

Productwijzer Hypotheek voor verhuur



Mei 2026

De Hypotheek voor verhuur maakt het mogelijk om een woning die gefinancierd is met een hypotheek van ABN AMRO te verhuren. Met de rekentool bereken je of jouw klant zijn huidige woning kan aanhouden voor verhuur.

De Hypotheek voor verhuur in het kort:

- De Hypotheek voor verhuur is mogelijk tot 75% van de marktwaarde van de woning in verhuurde staat. Bij energielabel A of B tot 80% van de marktwaarde in verhuurde staat.
- Klanten kunnen hun lopende rentecontract behouden en hoeven niet naar de notaris.
- De Hypotheek voor verhuur is toegestaan:
 - voor klanten die de bij ABN AMRO gefinancierde woning verlaten en gaan verhuren;
 - als klanten maximaal twee woningen in bezit hebben t.b.v. verhuur;
 - als de maximale waarde van de verhuurde onderpanden €2.000.000 is (in verhuurde staat);
- Er geldt een renteopslag van 1 procentpunt.

Hypotheek/Algemeen

Commercieel product	Woning Hypotheek en Budget Hypotheek
Hypotheekvormen	De Hypotheek voor verhuur is mogelijk voor de volgende hypotheekvormen: • Lineaire Hypotheek • Annuïteiten Hypotheek • Duurzaam Wonen Hypotheek* Leningdelen met een andere hypotheekvorm moet je omzetten naar één van de toegestane hypotheekvormen.
Minimale hypotheek	De totale hypotheek op het te verhuren onderpand is minimaal €30.000.

* Kan niet nieuw afgesloten worden binnen de Hypotheek voor verhuur. Alleen wanneer de klant een leningdeel Duurzaam Wonen Hypotheek heeft in zijn lopende (reguliere) hypotheek kan deze behouden blijven bij een omzetting naar Hypotheek voor verhuur.

Rente	• Variabele rente of 1 t/m 20 jaar vast. • De Hypotheek voor verhuur is niet mogelijk bij Euribor rente. • Een bestaande klant kan zijn rentecontract behouden (ook als het lopende rentecontract nog langer loopt dan 20 jaar). • De tariefklasse wordt opnieuw vastgesteld o.b.v. de marktwaarde in verhuurde staat. • Er geldt een renteopslag van 1%. De rente die een klant gaat betalen, hangt af van verschillende factoren zoals de tariefklasse. De indicatieve berekening in de reken-tool Hypotheek voor verhuur houdt niet met al deze factoren rekening. Hierdoor kan de definitieve rente in het rente- en bindend aanbod hoger of lager uitvallen dan de rente uit de rekentool Hypotheek voor verhuur.
Bouwdepot mogelijk?	Dat is mogelijk, maar de klant moet tijdens de bouwperiode een buffer hebben om eventuele tijdelijke leegstand op te vangen.
Rente aftrekbaar?	Nee, de rente is niet fiscaal aftrekbaar. De Hypotheek voor verhuur wordt als box 3 geadministreerd.
NHG	• Niet toegestaan, de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) vervalt. • Klanten met een lopende hypotheek met NHG kunnen hun basisrente (niet-NHG) behouden.
BKR	De Hypotheek voor verhuur wordt bij het BKR aangemeld als hypothecair krediet overige onroerende zaken (HO).

Acceptatie/aanvragers

Aantal aanvragers	Maximaal twee aanvragers.
Aanvrager woonachtig in Nederland?	De aanvrager(s) moet in Nederland wonen.
Aantal onderpanden	De klant mag maximaal twee onderpanden in bezit hebben t.b.v. verhuur. Aan de hand van een kadastercheck wordt vastgesteld of de klant niet meer dan twee verhuurde onderpanden heeft.
Looptijd hypotheek	Maximaal 30 jaar.

Acceptatie/inkomen

Inkomen uit verhuur

- De bruto huurinkomsten van de te financieren woning zijn maximaal 50% van het totale toetsinkomen. Zijn de bruto huurinkomsten hoger dan 50% van het totale toetsinkomen? Dan mag het gedeelte boven de 50% niet worden meegenomen in de berekening.
- Heeft de klant nog geen huurder of een huurovereenkomst met een resterende looptijd <12 maanden? Dan gaan we uit van 100% van de verwachte bruto huurinkomsten uit het taxatierapport.
- Heeft de klant een huurovereenkomst van meer dan 12 maanden? Dan gaan we uit van de bruto huur uit de huurovereenkomst, tenzij de verwachte huurinkomsten uit het taxatierapport lager zijn.
- De klant ontvangt in totaal maximaal €35.000 bruto huurinkomsten per jaar.
- Exploitatiekosten zijn minimaal 15% van de bruto huurinkomsten. Staan er hogere exploitatiekosten in het taxatierapport, dan vormen deze het uitgangspunt.
- De huurinkomsten moeten op een Nederlandse bankrekening binnenkomen.

Maximale hypotheekberekening

- De maximale Hypotheek voor verhuur wordt bepaald o.b.v. een standaard berekening of o.b.v. een maatwerkberekening (Explain). De sneltoets Hypotheek voor verhuur ondersteunt beide berekeningen.
- Bij de standaard berekening wordt het toetsinkomen bepaald door de bruto huurinkomsten op te tellen bij het reguliere inkomen van de klant. Op basis van dit inkomen wordt de maximaal toegestane financieringslast bepaald. De som van de lasten van de woonsituatie van de klant, de financieringslast van de Hypotheek voor verhuur en de overige financiële verplichtingen mogen niet hoger zijn dan de toegestane maximale financieringslast.
- Heeft deze som een negatief resultaat? Dan bepalen we de maximale Hypotheek voor verhuur o.b.v. een maatwerkberekening, mits de situatie van de klant verantwoord is. Bij een maatwerkberekening spelen de huurinkomsten een grotere rol dan in een standaard berekening.

In een maatwerkberekening wordt de toegestane maximale maandlast van de Hypotheek voor verhuur bepaald o.b.v. de toegestane maximale financieringslast over het inkomen én 90% van de **netto** huurinkomsten.

- Gebruik voor de onderbouwing van een maatwerkberekening een vast format. Het format is een combinatie van een cijfermatige en tekstuele onderbouwing van de Explain. De sneltoets ondersteunt het invullen van de gegevens in het format.

Buffer inkomen uit verhuur	De klant moet een buffer van minimaal 6 maanden van de financieringslast hebben als: • De huurder en verhuurder nog geen verhuurovereenkomst ondertekend hebben. • De verhuurovereenkomst een (resterende) looptijd heeft korter dan 12 maanden.
Woonlasten eigen woonsituatie	Bij het bepalen van de maximale Hypotheek voor verhuur worden de woonlasten van de eigen woonsituatie gecorrigeerd op de toegestane financieringslast. • Als de klant een eigen woning heeft, wordt de financieringslast van de hypotheek meegenomen. • Als de klant in een huurwoning woont, wordt er rekening gehouden met de bruto huursom (exclusief servicekosten, gas, water en elektra) + een opslag van 5% op deze bruto huursom. De bruto huursom moet worden aangetoond. • Als de klant geen woonlasten heeft uit een eigen woning waar de klant woont (zelfbewoning) of uit een huurwoning, wordt er rekening gehouden met een fictieve woonlast. De fictieve woonlast berekenen we door 30% te nemen van: – het netto maandinkomen met een minimum van €750; of – 65% van het bruto maandinkomen met een minimum van €750.

Acceptatie/onderpand

Maximale verstrekking LTV	• 75% van de marktwaarde in verhuurde staat. • 80% van de marktwaarde in verhuurde staat bij energielabel A of B.
Soort verhuur	• De woning wordt aan maximaal één huishouden verhuurd. Kamerverhuur en short stay (o.a. Airbnb) is niet toegestaan. • Er geldt een uitzondering wanneer het gaat om de verhuur van de woning aan een studerend kind dat samen met andere studenten woont.
Verhuur aan familie toegestaan?	Ja, wel gelden dezelfde acceptatieregels voor huurders die geen familie zijn.

Type onderpand**Toegestaan:**

- een in Nederland gelegen standaard onderpand: een bestaande (eengezins)woning of een appartement met een actieve Vereniging van Eigenaren; en
- een onderpand dat geschikt is voor bewoning door maximaal één huishouden (m.u.v. een studerend kind).

Niet toegestaan:

Andere typen woningen of woningen met andere doeleinden zijn niet toegestaan. Voorbeelden hiervan zijn zelfbouw, woonboten, woonwagens, recreatiewoningen, woningen met agrarische bestemming, woon-winkelpand of verkoop onder voorwaarden zoals bijvoorbeeld KoopGarant.

Minimale marktwaarde	€150.000 in verhuurde staat.
Maximale marktwaarde	€2.000.000 in verhuurde staat.
Toestemming	De aanvragers moeten toestemming hebben van de gemeente en/of Vereniging van Eigenaren om de woning te verhuren. Als de gemeente of statuten van de VvE verhuur niet toestaan, is de Hypotheek voor verhuur niet mogelijk.
Taxatie	• Taxatierapport verplicht (NWWI). De taxatie voor een Hypotheek voor verhuur moet voldoen aan specifieke eisen die te vinden zijn in de Kredietgids. • Desktoptaxatie, WOZ-taxatieverslag of Calcasa waarderapport zijn niet toegestaan. Ook niet t.b.v. verlagen tariefklasse opslag. Ook dan is een volledig taxatierapport noodzakelijk.
Staat van onderhoud	Minimaal redelijk.

Wijzigingen

Verhogen	De klant kan een verhoging van de Hypotheek voor verhuur aanvragen voor woningverbetering of de uitkoop van de partner. Een vergoeding voor vervroegd aflossen bij de afkoop van het rentecontract en overige financieringskosten mogen ook meegenomen worden in de financiering.
Vergoedingsvrije terugbetaling per leningdeel	Ja, reguliere voorwaarden van toepassing.
Overlijden	Na overlijden van de laatste schuldenaar moet de Hypotheek voor verhuur worden terugbetaald. Het is niet mogelijk om de hypotheek om te zetten als de tenaamstelling van de hypotheek op 'erven van' staat.

Bijzonderheden

Brochure Hypotheek voor verhuur

De klant ontvangt bij het renteaanbod de brochure Hypotheek voor verhuur:

- De brochure geeft de klant inzicht in de belangrijkste aandachtspunten en mogelijke risico's bij het verhuren van een woning en het afsluiten van de Hypotheek voor verhuur.
- Deze aandachtspunten en risico's bespreek je met de klant.
- In de acceptatieverklaring tekent de klant voor het feit dat hij de aandachtspunten en risico's, zoals die in de brochure beschreven staan, heeft gelezen, begrepen en aanvaard heeft.

Informatieplicht

- Wanneer er een huurder in de woning zit, moet de klant ook een geanonimiseerde verhuurovereenkomst aanleveren.
- Tijdens de looptijd kan ABN AMRO de klant verzoeken een volledig taxatierapport (op kosten van de klant) aan te leveren.

Aanvraag Hypotheek voor verhuur bij leave-to-let

- Koopt de klant een nieuwe eigen woning en wordt de nieuwe hypotheek bij ABN AMRO afgesloten? Dan kan de omzetting naar de Hypotheek voor verhuur ingediend worden nadat de hypotheek voor de nieuwe eigen woning definitief geaccepteerd is.
- Wil de klant bij de aankoop van de nieuwe eigen woning gebruikmaken van de Verhuisregeling? Dan kan de omzetting naar de Hypotheek voor verhuur pas aangevraagd worden op het moment dat de hypotheek voor de nieuwe eigen woning gepasseerd is bij de notaris.
- Als de nieuwe hypotheek bij een andere geldverstrekker wordt afgesloten kan de Hypotheek voor verhuur aangevraagd worden nadat de hypotheek van de nieuwe eigen woning is gepasseerd bij de notaris.
- Koopt de klant geen nieuwe eigen woning, maar trekt de klant bijvoorbeeld in bij zijn partner? Dan kan de aanvraag voor de Hypotheek voor verhuur direct ingediend worden.

Let op! De Hypotheek voor verhuur wordt gerealiseerd via een omzettingstraject. Een omzetting gaat altijd in op de eerste dag van de maand. De omzetting moet ingegaan zijn vóórdat de verhuursituatie van de woning ingaat. Het verhuren is niet toegestaan zonder dat de hypotheek is omgezet naar een Hypotheek voor verhuur. Houd bij het aanvragen van de omzetting rekening met het moment dat de klant de woning gaat verhuren. De omzetting naar de Hypotheek voor verhuur heeft een doorlooptijd van ongeveer 3 maanden (korter is mogelijk).

Doelgroep

Klantbehoefte

De Hypotheek voor verhuur is voor verschillende doelgroepen geschikt en per subdoelgroep kan er een andere gefundeerde behoefte zijn:

- Klanten die willen samenwonen en de woning (met een lopende hypotheek van ABN AMRO) willen aanhouden voor verhuur.
- Klanten die willen doorstromen en de woning (met een lopende hypotheek van ABN AMRO) willen aanhouden voor verhuur.
- Klanten die vermogens- en pensioenopbouw willen realiseren met het verhuren van hun woning.
- Klanten die inkomensaanvulling willen realiseren met het verhuren van hun woning.

Secundaire doelstellingen van de klant

De klant kan de wens hebben om in de toekomst te verhuizen, de hypotheek te verhogen of te verbouwen. Het is belangrijk dat je de klant erop wijst dat de Hypotheek voor verhuur gevolgen kan hebben voor de kredietwaardigheid van de klant. De Hypotheek voor verhuur wordt geregistreerd bij het BKR. Het is daarom mogelijk dat de klant minder kan lenen om in de toekomst te verhuizen of de hypotheek te verhogen. Bespreek de wensen van de klant en controleer of deze realistisch zijn wanneer de klant een Hypotheek voor verhuur heeft afgesloten.

Voor wie is de Hypotheek voor verhuur geschikt?

De Hypotheek voor verhuur is geschikt voor:

- Klanten die de woning (rekening houdend met het bouwjaar en/of het energielabel van de woning) voldoende kunnen onderhouden tijdens de verwachte looptijd van de hypotheek.
- Klanten die voldoen aan de acceptatie- en kredietregels zoals in deze productwijzer en de Kredietgids staan beschreven.
- Klanten die de risico's en aandachtspunten van de Hypotheek voor verhuur en het verhuren van een woning begrijpen en accepteren.

Voor wie is de Hypotheek voor verhuur niet geschikt?

De Hypotheek voor verhuur is niet geschikt voor:

- Klanten die niet voldoen aan de acceptatie- en kredietregels in deze productwijzer en de Kredietgids en daarmee niet vallen in de geschikte doelgroep.
- Klanten die de Hypotheek voor verhuur zonder advies af willen sluiten.
- Klanten die hun eigen vermogen, nodig voor de financiering van een (tweede) woning en/of een eventuele buffer, niet voor langere tijd kunnen missen.