

Beschrijving berekeningen

NHG-Toets

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
WTC, Stadsplateau 13
3521 AZ UTRECHT
Telefoon: (079) 368 28 66

Utrecht, november 2019

Inhoudsopgave

VERSIES VAN DIT DOCUMENT	3
1 INLEIDING.....	4
2 BEPALEN TOEGESTANE MAANDLAST	5
3 BEPALEN MAANDLAST	8
4 BEPALEN HOOFDSOM VAN DE LENING	10
5 BEPALEN MAXIMALE LENING OP BASIS VAN INKOMEN	11
6 BEPALEN BETAALBAARHEID VAN DE GEVRAAGDE LENING.....	12
7 BEPALEN INDICATIE MOGELIJKE EXTRA AFLOSSINGEN	14

Versies van dit document

- Versie 1.0, 20 oktober 2014
- Versie 2.2, 6 november 2014
- Versie 2.3, 25 november 2014
- Versie 2.4, 2 december 2014
- Versie 2.5, 12 december 2014
- Versie 2.6, 17 april 2015 (wijzigingen voor toetsen met een toetsdatum vanaf 1 juli 2015)
- Versie 3.0, 30 oktober 2015 (wijzigingen voor toetsen met een toetsdatum vanaf 1 januari 2016)
- Versie 3.1, 4 december 2015 (correctie toepassing minimum inkomen)
- Versie 3.2, 27 juli 2016 (verduidelijking Hoofdsom hoofdstuk 4)
- Versie 3.3, 19 oktober 2016 (wijzigingen vanuit TR 2017, voorwaarden & normen 2017-01 en nieuwe producten; de term 'fictieve maandlast' vervangen door 'maandlast')
- Versie 4.0, 31 oktober 2017, wijzigingen voorwaarden & normen 2018-01
- Versie 4.1, 1 november 2017, correctie basisbedrag NHG Kostengrens 2018 van 245.000 naar 265.000
- Versie 4.2, 12 april 2018, berekeningen in geval van senioren verhuisregeling toegevoegd
- Versie 4.3, 2 juli 2018, bij de senioren verhuisregeling, maandlast van leningsvormen 'belegging' en 'leven' annuitair berekenen in plaats van alleen rente. Deze wijziging geldt met terugwerkende kracht, voor toetsen met een DatumBindendAanbod vanaf 16-6-2018. Zie hoofdstuk 3. Bepalen maandlast.
- Versie 4.4, 7 november 2018, wijzigingen vanuit voorwaarden & normen 2019-01
- Versie 4.5, 4 oktober 2019, wijzigingen vanuit TRHK 2020 en voorwaarden & normen 2020 in concept (deze versie is onder voorbehoud van nieuwe wijzigingen en goedkeuring van de wijzigingen)
- **Versie 5.0, 4 november 2019, definitieve versie wijzigingen vanuit TRHK 2020 en voorwaarden & normen 2020 (concept wijzigingen uit versie 4.5 van dit document zijn definitief geworden met de publicatie van voorwaarden & normen 2020 op 1 november 2019)**

1 Inleiding

Ingegeven vanuit de TRHK 2020 en 'voorwaarden & normen' van NHG wordt de toetsing van NHG per 1 januari 2020 gewijzigd.

Belangrijkste wijzigingen per 1 januari 2020 die van belang zijn voor de in dit document beschreven berekeningen:

1. Financieringslasttabellen acceptatiecriteria 2020 van het Nibud
2. Financieringslasttabellen beheercriteria 2020 van het Nibud
3. Sociaal minimum bedragen geactualiseerd
4. Gemiddelde koopsom in Nederland en NHG Kostengrens herzien (van 290.000 naar 310.000)
5. Percentage tweede inkomen voor bepaling woonquote herzien (van 70% naar 80%)
6. Beginwaarde inkomen voor 3% opslag op woonquotes herzien (van 21.000 naar 21.500)
7. Bepalen jaarinkomen in geval van arbeidsmarktscan toegevoegd (arbeidsmarktscan is een pilot waarbij flexwerkers op basis van een door www.arbeidsmarktscan.nl opgesteld 'arbeidsmarktscan' een hypothecaire lening met NHG kunnen krijgen bij een geldverstrekker die meedoet met de pilot.)
8. Inkomen vanuit een persoonsgebonden budget (pgb) kan in de toetsing worden betrokken
9. Toetsing bij aanvullende lening in verband met relatiebeëindiging (uitkoop ex-partner) herzien (als de toets op basis van acceptatiecriteria niet past, mag getoetst worden op basis van beheercriteria)

In dit document wordt de per 1-1-2020 geldende rekenmethodiek voor het bepalen van maximale lening op basis van inkomen & lasten beschreven. Andere berekeningen van NHG zijn niet in dit document opgenomen.

2 Bepalen toegestane maandlast

Leningen met NHG kunnen een maximale duur van 30 jaren (360 maanden) hebben. Aangezien het toetsinkomen niet gelijk hoeft te zijn voor de volle 30 jaren (360 maanden), moet het toetsinkomen en de bijbehorende toegestane maandlast **per maand** worden vastgesteld voor de duur van het langstlopend leningdeel, met een maximum van 360 maanden.

Verder moet bij de verschillende componenten bij het uitrekenen van de toegestane maandlast rekening worden gehouden met de eventuele duur ervan. Als er bijvoorbeeld een alimentatie ontvangst is voor de duur van 48 maanden, dan heeft dat effect op de toegestane maandlast gedurende 48 maanden en daarna niet meer.

Als een geldnemer inkomen uit meerdere dienstverbanden heeft, moeten de inkomens uit alle dienstverbanden worden meegerekend voor de duur van het betreffende dienstverband.

Inkomen vanuit een persoonsgebonden budget (pgb) kan als een apart flexibel dienstverband worden meegetoetst als het niet in het jaarkomen van het actieve dienstverband is verwerkt.

Bij het bepalen van de toegestane maandlast vormt 'datum bindend aanbod' de startdatum.

Stap 1: Jaarkomen bepalen

Jaarkomen ter bepaling van woonquote = Jaarkomen + Alimentatie ontvangst – Alimenterplicht

In geval van toetsing op basis van arbeidsmarktscan geldt als 'jaarkomen' het laagste van inkomen uit huidige dienstverband(en) en 'verdiencapaciteit' uit rapport arbeidsmarktscan.

Als er sprake is van meer dan 1 geldnemer, wordt maandelijks voor het vaststellen van 'Jaarkomen ter bepaling van woonquote' het hoogste inkomen als basis gebruikt en **80%** van het één na hoogste inkomen wordt er bij opgeteld.

Indien het 'jaarkomen ter bepaling van woonquote' na 10 jaar (vanaf maand 121) stijgt of daalt, worden deze stijgingen en dalingen genegeerd. Stijgingen en dalingen na jaar 10 (vanaf maand 121) mogen geen effect hebben op de berekening. In maand 120 geldende 'jaarkomen ter bepaling van woonquote' geldt voor de opvolgende maanden.

Pensioen:

Als de geldnemer op datum bindend aanbod 57 jaar of ouder is, moet het pensioeninkomen en de pensioen/AOW datum van de geldnemer worden opgegeven. Als het pensioen in de maanden 1 t/m 120 ingaat, wordt gerekend met het pensioeninkomen, vanaf AOW datum tot einddatum van de lening.

In geval van senioren verhuisregeling wordt het 'opgebouwd pensioen' als pensioeninkomen gehanteerd in plaats van het 'te bereiken pensioen'.

Voorbeeld:

Datum bindend aanbod	1-1-2015					
	1-1-2015 t/m					
Pensioen/AOW datum	31-1-2015	1-2-2015	31-12-2015	1-1-2016	31-12-2024	1-1-2025
Pensioen vanaf maand	1	2	12	13	120	121
Pensioeninkomen meerekenen	JA	JA	JA	JA	JA	NEE

Als de geldnemer op datum bindend aanbod 57 jaar of ouder is, kan naast het pensioeninkomen, ook een lijfrenteinkomen mee worden getoetst. AOW datum geldt als startdatum voor het lijfrenteinkomen. Lijfrenteinkomen wordt net als pensioeninkomen tot het einde van de lening meegerekend als het in maand 1 t/m 120 ingaat.

Stap 2: Toetsrente bepalen

Toetsrente ter bepaling van woonquote = gewogen gemiddelde rente (gewogen gemiddelde rente wordt bepaald op basis van bedrag, rente en looptijd van de leningdelen en bedrag, en rente en looptijd van de restschuld)

Formule voor het bepalen van gewogen gemiddelde rente:

$$(K1 \times L1 \times R1) + (K2 \times L2 \times R2) + \dots + (Kn \times Ln \times Rn) + (Krs \times Lrs \times Rrs)$$

$$(K1 \times L1) + (K2 \times L2) + \dots + (Kn \times Ln) + (Krs \times Lrs)$$

waarbij geldt:

K = hoofdsom van het leningdeel c.q. van restschuld

L = (resterende) looptijd van het leningdeel c.q. van restschuld in maanden

R = toetsrente van het leningdeel c.q. van restschuld

1, 2, ..., n = aantal leningdelen

rs = restschuld

Stap 3: Woonquote bepalen

De woonquote wordt voor iedere maand uit de door het Nibud geleverde financieringslasttabel acceptatiecriteria opgehaald met het Jaarinkomen ter bepaling van woonquote van die maand en de Toetsrente.

3% opslag:

Voor inkomens tussen 21.500 en 31.000 van alleenstaanden hanteert NHG standaard 3% opslag op de woonquote uit financieringslasttabel acceptatiecriteria, met het maximum van de woonquote die bij 31.000 geldt. Deze opslag geldt niet als er tweeverdieners worden getoetst. Voor de bepaling van de inkomensgrens voor de 3% opslag wordt gebruik gemaakt van 'Jaarinkomen ter bepaling van woonquote'.

Toetsing op financieringslasttabel beheercriteria bij uitkoop ex-partner:

Uitsluitend bij een aanvullende lening i.v.m. relatiebeëindiging (uitkoop ex-partner) mag er op basis van financieringslasttabel beheercriteria worden getoetst, als de lening niet haalbaar is op basis van financieringslasttabel acceptatiecriteria. In beide gevallen wordt annuïtair getoetst. De motivatie voor toetsing op beheercriteria moet in het dossier worden opgenomen.

Stap 3.a: Woonquote box 3 bepalen

De woonquote box 3 wordt voor iedere maand uit de door het Nibud geleverde financieringslasttabel box 3 opgehaald met het Jaarinkomen ter bepaling van woonquote van die maand en de Toetsrente.

Stap 4: Totaal jaarinkomen bepalen

Totaal jaarinkomen = Jaarinkomen + Alimentatie ontvangst - Alimentatieplicht

Als er sprake is van een 2^e geldnemer, worden de jaarinkomens voor iedere geldnemer apart berekend met de bijbehorende alimentatie en daarna volledig bij elkaar opgeteld.

Let op: indien het totaal jaarinkomen, ook al is dit 0, onder het sociaal minimum uitkomt, wordt het geldende sociaal minimum als totaal jaarinkomen gehanteerd.

Sociaal minimum bedragen per jaar:

Alleenstaande: 14.441

Gehuwd: 19.627

Stap 5: Toetsinkomen bepalen

Toetsinkomen = Totaal jaarinkomen – (Verplichtingen op jaarbasis / Woonquote%)

Principe bij verplichtingen is dat verplichtingen in mindering worden gebracht op de toegestane maandlast. Door middel van verplichtingen te delen door de woonquote en vervolgens af te trekken van toetsinkomen wordt hetzelfde effect bereikt.

Als er sprake is van een 2^e geldnemer, worden de toetsinkomens voor iedere geldnemer apart berekend met de bijbehorende verplichtingen en daarna volledig bij elkaar opgeteld.

Indien het 'toetsinkomen' na 10 jaar (vanaf maand 121) stijgt of daalt, worden deze stijgingen en dalingen genegeerd. Stijgingen en dalingen na jaar 10 (vanaf maand 121) mogen geen effect hebben op de berekening. In maand 120 geldende 'toetsinkomen' geldt voor de opvolgende maanden.

Stap 6: Berekenen toegestane maandlast:

Toegestane maandlast = (Toetsinkomen * Woonquote) / 12 – Erfpacht / 12

Stap 6.a: Berekenen toegestane maandlast box 3:

Toegestane maandlast box 3 = (Toetsinkomen * Woonquote box 3) / 12 – Erfpacht / 12

Stap 7: Verruimen toegestane maandlast:

Componenten als Kwaliteitsverbetering EBV, Energie Bespaar Budget (EBB), Energielabel A++, Energieneutraal, Nul op de meter en Contante Waarde Subsidie hebben een verruimend effect op de toegestane maandlast.

Tel eerst alle verruimende componenten die van toepassing zijn bij elkaar op:

Verruiming =

Laagste van ((Bedrag EBV + Bedrag EBB) EN Maximale verruiming bij EBV/EBB) + (Max.bedrag Energielabel A++ OF Max.bedrag Energieneutraal OF Max.bedrag Nul op de meter) + (Bedrag Contante Waarde Subsidie)

Toelichting op verruiming:

De opties Energielabel A++, Energieneutraal en Nul op de meter kunnen niet tegelijk voorkomen, slechts één van de drie opties is mogelijk. Bij combinatie van bedrag Kwaliteitsverbetering EBV en/of Bedrag Energie Bespaar Budget (EBB) met één van de drie opties Energielabel A++, Energieneutraal en Nul op de meter, worden bedrag Kwaliteitsverbetering EBV en/of bedrag Energie Bespaar Budget (EBB) genegeerd en prevaleert de verruiming van de betreffende optie.

Voor de verruiming van Kwaliteitsverbetering EBV, Energie Bespaar Budget (EBB), Energielabel A++, Energieneutraal en Nul op de meter gelden maximale bedragen. Daarnaast zijn deze verruimingen alleen mogelijk vanaf een bepaald minimum toetsinkomen.

Minimum toetsinkomen: 33.000

Maximale verruiming bij EBV/EBB: 9.000

Maximale verruiming bij Energielabel A++: 9.000

Maximale verruiming bij Energieneutraal: 15.000

Maximale verruiming bij Nul op de meter: 25.000

Zet de verruiming om in een maandbedrag, op basis van de annuïteitenfactor behorend bij een looptijd van 30 jaar en de gewogen gemiddelde rente.

Verruiming per maand = Verruiming / Annuïteitenfactor

Verhoog de eerder uitgerekende toegestane maandlast met de verruiming per maand.

Toegestane maandlast = Toegestane maandlast + Verruiming per maand

Toegestane maandlast box 3 = Toegestane maandlast box 3 + Verruiming per maand

Stap 8: Corrigeren toegestane maandlast met restschuld:

Is er sprake van restschuld:

Bepaal eerst de maandlast die geldt voor de restschuld:

Restschuld ontstaan voor 1-1-2018:

Maandlast Restschuld = Bedrag Restschuld / Annuïteitenfactor behorend bij rente en looptijd van restschuld

Restschuld ontstaan na 31-12-2017 (restschuldfinanciering in box 3):

Maandlast Restschuld = Bedrag Restschuld / Annuïteitenfactor behorend bij rente en looptijd van restschuld * Woonquote / Woonquote box 3 deel

Verlaag vervolgens de toegestane maandlast met maandlast restschuld.

Toegestane maandlast = Toegestane maandlast -/ Maandlast restschuld

Toegestane maandlast box 3 = Toegestane maandlast box 3 -/ Maandlast restschuld

Stap 9: Controleer op stijgingen van toegestane maandlast gedurende de gehele looptijd

Indien de toegestane maandlast gedurende de looptijd stijgt, worden de stijgingen genegeerd. De toegestane maandlast kan alleen gelijkblijven of dalen. Om dit te bereiken wordt, indien de maximale maandlast in een maand groter is dan de maximale maandlast in de vorige maand, de toegestane maandlast van de vorige maand overgenomen.

3 Bepalen maandlast

Leningen met NHG kunnen een maximale duur van 30 jaren (360 maanden) hebben. Aangezien de maandlasten niet gelijk hoeven te zijn voor de volle 30 jaren (360 maanden), moet de maandlast per maand worden vastgesteld voor de duur van het langstlopend leningdeel, met een maximum van 360 maanden.

Bij het bepalen van de maandlast vormt 'datum bindend aanbod' de startdatum.

Per leningdeel uitrekenen op basis van invoer:

- Bedrag (het leningsbedrag van het leningdeel)
- Opgebouwde waarde (reeds opgebouwde waarde bij opbouwproducten zijnde (bank)spaar, leven en belegging)
- Box 3 deel (niet fiscaal aftrekbaar deel van het leningdeel)
- Looptijd (looptijd in maanden van het leningdeel)
- Rentevaste periode (rentevaste periode in maanden van het leningdeel)
- Nominale rente (voor het leningdeel geldende rente). De nominale rente vormt de toetsrente tenzij de rentevaste periode korter is dan 10 jaar, rentevaste periode korter is dan de looptijd en de nominale rente lager is dan de AFM rente. In het laatste geval geldt de AFM rente als toetsrente in plaats van de nominale rente.

Stap 1: Maandlast uitrekenen per leningdeel

Eerst de maandlast van het leningdeel uitrekenen zonder rekening te houden met box 3 deel.

Reguliere annuitaire berekening maandlast:

Maandlast (per leningdeel) = (Bedrag -/ Bedrag box 3 deel) / Annuïteitenfactor

Bedrag: ingevuld leningsbedrag bij het leningdeel

Bedrag box 3 deel: ingevuld box 3 deel bij het leningdeel.

Als bij de geldnemer met het hoogste toetsinkomen 'belastingplichtig in buitenland' is aangegeven, wordt de toegestane maandlast berekend met woonquote box 3. Dit betekent dat de gehele lening in

box 3 valt. Bij de berekening van de maandlast van de leningdelen wordt de maandlast als box 1 berekend en wordt het box 3 deel genegeerd, anders wordt de box 3 formule dubbel toegepast.

Annuïteitenfactor: bepalen op basis van ingevulde looptijd en toetsrente van het leningdeel.

Hierbij geldt voor de looptijd een maatregel vanuit de tijdelijke regeling. Bij aflossingsvrij wordt altijd met een looptijd van 30 jaar gerekend. Bij opbouw producten, zijnde (bank)spaar, leven en belegging, is er sprake van twee berekeningen voor de maandlast:

- **berekening 1: zonder aftrek van opgebouwde waarde en een looptijd van 30 jaar**
- **berekening 2: met aftrek van opgebouwde waarde en de werkelijke looptijd**

Als looptijd voor de annuïteitenfactor voor box 3 geldt bij opbouwproducten de looptijd die bij het laagste bedrag van beide berekeningen hoort. Voor de tweede berekening bij opbouw, zie hieronder.

Berekening maandlast in geval van senioren verhuisregeling:

- In geval van aflossingsvrije leningdelen (leningsvorm 'aflossingsvrij') waarbij AOW is ingegaan in de betreffende maand (werkelijke last berekening):
Maandlast (per leningdeel) = (Bedrag -/- Bedrag box 3 deel) * Rente% / 12
- In alle andere gevallen:
Zie reguliere annuïtaire berekening maandlast

Stap 2: Tweede berekening bij opbouwproducten

Als er sprake is van een opbouwproduct, wordt een vergelijking gemaakt tussen de maandlast van het leningdeel zoals deze eerder uitgerekend is op basis van een looptijd van 30 jaar zonder rekening te houden met de opgebouwde waarde en de maandlast met de werkelijke looptijd en de opgebouwde waarde. Laagste van deze 2 maandlasten geldt dan als maandlast voor dit leningdeel.

Check op negatieve grondslag voor de 2^e maandlast en correctie bedrag box 3 deel:

Is het 'bedrag box 3 deel' groter dan Bedrag -/- Opgebouwde waarde, dan het 'bedrag box 3 deel' maximeren op Bedrag -/- Opgebouwde waarde. Hiermee wordt voorkomen dat er een negatieve grondslag voor de maandlast ontstaat.

Voorbeeld zonder maximering bedrag box 3 deel:

Bedrag = 100.000

Opgebouwde waarde = 80.000

Bedrag box 3 deel = 90.000

Grondslag voor de 2^e maandlast = 100.000 -/- 80.000 -/- 90.000 = -70.000

Voorbeeld met maximering bedrag box 3 deel:

Bedrag = 100.000

Opgebouwde waarde = 80.000

Bedrag box 3 deel = 90.000 (dit is groter dan (100.000 -/- 80.000) 20.000 en wordt dus op 20.000 gemaximeerd)

Grondslag voor de 2^e maandlast = 100.000 -/- 80.000 -/- 20.000 = 0,00

2^e maandlast (per leningdeel) = (Bedrag -/- Opgebouwde waarde -/- Bedrag box 3 deel) / Annuïteitenfactor

Bedrag: ingevuld leningsbedrag bij het leningdeel

Opgebouwde waarde: ingevulde opgebouwde waarde

Bedrag box 3 deel: ingevuld box 3 deel bij het leningdeel, (wordt onder water gemaximeerd op Bedrag -/- Opgebouwde waarde)

Annuïteitenfactor: bepalen op basis van ingevulde looptijd

Is 2^e maandlast lager dan eerder uitgerekende maandlast van dit leningdeel, dan '2^e maandlast' als maandlast van dit leningdeel aanhouden. In dit geval moet ook de maandlast van eventuele box 3 deel op basis van de werkelijke looptijd berekend worden.

Stap 3: Maandlast box 3 deel per leningdeel uitrekenen

Reguliere annuitaire berekening maandlast box 3 deel:

Als er een bedrag box 3 deel is ingevuld:

Let op: als het 'bedrag box 3 deel' in de vorige stap is gemaximeerd op Bedrag -/- Opgebouwde, dan moet de maandlast box 3 deel berekend worden met het gemaximeerde 'bedrag box 3 deel'.

Maandlast box 3 deel (per leningdeel) = Bedrag box 3 deel / Annuïteitenfactor * Woonquote / Woonquote box 3 deel

Bedrag box 3 deel: ingevuld bij het leningdeel

Annuïteitenfactor: bepalen op basis van looptijd en toetsrente van het leningdeel. **Hierbij geldt dezelfde looptijd als de looptijd die bij het berekenen van maandlast van dit leningdeel is gebruikt.**

Woonquote: eerder bepaalde woonquote bij uitrekenen van toegestane maandlast

Woonquote box 3 deel: eerder bepaalde woonquote box 3 bij uitrekenen van toegestane maandlast box 3

Berekening maandlast box 3 deel in geval van senioren verhuisregeling:

- In geval van aflossingsvrije leningdelen (leningsvorm 'aflossingsvrij') waarbij AOW is ingegaan in de betreffende maand (werkelijke last):
Maandlast box 3 deel (per leningdeel) = Bedrag box 3 deel * Rente% / 12 * Woonquote / Woonquote box 3 deel
- In alle andere gevallen:
Zie reguliere annuitaire berekening maandlast box 3 deel

Stap 4: Totale maandlast per leningdeel berekenen

Hierbij moet de eventuele box 3 maandlast van het leningdeel erbij opgeteld worden.

Maandlast (per leningdeel) = Maandlast (per leningdeel) + Maandlast box 3 deel (per leningdeel)

Stap 5: Totale maandlast berekenen

Totale maandlast (per maand) is de som van de maandlast van alle leningdelen. Maandlast van een leningdeel wordt in een bepaalde maand alleen bij de totale maandlast opgeteld als de looptijd van het leningdeel in die maand nog geldt.

Totale Maandlast = Maandlast leningdeel 1 + ... + Maandlast leningdeel n

4 Bepalen hoofdsom van de lening

Hoofdsom van de lening is het totaal van alle leningdelen (bedrag van de eventuele restschuld, fiscale lening, opgebouwde waarde en box 3 deel is hierop niet van invloed).

Hoofdsom = Bedrag leningdeel 1 + ... + Bedrag leningdeel n

5 Bepalen maximale lening op basis van inkomen

Deze berekening wordt uitgevoerd om de maximaal mogelijke lening met het inkomen te bepalen zonder rekening te houden met de lasten. Daarnaast wordt de maximaal mogelijke lening in box 3 bepaald. De resultaten van deze berekening worden later in het document gebruikt.

Stap 1: Bepaal 'lagen' toegestane maandlast

Aangezien er sprake kan zijn van verlaging van toegestane maandlast, moet eerst worden bepaald hoeveel verlagingen er zijn. De toegestane maandlast wordt in een aantal denkbeeldige 'lagen' verdeeld.

Laag n			
Laag 2			
Laag 1			

Opbouw van lagen, van laag naar hoog:

Laag 1: laagste toegestane maandlast voor de gehele duur van de lening (looptijd van langstlopend leningdeel met een maximum van 30 jaar). Let op: dit is een fictieve looptijd die kan afwijken van de looptijd van de daadwerkelijk opgevoerde overige leningdelen. Hierdoor kan de indicatie van de maximale lening hoger zijn dan daadwerkelijk mogelijke lening.

Laag 2: één na hoogste toegestane maandlast, vanaf maand 1 tot de maand waarin de toegestane maandlast is verlaagd

.....

Laag n: hoogste toegestane maandlast vanaf maand 1 tot de maand waarin de toegestane maandlast is verlaagd

Voorbeeld:

(Op basis van een looptijd van 360 maanden en een toetsrente van 5%: woonquote 27%)

	Laag 2	Laag 1
Inkomen	50.000	30.000
Toegestane maandlast	1.125	675
Periode	Maand 1 t/m 108	Maand 1 t/m 360
Ruimte t.o.v. vorige laag	450	0

Stap 2: Bepaal de maximale lening per laag

Per laag bepalen wat er in die laag maximaal kan worden geleend met de ruimte t.o.v. vorige laag.

Maximale lening laag 1 (met de laagste toegestane maandlast) = Toegestane maandlast *
Annuiteitenfactor

Maximale lening laag 2 = (Toegestane maandlast laag 2 -/- Toegestane maandlast laag 1) *
Annuiteitenfactor

Maximale lening laag n = (Toegestane maandlast laag n -/- Toegestane maandlast laag n-1) *
Annuiteitenfactor

(Annuiteitenfactor voor bovenstaande berekening wordt bepaald aan de hand van gewogen gemiddelde rente en looptijd van betreffende laag)

Voorbeeld:

	Laag 2	Laag 1	Totaal

Toegestane maandlast	1.125	675	
Toegestane maandlast box 3	787,50	472,50	
Periode	Maand 1 t/m 108	Maand 1 t/m 360	
Ruimte t.o.v. vorige laag	450	0	
Ann.factor	86,8261	186,2816	
Maximale lening	39.071	125.740	164.811
Maximale lening box 3	27.350	88.018	115.368

Stap 3: Bepaal de maximale lening op basis van inkomen

Maximale lening op basis van inkomen = Maximale lening laag 1 + ... + Maximale lening laag n

Stap 4: Bepaal de maximale lening op basis van inkomen in box 3

Herhaal de stappen 1 t/m 3 waarbij de 'toegestane maandlast box 3' wordt gehanteerd in plaats van toegestane maandlast om de maximale lening op basis van inkomen in box 3 uit te rekenen.

Maximale lening op basis van inkomen box 3 = Maximale lening laag 1 box 3 + ... + Maximale lening laag n box 3

6 Bepalen betaalbaarheid van de gevraagde lening

Stap 1: Bepalen ruimte

Om te bepalen of de gevraagde lening betaalbaar is, moeten de 'toegestane maandlast' en de 'totale maandlast' voor de duur van het langstlopend leningdeel, met een maximum van 360 maanden, naast elkaar worden gezet. Voor iedere maand moet de ruimte worden bepaald door de totale maandlast af te trekken van de toegestane maandlast. Als in een maand de toegestane maandlast gelijk of groter is dan de totale maandlast, dan is er sprake van positieve ruimte, anders is er sprake van een negatieve ruimte (tekort).

Als er sprake is van meerdere leningdelen, kan het zijn dat het ene leningdeel een kortere looptijd heeft dan het andere leningdeel. Als een leningdeel op een gegeven moment afloopt en andere leningdelen lopen nog door, betekent dit dat de totale maandlast vanaf dat moment lager wordt waardoor er meer ruimte ontstaat. Dit kan tot gevolg hebben dat er ten onrechte een hogere maximale lening op basis van inkomen & lasten kan ontstaan. Om dit tegen te gaan wordt de ruimte iedere maand gecorrigeerd. Als de ruimte in een bepaalde maand hoger is dan de ruimte in de vorige maand, wordt de ruimte van de vorige maand overgenomen.

Stap 2: Bepalen Contante Waarde Ruimte

Per maand **de contante waarde** van de ruimte uitrekenen.

Contante waarde ruimte per maand = Ruimte * (Annuiteitenfactor -/ Annuiteitenfactor vorige maand)

(**Annuiteitenfactor** bij het berekenen van de contante waarde van de ruimte per maand wordt bepaald aan de hand van de gewogen gemiddelde rente en de verstreken looptijd. Met verstreken looptijd wordt bedoeld, in maand 1 is de looptijd 1 maand, in maand 2 is de looptijd gelijk aan 2, etc.).

Stap 3: Bepalen Indicatie meer/minder te lenen

Door de contante waarde van alle maanden bij elkaar op te tellen, ontstaat een indicatief bedrag dat maximaal meer of minder kan worden geleend ten opzichte van de gevraagde lening.

Indicatie meer/minder te lenen = Contante waarde ruimte maand 1 + ... + Contante waarde ruimte maand n

Stap 4: Bepalen Maximale lening op basis van inkomen & lasten

Maximale lening op basis van inkomen & lasten wordt verkregen door de gevraagde lening en de indicatie meer/minder te lenen bij elkaar op te tellen.

Maximale lening op basis van inkomen & lasten = Gevraagde Lening + Indicatie meer/minder te lenen + Bedrag Restschuld

Als er sprake is van restschuldfinanciering, dan is de maximale lening op basis van inkomen & lasten inclusief restschuld.

Check op negatieve uitkomst:

In extreme gevallen, bijvoorbeeld met een laag inkomen, hoge lening en een zeer korte looptijd, zou 'maximale lening op basis van inkomen & lasten' een negatieve waarde kunnen bevatten. Om dit te voorkomen: als 'maximale lening op basis van inkomen & lasten' kleiner is dan 0 (nul), zet deze op 0 (nul).

Check op maximum lening box 3:

Als het box 3 deel van de lening (totaal box 3 deel van alle leningdelen) groter is dan 'maximale lening op basis van inkomen box 3', dan moet de 'maximale lening op basis van inkomen & lasten' worden gemaximeerd op 'maximale lening op basis van inkomen box 3'.

Maximale lening op basis van inkomen & lasten := Maximale lening op basis van inkomen box 3 + Bedrag Restschuld

Indicatie meer/minder te lenen:= Maximale lening op basis van inkomen box 3 -/- Gevraagde Lening

Berekening van 'maximale lening op basis van inkomen box 3' is eerder in het document beschreven.

Voorbeeld met fictieve bedragen: als er een lening wordt gevraagd van 150.000 met een box 3 deel van 120.000, en men kan met het inkomen in box 3 maximaal 100.000 lenen, dan is de maximale lening op basis van inkomen & lasten gelijk aan 100.000.

NB. Deze check op 'maximale lening op basis van inkomen box 3' kan alleen een zinvol resultaat opleveren als er geen sprake is van verminderd inkomen. Als er sprake is van verminderd inkomen, wordt een foutmelding gegeven dat het totale box 3 deel groter is dan 'maximale lening op basis van inkomen box 3'.

Check op NHG kostengrens:

De berekende maximale lening op basis van inkomen & lasten mag de NHG Kostengrens niet overschrijden.

Per 1 januari 2020 geldende gemiddelde koopsom in Nederland en NHG kostengrens:

Gemiddelde koopsom in Nederland:	310.000
NHG Kostengrens zonder EBV: $310.000 * 100\%$:	310.000
NHG Kostengrens met EBV: $310.000 * 106\%$:	328.600 (voor zover er sprake is van EBV/EBB)

Indien de maximale lening op basis van inkomen & lasten groter is dan de NHG Kostengrens, moet dat worden afgetopt op de NHG Kostengrens. In dat geval is de correctie:

Als er geen sprake is van EBV:

Maximale lening op basis van inkomen & lasten := NHG Kostengrens zonder EBV

Indicatie meer/minder te lenen:= NHG Kostengrens zonder EBV -/- Gevraagde Lening

Voor zover er sprake is van EBV:

Maximale lening op basis van inkomen & lasten := NHG Kostengrens met EBV
Indicatie meer/minder te lenen:= NHG Kostengrens met EBV -/- Gevraagde Lening

Stap 5: Check op betaalbaarheid (“NHG Akkoord” of “NHG Afgewezen”):

De lening is betaalbaar als:

- Indicatie meer/minder te lenen positief is EN
- de ruimte per maand in de eerste 10 jaar (maand 1 t/m 120) positief is.

Door naar ‘indicatie meer/minder te lenen’ te kijken, kan worden bepaald of de constructie met de leningdelen voor de gehele looptijd past bij de toegestane maandlasten.

Een positieve Indicatie meer/minder te lenen betekent dat er in principe meer geleend kan worden dan de geconstrueerde lening. Het resultaat van de toets is “**NHG Akkoord**”.

Een negatief Indicatie meer/minder te lenen betekent dat de geconstrueerde lening niet mogelijk is. In dit geval is de maximaal mogelijke lening op basis van inkomen & lasten minder dan de geconstrueerde lening. Men kan in principe minder lenen dan de geconstrueerde lening, daarvan wordt een indicatie afgegeven. Het resultaat van de toets is “**NHG Afgewezen**”.

De check op ‘de ruimte in de eerste 10 jaar (maand 1 t/m 120) positief’ is een extra check om bepaalde uitzonderingssituaties af te dekken.

7 Bepalen indicatie mogelijke extra aflossingen

Als het resultaat van de toets “NHG Afgewezen” is EN als er sprake is van verminderd inkomen, dan wordt getoetst om een indicatie te geven van eventuele mogelijke extra aflossingen in de beginperiode waarbij een hogere toegestane maandlast en meer ruimte aanwezig is. Op basis van de indicatie mogelijke extra aflossingen kan de adviseur de constructie van de leningdelen wijzigen en nogmaals toetsen om een “NHG Akkoord” te verkrijgen.

Stap 1: Bepaal of er sprake is van verminderd inkomen

Bepaal eerst of er sprake is van verminderd inkomen binnen de eerste 10 jaar (in maand 1 t/m maand 120). Is de toegestane maandlast in de eerste 10 jaar in een bepaalde maand lager dan de toegestane maandlast in de vorige maand, dan is er sprake van verminderd inkomen.

Stap 2: Bepaal indicatie mogelijke extra aflossingen in laag 2 t/m laag n

Eerder in het document is beschreven dat op basis van toegestane maandlast de maximale lening met het inkomen in lagen is uitgerekend, zie paragraaf ‘bepalen maximale lening op basis van inkomen’. Resultaten uit die berekeningen worden hieronder gebruikt.

Indicatie mogelijke extra aflossing laag 2 := Maximale lening laag 2

Indicatie mogelijke extra aflossing laag n := Maximale lening laag n

Voorbeeld:

	Laag 2	Laag 1	Totaal
Toegestane maandlast	1.125	675	
Toegestane maandlast box 3	787,50	472,50	
Periode	Maand 1 t/m 108	Maand 1 t/m 360	
Ruimte t.o.v. vorige laag	450	0	
Ann.factor	86,8261	186,2816	
Maximale lening	39.071	125.740	164.811
Maximale lening box 3	27.350	88.018	115.368

In het gegeven voorbeeld is een indicatie van een maximaal mogelijke extra aflossing van 39.071 af te geven in laag 2, met een looptijd van 108 maanden, in maand 1 t/m 108.

Let op: in tegenstelling tot eerdere versies van NHG toets wordt bij verminderd inkomen met extra aflossingen niet direct "NHG Akkoord" als toetsresultaat afgegeven. Indicatie mogelijke extra aflossingen wordt getoond met toetsresultaat "NHG Afgewezen". Bedoeling is dat de adviseur in dat geval de leningdelen op een andere manier construeert, met andere woorden, annuitaire of lineaire leningdelen met een korte duur opvoert die voorzien in de extra aflossing, en opnieuw toetst, zodat als toetsresultaat "NHG Akkoord" kan worden bereikt.