

Adviespocket

2026 Uitgave voor SEH Erkend Financieel Adviseurs

Van leennormen tot
toekomstvoorzieningen

Alle wijzigingen en
regels voor 2026

Handige tools voor
de adviespraktijk

seh
altijd.





RABO INTERMEDIAR JOUW ADVIES HUN THUIS

Als intermediair begrijp je het maar al te goed. Een eigen huis is zoveel meer dan een dak boven je hoofd. Het is een thuis. Jij doet er alles aan om dat mogelijk te maken. Jij bent er voor je klanten, staat ze bij met raad en daad en regelt de best mogelijke hypotheek. Zo breng je alles bij elkaar.

Daarin is het belangrijk dat je een partner hebt die er voor jou is en met je meedenkt. We staan voor je klaar met handige tools, een eigen accountmanager én expertteam in jouw regio. Zo kan jij doen waar je het beste in bent: Jouw klanten voorzien van passend advies én een eigen thuis.

De Adviespocket is vernieuwd. We hebben de pocket niet alleen geactualiseerd en in een nieuw jasje gestoken, maar ook een stap gezet om je nog meer inzicht te geven in actuele ontwikkelingen en achtergronden bij de beschreven onderwerpen.

De Adviespocket. Vernieuwd. Actueel. Praktisch.

De Adviespocket vormt de basis. Een helder, overzichtelijk en praktisch naslagwerk dat je helpt om snel te schakelen en goed onderbouwde keuzes te maken. Precies wat je nodig hebt in een praktijk die continu in beweging is.

Wil je verder kijken dan de basis, dan is er de Pocket Actueel. Via de QR-codes in de Adviespocket krijg je direct toegang tot aanvullende toelichtingen, actuele cijfers, relevante Kifid-uitspraken, rekenvoorbeelden en achtergrondinformatie. De onlineomgeving blijft in ontwikkeling en biedt verdieping op het moment dat jij daar behoefte aan hebt.

Zo heb je altijd een stevige basis binnen handbereik, met extra verdieping wanneer dat nodig is. Scan de QR-codes en ontdek de Pocket Actueel als slimme aanvulling op de Adviespocket.

Veel succes en inspiratie bij het toepassen van de kennis en inzichten in jouw dagelijkse adviespraktijk!

Maria Silveira
Directeur SEH

seh 
altijd.



Inhoudsopgave

1 Acceptatie

Maximale hypotheek op inkomen (LTI)	8
Vaststelling toetsinkomen loondienst	10
Vaststelling toetsinkomen ondernemer	12
Maximale hypotheek op onderpand	13
Binnen 10 jaar AOW of einde hypotheekrenteaftrek	14
Verhoging financieringslast alleenstaande	17
Explain: Afwijken van standaardnormen	18
Explain: Adviesonderbouwing maatwerk	19
Explain: Zuivere oversluiting	20
Explain: Seniorenverhuisregeling	23
Explain: Tijdelijk inkomensarme periode	24
Explain: Beheernormen (NHG)	25
Verhuis- / meeneemregeling	26
Een lening met NHG	27
Erfpachtconstructie en koperssteun (NHG)	28

2 Duurzaam wonen

Leennormen energiezuinige woning (LTI)	32
Leennorm energiebesparende voorzieningen (LTV)	33
Financiering van energiebesparende voorzieningen	34
Alternatieve financiering van energiebesparende voorzieningen	35
Subsidies en btw	36
Geen kennis- en ervaringstoets EBV	37

3 Relevante regelgeving

Eigenwoningregeling	40
Draagplichtovereenkomst	43
Vergoedingsrechten	44
Overdrachtsbelasting	46
Boeterente en rentemiddeling	48
Partneralimentatie	49
Wat kun je met een KEW?	51
Verhuur van de eigen woning	53
Verhuurhypotheek	54
Overbruggingswet box 3 en tegenbewijs	55
BKR-registratie	57
Weging financiële verplichtingen	58
Weging studiefinanciering	59

4 Alternatieve mogelijkheden

Familielening eigen woning	62
Schenkingsvrijstelling	63
Hypothecair lenen eigen woning in box 3	64
Overwaarde verzilveren door senioren	66
Consumptief krediet als oplossing	68

5 Betaalbaarheid: feiten en risico's

Bruto- en nettowoonlasten, budgettering	70
---	----

6 Kerncijfers

Inkomstenbelasting box 1-2-3	74
Heffingskortingen en toeslagen 2026	76
Hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait	77
Erf- en schenkbelasting 2026	78
Lijfrente, pensioen en kapitaalverzekeringen	81
Uitkeringen sociale zekerheid	84
Verklarende afkortingenlijst	87

Colofon

De SEH Adviespocket 2026 is een uitgave van de Stichting Erkend Hypotheekadviseur (SEH) en wordt verspreid onder SEH Erkend Financieel Adviseurs. De inhoud is samengesteld door een team van vakspecialisten: Jan Martijn Hengeveld, Harrie-Jan van Nunen, Tom Peters en Frans van Diggele (eindredactie). SEH is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor schade die ontstaat door eventuele onjuistheden en/of zetfouten. De inhoud is opgesteld naar inzichten tot februari 2026.



Geef starters een sterke start

Het kan lastig zijn voor starters om een eerste woning te kopen. Precies daar ligt jouw en onze toegevoegde waarde. Met vernieuwde mogelijkheden in 2026 en oplossingen zoals de familiehypotheek helpen we jou als adviseur om je klant een sterke start te geven.



Meer weten?

Scan de QR-code of ga naar
intermediar.abnamro.nl/starters

voor ieder begin



ABN·AMRO

1. Acceptatie

Maximale hypotheek op inkomen (LTI)

De maximale hypotheek op basis van het inkomen (loan-to-income (LTI)) wordt vastgesteld volgens de artikelen in de **Tijdelijke regeling hypothecair krediet** (Trhk). De uitkomst wordt bepaald door:

Toetsinkomen: Het toetsinkomen kan, afhankelijk van de inkomenssituatie, op verschillende manieren worden vastgesteld (*zie pagina 10 t/m 12*). Alimentatiebetalingen aan een ex-partner worden in mindering gebracht op het toetsinkomen.

Verandering binnen 10 jaar: Wanneer de aanvrager binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt of de hypotheekrenteaftrek vervalt binnen 10 jaar, moet hiermee rekening worden gehouden in de berekening (*zie pagina 14*).

Toetsrente: Bedraagt de (resterende) rentevaste periode minimaal 10 jaar, of is deze gelijk aan de resterende looptijd van het leningdeel, wordt de werkelijke rente gehanteerd. In andere gevallen geldt de door de AFM vastgestelde toetsrente. Een hogere toegestane last kan worden verkregen bij een (gemiddelde) toetsrente van bijvoorbeeld 3,51% / 4,01% / 4,51%.

Financieringslastpercentage: Deze is afhankelijk van de fiscale behandeling van de lening (box 1 of box 3) en of de aanvrager met het hoogste toetsinkomen de AOW-leeftijd heeft bereikt. Bij woningbehoud, bijvoorbeeld na echtscheiding of overlijden, gelden specifieke beheertabellen (*zie pagina 25*).

Verhoging financieringslast: De financieringslast kan worden verhoogd op basis van het energielabel van de woning (*zie pagina 32*), de geplande energiebesparende voorzieningen (*zie pagina 34*) en als de aanvrager alleenstaand is (*zie pagina 17*).

Financiële verplichtingen: De lasten van studieleningen en andere lopende financiële verplichtingen worden afgetrokken van de toegestane financieringslast (*zie pagina 58 en 59*).

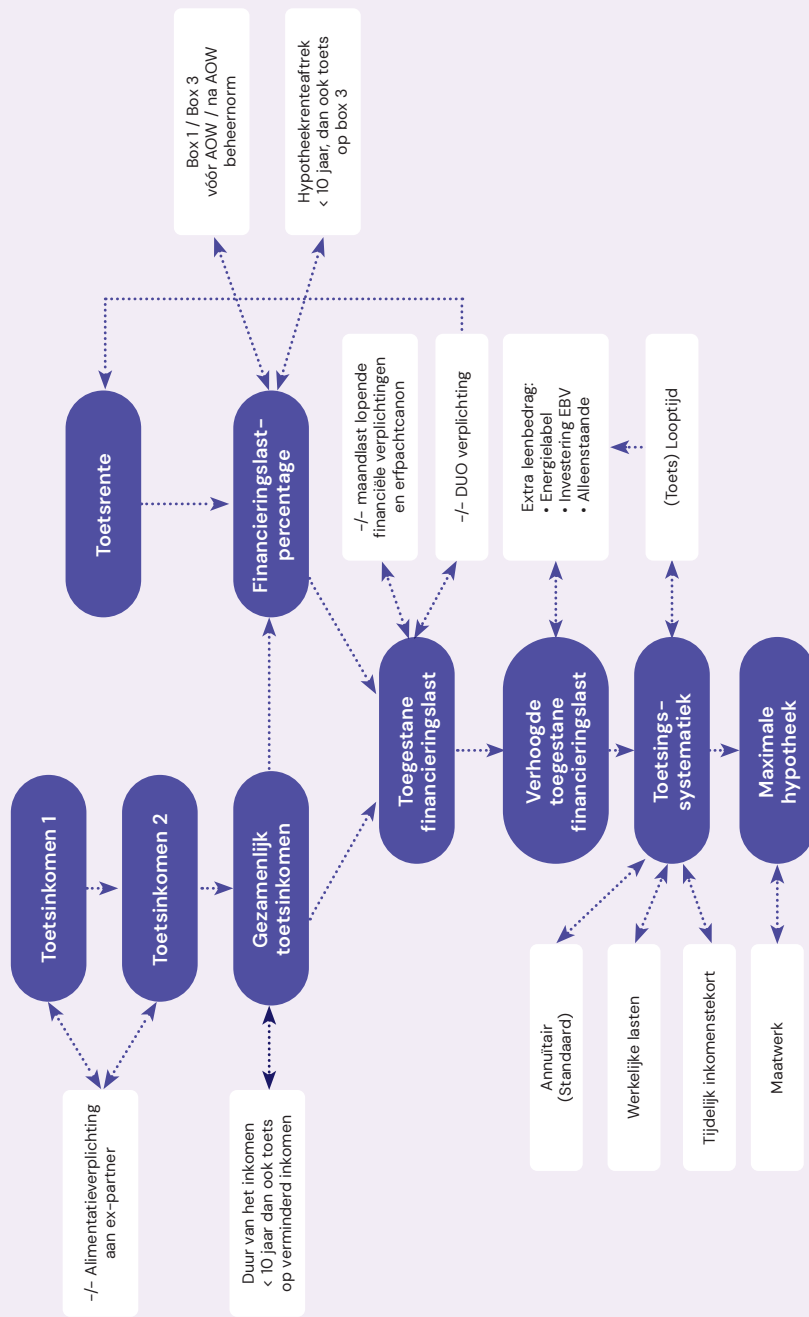
Toetsingssysteem: De annuïteitentoets is de standaardnorm, ongeacht de aflossingsvorm. Voor maatwerkoplossingen zoals een zuivere oversluiting (*zie pagina 20*) en de seniorenverhuisregeling (*zie pagina 23*) kan een werkelijke lastentoets worden toegepast.

Toetslooptijd: Deze is gelijk aan de looptijd van de lening, met een maximum van 30 jaar. Bij hypotheek met een verpand opbouwproduct mag ook worden gerekend met de netto-schuld, rekening houdend met de resterende looptijd.

Maatwerk: Indien aan specifieke voorwaarden wordt voldaan, kan een hogere hypotheek worden toegestaan op basis van maatwerk (*zie pagina 18 en 19*).



Maximale hypotheek op inkomen



Vaststelling toetsinkomen loondienst

Het toetsinkomen kan op verschillende manieren worden vastgesteld, elk met een eigen uitkomst. Alle methodes zijn ook mogelijk met NHG.

	Loondienst (onbepaalde tijd)	Loondienst (tijdelijk + intentie)	Loondienst (tijdelijk)	Uitzendkracht
Werkgeversverklaring	✓	✓		
Inkomensbepaling loondienst	✓	✓	✓	
3-jaarsgemiddelde			✓	✓
36-maandsgemiddelde			✓	✓
Arbeidsmarktscaan			✓	
Perspectiefverklaring				✓

Vast dienstverband

Bij een vast dienstverband kan het toetsinkomen worden vastgesteld op basis van de **werkgeversverklaring of de Inkomensbepaling loondienst (IBL)**. De IBL kan worden verkregen door de loongegevens uit het UWV-verzekeringsbericht te uploaden op www.toetsinkomenberekenen.nl of door gebruik te maken van een brondataleverancier.

Verschillen in uitkomst

Verschillen tussen de uitkomsten van de werkgeversverklaring en de IBL ontstaan doordat bij de werkgeversverklaring wordt uitgegaan van het huidige en soms toekomstige inkomen. Bij de IBL wordt, afhankelijk van het type dienstverband, gekeken naar het daadwerkelijk verdiende inkomen over de laatste 12, 24 of 36 maanden.

Individueel keuzebudget (IKB)

Inkomen uit een individueel keuzebudget kwalificeert als toetsinkomen indien dit structureel en onvoorwaardelijk is vastgelegd in de arbeidsvoorwaarden en vrij besteedbaar is, zonder verplichte doelbesteding. De voorwaarde dat het budget uitsluitend in geld moet worden uitgekeerd, is vervallen.

Tijdelijk dienstverband

Heeft de aanvrager een tijdelijk **loondienstverband met een intentieverklaring**, dan wordt het toetsinkomen vastgesteld op basis van de werkgeversverklaring.

Zonder intentieverklaring kan het toetsinkomen worden vastgesteld op basis van het **gemiddelde inkomen uit loon en loonvervangende uitkeringen over de laatste 3 kalenderjaren** (2025, 2024 en 2023) of op basis van het **gemiddelde over de laatste 36 maanden** (deel 2026, 2025, 2024 en deel 2023). Inkomen verdiend in 2026 maakt dan onderdeel uit van de berekening.

Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van de **Inkomensbepaling loondienst**. Het toetsinkomen wordt dan berekend over het gemiddelde SV-loon over de laatste 36 maanden (deel 2026, 2025, 2024 en deel 2023).

Tot slot kan de **Arbeidsmarktscan** worden toegepast. Deze is geschikt voor iedereen die de afgelopen drie jaar geen vast contract heeft gehad, met een arbeidsverleden van 12 in de laatste 14 maanden. Een externe deskundige stelt in dat geval de verdien capaciteit vast. Het toetsinkomen is de laagste uitkomst van de werkgeversverklaring en de berekende verdien capaciteit (www.arbeidsmarktkansen.nl).

Bijzondere arbeidsrelaties

Voor bepaalde beroepsgroepen, zoals artsen in opleiding en promovendi, geldt vaak dat geen intentieverklaring kan worden afgegeven. Sommige geldverstrekkers beschouwen het inkomen in deze gevallen als inkomen uit een vast dienstverband.

Voor andere bijzondere beroepen, zoals deelvissers en wethouders, vindt veelal een individuele beoordeling plaats.

NHG heeft hiervoor een overzicht opgesteld. Dit overzicht is te downloaden via:

<https://www.nhg.nl/media/jiidxbep/toelichting-6-4-bijzondere-inkomensvormen-2023-1.pdf>.

Uitzendovereenkomst

Voor uitzendkrachten kan het toetsinkomen worden vastgesteld op basis van het gemiddelde inkomen over de laatste drie kalenderjaren of 36 maanden.

Heeft de aanvrager in de laatste 14 maanden ten minste 12 maanden gewerkt als uitzendkracht en minimaal 26 weken bij dezelfde uitzendorganisatie of inlener, dan kan een Perspectiefverklaring worden aangevraagd. In dat geval geldt het huidige inkomen als toetsinkomen, wat doorgaans hoger is dan het driejaarsgemiddelde.

De verklaring wordt verstrekt door het uitzendbureau. Indien het uitzendbureau niet is aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring, kan gebruik worden gemaakt van een Externe Perspectieftaxateur via www.perspectiefverklaring.nl.



Vaststelling toetsinkomen ondernemer

Aanbieders hanteren verschillende methoden om het toetsinkomen van ondernemers vast te stellen. Het inkomen kan worden beïnvloed door factoren zoals fiscale bijtelling voor een auto van de zaak, een rekening-courantschuld, overwinst, bijzondere baten en lasten en de toegepaste berekeningsmethode, zoals de 3-2-1-methode.

Inkomensverklaring Ondernemer (IKV)

Voor hypotheeken met NHG is het inschakelen van een rekenexpert verplicht. De kosten zijn voor rekening van de klant en verschillen per aanbieder en per onderneming. Sommige aanbieders stellen het toetsinkomen zelf vast. Zij bieden een keuze uit beide methodes.

Aanlevering van financiële cijfers

Tot 1 mei worden de boekjaren 2023 en 2024 en de voorlopige cijfers over 2025 meegenomen. Vanaf 1 mei 2026 moeten de cijfers over 2025 definitief zijn. Vanaf 1 augustus moeten tussentijdse cijfers van het lopende boekjaar worden aangeleverd. Als deze lager uitvallen dan het gemiddelde over eerdere jaren, wordt het toetsinkomen verlaagd.

Gerealiseerde winst in lopend boekjaar

Vanaf 1 april mag het meest recente resultaat worden gebruikt in plaats van het oudste boekjaar. Dit is het *recht van vervanging*. Het is ook toegestaan om het toetsinkomen te berekenen over de laatste 36 maanden in plaats van over drie kalenderjaren, waardoor resultaten uit het lopende jaar meetellen. De aanbieder bepaalt welke opties ze toestaan.

Starters

Ondernemers met minder dan drie volledige boekjaren worden als starters beschouwd. Het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van het gemiddelde loon en de winst over de laatste drie kalenderjaren of, bij onvoldoende gegevens, geëxtrapoleerd op basis van de winst over 12 tot 24 maanden.

Inkomensanalyse voor ondernemers

De 'Inkomensanalyse' geeft inzicht in financieringsmogelijkheden per aanbieder en het daarbij behorende toetsinkomen. Deze analyse is beschikbaar via ViiZ en diverse serviceproviders en kan worden omgezet in een officiële IKV, die door meerdere aanbieders wordt geaccepteerd.



Maximale hypotheek op onderpand

100% marktwaarde (na verbouw)

Met een uitgebreid taxatierapport kan maximaal 100% van de marktwaarde worden gefinancierd. Bij een verbouwing of verbetering wordt uitgegaan van de marktwaarde na voltooiing van de werkzaamheden, zoals vermeld in het taxatierapport. Voor energiebesparende voorzieningen (EBV) kan tot 106% van de marktwaarde na verbouw worden geleend (zie pagina 34).

Bij een hybride taxatie kan maximaal 90% van de marktwaarde worden gefinancierd. Een eventuele verbouwing of energiebesparende voorziening heeft hierbij geen invloed op de maximale lening.

Een hybride taxatie kan worden aangevraagd via: <https://app.desktoptaxatie.nl/taxatie>.

Meer dan 100% marktwaarde

Financiering boven de marktwaarde is toegestaan in de volgende situaties:

- Bij een zuivere oversluiting (zie pagina 20).
- Indien het verkoopverlies van de vorige woning wordt meegefinancierd.
- Als de hypotheek minder dan 60% van de leencapaciteit op het inkomen bedraagt.
- Bij noodzakelijke woningverbetering en het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen door een gemeentelijke regeling voor noodzakelijke woningverbetering.
- Bij een hypotheek tot maximaal € 25.000 voor een wijkaanpak om de woningen aardgasvrij te maken en het restschuldrisico wordt gedragen door het Warmtefonds.
- Bij noodzakelijke woningverbetering die leidt tot een daling van de verhouding tussen de hoogte van het totale hypothecaire krediet en de woningwaarde.
- Bij achterstallige vve-bijdragen, indien de betalingsachterstand bij de aankoop van de woning een negatieve invloed heeft op de woningwaarde.

Gebruik van hybride taxatie

- **Aankoop:** bestaande bouw, inclusief kwaliteitsverbetering, verbouwbudget of energiebesparingsbudget en afkoop erfpacht.
- **Oversluiten:** relatiebeëindiging, erfopvolging, verbeterde klantsituatie, oversluiten (i.c.m. kwaliteitsverbetering, verbeterbudget, energiebespaarbudget), afkoop erfpacht en verkrijging volle eigendom.
- **Aanvullende lening:** relatiebeëindiging, erfopvolging, overname SVn-lening, kwaliteitsverbetering, verbeterbudget, energiebespaarbudget, financiering wijzigingskosten, afkoop erfpacht en verkrijging volle eigendom grond.

Een hybride taxatie i.c.m. NHG is niet toegestaan bij aankoop via een regioveiling, nieuwbouwwoning (in eigen beheer), verkoop met een (dreigend) verlies met mogelijk beroep op borgstelling NHG en als de getaxeerde waarde meer dan 90% afwijkt van de koopsom.



Binnen 10 jaar AOW of einde hypotheekrenteaftrek

Binnen 10 jaar AOW-leeftijd

Bereikt een aanvrager binnen tien jaar de AOW-leeftijd, dan moet rekening worden gehouden met een lager verwacht inkomen vanaf dat moment. Door middel van versnelde aflossing wordt de hypotheek zodanig aangepast dat deze ook na de AOW-datum binnen de toegestane financieringslast past.

Als AOW-leeftijd geldt de laatste **definitief** vastgestelde AOW-datum. Wordt de AOW-leeftijd bereikt in 2028 of later dan geldt 67 jaar en 3 maanden. Daarvoor 67 jaar.

Voor het toetsinkomen mag worden uitgegaan van het verwachte pensioeninkomen en de AOW-uitkering. Voor inkomsten uit vermogen, derde pijlerproducten of verhuurd onroerend goed bestaan geen uniforme regels. NHG houdt geen rekening met inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen.

Binnen 10 jaar einde hypotheekrenteaftrek

Als de hypotheekrenteaftrek binnen tien jaar vervalt, geldt vanaf dat moment een lagere toegestane financieringslast volgens de box 3-tabellen. De hypotheek moet dan versneld worden afgelost om binnen deze financieringslast te blijven.

Let op: beide situaties kunnen zich binnen één aanvraag voordoen!

Stappenplan versnelde aflossing

1. Bepaal de maximaal toegestane financieringslast op de wijzigingsdatum.
Gebruik de desbetreffende financieringslasttabel en de huidige toetsrente.
2. Bereken de maximale hypotheek vanaf de wijzigingsdatum o.b.v. de annuïtaire toets, de oorspronkelijke looptijd en de toetsrente.
3. Bepaal de maximaal toegestane financieringslast op de startdatum.
Gebruik de desbetreffende financieringslasttabel en de huidige toetsrente.
4. Bereken het verschil tussen beide financieringslasten (uitkomst 3 minus uitkomst 1).
5. Bepaal de looptijd in maanden tussen de startdatum en de wijzigingsdatum.
6. Bereken op basis van het verschil in financieringslast (uitkomst 4) en de resterende looptijd (uitkomst 5) de maximale lening, op basis van de annuïtaire toets en toetsrente 5%, tenzij de renteduur (minimaal) gelijk is aan de looptijd van dit leningdeel.
7. De maximale hypotheek op het inkomen is de optelling van de uitkomst van 2 en 6. Het bedrag zoals berekend bij 6, moet binnen de resterende looptijd worden afgelost.
De hypotheek bestaat uit (minimaal) twee delen.



seh thema bijeenkomsten

Breed Financieel Advies & Actief Klantbeheer – Inkomen voor Later in de Praktijk



Schrijf je
nu in!

Wanneer zijn we bij jou in de buurt?

Datum	Ochtend		Middag	
	Plaats	Bij SEH-partner	Plaats	Bij SEH-partner
Dinsdag 26 mei	Bergen op Zoom	BLINGX	Breda	ARGENTA
Donderdag 28 mei	Den Haag	NIBC lot	Capelle a/d IJssel	figlo Part of Winc Software Group
Dinsdag 9 juni	Enschede	Rabo Intermediair	Deventer	Findesk van topicus
Woensdag 10 juni	Amsterdam	ING	Utrecht	α.s.r.
Dinsdag 11 juni	Zwolle	ABN-AMRO		
Dinsdag 16 juni	Heerlen	obvion		
Donderdag 18 juni	Amersfoort	florius		
Dinsdag 23 juni	Apeldoorn	achmea		

OAKK
De pensioenbooster

DOELBELEGGEN.NL
DOELBELEGGEN.NL

NNEK
NNEK



Benjamin Prins, Julian Schouwenaars en Michiel van Vugt
Kennispartners: Inkomen voor later



Trainers: Michiel van Vugt en René Kuijper CFP®
Actief klantbeheer en breed financieel advies

Vergroot je kennis en verdien PE-Punten

Door het bijwonen van deze SEH Themabijeenkomst verdienen je maar liefst 3 SEH PE B-punten en/of 3 CFP PE-punten in de categorie Actualiteiten- en verdiepingsprogramma's.

IEDEREEN VERDIENT EEN DUURZAAM HUIS

**Duurzaam-
heidskorting
vanaf label B**

**Apart depot voor
energiebesparen-
de maatregelen**

**Energie-
bespaarpakket
voor klanten met
labels D t/m G**



Meer weten?
[Obvion.nl/duurzaam](https://obvion.nl/duurzaam)


obvion
hypotheeken

Verhoging financieringslast alleenstaande

Een alleenstaande kan bij het vaststellen van de financieringslast een bedrag tot € 17.000 buiten beschouwing laten. Dit geldt voor alleenstaanden die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt met een toetsinkomen hoger dan € 30.000 en voor alleenstaanden die de AOW-leeftijd al hebben bereikt met een toetsinkomen hoger dan € 29.000.

Dit extra bedrag kan niet direct worden opgeteld bij de uitkomst van de maximale hypotheekberekening. Het bedrag moet eerst worden herrekend naar een extra financieringslast. Op basis van deze verhoogde financieringslast wordt vervolgens de maximale hypotheek op het inkomen vastgesteld (zie pagina 9).

Herrekenen extra bedragen

Het extra leenbedrag voor een alleenstaande – maar ook bij een duurzame woning of investering in energiebesparende voorzieningen (zie pagina 32) – moet eerst worden herrekend naar een 30-jarige annuïteit op basis van de gemiddelde toetsrente van de betreffende hypotheek. Deze extra financieringslast moet vervolgens worden herrekend naar een maximale hypotheek op basis van de werkelijke looptijd en de (fictieve) toetsrente van de leningdelen van de hypotheek.

Voorbeeld

De maximaal toegestane financieringslast van een aanvrager bedraagt € 1.000. De toetsrente is 4,5%. Het extra leenbedrag moet dan als volgt worden omgerekend.

	Looptijd 360 maanden	Looptijd 300 maanden
Toegestane financieringslast	€ 1.000	€ 1.000
Maximale hypotheek zonder extra bedragen	€ 197.361	€ 179.910
Extra bedrag energielabel A (€ 10.000) <i>(Annuïteitenfactor 360 maanden, 4,5%)</i>	€ 50,67	€ 50,67
Extra bedrag alleenstaande (€ 17.000) <i>(Annuïteitenfactor 360 maanden, 4,5%)</i>	€ 86,14	€ 86,14
Verhoogde toegestane financieringslast	€ 1.136,81	€ 1.136,81
Maximale hypotheek met extra bedragen	€ 224.361	€ 204.524
Extra leenruimte	€ 27.000	€ 24.614

Als de hypotheek een looptijd van 30 jaar heeft en eenzelfde rente, dan zal de herrekening exact het extra bedrag opleveren.



Explain: Afwijken van standaardnormen

Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de standaardnormen voor hypotheekverstrekking. Dit kan leiden tot een hogere hypotheek op basis van inkomen en onderpand, evenals een hoger aflossingsvrij leningdeel. De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in de Trhk en de Gedragscode Hypothecaire Financiering. Aanbieders zijn verplicht afwijken onderbouwd vast te leggen (art. 115 BGfo).

Maatwerk is te onderscheiden in:

1. Objectief maatwerk

Volledig vastgelegde criteria die generiek toepasbaar zijn voor zowel klant als aanbieder. Er is geen aanvullende adviesonderbouwing nodig. Een voorbeeld is de seniorenverhuishuisregeling (zie pagina 23).

2. Kwalitatief maatwerk

Er zijn geen vaste richtlijnen. De beoordeling is afhankelijk van de specifieke klantsituatie en het beleid van de aanbieder. Een onderbouwde adviesmotivatie is vereist (zie pagina 19).

3. Product-maatwerk

Specifieke hypotheekproducten voor een bepaalde doelgroep, zoals een opeethypotheek. De voorwaarden zijn aanbiederspecifiek, maar gelden voor alle klanten binnen de doelgroep. Er is geen aanvullende adviesonderbouwing nodig.

4. Afwijking binnen acceptatiebeleid

De aanbieder wijkt af van het eigen acceptatiekader, bijvoorbeeld door een hoger deel overwerk mee te nemen. Zolang dit binnen de wettelijke normen blijft, wordt dit formeel niet als maatwerk aangemerkt. De adviseur hoeft geen aanvullende adviesmotivatie te schrijven. De aanbieder legt de motivatie vast.

Zienswijze AFM

De AFM geeft aan dat maatwerkhypotheekrisico's kennen door ruime acceptatiecriteria, onduidelijke richtlijnen voor afwijkingen, het toepassen van NHG-maatwerk bij niet-NHG-hypotheek, een te grote afhankelijkheid van klantverklaringen en onvoldoende aandacht voor de financiële situatie na pensionering. Daarnaast hebben aanbieders niet altijd voldoende inzicht in de risico's en effecten van maatwerkverstrekking.

Deze zienswijze heeft tot gevolg dat aanbieders terughoudender zijn geworden met het toepassen van maatwerk. Afwijkingen van de standaardnormen worden kritischer beoordeeld, toekomstbestendigheid weegt zwaarder en dossiers die sterk leunen op klantverklaringen of verwachte, niet onderbouwde inkomensontwikkeling worden minder snel geaccepteerd.



Explain: Adviesonderbouwing maatwerk

Bij afwijking van de standaardnormen moet worden aangetoond dat sprake is van een verantwoorde en betaalbare hypotheek. De onderbouwing kan op verschillende gronden plaatsvinden.

Werkelijke lastentoets: Dit is de meest gebruikte motivatie, vaak in combinatie met andere argumenten. Er wordt gekeken naar de werkelijke brutolast in plaats van de annuïteitentoets. Deze methode is alleen toepasbaar bij een (deels) aflossingsvrije lening. Omzetten naar aflossingsvrij kan leiden tot een andere financieringslasttabel.

Aantoonbare betaalbaarheid: De nieuwe hypotheeklasten worden vergeleken met de huidige brutolasten. De consument toont aan dat deze lasten gedurende langere tijd betaalbaar zijn geweest zonder extra schulden. Dit komt onder andere voor bij de seniorenverhuisregeling, zuivere oversluiting en de duurhuurhypotheek, waarbij de nieuwe woonlasten lager zijn dan de huur.

Bijkomende woonlasten koopwoning t.o.v. huurwoning (o.b.v. woningwaarde)	
Onderhoud per jaar	1,069%
Overige eigenaarslasten (waterschap, OZB en opstalverzekering)	0,265%

Bron: Nibud, Advies hypotheeknormen 2026

Ruimte binnen netto besteedbaar inkomen: Alle inkomsten en uitgaven van de consument worden omgerekend naar nettobedragen. Hiermee wordt onderbouwd dat een hogere woonlast betaalbaar en verantwoord is.

Beheertabellen: De NHG-beheernormen kennen twaalf financieringslasttabellen waarin rekening wordt gehouden met onder andere gezinssituatie en arbeidssituatie. Deze tabellen kunnen in specifieke situaties leiden tot een hogere financieringslast. Zonder NHG kunnen beheertabellen niet automatisch worden toegepast (zie pagina 18).

Geen lasten: Er wordt aangetoond dat er tijdelijk of gedeeltelijk geen lasten zijn, waardoor een hogere lening verantwoord is, bijvoorbeeld bij een schenking of een opeethypotheek.

Beschikbaar vermogen: Beschikbaar (spaar)vermogen kan worden ingezet om lasten tijdelijk op te vangen, bijvoorbeeld bij een overbruggingslening of tijdelijk inkomenstekort (zie pagina 24).



Explain: Zuivere oversluiting

Bij een zuivere oversluiting is het toegestaan af te wijken van de standaardnormen. De annuïtaire toets is dan niet verplicht. De lening mag hoger zijn dan 100% van de marktwaarde en het aflossingsvrije deel mag meer dan 50% van de marktwaarde bedragen. Ook kan opnieuw een looptijd van 30 jaar worden gekozen.

Het is aan de (nieuwe) aanbieder om te bepalen of dit risico wordt geaccepteerd. Beperkingen kunnen worden gesteld, zoals toetsing op basis van werkelijke lasten, het maximaliseren van de verhouding tussen schuld en marktwaarde of het beperken van het aflossingsvrije deel. De invulling verschilt per aanbieder, maar is dan meestal wel klantgeneriek.

NHG: zuivere oversluiting

Bij een bestaande NHG-hypotheek is zuiver oversluiten mogelijk zonder inkomens- en onderpandtoets. Bestaande leningdelen mogen worden verlengd naar 30 jaar. De lening hoeft niet te worden getoetst aan de NHG-grens. Borgtochtprovisie is alleen verschuldigd over een eventuele verhoging. Er mag geen sprake zijn van een lopende betalingsachterstand en het aflossingsvrije deel mag niet meer dan 50% van de marktwaarde bedragen. (Zie NHG-norm C.2.5.4).

Wanneer is sprake van een zuivere oversluiting?

Er is sprake van een zuivere oversluiting als alle geldnemers in de woning blijven wonen en de nieuwe lening niet meer bedraagt dan de bestaande lening, plus de (eventuele) kosten voor aflossing van de huidige lening (zoals boeterente) en de bijkomende (geschatte) kosten voor het afsluiten van de nieuwe lening, zoals notaris-, advies- en taxatiekosten.

Bij aankoop (incl. verhuisregeling) of in combinatie met een verhoging (voor verbouwing of consumptieve opname) is nooit sprake van een zuivere oversluiting.

Consumptief krediet

Heeft een klant een bestaand consumptief krediet met een hoge rente of zonder aflossingscomponent en kan dit niet worden overgesloten (locked-up), dan kan de explain worden toegepast om de klantsituatie te verbeteren.





Een hypotheek van a.s.r. voor nu, later en altijd

Een hypotheek van a.s.r. heeft goede voorwaarden.
En voor specifieke doelgroepen biedt a.s.r. unieke oplossingen:

Startershypotheek

- ✓ Langere looptijd tot 40 jaar, dus lagere maandlasten (wel hogere rentelast).
- ✓ Geen extra ruimte meer nodig? Looptijd kan worden aangepast naar 30 jaar.
- ✓ Schenk-leenconstructies zijn toegestaan.

Levensrente hypotheek

- ✓ Speciaal voor AOW'ers.
- ✓ Tot 50% van de marktwaarde.
- ✓ De lening is volledig aflossingsvrij.



Verduurzamingshypotheek

- ✓ Standaard Verduurzamingshypotheek van € 10.000 bij elk renteaanbod.
- ✓ Speciaal rentetarief.
- ✓ Geen impact op risicoklasse.



Ingrijpende financiële keuzes?

Niet zonder jou.



Explain: Seniorenverhuisregeling

Aankoop bij naderend pensioen

Bereikt de aanvrager met het hoogste toetsinkomen binnen 10 jaar de AOW-gerechtigde leeftijd, dan mag vanaf de AOW-leeftijd worden getoetst op basis van de werkelijke lasten. Veel aanbieders hanteren deze NHG-norm (C.8.2.1) ook zonder NHG.

Om gebruik te kunnen maken moet aan de volgende aanvullende voorwaarden worden voldaan:

1. De aanvrager moet een eigen woning hebben en een nieuwe aankopen. (Tijdelijke huur is toegestaan, in overeenstemming met fiscale regels voor behoud van het overgangsrecht).
2. De nieuwe brutowoonlast is niet hoger dan de oude brutolast.
3. Het inkomen vanaf AOW-datum wordt vastgesteld op het tot dan opgebouwde pensioen- en lijfrentekapitaal plus de volledig op te bouwen AOW-uitkering.
4. De rente wordt in beginsel 20 jaar vastgezet. Een kortere rentevaste periode is toegestaan, als de lening aan het einde van die periode volledig is afgelost. Die periode moet minimaal 10 jaar bedragen als:
 - a. de leeftijd van de jongste partner op einddatum rentevaste periode minimaal 85 jaar is, óf
 - b. de lening bij einde rentevaste periode minder is dan 50% van de marktwaarde.
5. Het aflossingsvrije deel bedraagt maximaal 50% van de marktwaarde van de nieuwe woning.

Aankoop na AOW-leeftijd

Heeft de aanvrager met het hoogste toetsinkomen de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt, dan mag direct worden getoetst op basis van de werkelijke lasten, rekening houdend met het actuele pensioeninkomen inclusief AOW. Veel aanbieders hanteren deze NHG-norm (C.8.2.2) ook zonder NHG. Hierbij gelden dezelfde aanvullende voorwaarden als bij aankoop bij naderend pensioen.

Hoe worden de maandlasten vastgesteld?

Dit is de som van (indien van toepassing) rente, aflossing, inleg in een opbouwproduct en erfpachtcanon. De premie voor een overlijdensrisicoverzekering telt niet mee. De (huidige) werkelijke maandlast kan worden vastgesteld door de maandlast te hanteren van de maand voorafgaand aan de maand waarin het bindend aanbod wordt verstrekt. In het geval van een echtscheiding moet de volledige maandlast worden aangehouden.



Explain: Tijdelijk inkomensarme periode

Heeft een aanvrager de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt, maar diens partner nog niet, dan kan een lening tijdelijk niet haalbaar zijn, omdat het pensioeninkomen van de partner nog niet is ingegaan. Tijdens deze 'inkomensarme periode' mag worden getoetst op basis van de werkelijke lasten. Veel aanbieders hanteren deze NHG-norm (C.8.3.2) ook zonder NHG. Hierbij gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

1. De maximale hypotheek tot AOW-datum en vanaf de AOW-datum van de jongste partner wordt berekend op basis van de annuïteitentoets.
2. De werkelijke maandlast tijdens de inkomensarme periode bedraagt maximaal de toegestane financieringslast.
3. De inkomensarme periode bedraagt maximaal 120 maanden.
4. De rentevaste periode bedraagt minimaal 10 jaar en duurt minstens tot de AOW-leeftijd van de jongere partner. Deze eis geldt niet voor leningdelen die vóór datum bindend aanbod al bestonden. Een kortere rentevaste periode is eveneens toegestaan als deze volledig is afgelost op de einddatum van de rentevaste periode.

Deze norm geldt voor alle type aanvragen.

Tijdelijk tekort bij één aanvrager?

De hiervoor beschreven norm geldt alleen wanneer sprake is van twee aanvragers. Is de aanvrager alleenstaand, dan kan ook sprake zijn van een tijdelijk inkomensstekort, bijvoorbeeld doordat pensioeninkomsten niet gelijktijdig ingaan. In dat geval kan soms explain worden toegepast, door het tijdelijke tekort te onderbouwen met een werkelijke lastentoets of door het aantonen van eigen middelen in de inkomensarme periode.

NHG

Sinds dit jaar mag bij leningen met NHG in deze situatie worden beoordeeld of een tijdelijk inkomensstekort verantwoord kan worden opgevangen. Daarbij mag rekening worden gehouden met ander aantoonbaar inkomen, zoals loon of inkomsten uit een onderneming. Deze verruiming geldt uitsluitend voor de periode vanaf de AOW-leeftijd tot de wettelijke pensioenrichtleeftijd van 68 jaar.



Explain: Beheernormen (NHG)

De NHG-beheernormen zijn gericht op het kunnen behouden van een woning na een life event. De normen zijn terug te vinden in hoofdstuk D.6. Ten opzichte van de acceptatienormen zijn de volgende verruimingen mogelijk:

Financieringslastpercentage: NHG heeft 12 tabellen afhankelijk van de specifieke situatie van de consument. De percentages zijn hoger dan de acceptatietabellen.

Toetsinkomen: Inkomen uit dienstverband wordt volledig meegenomen mits dit nog 2 maanden loopt, anders geldt het 3-jaars gemiddelde. Alternatieve vaststelling van inkomen (zie pagina 10 en 11) is toegestaan. Voor ondernemers geldt het IKV-inkomen (zie pagina 12). Sociale uitkeringen en alimentatie zijn toetsinkomen als ze nog minstens drie jaar blijven bestaan.

Maandlast & verplichtingen: Het aflossingsvrije deel moet zo groot mogelijk zijn, tot maximaal 50% van de marktwaarde. Bestaande box 1-leningen kunnen aflossingsvrij worden gemaakt. Verplichtingen worden gebaseerd op de werkelijke last. Er mogen geen achterstanden zijn. Een herstelde 2-codering vormt geen belemmering.

Inbreng vermogen: Eigen vermogen moet worden ingebracht om de lening haalbaar te maken. Buiten beschouwing blijft 1,7% van de WOZ-waarde, vermeerderd met € 3.550 voor iedere consument.

Toetsing: Op basis van de werkelijke brutolasten. De toetsrente is de werkelijke rente als deze minimaal 3 jaar vaststaat; anders de actuele 3-jaarsrente, met een minimum van het huidige percentage.

Nieuwe partner

Als de achterblijvende partner een nieuwe partner heeft, kan deze worden toegevoegd als mede-eigenaar, -schuldenaar en bewoner. Indien de huidige partner de woning nog niet heeft verlaten, moet deze een ontruimingsverklaring tekenen.

NHG woningbehoudtools

Een aanbieder mag de volgende woningbehoudtools inzetten: lening aanpassen, aflossingsvrij maken in box 1 en box 3, verlengen van de looptijd, borgstelling aanpassen na verhogen, lening verhogen voor schuldenconsolidatie, Woonlastenfaciliteit (D.5.6.) en budget- en jobcoach.

Beheernormen (zonder NHG)

Zonder NHG hanteren veel aanbieders de werkelijke lastentoets in combinatie met de acceptatietabellen. Door het ontbreken van de achtervangfunctie kunnen de overige zaken niet zonder meer worden toegepast. Afwijken wordt beschouwd als maatwerk.



Verhuis- / meeneemregeling

De verhuisregeling stelt consumenten in staat om het rentetarief van hun bestaande hypotheek mee te nemen bij de financiering van een nieuwe woning, tot maximaal de oude hypotheek. Een eventuele aanvullende lening wordt verstrekt tegen de actuele rente. De totale hypotheek moet passen binnen de geldende leennormen (zie pagina 8 en 9) en het acceptatiekader van de aanbieder. De voorwaarden verschillen per aanbieder. Als adviseur is het belangrijk vooraf te toetsen aan aanbiedersspecifieke eisen, zoals de verplichting om de oude woning eerst te verkopen of het tijdig schriftelijk melden van het gebruik van de regeling.

Wijziging rentetarief

Door wijzigingen in bijvoorbeeld de risicoklasse, NHG-status of aflossingsvorm kan het rentetarief zowel stijgen als dalen.

Relatiebeëindiging

Bij relatiebeëindiging bieden sommige aanbieders de mogelijkheid de lening te splitsen. De vertrekkende partner die geen gebruikmaakt van de verhuisregeling moet in de regel een afstandsverklaring ondertekenen.

Stappenplan toepassen verhuisregeling

1. Controleer of de hypotheek een verhuisregeling kent en welke voorwaarden gelden.
2. Volg de voorgeschreven procedure om een beroep te doen op de regeling.
3. Bepaal welk rentetarief van toepassing is na meenemen en welke rente van toepassing gaat worden op de oude hypotheek (bijvoorbeeld overbruggingsrente).
4. Toets of de aanvraag past binnen de leennormen.
5. Toets of de aanvraag past binnen het acceptatiekader van de aanbieder.
6. Vermeld in de hypotheekaanvraag expliciet dat sprake is van een meeneemregeling, inclusief hypotheeknummer, opbouw leningdelen enzovoorts.

Doorgeefregeling

Sommige aanbieders bieden ook de mogelijkheid om de hypotheek door te geven aan de koper. Dit is interessant wanneer de verkoper geen of een heel lage nieuwe hypotheek nodig heeft. Voor de koper is het kopen van een woning met een lage hypotheekrente interessanter dan een soortgelijke woning zonder doorgeeffaciliteit.



Een lening met NHG

Een lening met NHG biedt voordelen zoals een lagere rente, ruimere beheernormen (zie pagina 25) en kwijtschelding van een restschuld bij gedwongen verkoop. De consument betaalt hiervoor een eenmalige borgtochtprovisie van 0,4%. Met NHG is het niet mogelijk een aflossingsvrije lening in box 3 af te sluiten.

NHG-grens

NHG is mogelijk tot € 470.000. Voor energiebesparende voorzieningen (zie pagina 34) kan 6% extra worden geleend, waardoor de grens uitkomt op € 498.200. Dit geldt ook bij nieuwbouw met een A++++-label. De NHG-grens geldt voor alle woningtypen.

Bestaande NHG-lening

Bij een zuivere oversluiting (zie pagina 20) is de NHG-grens niet van toepassing op de waarde van de woning en de lening. In andere situaties met een bestaande NHG-hypotheek geldt de NHG-grens alleen voor de lening (Norm C.2.5).

Oversluiten naar NHG

Oversluiten van een lening zonder NHG naar NHG is alleen mogelijk indien sprake is van:

- Kwaliteitsverbetering en/of energiebesparende voorzieningen.
- Relatiebeëindiging of erfopvolging.
- Afkoop erfpacht of verkrijging volle eigendom.
- Verbetering van de individuele klantsituatie door een substantieel aflossingsvrij deel om te zetten naar een aflossingsdeel, of wanneer oversluiten nodig is in relatie tot woning-behoud en het NHG-vangnet.

De NHG-grens geldt in dat geval voor zowel de lening als voor de waarde (na verbouw) van de woning.

Andere woningtypen

Sinds dit jaar is NHG ook mogelijk voor andere woningtypen, zoals woonboten, tiny houses en flexwoningen. De woning moet permanent bewoond mogen worden. Voor verplaatsbare woningen geldt aanvullend dat voor verplaatsing een vergunning van de RDW vereist is en dat de woning niet zelfstandig kan worden verplaatst. Voor woonboten geldt dat sprake moet zijn van een vaste ligplaats en dat de woning geen eigen aandrijving mag hebben.

Opschortende voorwaarden

Soms is sprake van opschortende voorwaarden, bijvoorbeeld bij een nieuwbouwwoning in aanbouw of als de oude woning nog niet is verkocht. De borgtocht gaat pas in nadat aan de opschortende voorwaarden is voldaan (Norm A.7.1).



Erfpachtconstructie en koperssteun (NHG)

Alleen door NHG goedgekeurde erfpachtconstructies en koperssteunen komen in aanmerking voor een lening met NHG. De meeste aanbieders accepteren deze constructies enkel met NHG.

Kent de constructie een vermogensrisico, dan gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

1. Een (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek is niet toegestaan.
2. Er kan geen gebruik worden gemaakt van de seniorenverhuisregeling (zie pagina 23) of de tijdelijk inkomensarme periode (zie pagina 24).
3. De waarde van het volle eigendom is bepalend voor de NHG-grens en de hoogte van de borgtochtprovisie (Norm C.2).

Wanneer is sprake van vermogensrisico?

Bij **kortingsconstructies**: wanneer de consument bij waardedaling van de woning de oorspronkelijke waarde van het kortingsdeel moet betalen of een hogere prijs dan de actuele marktwaarde van het kortingsdeel.

Bij **erfpacht**: wanneer het risico van waardedaling van het blooteigendom (deels) voor rekening van de klant komt.

Goedgekeurde constructies

Een overzicht van goedgekeurde constructies en of sprake is van een vermogensrisico staat op: <https://www.nhg.nl/professional/geaccepteerde-erfpachtconstructies-en-koperssteun>.

Traditionele (gemeentelijke) erfpacht

Erfpacht uitgegeven door een overheidsinstantie is financierbaar met NHG, mits sprake is van een generieke canonberekening, de erfpacht niet projectgebonden is en er geen verplichting bestaat tot (terug)koop van de grond.

Vervallen regelingen

Consumenten met een vervallen regeling kunnen hun hypotheek verhogen of overnemen (ontslag). De acceptatie ligt bij de aanbieder van de lening.



SEH Magazine Erkend

Erkend is hét vakblad voor de
financieel adviseur – fris, relevant
en direct toepasbaar in de praktijk.



Naast de gedrukte versie verschijnt Erkend ook als digimagazine op seh.nl. Dit wordt online gepromoot en is vrij toegankelijk – voor Erkend én niet-Erkend adviseurs. Zo dragen jij én SEH samen bij aan het actueel houden van de kennis van alle financieel adviseurs in Nederland.

Samen sterk in advies – kennis die verbindt.

seh
altijd.

Nieuwbouw NIBC Extra Hypotheek

- 
- Overbruggingshypotheek van 36 maanden
 - Bouwdepot van 36 maanden
 - Offertegeldigheid van 18 maanden (6 + 12 maanden)
 - Energiezuinig wonen wordt beloond met een rentekorting tot 0,10%
 - Ook voor CPO

2. Duurzaam wonen

Leennormen energiezuinige woning (LTI)

Het actuele energielabel van een woning bepaalt hoeveel een klant extra mag lenen. Het maakt niet uit of sprake is van een oud (NEN 7120) of nieuw energielabel (NTA 8800), zolang deze maar geldig is (maximaal 10 jaar). Afhankelijk van het actuele energielabel kan daarnaast ook een extra bedrag worden geleend voor verduurzamingsdoelen (*zie kader onderaan*).

Deze verruimingen gelden voor alle typen aanvragen.

Extra hypotheekbedrag	Energielabel woning	Extra bedrag voor energiebesparende voorzieningen
€ 40.000	A++++ met energieprestatiegarantie 10 jaar	€ 0
€ 30.000	A++++	€ 0
€ 25.000	A+++	€ 0
€ 20.000	A+, A++	€ 10.000
€ 10.000	A, B	€ 10.000
€ 5.000	C, D	€ 15.000
€ 0	E, F, G	€ 20.000
€ 0	geen (geldig) energielabel	€ 10.000

Op de <https://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel> kun je eenvoudig checken of en welk energielabel een woning heeft.

Herrekenen vaste bedragen

De extra leenbedragen kunnen als gevolg van een kortere looptijd van de hypotheek of verschillende rentevaste periodes lager worden (*zie het rekenvoorbeeld op pagina 17*).

Toegestane energiebesparende voorzieningen (art. 1b Trhk) zijn (een combinatie van):

- gevel-, dak-, vloer- en leidingisolatie;
- hoogrendementsbeglazing (ten minste HR++);
- energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in combinatie met hoogrendementsbeglazing (ten minste HR++);
- douche-warmteterugwinningssysteem;
- energiezuinig ventilatiesysteem in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen;
- warmtepompen; en
- zonnepanelen.



Leennorm energiebesparende voorzieningen (LTV)

Energiebesparende voorzieningen (EBV) kunnen tot maximaal 106% van de marktwaarde na verbouwing worden gefinancierd. De financiering boven 100% is uitsluitend toegestaan voor erkende voorzieningen (zie het kader onderaan pagina 32).

De maximale LTV wordt afhankelijk van de situatie als volgt berekend:

- 1. Alleen energiebesparende voorzieningen:**
100% van de marktwaarde vóór verbouw, plus de kosten EBV.
- 2. Gemengde verbouwing, met in het taxatierapport één marktwaarde na verbouwing:**
100% marktwaarde, pro rata na verbouw zonder EBV, plus kosten EBV.
- 3. Gemengde verbouwing met in het taxatierapport twee taxatiewaarden na verbouwing:**
100% marktwaarde na verbouw exclusief EBV, plus de kosten EBV.

Voorbeeld

Marktwaarde voor verbouw: € 400.000.

Verbouwing: € 70.000, waarvan € 45.000 woningverbetering en € 25.000 voor EBV.

Getaxeerde marktwaarde na verbouw: € 460.000.

Marktwaarde na verbouw zonder EBV: € 435.000.

Pro rata-methode

De totale verbouwing leidt tot een waardestijging van € 60.000, oftewel 85,71%.

Maximale LTV: € 400.000 + (85,71% * € 45.000) + € 25.000 = € 463.570.

Gesplitste marktwaarde na verbouwing

Maximale LTV: € 435.000 + € 25.000 = € 460.000.

EBV in combinatie met hybride taxatie en NHG

Met een hybride taxatie mag maximaal 90% van de getaxeerde waarde worden gefinancierd.

Is sprake van een oversluiting van een niet NHG-lening naar een NHG-lening, dan mogen de taxatiewaarde plus de kosten voor woningverbetering en de financieringskosten de NHG-grens niet overstijgen. Is de oorspronkelijke lening een lening met NHG, dan geldt deze eis niet.

Een handige rekentool is te vinden op:

<https://www.nhg.nl/rekenhulp-hypotheek-en-verduurzaming>.



Financiering van energiebesparende voorzieningen

Voor de financiering van energiebesparende voorzieningen (EBV) gelden ruimere leennormen (zie pagina 32 en 33). Sommige aanbieders verstrekken daarnaast een duurzaamheidslening: een apart leningdeel bestemd voor verduurzaming met een lagere rente. Ook is er vaak rentekorting mogelijk als de woning een gunstig energielabel heeft. Een nieuw energielabel geldt hiervoor als bewijsstuk.

Energiebespaarbudget (EBB)

Is nog niet bekend welke energiebesparende maatregelen worden getroffen, dan kan gebruik worden gemaakt van een energiebespaarbudget. Dit is een bouwdepot tot maximaal 106% van de actuele marktwaarde van de woning. Na het passeren van de hypotheek kunnen gelden uit het depot worden opgenomen. Een EBB kan worden gecombineerd met de verruimde leennormen voor EBV (zie pagina 32).

Verbeterbudget

Bedraagt de totale lening inclusief de voorgenomen verbeteringen of verduurzamingen minder dan 100% van de marktwaarde, dan is vermelding van de verbouwingsspecificatie in het taxatierapport niet (altijd) nodig. Het verbouwingsbedrag wordt dan gestort in een zogeheten verbeterbudget. Controle vindt enkel plaats op het bestedingsdoel (verbouwing), niet waaraan het wordt gespendeerd. Een verbeterbudget is ook mogelijk in combinatie met een hybride taxatie (tot 90%).

Consumptief krediet

Is er geen ruimte om een (aanvullende) hypotheek af te sluiten, of is het leenbedrag te laag gezien de bijkomende kosten, dan kan een consumptief krediet de oplossing bieden. De rente op een persoonlijke lening is aftrekbaar voor eigenwoningbezitters. Sommige kredietaanbieders bieden persoonlijke leningen aan voor verduurzaming, tegen een lage(re) rente.

Wijziging of verhoging bouwdepot (NHG)

Het is toegestaan om een wijziging aan te brengen in een geplande verbouwing. Daarbij is het mogelijk te switchen van of naar EBV, mits rekening wordt gehouden met de NHG-grens.

Ook kan tijdens het bouwproces een aanvullende lening worden aangevraagd. Voor NHG geldt hierbij dat de taxatiewaarde na verbouw leidend is. Beoordeling geschiedt door de aanbieder.



Alternatieve financiering van energiebesparende voorzieningen

Nationaal Warmtefonds: Energiebespaarlening

Met de Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds kunnen huiseigenaren tegen lage rente, duurzame voorzieningen financieren. De maatregelen moeten worden uitgevoerd door een aannemer of installateur.

De lening bedraagt maximaal € 28.000 en moet worden afgelost in 7, 10 of 15 jaar. Bij een lening vanaf € 15.000 is aflossing in 20 jaar toegestaan.

Huishoudens met een verzamelinkomen tot € 60.000 lenen tegen 0% rente gedurende de looptijd. De lening wordt geregistreerd bij BKR.

Warmtefonds: Energiebespaarlening met combinatielening

Een consument met onvoldoende leenruimte kan een Energiebespaarlening met combinatielening aanvragen tot € 10.000, met een looptijd van 20 jaar. De aflossing gebeurt via de combinatielening. Na 5 jaar vindt een hertoetsing plaats. Beide leningen hebben een rente van 0%.

Bemiddelingsvergoeding adviseur

Adviseurs mogen voor het advies een passende factuur sturen. Adviseurs mogen niet bemiddelen. Kijk voor informatie over de Energiebespaarlening, de -hypotheek en de bestedingsdoelen op: www.warmtefonds.nl.

SVn: Duurzaamheidslening

SVn verstrekt Duurzaamheidsleningen tegen een lage rente. De lening bedraagt maximaal € 25.000. De looptijd is maximaal 15 jaar voor leningen vanaf € 7.500, daaronder maximaal 10 jaar.

SVn: Stimuleringslening

De SVn Stimuleringslening is een hypothecaire oplossing voor het financieren van onderhoud, verduurzamen, renovatie en/of restauratie van de woning.

De gemeente bepaalt of een SVn-lening mogelijk is en tot welk bedrag. Kijk voor meer informatie op: www.svn.nl.



Subsidies en btw

Verschillende organisaties bieden subsidies voor het verduurzamen van woningen. Ook verenigingen van eigenaren en eigenaren van monumentale woningen kunnen hiervoor in aanmerking komen. Via Milieu Centraal (<https://www.verbeterjehuis.nl/energiesubsidiewijzer>) is een overzicht beschikbaar van landelijke en lokale regelingen en mogelijke duurzaamheidsleningen op basis van postcode.

ISDE-subsidie

Woningeigenaren kunnen de Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE) aanvragen voor maatregelen zoals isolatie, een warmtepomp, zonneboiler, aansluiting op een warmtenet of elektrische kookvoorzieningen. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een erkende aannemer of installateur.

De subsidie kan tot 24 maanden na uitvoering worden aangevraagd. De hoogte is afhankelijk van het type maatregel. Bij meerdere maatregelen geldt een hoger subsidiebedrag per maatregel. Aanvragen verlopen via www.rvo.nl. De consument kan hiervoor ook een financieel adviseur machtigen of de aanvraag uitbesteden. Het vastleggen van de uitgevoerde werkzaamheden met foto's is vereist.

Kijk voor meer informatie op: <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde>.

SVVE

De Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE) lijkt erg op de ISDE. Twee belangrijke verschillen zijn:

1. Ook verduurzamingsonderzoek en -advies is (deels) subsidiabel.
2. De subsidie moet vooraf worden aangevraagd in plaats van achteraf.

Zie: <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve>.

Wijzigingen 2026

Vanaf 2026 komt ook een energiezuinig ventilatiesysteem in combinatie met een isolatiemaatregel in aanmerking voor subsidie. Daarnaast vervalt de minimale isolatiewaarde voor kozijnen.

Gemeentelijke subsidies

Subsidies van de Rijksoverheid mogen worden gecombineerd met subsidies van andere overheden, zoals gemeenten of provincies. Gemeentelijke subsidies staan op de website van Milieu Centraal.

Btw

Voor vloer-, bodem-, dak- en gevelisolatie en isolatieglas geldt het lage btw-tarief op arbeidsloon. Voor zonnepanelen geldt een btw-tarief van 0%.



Geen kennis- en ervaringstoets EBV

Een financieel adviseur moet bij bemiddeling in een hypotheek zonder advies (execution only) vooraf toetsen of dit passend is door een kennis- en ervaringstoets af te nemen bij de consument.

Voor hypotheekverhogingen ten behoeve van verduurzaming is deze toets niet verplicht, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de aanvullende lening bedraagt maximaal € 25.000;
- het bedrag wordt aantoonbaar besteed aan verduurzamingsmaatregelen (zie pagina 32);
- de lening wordt afgesloten binnen 5 jaar na het passeren van de eerste hypotheek; en
- de lening wordt afgesloten bij dezelfde geldverstrekker.

Wanneer aan deze voorwaarden is voldaan, is bemiddeling zonder advies en zonder kennis- en ervaringstoets toegestaan.

Meer verdieping op dit onderdeel?
Scan de QR-code en ontdek de Pocket Actueel!



Deze korte film laat zien wat een overlijdensrisicoverzekering kan betekenen voor een jong gezin. Onze klant Barry Boertjes vertelt openhartig zijn aangrijpende verhaal.

Wil je meer weten over onze verschillende ORV-varianten of wil je deze film zelf inzetten? Mail naar relatie@dazure.nl



www.dazure.nl/barry

Dazure.
#Verzekeringen vanuit het hart

Al meer dan 25 jaar kleur geven aan de hypotheekmarkt.

Dat vinden wij heel normaal.



LLOYDS BANK



Versterk jouw adviespraktijk met deze nieuwe PE SEH-programma's!

Met **zes gloednieuwe PE SEH-programma's** en geüpdatete e-learnings krijg je inzichten die je meteen kunt toepassen in jouw adviesgesprekken.



Draagplicht: samen kopen, samen verdelen



Woningdelen: goed geregeld



Relatiebreuk in je advies



AI Expertclass: voor financieel adviseurs



Financieel vooruitkijken: inkomen en vermogen voor later



AI in de adviespraktijk

NIEUW



Reserveer direct je plek: lindenhaeghe.nl/pe-seh

Lindenhaeghe

3. Relevante regelgeving

Eigenwoningregeling

Begrip eigen woning

Voor de inkomstenbelasting is een *eigen woning* (artikel 3.111 lid 1 Wet IB 2001) een:

- gebouw, duurzaam aan een plaats gebonden schip of woonwagen (inclusief eventuele aanhorigheden);
- die de belastingplichtige anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat;
- op grond van eigendom of een krachtens erfrecht verkregen recht van vruchtgebruik, recht van bewoning of recht van gebruik.

Enkele uitbreidingen:

- Woningen die leeg én te koop staan worden in het lopende kalenderjaar + de drie daaropvolgende kalenderjaren aangemerkt als eigen woning (artikel 3.111 lid 2 Wet IB 2001).
- Woningen in aanbouw worden aangemerkt als eigen woning als deze in het kalenderjaar van aanbouw of de drie daaropvolgende jaren als hoofdverblijf gaan dienen (artikel 3.111 lid 3 Wet IB 2001).
- Woningen kunnen bij een scheiding voor de vertrekkende partner nog gedurende twee jaren vanaf het moment van vertrek worden aangemerkt als eigen woning (artikel 3.111 lid 4 Wet IB 2001).
- Bij opname in een verpleeg- of verzorgingstehuis wegens medische redenen of ouderdom kunnen woningen nog voor ten hoogste twee jaren als eigen woning worden aangemerkt (artikel 3.111 lid 5 Wet IB 2001).

Eigenwoningforfait

Een percentage van de WOZ-waarde van de eigen woning – het eigenwoningforfait (EWF) – wordt bijgeteld bij het inkomen uit werk en woning. De hoogte van het EWF is afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning.

- Voor een woning die op grond van artikel 3.111 lid 2 of 3 Wet IB 2001 als eigen woning kwalificeert, wordt het EWF op nihil gesteld.
- Voor een eigen woning die tijdelijk leeg staat (artikel 3.111 lid 6 Wet IB 2001) bedraagt het EWF 0,55% van de WOZ-waarde tot € 1.350.000 en 2,35% over het meerdere.
- Bij een woning die niet het gehele jaar als eigen woning kwalificeert, wordt het EWF tijdsevenredig berekend. Inschrijving in de BRP is hiervoor in beginsel leidend.

Eigenwoningschuld

Een eigenwoningschuld (EWS) is een schuld die is aangegaan in verband met de eigen woning (verwerving, verbetering/onderhoud, afkoop van rechten van erfpacht, opstal en beklemming). Ook schulden die worden aangegaan voor de betaling van bepaalde financieringskosten worden aangemerkt als eigenwoningschuld. Voor eigenwoningschulden geldt een *contractuele* verplichting tot het *ten minste annuïtair* aflossen in *ten hoogste 360 maanden*. Hierop geldt een uitzondering voor schulden die zijn afgesloten onder oud recht (vóór 2013).

- Rente en kosten van eigenwoningschulden zijn in 2026 aftrekbaar tegen een maximumtarief van 37,56%.
- De maximale eigenwoningschuld wordt verlaagd met een eventuele openstaande eigenwoningreserve (zie hierna).

- Rente en kosten van een eigenwoningschuld zijn voor maximaal 360 maanden aftrekbaar.

Tot de eigenwoningschuld behoren niet:

- Schulden die zijn aangegaan om de rente over een eigenwoningschuld te betalen;
- Schulden aan de partner; en
- Schulden die zijn aangegaan ter verwerving van (een gedeelte van) een eigen woning van de partner, voor zover het totaal aan schulden na deze verwerving hoger is dan de eigenwoningschuld van de partner voorafgaand aan de verwerving.
- Schulden waarvan de maximale looptijd van 360 maanden is verstreken.

De bovenstaande schulden vallen (met uitzondering van de schulden aan de partner) in box 3 en verlagen hier de rendementsgrondslag. Dit geldt ook voor schulden die niet als eigenwoningschuld worden aangemerkt vanwege het niet-nakomen van de aflossingsverplichting.

Bijleenregeling

Bij de vervreemding van een eigen woning – hieronder valt ook de overgang van een eigen woning naar box 3 – ontstaat een eigenwoningreserve (EWR) als de tegenprestatie (verminderd met de verkoopkosten) hoger is dan de openstaande eigenwoningschuld (artikel 3.119aa lid 1 Wet IB 2001). Deze EWR vervalt na het verstrijken van 3 kalenderjaren sinds de realisatie (artikel 3.119aa lid 3 Wet IB 2001).

Ten aanzien van de EWR geldt het volgende:

- Een EWR gaat bij het ontstaan van een huwelijksgoederengemeenschap enkel nog over bij een *algehele gemeenschap van goederen* (artikel 3.119aa lid 6 Wet IB 2001).
- Als individuele toepassing van de bijleenregeling bij een partner met EWR er bij gezamenlijke aankoop toe leidt dat niet diens volledige schuld als EWS kan worden aangemerkt, kan deze partner eventueel de niet-benutte ruimte van de maximale EWS van de andere partner benutten (artikel 3.119a lid 10 Wet IB 2001).

Aflossingsschema en aflossingsstand

Als een eigenwoningschuld *met fiscale aflossingsverplichting* wordt overgesloten, dan moet op de nieuwe eigenwoningschuld – voor ten minste de stand van de eigenwoningschuld voorafgaand aan het oversluiten – het lopende aflossingsschema worden voortgezet (artikel 3.119c lid 3 Wet IB 2001). Als niet aan deze verplichting wordt voldaan, valt de *volledige* nieuwe schuld in box 3. Het aflossingsschema gaat bij boedelmenging of krachtens erfrecht over op de langstlevende partner als deze door de boedelmenging of het overlijden (een deel van) de eigenwoningschuld verkrijgt (artikel 3.119c lid 9 Wet IB 2001).

Als bij een vervreemding van de woning de eigenwoningschuld *met fiscale aflossingsverplichting* direct voorafgaand aan de vervreemding hoger was dan de eigenwoningschuld na de vervreemding (of als na de vervreemding een eigenwoningschuld ontbreekt), dan blijven van (het meerdere van) de eigenwoningschuld vóór de vervreemding het bedrag en de stand van de resterende looptijd in maanden bewaard (artikel 3.119d lid 1 Wet IB 2001). Deze aflossingsstand moet worden toegepast als de belastingplichtige een nieuwe eigenwoning–

schuld afsluit. In tegenstelling tot de EWR, vervalt de aflossingsstand niet na verloop van tijd. Bij overlijden van de belastingplichtige vervalt een eventuele niet-toegepaste aflossingsstand.

Ten aanzien van fiscale partners geldt het volgende:

- Bij gezamenlijke aankoop blijft toepassing van de aflossingsstand van één van de partners beperkt tot het schuldaandeel in de nieuwe schuld van die partner (artikel 3.119d lid 4 Wet IB 2001). Vervolgens worden (fiscaal) alle leningdelen gezamenlijke leningdelen, ongeacht de samenlevingsvorm van de partners.

Overgangsrecht

Een eigenwoningschuld wordt aangemerkt als *bestaande eigenwoningschuld* als deze vóór 1 januari 2013 is afgesloten². Voor bestaande eigenwoningschulden geldt **geen** aflossingseis. Als op een bestaande eigenwoningschuld wordt afgelost, dan vervalt in beginsel het overgangsrecht voor het bedrag van de aflossing. Wordt uiterlijk in het kalenderjaar volgend op de aflossing opnieuw een eigenwoningschuld afgesloten, dan kwalificeert deze eigenwoningschuld tot uiterlijk het bedrag van de aflossing opnieuw als bestaande eigenwoningsschuld (artikel 10bis.1 lid 3 Wet IB 2001).

Ten aanzien van fiscale partners geldt het volgende:

Als één van de partners bij oversluiten een bestaande eigenwoningschuld heeft, dan kan dit overgangsrecht door beide partners *naar rato van hun schuldaandeel in de nieuwe schuld* worden benut. In dit geval gaat ook het renteaftrekverleden over op de partner. Deze keuze-optie geldt zowel bij toepassing van de wettelijke regeling als bij het opstellen van een draagplichtovereenkomst.

Draagplichtovereenkomst

Bij eenvoudige gemeenschappen (waarbij de woning en schuld niet in een algehele of beperkte gemeenschap van goederen vallen) kan naast toepassing van de nieuwe wettelijke regeling ook worden gekozen voor een afwijkende interne draagplicht (draagplichtovereenkomst). Hiermee kan de civiele schuldverhouding worden afgestemd op de feitelijke inbreng van eigen middelen en de fiscale eigenwoningverledens van beide partners. In het volgende onderdeel gaan we dieper in op de (on)mogelijkheden van een draagplichtovereenkomst.

¹ Voor de hoogte van het EWF in 2026 zie pagina 77 van deze Adviespocket.

² Er gelden enkele uitbreidingen op het begrip bestaande eigenwoningschuld, welke we hier buiten beschouwing laten. Deze uitbreidingen zijn opgenomen in artikel 10bis.1 lid 2 Wet IB 2001.



Draagplichtovereenkomst

Bij het opstellen van de hypotheekconstructie zijn er twee adviesroutes: toepassing van de wettelijke regeling of, in specifieke situaties, een afwijkende interne draagplicht. Kiezen de klanten voor dat laatste, dan leggen zij deze afspraken vast in een draagplichtovereenkomst.

Wat is een draagplichtovereenkomst?

Een draagplichtovereenkomst regelt de (civiele) onderlinge schuldverhouding en de bijbehorende financiële verplichtingen. Bij het opstellen ervan worden de civiele schuldverhoudingen per partner vastgesteld op basis van de inbreng van eigen middelen en het eigenwoningverleden (EWR, aflossingsstand en overgangsrecht). Het opstellen van een draagplichtovereenkomst ligt voor de hand als partners hun eigenwoningverleden zoveel mogelijk gescheiden willen houden.

Wanneer is een draagplichtovereenkomst mogelijk?

Een draagplichtovereenkomst kan alleen worden geadviseerd als sprake is van een eenvoudige gemeenschap. Dit betekent dat de woning en de schuld niet binnen een (algehele of beperkte) gemeenschap van goederen vallen. Voor klanten die gehuwd zijn of een geregistreerd partnerschap hebben in algehele of beperkte gemeenschap van goederen, is de wettelijke regeling de enige adviesoptie.

In de onderstaande tabel staan de verschillende adviesopties bij de diverse samenlevingsvormen.

Samenlevingsvorm	Wettelijke regeling	Draagplichtovereenkomst
Gehuwd in algehele gemeenschap van goederen	✓	✗
Gehuwd in beperkte gemeenschap van goederen	✓	✗
Gehuwd op huwelijkse voorwaarden (woning en schuld vallen in de gemeenschap)	✓	✗
Gehuwd op huwelijkse voorwaarden (woning en schuld vallen <u>niet</u> in de gemeenschap)	✓	✓
Ongehuwd samenwonend	✓	✓

Draagplichtovereenkomst en overgangsrecht

De keuzeoptie in het overgangsrecht (zie pagina 42) is ook mogelijk bij een draagplichtovereenkomst. In dat geval worden het overgangsrecht en het renteaftrekverleden naar rato verdeeld op basis van het schuldaandeel van beide partners in de totale schuld.



Vergoedingsrechten

Vergoedingsrechten ontstaan als één van de partners met privévermogen investeert in het vermogen van de andere partner. Dit is bijvoorbeeld mogelijk bij de gezamenlijke aankoop van een eigen woning, waarbij één van de partners (meer) eigen middelen inbrengt, of wanneer een partner investeert in de woning die (geheel of gedeeltelijk) op naam van de andere partner staat.

Wanneer ontstaat géén vergoedingsrecht?

In de onderstaande situaties ontstaat geen vergoedingsrecht:

- Eén van de partners voldoet kosten van de huishouding, zoals hypotheekrentelasten, verzekeringspremies en onroerendezaakbelasting.
- Er is sprake van een geldlening, een gift of een natuurlijke verbintenis tussen de partners.
- De partners hebben een draagplichtovereenkomst afgesloten, waarin de onderlinge schuldverhouding is afgestemd op de inbreng van eigen middelen.
- De partners zijn gehuwd in algehele gemeenschap van goederen (er is dan immers geen sprake van privévermogens).

Wanneer wordt geïnvesteerd in de aankoop, verbetering of het onderhoud van een woning, ontstaat automatisch een vergoedingsrecht. Dit geldt ook voor het voldoen van premies voor een levensverzekering die op een later moment wordt ingezet voor de aflossing van de hypotheek.

Hoogte van het vergoedingsrecht

Voor **gehuwden** en **geregistreerde partners** geldt op grond van artikel 1:87 BW het volgende:

- Investering vóór 1 januari 2012 → nominaliteitsleer (de vordering houdt haar oorspronkelijke waarde).
- Investering na 31 december 2011 → evenredigheidsleer (de vordering is afhankelijk van de waardeontwikkeling van het goed waarin is geïnvesteerd).

Partners kunnen afwijken van de wettelijke regeling. Voor **ongehuwden** geldt standaard de nominaliteitsleer, tenzij ze hierover andere afspraken maken.



Berekening vergoedingsrecht per partner

Als beide partners investeren in een gezamenlijk goed, dan wordt de hoogte van het vergoedingsrecht per partner en aan de hand van de eigendomsverhouding berekend.

Voorbeeld

A en B kopen een woning in de verhouding 60%/40%. A brengt € 80.000 aan privévermogen in, B brengt € 60.000 aan privévermogen in.

- A investeert € 32.000 ($€ 80.000 \times 40\%$) in het eigendomsaandeel van B.
- B investeert € 36.000 ($€ 60.000 \times 60\%$) in het eigendomsaandeel van A.
- Per saldo heeft B een vordering van € 4.000 op A.

Meer verdieping op dit onderdeel?
Scan de QR-code en ontdek de Pocket Actueel!



HEB LEF

WAT KUN JE VAN ONS VERWACHTEN?

Training

Wij verzorgen een 1-daagse inspirerende training, zodat je ons lesprogramma in de vingers krijgt.



Lespakket

Wij faciliteren je met een interactief lespakket. Het gesprek met de mbo-studenten over geld staat daarin centraal.



Contact

Wij nemen contact met je op zodra er lessen zijn die voldoen aan jouw beschikbaarheid en reisafstand.



Instructies

Wij hebben uitgebreide instructies en checklisten die je helpen voor én tijdens de les.



WORD GASTDOCENT

WAT VERWACHTEN WE VAN JOU?

Enthousiasme



Wees enthousiast en vooral jezelf. Probeer je in te leven in de studenten.

Open houding



Heb oprechte interesse in de studenten zonder vooroordelen.

Inzet



Wij verwachten dat je minimaal 2 keer per jaar lesgeeft.

Niet vrijblijvend



Vrijwilligerswerk is vrijwillig, maar niet vrijblijvend. We vragen commitment, op een tijdstip dat het jouw uitkomt.



Scan de QR code en meld je aan!



LEF
Leven en Financien

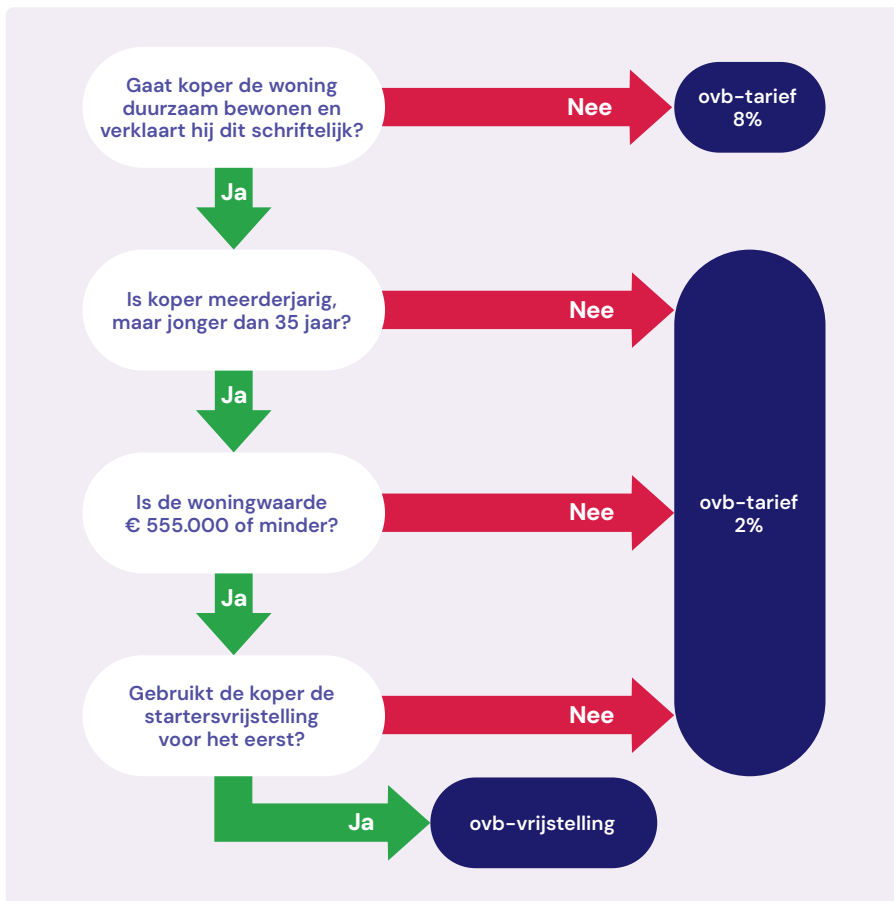
Overdrachtsbelasting

Differentiatie overdrachtsbelasting

In 2026 zijn er 4 tarieven in de overdrachtsbelasting, naast een startersvrijstelling.

Voor **woningen** gelden de tarieven 2%, 8% of de startersvrijstelling. Voor niet-woningen is het tarief 10,4%. Voor aandelen in vastgoedlichamen is het tarief 4%.

Het geldende tarief voor woningen is uit onderstaand schema af te leiden.



Aandachtspunten overdrachtsbelasting

Aan de vaststelling welk ovb-tarief in welke situatie van toepassing is, kleven diverse haken en ogen. We zetten hier puntsgewijs een aantal belangrijke aandachtspunten op een rij:

- Nieuwbouwwoningen zijn belast met btw en daarom vrijgesteld van ovb.
- De passeerdatum van de woning is leidend, niet de datum van de koopakte.
- De waarde van de woning is leidend voor het drempelbedrag van de startersvrijstelling van € 555.000, dus niet de verkrijging per persoon.
- De drempelwaarde voor de startersvrijstelling wordt in 2027 verhoogd naar € 615.000.
- Als de woning in de (beperkte) gemeenschap valt, is de verkrijger van de woning leidend voor vaststelling van het tarief. Een echtpaar (de een jonger dan 35 en de ander ouder dan 35 jaar) kan de woning laten kopen door degene die nog geen 35 is, waardoor die alleen op diens naam komt. De ovb-vrijstelling kan dan volledig gelden, hoewel de woning wel gewoon in de gemeenschap valt van degene die ouder is dan 35.
- Het verlaagde tarief of de vrijstelling kan ook gelden voor rechten op woningen, zoals erfpacht, vruchtgebruik of appartementsrecht.
- Bij overdracht van alléén het economische eigendom kan ook de vrijstelling of het lage tarief van toepassing zijn. Een uitzondering hierop vormen 'sleutelovereenkomsten'. Als de juridische levering binnen 6 maanden na ingang van de sleutelovereenkomst plaatsvindt, is alleen de levering belast tegen het 2%-tarief of de vrijstelling in de overdrachtsbelasting.
- Bij aanschaf van aanhorigheden geldt hetzelfde tarief als dat van de woning zelf, mits deze aanhorigheid gelijktijdig wordt aangekocht. Bij latere aanschaf geldt als ovb-tarief 8%.
- Als iemand een woning koopt onder de woningwaardegrens, maar binnen 12 maanden een aanhorigheid koopt of bijvoorbeeld de erfpacht afkoopt, waardoor de totale verkrijging boven die grens uitkomt, dan wordt een startersvrijstelling over de eerste aankoop teruggenomen. Er moet alsnog 2% worden betaald (+ 8% over de extra verkrijging).
- Niet alles wat als 'eigen woning' geldt voor de inkomstenbelasting, is een onroerend goed. Denk hierbij aan een woonark. In beginsel is die roerend en daarom is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Koopt iemand een ligplaats of steiger (onroerend), dan is daarover 10,4% ovb verschuldigd, ook al wordt die gelijktijdig aangeschaft en is het een aanhorigheid in de zin van de inkomstenbelasting.
- Voor het verlaagde tarief of de vrijstelling geldt dat de woning "anders dan tijdelijk" als hoofdverblijf moet dienen. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat die periode ten minste 6 maanden moet zijn.
- Verhuist iemand – ondanks een getekende verklaring – toch binnen 6 maanden? Dan is een naheffing (8%) mogelijk. Daarnaast kan een boete van 100% plus rente worden opgelegd.
- Alleen als er door onvoorziene omstandigheden binnen 6 maanden wordt verhuisd, geldt de naheffing niet. Een onvoorziene omstandigheid is bijvoorbeeld: (echt)scheiding, overlijden, baanverlies, baanverandering of het tenietgaan van de woning.



Boeterente en rentemiddeling

Vergoeding vervroegde aflossing

Voor de berekening van een vergoeding voor vervroegde aflossing (boeterente) bestaat een AFM-leidraad: https://www.afm.nl/~/_profmedia/files/wet-regelgeving/beleidsuitingen/leidraden/geconsulteerde-leidraad-vergoeding-voor-vervroegde-aflossing--hypotheek.pdf. Uitgangspunt is dat de boeterente nooit hoger mag zijn dan het financiële nadeel van de geldgever. Welke aspecten hebben welke invloed op de berekening?

Aspect	Effect
Boetevrij aflossen	Afhankelijk van de voorwaarden kan in specifieke gevallen de hele lening boetevrij afgelost worden, zoals bij verkoop woning of overlijden.
Boetevrije ruimte	Per jaar mag 10% of 20% van de oorspronkelijke hoofdsom boetevrij worden afgelost.
Lineaire of annuïteitenhypotheek	Toekomstige aflossingen verlagen de boeterente.
(Bank)sparhypotheek (rentevergoeding = hypotheekrente)	Een opgebouwd saldo/waarde SEW of KEW verlaagt de grondslag. De toekomstige inleg/premie op een SEW of KEW wordt gezien als contractuele aflossing.
Beleggingshypotheek	De waarde of toekomstige premie/inleg op een KEW/BEW verlaagt de grondslag niet .
Vergelijkingsrente en resterende rentevaste periode	De rente behorend bij dezelfde periode als de resterende rentevaste periode of de hoogste rente van de naastgelegen rentevastperiode.
Vergelijkingsrente in relatie tot opslagen	De vergelijkingsrente heeft dezelfde opslagen en kortingen als de rente die de klant betaalt direct voorafgaand aan de vervroegde aflossing.
Datum vaststellen vergelijkingsrente	Hoofregel: vergelijkingsrente moet worden vastgesteld op de datum van aflossing.
Rentebedenktijd	Rentebedenktijd achteraf telt niet mee in de boeterenteberekening.
Contante waardeberekening	Alle toekomstige gemiste rente-inkomsten moeten contant worden gemaakt. Als rentefactor moet de vergelijkingsrente worden gehanteerd.

Rentemiddeling

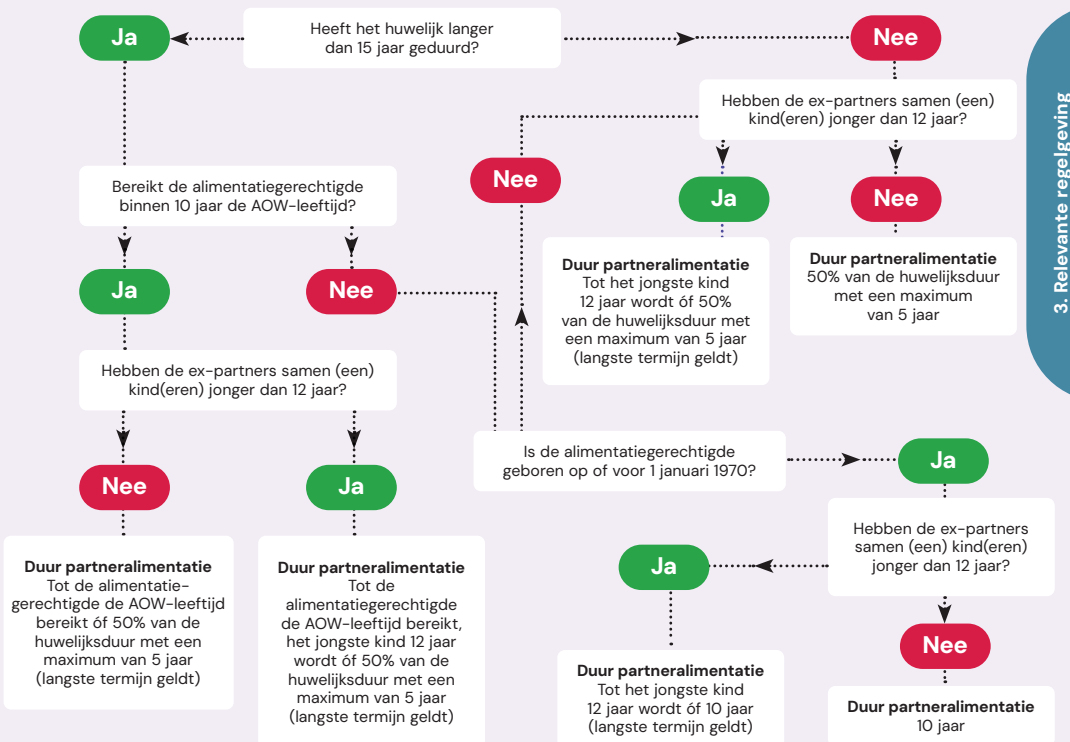
De berekening van de renteopslag moet na rentemiddeling op vrijwel dezelfde wijze plaatsvinden als bij boeterente. Alleen hoeft bij rentemiddeling geen rekening te worden gehouden met de boetevrije ruimte.



Partneralimentatie

Sinds 1 januari 2020 is de maximale duur van partneralimentatie ingekort. Vóór 1 juli 1994 moest voor onbepaalde tijd partneralimentatie worden betaald. Tussen 1 juli 1994 en 1 januari 2020 bedroeg de uitkeringsduur maximaal 12 jaar. Vanaf 1 januari 2020 is deze ingekort naar 50% van de huwelijksperiode, met een maximum van 5 jaar (artikel 1:157 lid 1 BW). Hierop gelden enkele uitzonderingen.

Stroomschema wettelijke regeling partneralimentatie



Ex-partners kunnen gezamenlijk kiezen voor een kortere of langere uitkeringsduur. Daarnaast kan een rechter in uitzonderlijke gevallen besluiten de uitkeringsduur te verlengen.

Partneralimentatie is voor de betaler in 2026 aftrekbaar tegen maximaal 37,56%. Voor de ontvanger wordt de alimentatie – afhankelijk van het belastbaar inkomen uit werk en woning – belast tegen 35,75% (of voor AOW-gerechtigden 17,85%), 37,56% of 49,50%.

Kinderalimentatie

De onderhoudsverplichting voor kinderen geldt, met enkele uitzonderingen, tot zij 21 jaar worden. Als een kind vanaf 18 jaar zelf in zijn of haar levensonderhoud voorziet, kan de kinderalimentatie vanaf dat moment stoppen. In tegenstelling tot partneralimentatie is kinderalimentatie **niet** fiscaal aftrekbaar.

Sinds 2024 geldt de 'Wet preferente status kinderalimentatieschuld'. Hierdoor krijgen vorderingen voor kinderalimentatie een bevoorrechte positie bij schulden, waardoor deze voorrang krijgen op andere schulden bij incasso en faillissement.

Indexeringspercentage

De alimentatiebedragen worden ieder jaar op 1 januari verhoogd met een door het CBS berekend indexeringspercentage, dat afhankelijk is van de gemiddelde loonstijging in Nederland (artikel 1:402a BW). In 2026 bedraagt dit percentage 4,6%.



Meer verdieping op dit onderdeel?

Scan de QR-code en ontdek de Pocket Actueel!

Alles draait om jou. Alles draait om jou.

VISTA
hypotheken

Ons salesteam staat voor je klaar via:
sales@vista-hypotheken.nl



Rabobank

Vista Hypotheken
is **100%** dochter
van Rabobank

Wat kun je met een KEW?

KEW staat voor Kapitaalverzekering Eigen Woning. Met 'KEW' wordt in dit artikel ook bedoeld Spaarrekening Eigen Woning (SEW) of Beleggingsrekening Eigen Woning (BEW), tenzij anders vermeld. Hier staan gevolgen van enkele handelingen met een KEW. Dit overzicht is niet uitputtend.

KEW-vrijstelling

In 2026 is een KEW-uitkering per belastingplichtige tot € 207.500 vrijgesteld van belasting, op voorwaarde dat met de uitkering een eigenwoningschuld (EWS) – of restschuld – wordt afgelost.

KEW (deels) tot uitkering laten komen

Sinds het vervallen van de tijdsklemmen (1-4-2017), is de KEW-vrijstelling vaker van toepassing.

Uitkeren KEW	Toegestaan? Eventuele gevolgen
Geheel uitkeren; KEW ≤ EWS.*	Toegestaan, mits de EWS ermee wordt afgelost. Vrijstelling = laagste van uitkering of € 207.500.
Geheel uitkeren; KEW > EWS.	Vrijstelling = laagste van EWS of € 207.500. Rentebestanddeel in het meerdere belast. <i>Uitzondering: bij 'goedkoper wonen' geldt de oude, hogere EWS als KEW binnen 6 maanden uitkeert.</i>
Gedeeltelijk uitkeren (gebruik vrijstelling 15 jaar en 20 jaar), conform overeenkomst verzekeraar.**	Toegestaan, maar alleen als dit vóór 1-4-2017 is overeengekomen op de polis. Beide uitkeringen moeten de EWS verlagen.
Gedeeltelijk uitkeren (gebruik vrijstelling 15 jaar en 20 jaar), niet conform overeenkomst verzekeraar.**	Niet toegestaan. Het rentebestanddeel in de hele (fictieve) uitkering is belast op het moment van de eerste uitkering. Dus ook over het deel dat nog niet is uitgekeerd.
Keuzemogelijkheid op nieuwe EWS (van na 31-12-2012, met fiscale aflossingsplicht) af te lossen?	Toegestaan. Ook als er nog een <i>bestaande EWS (BEWS)</i> is. Voorwaarde is 'aflossing EWS', ongeacht of dit een BEWS of NEWS is.

* Met EWS (eigenwoningschuld) wordt hier ook de eventuele restschuld bedoeld.

** Geldt ook voor een kapitaalverzekering Brede Herwaardering (1-1-1992 tot 14-9-1999), alleen hoeft met die uitkering geen EWS/ restschuld te worden afgelost om voor vrijstelling in aanmerking te komen.

Berekening belast rentebestanddeel

Indien een KEW-uitkering hoger is dan de vrijstelling, wordt het belaste rentebestanddeel

als volgt berekend:
$$\frac{(U-V)}{U} \times (U-P)$$

De U staat voor uitkering, de V voor vrijstelling en de P voor het totaal aan betaalde premies. Als niet is voldaan aan de voorwaarden voor gebruik van de vrijstelling, is de V gelijk aan nul. Het belaste rentebestanddeel is dan U – P.

Wijzigen premie KEW

Welke wijziging premie?	Toegestaan? Eventuele gevolgen
Verlagen premie.	Toegestaan, binnen bandbreedte 1:10.
Verhogen premie, KEW met garantiekapitaal.	Toegestaan, binnen bandbreedte 1:10. Garantiekapitaal mag niet hoger worden dan stand van 31-12-2012 (dus lagere vervolgpremie of verkorting looptijd)
Verhogen premie, KEW zonder garantiekapitaal.	Niet toegestaan.
Wijzigen premie met overschrijding bandbreedte 1:10.	Niet toegestaan. Het hele rentebestanddeel in de waarde is direct belast. Uitzondering: Toegestaan als de wijziging van de premie buiten 1:10 het gevolg is van een nieuwe rentevaste periode.
Premievrijmaking na 15 jaar premiebetaling, uitkering volgt later.	Toegestaan – geen fictieve uitkering.
Wijziging premie a.g.v. wijzigen verzekerde.	Zie onder '(echt)scheiding'.

KEW, SEW en BEW bij overlijden

Bij overlijden is er wel een verschil te zien tussen een KEW enerzijds en een SEW of BEW anderzijds.

Situatie bij overlijden	Mogelijkheden en gevolgen
KEW: verzekerde overlijdt.	KEW keert uit. Voortzetting niet mogelijk. KEW-vrijstelling overledene geldt. KEW-vrijstelling overledene wordt opgeteld bij vrijstelling van eventueel nog levende partner.
SEW of BEW: rekeningshouder overlijdt.	Saldo valt in nalatenschap. Indien een partner overblijft, keuzerecht: 1) Alleen saldo overledene deblokken. 2) Saldo overledene + eigen saldo deblokken. 3) Saldo overledene + eigen saldo voortzetten.* → Vrijstelling partner verhoogd met rest vrijstelling van overledene. * Let op: geldverstrekkers zijn niet verplicht hieraan mee te werken, zie hun algemene voorwaarden!

KEW, SEW en BEW bij (echt)scheiding

Bij een echtscheiding of het ontbinden van het (fiscaal) partnerschap zijn er ook diverse aandachtspunten.

Mogelijkheden KEW	Gevolgen en aandachtspunten
Verdeling KEW.	Toegestaan in elke gewenste verhouding. Na verdeling pro rata voortzetting premie voor de bandbreedte-eis 1:10. Indien een van de ex-partners geen eigen woning heeft: fictieve uitkering van diens deel (met vrijstelling).
100% voor in woning blijvende partner.	Toegestaan. Aandachtspunten: • Op te bouwen waarde hoger dan 1 x KEW-vrijstelling? • Op te bouwen waarde hoger dan EWS na scheiding? • Uitkoopbedrag partner niet te financieren in box 1.
100% voor vertrekkende partner.	Toegestaan. Aandachtspunten: • Totale EWS blijvende partner te hoog? • Vergoeding uitkoop voor partner vrij besteedbaar.
Specifiek KEW.	Eventueel wijzigen verzekeringnemer en verzekerde(n). Bij verwijderen verzekerde, wordt premie lager. Als daardoor bandbreedte 1:10 wordt overschreven: KEW blijft in stand (geen fictieve uitkering).



Verhuur van de eigen woning

Verhuur van een eigen woning kan fiscale gevolgen hebben. In de Wet IB 2001 is voor verschillende situaties een regeling getroffen.

Kamerverhuurvrijstelling (artikel 3.114 Wet IB 2001)

De woning blijft volledig in box 1 als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- Het verhuurde is **geen** zelfstandige woonruimte.
- De huurder en verhuurder waren tijdens de volledige huurperiode in de BRP ingeschreven op hetzelfde adres.
- De verhuur was **niet** van korte duur.
- De ontvangen huur was **niet** hoger dan € 6.633 per jaar (2026).

De eigenwoningbezitter blijft belasting betalen over het eigenwoningforfait en de (aftrekbaar) kosten eigen woning blijven aftrekbaar. De huurinkomsten blijven in dit geval onbelast.

Tijdelijke verhuur van de eigen woning (artikel 3.113 Wet IB 2001)

Ook bij **tijdelijke** verhuur (bijvoorbeeld tijdens een vakantieperiode) blijft de woning in box 1. De aftrekbare kosten eigen woning blijven volledig aftrekbaar. Van de ontvangen huurinkomsten wordt 70% in box 1 belast. Ditzelfde geldt als een *gedeelte* van de woning tijdelijk wordt verhuurd. De Hoge Raad heeft hierover op 18 september 2020 duidelijkheid gegeven; in dit arrest stelde de Hoge Raad dat de regeling voor tijdelijke verhuur van toepassing was in de situatie waarin een tuinhuis tijdelijk werd verhuurd.

Verhuur tijdens de verhuisregeling (artikel 3.111 lid 2 Wet IB 2001)

Een woning die leeg én te koop staat, blijft maximaal drie kalenderjaren na het jaar van leegstand fiscaal een *eigen woning*. Als de woning in deze periode (tijdelijk) wordt verhuurd, gaat deze naar box 3. Eindigt de verhuur binnen de termijn van de verhuisregeling, dan kwalificeert de woning opnieuw als fiscale eigen woning tot het moment waarop de verhuisregeling normaal zou aflopen, indien er geen verhuur had plaatsgevonden. De duur van de verhuisregeling wordt dus niet verlengd met de periode waarin de woning verhuurd is geweest.

Permanente verhuur van (een deel van) de eigen woning

Bij **permanente** verhuur van (een deel van) de eigen woning is geen sprake meer van een fiscale *eigen woning*. De woning en schuld vallen vanaf dat moment in box 3. Als heffingsmaatstaf in box 3 geldt de WOZ-waarde, eventueel gecorrigeerd met de leegwaarderatio (artikel 5.20 lid 3 Wet IB 2001 jo. artikel 17a Uitvoeringsbesluit IB 2001).

De percentages van de leegwaarderatio (zie *pagina 75*) zijn vanaf 2023 fors verhoogd. Hierdoor betalen personen met een verhuurde woning in box 3 meer vermogensrendementsheffing over deze woning. Voor verhuur aan gelieerde partijen is de leegwaarderatio altijd 100%. Vanaf 2026 geldt dat de leegwaarderatio niet van toepassing is als sprake is van verhuur aan gelieerde partijen tegen een te lage huur. In dit geval geldt altijd de WOZ-waarde als heffingsmaatstaf.



Verhuurhypotheek

Consumenten kunnen een woning kopen om te verhuren (buy to let) of hun huidige woning behouden om te verhuren (keep to let). Zij worden gezien als particuliere verhuurders. De haalbaarheid van de lening wordt getoetst op basis van de reguliere leennormen.

Aandachtspunten bij particuliere verhuur

Doel: Het is van belang om het doel en de vorm van verhuur scherp te krijgen. Denk aan verhuur aan een kind of aan derden, tijdelijke of structurele verhuur en de beoogde huurhoogte.

Huur: Het WWS, ook wel het puntensysteem genoemd, bepaalt of een huurwoning in de sociale, midden- of vrije sector valt. Woningen die minimaal 187 punten behalen, vallen in de vrije sector en kennen geen maximale huurprijs. Woningen met minder punten vallen onder de gereguleerde midden- of sociale huursector, waarbij het aantal punten de maximale huur bepaalt. De maximale huurverhoging wordt in alle sectoren wettelijk vastgesteld.

Huurtoeslag: De maximale huurgrens om in aanmerking te komen voor huurtoeslag is in 2026 vervallen. De toeslag wordt berekend tot een maximale huur van € 932,93. Voor jongeren tot 21 jaar geldt € 498,20.

Fiscaliteit: Een verhuurde woning valt, net als de financiering, in box 3. De belastingheffing staat los van de daadwerkelijke huurinkomsten (zie *pagina 55*).

Kosten en risico's: Een verhuurder moet rekening houden met leegstand, onderhoud, verzekeringen, vve-bijdragen, gemeentelijke lasten en wanbetaling van de huurder. De brutohuur dekt niet automatisch de totale woon- en eigenaarslasten.

Exitstrategie: Een verhuurde woning is doorgaans minder flexibel en meestal tegen een lagere waarde verkoopbaar dan een vrij opleverbare woning, zeker bij lage huur en sterke huurbescherming.

Professionele verhuurder

Is sprake van een professionele belegger (meer dan 3 tot 5 panden), dan wordt de betaalbaarheid getoetst aan de Interest Coverage Ratio (ICR) en Debt Service Coverage Ratio (DSCR). Dit kan leiden tot hogere leenmogelijkheden. De AFM ziet erop toe dat particulieren niet onterecht als professionele verhuurder worden aangemerkt.



Overbruggingswet box 3 en tegenbewijs

Berekeningswijze belasting box 3

Van 2022 tot en met 2027 geldt de Overbruggingswet box 3. Daarnaast geldt de Wet tegenbewijsregeling box 3.

Vanaf (vermoedelijk) 2028 vervangt de Wet werkelijk rendement box 3 deze twee wetten.

Overbruggingswet box 3

In de overbruggingswet wordt uitgegaan van de werkelijke vermogenssamenstelling, in één van de drie categorieën. Elke categorie kent nog wel een fictief rendement.

Schulden worden niet meer weggestreept tegen positief vermogen.

Vermogenscategorie	Fictief rendement 2026
Spaargeld	Bekend in februari 2027 – (VA*: 1,28%)
Overige bezittingen	6,00%
Schulden (anders dan eigenwoningschulden)	Bekend in februari 2027 – (VA*: 2,70%)

* In de Voorlopige Aanslag 2026 wordt uitgegaan van deze voorlopige percentages.

Waardering woningen in box 3 in Overbruggingswet box 3

Verhuurde woning

De forfaitaire waardering van verhuurde panden wordt vastgesteld op basis van de leegwaardratio. De tabel vind je in het hoofdstuk Kerncijfers (zie pagina 75). Bij een huur van 5% of meer van de WOZ-waarde moet 100% van die WOZ-waarde als vermogen worden aangemerkt in de categorie 'overige bezittingen'. Bij een lagere huur, geldt een korting.

Niet verhuurde tweede woning

Voor niet-verhuurde tweede woningen geldt 6,00% van de waarde op 1 januari 2026 als rendement, ook al ziet die WOZ-waarde op een jaar eerder.

Invulling tegenbewijsregeling

Het 'werkelijke rendement' kan vanaf 2026 in de aangifte inkomstenbelasting worden opgegeven. Daarbij staat 'werkelijk rendement' tussen aanhalingstekens, omdat er diverse aandachtspunten zijn:

- Het werkelijke rendement bevat het rendement op alle vermogensbestanddelen tezamen.
- Er geldt geen vrijstelling of schuldendrempel.
- Ongerealiseerde waardeinstijgingen tellen mee.
- Kosten, waaronder kosten voor onderhoud van onroerend goed, zijn niet aftrekbaar.
- Voor verhuurde woningen geldt de waardeinstijging van de WOZ-waarde van het voorgaande jaar, na toepassing van de leegwaardratio. Daar worden de huurinkomsten bij opgeteld.
- Voor niet-verhuurde tweede woningen geldt als rendement de waardeinstijging van de WOZ-waarde, ook al ziet die WOZ-waarde op een jaar eerder.
- Het 'woongenot' van de niet-verhuurde tweede woning, wordt sinds 2026 gezien als een rendement van 5,06%, tenzij een lager percentage kan worden aangetoond. Dit geldt dus nog niet in de aanslag over 2025.

Voor welke jaren geldt de tegenbewijsregeling?

De tegenbewijsregeling geldt:

- voor alle belastingjaren 2021 tot en met 2026;
- voor de jaren van 2017 tot en met 2020, maar alleen als de aangifte nog niet onherroepelijk vaststond op 24 december 2021, of op dat moment de definitieve aanslag over het betreffende jaar nog niet was opgelegd.



Meer verdieping op dit onderdeel?
Scan de QR-code en ontdek de Pocket Actueel!

Wie jarig is, trakteert!

NNEK is 40 jaar en wie jarig is trakteert: met korting! Daarom kan je heel dit Lijfrentejaar profiteren van een jubileum actietarief van slechts 0,40% per jaar op al onze Lijfrenterekeningen. Of je die nu aanbiedt voor het dichtenvan een pensioengat, voor lange termijn vermogensopbouw of omdat je de out-of-the-Box 3 mogelijkheden van onze Netto Lijfrenterekening eens goed wil benutten; wij trakteren!

En als kers op de taart nodigen wij je hierbij ook nog uit voor de gratis kennissessie van Daniel Lourenço! Tijdens het SEH Congres op 1 april vertelt hij hoe je met minimale inzet, maximaal resultaat kan behalen. Kan je er 1 april niet bij zijn? Meld je dan aan voor onze Bootcamp 'Vermogensadvies' en verdien PE-punten! Voor meer informatie kijk je op: www.nnek-kennis.nl



BKR-registratie

Een vast onderdeel binnen de hypotheekbeoordeling is een kredietwaardigheidscheck. Dit gebeurt via een BKR-toetsing. Bij de beoordeling van het resultaat wordt onderscheid gemaakt in:

- **positieve registraties:** altijd vermeld bij aangaan lening;
- **negatieve registraties:** alleen gemeld wanneer situatie ontstaat; en
- **coderingen:** gemeld bij een achterstand of onregelmatigheid.

Een BKR-registratie blijft zichtbaar tot 5 jaar na plaatsing praktische looptijd van de lening.

Positieve registraties	
Code	Lening
RK	Revolverend krediet (doorlopend krediet, roodstandfaciliteit, creditcard, telefoonkrediet): het bedrag dat kan worden opgenomen.
AK	Aflop krediet (persoonlijke lening): totaal te betalen bedragen gedurende de looptijd. De werkelijke looptijd van de lening is langer dan de theoretische looptijd.
OA	Operationele autoleaseovereenkomst (zie pagina 58).
HO	Hypothecair krediet overige onroerende zaken: de hoogte van de lening.
ZK	Zakelijk krediet van meer dan € 1.000: er wordt geen bedrag vermeld.
Negatieve registraties	
SH	Schuldhelpverzoek.
SK	Saneringskrediet.
HY	Hypothecair krediet eigen woning.
RH	Restschuld hypothecair krediet.
RN	Restschuld hypothecair krediet met beroep op NHG.
RO	Overige financiële verplichtingen.
ZO	Overige zakelijke verplichtingen.
Coderingen	
A	Er is sprake van een betalingsachterstand van meer dan 2 of 3 maanden.
H	Betalingsachterstand is ingelopen, het krediet bestaat nog steeds.
1	Er is een betalingsregeling getroffen.
2	Het gehele kredietbedrag is opgeëist (meestal met inschakeling incassobureau).
3	Bedrag van meer dan € 250 is afgeboekt, krediet is nog niet afgemeld.
3	Bedrag betaald tegen finale kwijting, krediet is afgemeld of loopt nog door.
4	Geldlener is niet bereikbaar/onvindbaar.
5	Preventieve betalingsregeling getroffen voor een hypotheek Als de betaalregeling is afgelopen, wordt deze code weer verwijderd.

BKR registreert niet alle kredieten, waaronder:

- studieleningen;
- onderhandse leningen; en
- hypotheek afgesloten voor de eigen woning, tenzij betalingsachterstand >3 maanden.

Online BKR-overzicht

Consumenten kunnen online hun BKR-overzicht opvragen. Op het online overzicht is de geldgevende instantie en het contractnummer zichtbaar.



Weging financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen verlagen de leencapaciteit. Alimentatie voor de ex-partner wordt van het inkomen afgetrokken, terwijl andere financiële verplichtingen in mindering worden gebracht op de maximaal toegestane financieringslast (zie pagina 13).

BKR-geregistreerde kredieten

RK: Bij een revolverend krediet (zoals een doorlopend krediet, roodstand op een betaalrekening of een creditcardfaciliteit) wordt de verplichting gesteld op 2% van het bij BKR vermelde limietbedrag, ongeacht de hoogte van het opgenomen bedrag.

AK: Bij een aflopend krediet (zoals een persoonlijke lening of huurkoopovereenkomst) geldt de werkelijke maandtermijn als verplichting. Deze wordt berekend door het bij BKR vermelde bedrag te delen door de daar vermelde theoretische looptijd.

OA: Bij operationele autoleasecontracten wordt uitgegaan van de werkelijke maandlast. Deze wordt berekend door het bij BKR vermelde bedrag te delen door de daar vermelde theoretische looptijd.

Bij OA-registraties vóór 1 april 2022 is 65% van alle termijnen als limiet vermeld.

De financiële verplichting voor deze kredieten wordt berekend door het bij BKR vermelde bedrag te delen door de daar vermelde theoretische looptijd en deze uitkomst vervolgens weer te delen door 0,65.

Niet-BKR-geregistreerde kredieten

Rekening-courant onderneming: Een RC-verhouding tot € 17.500 wordt meestal niet gezien als last, omdat hierover fiscaal geen rente berekend hoeft te worden. Zakelijke leningen worden verrekend in de vaststelling van het toetsinkomen van de ondernemer.

Onderhandse lening: De werkelijke maandtermijn geldt als financiële verplichting. Fiscale leningen (bijvoorbeeld voor de eigen woning) worden meestal in mindering gebracht op de maximale hypotheek op het inkomen, tenzij sprake is van een schenk-/leenovereenkomst (zie pagina 62).

Fiets van de zaak: Een leasefiets van de zaak wordt niet meegenomen als financiële verplichting.

Erfpacht: De werkelijke maandtermijn geldt als financiële verplichting. Een indexatie binnen 12 maanden telt niet mee.

Studiefinanciering: De werkelijke verplichting geldt in de basis als uitgangspunt. Bij een fiscale lening moet de maandtermijn gebruteerd worden (zie pagina 59).



Weging studiefinanciering

De financiële verplichting bij een DUO-schuld is het maandelijks termijnbedrag. Extra aflossen vergroot de leencapaciteit, omdat het termijnbedrag hierdoor wordt verlaagd.

Bruteren maandverplichting

Is de hypotheek (deels) aftrekbaar in box 1? Dan moet het termijnbedrag worden gebruteerd. De bruteringsfactor hangt af van de gemiddelde rente voor het toegestane financieringslastpercentage (zie pagina 8). De (gebruteerde) maandlast wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast.

Brutering maandlast studiefinanciering	
Toetsrente	Bruteringsfactor
≤ 2,000%	1,05
2,001% – 2,500%	1,10
2,501% – 3,000%	1,15
3,001% – 3,500%	1,20
3,501% – 4,000%	1,20
4,001% – 4,500%	1,25
4,501% – 5,000%	1,30
5,001% – 5,500%	1,30
5,501% – 6,000%	1,35
≥ 6,001%	1,40

Fictieve lasten in aanloophase, bij aflosvrije periode en draagkrachtberekening

Is een ex-student als gevolg van de aanloophase of door gebruik te maken van de aflosvrije periode geen termijnbedrag verschuldigd of is sprake van een lager bedrag als gevolg van de draagkrachtmeting, dan wordt de financiële verplichting berekend op basis van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd. De datum waarop het bindend aanbod wordt verstrekt is hierbij bepalend.

- **Aanloophase:** Periode dat de ex-student nog niets hoeft te betalen. Deze fase start op 1 januari volgend op moment van stoppen met de studie en duurt vervolgens 2 jaar.
- **Aflosvrije periode:** Een door de lener aan te vragen periode van maximaal 60 maanden waarin de aflossing tijdelijk wordt stopgezet, terwijl de rente over de schuld blijft doorlopen.
- **Draagkrachtberekening:** Deze bepaalt de hoogte van de verplichte maandelijks aflossing op basis van het inkomen, met een vast percentage en een inkomensvrijstelling, zodat de aflossing betaalbaar blijft.



Elke verandering is een kans

De wereld, de markt en de wensen van je klanten veranderen voortdurend



Met vernieuwende dienstverlening en toekomstbestendige oplossingen biedt Florius jou als adviseur altijd mogelijkheden, antwoorden en kansen.

Bij elke vraag, uitdaging of verandering. Vandaag én morgen. Zodat je samen met vertrouwen vooruit kunt.



Meer weten?

Scan de QR-code of ga naar [florius/adviseurs/klaar-voor-de-toekomst](#)

Klaar voor de toekomst

florius



4. Alternatieve mogelijkheden

Familielening eigen woning

Ouders kunnen hun kind geld lenen voor een eigen woning. Een familielening verlaagt de leencapaciteit met hetzelfde bedrag. Als de maandlasten via een leen- en schenkenovereenkomst worden geschonken, komt de lening niet in mindering op de leencapaciteit, waardoor de koopkracht wordt vergroot.

Eisen aan leenovereenkomst

1. Leg de familielening vast in een (notariële) schriftelijke leenovereenkomst.
2. Benoem de essentiële onderdelen, zoals: (a) het bedrag van de lening, (b) de bestemming, (c) het rentepercentage en duur van de rentevaste periode, (d) het aflossingstijdstip, (e) de looptijd, (f) het rentebetalingsschema, (g) de opeisbaarheid van de lening, (h) de vervroegde aflossingsmogelijkheid, (i) eventuele zekerheden, (j) de voorwaarden bij echtscheiding of overlijden en (k) reguliere opzeggingsgronden.
3. Maak de lening rentedragend. Bij een renteloze lening belast de fiscus de niet-betaalde rente over de gehele looptijd als schenking.
4. Terugschenken' van de betaalde rente en aflossing mag geen onderdeel zijn van de leenovereenkomst noch afdwingbaar. Er moet dus per definitie formele vrijheid zijn voor de ouders om terug te schenken.
5. Voldoet de lening aan de annuïtaire aflossingsplicht, dan is de rente die betaald wordt aan de ouders ook fiscaal aftrekbaar, mits wordt voldaan aan de door de Belastingdienst gestelde eisen.

Bepaling rentetarief

De Belastingdienst heeft uitleg gegeven over haar beleid ten aanzien van familieleningen. Hieruit is af te leiden of de betaalde rente voor een familielening aftrekbaar is als eigenwoningsschuld. https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/voorbeelden_rente_percentage_voor_familieleden_ib8181z1fd.pdf.

Overbruggingswet box 3

De door de ouders ter beschikking gestelde lening valt in box 3 onder de categorie 'overige bezittingen', waarvoor in 2026 een fictief rendement van 6,00% geldt. Als ouders geld lenen om dit door te lenen aan hun kinderen, kan de schuld in box 3 worden afgetrokken tegen 2,70%. Hierdoor realiseren de ouders een fictief rendement van 3,30% op deze lening. Deze percentages worden jaarlijks aangepast (zie pagina 55).



Schenkingsvrijstelling

De verhoogde eenmalige schenkingsvrijstelling in verband met de eigen woning is vanaf 2024 volledig afgeschaft. Het is in 2026 niet langer mogelijk om gebruik te maken van het overgangsrecht. Een vóór 2024 gedane schenking moest uiterlijk in het tweede kalenderjaar volgend op het jaar van schenking (dus uiterlijk op 31 december 2025) aan de eigen woning (of aflossing van de eigenwoningschuld of een restschuld) zijn besteed.

Wel zijn er nog andere mogelijkheden om belastingvrij vermogen over te hevelen. De ontvanger van de schenking moet schenkingen vanaf een bepaalde drempel aangeven bij de Belastingdienst. Voor schenkingen in 2026 moet de aangifte voor 1 maart 2027 binnen zijn.

Mogelijkheden in 2026

Er bestaan in 2026 verschillende mogelijkheden om een belastingvrije schenking te doen. De jaarlijkse reguliere schenkingsvrijstelling voor ouders aan kinderen bedraagt € 6.908 in 2026. Voor overige verkrijgers bedraagt de vrijstelling € 2.769. De vrijstelling voor schenkingen van ouders aan kinderen tussen 18 en 40 jaar oud kan eenmalig worden verhoogd naar € 33.129 (bedrag vrij te besteden) of € 69.009 (alleen bij besteding aan een studie waarvan de kosten hoger zijn dan € 20.000 per jaar).

Schenken en een huwelijksgemeenschap

Bij een huwelijk in *algehele* gemeenschap van goederen vallen schenkingen automatisch binnen de huwelijksgoederengemeenschap. Dit kan worden voorkomen door een (harde of zachte) uitsluitingsclausule op te nemen. Bij een *beperkte* gemeenschap van goederen – de standaard in het huwelijksvermogensrecht sinds 2018 – vallen schenkingen juist niet automatisch in de gemeenschap van goederen. Dit kan worden aangepast door in huwelijksvoorwaarden een insluitingsclausule op te nemen.

Aandachtspunten bij schenking

- De eenmalige schenkingsvrijstelling van € 33.129 aan een kind kan niet worden opgeteld bij de jaarlijkse vrijstelling van € 6.908.
- Kindvrijstelling: leeftijd van een jongere partner (partnerbegrip SW) mag gebruikt worden.
- Eisen studievrijstelling: minimale studiekosten € 20.000 per jaar en notariële schenkingsakte.



Hypothecair lenen eigen woning in box 3

Vanwege de afbouw van renteaftrek kan bij lage rentestanden gekozen worden voor een (deels) aflossingsvrij hypothecair krediet in box 3. De maandlast is dan netto vaak lager dan bij een annuïtaire lening in box 1.

Hypothecair lenen in box 3 voor de eigen woning heeft diverse aandachtspunten, die – afhankelijk van de situatie – zowel een voordeel als een nadeel kunnen zijn.

Heffingskorting	Begrenzing/eigenschap
Geen fiscaal keuzerecht	Een schuld die aan de fiscale eisen voldoet van een EWS*, kan niet 'vrijwillig' in box 3 worden geplaatst.
Niet mogelijk met NHG	NHG-lening (Norm C.6.7.1) in box 1 mag alleen aflossingsvrij als: • het een BEWS is; en • tot max. 50% woningwaarde. NHG-leningdeel in box 3 mag: • bij meefinancieren restschuld; of • meefinancieren boeterente; of • in beheersituaties.
Medewerking geldverstrekker	Overleg altijd met de geldverstrekker. Die zijn niet verplicht mee te werken aan (omzetting naar) een box 3-lening. Mogelijke belemmeringen: • Bankbeleid afbouw box 3/aflossingsvrije leningen. • Box 3-lening valt niet binnen LTI of 50%-aflossingsvrij-grens GHF.
Verplaatsen EWS van box 1 naar box 3	BEWS (< 2013) kan alleen naar box 3 door deze aflossing en heropname met ander bestedingsdoel. Een nieuwe EWS (> 2012) kan naar box 3 door niet meer aan het aflossingsschema te voldoen.
Verplaatsen EWS van box 3 naar box 1	Als een aflossingsvrije box 3-lening is aangegaan voor de eigen woning, verhuist deze naar box 1 zodra wel aan de fiscale aflossingsplicht wordt voldaan (art. 3.119c, lid 8 Wet IB).
Bij aflossingsvrij: • hogere rente • LTV-opslag vervalt niet	De rente voor aflossingsvrije leningen (zelfs als deze niet in box 3 vallen) is meestal hoger. Bereken of dit opweegt tegen de voordelen. Bij een aflossingsvrije lening vervallen LTV-opslagen niet vanzelf.
Bij aflossingsvrij: • risico restschuld • risico rentestijging • betaalbaarheid lange termijn	Aflossingsvrij lenen verhoogt de kans op een restschuld. Niet alleen bij verkoop, maar ook aan het eind van de economische looptijd van het krediet. Bij verdubbeling van de rente, verdubbelt ook de nettomaandlast. Op lange termijn moeten de lasten betaalbaar blijven, zeker als er niets wordt afgelost. Ook als de rente stijgt en/of de klant met pensioen gaat, of als zich een ander inkomensrisico voordoet.
Risico geen herfinanciering	Een geldverstrekker hoeft niet mee te werken aan verlenging. De kans dat een geldverstrekker weigert opnieuw de lening te herfinancieren, is groter bij box 3 dan box 1. Zeker bij gestegen rente.
Lagere leencapaciteit	Voorbeeld: inkomen van € 50.000, toetsrente van 5%.
box 3	Verschil leencapaciteit box 1 en box 3 = € 55.884 (2026).
Impact bijleenregeling	Financiering in box 3 van een woning verhoogt de eigenwoningreserve.
(Eerder) last van bijtelling door afbouw Wet Hillen	Bij box 3-lening is er per saldo eerder een bijtelling van het eigenwoningforfait.
Hoog inkomen: aantrekkelijker	Door de tariefmaatregel is het voordeel van renteaftrek voor inkomens in de hoogste belastingschijf laag (max. 37,56%).
Impact box 3	Het forfaitair negatief rendement op schulden in box 3 (2,7%***) is meestal lager dan de echte rente.
	Financieringskosten over box 3-leningen zijn niet aftrekbaar in box 1.
Geen aftrek financieringskosten	In de praktijk wordt vaak deels in box 1 en deels in box 3 geleend. In dat geval zijn de financieringskosten pro rata aftrekbaar.

* EWS = eigenwoningschuld. ** EWF = eigenwoningforfait. *** Definitieve forfaitaire rendementen 2026 nog onbekend.





Zelf een vraag over een klantvraag?

Freddy: 'Wat als wij na ons pensioen willen blijven reizen?'

Elke klant is anders. Dus ook hun vraag. Onze Lijfrente- en Pensioendesk kun je altijd bellen als je zelf een keer een vraag hebt. Bijvoorbeeld over het opbouwen van een aanvullend pensioen.

centraalbeheer.nl/gewoon-even-bellen

Zelf een vraag?
Scan mij dan even.




**Centraal
Beheer**

Overwaarde verzilveren door senioren

Veel senioren hebben een eigen woning met een hoge overwaarde. Of ze hebben zelfs al de hele hypotheek afgelost. Er zit dan veel potentieel geld 'vast' in de stenen. Hierna volgt een beknopt overzicht van mogelijkheden voor senioren met overwaarde.

1. Niet verhuizen en overwaarde benutten via SVn

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) biedt twee mogelijkheden:

a) SVn-Blijverslening

Ouderen kunnen noodzakelijke woningaanpassingen doen tegen zeer beperkte kosten. Zij kunnen zo langer zelfstandig in hun huis blijven wonen.

b) SVn-Verzilverlening

Dit is een 'opeetconstructie'. De maandlasten zijn nihil, omdat de lening aflossingsvrij is. De rente wordt bijgeschreven op de lening.

2. Niet verhuizen en overwaarde benutten via banken/kinderen

De opties a, b en c worden (soms in combinatie) door banken geboden. Optie d kan in familieverband:

a) Een (extra) aflossingsvrije hypotheek

Tot een deel van de (over)waarde van de woning wordt een nieuwe, aflossingsvrije hypotheek verstrekt. Voorwaarde is dat het inkomen hoog genoeg is. Het geld gaat direct naar de woningbezitter. Die betaalt rente: in box 3, dus niet aftrekbaar.

b) Een krediethypotheek

Bij een krediethypotheek is er een opnamemogelijkheid tot een bepaald bedrag (afhankelijk van de waarde van de woning). In de praktijk wordt deze leenvorm niet meer zuiver aangeboden.

c) Een opeetconstructie

Een opeetconstructie is een krediethypotheek waarbij de toekomstige rentelasten in mindering komen op het opnamebedrag. De maandelijkse rente wordt opgeteld bij het uitstaande kredietsaldo.

d) Lenen bij kinderen

Kinderen met vrij vermogen kunnen dit lenen aan de ouders, waardoor zij in de woning kunnen blijven wonen. De rente kan worden opgeteld bij de lening. Dit verlaagt de belaste nalatenschap.

3. Verkopen en verhuizen

De meest directe manier om overwaarde te verzilveren is het verkopen van de woning en verhuizen. Dit vergt een goede planning. De verkoper moet immers ergens anders gaan wonen.

4. Verkopen en niet verhuizen

Het is mogelijk te blijven wonen in de woning, terwijl de woning of grond wordt verkocht. Er zijn meerdere varianten:

a) Erfpachtconstructie

De eigenaar verkoopt de woning en vestigt er een erfpachtrecht op. De bewoner (erfpachter) is dan jaarlijkse erfpachtcanon verschuldigd aan de nieuwe eigenaar.

b) Vruchtgebruikconstructie

De volle eigendom wordt gesplitst in een bloot eigendom (dat wordt verkocht) en een vruchtgebruik (voor de huidige bewoner).

c) Sale & Leaseback-constructie

De volle eigendom wordt verkocht, tegen een gereduceerde prijs. De bewoner leaset (huurt) de woning vervolgens terug van de koper.

Voor- en nadelen van de opties

Verzilveroptie	Mogelijke voordelen	Mogelijke nadelen
SVn-Blijverslening	Mogelijk een deel aflossingsvrij. Lage rente 10 of 20 jaar vast.	Alleen geschikt voor een bepaald bestedingsdoel. (Overige) beperkende voorwaarden gemeente.
SVn-Verzilverlening	Maandlast nihil (rentebijbeschrijving). Aflossingsvrij. Rente 40 jaar vast, tot 80% waarde.	Alleen geschikt voor een bepaald bestedingsdoel. (Overige) beperkende voorwaarden gemeente.
Aflossingsvrije hypotheek	Hele overwaarde tot bepaald maximum direct beschikbaar. Eigen keuze rentevaste periode.	Lening in box 3 (zie pagina 64). Rentelast moet betaalbaar blijven. Beperkende voorwaarden geldgever. Deze leenvorm wordt slechts mondjesmaat aangeboden.
Krediethypotheek	Opname deel overwaarde. Lager leenbedrag = lagere maandlast. Variabele rente.	Reguliere geldverstrekkers bieden deze leenvorm (met heropnamemogelijkheid) in de praktijk niet meer aan.
Opeethypotheek	Krediethypotheek met bijtelling rente = geen maandlast.	Relatief klein deel van de overwaarde. Langlevenrisico = gedwongen verkoop (extra risico bij hoge rente).
Lenen bij kinderen	Wettelijke leennormen geen beletsel. Onderling renteafspraken maken. Rente laten bijschrijven, daardoor lagere erfenis.	Goede vastlegging afspraken over lening en rente. Problemen opeisbaarheid (relatiebreuk, overlijden of inkomensterugval kind).
Verkopen en verhuizen	Direct naar toekomstbestendige (senioren) woning. Bij huur: betalen vanuit overwaarde. Bij koop: geen of zeer lage woonlast bij gebruik overwaarde.	Geen geschikte woning beschikbaar. Bij huur: indexering, waardoor vermogen verdampt. Bij verzorgingshuis (etc.) mogelijk (hoge) eigen bijdrage
Erfpachtconstructie	Oude woning kan bewoond blijven. Geen verhuisperikelen.	Woning wordt veel minder courant. Canon niet aftrekbaar. Financiering erfpacht erg moeilijk.
Vruchtgebruik-constructie	Geen maandlasten voor blijver. Bij ouder-kind: minder erfbelasting.	Bezit bloot eigendom belast in box 3. Constructie moeilijk financierbaar.
Sale & Leaseback	Oude woning kan bewoond blijven. Geen verhuisperikelen. Kan in relatie kind-ouder.	Op termijn zeer kostbaar voor huurder: overwaarde is snel op. Kind-ouder: zie 'Lenen bij kinderen'.



Consumptief krediet als oplossing

Een consumptief krediet is goed inpasbaar binnen het hypotheekadvies. Bijvoorbeeld voor:

- Financiering van de kosten koper.
- Financiering van een verbouwing of verduurzaming (zie pagina 34).
- Financiering van het verkoopverlies van de oude woning.
- Financieringstekort bij ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
- Schenking ten behoeve van de aanschaf van een woning door de kinderen.
- Herfinancieren van lopende leningen voor lagere maandlasten.
- Consumptieve opname.

Verschillen CK en HK

De rente voor een consumptieve lening is hoger dan bij een hypothecaire oplossing; de looptijd is meestal 10 jaar. Daardoor zijn de maandlasten ook hoger.

Voor een consumptieve lening gelden geen aanvullende kosten, zoals notaris-, taxatie- of advieskosten. Hierdoor kan deze oplossing uiteindelijk voordeliger zijn. Het is niet toegestaan om advieskosten in rekening te brengen; de adviseur ontvangt doorlopende provisie gekoppeld aan het uitstaande leningbedrag.

Een consumptief krediet biedt vaak meer leenruimte. De rente van een persoonlijke lening is aftrekbaar als deze wordt gebruikt voor aankoop, onderhoud of verbetering van een eigen woning.

Verborgen rentekosten

De meeste aanbieders passen automatisch de rente aan wanneer de lening onder een bepaalde schuld/marktwaarde-verhouding valt. Bij verhoging van de hypotheek neemt deze ratio toe. Het duurt dan langer voordat de lening (weer) in een lagere risicoklasse komt, waardoor er over de looptijd meer rente is verschuldigd. Deze 'verborgen' rentekosten gelden niet wanneer wordt gekozen voor een consumptieve financiering.



5. Betaalbaarheid: feiten en risico's

Bruto- en nettowoonlasten, budgettering

In de wettelijke leennormen zijn regels vastgelegd over situaties waarin een lening op basis van inkomen verantwoord is. Deze leennormen gaan uit van brutowoonlasten. Brutolasten zeggen de klant niet altijd voldoende. Haalbaarheid is immers niet hetzelfde als betaalbaarheid.

Dagelijkse boodschappen, vaste maandelijkse uitgaven en grotere aankopen zijn allemaal netto, net als het inkomen. Bovendien is de netto-impact van woonlasten erg belangrijk voor het maken van een goede afweging om iets aan een hypothecair krediet te veranderen.

Standpunt AFM-leidraad hypotheekadvisering

In de concept-leidraad hypotheekadvisering¹ wordt een aantal keer gesproken over de noodzaak om naar de netto-effecten van een hypothecair krediet te kijken.

- Starters die (bijna) maximaal lenen op basis van inkomen en waarbij in de nabije toekomst wijzigingen in de financiële situatie te verwachten zijn (zoals de geboorte van een kind). In die gevallen zou een adviseur ook naar de werkelijke netto-uitgaven en inkomsten van de klant moeten kijken. En dan nagaan of die uitgaven en inkomsten op termijn betaalbaar zijn voor de klant. De netto-inkomsten, verminderd met alle netto-uitgaven vormen dan het budget dat klanten hebben voor de woonlasten.
- In algemene zin moet de adviseur de invloed van fiscale aspecten op de nettowoonlasten bespreken, rekening houdend met het eigenwoningverleden en de gekozen leenvorm.
- In de analyse van inkomensrisico's moet de klant inzien dat de nettomaandlast, nadat een risico zich voordoet, hoger is dan de gewenste (of betaalbare) woonlast.
- Oversluiten van aflossingsvrij naar een leenvorm met aflossing wordt duurder, maar de hogere nettomaandlast leidt mogelijk wel tot grotere bestendigheid van de betaalbaarheid.

Aandachtspunten

Onderstaande aandachtspunten onderstrepen het belang van bruto- en nettoberekeningen.

- Klanten overschatten vaak het fiscale voordeel van een eigenwoningsschuld.
- Klanten overschatten de duur van de renteaftrek. Die is bij nieuwe eigenwoningsschulden per saldo nooit de hele 30 jaar.
- De versnelde afbouw Wet Hillen (vanaf 2026) zorgt eerder voor een nettobijtelling. Zeker bij mensen met een inkomen in het toptarief die in een villa wonen (boven de villagrens).
- Bij verlaging van het inkomen (zoals bij pensionering) wordt de nettolast vaak juist hoger.
- Bij wijzigingen (extra aflossingen, nieuwe rente, oversluiten, etc.) is de netto-impact vaak heel anders dan de bruto-impact.

¹ Bij het ter perse gaan van de Adviespocket is de definitieve AFM-Leidraad 2026 nog niet gepubliceerd.



De bank die je begrijpt.

We begrijpen wat jij belangrijk vindt als adviseur. Dat de voorwaarden van onze hypotheek goed zijn en aansluiten bij de wensen van jouw klanten. Ook voor groen wonen. Daarom hebben we gewoon 1 hypotheek met duidelijke en goede voorwaarden tegen een scherpe rente. Alles in duidelijke taal uitgelegd. Zo weten jij en jouw klanten precies waar jullie aan toe zijn. Dat doen we samen al meer dan 25 jaar in Nederland.

En dat is precies waar we het verschil maken. Door een bank te zijn die jij begrijpt én die jou begrijpt.



argenta.nl/adviseur





Goed voor jou, goed voor de toekomst

Bij ASN Bank geloven we dat geld een krachtig middel is om positieve verandering te versnellen. Daarom waarderen klanten ons. Wist je dat we al jarenlang een uitstekende beoordeling van de Eerlijke Bankwijzer krijgen? En dat we winnaar zijn van de Groene Lotus 2025 in de categorie Hypotheekverstrekker Middelgroot?

De vraag naar het verduurzamen van woningen groeit. Onze hypotheekmogelijkheden ook. In 2026 ondersteunen we je nóg beter met vernieuwd beleid en snellere processen. Benieuwd naar jouw kansen voor morgen? Maak kennis op asnbank.nl/adviseurs

Nu al zin in morgen

asn  bank

6. Kerncijfers

Inkomstenbelasting box 1-2-3

Tarief box 1

Jonger dan AOW-leeftijd				
	Belastbaar inkomen meer dan	doch niet meer dan	totaal tarief	heffing over totaal van de schijven
Eerste schijf	-	€ 38.883	35,75%	€ 13.900
Tweede schijf	€ 38.883	€ 76.426	37,56%	€ 28.725
Derde schijf	€ 78.426	-	49,50%	-

AOW-leeftijd en ouder, geboren vanaf 1 januari 1946				
	Belastbaar inkomen meer dan	doch niet meer dan	totaal tarief	heffing over totaal van de schijven
Eerste schijf	-	€ 38.883	17,85%	€ 6.940
Tweede schijf	€ 38.883	€ 76.426	37,56%	€ 21.792
Derde schijf	€ 78.426	-	49,50%	-

Voor AOW-gerechtigden die zijn geboren vóór 1946 is de bovengrens van de eerste tariefschijf € 41.123.

Tarief box 2 en Vennootschapsbelasting 2026

Belasting	Tarief laag	Grens laag tarief	Tarief hoog Voor zover boven grens
Box 2	24,5%	€ 68.843	31%
Vpb	19%	€ 200.000	25,8%

Tarief box 3

Het box 3-tarief over forfaitair belastbaar rendement is 36%.

Forfaitaire rendementen Overbruggingswet box 3 2023-2027

De (voorlopige) forfaitaire rendementen in 2026 zijn:

Vermogenscomponent	Forfaitair rendement 2026
Spaargeld	Bekend in 2027 (voorlopig: 1,28%)
Overige bezittingen	6%
Schulden (geen EWS)	Bekend in 2027 (voorlopig: 2,70%)

Meer informatie: Relevante regelgeving – Box 3 (zie pagina 55).

Box 3 vrijstellingen en schuldendrempel per belastingplichtige	
Standaard vrijstelling vermogen	€ 59.359
Contant geld	€ 672
Groene beleggingen	€ 26.715
Uitvaart- of overlijdensrisicoverzekering	€ 8.904
Kapitaalverzekeringen (pre) Brede herwaardering	€ 123.428
Schuldendrempel	€ 3.800

Tabel leegwaardering

Voor de waardering van permanent verhuurde woningen in box 3, geldt onderstaande tabel. De tabel geldt ook voor de waardering van een geschonken/geërfde huurwoning (Successiewet).

Is de huur meer dan x%	maar minder dan y% van de WOZ-waarde?	Dan is in 2026 de leegwaardering
0%	1%	73%
1%	2%	79%
2%	3%	84%
3%	4%	90%
4%	5%	95%
5%	-	100%

Bij verhuur aan een zakelijke/familierelatie met ongebruikelijke huur, geldt altijd 100% WOZ-waarde.

Meer verdieping op dit onderdeel?
Scan de QR-code en ontdek de Pocket Actueel!



Jouw klanten hebben toekomstdromen.

Soms hebben ze een tikje meer pensioen nodig.

Nieuwsgierig? Kijk op pensioenbooster.nl

OAKK
De **pensioenbooster!**

Certified

Corporation



Heffingskortingen en toeslagen 2026

Heffingskorting	Begrenzing/eigenschap	Bedrag/percentage
Algemene heffingskorting	Maximum*	€ 3.115
	Maximum AOW-gerechtigde	€ 1.556
	Start afbouw	€ 29.736
	Afbouwpercentage	6,398%
	Korting is nihil bij inkomen vanaf	€ 78.426
Arbeidskorting (verkort)	Maximum (inkomen tot € 11.965)*	€ 996
	Maximum (inkomen tot € 25.845)	€ 5.300
	Maximum (inkomen tot € 45.592)	€ 5.685
	Maximum AOW-gerechtigde	€ 2.840
	Afbouw vanaf inkomen € 45.592	6,51%
	Korting is nihil bij inkomen vanaf	€ 132.920
Ouderenkorting	Maximum	€ 2.067
	Maximum tot inkomen	€ 46.002
	Afbouw vanaf inkomen € 45.308	15%
	Korting is nihil vanaf inkomen	€ 59.782
Alleenstaande ouderenkorting	Geen inkomensgrens	€ 540
Inkomensafhankelijke combinatiekorting	Maximum	€ 3.032
	Drempelinkomen	€ 6.239
	Opbouw boven drempel	11,45%
	Maximum bereikt bij inkomen	€ 32.720
Jonggehandicaptenkorting	Maximum	€ 923
Heffingskorting groene beleggingen	Vast percentage (max. over € 26.715)	0,1%

* Per belastingplichtige die de AOW-leeftijd nog niet heeft bereikt, tenzij specifiek anders vermeld.

Toeslagen (verkort)	Begrenzing/eigenschap	Bedrag/percentage
Huurtoeslag	Huurgrens	€ 900,07
	Vermogensgrens (per persoon)	€ 37.395
	Er is ook een inkomensgrens, afhankelijk van meerdere factoren	
Zorgtoeslag	Maximum zonder partner	€ 1.550 per jaar
	Maximum met partner	€ 2.963 per jaar
	Inkomensgrens	€ 40.857 (1 pers)
		€ 51.142 (2 pers)
	Vermogensgrens (ook voor KGB)	€ 146.011 (1 pers)
		€ 184.633 (2 pers)
Kinderopvangtoeslag	Maximum dagopvang	€ 11,23 per uur
	Maximum BSO	€ 9,98 per uur
	Maximum gastouderopvang	€ 8,49 per uur
	Maximum aantal uren	230 per kind per maand
Kindgebonden budget	Maximum (1 kind < 12 jaar)	€ 2.580 per jaar
• Verhoging oudere kinderen	12 tot 16 jaar: € 724	16 en 17 jaar: € 964
• Afbouwgrens inkomen	Alleenstaande: € 29.736	Met partner: € 39.141
• Afbouw > afbouwgrens	7,60%	7,60%



Hypotheekrenteaf trek en eigenwoningforfait

Afbouw tarief aftrek rente eigenwoningsschulden

Jaar	Maximaal tarief aftrek	
2026	37,56%	Tariefmaatregel geldt, naast EWS-rente, ook voor ondernemers-aftrek, MKB-winstvrijstelling, persoonsgebonden aftrek (zoals alimentatie) en terbeschikkingstellingsregeling.

Eigenwoningforfait 2026

Meer dan	maar niet meer dan	op jaarbasis
–	€ 12.500	Nihil
€ 12.500	€ 25.000	0,10% van deze waarde
€ 25.000	€ 50.000	0,20% van deze waarde
€ 50.000	€ 75.000	0,25% van deze waarde
€ 75.000	€ 1.350.000	0,35% van deze waarde
€ 1.350.000	–	€ 4.725 vermeerderd met 2,35% eigenwoningwaarde voor zover deze uitgaat boven € 1.350.000

Verhoogd EWF-tarief bij tijdelijke verhuur eigen woning in box 1: 0,55% tot € 1.350.000.

Afbouw Wet Hillen

Bij geen of een geringe eigenwoningsschuld kan de Wet Hillen tot bijtelling leiden. De afbouw is vanaf 2026 versneld tot 4,8% per jaar en wordt afgerond tot 3 cijfers achter de komma. Bij een positief saldo (forfait minus rente) ziet de bijtelling er als volgt uit:

Belastingjaar	Bijtelling	Belastingjaar	Bijtelling	Belastingjaar	Bijtelling
2019	3,33%	2027	32,933%	2035	71,333%
2020	6,67%	2028	37,733%	2036	76,133%
2021	10,00%	2029	42,533%	2037	80,933%
2022	13,33%	2030	47,333%	2038	85,733%
2023	16,67%	2031	52,133%	2039	90,533%
2024	20,00%	2032	56,933%	2040	95,333%
2025	23,33%	2033	61,733%	2041	100%
2026	28,133%	2034	66,533%	≥2042	100%



Erf- en schenkbelasting 2026

Tarieven erf- en schenkbelasting

Verkrijging boven	Tarief laag	Grens laag tarief	Tarief hoog Voor zover boven grens
0 - € 158.669	10%	18%	30%
€ 158.669 of meer	20%	36%	40%

Vrijstellingen erfbelasting

Relatie tot overledene	Bedrag vrijstelling
Echtgenoot, geregistreerd partner of samenwonend partner	€ 828.035
Minimumvrijstelling partner na imputatie pensioen-/lijfrenteaanspraken	€ 213.915
Kind, kleinkind, pleegkind of stiefkind	€ 26.230
Kind met een beperking	€ 78.671
Ouder(s) enkel én gezamenlijk	€ 62.110
Andere erfgenaam	€ 2.769

Vrijstellingen schenkbelasting

Schenking gedaan aan	Bedrag vrijstelling
Kind (jaarlijks) – beide ouders tezamen gelden als één schenker	€ 6.908
Kind 18 t/m 40e verjaardag (eenmalig, vrij besteedbaar)	€ 33.129
Kinderen 18 t/m 40e verjaardag (eenmalig, voor dure studie)	€ 69.009
Iemand anders	€ 2.769



Goed advies is broodnodig

Samen beschermen we het inkomen en de woonlasten van jouw klant!

Wat als jouw klant morgen arbeidsongeschikt raakt? 1 op de 7 werkenden krijgt hier vroeg of laat mee te maken. Zonder vangnet kunnen de financiële gevolgen groot zijn.

- Oplossingen op het gebied van inkomensbescherming bij arbeidsongeschiktheid, werkloosheid en overlijden
- 140 jaar ervaring. Solide, stabiel en A+ beoordeeld
- Alles in eigen huis: acceptatie, administratie en productontwikkeling



Scan de QR-code en haal inspiratie, tips en tools voor in de praktijk



Voorkom financiële zorgen voor je klant

Credit Life

Samen. Sterk. Zekerheid.

Investeer in 2026 in advieskwaliteit met de PE SEH-opleidingen van Impact

impact
Opleiding & Training

AI in de adviespraktijk

6 SEH A + 6 CFP PT

Écht adviseren over overlijden

6 SEH A

Relevante jurisprudentie, ESG en beleidsstandpunten

6 SEH A

Hypotheekaanvraag voor de ondernemer

6 SEH A + 6 CFP PT

Inkomen en vermogen voor later

6 SEH A + 6 CFP PT

Advieskwaliteit en de AFM-leidraad

6 SEH B + 6 CFP AVP

Eigenwoningregeling en advies over draagplichten en vergoedingsrechten

6 SEH B + 6 CFP PT



Bekijk alle PE SEH-opleidingen.



DOELBELEGGEN.NL

Vaak is er meer mogelijk dan een standaard oplossing. Dit komt de advisering van jouw klant ten goede. Denk bijvoorbeeld eens aan:

- ✓ Starten met een hogere startuitkering
- ✓ Tussentijds wijzigen van de looptijd
- ✓ Uitkeren naar het buitenland
- ✓ ODV, Gouden Handdruk of netto lijfrente

Wil je meer doen met lijfrenteadvies in jouw adviespraktijk?
Of wil je sparren over een concrete casus?

SCHRIJF JE NU IN
VOOR ONZE PE-TRAININGSDAGEN



Lijfrente, pensioen en kapitaalverzekeringen

Tot aan de AOW-leeftijd kunnen werkenden premie (verzekeringen) of inleg (bancaire lijfrenten) in aftrek brengen op hun belastbaar inkomen. Voorwaarde is dat zij een pensioentekort aantonen.

Jaarruimte 2026

Lijfrentepremieaftrek is mogelijk tot de AOW-leeftijd + 5 jaar. Het pensioentekort moet blijken uit de formule voor de jaarruimte:

$$\text{Jaarruimte} = 30\% \times (\text{inkomen} - /- \text{AOW-franchise}) - /- (6,27 \times A \text{ of pensioenpremie})$$

Inkomen =	winst uit onderneming (voor ondernemingsaftrek of OR-dotatie) + belastbaar loon + belastbaar resultaat overige werkzaamheden + belastbare periodieke uitkeringen of verstrekkingen
Tot maximaal	€ 137.800 (daarboven: nettolijfrente mogelijk)
AOW-franchise =	€ 19.172
A =	Pensioenaangroei voorgaand jaar

De jaarruimte is maximaal € 35.589.

Zolang de transitie naar de nieuwe pensioenregeling onder Wtp nog niet is voltooid. Daarna geldt A = werkelijk betaalde premie in het voorgaande jaar.

Reserveringsruimte

Niet-benutte jaarruimte in de tien voorafgaande jaren kan alsnog worden benut. In 2026 geldt dit dus voor niet-benutte jaarruimte uit 2016 t/m 2025.

Voor de niet-benutte jaarruimtes over de jaren 2016 tot en met 2025 moeten de jaarruimte-formule en AOW-franchise gebruikt worden van het betreffende jaar.

Maximale reserveringsruimte: € 42.753.

Stakingslijfrenten

De maximale, fiscaal gefacilieerde omzetting van stakingswinst in lijfrente is:

Maximale stakingswinstlijfrente	Voorwaarden
€ 574.867	• ondernemer is ten minste 62 jaar; of • ondernemer is 45% of meer arbeidsongeschikt en lijfrente gaat direct in; of • staking vanwege overlijden ondernemer
€ 287.445	• ondernemer is tussen 52 jaar en 62 jaar oud; of • lijfrente-uitkering gaat direct in
€ 143.732	• in overige gevallen

Lijfrenten in de uitkeringsfase

Fiscaal toegestane lijfrenten in de uitkeringsfase zijn:

Lijfrente	Eigenschap	Verzekerd	Bancair
Levenslange oudedagslijfrente	Uitkeringsduur	Levenslang	Minimaal tot leeftijd 20 jaar na AOW* + jaren voor AOW
	Hoogte uitkering	Geen maximum	<i>Idem verzekerd</i>
	Ingangsdatum	Geen minimumleeftijd, uiterlijk in het kalenderjaar AOW-leeftijd + 5 jaar	<i>Idem verzekerd</i>
Tijdelijke oudedagslijfrente	Uitkeringsduur	Minimaal 5 jaar	<i>Idem verzekerd</i>
	Hoogte uitkering	Maximaal € 27.192 per jaar	<i>Idem verzekerd</i>
	Ingangsdatum	Niet eerder dan AOW-leeftijd; Niet later dan in het kalenderjaar AOW-leeftijd + 5 jaar	<i>Idem verzekerd</i>

* Als de uitkering begint na de AOW-leeftijd, mogen de sinds AOW verstreken jaren worden afgetrokken van de minimumduur van 20 jaar.

Nabestaandenlijfrenten zijn ook fiscaal gefacilieerd. Daarvoor gelden verschillende regels, afhankelijk van de vraag of het een verzekerde of bancaire lijfrente is, en of de uitkeringen volgen uit een lijfrente in de opbouw- of uitkeringsfase.

Overgangsrecht

- Een tijdelijke oudedagslijfrente mag ook ingaan op 65-jarige leeftijd, voor zover premies zijn betaald vóór 2014. Als daarna nog premies zijn betaald, geldt dit overgangsrecht slechts voor de waarde van de lijfrente op 31-12-2013.
- Een overbruggingslijfrente (uitkering van vóór AOW-leeftijd tot AOW-leeftijd) is alleen mogelijk over verzekerde lijfrenten, voor zover premies zijn betaald vóór 2006.

Afkoop lijfrente

Bij een niet-reguliere afwikkeling van een lijfrente wordt de hele waarde belast. Daar komt revisierente (maximaal 20% van de afkoopwaarde) bovenop. Uitzonderingen zijn:

- Afkoopwaarde is ≤ € 5.513 (2026): waarde wel belast, geen revisierente.
- Uitkering in verband met arbeidsongeschiktheid: de uitkering is wel belast, maar er geldt geen revisierente, voor zover de uitkering niet hoger is dan € 51.440 of (indien hoger) het gemiddelde inkomen van de laatste twee jaar.

Pensioen

Pensioenopbouw in de tweede pijler is toegestaan tot een maximaal loon van € 137.800. Daarboven is nettopensioen mogelijk.

- Pensioenrichtleeftijd: 68 jaar
- Afkoopgrens kleine pensioenen: € 632,63

Pre-Wtp

Maximale pensioenopbouw salarisdiensttijdregelingen (nog niet over op Wtp-pensioenregeling)			
Middelloon		Eindloon	
Maximale opbouw	Minimale franchise	Maximale opbouw	Minimale franchise
1,875%	€ 19.172	1,657%	€ 21.694

Bij lagere opbouw kunnen lagere franchises gelden.

Wet toekomst pensioenen (Wtp)

Enkele pensioenuitvoerders zijn al overgestapt op pensioenen die voldoen aan de Wtp. De overgangstermijn eindigt op 1 januari 2028.

Maximale pensioenopbouw Wtp-pensioenregelingen:	
• Solidaire premieregeling (pensioenfonds); • Flexibele premieregeling (pensioenfonds); of • Premie uitvoeringsovereenkomst (verzekeraar/PPI).	
Basispremie Ouderdomspensioen en Partnerpensioen op/na pensioendatum tezamen	30% x pensioengrondslag (= pensioengevend salaris +/- franchise) (= max € 137.800 +/- € 19.172) Boven € 137.800 is nettopensioen mogelijk
Premie Partnerpensioen (PP) vóór pensioendatum en Wezenpensioen (WzP)	geen premielimiet, wel dekkingslimiet: • PP vóór pensioendatum: 50% pensioengevend salaris • WzP: 20% pensioengevend salaris
Compensatiepremie (tot 2038)	3% x pensioengrondslag (bij geheel gebruik fiscale premieruimte)

Kapitaalverzekeringen

- Vrijstelling KEW, SEW of BEW: € 207.500 per belastingplichtige
- Vrijstelling Kapitaalverzekering van vóór 14-09-1999: € 123.428 per belastingplichtige (wordt niet geïndexeerd)**

De vrijstelling in box 3 geldt tot 14-09-2029

**** Uit praktische overwegingen (belastingheffing box 3) is voorgesteld de termijn te verlengen tot en met 31-12-2029. Dit is nog niet wettelijk geregeld op 1-1-2026 in art. I, onder AN, lid 4 Invoeringswet IB2001.**



Uitkeringen sociale zekerheid

Driepijlersysteem

De sociale zekerheid is in Nederland ingedeeld in drie pijlers. Voor elk van de financiële risico's is in elke pijler iets geregeld, of kan iets worden geregeld.

Pijler →	Eigenschap	Verzekerd	Bancair
Lijfrente			
Ouderdom	AOW	Ouderdomspensioen	Sporen, beleggen, lijfrenten
Overlijden	Anw	Nabestaandenpensioen	ORV, nabestaandenlijfrente
Arbeidsongeschiktheid	WIA	Invalideits-/AO-pensioen Collectieve WIA-aanvullingen	AOV, Woonlastenverzekering
Werkloosheid	WW	Transitievergoeding	Woonlastenverzekering

Het schema is niet compleet. Er zijn nog diverse verzekeringen, regelingen en sociale voorzieningen (zoals de Participatiewet), waarop iemand recht kan hebben.

Algemene Ouderdomswet (AOW)

Sinds 2014 neemt de AOW-leeftijd toe vanaf de basisleeftijd van 65 jaar. De AOW-leeftijd stijgt sinds 2020 met 2/3 van de stijging in levensverwachting.

Geboortedatum	AOW-leeftijd	Jaar waarin AOW start
Van 1 januari 1958 tot en met 31 december 1958	67 jaar	2025
Van 1 januari 1959 tot en met 31 december 1959	67 jaar	2026
Van 1 januari 1960 tot en met 31 december 1960	67 jaar	2027
Van 1 januari 1961 tot en met 30 september 1961	67 jaar + 3 maanden	2028
Van 1 oktober 1961 tot en met 30 september 1962	67 jaar + 3 maanden	2029
Van 1 oktober 1962 tot en met 30 september 1963	67 jaar + 3 maanden	2030
Van 1 oktober 1963 tot en met 30 september 1964	67 jaar + 3 maanden	2031
Op of na 1 oktober 1964	Nog niet bekend	Nog niet bekend

AOW-bedragen

AOW-bedragen 1e helft 2026 (bruto per maand):

Woonsituatie	Uitkering	Vakantiegeld (uitkering in mei)
Alleenstaand	€ 1.637,57	€ 106,55
Met partner	€ 1.122,12	€ 76,10

Partners van wie de jongste de AOW-leeftijd nog niet heeft, krijgen sinds 2015 geen partnertoeslag meer. AOW-gerechtigden die vóór 2015 al partnertoeslag kregen, behouden die.

Algemene nabestaandenwet (Anw)

Een partner die nog niet de AOW-leeftijd heeft bereikt, heeft recht op een Anw-uitkering bij het overlijden van zijn/haar partner. Voorwaarde is wel dat de nabestaande een kind

jonger dan 18 jaar moet verzorgen of minimaal 45% arbeidsongeschikt moet zijn.
Ook volle wezen hebben recht op een Anw-uitkering, en wel tot uiterlijk hun 21e verjaardag.

Anw-bedragen

Anw-bedragen 1e helft 2026 (bruto per maand):

Ontvanger	Uitkering	Vakantiegeld (mei)
Partner	€ 1.668,49	€ 128,18
Volle wees t/m 9 jaar	€ 548,72	€ 41,02
Volle wees 10 t/m 15 jaar	€ 812,20	€ 61,53
Volle wees 16 t/m 20 jaar	€ 1.075,67	€ 82,04

Andere inkomsten kunnen in mindering worden gebracht op de Anw-uitkering.

Werkloosheidswet (WW)

De duur van de WW-uitkering – in de tabel uitgedrukt in maanden – is afhankelijk van het arbeidsverleden.

Arbeitsverleden (jaren)	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Werkloos in 2026	4	5	6	7	8	9	10	10,5	11	11,5	12	12,5	13	13,5	14	14,5	15	16	17	18	19	20	21
Werkloos in 2027	4	5	6	7	8	9	10	10,5	11	11,5	12	12,5	13	13,5	14	14,5	15	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5

Sinds 1 april 2019 is de maximale uitkeringsduur van de WW 24 maanden. De minimumduur is 3 maanden, als iemand 26 van de laatste 36 weken heeft gewerkt maar niet 4 jaar uit de laatste 5 jaar.

De WW-duur wordt door veel sector-cao's aangevuld tot het niveau zoals dat was vóór 2016: één maand WW voor elk jaar arbeidsverleden, met een maximum van 38 maanden. Deze regeling wordt uitgevoerd door de Stichting PAWW.

Arbeitsverleden

Bepaling arbeidsverleden:

- Het jaar waarin iemand werkloos wordt, telt niet mee.
- Alle voorgaande jaren waarin 208 uren of meer loon is ontvangen, tellen mee.
- Daarbij wordt opgeteld het fictief arbeidsverleden. Dat is het aantal jaren vanaf het jaar dat de werknemer 18 jaar werd tot en met 1997.

Hoogte WW-uitkering

De WW-uitkering bedraagt de eerste twee maanden 75% en daarna 70% van het laatstverdiende loon. Dit loon is gemaximeerd tot het maximumdagloon. Dat is € 304,25 per dag (op maandbasis: € 6.617,44, op jaarbasis: € 79.409). De maximale WW-uitkering (70%) per maand is € 4.632 (op jaarbasis € 55.586) in 2026.

Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (WIA)

Werknemers die arbeidsongeschikt raken, krijgen eerst 104 weken lang 70% van hun loon doorbetaald. In het eerste jaar is dat minimaal het wettelijk minimumloon, ook als dat meer

is dan 70%. De meeste werkgevers betalen (conform de cao) in het eerste jaar van ziekte 100% door.

- Na twee jaar ziekte valt de zieke werknemer in de WIA, als diens arbeidsongeschiktheidspercentage (AO%) hoger is dan 35%.
- Bij een duurzaam AO-percentage van 80% of meer, krijgt de arbeidsongeschikte een Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten van 75% van het oude inkomen.
- Bij een AO-percentage tussen de 35% en 80% (of $\geq 80\%$, maar niet duurzaam), krijgt de gedeeltelijk arbeidsongeschikte een WIA-uitkering die Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsongeschikten (WGA) heet. Die bestaat eerst uit een Loongerelateerde uitkering (LGU), met dezelfde duur als een WW-uitkering. De hoogte daarvan bedraagt $70\% \times (\text{oud loon} - / - \text{huidig loon})$.
- Na afloop van de WGA-LGU wordt bepaald of de deels arbeidsongeschikte al dan niet 50% van diens restverdiencapaciteit verdient.
 - Zo niet, dan valt hij/zij naar de Vervoluitkering (een percentage van het minimumloon, afhankelijk van zijn AO-percentage).
 - Als hij/zij 50% of meer van diens restverdiencapaciteit verdient, volgt een Loonaanvullingsuitkering (LAU) van $70\% \times (\text{oud loon} - / - \text{restverdiencapaciteit})$.

De uitkeringen zijn telkens afhankelijk van het oude loon in relatie tot het maximum dagloon.



Meer verdieping op dit onderdeel?

Scan de QR-code en ontdek de Pocket Actueel!

TAF: jouw specialist in ORV én AOV



Met TAF heb je alle troeven in handen

Kijk voor meer info op: www.taf.nl/troeven



Verklarende afkortingenlijst

AFM	Autoriteit Financiële Markten
AOW	Algemene Ouderdomswet
Anw	Algemene nabestaandenwet
BEW	Beleggingsrekening Eigen Woning
BEWS	bestaande eigenwoningschuld
BGfo	Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen
BKR	Bureau Krediet Registratie
BRP	Basisregistratie Personen
btw	belasting over de toegevoegde waarde
BW	Burgerlijk Wetboek
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
DSCR	Debt Service Coverage Ratio
EBB	Energiebespaarbudget
EBV	energiebesparende voorzieningen
EFW	eigenwoningforfait
EWK	eigenwoningreserve
EWV	eigenwoningschuld
IB	Inkomstenbelasting
IBL	Inkomensbepaling loondienst
ICR	Interest Coverage Ratio
IKB	Individueel keuzebudget
IKV	Inkomensverklaring
ISDE	Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing
IVA	Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten
KEW	Kapitaalverzekering Eigen Woning
LAU	Loonaanvullingsuitkering
LGU	Loongerelateerde uitkering
LTi	loan-to-income
LTV	loan-to-value
NEWS	nieuwe eigenwoningschuld
NHG	Nationale Hypotheek Garantie
ovb	overdrachtsbelasting
SEW	Spaarrekening Eigen Woning
SPAWW	Stichting Private Aanvulling WW & WGA
SVB	Sociale Verzekeringsbank
SVn	Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
Trhk	Tijdelijke regeling hypotheekair krediet
UWV	Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen
VA	Voorlopige Aanslag
ViiZ	Validatie instituut inkomensvaststelling Zelfstandigen
WGA	Werkhervattingsregeling Gedeeltelijk Arbeidsgeschikten
WIA	Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen
WW	Werkloosheidswet
Wet IB 2001	Wet inkomstenbelasting 2001
Wft	Wet op het financieel toezicht
Wtp	Wet toekomst pensioenen
WOZ	Waardering Onroerende Zaken

Onze
#6
zekerheden



Op je best met

**hypotheekoplossingen
voor ondernemende klanten.**

Of je klant nu zzp'er is, DGA of samenwerkt in een VOF, een ondernemersinkomen kent vele vormen. Dit vraagt vaak geen standaardaanpak, maar een oplossing die past bij jouw klant. We denken altijd met je mee zodat jij onderaan de streep altijd het beste aanbod doet.

ING Intermediair. 't Begint bij jou

