

# Bijlage 2: Toetsing betaalbaarheid bij Overwaarde Hypotheek

De Overwaarde Hypotheek moet net als alle andere leningdelen getoetst worden op betaalbaarheid. Hierbij gelden de reguliere regels voor het toetsen: totale financieringslasten mogen niet meer zijn dan de toegestane last. De lasten van overige verplichtingen worden opgeteld bij de financieringslasten.

## Overwaarde Hypotheek in combinatie met bestaande leningen

Bij de Overwaarde Hypotheek is het toegestaan dat bestaande leningdelen blijven lopen, dit geldt ook wanneer deze buiten ABN AMRO lopen.

Als last van leningen die elders (buiten ABN AMRO, Florius of MoneYou) lopen gaan we altijd uit van de annuïtaire last bij de AFM toetsrente en looptijd van 30 jaar. Ongeacht de werkelijke rente, aflosvorm of looptijd. Als hoofdsom nemen we de uitstaande schuld (bij een krediet hypotheek de inschrijving) + 30%.

Zo toetsen we of de klant bij afloop van de rentevast periode of bij EEL de lasten van deze lening nog kan betalen.

Toetsen op werkelijke last bij een lening elders is niet toegestaan omdat we niet weten of de geldverstrekker waar de lening loopt dit ook aanbiedt.

## Stappen voor toetsen betaalbaarheid:

Een aanvraag voor een Overwaarde Hypotheek toets je in stappen. De volgende stap is alleen nodig als aanvraag niet past op de eerdere stap.

1. Toetsen of de hele hypotheek incl. het Overwaarde Hypotheek deel betaalbaar is op de annuïtaire last. De hypotheek is betaalbaar als de toegestane lasten minus de lasten van BKR kredieten en overige financiële verplichtingen hoger zijn dan de annuïtaire lasten van de hypotheek. Dit is de reguliere toets die je ook doet bij een gewone verhoging van de hypotheek
2. Toetsen of bestaande leningdelen excl. het Overwaarde Hypotheek deel betaalbaar zijn op annuïtaire last. Als dit past dan kun je de Explain inkomen Overwaarde Hypotheek gebruiken voor de lasten van het Overwaarde deel.
3. Toetsen of bestaande leningdelen excl. het Overwaarde Hypotheek deel passen op werkelijke last. Als dit past dan kun je de Explain inkomen Werkelijke lasten gebruiken voor de bestaande leningdelen en de Explain inkomen Overwaarde Hypotheek gebruiken voor de lasten van het Overwaarde Hypotheek deel.

Als na stap 3 de lasten niet passen o.b.v. de toegestane last dan is het afsluiten van de Overwaarde Hypotheek niet mogelijk.

## Specifieke aandachtspunten

Voor het toetsen van de Overwaarde Hypotheek gelden een aantal specifieke punten waar je rekening mee moet houden:

- **Berekenen gewogen gemiddelde toetsrente:** Bij het bepalen van de gewogen gemiddelde toetsrente (nodig voor bepalen toegestane last) telt het Overwaarde Hypotheek deel mee met een looptijd van maximaal 30 jaar

Voorbeeld:

Bestaande annuïtaire hypotheek van EUR 50.000, rest looptijd 240 mnd, toetsrente van 3%.

Nieuwe Overwaarde hypotheek van EUR 75.000, looptijd levenslang, toetsrente 4%

Gewogen gemiddelde toetsrente:  $(50.000 \times 240 \times 3) + (EUR 75.000 \times 360 \times 4) / (50.000 \times 240) + (EUR 75.000 \times 360) = 3,69\%$

- Financieringslast van het Overwaarde Hypotheek deel wordt bepaald als de last van een annuïtaire lening met een fictieve looptijd van 30 jaar op basis van het opgenomen bedrag bij eenmalige opname of het totaal van maandelijkse opnames.

Voorbeeld:

Bij een maandelijkse opname van EUR 500 gedurende 120 maanden toetsen we met het totaal bedrag aan opnames van EUR 500 x 120 maanden = EUR 60.000. Als financieringslast is de annuïtaire last van EUR 60.000 en looptijd van 30 jaar.

- **Box 3:** de Overwaarde Hypotheek toetsen we altijd als box 3 lening ongeacht fiscaal regime en bestedingsdoel
- **Explain op inkomen Overwaarde Hypotheek.** Een explain is toegestaan als de financieringslasten van de leningdelen excl. het Overwaarde Hypotheek deel lager of gelijk zijn aan de toegestane last.
- **Vaste explain tekst.** De tekst die je moet gebruiken bij een explain op inkomen Overwaarde hypotheek is:

Financieringslast van de leningdelen excl. Overwaarde Hypotheek deel bedragen EUR ..., dit is lager of gelijk aan de toegestane last van EUR ...

Lasten van het Overwaarde leningdeel van EUR .. bedragen bij aanvang EUR ... Deze worden opgeteld bij de hypotheekschuld.

Aanvraag voldoet aan overige voorwaarden die gelden voor het afsluiten van een Overwaarde Hypotheek.

- **Explain op werkelijke lasten** voor de overige leningdelen is toegestaan als aan de voorwaarden voor het toetsen werkelijke last voldaan wordt en de lening niet elders loopt.
- **Lasten van hypotheek elders** zijn de annuïtaire lasten bij een looptijd van 30 jaar. Als toetsrente geldt de AFM rente ongeacht de resterende rentevaste periode of werkelijke rente.

Onderstaand een aantal casussen om de toetsing verder te verduidelijken. Hierbij is steeds de aannname gedaan dat overwaarde voldoende is voor de gevraagde Overwaarde Hypotheek.

**Casus 1: Overwaarde hypotheek en geen andere leningdelen bij ABN of elders**

Hoogte bestaande hypotheek: EUR 0	Inkomen: EUR 16.000 per jaar	BKR lasten: EUR 0
--------------------------------------	---------------------------------	----------------------

Mevrouw van Wijk wil haar woning aanpassen, kosten: EUR 55.000  
 Eenmalige opname met rentevaste periode van 10 jaar, rente 3%

Toetsing:

1. **Annuitaire toets** met rente van 3% en totaal hypotheek bedrag van EUR 55.000 → EUR 239  
 Toegestane last op inkomen volgens Nibud norm maximaal EUR 227 (wq AOW = 17%)

STOP → financieringslasten zijn hoger dan toegestane last

**2. Explain op inkomen overig Overwaarde hypotheek**

Mevrouw van Wijk heeft geen andere hypotheek of overige financiële verplichtingen en voor de lasten van de Overwaarde Hypotheek mag een explain gebruikt worden omdat deze opgeteld worden bij de hypotheek.

Tekst voor Explain:

Financieringslast van de leningdelen excl. Overwaarde leningdeel bedragen EUR 0, dit is lager of gelijk aan de toegestane last van EUR 227.

Lasten van het Overwaarde leningdeel van EUR 55.000 bedragen bij aanvang EUR 239. Deze worden opgeteld bij de hypotheekschuld.

Aanvraag voldoet aan overige voorwaarden die gelden voor het afsluiten van een Overwaarde Hypotheek.

**Casus 2: Overwaarde hypotheek en ander leningdeel bij ABN → past op annuïtaire toets bestaande delen**

Bestaande hypotheek ABN: Annuïteit EUR 25.000, rente 4%, resterende rvp 8 jaar, resterende looptijd 15 jaar	Inkomen: EUR 16.000 per jaar	BKR lasten: EUR 0
--	---------------------------------	----------------------

Mevrouw van Wijk wil haar woning aanpassen, kosten: EUR 55.000  
 Eenmalige opname met rentevaste periode van 10 jaar, rente 3%

Toetsing:

1. **Annuitaire toets**

Gewogen gemiddelde rente incl. OWH is: 3,37%

Toegestane last op inkomen volgens Nibud norm maximaal EUR 227 (wq AOW = 17%)

Toetslasten incl. OWH is 198 + 239 = 437

STOP → financieringslasten zijn hoger dan toegestane last

**2. Explain op inkomen overig Overwaarde hypotheek**

Mevrouw van Wijk moet de lasten van de bestaande hypotheek kunnen betalen, de lasten van de OWH mogen geexpland worden omdat deze lasten opgeteld worden bij de hypotheekschuld.

Tekst voor Explain:

Financieringslast van de leningdelen excl. Overwaarde Hypotheek deel bedragen EUR 197,70, dit is lager of gelijk aan de toegestane last van EUR 227.

Lasten van het Overwaarde leningdeel van EUR 55.000 bedragen EUR 239. Deze worden opgeteld bij de hypotheekschuld.

Aanvraag voldoet aan overige voorwaarden die gelden voor het afsluiten van een Overwaarde Hypotheek.

### Casus 3: Overwaarde hypotheek en ander leningdeel bij ABN → past niet op annuïtaire toets

Bestaande hypotheek ABN: Aflosvrij EUR 45.000, rente 3%, resterende rvp 10 jaar, resterende looptijd 15 jaar	Inkomen: EUR 16.000 per jaar	BKR lasten: EUR 0
---	---------------------------------	----------------------

Mevrouw van Wijk ( 75 jaar) wil haar woning aanpassen, kosten: EUR 55.000

Eenmalige opname met rentevaste periode van 10 jaar, rente 3%

Toetsing:

#### 1. Annuïtaire toets

Gewogen gemiddelde rente incl. Overwaarde Hypotheek is: 3,58%

Toegestane last op inkomen volgens Nibud norm maximaal EUR 233 (wq AOW = 17.5%)

Toetslasten incl. Overwaarde Hypotheek is  $242 + 239 = 480$

STOP → financieringslasten zijn hoger dan toegestane last

STOP → financieringslasten excl. Overwaarde Hypotheek zijn hoger toegestane last

#### 2. Explain op inkomen overig Werkelijke lasten toets senioren

De lasten van de bestaande lening excl. Overwaarde Hypotheek zijn bij annuïtaire toetsing EUR 242, dit is hoger dan de toegestane last van EUR 233.

Wanneer voldaan wordt aan voorwaarden voor toetsen op werkelijke lasten dan kan voor de bestaande leningdelen de Explain Inkomen Werkelijke lasten gebruikt worden.

De werkelijke lasten van het aflossingsvrije leningdeel ad EUR 45.000 zijn EUR 187,50

Deze zijn lager dan de toegestane lasten.

Tekst voor Explain:

Financieringslast van de leningdelen excl. Overwaarde Hypotheek deel bedragen op werkelijke last EUR 187,50, dit is lager of gelijk aan de toegestane last van EUR 233.

Aanvraag voldoet aan voorwaarden voor Explain Werkelijke lasten toets.

#### 3. Explain op inkomen overig Overwaarde hypotheek

Vervolgens is een explain op inkomen Overwaarde nodig voor de lasten van het Overwaarde leningdeel.

Tekst voor Explain:

Financieringslast van de leningdelen excl. Overwaarde Hypotheek deel bedragen op werkelijke last EUR 187,50, dit is lager of gelijk aan de toegestane last van EUR 233.

Lasten van het Overwaarde Hypotheek deel van EUR 55.000 bedragen EUR 239. Deze worden opgeteld bij de hypotheekschuld.

Aanvraag voldoet aan voorwaarden aan de overige voorwaarden die gelden voor het afsluiten van een Overwaarde Hypotheek.

### Casus 4: Overwaarde hypotheek en ander leningdeel elders → past niet op annuïtaire toets

Bestaande hypotheek Bank X: Aflossingsvrij EUR 45.000, rente 3%, resterende rvp 10 jaar, resterende looptijd 15 jaar	Inkomen: EUR 16.000 per jaar	BKR lasten: EUR 0
---	---------------------------------	----------------------

Mevrouw van Wijk wil haar woning aanpassen, kosten: EUR 55.000

Eenmalige opname met rentevaste periode van 10 jaar, rente 3%

Toetsing:

#### 1. Lasten bestaande lening elders

Mevrouw van Wijk heeft nog een bestaande hypotheek bij Bank X. We toetsen deze op annuïtaire last met een looptijd van 30 jaar en rente van 5%. Zo kunnen we bepalen of mevrouw van Wijk ook bij EEL of einde rentevaste periode de bestaande lening nog kan betalen. Het maakt hierbij niet uit wat de werkelijke rente, resterende rentevaste periode of resterende looptijd is.

Toetsen op werkelijke last is niet toegestaan omdat we niet weten of Bank X dit ook aanbiedt.

Als hoofdsom nemen we de uitstaande schuld (bij een krediet hypotheek de inschrijving) + 30%. In het voorbeeld is dit  $1,3 \times \text{EUR } 45.000 = \text{EUR } 58.500$

De lasten van de lening bij Bank X van EUR 58.500 zijn bij annuïtaire toetsing met looptijd 30 en rente 5% = 314 EUR

Mevrouw van Wijk kan geen Overwaarde hypotheek afsluiten naast de bestaande hypotheek bij Bank X omdat de lasten van de bestaande hypotheek te hoog zijn.

Een optie is om de hypotheek bij Bank X over te sluiten naar ABN AMRO Overwaarde Hypotheek. Ze kan dan een eenmalige opname doen ter grootte van de bestaande hypotheek plus kosten om woning aan te passen.