

Overwaarde Hypotheek

Stappenplan inkomenstoets



April 2025

In dit stappenplan zie je de mogelijkheden voor klanten met een (pre)pensioengerechtigde leeftijd. De stappen in toetsing van het inkomen worden voor drie hypotheeksituaties toegelicht:

1. Hypotheekvrij pand
2. Lopende hypotheek bij andere geldverstrekker oversluiten naar ABN AMRO:
 - pre-AOW-leeftijd, of
 - AOW-leeftijd
3. Lopende hypotheek bij ABN AMRO:
 - pre-AOW-leeftijd, of
 - AOW-leeftijd

Hoe wordt er getoetst?

1: Hypotheekvrij pand

Stap 1. Toets of de Overwaarde Hypotheek past volgens de regels van de TRHK (annuïtaire toets lager of gelijk aan toegestane last)

- Doe de toets op zowel het huidige inkomen als op het toekomstige te bereiken inkomen. Houd voor het bepalen van de juiste woonquote rekening met de persoon die het hoofdkomen heeft (woonquote tabel pre-AOW of woonquote tabel vanaf AOW).
- Voor het leningdeel Overwaarde Hypotheek nemen wij de totale opname exclusief de rentebijbeschrijving als uitgangspunt.
- Daarbij gaan wij uit van een fictieve looptijd van 30 jaar o.b.v. een annuïtaire lening en toetsing tegen de werkelijke rente (de eerste rentevaste periode is immers minimaal 10 jaar).
- Het leningdeel Overwaarde wordt getoetst in box 3.

Stap 2. Gebruik de Explain Overwaarde Hypotheek

Je kunt een standaard Explain gebruiken met de toelichting dat de verschuldigde rente voor de Overwaarde Hypotheek wordt opgeteld bij de schuld.

2: Lopende hypotheek bij andere geldverstrekker oversluiten naar ABN AMRO

Minimaal 1 aanvrager < AOW-leeftijd

De klant krijgt mogelijk te maken met een vergoeding voor vervroegd aflossen voor het afkopen van het lopende rentecontract of met een hogere rente bij ABN AMRO dan de rente die de klant nu betaalt.

Stap 1. Toets of de totale hypotheek inclusief Overwaarde Hypotheek past volgens de regels van de TRHK (*annuïtaire toets lager of gelijk aan toegestane last*)

Voor de bepaling van de gewogen gemiddelde toetsrente, de financieringslast, de vast te stellen woonquote en daarmee de maximaal toegestane toetslast geldt:

- Toets zowel op het huidige inkomen als op het toekomstige te bereiken inkomen. Houd voor het bepalen van de juiste woonquote rekening met de klant die het hoofdkomen heeft (woonquote tabel pre-AOW of woonquote tabel vanaf AOW).
- Neem voor het leningdeel Overwaarde Hypotheek de totale opname exclusief de rentebijbeschrijving als uitgangspunt.
- Reken voor het leningdeel Overwaarde Hypotheek met een fictieve looptijd van 30 jaar o.b.v. een annuïtaire lening.
- Ga voor het bepalen van de financieringslast van de bestaande hypotheek uit van de brutoschuld, de werkelijke looptijd o.b.v. een annuïtaire lening en de werkelijke rente indien de rente 10 jaar of langer wordt vastgezet. Houd voor de bepaling van de financieringslast ook rekening welk deel van de lening in box 3 valt.
- De gewogen gemiddelde toetsrente bepaal je door alle leningdelen (inclusief Overwaarde Hypotheek) mee te nemen conform de regels van de TRHK.
- Bepaal of de totale financieringslast past binnen de maximale toetslast.

Stap 2. Bepaal de hoogte van de financieringslast van de lopende hypotheek en bekijk of deze binnen de maximale toetslast past, zoals berekend bij stap 1

Ga voor het bepalen van de financieringslast van de bestaande hypotheek uit van de brutoschuld, de werkelijke looptijd o.b.v. een annuïtaire lening en de werkelijke rente indien de rente 10 jaar of langer vast staat. Houd voor de bepaling van de financieringslast ook rekening of de lopende lening (gedeeltelijk) in box 3 valt. Is deze inkomenstoets positief? Dan kun je een standaard Explain gebruiken, met de uitleg dat de lasten van de lopende hypotheek betaalbaar zijn volgens de regels van de TRHK en dat de verschuldigde rente voor de Overwaarde Hypotheek bij de schuld wordt opgeteld.

Stap 3. Toetsen op pre-seniorenbeleid (werkelijke lastentoets na AOW)

Bij het oversluiten van de lopende hypotheek naar ABN AMRO kun je het pre-seniorenbeleid gebruiken. Bij een tekort na AOW kun je hierbij toetsen op basis van werkelijke lasten.

Let op: vóór AOW mag er geen sprake zijn van een tekort op basis van de TRHK-regels. Is er een tekort, kijk dan naar de mogelijkheden bij stap 4.

Belangrijke aandachtspunten:

De rente moet minimaal 20 jaar vaststaan; de verstrekking (exclusief Overwaarde Hypotheek) is niet meer dan 50% MW; stap 1 en 2 moeten herhaald worden o.b.v. het **opgebouwde pensioen + het te bereiken AOW-pensioen** en de werkelijke maandlasten van de lopende hypotheek zijn lager of gelijk aan de maximale toetslast (zoals opnieuw berekend in stap 1).

Stap 4. Lopende hypotheek (gedeeltelijk) inbrengen in Overwaarde Hypotheek

Afhankelijk van de wensen van de klant (eenmalige of maandelijkse opname) en de hoogte van de opnameruimte van de Overwaarde Hypotheek kan de lopende hypotheek voor het deel dat niet past op inkomen óf volledig worden overgesloten naar een Overwaarde Hypotheek (eenmalig).

Wijs een klant erop dat de rente voor een Overwaarde Hypotheek hoger is dan een reguliere hypotheek en er sprake is van rente-op-rente effect (zie de checklist doelgroepbepaling).

Let op: door het verlagen van de lopende hypotheek en verhoging van de Overwaarde Hypotheek kunnen de woonquote en maximale maandlasten, zoals berekend in stap 1, wijzigen.

2: Lopende hypotheek bij andere geldverstrekker oversluiten naar ABN AMRO

Beide aanvragers ≥ AOW-leeftijd

Klant krijgt mogelijk te maken met een vergoeding voor vervroegd aflossen voor het afkopen van het lopende rentecontract of met een hogere rente bij ABN AMRO dan de rente die de klant nu betaalt.

Stap 1. Toets of de totale hypotheek inclusief Overwaarde Hypotheek past volgens de regels van de TRHK (*annuïtaire toets lager of gelijk aan toegestane last*)

Voor de bepaling van de gewogen gemiddelde toetsrente, de financieringslast, de vast te stellen woonquote en daarmee de maximaal toegestane toetslast geldt:

- Toets zowel op het huidige inkomen als op het toekomstige te bereiken inkomen. Houd voor het bepalen van de juiste woonquote rekening met de klant die het hoofdkomen heeft (woonquote tabel pre-AOW of woonquote tabel vanaf AOW).
- Neem voor het leningdeel Overwaarde Hypotheek de totale opname exclusief de rentebijbeschrijving als uitgangspunt.
- Reken voor het leningdeel Overwaarde Hypotheek met een fictieve looptijd van 30 jaar o.b.v. een annuïtaire lening.
- Ga voor het bepalen van de financieringslast van de bestaande hypotheek uit van de brutoschuld, de werkelijke looptijd o.b.v. een annuïtaire lening en de werkelijke rente indien de rente 10 jaar of langer wordt vastgezet. Houd voor de bepaling van de financieringslast ook rekening welk deel van de lening (gedeeltelijk) in box 3 valt.
- De gewogen gemiddelde toetsrente bepaal je door alle leningdelen (inclusief Overwaarde Hypotheek) mee te nemen conform de regels van de TRHK.
- Bepaal of de totale financieringslast past binnen de maximale toetslast.

Stap 2. Bepaal de hoogte van de financieringslast van de lopende hypotheek en bekijk of deze binnen de maximale toetslast past, zoals berekend bij stap 1	Ga voor het bepalen van de financieringslast van de lopende hypotheek uit van de brutoschuld, de werkelijke looptijd o.b.v. een annuïtaire lening en de werkelijke rente indien de rente 10 jaar of langer vast staat. Houd voor de bepaling van de financieringslast ook rekening of de bestaande lening (gedeeltelijk) in box 3 valt. Is deze inkomenstoets positief? Dan kun je een standaard Explain gebruiken, met de uitleg dat de lasten van de lopende hypotheek betaalbaar zijn volgens de regels van de TRHK en dat de verschuldigde rente voor de Overwaarde Hypotheek bij de schuld wordt opgeteld.
Stap 3. Toetsen op seniorenbeleid (werkelijke lasten)	Bij het oversluiten van de lopende hypotheek naar ABN AMRO kun je het seniorenbeleid gebruiken voor de toetsing op werkelijke lasten. Belangrijke aandachtspunten: De rente moet minimaal 20 jaar vaststaan of ten minste tot de jongste aanvrager 85 jaar is, met een minimale rentevaste periode van 10 jaar; de verstrekking (exclusief Overwaarde Hypotheek) is niet meer dan 50% MW; stap 1 en 2 moeten herhaald worden o.b.v. het opgebouwde pensioen + het te bereiken AOW-pensioen en de werkelijke maandlasten van de lopende hypotheek zijn lager of gelijk aan de maximale toetslast (zoals opnieuw berekend in stap 1).
Stap 4. Lopende hypotheek (gedeeltelijk) inbrengen in Overwaarde Hypotheek	Afhankelijk van de wensen van de klant (eenmalige of maandelijkse opname) en de hoogte van de opnameruimte van de Overwaarde Hypotheek kan de lopende hypotheek voor het deel dat niet past op inkomen óf volledig worden overgesloten naar een Overwaarde Hypotheek (eenmalig). Let op: wijs een klant erop dat de rente voor een Overwaarde Hypotheek hoger is dan een reguliere hypotheek en er sprake is van rente-op-rente effect (zie de checklist doelgroepbepaling). Let op: door het verlagen van de lopende hypotheek en het verhogen van de Overwaarde Hypotheek kunnen de woonquote en maximale maandlasten, zoals berekend in stap 1, wijzigen.

3: Lopende hypotheek bij ABN AMRO

Minimaal 1 aanvrager < AOW-leeftijd

Stap 1. Toets of de totale hypotheek inclusief Overwaarde Hypotheek past volgens de regels van de TRHK (*annuïtaire toets lager of gelijk aan toegestane last*)

Voor de bepaling van de gewogen gemiddelde toetsrente, de vast te stellen woonquote en daarmee de maximaal toegestane toetslast geldt:

- Toets zowel op het huidige inkomen als op het toekomstige te bereiken inkomen. Houd voor het bepalen van de juiste woonquote rekening met de klant die het hoofdkomen (woonquote tabel pre-AOW of woonquote tabel vanaf AOW).
- Neem voor het leningdeel Overwaarde Hypotheek de totale opname exclusief de rentebijbeschrijving als uitgangspunt.
- Reken voor het leningdeel Overwaarde Hypotheek met een fictieve looptijd van 30 jaar o.b.v. een annuïtaire lening.
- Ga voor het bepalen van de financieringslast van de lopende hypotheek uit van de brutoschuld, de werkelijke looptijd o.b.v. een annuïtaire lening en de werkelijke rente indien de rente 10 jaar of langer wordt vastgezet. Houd voor de bepaling van de financieringslast ook rekening welk deel van de lening (gedeeltelijk) in box 3 valt.
- De gewogen gemiddelde toetsrente bepaal je door alle leningdelen (inclusief Overwaarde Hypotheek) mee te nemen conform de regels van de TRHK.
- Bepaal of de totale financieringslast past binnen de maximale toetslast.

Stap 2. Bepaal de hoogte van de financieringslast van de lopende hypotheek en bekijk of deze binnen de maximale toetslast past, zoals berekend bij stap 1

Ga voor het bepalen van de financieringslast van de lopende hypotheek uit van de brutoschuld, de werkelijke looptijd o.b.v. een annuïtaire lening en de werkelijke rente indien de rente 10 jaar of langer vast staat. Houd voor de bepaling van de financieringslast ook rekening of de bestaande lening (gedeeltelijk) in box 3 valt. Is deze inkomenstoets positief? Dan kun je een standaard Explain gebruiken met de uitleg dat de lasten van de lopende hypotheek betaalbaar zijn volgens de regels van de TRHK en dat de verschuldigde rente voor de Overwaarde Hypotheek bij de schuld wordt opgeteld.

Stap 3. Toetsen op seniorenbeleid (werkelijke lasten)

Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn dat de rente minimaal 20 jaar moet vaststaan of ten minste tot de jongste aanvrager 85 jaar is, met een minimale rentevaste periode van 10 jaar; de verstrekking (exclusief Overwaarde Hypotheek) niet meer dan 50% MW is; stap 1 en 2 herhaald moeten worden o.b.v. **het opgebouwde pensioen + het te bereiken AOW-pensioen** en de werkelijke maandlasten van de lopende hypotheek lager of gelijk zijn aan de maximale toetslast (zoals opnieuw berekend in stap 1).

Stap 4. Rentemiddelen of langer vastzetten rente

Is de resterende rentevaste periode of looptijd <10 jaar? Bekijk dan of rentemiddeling mogelijk is of om het lopende rentecontract open te breken. Hiervoor kan de klant een vergoeding voor vervroegd aflossen betalen of dit kan een stijging van de maandlasten van de lopende hypotheek betekenen. Let op: door het aanpassen van het rentecontract van de lopende hypotheek kunnen de woonquote en maximale maandlast, zoals berekend in stap 1, wijzigen.

Stap 5. Lopende hypotheek (gedeeltelijk) inbrengen in Overwaarde Hypotheek

- Afhankelijk van de wensen van de klant (eenmalige of maandelijkse opname) en de hoogte van de opnameruimte van de Overwaarde Hypotheek kan de lopende hypotheek voor het deel dat niet past op inkomen óf volledig worden overgesloten naar een Overwaarde Hypotheek (eenmalig). **Let op: wijs een klant erop dat de rente voor een Overwaarde Hypotheek hoger is dan een reguliere hypotheek en er sprake is van rente-op-rente effect (zie de checklist doelgroepbepaling) + dat er een eventuele vergoeding voor vervroegd aflossen wordt berekend.**
- Er moet een notarisinstructie gemaakt worden, waarin staat dat (een deel van) de lopende hypotheek vanuit de Overwaarde Hypotheek wordt afgelost.

Let op: door het verlagen van de lopende hypotheek en het verhogen van de Overwaarde Hypotheek kunnen de woonquote en maximale maandlasten, zoals berekend in stap 1, wijzigen.

3: Lopende hypotheek bij ABN AMRO**Beide aanvragers $\geq$ AOW-leeftijd****Stap 1. Toets of de totale hypotheek inclusief Overwaarde Hypotheek past volgens de regels van de TRHK (*annuïtaire toets lager of gelijk aan toegestane last*)**

Voor de bepaling van de gewogen gemiddelde toetsrente, de vast te stellen woonquote en daarmee de maximaal toegestane toetslast geldt:

- Toets zowel op het huidige inkomen als op het toekomstige te bereiken inkomen. Houd voor het bepalen van de juiste woonquote rekening met de klant die het hoofdkomen (woonquote tabel pre-AOW of woonquote tabel vanaf AOW).
- Neem voor het leningdeel Overwaarde Hypotheek de totale opname exclusief de rentebijdrage als uitgangspunt.
- Reken voor het leningdeel Overwaarde Hypotheek met een fictieve looptijd van 30 jaar o.b.v. een annuïtaire lening.
- Ga voor het bepalen van de financieringslast van de lopende hypotheek uit van de brutoschuld, de werkelijke looptijd o.b.v. een annuïtaire lening en de werkelijke rente indien de rente 10 jaar of langer wordt vastgezet. Houd voor de bepaling van de financieringslast ook rekening welk deel van de lening (gedeeltelijk) in box 3 valt.
- De gewogen gemiddelde toetsrente bepaal je door alle leningdelen (inclusief Overwaarde Hypotheek) mee te nemen conform de regels van de TRHK.
- Bepaal of de totale financieringslast past binnen de maximale toetslast.

Stap 2. Bepaal de hoogte van de financieringslast van de lopende hypotheek en bekijk of deze binnen de maximale toetslast past, zoals berekend bij stap 1	Ga voor het bepalen van de financieringslast van de lopende hypotheek uit van de brutoschuld, de werkelijke looptijd o.b.v. een annuïtaire lening en de werkelijke rente indien de rente 10 jaar of langer vast staat. Houd voor de bepaling van de financieringslast ook rekening of de bestaande lening (gedeeltelijk) in box 3 valt. Is deze inkomenstoets positief? Dan kun je een standaard Explain gebruiken met de uitleg dat de lasten van de lopende hypotheek betaalbaar zijn volgens de regels van de TRHK en dat de verschuldigde rente voor de Overwaarde Hypotheek bij de schuld wordt opgeteld.
Stap 3. Toetsen op seniorenbeleid (werkelijke lasten)	Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn dat de rente minimaal 20 jaar moet vaststaan of ten minste tot de jongste aanvrager 85 jaar is, met een minimale rentevaste periode van 10 jaar; de verstrekking (exclusief Overwaarde Hypotheek) niet meer dan 50% MW is; stap 1 en 2 herhaald moeten worden o.b.v. het opgebouwde pensioen + het te bereiken AOW-pensioen en de werkelijke maandlasten van de lopende hypotheek lager of gelijk zijn aan de maximale toetslast (zoals opnieuw berekend in stap 1).
Stap 4. Rentemiddelen of langer vastzetten rente	Is de resterende rentevaste periode of looptijd <10 jaar? Bekijk dan of rentemiddeling mogelijk is of om het lopende rentecontract open te breken. Hiervoor kan de klant een vergoeding voor vervroegd aflossen betalen of dit kan een stijging van de maandlasten van de lopende hypotheek betekenen. Let op: door het aanpassen van het rentecontract van de lopende hypotheek kunnen de woonquote en maximale maandlast, zoals berekend in stap 1, wijzigen.
Stap 5. Lopende hypotheek (gedeeltelijk) inbrengen in Overwaarde Hypotheek	- Afhankelijk van de wensen van de klant (eenmalige of maandelijkse opname) en de hoogte van de opnameruimte van de Overwaarde Hypotheek kan de lopende hypotheek voor het deel dat niet past op inkomen óf volledig worden overgesloten naar een Overwaarde Hypotheek (eenmalig). Let op: wijs een klant erop dat de rente voor een Overwaarde Hypotheek hoger is dan een reguliere hypotheek en er sprake is van rente-op-rente effect (zie de checklist doelgroepbepaling) + dat er een eventuele vergoeding voor vervroegd aflossen wordt berekend. - Er moet een notarisinstructie gemaakt worden, waarin staat dat (een deel van) de lopende hypotheek vanuit de Overwaarde Hypotheek wordt afgelost. Let op: door het verlagen van de lopende hypotheek en het verhogen van de Overwaarde Hypotheek kunnen de woonquote en maximale maandlasten, zoals berekend in stap 1, wijzigen.