

20
22

VERSIE 1.0
Januari 2022

ACCEPTATIEKADER

Hypotrust Woon Bewust Hypotheek

Bewust en goed doordacht lenen voor je huis



Tijdelijke maatregelen i.v.m. coronavirus

Wij staan als Nederlanders en zeker ook als branchegenoten voor een aantal uitdagingen. Daarom is fysiek contact op dit moment sterk beperkt om verspreiding te voorkomen. Dat brengt consequenties met zich mee, maar gezondheid staat bovenaan. Ook financiële gezondheid is daarnaast belangrijk.

Update per juni 2020

Met ingang van 1 juni 2020 geldt naast de hieronder genoemde aanpassingen:

- ▶ Het inkomen van een zelfstandig ondernemer alleen op basis van een inkomensverklaring kan worden geaccepteerd. Dit geldt dus ook voor aanvragen zonder NHG.

Regels per april 2020

Geldigheidsstermijn garantieverklaring en bindende offerte

- ▶ Een renteaanbod (garantieverklaring) hoeft (tijdelijk) niet getekend te worden. Het ongetekende renteaanbod moet wel tijdig via HDN geüpload worden, anders vervalt het aanbod. Wij gaan ervan uit dat de adviseur dit akkoord heeft afgestemd met de klant.
- ▶ De bindende offerte (Bindend Krediet Aanbod) moet (digitaal) ondertekend worden en naar ons geüpload worden via de reguliere weg. Dit moet binnen de geldigheid van de offerte en tot uiterlijk 3 dagen voor passeren.

Digitale ondertekening van garantieverklaring en bindende offerte

- ▶ Deze documenten mogen digitaal ondertekend worden en naar ons geüpload worden via de reguliere weg. Wij moeten de digitale handtekening kunnen vergelijken met de handtekening op de overige documentatie waaronder het legitimatiebewijs.

Advies en identificatie op afstand

- Adviseur ontvangt kleurenkopie identiteitsbewijzen.
- Adviseur controleert de tenaamstelling en adres met alle beschikbare documenten. Maar tenminste de controle van de tenaamstelling, het adres en de beschikbare kenmerken aan de hand van de loonstrook en werkgeversverklaring of pensioenoverzicht. Hier mogen geen afwijkingen in voorkomen.
- Adviseur controleert kopie identiteitsbewijzen met de klanten tijdens een videogesprek. Tijdens dit gesprek tonen de klanten de originele identiteitsbewijzen, waarvan de adviseur de kleurenkopie zoals bedoeld onder a) hierboven heeft ontvangen.
- Alleen als de adviseur zelf heeft vastgesteld dat de persoonlijke gegevens op de identiteitsbewijzen overeenkomen met dat van de klanten en dat de kleurenkopieën van de identiteitsbewijzen die eerder zijn ontvangen overeenkomen met het origineel, tekent de adviseur de kopieën identiteitsbewijzen voor "gecontroleerd op afstand en akkoord" voorzien van de eigen naam.

Voor de volledigheid merken wij op dat execution only niet mogelijk is. Identificatie op afstand wel.

Annuleringskosten

Dit wordt op individuele basis beoordeeld.

Wij blijven er de komende tijd alles aan doen om voor u een goed assortiment van producten en processen te hebben en realiseren ons dat deze situatie ook voor u en uw onderneming uitdagingen met zich mee brengt. Laten wij elkaar er daarom doorheen helpen als partners.

Team Hypotrust

Inhoudsopgave

1.	Maximale financiering	4
2.	Marktwaaarde	5
3.	Onderpand	6
	3.1. Energiebesparende voorzieningen en energie bespaarbudget	7
	3.2. NulopdeMeter-woning	7
	3.3. Constructies "Kopen onder voorwaarden"	8
	3.4. Erfpacht	8
	3.5. Taxatierapport	8
4.	Geldnemer	10
5.	Inkomen	11
	5.1. Inkomensbestandsdelen	11
	5.2. Dienstverband	13
6.	Financiële verplichtingen	14
7.	Toetsing	16
	7.1. Algemeen	16
	7.2. Rente	16
	7.3. Toetsingsmethode	16
	7.4. Beoordeling huidige hypothecaire schuld	17
	7.5. Geldigheidstermijnen van de garantieverklaring en offerte	18
	7.6. Verzekeringen	18
8.	Aflossingsvrij	19
9.	Overbruggingshypothec	19
10.	Meeneemregeling	20
11.	(Automatische) risicoklasse aanpassing	21
12.	Verlengen looptijd	21

De Woon Bewust Hypotheek is voor een brede doelgroep geschikt en kan zowel met als zonder NHG gesloten worden. Belangrijk aandachtspunt is de maximale hypotheek van 85% marktwaarde als de hypotheeklening zonder NHG gesloten wordt. Dit kan betekenen dat een eventuele verhoging van de lening of het meenemen van de lening naar een nieuwe woning niet of in beperkte mate mogelijk is.

Aandachtspunten

- ▶ Maximale verstrekking zonder NHG is 85% marktwaarde
- ▶ Tijdens de looptijd van de hypotheek wordt de risicoklasse automatisch aangepast als de klant een (extra) terugbetaling doet
- ▶ De risicoklasse van de hypotheek kan tijdens de rentevastperiode aangepast worden door het aanleveren van een gevalideerd taxatie-rapport

De acceptatiecriteria op het moment van de definitieve beoordeling (de datum waarop een offerte wordt opgemaakt) zijn leidend. Deze datum waarop een offerte wordt opgemaakt (en dus het moment van de definitieve beoordeling) is ook leidend voor de geldigheid van documenten. Opgevraagde stukken mogen digitaal worden aangeleverd. Ze hoeven niet in kleur te worden aangeleverd. Mocht er twijfel zijn over een dossierstuk, behouden we ons het recht voor om dit stuk origineel op te vragen.

Digitale handtekening

Digitale handtekeningen waarbij de fysieke handtekening zelf zichtbaar is op het document wordt voor alle documenten geaccepteerd als:

- ▶ De digitale handtekening overeenstemt met de handtekening op het identiteitsbewijs en
- ▶ Als er geen wijzigingen zijn aangebracht in de door Hypotrust verstrekte documenten (bijvoorbeeld renteaanbod, offerte). Als er wel wijzigingen zijn moeten deze zijn voorzien van een handmatige paraaf en handtekening van de klant.

Bij digitale handtekeningen waarbij de oorspronkelijke handtekening niet zichtbaar is, kunnen we deze niet vergelijken met de handtekening van de klant op zijn identiteitsbewijs. Dergelijke handtekeningen worden niet geval geaccepteerd op het renteaanbod (de garantieverklaring) en de offerte (het bindend krediet aanbod). Deze handtekeningen kunnen we op andere documenten wel accepteren als we zekerheid hebben over de echtheid van deze handtekening.

	Digitale handtekening waarbij de feitelijke handtekening zichtbaar is toegestaan?	Digitale handtekening waarbij de feitelijke handtekening niet zichtbaar is toegestaan?
		Name: W. Bewust Date: 01-04-2021 9:06:12 CET ID: 76223077-ab2c-5b1e-8922-f21c7dbta43 Auth: SMS
Renteaanbod	V	X
Hypotheekaanbod	V	X
(Verk)koopakte en / of aanneemovereenkomst	V	V
Werkgeversverklaring	V	V
Kopie ID-bewijs (met hierop een handtekening van de adviseur)	V	V
Brieven / formulieren / aanvullende informatie klant	V	V
Overige documenten	V	V

1. Maximale financiering

- ▶ De maximale verstrekking is 85% van de marktwaarde
- ▶ De minimale aanvangsleeftijd van de geldnemer is 18 jaar
- ▶ Op de einddatum van de hypotheek dient de lening in principe te worden afgelost
- ▶ De maximale financiering bedraagt € 1.000.000 (inclusief eventuele overbrugging)

2. Marktwaarde

Definitie marktwaarde

Om de marktwaarde te bepalen, houden we drie definities van de marktwaarde aan:

- ▶ De marktwaarde vrij van huur en gebruik (eventueel na verbouwing) blijkt het gevalideerde taxatierapport
- ▶ De koop en/of aannemingsom zoals blijkt uit een schriftelijke koop- en/of aannemingsovereenkomst of uit een schriftelijke begroting van een bouwbedrijf, waar van toepassing vermeerderd met de waarde of koopprijs van de grond, de kosten van bouw, meerwerk, bouwrente en de af- en/of aansluiting op openbare nutsvoorzieningen, verminderd met minderwerk.

Marktwaarde bij aankoop woning

Bestaande bouw

Bij bestaande bouw wordt conform NHG als marktwaarde de taxatiewaarde (vrij van huur en gebruik) aangehouden

Bestaand verbouw

Bij bestaand verbouw wordt als marktwaarde aangehouden: de marktwaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing blijkt het gevalideerde taxatierapport.

Nieuwbouw

- ▶ Projectbouw (de grond en de woning wordt gekocht van een aannemer. Er wordt in project gebouwd.) De koop-/aannemingsom dan wel de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voorzover niet begrepen onder de koop-/aannemingsom) vermeerderd met:
 - A. De kosten van de grond
 - B. De kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen
 - C. Bouwrente
 - D. De kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
 - E. De kosten van de bouw

Verminderd met de kosten van minderwerk

- ▶ Bouw in eigen beheer (de grond wordt gekocht van de gemeente of een andere derde en de woning wordt gebouwd door een zelf gekozen aannemer. Er wordt niet gebouwd in project. Zelfbouw kan niet gefinancierd worden.) De marktwaarde De koop-/aannemingsom dan wel de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aannemingsom) vermeerderd met:
 - A. De kosten van de grond
 - B. De kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen
 - C. Bouwrente
 - D. De kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
 - E. De kosten van de bouw

Verminderd met de kosten van minder werk

Hypotrust accepteert nieuwbouw aanvragen met of zonder NHG uitsluitend als er voor de nieuwbouwwoning een waarborgcertificaat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl.

In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst dient de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend te zijn opgenomen.

Als de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie (zijnde een toegelaten instelling conform de Woningwet) is, kan in plaats van het waarborgcertificaat worden volstaan met een afbouwgarantie van de woningcorporatie, mits de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Marktwaarde bij oversluiting en verhoging/vervolghypotheek

Bij oversluiting en verhoging van de hypotheek wordt de marktwaarde bepaald aan de hand van een gevalideerd taxatierapport.

3. Onderpand

Het onderpand moet voldoen aan de volgende eisen:

- ▶ De marktwaarde dient minimaal € 100.000,- te bedragen
- ▶ De courantheid bedraagt maximaal 12 maanden
- ▶ De bouwkundige toestand van de woning (in zijn geheel en elk onderdeel op zich) goed of redelijk is (zie ook hoofdstuk 3.5 bouwkundig rapport)
- ▶ Het moet uiterlijk op de datum van transport eigendom zijn van de geldnemer
- ▶ Het moet bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de geldnemer
- ▶ Het moet vrij zijn van huur
- ▶ Het moet liggen binnen Nederland (uitgesloten zijn woningen gelegen in de bijzondere gemeenten Bonaire, Sint Eustatius en Saba)

Acceptabele onderpanden:

- ▶ Appartementen
- ▶ Eengezinswoningen
- ▶ Maisonnette
- ▶ Twee-onder-een-kapwoningen
- ▶ Herenhuizen
- ▶ Villa's
- ▶ Bungalows
- ▶ (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming

Vanzelfsprekend maken de aard en de ligging van het onderpand onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag.

Niet-acceptabele onderpanden:

- ▶ Nieuwbouw onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
- ▶ Bedrijfspanen
- ▶ Woon/Winkelpanden
- ▶ Vakantie- en recreatiewoningen (hieronder vallen ook onderpanden met een woonbestemming welke gelegen zijn op een vakantie- en/of recreatieterrein)
- ▶ Stacaravans en woonwagens
- ▶ Vliegtuigen
- ▶ Landelijke eigendommen (categorie 'Agrarisch' volgens het Kadaster)
- ▶ Onderpanden met agrarische bestemming
- ▶ Verhuurd onroerend goed
- ▶ Beleggingspanden
- ▶ Zakelijke objecten
- ▶ Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening)
- ▶ Coöperatieve flat exploitatieverenigingen
- ▶ Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein
- ▶ Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen
- ▶ Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning
- ▶ Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie
- ▶ Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen
- ▶ Massief houten woningen

Niet toegestaan:

- ▶ Een hypotheek te vestigen op een onderpand dat alleen economisch eigendom is van de geldnemer, dan wel waarvan eerst het economisch eigendom wordt overgedragen en later het juridisch eigendom. Een Groninger Akte is daarentegen wel toegestaan (overdracht eerst juridisch en dan economisch eigendom)
- ▶ Een onderpand waarop het recht van vruchtgebruik rust, of waarop het recht van vruchtgebruik wordt geplaatst
- ▶ Een onderpand waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust
- ▶ Bloot eigendom
- ▶ Onderpanden in coöperatief eigendom
- ▶ Onderpanden in huurkoop

Vereniging van Eigenaren

De financiering van een appartement is mogelijk indien er sprake is van een actieve VvE. Een VvE wordt als actief beschouwd als:

- ▶ De VvE staat ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel; én
- ▶ Uit het taxatierapport blijkt dat er een periodieke bijdrage aan de VvE wordt gedaan; én
- ▶ De taxateur aangeeft dat het saldo van het algemene reservefonds en de voor onderhoud bestemde fondsen voldoende zijn om het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) uit te voeren ; óf
- ▶ Uit het taxatierapport blijkt dat de bouwkundige toestand van de woning (in zijn geheel en elk onderdeel op zich) minimaal redelijk is en er jaarlijks minimaal 0,5% van de herbouwwaarde wordt gereserveerd door de VvE voor onderhoud.

Op bovenstaande regels is voor gebouwen bestaande uit meer dan 3 appartementen geen uitzondering mogelijk. Als er niet wordt voldaan aan bovenstaande regels dan kan er een uitzondering worden gemaakt als het gebouw uit maximaal 3 appartementsrechten bestaat. De volgende regels zijn dan van toepassing:

- ▶ De vereniging van eigenaren moet zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
- ▶ De bouwkundige toestand van de hele woning (in zijn geheel en elk onderdeel op zich) moet goed of redelijk zijn
- ▶ De collectieve opstalverzekering moet worden aangeleverd. Als er geen collectieve opstalverzekering aanwezig is, dan mag ook een individuele opstalverzekering met een appartementenclausule worden aangeleverd.
- ▶ 80% van de eigenaren moet akkoord zijn met het niet aanhouden van een reservefonds of er is een bankgarantie afgegeven door een Nederlandse bank aan de VvE om te voorzien in de onderhoudskosten als een individuele eigenaar deze op dat moment niet kan betalen.
- ▶ Deze aanvragen worden individueel beoordeeld door Hypotrust. Of de lening wordt verstrekt hangt onder andere af van het soort gebouw en de onderhoudstoestand en onderhoudsgevoeligheid van het onderpand. Ook wordt de inkomens en vermogenspositie van de aanvrager meegenomen in de beoordeling. Wij behouden ons alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen.

Bovenstaande geldt niet als er sprake is van nieuwbouw. De oprichting van de vereniging van eigenaren wordt vastgelegd in de koop/-aannemingsovereenkomst.

Als de vereniging van eigenaren nog in oprichting is in verband met een splitsing van een bestaand gebouw in appartementsrechten, dan moet er een concept splitsingsakte worden aangeleverd, waaruit blijkt dat er een vereniging van eigenaren wordt opgericht. Indien er geen sprake is van een appartementsrecht (bijvoorbeeld een eengezinswoning), dan worden er geen aanvullende eisen gesteld aan de vereniging van eigenaren.

3.1. Energiebesparende voorzieningen en energie bespaarbudget

Energiebesparende voorzieningen en een energiebespaarbudget kunnen meegenomen worden ter bepaling van de maximale verstrekking op het onderpand en inkomen. Energiebesparende voorzieningen en een energiebespaarbudget kunnen worden gecombineerd.

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan (een combinatie van):

- ▶ Gevel-, dak-, vloer-, en/ of leidingisolatie
- ▶ Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, alleen in combinatie met hoog rendement beglazing
- ▶ Hoog rendement beglazing (tenminste HR++)
- ▶ Douche-warmteterugwinningssysteem
- ▶ Energiezuinig ventilatiesysteem, alleen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen
- ▶ Warmtepompen
- ▶ Zonnecellen

Een energiebespaarbudget is een budget voor het treffen van energiebesparende voorzieningen waarbij het op de datum van de offerte nog niet vast staat welke voorzieningen worden getroffen.

De volgende regels zijn hierbij van toepassing:

- ▶ De maximale verstrekking met energiebesparende voorzieningen wordt conform NHG regels bepaald aan de hand van het daadwerkelijke bedrag aan energiebesparende voorzieningen tot een maximum van 85% (NHG = 106%) van de (berekende) marktwaarde na verbouwing.
- ▶ Als er sprake is van kwaliteitsverbetering en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen aan de woning, moet de marktwaarde na verbouwing uit het taxatierapport blijken
- ▶ Als er sprake is van een energiebespaarbudget geldt dat de lening niet meer mag bedragen dan 106% van de waarde van de woning vóór uitvoering van de energiebesparende voorzieningen.
- ▶ Ten aanzien van kwaliteitsverbetering, energiebesparende voorzieningen en het energiebespaarbudget geldt een depotverplichting voor het totale bedrag van de investering
- ▶ De in de lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen en het energiebespaarbudget, mogen tot een bedrag van maximaal € 9.000,- buiten beschouwing gelaten worden voor de berekening van de financieringslast
- ▶ Een bedrag van € 9.000 mag ook buiten beschouwing gelaten worden in de berekening van de financieringslast als het de aankoop betreft van een woning:
 1. waarvoor er een geldig energielabel van minimaal A++ is, welke energielabel is afgegeven voor 1 januari 2015; of
 2. waarvoor er een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt van maximaal 0,6 is afgegeven voor 1 januari 2021; of
 3. waarvoor er een geldig energielabel van minimaal A+++ is, welk energielabel is afgegeven na 1 januari 2021.
- ▶ Een bedrag van € 15.000,- mag buiten beschouwing gelaten worden wanneer er sprake is van de aankoop van een woning met een energie-index of een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul. Er kan in deze gevallen echter slechts tot maximaal 100% worden gefinancierd (en voor niet-NHG hypotheek tot maximaal 85%)
- ▶ Het (gezamenlijke) toetsinkomen moet minimaal € 33.000,- bedragen wanneer er een bedrag buiten beschouwing wordt gelaten voor de berekening van de financieringslast

3.2. NulopdeMeter-woning

- ▶ Een NulopdeMeter-woning is een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikers gebonden energie van ten minste:

- 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
 - 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft;
 - 1.780 kWh indien het een appartement betreft.
- ▶ Indien er sprake is van een aankoop van een NulopdeMeter-woning, mag er €25.000,- buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast
 - ▶ Het (gezamenlijke) toetsinkomen moet minimaal € 33.000,- bedragen en er moet een energieprestatiegarantie zijn afgegeven voor een periode van ten minste 10 jaar

3.3. Constructies "Kopen onder voorwaarden"

Koopconstructies die zijn geaccordeerd door NHG zijn alleen mogelijk bij een aanvraag met Nationale Hypotheek Garantie.

3.4. Erfpacht

- ▶ De looptijd van de lening mag in principe nooit langer zijn dan de duur van de erfpacht. Blijkt uit de koopakte, de (concept)transportakte of het taxatierapport niet dat de duur van het recht van erfpacht langer is dan de looptijd van de lening, dan moet de vestigingsakte van het recht van erfpacht worden overgelegd. Indien de gemeente bereid is te verklaren dat de erfpacht aan het einde van de looptijd zal worden verlengd en onder welke voorwaarden, kan op basis van deze verklaring en voorwaarden tot verstrekking worden besloten
- ▶ Er kan alleen een lening worden verstrekt als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door:
 - De Staat der Nederlanden/provincies/gemeente en waterschappen
- ▶ Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht dan wordt dit in de beoordeling gelijk gesteld aan volledig eigendom

Particuliere erfpacht

Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door een andere partij dan beschreven (bijvoorbeeld een woningcorporatie of particulier), dan kunnen de volgende drie situaties van toepassing zijn:

Is het erfpachtrecht gevestigd voor 01-01-2013?

Er moet een erfpachtopinie van de notaris of het NlVE (Nederlands Instituut voor Erfpacht) worden aangeleverd.

De erfpachtopinie kan 3 uitkomsten hebben; groen, oranje of rood.

- ▶ Wanneer de erfpachtopinie groen is dan mag de particuliere erfpacht worden gefinancierd
- ▶ Als de opinie rood is dan komen de voorwaarden niet voor financiering in aanmerking
- ▶ Als de erfpachtopinie oranje is, dan mogen de voorwaarden worden voorgelegd. Er moet gemotiveerd/onderbouwd worden voorgelegd inclusief de afgegeven erfpachtopinie en de erfpachtvoorwaarden

Is het erfpachtrecht gevestigd op of na 01-01-2013 maar voor 01-07-2014?

- ▶ Beoordelen aan de hand van Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten. Bij akkoord de erfpachtvoorwaarden samen met eventuele algemene voorwaarden gemotiveerd voorleggen

Is het erfpachtrecht gevestigd op of na 01-07-2014?

- ▶ Voor erfpachtrechten gevestigd op of na 01-07-2014 geldt dat deze moeten voldoen aan het model voor de vestiging van nieuwe erfpachtrechten. Dit model is gebaseerd op de Bancaire richtlijn voor de financiering van nieuw te vestigen particulier erfpacht. In artikel 19 van de erfpachtovereenkomst is vast te stellen of van het nieuwe model sprake is en/ of er afwijkingen zijn. Als in het nieuwe model afwijkingen in artikel 19 opgenomen zijn die vragen oproepen, dan kan bij twijfel de erfpachtovereenkomst worden voorgelegd

3.5. Taxatierapport

Er moet te allen tijde een gevalideerd taxatierapport worden overlegd tenzij er sprake is van:

- ▶ Oversluiting of verhoging van een bestaande hypotheek zoals beschreven onder artikel 2.
- ▶ Nieuwbouw (projectbouw of bouw in eigen beheer)

De voorwaarden van een taxatie zijn conform de normen van NHG. Het taxatierapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden op de datum van de offerte.

De taxatiekosten zijn voor rekening van de geldnemer. In geval van een verbouwing van het onderpand moeten in het rapport zowel de marktwaardes voor als na verbouwing worden gemeld. Een aanvraag kan op grond van het taxatierapport worden afgewezen.

Uitkering van de gelden gebeurt naar aanleiding van de bouwnota's. Wanneer deze niet kunnen worden overlegd, kan de aanvraag geen doorgang vinden.

Bouwdepot

Wanneer bij het passeren van de hypotheekakte het onderpand nog (deels) gebouwd of verbouwd moet worden, houdt Hypotrust de nog niet opgenomen gelden in bouwdepot. Als de marktwaarde na verbouwing niet wordt gebruikt voor de bepaling van de risicoklasse, hoeft het deel van de lening bedoeld voor een verbouwing niet in depot gehouden te worden, mits dit deel van de lening in box III wordt getoetst. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen hypotheekrente. Bij een bouwdepot in geval van nieuwbouw is de maximale duur van het depot achttien maanden. Bij een bouwdepot voor verbouw is de maximale looptijd negen maanden. Zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw kan de looptijd worden verlengd met zes maanden. Er wordt dan echter geen rentevergoeding meer gegeven over het uitstaande saldo.

Er kan pas een onderhandse opname, waarbij er ook sprake is van een bouwdepot, worden aangevraagd op het moment dat het bestaande bouwdepot binnen dezelfde inschrijving is beëindigd. Er kan wel een tweede of volgende hypotheek met een bouwdepot worden aangevraagd.

Rubriekwijziging bouwdepot

In het taxatierapport wordt vastgelegd welke verbouwing(en) er worden uitgevoerd. Op basis van deze verbouwing(en) wordt de marktwaarde na verbouwing door de taxateur vastgesteld. De verbouwing is onderverdeeld in rubrieken. Als de klant de bedragen in het bouwdepot op een andere manier over de rubrieken wil verdelen dan kan dit gevolgen hebben voor de marktwaarde na verbouwing. Daarom moet er bij zulke wijzigingen altijd een nieuw taxatierapport, door dezelfde taxateur, worden aangeleverd. De marktwaarde na verbouwing mag niet minder zijn dan de oorspronkelijk getaxeerde marktwaarde ná verbouwing. Deze nieuwe taxatie is nodig als de klant de rubriek 'energiebesparende voorzieningen' of 'volume vergrotend' wil wijzigen.

Wil de klant een andere rubriek wijzigen én is er al 50% of meer van het bedrag in bouwdepot binnen die rubriek gedeclareerd, dan is de nieuwe taxatie niet nodig.

Voorbeeld: de badkamer wordt voor € 7.000,- verbouwd en er is al voor € 6.000,- gedeclareerd. Dan kan de klant voor de resterende € 1.000,- een declaratie doen voor een andere rubriek, zoals de keuken.

Welke rubrieken voor de klant van toepassing zijn en hoeveel er al per rubriek gedeclareerd is, is door de klant terug te zien in de digitale Mijn Hypotrust portal.

Na passeren van de hypotheekakte ontvangt de klant een instructie met betrekking tot de uitbetaling van het bouwdepot.

Bouwkundig rapport

In de volgende situaties is een nader bouwkundig onderzoek verplicht:

- ▶ Uit het taxatierapport blijkt dat de kosten van direct achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik
- ▶ De taxateur ziet aanleiding tot nader bouwkundig onderzoek
- ▶ Uit het taxatierapport blijkt dat de bouwkundige toestand van de woning (in zijn geheel of een van de onderdelen op zich) matig of slecht is

Als het verplicht is een bouwkundig rapport te overleggen dan moeten de kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud in bouwdepot worden geplaatst. Het bouwkundig rapport mag niet ouder zijn dan 12 maanden op de datum van de offerte.

ABC en ABBA constructies

ABC (ABBC)

Er kan sprake zijn van een ABC (ABBC) constructie als het onderpand in de 6 maanden voor de aanvraagdatum of de datum van ondertekening van het koopcontract al een keer is verkocht. Aanvragen waarbij er sprake is van een ABC constructie worden individueel bekeken.

Het kan zijn dat er voor de beoordeling aanvullende documenten worden opgevraagd.

Wij behouden ons alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen.

ABBA (ABA)

Er is sprake van een ABBA (ABA) constructie als het onderpand eerder door de aanvrager aan een derde is verkocht en weer door de aanvrager wordt teruggekocht van deze derde. Aanvragen waarbij er sprake is van een ABBA (ABA) constructie worden niet geaccepteerd door Hypotrust.

4. Geldnemer

Natuurlijk persoon

De geldnemer moet een natuurlijk persoon zijn, meerderjarig en handelingsbekwaam en niet onder curatele of onder bewind staan. Daarnaast moet de geldnemer woonachtig zijn in Nederland op het moment van het opmaken van de offerte.

Alle eigenaren van de woning:

- ▶ moeten in de woning wonen;
- ▶ moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

Alle aanvragers van wie het inkomen nodig is voor de hypotheek:

- ▶ moeten eigenaar van de woning zijn;
- ▶ moeten in de woning wonen;
- ▶ moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

Getrouwd, geregistreerd, samenwonend

Als er sprake is van een huwelijk in algehele gemeenschap van goederen of van een geregistreerd partnerschap in algehele gemeenschap van goederen, dan worden de aanvrager en zijn/haar partner beide hoofdelijk aansprakelijk.

Is er sprake van ongehuwd samenwonen, gehuwd zijn buiten of in beperkte gemeenschap van goederen of van een geregistreerd partnerschap buiten of in beperkte gemeenschap van goederen? Dan kan na overleg met Hypotrust de hoofdelijke aansprakelijkheid van één van de partners vervallen, als de woning uitsluitend op naam van de geldnemer is/wordt gekocht en buiten de gemeenschap van goederen valt. De partner dient een ontruimingsverklaring te tekenen als de hoofdelijke aansprakelijkheid van de partner niet gewenst is en de woning uitsluitend op naam van de geldnemer wordt gekocht. Een ontruimingsverklaring dient tevens te worden opgevraagd indien er andere inwonende personen zijn die niet hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de lening (niet zijnde de kinderen). Beide partners zijn in ieder geval hoofdelijk aansprakelijk als beide inkomens nodig zijn om de gewenste lening te verkrijgen.

Hypotrust verstrekt de Woon Bewust Hypotheek ook aan aanvragers met een familieband.

Er wordt geen lening verstrekt aan meer dan twee schuldenaren.

Identificatie

Iedere aanvrager dient een geldig identiteitsbewijs te overleggen waaruit de nationaliteit blijkt. Originele identiteitsbewijzen dienen door de adviseur te worden gecontroleerd en de kopie dient door de adviseur voor "origineel gezien" te zijn ondertekend. De identiteitsbewijzen moeten door de adviseur worden aangeleverd. Een bedrijfsstempel of het afdrukken van de kopie van het geldige identiteitsbewijs op briefpapier van de adviseur is niet noodzakelijk.

Nederlandse nationaliteit

Aanvragers met de Nederlandse nationaliteit dienen een kopie van een geldig paspoort dan wel een kopie van een geldig Nederlandse of Europese identiteitskaart te overleggen.

Niet-Nederlandse nationaliteit

Ten aanzien van een aanvrager met een niet-Nederlandse nationaliteit gelden de onderstaande voorwaarden:

- ▶ Heeft de aanvrager de Zwitserse nationaliteit, de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (IJsland, Noorwegen of Liechtenstein) dan behoeft geen verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd te worden overlegd.
- ▶ Heeft de aanvrager een andere nationaliteit dan hierboven genoemd? De lening kan worden verstrekt als wordt aangetoond blijktens een door de Immigratie en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van:
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd, of
 - een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen, of
 - een document "Duurzaam verblijf in de Unie", of
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit

Als de aanvrager niet voldoet aan één van deze voorwaarden, dan kan zijn of haar inkomen niet worden meegenomen ten behoeve van de lening.

5. Inkomen

Het inkomen kan voor zowel aanvragen met als zonder NHG op 2 manieren worden bepaald. Het inkomen kan worden bepaald door een werkgeversverklaring en salarisstrook (niet ouder dan 3 maanden op de datum van de definitieve offerte). Een andere manier om het inkomen te bepalen is de inkomensbepaling loondienst conform NHG normen.

5.1. Inkomensbestanddelen

- ▶ Het verstrekken van een lening is niet toegestaan wanneer er sprake is van:
 - loonbeslag of looncessie;
 - een werkgeversverklaring waarop is aangegeven dat het dienstverband binnenkort wordt beëindigd.
- ▶ Het is niet toegestaan een buitenlands inkomen met een andere valuta dan de euro mee te nemen voor het bepalen van het toetsinkomen. Leidend hierin is dat de werkgeversverklaring en/ of de salarisstrook in een andere valuta dan de euro zijn.
- ▶ Bij het bruto salaris wordt uitgegaan van het maandsalaris of het vierwekensalaris. Dit inkomen wordt gecontroleerd aan de hand van een werkgeversverklaring en een salarisstrook en eventueel een arbeidsovereenkomst of een aanstellingsbrief
- ▶ De 13e maand of eindejaarsuitkering dient vast te zijn en mag daarom niet resultaatafhankelijk zijn. Dit moet blijken uit de te overleggen werkgeversverklaring
- ▶ De vakantietoeslag wordt volledig meegerekend. Bestaat het vakantiegeld uit vakantiebonnen of een tijdsparfonds? Dan kan 100% van de opgebouwde waarde van de vakantiebonnen c.q. tijdsparfonds als vakantietoeslag beschouwd worden. Er moet door de werkgever een duidelijke berekening, van de vakantiebonnen of het tijdsparfonds worden meegegeven
- ▶ Als er sprake is van meerdere dienstverbanden dan kan het inkomen tot maximaal een 40-urige werkweek worden meegenomen. Het meerdere van het inkomen kan worden meegenomen als overwerk, maar voor maximaal 20% van het totale inkomen gebaseerd op een 40-urige werkweek
- ▶ Het inkomen van aanvragers die recht hebben op de zogenaamde "30%-regeling" kan worden meegenomen als toetsinkomen, mits er wordt voldaan aan de regels in deze handleiding financieel adviseur. Overigens vindt er geen verhoging plaats van het reguliere bruto inkomen. Met andere woorden, het fiscale voordeel (over 30% van het loon hoeft er geen loonbelasting te worden betaald) mag niet "bruto" worden gemaakt en bovenop het bruto jaarinkomen worden geteld
- ▶ Conform NHG moeten alle bestanddelen van het inkomen op de werkgeversverklaring een voetnoot hebben. Zie voor verdere voorwaarden aangaande de inkomensbestanddelen de voorwaarden en normen van NHG

Pensioen

Omdat de AOW-leeftijd per geldnemer verschillend kan zijn, wordt er bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering, wanneer de klant binnen tien jaar na de datum van de offerte de van toepassing zijnde AOW-leeftijd bereikt.

Wanneer de klant het voornemen heeft eerder met pensioen te gaan, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met deze eerder verwachte inkomensvermindering. Indien er sprake is van een AOW-gat, kan het zijn dat een geldnemer in de toekomst tijdelijk zijn hypotheeklasten niet kan betalen. Sommige geldnemers gaan op 65-jarige leeftijd al met pensioen, terwijl de maximale AOW-leeftijd inmiddels al verhoogd is naar 67 jaar en 3 maanden. Indien er voor de duur van het AOW-gat aangetoond kan worden dat de lasten van de lening betaald kunnen worden, door het aantonen van eigen middelen en indien er sprake is van een aanvraag zonder NHG, dan kan de aanvraag worden voorgelegd bij de geldverstrekker.

Netto winst uit zelfstandig beroep of bedrijf (zelfstandigen)

NHG:

Voor leningen met NHG wordt het NHG beleid gevolgd met de volgende uitzonderingen:

- ▶ aanvragers moeten minimaal 36 maanden zelfstandig ondernemer zijn
- ▶ aanvragen van horecaondernemers in de ruimste zin van het woord en ondernemers actief in een branche die gerelateerd is aan drugs- en/of seksindustrie, zullen niet worden gehonoreerd.

Niet-NHG:

De bepaling van het inkomen wordt gebaseerd op de rekenregels van NHG met de volgende uitzonderingen:

- ▶ Aanvragers moeten minimaal 36 maanden zelfstandig ondernemer zijn
- ▶ Aanvragen van horecaondernemers in de ruimste zin van het woord en ondernemers actief in een branche die gerelateerd is aan drugs- en/of seksindustrie, zullen niet worden gehonoreerd
- ▶ Een inkomensverklaring wordt bij aanvragen zonder NHG niet geaccepteerd

Voor de bepaling van het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf dienen de volgende documenten te worden aangeleverd:

- ▶ Definitieve jaarcijfers afgelopen drie jaar
- ▶ Aangiften IB laatste drie jaar

Er moeten altijd definitieve jaarcijfers van de laatste drie kalenderjaren worden overlegd waarbij het oudste jaar geen volledig jaar hoeft te zijn. Vanaf 1 april van het lopende boekjaar moeten de definitieve jaarcijfers van het voorafgaande boekjaar aangeleverd worden.

Toetsing lopend boekjaar

Worden de cijfers na 1 augustus van het lopende boekjaar aangeleverd dan wordt ook het lopende boekjaar in de beoordeling meegenomen. Dit wordt gedaan op basis van een tussentijdse winst en verliesrekening, ondersteund door een aangifte omzetbelasting van de beschikbare kwartalen.

Toetsing lopend boekjaar

Worden de cijfers na 1 juli van het lopende boekjaar aangeleverd dan wordt ook het lopende boekjaar in de beoordeling meegenomen. Dit wordt gedaan op basis van een tussentijdse winst en verliesrekening.

Verder dient aan de volgende eisen te worden voldaan:

- ▶ Het inkomen moet worden gegenereerd uit hetzelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten
- ▶ Het bedrijf moet in Nederland zijn gevestigd

Criteria

- ▶ Solvabiliteit \geq 25%
- ▶ Liquiditeit \geq 1,00
- ▶ Winstgevendheid moet minimaal in het laatste jaar positief zijn

Zijn er sterke fluctuaties in de bovengenoemde criteria of laten de criteria een dalende ontwikkeling zien dan behouden we ons het recht voor om aanvullende gegevens op te vragen en kan er afgeweken worden van deze criteria.

Basis voor bepalen inkomen uit onderneming

IB-ondernemer:

Gemiddelde saldo fiscale winst van de afgelopen drie jaren met als maximum het laatste jaar.

Niet IB-ondernemer (DGA \leq 5% direct of indirect aandeelhouder):

Gemiddelde IB-inkomen uit de onderneming van de afgelopen drie jaren met als maximum het laatste jaar.

Er zal op voorhand een garantieverklaring worden uitgebracht, waarbij ervan uitgegaan wordt dat de te overleggen jaarcijfers het gevraagde bedrag rechtvaardigen. Valt de beoordeling van de jaarcijfers na ontvangst van de geaccepteerde garantieverklaring en de te overleggen stukken negatief uit, dan wordt de aanvraag alsnog afgewezen.

Inkomen uit vermogen

Het is mogelijk inkomsten uit vermogen mee te nemen in de bepaling van de leencapaciteit. De inkomsten uit vermogen moeten vrij ter beschikking staan van de cliënt, wat inhoudt dat de vermogensbron niet mag worden aangetast. Voor het bepalen van vrij voor de cliënt beschikbare inkomsten uit vermogen zal Hypotrust uitgaan van het door het Contactorgaan Hypothecair Financiers vastgestelde percentage. Daar deze inkomsten vaak een individueel karakter hebben, zullen dergelijke aanvragen apart worden beoordeeld.

De toekomstige vrij voor de consument beschikbare inkomsten uit vermogen kunnen worden meegenomen indien die redelijkerwijs te verwachten zijn. De hoogte van het percentage voor deze inkomsten uit vermogen is door het CHF vastgesteld op 3% van de waarde van het vermogen en tot op heden niet gewijzigd. Indien het rentepercentage voor de lening lager is dan 3% dan wordt dat lagere percentage aangehouden.

Bij Hypotrust geldt een minimale ondergrens voor het aanwezige vermogen van € 100.000,-.

Sociale uitkeringen

In de Woon Bewust Hypotheek volgen wij zo veel mogelijk de normen van NHG. Daarentegen is het alleen mogelijk een lopende sociale uitkering mee te nemen als inkomen, indien de uitkering vast is. Tijdelijke uitkeringen als een lopende WW uitkering of rekenen met het sociaal minimum bij afname van het inkomen wordt in tegenstelling tot NHG niet gehonoreerd.

Geaccepteerde uitkeringen zijn:

- ▶ WAO en WAZ worden beschouwd als blijvende uitkeringen indien de aanvrager op of voor 1 juli 1954 is geboren of indien uit het toekenningbesluit blijkt dat een (her)beoordeling heeft plaatsgevonden op of na 1 oktober 2004. In de overige situaties dient de duur van de uitkering te blijken uit het toekenningbesluit.
- ▶ IVA uitkering mag volledig worden meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen. Een IVA-uitkering is maximaal 75% van het laatst verdiende loon (met als maximum het maximumdagloon). Ter verhoging van het toetsinkomen kunnen uitkeringen uit hoofde van verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid worden meegenomen. Uiteraard dient zowel van de IVA-uitkering als van de uitkering van een verzekering een toekenningsbesluit of een ander document waaruit de bestendigheid van uitkering blijkt worden overlegd.

WGA, Wajong en tijdelijke WAO of WAZ uitkeringen worden niet meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen.

Alimentatie

Bij de bepaling van het toetsinkomen wordt rekening gehouden met (geïndexeerde) alimentatieverplichtingen voor een ex-partner. De (geïndexeerde) bruto lasten van de alimentatie worden in mindering gebracht op het totale bruto inkomen. Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld. Dit is alleen mogelijk als de alimentatie ten gunste is van de aanvrager en de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap of is vastgelegd in een notariële akte (conform NHG). Met de alimentatieverplichtingen ten laste van of alimentatie-inkomsten ten behoeve van kinderen wordt geen rekening gehouden.

Om de alimentatieverplichtingen of -inkomsten te kunnen beoordelen, dienen de echtscheidingsstukken worden overlegd. Indien van toepassing worden hieronder verstaan:

- ▶ Het echtscheidingsconvenant
- ▶ Het echtscheidingsvonnis
- ▶ Een bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand

- ▶ Een (concept) akte van verdeling (indien van toepassing)

Als de echtscheiding langer dan 12 jaar is geleden, dan hoeft alleen het bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand te worden aangeleverd en de meest recente aangifte inkomstenbelasting.

Als er sprake is geweest van een zogenaamde "flitsscheiding" (tot 1 maart 2009) dan moeten de volgende stukken worden overlegd:

- ▶ Bewijs van het omzetten van het huwelijk in een geregistreerd partnerschap
- ▶ Het convenant
- ▶ Bewijs van inschrijving van de ontbinding van het geregistreerd partnerschap in de Burgerlijke Stand
- ▶ Een (concept) akte van verdeling (indien van toepassing)

5.2. Dienstverband

Beoordeling van het inkomen

De inkomsten dienen een continu karakter te hebben. Dit betekent onder andere dat salarisbetalingen per kas niet geaccepteerd worden en dat er sprake moet zijn van een tijdelijk of vast dienstverband na de proeftijd. Er kan pas een offerte worden uitgebracht als de proeftijd doorlopen is. Indien het waarschijnlijk is dat het inkomen in de toekomst zal dalen, bijvoorbeeld bij pensionering, wordt hiermee bij de beoordeling rekening gehouden.

Het inkomen dient te worden aangetoond door het overleggen van de volgende inkomensbescheiden (maximaal 3 maanden oud op de datum van de offerte):

- ▶ Een werkgeversverklaring/UWV verzekeringsbericht (inkomensbepaling loondienst)
- ▶ Een salarisstrook
- ▶ Een arbeidsovereenkomst/aanstellingsbrief (indien van toepassing)

Als blijkt dat de aanvrager(s) in dienst zijn bij een familielid dan dient de accountant of boekhouder de werkgeversverklaring mede te ondertekenen. Daarnaast worden er salarisstroken van 3 maanden opgevraagd evenals bankafschriften van deze 3 maanden. Op de bankafschriften moeten de salarisbijschrijvingen staan vermeld. De bankafschriften moeten volledig zijn en er mogen geen doorhalingen zijn of selecties gemaakt zijn. Als één bankafschrift uit meerdere pagina's bestaat dan moeten alle pagina's worden aangeleverd.

Tijdelijke contracten (met intentieverklaring)

Als de geldnemer een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring. Het tijdelijke dienstverband mag niet worden opgevolgd door wederom een tijdelijk contract maar alleen door een vaste aanstelling. De werkgever dient te verklaren dat het tijdelijke contract bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt omgezet in een vast dienstverband voor onbepaalde tijd (intentieverklaring). Is dit zo dan wordt het inkomen van die aanvrager volledig meegenomen.

Tijdelijke contracten (zonder intentieverklaring)

Als de geldnemer een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring. Indien het tijdelijke contract wederom opgevolgd wordt door een tijdelijk contract of als er geen intentie uitgesproken wordt tot verlenging van het contract, kan het gemiddelde jaarinkomen exclusief alle tijdelijke loonvervangende uitkeringen (waaronder WW-, bijstand en arbeidsongeschiktheidsuitkeringen) van de afgelopen drie jaren als toetsinkomen worden meegenomen (flexwerk). Daarentegen mag het gemiddelde van de afgelopen jaren niet hoger zijn dan het inkomen wat in het laatste jaar verdiend is en niet hoger zijn dan het huidige inkomen van de geldnemer. Hierbij wordt uitgegaan van de jaaropgaven. Mocht de jaaropgave van het laatste jaar nog niet beschikbaar zijn, dan kan worden uitgegaan van de cumulatieven op de laatste salarisstrook van dat jaar.

Een perspectiefverklaring of arbeidsmarktscan wordt niet geaccepteerd. Alle verdere voorwaarden die gelden voor het beoordelen van een aanvrager met flexinkomen onder NHG, zijn hierbij ook van toepassing.

Toekomstige inkomensstijging

Een onvoorwaardelijke toekomstige inkomensstijging bij vaste dienstverbanden binnen zes maanden vanaf de datum van de offerte kan worden meegenomen voor het bepalen van de maximale leencapaciteit. Een eventuele proeftijd dient te zijn verlopen. Hiervoor moeten de volgende stukken worden aangeleverd:

- ▶ Een opgave van de inkomensstijging met een ondertekende verklaring van de werkgever (in deze verklaring van de werkgever moet duidelijk zijn aangegeven dat het een onvoorwaardelijke loonsverhoging betreft) of een kopie van een aangepaste arbeidsovereenkomst.

PGB/ Gastouder

Inkomen vanuit PGB, zowel zelfstandig als in loondienst, wordt niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen. Het inkomen van een gastouder wordt eveneens niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen.

6. Financiële verplichtingen

BKR-toetsing

Ten tijde van de beoordeling van een aanvraag voor een lening vindt altijd een toetsing plaats bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). In het kader van de privacy wetgeving is de financieel adviseur gehouden de geldnemer ervan op de hoogte te stellen dat er een BKR-toetsing zal worden uitgevoerd. Uit deze toetsing blijken mogelijke financiële verplichtingen uit hoofde van aflopende kredieten, doorlopende kredieten en/of andere consumptieve kredieten.

Het resultaat hiervan wordt meegenomen in de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag.

Indien een aanvrager de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dient er door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op te vragen. Dit is voor België de Nationale Bank België (NBBtoetsing), voor Duitsland Bundesschufa (Schufa-toetsing), voor Oostenrijk bureau KSV (KSV-toetsing) en voor Italië bureau CRIF (CRIF-toetsing).

Lasten die voortvloeien uit financiële verplichtingen (niet beperkt tot de geregistreerde kredieten bij het BKR) worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. De volgende regels zijn hierbij van toepassing:

- ▶ Voor het bepalen van de maandlast van financiële verplichtingen, waaronder ook een creditcard of een winkelpas vallen, wordt uitgegaan van 2% van de bij het BKR geregistreerde kredietlimiet (of met de hogere werkelijke last van het krediet).
- ▶ Voor een aflopend krediet mag rekening worden gehouden met de werkelijke last. Er is geen sprake van een drempelbedrag. De werkelijke last is het bedrag dat geregistreerd staat bij het BKR gedeeld door de looptijd in maanden.
- ▶ Bij een studielening bij het DUO (Dienst Uitvoering Onderwijs) wordt de maandlast berekend conform de NHG rekenregels. Het is ook mogelijk van de oorspronkelijke schuld verminderd met de extra aflossing uit te gaan als uit de correspondentie van DUO blijkt dat sprake is van een extra aflossing op het leningbedrag en op basis daarvan een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen. Als de terugbetaling van de studielening tijdelijk is stopgezet, dan moeten de maandlasten nog steeds worden bepaald zoals hierboven beschreven. Als er sprake is van een studielening conform de Wet studievoorschot, waarvan de aflofase nog niet is begonnen, dan moet er rekening worden gehouden met een maandlast van 0,45% van de opgebouwde schuld op de datum van de offerte. Een overzicht van de opgebouwde schuld kan worden verkregen via Mijn DUO op www.duo.nl
- ▶ De lasten worden buiten beschouwing gelaten indien het krediet:
 - voor het passeren uit eigen middelen wordt afgelost. Dit dient te worden aangetoond door middel van een brief van de kredietverstrekker dat het krediet is afgelost of een BKR-toets waarin de aflossing is verwerkt.
 - bij passeren uit hypotheekgelden wordt afgelost.
- ▶ Als het een (fiscale) lening betreft voor de restschuld van de verkoop van een woning en deze valt in Box 1 (looptijd maximaal 15 jaar, annuïtair dalend en geen opnamemogelijkheid), mag rekening worden gehouden met de gemiddelde werkelijke netto maandlast. Er mag voor de berekening van de gemiddelde werkelijke netto maandlast een bruto- netto maandlast berekening uit een hypotheek advies pakket worden aangeleverd. Uitgangspunten zijn de hoofdsom, de werkelijke rente en looptijd. Ook dient het contract van de lening te worden overlegd (de maandlast dient overeen te komen met de bruto maandlast vermeld op de berekening van de bruto-netto maandlast uit een hypotheek adviespakket)
- ▶ In het geval een ouder een kind een lening verstrekt voor de aankoop van de woning of het oversluiten van een bestaande lening dan mag rekening worden gehouden met de werkelijke bruto maandlast. Een vereiste hierbij is wel dat het gaat om een lening, waarvan de hypotheekrente volledig aftrekbaar is en waarbij er wordt voldaan aan de aflossingsverplichting. Het is niet toegestaan een hypotheek met tweede of hogere rang op het onderpand te vestigen ten behoeve van derden, waaronder de ouders (tenzij het een overbruggingslening betreft, of gerelateerd is aan een door NHG goedgekeurde koop-of leenconstructie in het geval van een NHG lening). Als blijkt uit een schenkingsovereenkomst dat de rente en aflossing door de ouders wordt geschonken dan worden deze lasten buiten beschouwing gelaten. Let op! Als de schenking meer bedraagt dan de toegestane vrijstelling, dan moet de ontvanger schenkingsbelasting betalen. De belastingdienst kan een periodieke schenking over een afgesproken aantal jaren als een schenking ineens aanmerken
- ▶ Als er sprake is van een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf en er zijn zakelijke financiële verplichtingen, dan mogen deze buiten beschouwing worden gelaten, onder de voorwaarde dat op basis van de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichting(en) aantoonbaar sprake is van een zakelijke financiële verplichting

De naam van een aanvrager, de datum, het rekeningnummer en het saldo moeten duidelijk zichtbaar zijn op het bewijs eigen middelen. Het document mag op het moment van de offerte maximaal drie maanden oud zijn.

Als er sprake is van een schenking en het bedrag staat reeds op de rekening van de aanvrager onder de noemer schenking ten behoeve van de eigen woning is het bankafschrift voldoende om aan te tonen dat er een schenking heeft plaats gevonden. Als de schenking bij passeren wordt overgemaakt naar de aanvrager(s) hoeft alleen een schenkingsovereenkomst aangeleverd worden.

Eigen middelen

Eigen middelen voor financiering

Als de hypotheeklening kleiner is dan de benodigde financiering waardoor er eigen middelen nodig zijn, dan moet de klant de eigen middelen aantonen vanaf een bedrag van € 10.000,-. De herkomst van de benodigde eigen middelen moet worden aangetoond vanaf een bedrag van € 25.000,-.

Als de eigen middelen afkomstig zijn uit de verkoop van een huidige woning, dan is dit mogelijk. De ontbindende voorwaarden (indien van toepassing) van de verkoopakte hoeven niet voor het opmaken van de offerte verlopen te zijn. Als de verkoop van de huidige woning later plaatsvindt dan de aankoop van de nieuwe woning, zullen de eigen middelen moeten worden overbrugd.

In de volgende situaties moeten er wel eigen middelen worden aangetoond (ongeacht de hoogte van het bedrag):

- ▶ Aanvraag NHG hypotheek

- ▶ Restschuld op de huidige woning
- ▶ Aantonen betaalbaarheid dubbele lasten huidige woning (inclusief de lasten van een eventuele overbruggingslening)
- ▶ Aflossing bestaand krediet

In deze gevallen moet ook de herkomst worden opgevraagd indien het bedrag aan benodigde eigen middelen € 25.000,- of hoger ligt.

De naam van een aanvrager, de datum, het rekeningnummer en het saldo moeten duidelijk zichtbaar zijn op het bewijs eigen middelen. Het document mag op het moment van de offerte maximaal drie maanden oud zijn.

De herkomst van de benodigde eigen middelen kan op de volgende manieren worden vastgesteld (afhankelijk van de situatie):

- ▶ Schenking: Als er sprake is van een schenking dient een schenkingsovereenkomst aangeleverd te worden, zonder de legitimatiebewijzen van de schenker(s).
- ▶ Lening: Als er sprake is van een lening, dient de leningovereenkomst aangeleverd te worden zonder de legitimatiebewijzen van de leninggever(s). De lasten van deze lening worden als financiële verplichting in mindering gebracht op de maximale financieringslast, tenzij er middelen een schenkingsovereenkomst wordt aangetoond dat de lasten voor deze lening worden teruggeschonken door de leninggever(s).
- ▶ Spaargeld: Als de benodigde eigen middelen zijn gespaard, dan moet het spaargedrag van de leningnemers worden aangetoond. Dit kan middels bankafschriften van de spaarrekeningen van de afgelopen 3 maanden.

Betalingsmoraliteit

NHG + niet-NHG:

Aanvragen van geldnemers die bij het BKR bekend zijn met één van de volgende coderingen of registraties worden niet geaccepteerd:

- ▶ Een Achterstandsregistratie (A)
- ▶ Een code 1 tot en met 5
- ▶ Een HY registratie
- ▶ Een schuldregeling (SR, SH of SK)
- ▶ Een RO

Uitzondering:

In het geval van een doorlopend krediet (RK), aflopend krediet (AK), operationeel autolease (AO), een verzendhuiskrediet (VK), een overige obligo (RO), zakelijk krediet (ZK) of zakelijke overige financiële verplichtingen (ZO) of een restschuld (RN of RH) waarbij er alleen sprake is van een A of A1 codering en er is een herstelcodering (H) geplaatst of het desbetreffende krediet is blijkens het BKR afgelost, dan kan deze aanvraag alleen met een plausibele verklaring worden gehonoreerd. Deze zaken worden individueel bekeken. Wij behouden ons alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen. Aanvragers met meer dan zes geregistreerde kredieten (al dan niet afgelost) worden nader beoordeeld.

Een meeneem- of vervolghypothek of een onderhandse verhoging is voor bestaande klanten van Woon Bewust Hypotheek alleen mogelijk als er de laatste 6 maanden geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest.

7. Toetsing

7.1. Algemeen

Een aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van de afspraken die wij met de geldverstrekkers hebben gemaakt en die in deze acceptatiegids zo goed mogelijk verwoord zijn. Het kan zijn dat een aanvraag bij een geldverstrekker moet worden voorgelegd, omdat deze buiten onze volmacht valt. Een dergelijke aanvraag zal langer duren dan gebruikelijk en er zal meer informatie worden opgevraagd. Als na beoordeling van een aanvraag blijkt dat wij genoodzaakt zijn de aanvraag af te wijzen, ontvangt u van ons een schriftelijke, gemotiveerde afwijzingsbrief.

7.2. Rente

De aanvragers(s) heeft (hebben) recht op de rente van de dag dat de aanvraag ons bereikt. Deze geoffreerde rente zal niet wijzigen bij passeren. Verschillende rentevastperiodes en aflosvormen kunnen met elkaar worden gecombineerd.

7.3. Toetsingsmethode

De maximale leensom wordt vastgesteld op basis van de normen volgens de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Financieringslastpercentage

Om het financieringslastpercentage vast te stellen moet er van alle leningdelen de gemiddelde rente worden gewogen op basis van de hoofdsom per leningdeel, het rentepercentage per leningdeel en de looptijd van het leningdeel. Hierbij moet ook rekening gehouden met hetgeen bepaald onder het kopje "toetsrente".

In het geval er sprake is van meerdere aanvragers met inkomen, dan wordt voor de bepaling van het financieringslastpercentage het hoofdkomen aangevuld met 90% van het tweede inkomen. Ook wordt voor bepaling van het financieringslastpercentage eerst de partneralimentatie in mindering gebracht op het toetsinkomen.

Het financieringslastpercentage wordt met maximaal 3 procentpunten verhoogd indien sprake is van een alleenstaande aanvrager waarvan het toetsinkomen hoger is dan € 21.500,- en lager is dan € 31.000,-. Hierbij geldt wel dat het verhoogde financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000,-.

Maximaal toegestane financieringslast

Het totale toetsinkomen verminderd met eventuele partneralimentatie verplichtingen wordt vermenigvuldigd met het financieringslastpercentage.

De hieruit voortvloeiende toegestane woonlast wordt verminderd met de erfpacht op jaarbasis (indien van toepassing) en de financiële verplichtingen.

Financieringslast

Bij meerdere deelingen met een verschillende looptijd wordt de berekening per leningdeel gedaan (conform Tijdelijke regeling hypothecair krediet).

Hierbij wordt rekening gehouden met de hoofdsom, toetsrente en looptijd per leningdeel.

Onderstaand de toepassing van de rekenmethoden per aflossingsvorm:

- ▶ Annuïteit en Lineair: Restant looptijd & Actuele restantschuld
- ▶ Aflossingsvrij: Looptijd 30 jaar & Actuele restantschuld

De financieringslast van het totaal van de leningdelen mag niet hoger zijn dan de maximaal toegestane financieringslast.

Toetsrente

De toetsrente wordt als volgt vastgesteld (conform Tijdelijke regeling hypothecair krediet):

Indien de gewenste (resterende) rentevastperiode korter is dan tien jaar, dan geldt de door de AFM vastgestelde toetsrente of de werkelijke hogere rente, tenzij er sprake is van een lening met een rentevastperiode korter dan tien jaar en de lening is aan het einde van de overeengekomen rentevastperiode afgelost.

Bij een rentevastperiode van tien jaar of langer wordt de bij die rentevastperiode behorende rente gehanteerd.

Consumptieve (deel)financiering

De aanvrager of financieel adviseur dient bij de aanvraag het deel van de lening op te geven waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Indien sprake is van een leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, wordt de financieringslast die voortvloeit uit dit leningdeel berekend op basis van de volgende formule gelijk aan de formule van NHG:

$$\frac{(Ann \times K) \times F}{FN}$$

Waarbij geldt:

Ann = annuïteitenfactor (=1:an-p) met een betaling maandelijks achteraf en met de toetsrente

K = de hoofdsom van het leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is

F = financieringslastpercentage (woonquote)

FN = financieringslastpercentage (box 3 financieringslasttabel)

Senioren

Voor aanvragen met NHG is toetsing volgens norm 8 van NHG (werkelijke lastentoets voor senioren) mogelijk bij de Woon Bewust Hypotheek.

Financieringslasttabel

De financieringslastpercentages zoals jaarlijks worden vastgesteld door het NIBUD worden gehanteerd.

Buitenlands inkomen – Financieringslastpercentage bepaling

Onder buitenlands inkomen wordt verstaan het inkomen dat door een in Nederland gevestigde of zich vestigende geldnemer genoten wordt uit een buitenlandse dienstbetrekking.

Het inkomen van de geldnemer wordt als volgt meegenomen in de toetsing:

- ▶ Indien de geldnemer over dit inkomen in Nederland belastingplichtig is:
 - Conform de reguliere financieringslasttabel
- ▶ Indien de geldnemer over dit inkomen vrijgesteld is van "Nederlandse" belastingheffing (in het desbetreffende (buitenland) belastingplichtig is en daarom geen renteaftrek geniet):
 - Reguliere financieringslasttabel indien de partner het hoofdinkomen geniet en in Nederland belastingplichtig is;
 - Financieringslasttabel voor consumptieve deelingen indien het vrijgestelde inkomen het hoofdinkomen is, of indien de partner ook is vrijgesteld van Nederlandse belastingheffing
 - Reguliere financieringslasttabel indien blijkens een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland. Op dit moment heeft Nederland met België en Duitsland een belastingverdrag

7.4. Beoordeling huidige hypothecaire schuld

Zie hoofdstuk 9 voor de vereisten als er sprake is van een overbruggingshypotheek.

Hypotrust hanteert als uitgangspunt dat de lening op de huidige eigen woning is of wordt afgelost op het moment van passeren van de nieuwe hypotheekakte.

Hierop zijn enkele uitzonderingen mogelijk:

- ▶ Wanneer de lasten van beide leningen binnen de normen vallen
- ▶ Wanneer de lasten van de beide leningen niet binnen de normen vallen, hebben we de volgende informatie nodig:
 - Huidige woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verstreken:**
 - De werkelijke bruto maandlast moet tot de geplande leveringsdatum aantoonbaar betaald kunnen worden.
 - De verkoopakte moet worden aangeleverd en een recent bewijs van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen.
 - Een eventueel verkoopverlies moet aantoonbaar betaald kunnen worden uit eigen middelen.
 - Huidige woning staat te koop of de woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn nog niet verstreken:**
 - De werkelijke bruto maandlast moet voor een periode van 12 maanden aantoonbaar betaald kunnen worden.
 - Indien verkocht: de verkoopakte moet worden aangeleverd en een recent bewijs van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen.
Indien niet verkocht: een verklaring van de verkopend makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs of een taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd).
 - Een eventueel verkoopverlies moet aantoonbaar betaald kunnen worden uit eigen middelen.
 - Huidige woning staat nog niet te koop, maar wordt wel verkocht:**
 - De werkelijke maandlast moet tot de geplande oplever- of betrekkingdatum van de nieuwe woning betaald kunnen worden, of tot de verwachte leveringsdatum van de huidige woning als deze periode langer is, met een minimumperiode van 12 maanden.
 - Een bewijs van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen worden aangeleverd moet worden aangeleverd. En een verklaring van de verkopend makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs of een taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd).
 - Een eventueel verkoopverlies moet aantoonbaar betaald kunnen worden uit eigen middelen.
- ▶ Er kan ook sprake zijn van een "oude" woning die nog moet worden verdeeld en waarbij de aanvrager of één van de aanvragers nog hoofdelijk aansprakelijk is voor de bestaande hypotheek. In deze situatie kan er (nog) niet worden gepasseerd. Voor het finaal akkoord moet er eerst een verdeling van de "oude" woning plaatsvinden en het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid voor de bestaande lening moet zijn verleend door de desbetreffende geldverstrekker
- ▶ Wanneer sprake is van overwaarde in de oude woning, die wordt benut voor financiering van de nieuwe woning en die wordt voorgefinancierd door middel van een via Hypotrust verstrekt overbruggingshypotheek, gelden ten aanzien van de maximale termijnen van verkoop van de oude woning de voorwaarden verbonden aan het overbruggingshypotheek (zie Hoofdstuk 9).
- ▶ Het is toegestaan maximaal één woning in bezit te hebben, welke na passeren niet wordt verkocht of wordt verdeeld. Als er sprake is van een hypothecaire lening voor deze woning, dan moet de werkelijke bruto last in mindering worden gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. Op de werkelijke bruto last mogen de huurinkomsten in mindering worden gebracht. Het huurcontract dient te worden aangeleverd. Als er na verrekening een positief bedrag ontstaat dan worden deze inkomsten niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen.

7.5. Geldigheidstermijnen van de garantieverklaring en offerte

De acceptatietermijn van de uitgebrachte garantieverklaring is drie weken. Geaccepteerde garantieverklaringen die buiten de acceptatietermijn zijn ontvangen worden alleen geaccepteerd als de rentelijst niet is gewijzigd.

Renteverlaging

Als de klant na het uitbrengen van de garantieverklaring gebruik wil maken van een andere rentelijst welke een datum heeft gelegen na de aanvraagdatum, maar voor de datum van binnenkomst van de geaccepteerde garantieverklaring, dan is dat mogelijk. De klant dient in de garantieverklaring duidelijk aan te geven van welke rentelijst er gebruik gemaakt moet worden.

Na ondertekening van de garantieverklaring is het niet toegestaan gebruik te maken van andere rentelijst dan de rentelijst vermeld in de garantieverklaring. Dan geldt "offerterente is passeerrente".

Een geaccepteerde garantieverklaring is vanaf de datum van uitbrengen vier maanden geldig. Is de aanvraag in deze vier maanden finaal akkoord? Dan wordt de definitieve offerte uitgebracht. De definitieve offerte moet binnen twee weken worden geaccepteerd door de klant.

Een geaccepteerde offerte is geldig tot de einddatum van de geldigheid van de garantieverklaring.

Als op de datum van het uitbrengen van de offerte de resterende geldigheid van de garantieverklaring minder is dan twee weken, dan wordt de einddatum van de geldigheid van de garantieverklaring automatisch aangepast naar de datum van het uitbrengen van de offerte vermeerderd met twee weken. De klant heeft zonder gebruik te maken van een verlenging de mogelijkheid om voor deze aangepaste einddatum te passeren.

De geldigheid van een geaccepteerde offerte kan worden verlengd met twee maanden. Als de offerte in deze verlengingsperiode alsnog niet wordt afgenomen, zal er sprake zijn van een annuleringsvergoeding van 1% over de hoofdsom (een overbrugginglening telt niet mee voor de bepaling van de hoofdsom). Nadat het dossier finaal akkoord gegeven is en de offerte is geaccepteerd, kan de notaris de passeerdatum doorgeven met het formulier dat hij bij de akte heeft ontvangen. De passeerdatum dient minimaal drie werkdagen voor de daadwerkelijke datum te zijn doorgegeven.

7.6. Verzekeringen

Schadeverzekeringen

De geldnemer is vrij in de keuze van de (verplichte) opstalverzekering, mits het gaat om een uitgebreide opstalverzekering, gesloten bij een verzekeringsmaatschappij die is ingeschreven in het register in het kader van de Wet Toezicht Verzekeringsbedrijf van De Nederlandse Bank (www.DNB.nl).

Risicoverzekeringen

Een overlijdensrisicoverzekering is bij aanvragen zowel met als zonder NHG niet verplicht. Dit geldt ook voor bestaande klanten die een gekoppelde overlijdensrisicoverzekering hebben.

8. Aflossingsvrij

Aflossingsvrije hypotheek worden verstrekt tot maximaal 50% van de marktwaarde.

9. Overbruggingshypotheek

Algemeen

Een overbruggingskrediet is alleen mogelijk als de (geplande) verkoop van de woning binnen 24 maanden vanaf de passeerdatum van de overbrugging plaatsvindt.

Hypothecaire inschrijving overbrugging

De nieuwe lening inclusief overbrugging zal worden opgenomen als (verhoogde) eerste inschrijving op het aan te kopen pand en als een eerste of volgende hypothecaire inschrijving (tweede, derde etc.) op het overbruggingspand (huidige woning).

Voorbeeld

Hoofdsom hypotheek : € 100.000,-

Hoofdsom overbrugging : € 25.000,-

De totale zekerheidsstelling ad € 125.000,- is een eerste hypothecaire inschrijving op het nieuw aan te kopen pand en een eerste of volgende hypothecaire inschrijving op het overbruggingspand.

Maximale overbrugging verkocht onderpand

Indien huidige woning verkocht en ontbindende voorwaarden verstreken:

Marktwaarde van het te verkopen pand * = €

Minus restant schuld ** = €

Minus kosten: 2% v/d verkoopsom = €

Maximaal overbruggingskrediet = €

* Waarde van het te verkopen pand = 100% van de verkoopsom.

** Wanneer er sprake is van een (bank)spaarhypotheek, dan kan de waarde van de gekoppelde rekening/verzekering van de restant schuld worden afgetrokken. Dit mag alleen als de geldverstrekker van de huidige lening verklaart dat de waarde van de verpande spaar rekening/ verzekering (uiterlijk) op de datum van de aflossing van de huidige lening in mindering wordt gebracht op deze lening.

Maximale overbrugging niet verkocht onderpand

Indien huidige woning nog niet is verkocht en/of ontbindende voorwaarden nog niet zijn verstreken:

Marktwaarde van het te verkopen pand * = €

Minus restant schuld ** = €

Minus afslag: 10% marktwaarde van het te verkopen pand = €

Maximaal overbruggingskrediet = €

* Waarde van het te verkopen pand = 100% van de marktwaarde zoals blijkt uit een taxatierapport (dit rapport hoeft niet te worden gevalideerd).

** Wanneer er sprake is van een (bank)spaarhypotheek, dan kan de waarde van de gekoppelde rekening/verzekering van de restant schuld worden afgetrokken. Dit mag alleen als de geldverstrekker van de huidige lening verklaart dat de waarde van de verpande spaarrekening/verzekering (uiterlijk) op de datum van de aflossing van de huidige lening in mindering wordt gebracht op deze lening.

Bij een overbrugging op een nog niet verkocht onderpand mag de courantheid van deze woning niet meer bedragen dan 6 maanden.

Hoofdsom overbruggingen

Het minimale bedrag voor een overbruggingskrediet is € 3.000,-

Bestemming gelden overbrugging

Een overbruggingskrediet kan uitsluitend worden verstrekt voor onderstaande doeleinden:

- ▶ "Eigen middelen" (overwaarde) huidige woning, bijeenregeling
- ▶ Verbouwing c.q. inrichting
- ▶ Aflossen kredieten (indien voor verkrijgen van de hypothecaire lening noodzakelijk)

Rente

De overbruggingsrente is een tweejaars rente (gelijk aan de maximale looptijd). Deze rente geldt alleen voor de overbrugging en het is daarom ook niet mogelijk voor een klant om deze rente te kiezen indien er geen sprake is van een overbrugging.

Inkomenstoets

Er moet voor de looptijd van de overbruggingshypotheek worden aangetoond dat de lasten van de overbruggingshypotheek kunnen worden betaald. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen of middels ruimte in inkomenstoets. Voor het aantonen van de 'restant schuld' dient een overzicht van de geldverstrekker te worden aangeleverd, niet ouder dan drie maanden op datum bindende offerte. De maandlast van de huidige hypotheek moet hieruit blijken.

Looptijd van de overbruggingshypothek

24 maanden

Einde looptijd van het overbruggingskrediet

- ▶ Hypotrust stelt de klant drie maanden voor verlopen van de eerste overbruggingstermijn (24 maanden) schriftelijk op de hoogte van het verlopen van de overbruggingstermijn
- ▶ Een rappelbrief wordt twee maanden voor verlopen van de eerste overbruggingstermijn verzonden. Hierin wordt de mogelijkheid tot verlenging en de aan te leveren documenten opgenomen
- ▶ Bij geen reactie wordt één maand voor verlopen van de eerste overbruggingstermijn nogmaals een rappelbrief verzonden

10. Meeneemregeling

Algemeen

Als de oude woning wordt verkocht en er is een nieuwe woning gekocht, dan kan er gebruik worden gemaakt van de meeneemregeling.

Gebruik maken van de meeneemregeling houdt in dat de volgende eigenschappen per leningdeel van de oude lening worden meegenomen naar de nieuwe lening tot maximaal de restantschuld van de oude lening:

- ▶ De restant rentevastperiode
- ▶ Als de oude lening eerst wordt afgelost en daarna de nieuwe lening passeert, dan wordt de periode tot aan het passeren van de nieuwe lening in mindering gebracht op de restant rentevastperiode die van toepassing was op het moment van aflossen van de oude lening; met andere woorden, de renteherzieningsdatum blijft na gebruik van de meeneemregeling gelijk. Voor het bepalen van de rente wordt de rentelijst waarop de hypotheekrente van de oude lening is gebaseerd toegepast.
- ▶ Datum einde looptijd
- ▶ De aflosvorm (deze mag niet naar aflossingsvrij aangepast worden)

Deze eigenschappen van de oude lening worden op passeerdatum van de nieuwe lening meegenomen.

Als de oude lening uit meerdere leningdelen bestaat, dan is het niet verplicht om voor alle leningdelen gebruik te maken van de meeneemregeling, maar kan er per leningdeel gebruik worden gemaakt van de meeneemregeling. Ook is het niet verplicht om voor de gehele restantschuld van een leningdeel gebruik te maken van de meeneemregeling, maar kan er per leningdeel voor een gedeelte van de restantschuld gebruik worden gemaakt van de meeneemregeling. Een oud leningdeel kan tot maximaal de restantschuld opgesplitst worden in meerdere meegenomen leningdelen.

De oude lening waarvan de eigenschappen worden meegenomen moet worden afgelost.

Passeren

De nieuwe lening dient binnen 6 maanden na aflossing van de oude lening te passeren. Als de nieuwe lening eerst passeert, voordat de oude lening is afgelost dan geldt deze termijn niet.

Echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of einde samenleving

Wanneer er sprake is van een echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of einde samenleving en een geldnemer wil gebruik maken van de meeneemregeling, dan dient de ex-partner afstand te doen van de rechten op een meeneemregeling. Er is slechts één geldnemer gerechtigd om gebruik te maken van de meeneemregeling.

Wijziging risicoklasse en rentepercentage nieuwe lening

De verhouding tussen de marktwaarde en de nieuwe lening kan ertoe leiden dat er een andere op- of afslag van toepassing is en hierdoor het meegenomen rentepercentage wijzigt.

Gevolgen rente oude lening

Indien er gebruik wordt gemaakt van de meeneemregeling en de oude lening is nog niet afgelost, dan kan er een periode ontstaan waarin de geldnemer tijdelijk twee leningen bij de geldverstrekker heeft. In dat geval worden op passeerdatum van de nieuwe lening de rentevastperiode en het rentepercentage van de oude lening omgezet in een rentevastperiode van 1 jaar. De rentelijst welke geldend is op de passeerdatum van de nieuwe lening wordt gehanteerd. De aflosvorm en de looptijd wijzigen niet.

Wijzigen aflosvorm

De meegenomen aflosvorm mag worden gewijzigd.

Looptijd verlengen

Het is in principe niet toegestaan de looptijd van de meegenomen lening te verlengen. Individuele gevallen kunnen worden voorgelegd bij de geldverstrekker.

Verhoging

Is de hoofdsom van de nieuwe lening hoger dan de restantschuld van de meegenomen lening, dan geldt voor het hogere bedrag de marktrente. Er wordt een apart leningdeel voor het hogere bedrag gesloten. De looptijd van dit leningdeel mag maximaal 30 jaar bedragen.

Meenemen overlijdensrisicoverzekering

In het geval de nieuwe lening eerst passeert en daarna de oude lening wordt afgelost, dan kan de overlijdensrisicoverzekering welke nog is verpand aan de oude lening alleen worden meegenomen als er voor de oude lening geen overlijdensrisicoverzekering meer is benodigd conform het huidige acceptatiekader.

Annuleringskosten

Eventuele annuleringskosten zijn alleen van toepassing op het nieuwe leningdeel (de verhoging).

Productlijnen

Het is niet mogelijk verschillende productlijnen met elkaar te combineren.

Toetsing

De aanvraag wordt afgehandeld als zijnde een nieuwe aanvraag. Dit betekent onder andere dat het acceptatiekader dat geldt op datum waarop een offerte wordt uitgebracht van toepassing is.

Hetzelfde geldt voor overige van toepassing zijnde regelingen zoals de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk) en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo).

Indien er gebruik wordt gemaakt van de meeneemregeling en de oude lening is nog niet afgelost, dan moet er voor de periode waarin de geldnemer tijdelijk twee leningen bij de geldverstrekker heeft worden aangetoond dat ook de lasten van de oude lening kunnen worden betaald. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen.

11. (Automatische) risicoklasse aanpassing

Indien er een periodieke of extra aflossing heeft plaatsgevonden, zal de risicoklasse van de lening uiterlijk binnen een maand na deze aflossing, indien mogelijk, worden aangepast.

Een extra aflossing kan op elk moment worden gedaan en hoeft niet aangekondigd te worden. Onder een periodieke aflossing wordt een annuïtaire of lineaire aflossing verstaan.

De risicoklasse wordt bepaald aan de hand van de verhouding tussen het restant van de hypotheekschuld en de marktwaarde van de woning.

Taxatierapport

Het is mogelijk om door het aanleveren van een gevalideerd taxatierapport of een WOZ-beschikking, de hoogte van de risicoklasse te wijzigen. Indien de verhouding van de hoofdsom van de huidige hypothecaire lening en de WOZ-beschikking 60% minder is, wordt met de WOZ-beschikking genoegen genomen.

Wijzigen rente

Indien de risicoklasse is aangepast, zal ook indien van toepassing de rente van de hypotheek worden gewijzigd. Een eventuele op- of afslag op de hypotheekrente zal gebaseerd worden op de rentelijst waarop de huidige rente van de hypotheek gebaseerd is.

Verhogingen en meeneemregeling

De risicoklasse kan ook wijzigen na een verhoging van de hypotheek en nadat gebruik is gemaakt van de meeneemregeling.

12. Verlengen looptijd

De looptijd van een bestaande hypothecaire inschrijving kan niet verlengd worden. Een vervolghypotheek, of de verhoging bij een meeneemregeling, kunnen opnieuw tegen een looptijd van maximaal 30 jaar gesloten worden.

Onderdeel	Woon Bewust Hypotheek NHG Kader	Woon Bewust Hypotheek NIET NHG Kader
Productspecificaties		
Rentevastperioden	1, 5, 10, 15, 20, 25 en 30 jaar	1, 5, 10, 15, 20, 25 en 30 jaar
Aflosvormen	aflossingvrij, annuïtair en lineair	aflossingvrij, annuïtair en lineair
Verschillende aflosvormen	combinatie mogelijk	combinatie mogelijk
Risicoklassen	NHG	MW t/m 60% en t/m 85%
Combineren verschillende rentevastperiodes	mogelijk	mogelijk
Maximale looptijd	30 jaar	30 jaar
Minimaal hypotheekbedrag 1e hypotheek	€ 70.000,-	€ 70.000,-
Minimaal hypotheekbedrag, verhoging, 2e hypotheek	€ 12.500,-	€ 12.500,-
Maximale hypotheek (inclusief overbruggingshypotheek)	NHG volgen	€ 1.000.000,-
Minimaal leningdeel	geen minimum	geen minimum
Mogelijk deel mét en zonder NHG	niet mogelijk	niet mogelijk
Tweede hypotheek, eerste via andere geldverstrekker	niet mogelijk	niet mogelijk
Verhuisregeling/ meeneemhypotheek/ doorgeefregeling	mogelijk	mogelijk
Oversluiting conform norm 3.1.2 van NHG	niet mogelijk	niet van toepassing
Opschortende voorwaarden NHG	1.12.1.c, d en e zijn niet toegestaan	1.12.1.c, d en e zijn niet toegestaan
Meetekenen ouders/ mede hoofdelijke schuldenaarschap	borgstelling niet mogelijk	borgstelling niet mogelijk
Hogere inschrijving	mogelijk	mogelijk
Consumptief	Het is alleen toegestaan een box 3 deel mee te financieren als het doel van de lening in lijn is met de volgende toegestane doelen: - Het verkrijgen in eigendom van de eigen woning - Kwaliteitsverbetering - Vergoeding aan de vertrekkende partner of erfgenamen - Afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond - Voor algehele aflossing van een hypothecaire lening	mogelijk
Overlijdensrisico	niet verplicht	niet verplicht
Starterslening	mogelijk	niet mogelijk
Aanleveren dossierstukken	alle stukken mogen digitaal (via DA-DX) worden aangeleverd	alle stukken mogen digitaal (via DA-DX) worden aangeleverd

Garantieverklaring en offerte		
Acceptatietermijn garantieverklaring	3 weken	3 weken
Acceptatietermijn definitieve offerte	2 weken	2 weken
Geldigheidsduur garantieverklaring	4 maanden	4 maanden
Bereidstellingsprovisie	niet van toepassing	niet van toepassing
Kosten annulering definitieve offerte	Voor verlenging geen annuleringskosten. Na verlenging annuleringskosten van 1% van de geoffreerde hoofdsom (exclusief overbrugging)	Voor verlenging geen annuleringskosten. Na verlenging annuleringskosten van 1% van de geoffreerde hoofdsom (exclusief overbrugging)

Digitale handtekening toestaan voor documenten	Digitale handtekening is in veel gevallen toegestaan. Zie hiervoor het kader onder aandachtspunten	Digitale handtekening is in veel gevallen toegestaan. Zie hiervoor het kader onder aandachtspunten
Verlengingstermijn	2 maanden	2 maanden

Aflossen

% vergoedingsvrij vervroegd aflossen	"maximaal 10% van de oorspronkelijke hoofdsom"	"maximaal 10% van de oorspronkelijke hoofdsom"
Berekening vergoeding	Conform de AFM-leidraad van maart 2017	Conform de AFM-leidraad van maart 2017
Vergoeding bij verkoop	geen vergoeding verschuldigd bij verkoop	geen vergoeding verschuldigd bij verkoop

Rente

Laagste rentecontrole	niet mogelijk, offerterente=passeerrente	niet mogelijk, offerterente=passeerrente
Laagste rentecontrole bij renteherziening	niet mogelijk, offerterente=passeerrente	niet mogelijk, offerterente=passeerrente
Wanneer renteherzieningsvoorstel	3 maanden van te voren	3 maanden van te voren
Eensporig rentebeleid	Ja	Ja
bij renteherziening variabele rente/1 jaar vast aanbieden (ook na vastzetten)	niet mogelijk	niet mogelijk
Risicoklassewijziging mogelijk	niet mogelijk	Automatisch bij tussentijds aflossen Op verzoek van klant bij aanlevering van een gevalideerd taxatierapport of WOZ

Bouwdepot

Duur bouwdepot	nieuwbouw: 18 maanden, bestaande bouw: 9 maanden	nieuwbouw: 18 maanden, bestaande bouw: 9 maanden
Verlenging bouwdepot	Kan worden verlengd met 6 maanden (zonder vergoeding)	Kan worden verlengd met 6 maanden (zonder vergoeding)
Kosten bouwdepot voor klant	geen kosten	geen kosten
Bedrag in bouwdepot	"Volledige leningbedrag bestemd voor kwaliteitsverbetering wordt in depot gehouden	"Volledige leningbedrag bestemd voor kwaliteitsverbetering wordt in depot gehouden
Rentevergoeding bouwdepot	gelijk aan hypotheekrente	gelijk aan hypotheekrente
Restant bouwdepot	NHG volgen	NHG volgen

Verstrekking

Maximale verstrekking woning bestaande bouw	NHG volgen	85% van de marktwaarde
Maximale verstrekking nieuwbouw	NHG volgen	85% van de marktwaarde
Maximale verstrekking oversluiting	NHG volgen	85% van de marktwaarde
Maximale verstrekking verhoging	NHG volgen	85% van de marktwaarde
Maximale verstrekking energiebesparende voorzieningen nieuwe lening	NHG volgen	85% van de marktwaarde
Meefinancieren restschuld	Niet mogelijk	Niet mogelijk

Onderdeel	Woon Bewust Hypotheek NHG Kader	Woon Bewust Hypotheek NIET NHG Kader
Marktwaarde		
Bepaling marktwaarde bestaande bouw	Gevalideerd taxatierapport	Gevalideerd taxatierapport
Bepaling marktwaarde bestaande bouw incl. verbouwing	Gevalideerd taxatierapport	Gevalideerd taxatierapport

Bepaling marktwaarde nieuwbouw	"NHG volgen Afwijken van NHG: Renteverlies maximaal 4% van koop- /aaneemsom + meerwerk Marktwaardebe- paling en documenten zelfbouw (zie hoofd- stuk 2 en 3.5)"	Zie hoofdstuk 2 en 3.5
Bepaling marktwaarde oversluiting	Gevalideerd taxatierapport	Gevalideerd taxatierapport
Bepaling marktwaarde verhoging, tweede hypotheek	Gevalideerd taxatierapport	Gevalideerd taxatierapport
Bepaling marktwaarde omzetting	Vindt geen nieuwe toetsing plaats, dus wordt uitgegaan van bij ons bekende waarde van onderpand	Vindt geen nieuwe toetsing plaats, dus wordt uitgegaan van bij ons bekende waarde van onderpand
WOZ	niet mogelijk	Niet mogelijk

Kredieten

BKR codering	"NHG volgen Afwijkend van NHG: - 1.13.4 volgen; er dient altijd sprake te zijn van een herstelcodering (H) of het desbetreffende krediet is volgens het BKR afgelost. Een A of A1 codering op een HY is niet acceptabel. - 1.13.5 niet volgen - 1.13.6 niet volgen"	"NHG volgen Afwijkend van NHG: - 1.13.4 volgen; er dient altijd sprake te zijn van een herstelcodering (H) of het desbetreffende krediet is volgens het BKR afgelost. Een A of A1 codering op een HY is niet acceptabel. - 1.13.5 niet volgen - 1.13.6 niet volgen"
Kredieten	"NHG volgen Afwijkend van NHG: - 7.3.1.e. geen Blokhypotheek - Geen lagere werkelijke last voor DK - Als het een (fiscale) lening betreft voor de restschuld van de verkoop van een woning en deze in box 1 valt (maximaal 15 jaar annuïtair dalend en geen opnamemogelijkheid), mag rekening worden gehouden met de gemiddelde werkelijke netto maandlast. Niet mogelijk: - Hypotheekrecht vestigen, tenzij het een overbruggingslening betreft, of gerelateerd is aan een door NHG goedgekeurde koop- of leenconstructie"	"NHG volgen Afwijkend van NHG: - 7.3.1.e. geen Blokhypotheek - Geen lagere werkelijke last voor DK - Als het een (fiscale) lening betreft voor de restschuld van de verkoop van een woning en deze in box 1 valt (maximaal 15 jaar annuïtair dalend en geen opnamemogelijkheid), mag rekening worden gehouden met de gemiddelde werkelijke netto maandlast. Niet mogelijk: - Hypotheekrecht vestigen, tenzij het een overbruggingslening betreft."
Lening ouders	"Mogelijk: Bruto maandlast meenemen Voor aankoop of oversluiting Rente aftrekbaar (aflossing verplicht) Rente en aflossing geschonken, dan deze lasten buiten beschouwing laten Niet mogelijk: Hypotheekrecht vestigen"	"Mogelijk: Bruto maandlast meenemen Voor aankoop of oversluiting Rente aftrekbaar (aflossing verplicht) Rente en aflossing geschonken, dan deze lasten buiten beschouwing laten Niet mogelijk: Hypotheekrecht vestigen"
Studiefinanciering (DUO)	NHG volgen	NHG volgen
Aantonen eigen middelen	NHG volgen	Zie hoofdstuk 6
Herkomst eigen middelen aantonen	NHG volgen	Zie hoofdstuk 6

Onderdeel	Woon Bewust Hypotheek NHG Kader	Woon Bewust Hypotheek NIET NHG Kader
Geldnemer		
Buitenlands ingezetene	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Legitimatiebewijs	NHG volgen	NHG volgen
SFH	NHG volgen	NHG volgen
Verblijfsvergunning	NHG volgen	NHG volgen
Financiering familieband	Mogelijk	Mogelijk
Meer dan twee schuldenaren	Niet mogelijk	Niet mogelijk

Inkomen		
Alimentatie inkomen	NHG volgen	Conform NHG, maar voor maximaal de werkelijke duur.
Buitenlands inkomen	"NHG volgen, Afwijken van NHG: - Hypotheekgever moet woonachtig zijn in Nederland Het is niet toegestaan buitenlands inkomen met een andere valuta dan de euro mee te nemen voor het bepalen van het toetsinkomen"	"NHG volgen, Afwijken van NHG: - Hypotheekgever moet woonachtig zijn in Nederland Het is niet toegestaan buitenlands inkomen met een andere valuta dan de euro mee te nemen voor het bepalen van het toetsinkomen"
DGA	NHG volgen	NHG volgen
Flexinkomen	"NHG volgen Afwijken van NHG: Geen tijdelijke loonvervangende uitkeringen meenemen. Als het huidige inkomen lager is mag maximaal met het huidige inkomen gerekend worden Een perspectiefverklaring wordt niet geaccepteerd"	"NHG volgen Afwijken van NHG: Geen tijdelijke loonvervangende uitkeringen meenemen. Als het huidige inkomen lager is mag maximaal met het huidige inkomen gerekend worden Een perspectiefverklaring wordt niet geaccepteerd"
Inkomen met intentieverklaring	NHG volgen	NHG volgen
Inkomen uit PGB/ gastouder	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Inkomen voor onbepaalde tijd	NHG volgen	NHG volgen
Inkomen uit toekomstig dienstverband	NHG volgen	Niet mogelijk
Inkomen zonder intentieverklaring	"NHG volgen Afwijken van NHG: Geen tijdelijke loonvervangende uitkeringen meenemen Als het huidige inkomen lager is mag maximaal met het huidige inkomen worden gerekend Een perspectiefverklaring wordt niet geaccepteerd"	"NHG volgen Afwijken van NHG: Geen tijdelijke loonvervangende uitkeringen meenemen Als het huidige inkomen lager is mag maximaal met het huidige inkomen worden gerekend Een perspectiefverklaring wordt niet geaccepteerd"
Inkomensstijging binnen bepaalde tijd	Alleen bij een dienstverband voor onbepaalde tijd	Alleen bij een dienstverband voor onbepaalde tijd
Inkomsten uit vermogen	Niet mogelijk	Wel mogelijk, 3% (of de lagere hypotheekrente) van de waarde van het vermogen. Minimale ondergrens van het vermogen is € 100.000,-
Kasbetaling	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Naderend pensioen	"NHG volgen Afwijken van NHG: Geen inkomen uit lijfrente"	"NHG volgen Afwijken van NHG: - Geen inkomen uit lijfrente"
Onregelmatigheidstoeslag	NHG volgen	NHG volgen
Overwerk	NHG volgen	NHG volgen
Meerdere dienstverbanden	"Indien sprake van meerdere dienstverbanden wordt het inkomen tot een 40 uren werkweek meegenomen. Het meerdere wordt beperkt tot maximaal 20% overwerk."	"Indien sprake van meerdere dienstverbanden wordt het inkomen tot een 40 uren werkweek meegenomen. Het meerdere wordt beperkt tot maximaal 20% overwerk."
Overige inkomensbestanddelen	NHG volgen	NHG volgen
Provisie inkomen	NHG volgen	NHG volgen
Sociale uitkeringen	"NHG volgen, Afwijkend van NHG: - Alleen lopende vaste sociale uitkeringen meenemen - WAO en WAZ zie hoofdstuk 5.1 - Geen WAJONG"	"NHG volgen, Afwijkend van NHG: - Alleen lopende vaste sociale uitkeringen meenemen - WAO en WAZ zie hoofdstuk 5.1 - Geen WAJONG"
Toetsinkomen	NHG volgen	NHG volgen Afwijkend van NHG: Norm 8 is uitgesloten

Zelfstandigen	NHG volgen, afwijkend van NHG: - aanvragers moeten minimaal 36 maanden zelfstandig ondernemer zijn. - aanvragen van horecaondernemers in de ruimste zin van het woord en ondernemers actief in een branche die gerelateerd is aan drugs- en/ of seksindustrie, worden niet gehonoreerd.	Zie hoofdstuk 5
---------------	---	-----------------

Onderdeel	Woon Bewust Hypotheek NHG Kader	Woon Bewust Hypotheek NIET NHG Kader
Onderpand		
Acceptabele onderpanden	"NHG volgen Afwijkend van NHG: alleen de volgende onderpanden financieren: - Appartementen - Eengezinswoningen - Maisonette - Twee-onder-1-kapwoningen - Herenhuizen - Villa's - Bungalows - (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming"	"NHG volgen Afwijkend van NHG: alleen de volgende onderpanden financieren: - Appartementen - Eengezinswoningen - Maisonette - Twee-onder-1-kapwoningen - Herenhuizen - Villa's - Bungalows - (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming"
ABC en ABBA constructie	ABC worden individueel beoordeeld ABBA constructies niet toegestaan	ABC worden individueel beoordeeld ABBA constructies niet toegestaan
Bouwkavel	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Bouwkundig rapport	"NHG volgen Afwijken van NHG: Bouwkundig rapport aanleveren indien: - Uit het taxatierapport blijkt dat de kosten van direct achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik. - De taxateur aanleiding ziet tot nader bouwkundig onderzoek. - De bouwkundige toestand van de woning (in zijn geheel of een van de onderdelen op zich) matig of slecht is."	"NHG volgen Afwijken van NHG: Bouwkundig rapport aanleveren indien - Uit het taxatierapport blijkt dat de kosten van direct achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik. - De taxateur aanleiding ziet tot nader bouwkundig onderzoek. - De bouwkundige toestand van de woning (in zijn geheel of een van de onderdelen op zich) matig of slecht is."
Bouwkundige toestand van de woning (in zijn geheel en elk onderdeel op zich)	Moet goed of redelijk zijn (zie ook hoofdstuk 3.5 bouwkundig rapport)	Moet goed of redelijk zijn (zie ook hoofdstuk 3.5 bouwkundig rapport)
Courantheid	Maximaal 12 maanden	Maximaal 12 maanden
Energiebesparende voorzieningen	NHG volgen	Tijdelijke regeling hypothecair krediet
NulopdeMeter-woning	NHG volgen	Tijdelijke regeling hypothecair krediet
Erfpacht	NHG volgen	Looptijd lening mag niet langer zijn dan restant looptijd erfpacht
Gedeeltelijk Royement	NHG volgen	NHG volgen
Gedeeltelijke verhuur	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Groninger Akte	NHG volgen	NHG volgen
Koopregelingen	NHG volgen	Niet mogelijk
Minimale marktwaarde onderpand	€ 100.000,-	€ 100.000,-

Niet acceptabele onderpanden	"NHG volgen, Afwijkend van NHG: Niet mogelijk om te financieren: - Nieuwbouw onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) - Bedrijfspanen - Woon/winkelpanden - Vakantie- en recreatiewoningen (hieronder vallen ook onderpanden met een woonbestemming welke gelegen zijn op een vakantie- en/of recreatieterrein) - Stacaravans en Woonwagens - Woonboten en Vaartuigen - Landelijke Eigendommen - Onderpanden met agrarische bestemming" - Verhuurd onroerend goed - Beleggingspanden - CPO - Zelfbouw - Zakelijke objecten - Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen - Recht van opstal (uitzondering nutsvoorziening, zie kader) - Cooperatieve flat exploitatieverenigingen - Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein - Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen - Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning - Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie - Massief houten woningen	"NHG volgen, Afwijkend van NHG: Niet mogelijk om te financieren: - Nieuwbouw onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) - Bedrijfspanen - Woon/winkelpanden - Vakantie- en recreatiewoningen (hieronder vallen ook onderpanden met een woonbestemming welke gelegen zijn op een vakantie- en/of recreatieterrein) - Stacaravans en Woonwagens - Woonboten en Vaartuigen - Landelijke Eigendommen - Onderpanden met agrarische bestemming" - Verhuurd onroerend goed - Beleggingspanden - CPO - Zelfbouw - Zakelijke objecten - Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen - Recht van opstal (uitzondering nutsvoorziening, zie kader) - Cooperatieve flat exploitatieverenigingen - Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein - Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen - Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning - Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie - Massief houten woningen
Taxatierapport	NHG volgen	NHG volgen
Vereisten VVE bij appartementen	Normen NHG zijn afgedekt in validatie-instituten van Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs	"Zie hiervoor hoofdstuk 3 Vereniging van Eigenaren"
Waarborgcertificaat	NHG volgen	NHG volgen
Zelfbouw	Niet mogelijk	Niet mogelijk

Overbrugging

Lasten huidige woning	"Aantonen dat de dubbele lasten gedragen kunnen worden Als de woning wordt verdeeld, dan moet eerst de verdeling plaatsvinden en ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid zijn verleend"	"Aantonen dat de dubbele lasten gedragen kunnen worden Als de woning wordt verdeeld, dan moet eerst de verdeling plaatsvinden en ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid zijn verleend"
Huidige woning wordt niet verkocht	NHG volgen	Werkelijke bruto last +/- huurinkomsten in mindering brengen op maximaal toegestane financieringslast.
Max. overbrugging	Zie hoofdstuk 9	Zie hoofdstuk 9
Maximale duur overbrugging	24 maanden	24 maanden
Minimale overbrugging	€ 3.000,-	€ 3.000,-
Overbruggingsrente	2 jaars rente	2 jaars rente