

## Maximale Hypotheek Tool in Figlo Start

### Inleiding

Sinds versie 18.1 beschikt Figlo Start over een sneltoets om een maximale hypotheekberekening te maken. De berekening start via de keuze 'Maximale hypotheek' in het Tools menu.

De berekening is gebaseerd op de logica van de hypotheek acceptatie toets (HAT) in Figlo Hypotheken. Ook reageert de tool op de hypotheektoets variabelen van de verschillende aanbieders. Deze variabelen worden bijgehouden en geüpdatete via het content (xml) bestand. De term sneltoets geeft overigens aan dat er geen (offerte) rechten kunnen worden ontleend aan het berekende resultaat.

### Losse berekening

Voor de tool is geen dossier benodigd en gegevens worden niet opgeslagen. Met behulp van Figlo Calculations wordt aan de hand van vereenvoudigde invoer een indicatief maximaalbedrag berekend. Ook de toegepaste (gewogen gemiddelde) toetsrente wordt getoond als resultaat. In de situaties dat er een gevraagd hypotheekbedrag wordt ingevoerd bevat het resultaat ook de conclusie 'wel' of 'niet' akkoord.

Het maximaal hypotheekbedrag toont het loan-to-income (LTI) resultaat. Dat wil zeggen: hoeveel kan ik lenen uitgaande van het inkomen, de verplichtingen en de gekozen hypotheekdelen? Het loan-to-value (LTV) resultaat speelt geen rol in de uitkomst. Zodoende wordt het resultaat bij de keuze NHG 'ja' niet gemaximeerd/afgekapt op de NHG kostengrens (€ 355.000 voor januari 2022).

### Inkomen en verplichtingen

De gegevensonderdelen inkomen en verplichtingen bepalen de hoogte van de toegestane woonlast.

#### Inkomen

Het huidig jaarinkomen en het pensioeninkomen kunnen worden ingevuld. De wisseldatum van werk naar pensioen wordt automatisch bepaald aan de hand van de AOW datum. De AOW datum is berekend zonder de levensverwachting norm. Voor het invoerveld pensioeninkomen wordt verwacht het totaalbedrag van alle bestendige pensioenbronnen. Dus werkgeverspensioen plus AOW plus eventuele langlopende lijfrente uitkeringen.

#### Verplichtingen

Zes verschillende soorten verplichtingen kunnen worden geselecteerd, te weten:

1. annuïtaire lening
2. doorlopend krediet
3. studielening oude norm
4. studielening nieuwe norm
5. partneralimentatie en
6. erfpacht.

Een verplichting wordt altijd (= aanname) toegekend aan de cliënt, ook in het geval er sprake is van een partner. Is er sprake van een alimentatie voor één van beide aanvragers dan is het raadzaam die persoon als cliënt te behandelen.

Standaard geldt dat een verplichting tijdens de toets periode (10 jaar) blijft doorlopen. Alleen bij een annuïtaire lening en een alimentatie is het mogelijk om de resterende duur in te voeren. Is de resterende duur ingevuld dan wordt die einddatum gerespecteerd in de berekening. De duur wordt ingevuld in hele jaren.

De resterende duur van de alimentatie of van de annuïtaire lening kan een rol spelen bij de hoogte van het maximaal hypotheekbedrag bij een senior situatie. Dat is een situatie waarbij een aanvrager binnen 10 jaar met pensioen gaat. Een verplichting die stopt net voor, in plaats van net na, de pensioenwisseldatum geeft (veelal) een hogere uitkomst.

Omdat het een sneltoets betreft is er voor een annuïtaire lening tevens gekozen om het maandbedrag als invoer te bestempelen. Normaliter, in de Start applicatie, is het maandbedrag (aflossing en rente) uitvoer, gebaseerd op een ingevoerde resterende duur, het openstaand schuldbedrag en het rentepercentage. Er is gekozen voor het invoeren van het maandbedrag omdat dit eenvoudiger en gebruiksvriendelijker is. Onderwater wordt dit opgelost met een hulpberekening voor het bepalen van de openstaande schuld. De openstaande schuld wordt berekend aan de hand van het ingevoerde maandbedrag, de ingevoerde resterende duur en een verondersteld rentepercentage van 7%.

### **Gewenste situatie én hypotheek**

De gewenste situatie beschikt over de opties aanbieder, wel of geen NHG én wel of geen startertoets.

De lijst met aanbieders bestaat uit maatschappijen waarvoor rentetarieven beschikbaar zijn in de Rentetarieven tool in de Start applicatie.

Aan de hand van de keuze - aanbieder met wel of geen NHG - worden de geldende hypotheektoets variabelen toegepast.

In het bijzondere geval dat er geen berekeningsmethodiek beschikbaar is voor de gekozen combinatie - aanbieder met wel of geen NHG – wordt er teruggevallen op hetzij de CHF hetzij de NHG standaardnorm.

### Één hypotheekdeel

In geval van de keuze starter 'ja' geldt er altijd één hypotheekdeel waarvoor alleen het rentepercentage, de rentevast periode en de duur hoeven te worden ingevuld. In het geval van een starter wordt er (namelijk) gemakshalve vanuit gegaan dat de hypotheekrente volledig aftrekbaar is.

### Meerdere hypotheekdelen

Zijn er al ideeën over de hypotheekconstructie en/of is er sprake van hypotheekhistorie dan biedt de optie starter 'nee' deze uitgebreidere hypotheekdelen invoermogelijkheid. Denk in dit geval aan verschillende vormen, combinaties van rentevast perioden én looptijden en uiteenlopende renteaftrekperiodes. In dat geval geeft het resultaat kader tevens aan of het totaal hypotheekbedrag wel of niet haalbaar is. In de bijzondere situatie dat het

maximaalbedrag hoger is dan het totaal hypotheekbedrag én het veld akkoord toch een 'nee' geeft is er sprake van een negatief maandbedrag in één of meerdere maanden (van de in totaal 120 toets maanden). In dat geval wordt de vervangende tekst 'negatief maandbedrag' getoond bij het veld maximale hypotheek.

Bij het onderdeel hypotheek worden niet alleen de nieuw geadviseerde hypotheekdelen ingevoerd, maar ook eventueel doorlopende bestaande hypotheekdelen.

In deze versie is de hypotheekvorm 'met vermogensopbouw' niet opgenomen. In de hypotheek acceptatietoets worden de vormen 'met opbouw' vertaald naar de maandlasten behorend bij een annuïteit. Dat vertalen naar een annuïteit gebeurt op twee manieren. De eerste manier is op de wijze van het netto hypotheekbedrag, oftewel de opgebouwde waarde in mindering brengen op de openstaande hypotheekschuld. Voer voor dat netto hypotheekbedrag een annuïteiten hypotheekdeel in tegen de resterende duur. Of pas de tweede manier toe indien dit gunstiger uitpakt: voer een dertigjarige annuïteit in voor het openstaande bedrag (bruto hypotheekschuld).

### Figlo Calculations autorisatie

Voor adviesorganisaties met een eigen installatie (on-premise) is het, tot slot, goed te benoemen dat er een Figlo Calculations autorisatie benodigd is om de Maximale hypotheek optie beschikbaar te krijgen in het Start menu.

### Enkele getallenvoorbeelden

Hieronder twee getallenvoorbeelden.

(A) Voorbeeld van een dertiger met lopende verplichtingen en een hypotheek bestaande uit meerdere hypotheekdelen

Maximale Hypotheek tool in Start

**Client**

Geboortedatum: 06-06-1986  
 Inkomen: € 50.000  
 Pensioen incl. AOW: € 0

**Verplichtingen**

Soort	Hoofdsom	Maandbedrag	Resterende duur (jr)
Annuïtaire lening	€ 10.000	€ 248	10
Doorlopend Krediet	€ 10.000	€ 300	

**Gewenste situatie**

NHG:  Ja  Nee  
 Aanbieder: CHF indicatief (met tweeverdienersnorm)  
 Starter:  Ja  Nee

**Hypotheek**

Vorm	Hoofdsom	Rente	RVP (jr)	Duur (jr)	Box 1	Aftrek (jr)
Annuïteit	€ 100.000	% 1,100	10	30	€ 100.000	30
Afslossingsvrij	€ 75.000	% 1,100	20	20	€ 50.000	9

€ 175.000

**Sneltoets resultaat**

Toetsdatum: 07-03-2022  
 Maximale hypotheek: € 100.359  
 Toetsrente: 1,100%  
 Akkoord: Nee

## Hypotheektoets details op de begroting in Figlo Hypotheken voor een vergelijkbare casus

**figlo** Hypotheken  
Woningwens

FJ Figlo Calculations Junior

JNR007.1

Begroting

Risico's

Resultaten

Rapporten

H2N

Tools

Documenten

Uitloggen

Hypotheek Acceptatie Toets Terug

Indicatie meer/minder te lenen: -74.642

**Maximale lening incl. restschuld: 100.358**

Lopende leningen: 0

Maximale (N)lening: 100.358

Check op betaalbaarheid: Afgewezen

Berekeningsmethodiek: NHG

Aanbieder: NHG

Geldverstrekker: NHG

NHG van toepassing?: Ja

Leningdelen	Lening type	Status	Bedrag	Box 1 bedrag / einddatum	Opgebouwde waarde	Toetsrente	Looptijd, maanden	
Leningdeel 1	Aflossvrij	Nieuw	75.000	50.000 / 07-03-2031	0	1,100 %	240	
Leningdeel 2	Aflossen	Nieuw	100.000	100.000 / 01-01-2053	0	1,100 %	360	
<b>Totalen</b>			<b>175.000</b>			<b>0</b>	<b>1,100 %</b>	<b>360</b>

  

Maanden	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Berekeningsdatum	01-03-2022	01-04-2022	01-05-2022	01-06-2022	01-07-2022	01-08-2022	01-09-2022	01-10-2022	01-11-2022	01-12-2022	01-01-2023	01-02-2023	01-03-2023
Totaal inkomen persoon 1	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Inkomen ten behoeve van woonquote	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Toetsinkomen	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Toetsrente	1,100 %	1,100 %	1,100 %	1,100 %	1,100 %	1,100 %	1,100 %	1,100 %	1,100 %	1,100 %	1,100 %	1,100 %	1,100 %
Woonquote box 1 vóór correctie	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %
Correctie voor woonquote box 1 voor lage inkomens	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Woonquote box 1	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %	19,00 %
Woonquote box 3 vóór correctie	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %
Correctie voor woonquote box 3 voor lage inkomens	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Woonquote box 3	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %	17,50 %
Toegestane jaarlast voor correcties	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500
<b>Verplichting ten behoeve van woonlasten</b>	<b>2.976</b>	<b>2.976</b>	<b>2.976</b>	<b>2.976</b>	<b>2.976</b>	<b>2.976</b>	<b>2.976</b>	<b>2.976</b>	<b>2.976</b>	<b>2.976</b>	<b>2.976</b>	<b>2.976</b>	<b>2.976</b>
<b>Verplichting ten behoeve van woonlasten</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>
Toegestane jaarlast na correctie verplichtingen	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124
Vernumming - bedrag ten behoeve van energielasse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vernumming - bedrag ten behoeve van energiebesparende voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vernumming - totalen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vernumming - jaarlijks annuïteitfactor	25,5	25,5	25,5	25,5	25,5	25,5	25,5	25,5	25,5	25,5	25,5	25,5	25,5
Toegestane jaarlast na vernumming	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124
Jaarlijkse annuïteit voor restschuld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegestane jaarlast na correctie restschuld	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124	4.124

(B) Voorbeeld van een ouder stel, zijnde een gepensioneerde én een senior die binnen tien jaar met pensioen gaat, op basis van één hypotheekdeel met een korte rentevast, een kortere looptijd én volledige renteaftrek.

### Maximale Hypotheek tool in Start

**figlo** Tools

Maximale hypotheek

Maximale hypotheek Bereken

**Inkomen**

↓
↓

Client
Partner

Geboortedatum:

Inkomen: €  €

Pensioen incl. AOW: €  €

**Verplichtingen** Toevoegen

**Gewenste situatie**

NHG:

Aanbieder: CHF indicatief (met tweeverdienersnorm)

Starter:

**Hypotheek** Toevoegen

Vorm	Hoofdsom	Rente	RVP (jr)	Duur (jr)	Box 1	Aftrek (jr)
Annuitteit	€	%	0,500	1	20	€

**Sneltoets resultaat**

Toetsdatum: 07-03-2022

**Maximale hypotheek: € 421.123**

Toetsrente: 5,000%

