



# HollandWoont

## Wijzigingen

Januari 2024



**Per 1 januari wordt de acceptatiegids aangepast naar aanleiding van de gewijzigde regels vanuit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (TRHK) en NHG. Hieronder staat een toelichting op de belangrijkste wijzigingen.**

### **Wijzigingen a.d.h.v. NHG & TRHK**

- **Verstrekking op basis van energielabel**

Binnen de Trhk is de maximale verstrekking mede afhankelijk geworden van het energielabel. Dit geldt zowel bij het afsluiten van de hypotheek als bij het financieren van verduurzamingsmaatregelen. HollandWoont volgt deze regelgeving waarbij twee zaken belangrijk zijn om te weten:

- De vrijgestelde bedragen worden omgerekend naar een maandlast. Dit doen we op basis van een 30 jarige annuïteit. De op deze manier berekende maandlast wordt vervolgens buiten beschouwing gelaten in de berekening van de toetslast ten opzichte van de toegestane last.
- Als er sprake is van een nieuwbouwwoning zullen wij het energielabel valideren als er sprake is van energielabel A++++ of A++++ met energieprestatiegarantie (EPG) omdat uit het nieuwbouwbesluit volgt dat elke nieuwbouwwoning minimaal over energielabel A+++ moet beschikken. Het valideren gebeurt in dat geval o.b.v. een voorlopig energielabel of een toegekende groenverklaring (register Groenverklaring (registergroenverklaringen.nl)) + een kopie van de definitieve EPG i.g.v. A++++ (met EPG).

- **Keuzebudget**

Conform NHG kunnen we inkomsten uit een structureel flexibel budget meenemen in de maximale hypotheekberekening als deze onvoorwaardelijk, vrij besteedbaar en alleen geldelijk uit te keren zijn. Dit moet blijken uit de werkgeversverklaring. Het gebruik van het 2024 model werkgeversverklaring is verplicht bij alle aanvragen waarbij het hypotheekaanbod in 2024 wordt uitgebracht. Dit geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG.

- **DUO maandlasten**

De maandlasten die voortkomen uit een DUO-lening worden conform Trhk meegenomen in de beoordeling. Hierbij worden de lasten bepaald op de volgende wijze:

- Aflofase: Het werkelijke termijnbedrag dat blijkt uit het uitgebreid DUO-overzicht
- Aanloop- of opbouwfase: Het termijnbedrag wordt bepaald aan de hand van de “Rekenhulp maandbedrag studieschuld” die de DUO beschikbaar stelt op haar website. Hierbij wordt gerekend met de actuele restschuld van de studielening en de rente als deze al is vastgesteld. Mocht er nog geen rente zijn vastgesteld, dan wordt er gerekend met het rentepercentage dat op dat moment gehanteerd wordt.

### **Overige wijzigingen**

Naast een aantal tekstuele aanpassingen is gewijzigd dat een Wajong uitkering als vast inkomensbestanddeel meegenomen kan worden in de maximale hypotheekberekening.

