

DUIDELIJKHEID BIJ FINANCIERINGSLASTEN BIJ KORTERE LOOPTIJDEN

We verduidelijken in de V&N 2026 de regels en de toetsing rond financieringslastberekening bij leningen met een looptijd korter dan 30 jaar en een aflossingsvrij deel en/of opbouwproduct. In dit document vind je een voorbeeldberekening, waarin we uitgaan van een gekoppeld opbouwproduct. Heeft de consument een lening met een aflossingsvrij deel? Dan geldt dezelfde berekening.

CASUS

De consument heeft een lening met NHG van € 260.000. Dan rekenen we met onderstaande gegevens:

Opgebouwde waarde beleggingspolis	€ 50.000,-	
Jaarinkomen	€ 77.000,-	
Rente	Woonquote	Maximale financieringslast per maand
> 5%	25%	€ 1.604,17
> 6%	25,5%	€ 1.636,25

We gaan uit van drie leningdelen:

	Restant hoofdsom	Gekoppelde opbouw	Rekenrente	Restant looptijd leningdeel
Leningdeel 1 Opbouwproduct	€ 120.000,-	€ 50.000,-	3%	140
Leningdeel 2 Annuïteit	€ 50.000,-	-	5%	240
Leningdeel 3 Annuïteit	€ 90.000,-	-	9%	300

BEREKENING MAXIMALE FINANCIERINGSLAST

	Stap 1: hoofdsom en werkelijke (restant) looptijd	Stap 2: hoofdsom -/- opgebouwde waarde en werkelijke (restant) looptijd	Stap 3: hoofdsom en een fictieve looptijd van 30 jaar
Maandlast leningdeel 1	€ 1.016,94	€ 593,21	€ 505,92
Maandlast leningdeel 2	€ 329,98	€ 329,98	€ 329,98
Maandlast leningdeel 3	€ 755,28	€ 755,28	€ 755,28
Totale maandlast	€ 2.102,19	€ 1.678,47	€ 1.591,18
Gewogen gemiddelde rente	6,333%	6,333%	5,263%

Hieronder lichten we de berekening van de stappen toe. In alle situaties geldt dat het aan de geldverstrekker is om te bepalen of de lening passend en verantwoord is.

Toelichting stap 1

Berekening maandlast op basis van hoofdsom en werkelijke (restant) looptijd

Bij een rente van >6% is de maximale financieringslast € 1.636,25. De berekende financieringslast ligt hoger: € 2.102,19. De lening past niet.

Volgens artikel 3 lid 2 van de Trhk mag je in dit geval de maandlast ook op een andere manier berekenen. En rekening houden met de opgebouwde waarde (stap 2).

Toelichting stap 2

Berekening maandlast op basis van hoofdsom -/- opgebouwde waarde en werkelijke (restant) looptijd

Bij deze berekening breng je de opgebouwde waarde van de beleggingspolis in mindering op de restant hoofdsom. Daarna bereken je de maandlast. Deze berekening is alleen van toepassing op het leningdeel met een gekoppeld opbouwproduct. In dit voorbeeld bij leningdeel 1. Voor leningdeel 2 en 3 geldt de reguliere annuïtaire toets.

De gewogen gemiddelde rente blijft 6,33% omdat de looptijd en hoofdsom gelijk blijven.

Bij een rente van >6% is de maximale financieringslast € 1.636,25. De berekende financieringslast ligt hoger: € 1.678,47. De lening past niet.

Volgens artikel 3 Lid 2 van de Trhk mag je in dit geval de maandlast ook op een andere manier berekenen. En rekening houden met een fictieve looptijd (stap 3).

Toelichting stap 3

Berekening maandlast op basis van hoofdsom en een fictieve looptijd van 30 jaar

Bij deze berekening reken je met een fictieve looptijd. Je past de rente toe op de restant hoofdsom. Maar rekent met een langere looptijd. Hierdoor daalt de maandlast. Deze berekening is alleen van toepassing op het leningdeel met een gekoppeld opbouwproduct. In dit voorbeeld bij leningdeel 1. Voor leningdeel 2 en 3 geldt de reguliere annuïtaire toets.

De gewogen gemiddelde rente is 5,26% omdat je met een langere looptijd voor leningdeel 1 rekent.

Bij een rente van >5% is de maximale financieringslast € 1.604,17. De berekende financieringslast ligt lager: € 1.591,18. De lening past.

Meer informatie over de V&N 2026 vind je op onze [innovatiepagina](#).

In de Tijdelijke regeling hypotheckair krediet artikel 3 lid 2 en 3 staan de wettelijke kaders voor de berekening van de financieringslast.
