

Weert, 27 mei 2013



## Titel: Hoe hoog is de toegestane hypotheek-norm?

### INLEIDING.

Ingaande 1 januari 2007 geldt de nieuw ingevoerde “**Gedragscode Hypothecaire Financiering**” ( GHF ).

Uitgaande van het ( totale ) bruto-jaarinkomen, de hypotheek-rentevoet én de leeftijd van de aanvrager(s), wordt het maximaal toegestane hypotheekbedrag berekend.

### Hoe werkt nu de Gedragscode Hypothecaire Financiering?

#### Werkwijze:

- 1 ) Ongeacht de *actuele* hypotheek-vorm(en), men neemt altijd als *vergelijkings*-basis: de **ANNUITEIT**-hypotheek ( looptijd: *maximaal 30 jaar* )!
- 2 ) NORM: GHF. Deze is gebaseerd op NIBUD-normen.  
NIBUD = Nationaal Instituut voor Budget-voorlichting.
- 3 ) Gedragscode: verplicht voor álle hypotheek-verstrekkers!
- 4 ) Maximale hypotheek op basis van het *gezamenlijke* inkomen:  
hoofd-inkomen + gedeelte van het *twééde* inkomen.
- 5 ) Rente-stand: *lágere* rentevoet geeft *hógere* maximale hypotheek!

De NIBUD-toetsen houden wél rekening met het besteedbare inkomen ( na aftrek van de hypotheek-lasten ), opdat men niet in de financiële problemen geraakt.

Gezinnen met *hógere* inkomens mogen *méér* lenen, omdat zij *relatief* minder nodig hebben voor de noodzakelijke uitgaven, én omdat zij ( veelal ) een *hóger* fiscaal hypotheekrente aftrek-percentages genieten.

Op deze wijze is de GHF-code een prima instrument, om de eigen woning-bezitter goed in bescherming te nemen.

#### Opmerking

Ingaande 1 januari 2012 geldt als nieuwe norm:

het *twééde* inkomen mag voor **eendérde deel** worden meegewogen!

Ruim 70 % van de werkenden heeft een meewerkende partner. Dit *twééde* inkomen levert een *fórs*e bijdrage aan het *maximaal* toegestane hypotheek-bedrag.

1/3+5

## Reken-voorbeelden.

### **GHF = Gedragscode Hypothecaire Financiering.**

Tarieven: **2013 ( NHG: tot AOW-leeftijd )**.

Hypotheek-vorm: **Annuititeit**-hypotheek ( = STANDAARD vorm! ).

Hypotheek-rentevoet = **5,0 %**/jaar.

Annuititeit-bedrag = K30 = 536,8216 Euro/maand = 6.441,8595 Euro/jaar. *m = 30 jaar*

Toets-inkomen = *bruto*-inkomen ( inclusief vakantie-toeslag + 13<sup>e</sup> maand + ploegen-toeslag ).

### **Voorbeeld A ( één inkomen ).      Zie mijn Analyse A1.**

1 ) Inkomen = 40.000 Euro/jaar ( = **toets**-inkomen ): GHF-norm = **27,5 %**.

2 ) Eigen vrij beschikbaar vermogen: géén.

Maximale hypotheek ( in **2013** ).

H = 170.758,15 Euro: **170.758** Euro.

====> *Maximale* hypotheek = 170.758 Euro.

H = 40.000 \* 27,5 / 100 / K30 \* 100.000 = 170.758,15 Euro: 170.758 Euro.

Maximale *bruto*-woonlast = 916,67 Euro/maand ( **Annuititeit**-hypotheek ).

Woon-quote = maximale hypotheek / bruto jaar-inkomen = 4,269

### **Voorbeeld B ( twee inkomens ).      Zie mijn Analyse A2.**

1 ) Hoofd-inkomen = 40.000 Euro/jaar ( = **toets**-inkomen ): GHF-norm = **27,5 %**.

2 ) Tweéde ( = neven ) inkomen = 20.000 Euro/jaar ( meewegen = 20.000 / **3** Euro ).

3 ) TOTALE maatgevende inkomen = 2 \* 20.000 + 20.000 / 3 = 46.666 Euro/jaar,  
( GHF-norm = **28,0 %** ).

4 ) Eigen vrij beschikbaar vermogen: géén.

Maximale hypotheek ( in **2013** ).      **Beide** inkomens: GHF-norm = **28,0 %**.

1 ) hoofd-inkomen: H1 = 173.863 Euro,

2 ) tweéde inkomen: H2 = 86.931 Euro.

====> TOTALE *maximale* hypotheek = H1 + H2 = **260.794** Euro.

====> TOTALE *maximale* hypotheek = H1 + H2 = **260.794** Euro.

H1 = 40.000 \* **28,0** / 100 / K30 \* 100.000 = 173.862,84 Euro: 173.863 Euro.

H2 = 20.000 \* **28,0** / 100 / K30 \* 100.000 = 86.931,42 Euro: 86.931 Euro.

Maximale *bruto*-woonlast = 1.400,00 Euro/maand ( **Annuïteit**-hypotheek ).

Dat het *twééde* inkomen zovéél bijdraagt, heeft de navolgende oorzaak.

Als het *twééde* inkomen ( beduidend ) láger is dan het hoofd-inkomen, dan is de totale toegestane norm ( veel ) hóger.

Vanwege het maatgevende inkomen, mag men voor *beide* inkomens de norm van **28,0 %** hanteren!

Voor ándere waarden van het hoofd-inkomen en/of tweede inkomen:  
zie mijn Demo-A1 + A2 én de grafieken M1–M3 ( tarieven: **2013** )!

Grafieken M1 + M2 tonen de invloed van het hoofd-inkomen ( én tweede inkomen ).  
Grafieken M2 + M3 tonen de fórse invloed van het *twééde* inkomen!

### Opmerkingen.

- 1 ) De tarieven voor **2013** ( ten opzichte van 2008 ) zijn duidelijk láger geworden.
- 2 ) Iemand die in zijn eentje 50.000 Euro/jaar verdient, kan *maximaal* 217.330 Euro aan hypotheek verwerven.  
Hij kan dus iets méér lenen dan 2 mensen die ieder 25.000 Euro/jaar verdienen:  
*maximaal* 213.449 Euro....
- 3 ) Aan het *twééde* inkomen wordt een identiek woonlast-percentages toegekend als aan de hoofd-kostwinnaar ( sinds 1 januari 2012 )!  
Dit *twééde* inkomen mag echter maar voor **eendérde deel** worden meegewogen!
- 4 ) Eigen vrij beschikbaar **vermogen** mag, volgens de GHF-code, ( meestal ) **3 %** van het vermogen worden *opgeteld* bij het bruto-inkomen, ter berekening van de *maximale* hypotheek.

U hoeft uw vermogen echter niet aan te spreken, maar levert wél *éxtra* hypotheek op!  
Eigen vermogen verhóógt dus uw **leen-capaciteit**!

Sóms dient men dit eigen vermogen te **verpanden** bij de hypotheek-verstrekker,  
en kunt u er dus *niet* meer vrij over beschikken!

\*\*\*\*\* **Hypotheek-SPECIALIST Pierre Otten** \*\*\*\*\*



<<<<< Hypotheek-SPECIALIST ing. Pierre OTTEN uit WEERT ( Limburg ) >>>>>

=====  
=  
= =====> Berekening van de MAXIMAAL toegestane hypotheek! =  
=  
= GEEN tweede inkomen. =  
=  
=  
= NORM: GHF = Gedragscode Hypothecaire Financiering. =  
=  
=====

>>>>> ANNUITEIT-hypotheek. GHF-code: jaar = 2013  
=====

>>>>> Rentevoet = 5.00 %/jaar ( RVP = 10 jaar, m = 30 jaar ).

>>>>> Annuiteit = 536.82 Euro/maand = 6441.81 Euro/jaar ( H = 100000 Euro )

>>>>> LET OP: norm op basis van BRUTO-inkomen + VERMOGEN-bijdrage: 3.0 % !!

>>>>> LET OP: per 1 jan. 2012: norm op basis van TWEEDE BRUTO-inkomen / 3 !!

HOOFD BRUTO jaar-inkomen, Eigen vermogen(1), NORM-1:  
BRUTO = 40000 Euro/jaar, VERMOGEN(1) = 0 Euro, NORM-1 = 27.5 %

BRUTO = 40000 , VERMOGEN = 0 , Hmax = 170760 Euro

>>>>> Woonlast = 916.67 Euro/MAAND ( = MAXIMALE bruto-woonlast: ANNUITEIT )

>>>>> Hmax = 170760 Euro ( = MAXIMALE hypotheek-bedrag ).  
=====

MAXIMALE hypotheek / BRUTO-inkomen = 170760 / 40000 = 4.269

Realisatie: ing. Pierre M.J. OTTEN ( H.A.K.O.-OTTEN ).

Telefoon: ( WEERT ) 0495-58.5743 ( svp. NA 11.00 uur ).

Aan deze H.A.K.O.-OTTEN analyse kunnen GEEN RECHTEN worden ontleend.

+++++ EXTRAhyp.kort -programma +++++ N-91 +++++ 7-4-2008

A2

<<<<< Hypotheek-SPECIALIST ing. Pierre OTTEN uit WEERT ( Limburg ) >>>>>

=====  
=  
= <====> Berekening van de MAXIMAAL toegestane hypotheek! =  
=  
= Inclusief TWEEDE inkomen. =  
=  
=  
= NORM: GHF = Gedragscode Hypothecaire Financiering. =  
=  
=====

>>>>> ANNUITEIT-hypotheek. GHF-code: jaar = 2013  
=====

>>>>> Rentevoet = 5.00 %/jaar ( RVP = 10 jaar, m = 30 jaar ).

>>>>> Annuiteit = 536.82 Euro/maand = 6441.81 Euro/jaar ( H = 100000 Euro )

>>>>> LET OP: norm op basis van BRUTO-inkomen + VERMOGEN-bijdrage: 3.0 % !!

>>>>> LET OP: per 1 jan. 2012: norm op basis van TWEEDE BRUTO-inkomen / 3 !!

HOOFD BRUTO jaar-inkomen, Eigen vermogen(1), NORM-1:  
BRUTO = 40000 Euro/jaar, VERMOGEN(1) = 0 Euro, NORM-1 = 28.0 %

TWEEDE BRUTO jaar-inkomen, Eigen vermogen(2), NORM-2:  
BRUTO = 20000 Euro/jaar, VERMOGEN(2) = 0 Euro, NORM-2 = 28.0 %

HOOFD inkomen: BRUTO = 40000 , VERMOGEN(1) = 0 , Hmax1 = 173864 Euro  
TWEEDE inkomen: BRUTO = 20000 , VERMOGEN(2) = 0 , Hmax2 = 86932 Euro

>>>>> Woonlast = 1400.00 Euro/MAAND ( = MAXIMALE bruto-woonlast: ANNUITEIT )

>>>>> Hmax = 173864 + 86932 = 260796 Euro ( géén NHG-toets: wél VERMOGEN ).

>>>>> Hmax = 260796 Euro( voor BEIDE inkomens tezamen gerekend ).  
=====

MAXIMALE hypotheek / TOTAAL-inkomen = 260796 / ( 40000 + 20000 ) = 4.347

Realisatie: ing. Pierre M.J. OTTEN ( H.A.K.O.-OTTEN ).

Telefoon: ( WEERT ) 0495-58.5743 ( svp. NA 11.00 uur ).

Aan deze H.A.K.O.-OTTEN analyse kunnen GEEN RECHTEN worden ontleend.

A3

<<<<< Hypotheek-SPECIALIST ing. Pierre OTTEN uit WEERT ( Limburg ) >>>>>

=====  
=  
= =====> Berekening van de MAXIMAAL toegestane hypotheek! =  
=  
= Inclusief TWEEDE inkomen. =  
=  
=  
= NORM: GHF = Gedragscode Hypothecaire Financiering. =  
=  
=====

>>>>> ANNUITEIT-hypotheek. GHF-code: jaar = 2013  
=====

>>>>> Rentevoet = 5.00 %/jaar ( RVP = 10 jaar, m = 30 jaar ).

>>>>> Annuiteit = 536.82 Euro/maand = 6441.81 Euro/jaar ( H = 100000 Euro )

>>>>> LET OP: norm op basis van BRUTO-inkomen + VERMOGEN-bijdrage: 3.0 % !!

>>>>> LET OP: per 1 jan. 2012: norm op basis van TWEEDE BRUTO-inkomen / 3 !!

BRUTO jaar-inkomen ( HOOFD-inkomen }; TWEEDE-inkomen [ mille Euro/jaar ]:

BRUTO:	0.0	5.0	7.5	10.0	12.5	15.0	17.5	20.0 <sup>M.</sup>	25.00
5000	14359	28719	35898	43078	50258	57437	64617	71797	86156
10000	28719	43078	50258	57437	64617	71797	78976	86156	100515
15000	43078	57437	64617	71797	78976	100127	113516	130398	161445
20000	66751	93142	108859	121084	136220	146698	157176	167655	192105
25000	104784	125741	138742	149415	160087	170760	181432	192105	213449
30000	128070	149415	160087	170760	181432	192105	202777	213449	234794
35000	149415	170760	181432	192105	202777	213449	224122	234794	256139
40000	<u>170760</u>	192105	202777	213449	228197	239063	249930	<u>260796</u>	282529
45000	<u>195597</u>	217330	228197	239063	249930	260796	271663	<u>287575</u>	309696
50000	217330	243332	254393	265454	276514	287575	298635	309696	337638
55000	243332	265454	281365	292620	309114	320562	332011	349281	378776
60000	274768	302710	314353	331429	343266	360924	372954	384985	415644
65000	312801	336862	348893	366745	378970	397404	409823	422242	454065
70000	347729	372566	391001	403614	416226	428839	441452	461051	486665
75000	378388	409823	422630	435437	448244	461051	473858	494039	520041
80000	409823	442034	455035	468037	481038	494039	507040	520041	546043
85000	442034	468037	481038	494039	507040	527802	540997	554192	580583
90000	475022	501412	514607	527802	540997	554192	567388	580583	606973
95000	501412	527802	540997	554192	567388	580583	593778	606973	633363
100000	527802	554192	567388	580583	593778	606973	620168	633363	659753

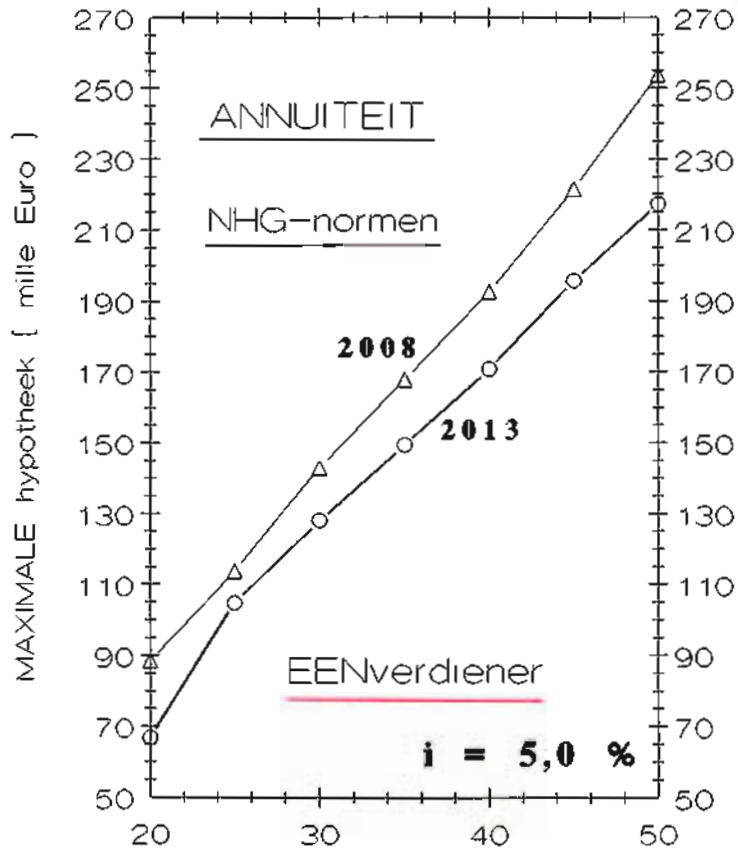
Realisatie: ing. Pierre M.J. OTTEN ( H.A.K.O.-OTTEN ).

Telefoon: ( WEERT ) 0495-58.5743 ( svp. NA 11.00 uur ).

Aan deze H.A.K.O.-OTTEN analyse kunnen GEEN RECHTEN worden ontleend.

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
Nationale Hypotheek Garantie normen

M1

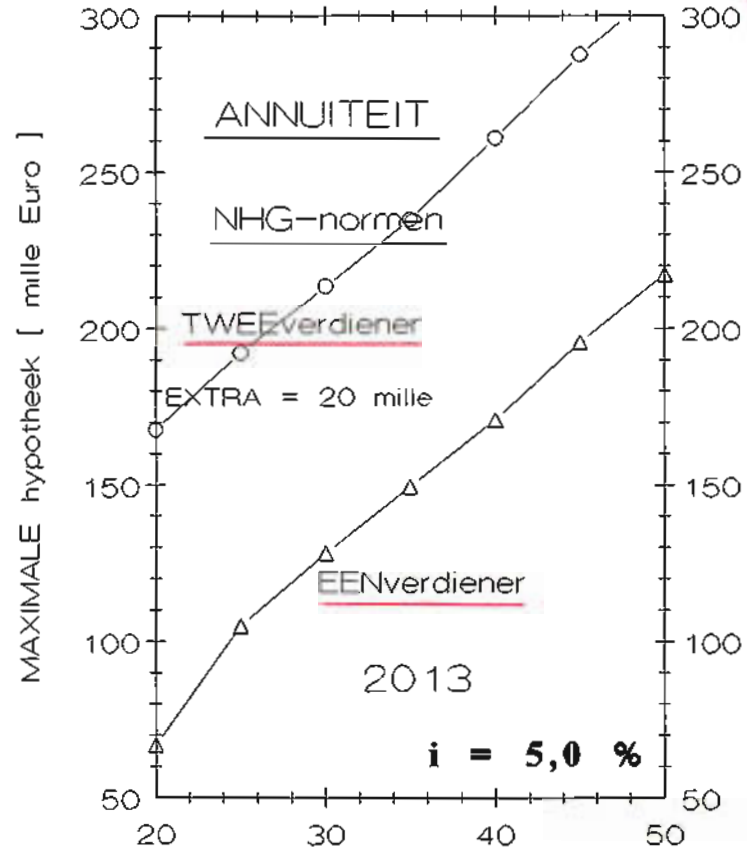


BRUTO-inkomen [ mille/jaar ]

m = looptijd = 30 jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
Nationale Hypotheek Garantie normen

M2

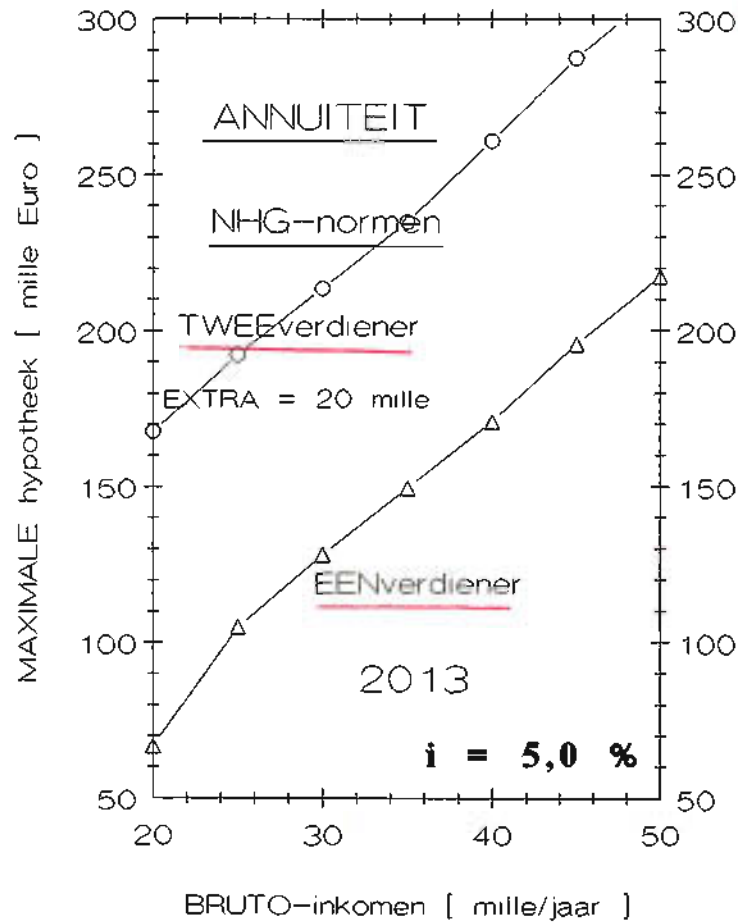


BRUTO-inkomen [ mille/jaar ]

m = looptijd = 30 jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
 Nationale Hypotheek Garantie normen

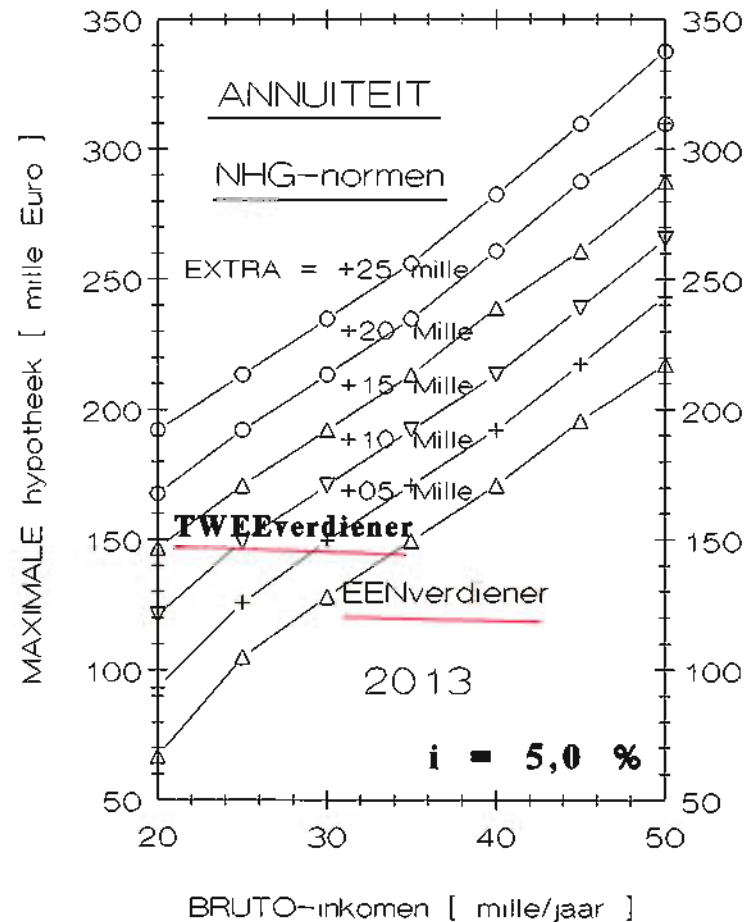
M<sub>2</sub>



m = looptijd = 30 jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
 Nationale Hypotheek Garantie normen

M<sub>3</sub>



m = looptijd = 30 jaar