

20 21

VERSIE
Januari 2021

ACCEPTATIEKADER

Hypotrust Vrij Leven Hypotheek

Een compleet product voor starters, oversluiters en doorstromers



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 augustus 2020

Voor aanvragen met NHG en bij aanvragers in loondienst moet de corona vragenlijst aangeleverd worden.

Update per juni 2020

Met ingang van 1 juni 2020 geldt dat de inkomensdocumenten op het moment van het uitbrengen van de definitieve offerte, niet ouder mogen zijn dan 2 maanden.

Regels per april 2020

Overbruggingshypotheken blijven mogelijk, maar alleen wanneer de bestaande woning al is verkocht

- Voor alle aanvragen die wij voor 6 april 2020 ontvangen voor klanten die een nieuwe woning hebben gekocht en de oude woning nog niet hebben verkocht, hanteren wij de oude regeling en verstrekken wij wél een overbruggingshypotheek.
- Alle aanvragen die wij na 6 april 2020 ontvangen voor klanten die een nieuwe woning hebben gekocht, waarvan de bestaande woning nog niet onvoorwaardelijk verkocht is, verstrekken wij géén overbruggingshypotheek. Dit is een maatregel, die voornamelijk van toepassing blijft totdat de invloed van het coronavirus op de woningmarkt helder is.

Conneqt accepteert digitale ondertekening voor alle documenten

- Het hypotheekaanbod mag 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.
- Voor het renteaanbod geldt de aanvulling dat dit document tot nadere berichtgeving niet getekend hoeft te worden. U dient het ongetekende renteaanbod terug te sturen via HDN en dit zien wij als het akkoord van de klant. Wij gaan er vanuit dat de adviseur dit akkoord heeft afgestemd met de klant.

Advies en identificatie op afstand is mogelijk

- a) Adviseur ontvangt kleurenkopie identiteitsbewijzen.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.

Team Hypotrust

Algemeen	De acceptatievoorwaarden gelden voor aanvragen zowel met als zonder NHG tenzij anders aangegeven.
Rentevastperioden	1 t/m 30 jaar vast
Risicoklassen	NHG, t/m 60% MW, t/m 80% MW Alleen voor bestaande klanten ook t/m 90% MW en > 90% MW
Aflosvormen	Annuïtair, lineair, aflossingsvrij
Maximaal aflossingsvrij	50% aflossingsvrij ten opzichte van de marktwaarde van de woning
Minimaal hypotheekbedrag eerste hypotheek	€ 50.000 (exclusief overbrugging)
Minimaal hypotheekbedrag verhoging (onderhands of vervolghypotheek)	Minimaal € 5.000
Maximaal hypotheekbedrag (exclusief overbruggingskrediet)	Maximaal grens NHG Niet-NHG: € 750.000, hoger mogelijk op basis van voorleggen
Oversluiten van NHG naar NHG	Conform artikel 3.1.2; Conform NHG met als extra een inkomenstoetsing en opvragen bewijs huidig inkomen en oude hypotheekakte. Conform artikel 3.1.4.d; conform NHG.
Consumptief deel van de lening	Niet mogelijk, box 3 leningdeel wel mogelijk. Doel van het toestaan van box 3 delen is om financieringskosten toe te staan die niet aftrekbaar zijn tijdens de looptijd van de hypotheek, maar wel gekoppeld zijn aan de investeringen in het onderpand. Voorbeelden daarvan zijn: advieskosten, notariskosten, taxatiekosten, afkoopkosten van bestaande hypotheek bij oversluitingen, NHG borgtochtkosten.
Overlijdensrisicoverzekering verplicht	Geen verplichting, keuze is aan klant
Aanleveren dossierstukken	Alle documenten mogen digitaal worden aangeleverd (voorkeur via DA-DX)
Acceptatietermijn rente-aanbod	3 weken
Geldigheid rente-aanbod	4 maanden
Acceptatietermijn offerte	2 weken
Bereidstellingsprovisie	0,20% per maand. Wordt berekend per dag op basis van de 30/360 methodiek. Bereidstellingsprovisie is uitsluitend van toepassing wanneer de marktrente hoger is op de datum van passeren ten opzichte van de geldende rente voor de offerte. Niet van toepassing op overbruggingen.
Kosten annulering offerte	geen
Verlengingstermijn na finaal akkoord	Bestaande bouw: 2 maanden Nieuwbouw: 8 maanden Alleen mogelijk na ontvangst van het getekend hypotheekaanbod
Laagste rentecontrole	Dagrente in de eerste 4 maanden, als de rente op het moment van verlenging lager is, krijgt de klant de lagere rente bij passeren. Dalgarantie tijdens acceptatietermijn van 3 weken.
Rentevastperiode mag niet meer wijzigen na een aanvraag	Zolang de rente in de betreffende risicoklasse beschikbaar is, kan dit. Nieuwe aanvraag noodzakelijk wanneer het onderpand wijzigt. In andere gevallen blijft rentedatum gehandhaafd.
Respijttermijn voor aanvraagdatum	Geen
Meer dan 50% MW aflossingsvrij toegestaan bij senioren	Niet mogelijk
Senioren propositie NHG (toetsing werkelijke last bij aankoop)	Niet mogelijk
Toetsing werkelijke last bij oversluiting	Niet mogelijk

Advies verplicht	<p>Voor het aanvragen van een Hypotrust Vrij Leven Hypotheek is het verplicht dat er een advies gegeven wordt door:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. een medewerker van een advieskantoor dat een aanstelling heeft bij Hypotrust of 2. een medewerker van een advieskantoor dat is aangesloten bij een service provider met een aanstelling bij Hypotrust. <p>Waar moet u rekening mee houden als u een Hypotrust Vrij Leven Hypotheek adviseert met een aflossingsvrij gedeelte erin?</p> <p>Als op basis van het advies een (deels) aflossingsvrije hypotheek wordt aangevraagd dient u als adviseur de klant op alle mogelijke gevolgen van een aflossingsvrije hypotheek te wijzen. Belangrijk is dat de betaalbaarheid tijdens de looptijd aannemelijk is en dat de risico's met betrekking tot de betaalbaarheid bij bijvoorbeeld pensionering of het eindigen van de renteaftrek duidelijk zijn voor de klant. Daarnaast moet de klant zich realiseren dat er geen vermogen opgebouwd wordt maar de hypotheek op de einddatum wel moeten aflossen uit bijvoorbeeld eigen middelen, herfinanciering of door verkoop van de woning.</p>
------------------	--

Maximale op basis van de waarde van de woning

Aankoop en oversluiting	<p>NHG: maximaal 100% MW (bij EBV maximaal 106%)</p> <p>Niet-NHG nieuwe klanten: maximaal 80% marktwaarde</p> <p>Niet-NHG bestaande klanten: maximaal 100% MW (bij EBV maximaal 106% MW)</p>
-------------------------	--

Meefinancieren restschuld	Niet mogelijk
---------------------------	---------------

Marktwaarde bepaling

Bestaande bouw (aankoop) inc. verbouwing	NHG volgend
--	-------------

Nieuwbouw (aankoop)	NHG volgend
---------------------	-------------

Oversluiting	NHG volgend
--------------	-------------

Calcasa	Niet mogelijk
---------	---------------

WOZ	Niet mogelijk
-----	---------------

Inkomensbepaling

Inkomensbepaling loondienst (SV loon)	Mogelijk
---------------------------------------	----------

Inkomen waarbij de werkgeversverklaring leidend is

Inkomen voor onbepaalde tijd	Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarbij de proeftijd is verstreken, kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken.
------------------------------	---

Inkomen uit toekomstig dienstverband	<p>Uitgegaan mag worden van het inkomen uit toekomstig dienstverband, wanneer uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ het een dienstverband betreft voor onbepaalde tijd zonder proeftijd; en ▶ het dienstverband ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum hypotheekaanbod van de lening.
--------------------------------------	---

Inkomensstijging binnen bepaalde tijd	<p>Uitgegaan mag worden van een in het vooruitzicht gestelde inkomensverhoging, wanneer:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ het inkomen afkomstig is uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken of uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken en waarbij sprake is van een intentieverklaring; en ▶ deze verhoging ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum hypotheekaanbod van de lening, en ▶ volgens een verklaring van de werkgever sprake is van een onvoorwaardelijke inkomensverhoging.
---------------------------------------	---

Inkomen met intentieverklaring	Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij de proeftijd is verstreken, kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken, als door de werkgever een intentieverklaring voor een vast dienstverband wordt afgegeven die voldoet aan de NHG normen.
--------------------------------	---

Flexibele arbeidsrelatie

Van een flexibele en/of overige arbeidsrelatie is sprake als het inkomen afkomstig is uit:

- ▶ seizoenswerk
- ▶ uitzendwerk
- ▶ oproep- of invalwerk
- ▶ een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen intentieverklaring is afgegeven
- ▶ een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet is verstreken
- ▶ een combinatie hiervan

De flexibele en/of overige arbeidsrelatie moet blijken uit een werkgeversverklaring. Als toetsinkomen wordt gehanteerd het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, op basis van de jaaropgaven van het loon voor de loonbelasting en de jaaropgaven van eventuele loonvervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Het aldus bepaalde inkomen kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken. Wanneer op de datum hypotheekaanbod de jaaropgave van het voorgaande kalenderjaar niet beschikbaar is, mag voor de berekening van het gemiddelde jaarinkomen worden uitgegaan van het cumulatieve loon of de cumulatieve uitkering op de laatste loon- of uitkeringsstrook van het voorgaande kalenderjaar.

Op bovenstaande geldt de volgende uitzondering: de klant moet op het moment van het uitbrengen van het hypotheekaanbod een dienstverband hebben. We kijken ook naar het inkomen van het lopende jaar. Op basis daarvan kan het toetsinkomen worden verlaagd.

Inkomen zonder intentieverklaring

Van een flexibele en/of overige arbeidsrelatie is sprake als het inkomen afkomstig is uit:

- ▶ seizoenswerk
- ▶ uitzendwerk
- ▶ oproep- of invalwerk
- ▶ een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen intentieverklaring is afgegeven
- ▶ een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet is verstreken
- ▶ een combinatie hiervan

De flexibele en/of overige arbeidsrelatie moet blijken uit een werkgeversverklaring.

Als toetsinkomen, wordt gehanteerd het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, op basis van de jaaropgaven van het loon voor de loonbelasting en de jaaropgaven van eventuele loonvervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Het aldus bepaalde inkomen kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken.

Wanneer op de datum hypotheekaanbod de jaaropgave van het voorgaande kalenderjaar niet beschikbaar is, mag voor de berekening van het gemiddelde jaarinkomen worden uitgegaan van het cumulatieve loon of de cumulatieve uitkering op de laatste loon- of uitkeringsstrook van het voorgaande kalenderjaar.

Op bovenstaande geldt de volgende uitzondering: de klant moet op het moment van het uitbrengen van het hypotheekaanbod een dienstverband hebben. We kijken ook naar het inkomen van het lopende jaar. Op basis daarvan kan het toetsinkomen worden verlaagd.

Perspectiefverklaring/arbeidsmarktscan

Perspectiefverklaring; toegestaan
Arbeidsmarktscan; niet toegestaan

Overige inkomensbestanddelen

Zelfstandigen

Inkomen moet worden aangetoond dmv Inkomensverklaring Ondernemer.

Volledig NHG volgend met de volgende uitzonderingen:

- ▶ Het inkomen moet worden gegenereerd uit hetzelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten
- ▶ Het bedrijf moet in Nederland zijn gevestigd
- ▶ De sector waarin de aanvrager zijn of haar beroep uitoefent is van belang. 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.
- ▶ Inkomsten uit verhuurd onroerend goed worden niet als toetsinkomen beschouwd

De kosten van de Inkomensverklaring Ondernemer worden niet door de geldverstrekker vergoed.

Voor NHG mogelijk vanaf 12 maanden zelfstandig

Voor niet NHG mogelijk vanaf 36 maanden zelfstandig

Inkomen uit PGB/ Gastouder

Niet mogelijk

Pensioeninkomen	Inkomen uit pensioen-, AOW- of VUT-uitkering wordt als toetsinkomen beschouwd. We gaan uit van de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfonds of -verzekering en/of AOW- (incl. vakantietoeslag) en/of VUT-uitkering
Naderend pensioen	Als de aanvrager binnen 10 jaar na datum hypotheekaanbod de van toepassing zijnde AOW-leeftijd bereikt, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering als gevolg van pensioen en/of AOW bij het bereiken van de AOW-leeftijd met het daarbij behorende financieringslastpercentage. Het toetsinkomen mag aangetoond worden d.m.v. een afschrift van www.mijnpensioenoverzicht.nl dat op hypotheekaanbod maximaal 3 maanden oud is. Toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct mag tot het pensioeninkomen worden gerekend voor de periode dat dit inkomen gegarandeerd is. Dit moet blijken uit een offerte of polis waaruit de gegarandeerde uitkeringen blijken. Wanneer de geldnemer het voornemen heeft eerder met pensioen te gaan wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering.
Arbeidsongeschiktheidsuitkeringen (lopend)	Inkomen kan worden meegenomen wanneer uitkering vast is.
Sociale uitkeringen (lopend)	Kan worden meegenomen wanneer loonvervangende uitkering vast is. Een lopende WW-uitkering en Bijstandsuitkering kunnen niet worden meegenomen als toetsinkomen.
Buitenlands inkomen	Mogelijk, als er geen sprake is van een inkomen uit buitenlandse valuta. Wanneer de aanvrager in het buitenland belastingplichtig is, dan wordt het getoetst op basis van box 3. Deze verlaging is niet van toepassing, wanneer: <ul style="list-style-type: none"> ▶ volgens een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland, of ▶ een van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland onder de voorwaarde dat het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.
Meerdere dienstverbanden	Als er sprake is van meerdere dienstverbanden dan kan het inkomen tot maximaal een 40 uren werkweek worden meegenomen.
Aanvrager in dienst familielid	Mogelijk wanneer medewerker minimaal 1 jaar in dienst is.
Kasbetaling	Niet mogelijk
Loonbeslag, looncessie, dienstverband binnenkort beëindigd en proeftijd.	Niet mogelijk
Alimentatie inkomen	Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld, mits de alimentatie ten gunste is van de aanvrager (niet ten behoeve van de kinderen) 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.
Inkomsten uit vermogen	NHG: niet mogelijk Niet NHG: Mogelijk, 3% (tenzij de hypotheekrente die de klant betaalt lager is dan 3%) van het vermogen optellen bij het toets inkomen. Minimale ondergrens is € 100.000
Huurinkomsten	Geen
30% regeling (bruteren van het netto voordeel toegestaan)	Mogelijk, maar er vindt geen verhoging plaats van het reguliere bruto toetsinkomen. Met andere woorden het fiscale voordeel (over 30% van het loon hoeft er geen loonbelasting te worden betaald) wordt niet "bruto" gemaakt.

<p>Toetsinkomen (werkgeversverklaring is leidend, bedragen moeten bevestigd worden via salarisstrook)</p>	<p>Het toetsinkomen is de som van:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ bruto jaarsalaris ▶ vakantietoeslag: het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoeslag of 100% van de waarde van de vakantiebonnen c.q. tijdspaarfonds ▶ pensioen-, AOW- of VUT-uitkering: de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfondsen of -verzekering en/of AOW- (incl. vakantietoeslag) en/of VUT-uitkering ▶ (sociale) uitkering ▶ onregelmatigheidstoeslag, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden ▶ provisie, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden; ▶ voor niet-NHG 24 maanden ▶ overwerk, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden; ▶ voor niet-NHG 24 maanden ▶ vaste 13e maand ▶ eindejaarsuitkering/bonus: als deze aantoonbaar vast en niet afhankelijk van het bedrijfsresultaat is. ▶ overige inkomensbestanddelen: als het inkomensbestanddeel vast en bestendig is ▶ inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie ▶ inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf ▶ alimentatie ten gunste van de aanvrager ▶ VEB-toelage ▶ vergoedingen voor een levensloopregeling <p>Verminderd met de alimentatie ten gunste van de ex-partner</p> <p>Onkostenvergoedingen, zoals reis- en representatiekostenvergoedingen alsmede vergoedingen voor een ziektekostenverzekering (bijvoorbeeld een interim-regeling voor ambtenaren) en/of pensioencompensatie maken geen deel uit van het toetsinkomen.</p>
---	---

Onderpanden

<p>Acceptabele onderpanden</p>	<p>Het onderpand moet voldoen aan de volgende eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Het moet uiterlijk op de datum van transport juridisch eigendom zijn van de geldnemer ▶ De marktwaarde moet minimaal € 75.000 te bedragen ▶ De courantheid bedraagt maximaal 12 maanden ▶ Het moet vrij zijn van huur ▶ Het moet bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de geldnemer ▶ Het moet uiterlijk op de datum van transport juridisch eigendom zijn van de geldnemer ▶ Het moet liggen in het Europese deel van Nederland
<p>Niet acceptabele onderpanden</p>	<p>Niet mogelijk om te financieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Bedrijfspannen, woon/winkelpanden, woningen gekocht op de veiling, vakantie- en recreatiewoningen, stacaravans en woonwagens, landelijke eigendommen, onderpanden met agrarische bestemming, verhuurd onroerend goed, beleggingspanden, zakelijke objecten, 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, woning die bedoeld is voor medische zorg of gezondheidszorg (zoals serviceflats), woning waarbij sprake is van recht van opstal (nutsvoorzieningen uitgezonderd). ▶ Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening), onderpand waarop het recht van vruchtgebruik rust of waarop het recht van vruchtgebruik wordt geplaatst, onderpand waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust, bloot eigendom, onderpanden in coöperatief eigendom, onderpanden in huurkoop, losse bouwkvavels.
<p>Buitenonderhoud en bouwkundige staat</p>	<p>Het buitenonderhoud en de bouwkundige constructie is of wordt minimaal voldoende</p>
<p>ABC en ABBA constructies</p>	<p>ABC worden individueel beoordeeld ABBA constructies niet toegestaan</p>

Bij aankoop van een bestaande woning moet een bouwkundig rapport worden opgemaakt, wanneer uit het taxatierapport blijkt dat:

- ▶ de kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting meer bedragen dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik; of
- ▶ nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient.

Het bouwkundig rapport mag op de datum hypotheekaanbod van de lening niet ouder zijn dan 12 maanden.

De kosten van direct noodzakelijk herstel moeten worden bepaald op basis van uitvoering door derden. Ook wanneer de werkzaamheden in eigen beheer plaatsvinden.

Het bouwkundig rapport moet zijn opgemaakt door:

- ▶ de gemeente; of
- ▶ de Vereniging Eigen Huis; of
- ▶ een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, zoals een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een (bouwkundig) schade-expertisebureau.

Wanneer het bouwkundig rapport wordt opgemaakt door een bouwkundig bedrijf, moet het bouwkundig rapport worden opgemaakt overeenkomstig het model-bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie.

Degene die het bouwkundig rapport opmaakt, mag op geen enkele wijze direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldverstrekker.

Wanneer sprake is van een verplichting tot het overleggen van een bouwkundig rapport, gelden de daarin vermelde kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud als (onderdeel van) kosten van kwaliteitsverbetering en is de aanvrager verplicht de werkzaamheden uit te (laten) voeren.

Erfpacht	<p>Erfpachtovereenkomst: Uit de erfpachtovereenkomst moet de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijken. Wanneer de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening, tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.</p> <p>Erfpachtcanon: <ul style="list-style-type: none"> ▶ Bij de bepaling van de financieringslast moet rekening worden gehouden met de erfpachtcanon op maandbasis. ▶ Wanneer sprake is van indexering of stijging van de erfpachtcanon binnen 3 jaar, moet rekening worden gehouden met de hogere erfpachtcanon. ▶ Wanneer sprake is van een oplopende canonverplichting, niet zijnde indexatie, moet in de toetsing rekening worden gehouden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting. ▶ Wanneer de canon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd, moet in de toetsing met de geïndexeerde canon (tevens) rekening worden gehouden. </p> <p>Particuliere erfpacht is niet mogelijk</p> <p>Erfpacht moet blijken uit een erfpachtovereenkomst of een ander notarieel document waaruit de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijkt (bij nieuwbouw)</p>
Koopregelingen	NHG: Alle door NHG goedgekeurde regelingen Niet NHG: niet mogelijk
Groninger akte	NHG: Mogelijk Niet NHG: Alleen mogelijk bij nieuwbouw
Gedeeltelijke/tijdelijke verhuur	Niet toegestaan
Anti-speculatiebeding	Niet mogelijk
Zelfbouw	Alleen mogelijk in combinatie met een aannemer. Een afbouwgarantie is verplicht.
Bouwkavel	Niet mogelijk

Waarborgcertificaat

Voor een nieuwbouwwoning moet een waarborgcertificaat zijn 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 moet 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.

Vereisten VvE bij appartementen

Als er sprake is van een appartementsrecht, dan worden aanvullend de volgende eisen gesteld:

- ▶ De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
- ▶ De VvE is actief
- ▶ De vraag G.2.b uit het taxatierapport 'De taxateur acht het saldo van het algemeen reservefonds en de voor onderhoud bestemde fondsen voldoende in relatie tot het meerjarenonderhoudsplan' is met 'Ja' beantwoord.

Heeft het appartement een bouwjaar van 2000 of later? Dan hoeft de VvE alleen ingeschreven en actief te zijn.

Wordt er niet voldaan aan bovenstaande regels? Dan kan er een uitzondering worden gemaakt als het gebouw uit maximaal 3 appartementsrechten bestaat. De volgende eisen zijn dan van toepassing:

- ▶ De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
- ▶ Het buitenonderhoud en de bouwkundige constructie (vraag I.2.a van het taxatierapport) moet goed of voldoende zijn. Als een van deze onderdelen slecht is, dan moet er een bouwkundig rapport worden aangeleverd. De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud moeten in het bouwdepot worden geplaatst. Het bouwkundig rapport mag niet ouder zijn dan 12 maanden op de datum van het hypotheekaanbod.
- ▶ De collectieve opstalverzekering wordt aangeleverd. Als er geen collectieve opstalverzekering aanwezig is, dan mag ook een individuele opstalverzekering met een appartementenclausule worden aangeleverd.

Als het gebouw uit 4 tot en met maximaal 10 appartementsrechten bestaat, dan geldt ook de aanvullende regel dat de maximale verstrekking 50% van de marktwaarde is. Deze aanvragen worden individueel beoordeeld.

Bovenstaande geldt niet als er sprake is van nieuwbouw. De oprichting van de VvE wordt vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst. Als de VvE nog in oprichting is in verband met een splitsing van een bestaand gebouw in appartementsrechten, dan moet er een conceptsplitsingsakte worden aangeleverd, waaruit blijkt dat er een VvE wordt opgericht.

Energiebesparende voorzieningen

Energiebesparende voorzieningen

Mogelijk conform NHG en Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

NulopdeMeter-woning

Conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Verruiming LTI:

- ▶ Energie Neutrale Woning € 15.000
- ▶ NulopdeMeter woning (wanneer certificaat kan worden aangeleverd): € 25.000

Energiebespaarbudget

Mogelijk

Bouwdepot

Duur bouwdepot met rentevergoeding (rentevergoeding is gelijk aan hypotheekrente)

Bestaande bouw: 9 maanden
In combinatie met EBB: 12 maanden
Nieuwbouw: 24 maanden

Verlenging bouwdepot (zonder rentevergoeding)	6 maanden, zonder rentevergoeding.
Einde verlenging	Overgebleven bedrag na einde verlenging wordt ingelost op de lening
Maximaal bouwdepot	Maximaal 100% van de waarde van de woning voor verbouwing

Overbruggingen

Overbruggingskrediet woning verkocht en ontbindende voorwaarden verlopen	Verkoopprijs - Lening - 2% Verkoopprijs - minus eventuele spaarsaldo van bank of spaarrekening huidige hypotheek (alleen bij bevestiging van de geldverstrekker dat het saldo bij aflossen verrekend wordt)
Overbruggingskrediet woning niet verkocht en/of ontbindende vw niet verlopen (!) Vanaf 6 april 2020 tijdelijk niet mogelijk.	Mogelijk, tot maximaal 90% MW te verkopen woning minus eventuele spaarsaldo van bank of spaarrekening huidige hypotheek (alleen bij bevestiging van de geldverstrekker dat het saldo bij aflossen verrekend wordt)
Marktwaarde	<p>Woning verkocht:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Verkoopakte <p>Woning niet verkocht (!) Vanaf 6 april 2020 tijdelijk niet mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Taxatierapport ▶ WOZ beschikking ▶ Verklaring verkopend makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst en de verwachte verkooptermijn
Courantheid	Maximaal 9 maanden
Looptijd	24 maanden
Verlengen	Als de 24 maanden wordt overschreden is er een mogelijkheid om eventueel te verlengen. Dit zal akkoord moeten worden gegeven door de geldverstrekker. De voorlegger zal voorzien moeten zijn van een reëel verkoopplan.
Periode dubbele lasten	<p>Woning niet verkocht (!) Vanaf 6 april 2020 tijdelijk niet mogelijk: prognose verkooptermijn</p> <p>Woning verkocht: tot overdrachtsdatum</p> <p>De dubbele lasten bestaan uit nieuwe lasten, oude lasten en overbruggingskredieten</p> <p>Minimale verkooptermijn wordt aangetoond door verkoopmakelaar. De waarde wordt aangetoond door taxatierapport.</p>
Doel overbruggingskrediet	<p>Een overbruggingskrediet kan uitsluitend worden verstrekt voor onderstaande doeleinden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ "Eigen middelen" (overwaarde) huidige woning en saldo verpande bankspaarrekening ▶ Voor het aflossen van kredieten (alleen toegestaan als dit noodzakelijk is voor het verkrijgen van de lening) ▶ Verbouwing
Minimaal overbruggingskrediet	€ 2.500
Overbruggingsrente	Vaste rente voor duur overbrugging
Ex-partner is mede eigenaar overbruggingspand	Ex-partner dient hypotheekgever te worden, geen geldnemer/schuldenaar.

Huidige woning

Huidige woningen in bezit	De huidige woningen moeten verkocht zijn of in de verkoop staan op het moment dat het hypotheekaanbod uitgebracht wordt.
Huidige woning is verkocht	Koopovereenkomst aanleveren waarin een uiterste overdrachtsdatum wordt genoemd Dubbele lasten moeten betaald kunnen worden gedurende de periode dat de woning nog niet is overgedragen
Huidige woning is niet verkocht, maar staat wel te koop	<p>Aanleveren:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs. of/ ▶ Taxatierapport of/ ▶ WOZ-beschikking (of een uittreksel van www.wozwaardeloket.nl) <p>Als er een WOZ-beschikking wordt aangeleverd dan wordt de verwachte verkooptermijn op 12 maanden gesteld.</p> <p>Dubbele lasten moeten betaald kunnen worden gedurende de verwachte verkooptermijn</p>

Huidige woning staat nog niet te koop	Alleen in het geval dat de aanvrager een nieuwbouwwoning heeft gekocht die nog niet is opgeleverd en de huidige woning nog niet in de verkoop staat: Aanleveren <ul style="list-style-type: none"> ▶ Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs, of ▶ Taxatierapport, of ▶ WOZ-beschikking (of een uittreksel van www.wozwaardeloket.nl) <p>Dubbele lasten moeten betaald kunnen worden gedurende een termijn van 12 maanden</p>
Relatiebeëindiging	Als er sprake is van een bestaande woning en er is sprake van een relatiebeëindiging dan moet: <ul style="list-style-type: none"> ▶ de woning zijn verdeeld voor finaal akkoord en de klant moet zijn ontslagen uit zijn hoofdelijke aansprakelijkheid ▶ de woning zijn verkocht (overdracht mag later plaatsvinden)
Onderwaarde	Als er sprake is van een (te verwachten) onderwaarde dan moet worden aangetoond dat dit verkoopverlies kan worden opgevangen met eigen middelen.
Huidige woning staat niet te koop en wordt niet verkocht	Bruto last dient in mindering te worden gebracht op maximaal toegestane financieringslast Vaste huurinkomsten van deze woning mogen worden verrekend met de bruto lasten. Een positief saldo wordt niet bij het toetsinkomen opgeteld

Kredieten en Eigen middelen

BKR codering of negatieve registraties	NHG volgend In de volgende gevallen worden klanten alleen op basis van individuele beoordeling en na aanlevering van een plausibele verklaring geaccepteerd: <ul style="list-style-type: none"> - Een patroon dat kredieten regelmatig worden afgelost met grotere kredieten - Het aantal geregistreerde kredieten, ongeacht of deze kredieten zijn afgelost. Dit mogen er bij 1 klant maximaal 6 zijn en bij 2 klanten maximaal 10. Alles daarboven is op basis van individuele beoordeling
Werkelijke last consumptief krediet	Er mag worden gerekend met de werkelijke lasten van een krediet op het moment dat de lasten van dit krediet niet meer kunnen wijzigen gedurende de looptijd van het krediet. In alle andere gevallen minimaal 2% of hoger.
Hoe om te gaan met de werkelijke last van een restschuldfinanciering (extern)	Als het een lening is voor de restschuld van de verkoop van een woning dan mag onder voorwaarden rekening worden gehouden met de werkelijke bruto maandlast. De lening moet voldoen aan de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ▶ De restschuld moet zijn ontstaan na 28 oktober 2012 en voor 1 januari 2018 ▶ De rente die wordt betaald voor de lening is aftrekbaar ▶ De looptijd van de lening is maximaal 15 jaar ▶ De lening moet minimaal annuïtair worden afgelost en er mag geen opnamemogelijkheid zijn <p>De volgende documenten moeten worden overlegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ De notarisafrekening van destijds, waarop de restschuld is vermeld ▶ De meest recente aangifte inkomstenbelasting, waarin is te zien dat de rente voor de lening aftrekbaar is ▶ Het contract van de lening, waarop de hoofdsom, de looptijd en de maandlast zijn vermeld
Werkelijke last krediet box 1 (eigenwoning schuld)	In het geval van: <ul style="list-style-type: none"> ▶ Oversluiting, vervolghypothek of onderhandse opname ▶ Rente aftrekbaar box 1 (eigenwoning schuld) ▶ Rekenen met lagere werkelijke bruto maandlast
Tweede hypotheek of lening ouders ten behoeve van aankoop woning of oversluiting hypotheek	Toestaan: Het moet een lening van de ouders betreffen waarvoor er een aflosverplichting bestaat. Uitgaan van bruto werkelijke last. Als de lasten worden geschonken, dan blijven de lasten buiten beschouwing in de toetsing.
Studiefinanciering (DUO)	Conform NHG.

Zakelijke Kredieten

Zakelijke financiële verplichtingen mogen 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

Aantonen eigen middelen

NHG: altijd opvragen
Niet-NHG: niet nodig

Herkomst eigen middelen aantonen

Alleen opvragen bij aflossen kredieten vanaf € 10.000

Schenking

Als er sprake is van een schenking en het bedrag staat al op de rekening van de klant onder de noemer 'schenking ten behoeve van de eigen woning', dan is het bankafschrift voldoende om aan te tonen dat er een schenking heeft plaatsgevonden.
Als de schenking bij passeren wordt overgemaakt naar de klant, dan moet er een schenkingsovereenkomst aangeleverd worden.

Geldnemer

Elke schuldenaar, bewoner en eigenaar

Alle eigenaren van de woning:

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

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

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

Overig:

- ▶ Alle andere bewoners die geen eigenaar zijn van de woning en geen hoofdelijk schuldenaar zijn voor de lening (niet zijnde de kinderen) moeten een ontruimingsverklaring ondertekenen

Buitenlands ingezet

Alleen Nederlandse ingezetenen toegestaan

Legitimatiebewijs

Iedere aanvrager moet een geldig identiteitsbewijs overleggen waaruit de nationaliteit blijkt.

Verblijfsvergunning

NHG volgend

Financiering familieband

Toegestaan

Meer dan twee schuldenaren

Maximaal twee schuldenaren, familieverbanden toegestaan

Partner geen schuldenaar

Toestaan als:

- ▶ Ongehuwd samenwonen, gehuwd zijn buiten gemeenschap van goederen of van een geregistreerd partnerschap met registratie van voorwaarden
- ▶ Geen eigenaar, maar wel bewoner
- ▶ Ontruimingsverklaring ondertekenen (dit is verplicht voor alle bewoners die geen eigenaar en schuldenaar zijn). Dit mag bij de notaris
- ▶ Wanneer gehuwd zijn buiten gemeenschap van goederen, dan moet de partner toestemming geven voor het bezwaren van de woning

Na passeren

Percentage vergoedingsvrij aflossen van de oorspronkelijke hoofdsom

10% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalender jaar

Wanneer vergoedingsvrij aflossen

- ▶ De hypotheek wordt helemaal of voor een deel terugbetaald op de laatste dag van de rentevastperiode.
- ▶ Een deel van de hypotheek wordt terugbetaald met geld dat in het bouwdepot staat.
- ▶ Er is schade aan de woning en daarvoor betaalt de verzekeraar een bedrag. Bij volledige aflossing van de hypotheek deze zonder vergoeding worden terugbetaald.
- ▶ De geldnemer overlijdt. De nabestaanden mogen de hypotheek binnen een jaar na het overlijden terugbetalen zonder vergoeding.
- ▶ De woning wordt verkocht aan iemand anders dan de partner en niet alleen de rechten voor gebruik worden overgedragen, maar ook het eigendom. Daarna wordt er verhuisd.
- ▶ De woning is helemaal verwoest, bijvoorbeeld door brand of een ontploffing. Dan mag de hypotheek zonder vergoeding binnen een jaar worden terugbetaald.
- ▶ De huidige rente is hoger dan de rente die wordt betaald

Berekening vergoeding

AFM Leidraad volgen

Rentemiddeling	Mogelijk. Wel vergoedingsvrij percentage (10%) van toepassing. Administratiekosten van € 250, gratis in laatste jaar rentevastperiode
Meeneemregeling (verhuisregeling)	Mogelijk, ongeacht de volgorde van aan- en verkoop. Als de bestaande woning eerst verkocht wordt moet de nieuwe hypotheek binnen 6 maanden na aflossing passeren bij de notaris.
Doorgeefregeling	Niet mogelijk
Leningdelen met en zonder NHG mogelijk binnen een aanvraag?	Niet mogelijk
Eerste hypotheek met NHG en verhoging zonder NHG	Mogelijk. De risicoklasse voor het niet-NHG deel wordt bepaald o.b.v. de totale verstrekking (NHG & niet-NHG)
Maximale looptijd	30 jaar, geen verlenging mogelijk
Tweede of volgende hypotheek, eerste via andere geldverstrekker	Niet mogelijk