercentage



- 4 tabellen
 - AOW-gerechtigde, hypotheek in box 1 (tabel 2)
 - Niet AOW-gerechtigde leeftijd, hypotheek in box 3 (tabel 3)
 - AOW-gerechtigde, hypotheek in box 3 (tabel 4)
 - Niet AOW-gerechtigde leeftijd, hypotheek in box 1 (tabel 1)
 - 12 beheertabellen (NHG)

- 2 inkomens: **Hoogste toetsinkomen** bepaalt tabel wel of niet AOW-tabel


- Meerdere tabellen binnen één berekening
 - AOW-leeftijd binnen 10 jaar (AOW-tabel / niet AOW tabel)
 - Einde hypotheekrente binnen 10 jaar (Box 1 tabel / Box 3 tabel)



verzekeringen • hypotheek • kredieten


11

Financieringslastpercentage



- Toetsinkomen: € 40.500
- Rente: 3,8%


toetsrente	<= 1,500%	1,501-2,000%	2,001-2,500%	2,501-3,000%	3,001-3,500%	3,501-4,000%	4,001-4,500%	4,501-5,000%	5,001-5,500%	5,501-6,000%	6,001-6,500%	>= 6,501%
toets-												
inkomen												
-	13,0%	14,0%	15,0%	15,5%	16,5%	17,0%	17,5%	18,0%	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%
€ 28.000	13,0%	14,0%	15,0%	15,5%	16,5%	17,0%	17,5%	18,0%	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%
€ 29.000	13,5%	14,5%	15,5%	16,5%	17,5%	18,0%	19,0%	19,5%	20,0%	21,0%	21,5%	22,0%
€ 30.000	14,5%	15,5%	16,5%	17,5%	18,5%	19,0%	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%	23,0%	23,5%
€ 31.000	15,0%	16,5%	17,5%	18,5%	19,5%	20,0%	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%
€ 32.000	15,5%	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%
€ 33.000	16,5%	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,0%	22,5%	23,0%	23,5%	24,5%	25,0%	25,5%
€ 34.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	22,5%	23,5%	24,0%	25,0%	25,5%	26,0%
€ 35.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,0%	22,0%	23,0%	23,5%	24,5%	25,0%	26,0%	26,5%
€ 36.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	25,5%	26,0%	27,0%
€ 37.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	22,0%	23,5%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	27,0%
€ 38.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	24,5%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%
€ 39.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	25,5%	26,5%	27,0%	27,5%
€ 40.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	26,5%	27,5%	28,0%
€ 41.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	26,5%	27,5%	28,0%



verzekeringen • hypotheek • kredieten

12

Financieringslastpercentage



- Toetsinkomen: € 40.500
- Rente: 3,8%


- Hoger inkomen = hoger percentage
- Hogere rente = hoger percentage

toetsrente	<= 1,500%	1,501- 2,000%	2,001- 2,500%	2,501- 3,000%	3,001- 3,500%	3,501- 4,000%	4,001- 4,500%	4,501- 5,000%	5,001- 5,500%	5,501- 6,000%	6,001- 6,500%	>= 6,501%	
toets-inkomen	-	13,0%	14,0%	15,0%	15,5%	16,5%	17,0%	17,5%	18,0%	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%
€ 28.000	13,0%	14,0%	15,0%	15,5%	16,5%	17,0%	17,5%	18,0%	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%	
€ 29.000	13,5%	14,5%	15,5%	16,5%	17,5%	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%	21,0%	21,5%	22,0%	
€ 30.000	14,5%	15,5%	16,5%	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%	23,0%	23,5%	
€ 31.000	15,0%	16,5%	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	
€ 32.000	15,5%	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	
€ 33.000	16,5%	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,0%	23,5%	24,5%	25,0%	25,5%	
€ 34.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	22,5%	23,5%	24,0%	25,0%	25,5%	26,0%	
€ 35.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,0%	22,0%	23,0%	23,5%	24,5%	25,0%	26,0%	26,5%	
€ 36.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,0%	24,0%	25,0%	25,5%	26,0%	27,0%	
€ 37.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	22,5%	23,5%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	27,0%	
€ 38.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	24,5%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	
€ 39.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	25,5%	26,5%	27,0%	27,5%	
€ 40.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	26,5%	27,5%	28,0%	
€ 41.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	26,5%	27,5%	28,0%	

verzekeringen • hypotheek • kredieten

13

Financieringslastpercentage



- Box 1 en box 3-deel binnen 1 hypotheek
 - Last box 3-deel bruteren door middel van onderstaande formule:

Financieringslastpercentage box 1-tabel / financieringslastpercentage box 3-tabel

Voorbeeld

FLP box 1: 22,0%

FLP box 3: 18,5%


Box-3 deel: € 100.000

Rente: 5%

Annuititeit (30 jr.): 536,82

}

Gebroteerde maandlast: 637,40 (536,82 * 22%/18,5%)



verzekeringen • hypotheek • kredieten

14

Aftrek op toegestane financieringslast

De Financiële Makelaar

- **Maandlast lopende verplichtingen**
 - RK: 2% van BKR-limiet
 - PL: BKR-limiet : looptijd (werkelijke last)
 - OA: BKR-limiet : looptijd (werkelijke last)
BKR-limiet : looptijd : 0,65 (indien registratie < 1 april 2022)
 - Erfpacht: Werkelijke verplichting
 - Onderhandse lening ouders: Werkelijke last of Annuïtaire last lening*
 - Schenk-/leenconstructie: Geen verplichting*
 - Fiets zaak: Geen verplichting
 - Zakelijke lening: Geen verplichting



VCN
samen ondernemen
verzekeringen • hypotheek • kredieten

Blz. 48 SEH Adviespocket 2024

15

Aftrek op toegestane financieringslast

De Financiële Makelaar

- **Verlagen van de maandlast**
 - RK: Omzetten naar PL, max. looptijd
 - PL: Omzetten naar PL, max. looptijd
 - OA: Omzetten naar auto abonnement of stopzetten
 - Erfpacht: Niet mogelijk
 - Lening ouders: Omzetten naar Schenk-/leenconstructie



VCN
samen ondernemen
verzekeringen • hypotheek • kredieten

Blz. 48 SEH Adviespocket 2024

16

Aftrek op toegestane financieringslast



• Studiefinanciering

- Werkelijke last als uitgangspunt
- Bruteren met factor in geval van (deels) aftrekbare lening
- Factor is afhankelijk van de gemiddelde **toetsrente** lening

Werkelijke studieschuld
Terugbetalingstermijn
Verschuldigde rente

• Fictieve last

- Aanloopfase
- Draagkrachtberekening
- Aflossingsvrije periode

Hypotheekrente	Opslag
< 2,0%	1,05
2,0% - < 2,5%	1,10
2,5% - < 3,0%	1,15
3,0% - < 3,5%	1,20
3,5% - < 4,0%	1,20
4,0% - < 4,5%	1,25
4,5% - < 5,0%	1,30
5,0% - < 5,5%	1,30
5,5% - < 6,0%	1,35
≥ 6,0%	1,40

Valt je op dat rentes zijn afgerond op 1 decimaal?

Blz. 49 SEH Adviespocket 2024

verzekeringen • hypotheek • kredieten

17

Aftrek op toegestane financieringslast



• Studiefinanciering

Toetsrente	3,99%	4,00%	4,01%
Toetsinkomen	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
Financieringslastpercentage	23%	23%	24%
Toegestane financieringslast	€ 958,33	€ 958,33	€ 1.000
Studiefinanciering	€ 92,00	€ 92,00	€ 92,00
Fictieve last studiefinanciering	€ 110,40	€ 115,00	€ 115,00
Daling leencapaciteit (30 jr.)	€ 23.152	€ 24.088	€ 24.058

Blz. 49 SEH Adviespocket 2024



verzekeringen • hypotheek • kredieten

18

Verhoging op toegestane financieringslast

De Financiële Makelaar

- Alleenstaanden
- Energielabel woning
- Treffen van energiebesparende voorzieningen

VCN
samen ondernemen
verzekeringen • hypotheek • kredieten

19

Verhoging op toegestane financieringslast

De Financiële Makelaar

- **Alleenstaanden**
 - Financieringslast van € 16.000 mag buiten beschouwing worden gelaten
 - Voorwaarde: Toetsinkomen minimaal € 28.000
 - Let voornamelijk op bij AOW-toets binnen 10 jaar!

8 Indien het hypothecair krediet bedoeld is voor een consument die alleenstaand is en een toetsinkomen heeft dat hoger is dan € 28.000 kan een aanbieder van hypothecair krediet een bedrag tot € 16.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast.

VCN
samen ondernemen
verzekeringen • hypotheek • kredieten

Blz. 15 SEH Adviespocket 2024

20

Verhoging op toegestane financieringslast



• Energielabel woning

- Financieringslast van tabelbedrag mag buiten beschouwing worden gelaten

Energielabel woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 0
C, D	€ 5.000
A, B	€ 10.000
A+, A++	€ 20.000
A+++	€ 30.000
A++++	€ 40.000
A++++ (met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar)	€ 50.000

Blz. 26 SEH Adviespocket 2024

verzekeringen • hypotheek • kredieten

21

Verhoging op toegestane financieringslast



• Treffen energiebesparende voorzieningen

- Financieringslast van tabelbedrag mag buiten beschouwing worden gelaten

Energielabel bestaande woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 20.000
C, D	€ 15.000
A, B	€ 10.000
A+, A++	€ 10.000
A+++	€ 10.000
A++++	€ 0
A++++ (met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar)	€ 0

Blz. 27 SEH Adviespocket 2024

verzekeringen • hypotheek • kredieten

22

De Financiële Makelaar

Verhoging op toegestane financieringslast

- Vaste extra bedrag, blijkt in werkelijkheid geen vast bedrag!
- Financieringslast van het extra bedrag is afhankelijk van:
 - **Toets**looptijd van het leningdeel en
 - Gemiddelde **toets**rente hypotheek

VCN
samen ondernemen
verzekeringen • hypotheek • kredieten

23

De Financiële Makelaar

Verhoging op toegestane financieringslast

Voorbeeld looptijd

Looptijd	360 maanden	300 maanden
Toegestane financieringslast	€ 1.000	€ 1.000
Maximale hypotheek (basis)	€ 197.631	€ 179.910
Extra bedrag energielabel A	€ 50,67 (ann.fact 360 mnd)	€ 50,67 (ann.fact 360 mnd)
Extra bedrag alleenstaande	€ 81,07 (ann.fact 360 mnd)	€ 81,07 (ann.fact 360 mnd)
Verhoogde financieringslast	€ 1.131,74	€ 1.131,74
Maximale hypotheek (totaal)	€ 223.361	€ 203.611
Extra leenruimte	€ 26.000	€ 23.700

Toetsrente 4,5%

VCN
samen ondernemen
verzekeringen • hypotheek • kredieten

24

De Financiële Makelaar

Verhoging op toegestane financieringslast

Voorbeeld toetsrente

- Huidig inkomen: € 46.000
- Huidige hypotheek: € 180.000
- Rente: 2,0% (nog 7 jaar vast)

Aanvullende lening voor verduurzamen van de woning (EBV)

- Extra lening: € 20.000
- Rente: 4,0% (15 jaar vast)

VCN
samen ondernemen
verzekeringen • hypotheek • kredieten

25

De Financiële Makelaar

Verhoging op toegestane financieringslast

Voorbeeld toetsrente

Herrekening extra financieringslast

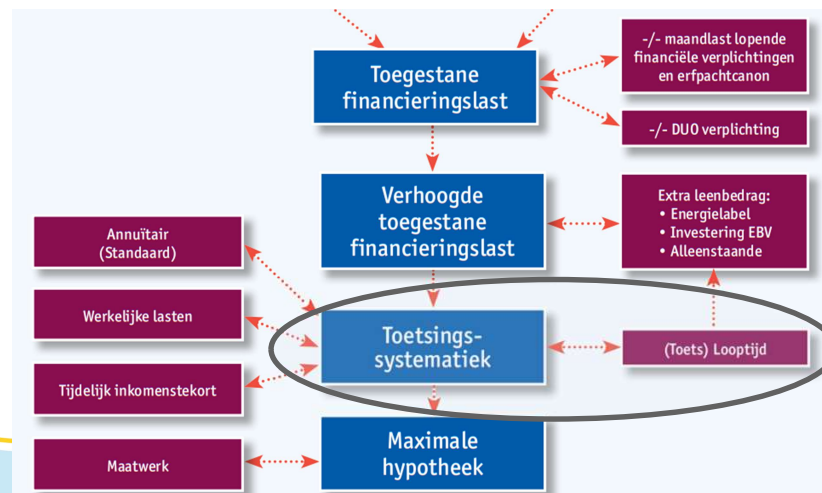
- Gemiddelde toetsrente: **4,90%** ($€ 180.000 * 5\% + € 20.000 * 4\%$)
- Extra financieringslast: **€ 106,15** (Ann.last € 20.000 bij 4,9% rente, 360 mnd)
- **Extra leenkracht (30 jaar): € 22.243** (ann.factor 4,0%/360 mnd = 209,4612)

4 In aanvulling op het derde lid kan een aanbieder van hypothecair krediet bij het aangaan van een hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning maximaal de onderstaande bedragen behorend bij het energielabel van de woning buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast.

VCN
samen ondernemen
verzekeringen • hypotheek • kredieten

26

Toetslooptijd



27

Toetsingsystematiek

- Standaardtoetsing is de **annuïtaire toets** (ongeacht de aflossingsvorm)
- Annuïteitenfactor is afhankelijk van:
 - **Toetslooptijd** van het lening(deel)
 - **Toetsrente**
- Annuïtaire last vaststellen per leningdeel!
- Som van **fictief** annuïtaire lasten, mag niet hoger zijn dan toegestane last

Artikel 3

De financieringslast van een hypothecair krediet mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast.

28

Toetslooptijd



- Afhankelijk van hypotheekvorm

- Annuïteit: Werkelijke looptijd lening, maximaal 30 jaar
- Lineair: Werkelijke looptijd lening, maximaal 30 jaar
- Aflossingsvrij: 30 jaar
- Vermogensopbouw: Bruto lening, 30 jaar
Netto lening, werkelijke resterende looptijd

- **Let op:**

Wijziging fiscaliteit a.g.v. langere looptijd, leidt tot andere financieringslastabel!



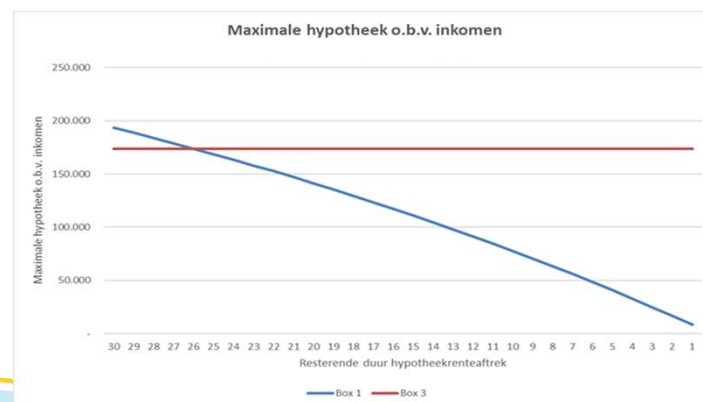
verzekeringen • hypotheek • kredieten

29

Maximale hypotheek op inkomen (LTI)



- Leenkracht afhankelijk van looptijd en tabel



Excl. extra leenbedragen



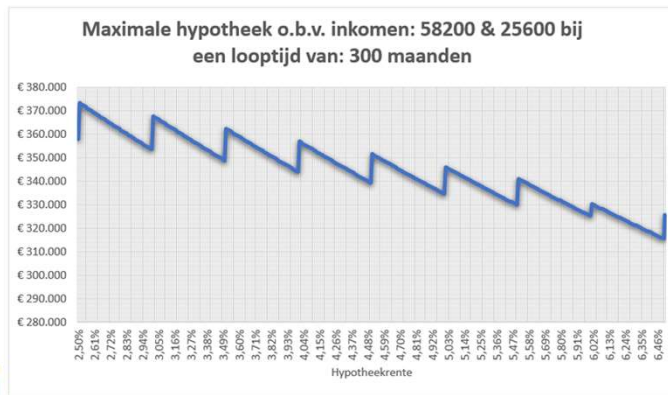
verzekeringen • hypotheek • kredieten

30

Maximale hypotheek op inkomen (LTI)

De Financiële
Makelaar

- Leenkracht afhankelijk van rente



Financieringsoptimalisatie	
2,51%	€ 373.173
3,01%	€ 367.751
3,51%	€ 362.292
4,01%	€ 356.839
4,51%	€ 351.425
5,01%	€ 346.080
5,51%	€ 340.825
6,01%	€ 330.264
6,51%	€ 325.487

Excl. extra leenbedragen

VCN
samen ondernemen

verzekeringen • hypotheek • kredieten

31

Rekenen met verwachte wijzigingen

De Financiële
Makelaar

Met welke wijzigingen moet je rekening houden?

- Stoppen ontvangen alimentatie
- Bereiken AOW-leeftijd binnen 120 maanden
 - Berekenen per aanvrager
 - AOW-leeftijd en pensioenuitkeringen lopen niet altijd gelijk
Uitkeringen zijn vaak niet levenslang
- Vervallen hypotheekrenteaf trek binnen 120 maanden
 - Berekenen per leningdeel

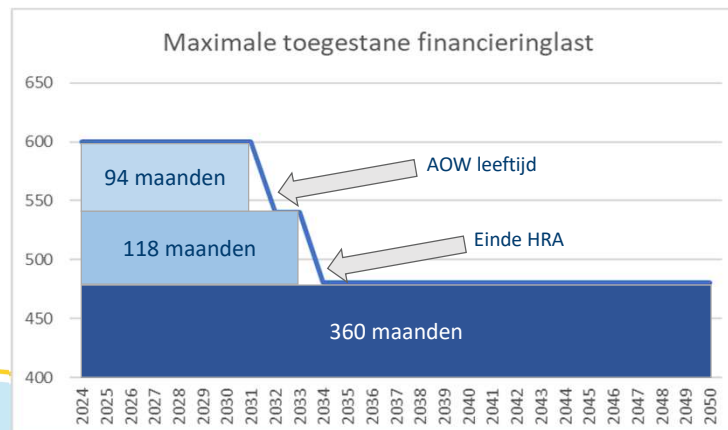
VCN
samen ondernemen

verzekeringen • hypotheek • kredieten

32

Rekenen met verwachte wijzigingen

- Voorbeeld: Bereiken AOW-leeftijd en einde HRA binnen 10 jaar



33


Wat als het niet past?

Maatwerk


- Werkelijke lastentoets
 - Aflossingsvrije lening
 - Bij fiscale wijziging lening, geldt andere financieringslasttabel
- Aantoonbare betaalbaarheid
 - Nieuwe lasten vergelijken met oude lasten/uitgaven
- Ruimte op netto besteedbaar inkomen
- NHG-beheertabellen (voor niet NHG lening)
- Er zijn geen lasten
 - Aantonen dat er geen lasten zijn, bijvoorbeeld schenk-/leenconstructie of opeetconstructie
- Beschikbaar vermogen
 - (Tijdelijke) tekorten kunnen worden opgevangen uit vermogen
- Extra zekerheden
 - Meetekenen ouders

34

Maximale hypotheek op het inkomen (LTI)



1. Hoe kom ik tot een optimale financieringslast?
 - Optimalisatie inkomen, lasten en toetsrente
2. Hoe vertaal ik deze financieringslast naar een maximale hypotheek?
 - Looptijd, versnelde aflossingen
3. Indien nodig, hoe kan ik hiervan nog afwijken?
 - Maatwerk
4. Volgt de aanbieder mijn keuzes?



verzekeringen • hypotheek • kredieten

35

Masterclass hypotheekrekenen

Dank je wel voor je aandacht!



De Financiële Makelaar

36