2026

VERSIE
November 2026

ACCEPTATIEKADER

Hypotrust Comfort Hypotheek

Comfortabel wonen met passende voorwaarden



Inhoudsopgave

1.	**Maximale financiering**	**3**
2.	**Marktwaarde**	**4**
3.	**Onderpand**	**6**
	3.1. Energiebesparende voorzieningen en energie bespaarbudget	7
	3.2 Extra bedrag dat geleend mag worden afhankelijk van energielabel woning (en voor financiering energiebesparende voorzieningen)	7
	3.3. Erfpacht	7
	3.4. Vereniging van Eigenaren (VvE)	8
	3.5. Taxatierapport	8
4.	**Geldnemer**	**9**
5.	**Inkomen**	**10**
	5.1 Inkomensbestanddelen	10
	5.2. Dienstverband	12
6.	**Financiële verplichtingen**	**14**
7.	**Toetsing**	**15**
	7.1 Algemeen	15
	7.2 Rente	15
	7.3 Toetsingsmethode	15
	7.4. Beoordeling huidige hypothecaire schuld	16
	7.5. Geldigheidstermijnen van de garantieverklaring en offerte	16
	7.6. Verzekeringen	17
8.	**Hypotheekvormen**	**18**
9.	**Overbruggingskrediet**	**18**
10.	**Meeneemregeling**	**20**
11.	**Wijziging risicoklasse**	**20**

De Comfort Hypotheek is niet meer aan te vragen voor nieuwe klanten.

De Comfort Hypotheek is de commerciële productnaam van het generieke funding model waar meerdere geldverstrekkers actief waren. Elke geldverstrekker biedt zijn voorwaarden sets (Standaard, Profijt, Budget) en eigen rentes aan. Ook bepaalt elke individuele geldverstrekker welke mogelijkheden hij aan klanten aanbiedt. Na passeren is het zonder de hypotheek over te sluiten niet mogelijk om te veranderen van voorwaarden of van geldverstrekker.

De Comfort Hypotheek kan zowel met als zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gesloten worden. Deze acceptatie voorwaarden gelden voor aanvragen zonder NHG tenzij aangegeven wordt dat een regel ook voor aanvragen met NHG geldt.

Deze acceptatie voorwaarden gelden voor bestaande klanten met een hypotheek van Quion 6, Quion 9, Quion 10, Quion 17, Quion 20, Quion 30, Quion 50 en Hypotrust 21.

Aandachtspunten

- Bij de eerste aanvraag moeten de rentevastperiodes van eventuele leningdelen aan elkaar gelijk zijn. Na passeren van de hypotheekakte mogen deze verschillen. Bijvoorbeeld bij een verhoging van de hypotheek of bij renteherziening
- Financieringsmogelijkheden voor klanten die minder dan drie jaar zelfstandig ondernemer of flexwerker zijn
- De risicoklasse van de hypotheek kan tijdens de rentevastperiode aangepast worden door het aanleveren van een taxatierapport
- Overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht
- Overbruggingshypotheek is mogelijk, ook als de oude woning nog niet verkocht is

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 handtekeningen worden niet geaccepteerd.

1. Maximale financiering

- De maximale financiering op onderpanden is 100% van de marktwaarde. Indien sprake is van energiebesparende voorzieningen kan er onder voorwaarden uit worden gegaan van maximaal 106% van de marktwaarde uit taxatie*
- Aanvragen met een hoofdsom > € 650.000,- worden op individuele basis beoordeeld
- De minimale hypotheeksom voor een eerste hypotheek is € 35.000,-
- De minimale hoofdsom van een tweede hypotheek is € 12.500,-. Een tweede hypotheek wordt via Hypotrust bij dezelfde geldverstrekker gesloten als de eerste hypotheek
- De rentevastperiodes van alle leningdelen dienen aan elkaar gelijk te zijn. Deze regel is niet van toepassing zodra de eerste hypotheek gepasseerd is en er dus een keuze gemaakt is voor een geldverstrekker. Ook hoeven de renteherzieningsdata van een eerste hypotheek en de vervolghypotheken niet aan elkaar gelijk te zijn
- Bij het bepalen van de risicoklasse wordt geen rekening gehouden met een eventueel premiedepot
- De maximale looptijd van een hypotheek bedraagt 30 jaar. Wanneer op enig moment de economische looptijd van een hypotheek korter dan 5 jaar is, dan kan de looptijd worden verlengd indien de geldnemer de werkelijke lasten kan dragen op basis van een consumptieve toetsing (zie ook hoofdstuk 7.3)
- De minimale aanvangsleeftijd van de geldnemer is 18 jaar. De maximale leeftijd is bij een levenhypotheek afhankelijk van de verzekerings- maatschappij
- Op de einddatum van de hypotheek dient de lening in principe afgelost worden. Wanneer de geldverstrekker akkoord gaat met verlenging, kan de hypotheek doorlopen. Voor het verlengen van de looptijd is geen nieuwe hypotheekakte nodig verhoging of vervolghypotheek volledig annuïtair of lineair worden afgelost
- De maximale financiering zonder NHG op onderpanden voor zelfstandigen is 100% van de marktwaarde

2. Marktwaarde

Definitie marktwaarde

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

- De koop-/aannemingssom dan wel de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voorzover niet begrepen onder de koop-/aannemingssom) vermeerderd met:
  - A. De kosten van de grond
  - B. De kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen
  - C. Bouwrente
  - D. Renteverlies tijdens de bouwperiode; het renteverlies mag maximaal 4% van de koop- /aanneemsom plus de kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen bedragen
  - E. De kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
  - F. De kosten van de bouw

  Verminderd met de kosten van minderwerk

- Een door de hypothecair financier ter zake deskundig geachte taxateur vastgestelde marktwaarde (eventueel na verbouw), blijkend uit een recent taxatierapport. De taxatie is gebaseerd op de waarde exclusief roerende zaken

Marktwaarde bij aankoop woning

Bestaande bouw

Bij bestaande bouw wordt als marktwaarde de taxatiewaarde aangehouden (zie definitie 2).

Bestaand verbouw

Bij bestaand verbouw wordt als marktwaarde aangehouden: de door de hypothecair financier ter zake deskundig geachte taxateur vastgestelde marktwaarde na verbouw, blijkend uit een recent taxatierapport. De taxatie is gebaseerd op de waarde exclusief roerende zaken (definitie 2).

Marktwaarde bij aankoop woning Nieuwbouw

- **1. Projectbouw** (de grond en de woning wordt gekocht van een aannemer. Er wordt in project gebouwd).

  Wanneer er sprake is van projectbouw en de berekende marktwaarde is > € 750.000 moet er een gevalideerd taxatierapport worden overlegd. De marktwaarde is de laagste van:

  - marktwaarde uit het taxatierapport
  - marktwaarde berekend zoals beschreven hieronder

  Marktwaarde is gelijk aan de koop-/aannemingssom dan wel de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voorzover niet begrepen onder de koop-/aannemingssom) vermeerderd met:

  - A. De kosten van de grond
  - B. De kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen
  - C. Bouwrente
  - D. Renteverlies tijdens de bouwperiode; het renteverlies mag maximaal 4% van de koop- /aanneemsom plus de kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen bedragen
  - E. De kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
  - F. De kosten van de bouw Verminderd

  met de kosten van minderwerk

Is er sprake van nieuwbouw in combinatie met erfpachtcanon? En koopt de klant deze af? Dan kan dit leiden tot een stijging van de markt- waarde van de nieuwbouwwoning. Heeft de klant deze waardestijging nodig om zijn of haar hypotheek mogelijk te maken, dan moet de klant deze waardestijging aantonen met een taxatierapport.

Uitkering van de gelden gebeurt naar aanleiding van de originele bouwnota's.
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.

Indien 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.

- **2. 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).

Wanneer er sprake is van bouw in eigen beheer en de berekende marktwaarde is > € 750.000 moet er een gevalideerd taxatierapport worden overlegd. De marktwaarde is de laagste van:

- marktwaarde uit het taxatierapport
- marktwaarde berekend zoals beschreven hieronder

Marktwaarde is gelijk aan de koop-/aannemingssom dan wel de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voorzover niet begrepen onder de koop-/aannemingssom) vermeerderd met:

A. De kosten van de grond
B. De kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen
C. Bouwrente
D. Renteverlies tijdens de bouwperiode; het renteverlies mag maximaal 4% van de koop-/aanneemsom plus de kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen bedragen
E. De kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
F. De kosten van de bouw Verminderd

met de kosten van minderwerk

Is er sprake van nieuwbouw in combinatie met erfpachtcanon? En koopt de klant deze af? Dan kan dit leiden tot een stijging van de marktwaarde van de nieuwbouwwoning. Heeft de klant deze waardestijging nodig om zijn of haar hypotheek mogelijk te maken, dan moet de klant deze waardestijging aantonen met een taxatierapport.

Uitkering van de gelden gebeurt naar aanleiding van de originele bouwnota's. Daarnaast dient er tijdens de bouwperiode minimaal tweemaal een taxatierapport te worden aangeleverd met daarin vermeld de actuele situatie en een verklaring van de taxateur dat de marktwaarde uit het taxatierapport wordt gerealiseerd. Hypotrust geeft aan wanneer er een taxatierapport moet worden aangeleverd. De kosten van het taxatierapport komen voor rekening van de klant.

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.

- **3. Zelfbouw** (de klant gaat de woning zelf bouwen)
  Financiering van zelfbouw is niet mogelijk.

Marktwaarde bij oversluiting

Bij oversluiting wordt de marktwaarde bepaald aan de hand van een taxatierapport.

Marktwaarde bij verhoging/ vervolghypotheek

Bij het verhogen van de hypotheek wordt de marktwaarde bepaald aan de hand van een taxatierapport. Door het verhogen van de hypotheek kan de risicoklasse en dus ook de rente van de reeds lopende hypotheek wijzigen.

3. Onderpand

Het onderpand moet voldoen aan de volgende eisen:

- De marktwaarde dient minimaal € 75.000,- te bedragen. Indien de vrije verkoopwaarde lager is dan € 75.000,- gelden voor gegarandeerde leningen de gebruikelijke NHG-normen en voorwaarden. Indien een niet gegarandeerde lening wordt aan -gevraagd zal bij een vrije verkoopwaarde tussen € 75.000,- en € 100.000,- een uitgebreide, individuele beoordeling plaatsvinden, waarbij de mogelijkheid bestaat dat er aanvullende informatie opgevraagd zal worden
- 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 in het Europese deel van Nederland

Acceptabele onderpanden

- Appartementen
- Eengezinswoningen
- Maisonnette
- Twee-onder-een-kapwoningen
- Herenhuizen
- Villa's
- Bungalows
- (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming
- Woon/winkelpand waarbij de marktwaarde van het woongedeelte minimaal gelijk of hoger dan 50% van de marktwaarde is en het woon- gedeelte bestemd en geschikt is voor permanente eigen bewoning door de geldnemer. Er kan een renteopslag van 0,5% op de rente van toepassing zijn. Vanzelfsprekend maken de aard en de ligging van het onderpand onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag.

Niet acceptabele onderpanden

- Bedrijfspanden
- Vakantie- en recreatiewoningen
- Stacaravans en woonwagens
- Woonboten en vaartuigen
- Vliegtuigen
- Landelijke eigendommen
- Onderpanden met agrarische bestemming
- Verhuurd onroerend goed
- Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen
- Beleggingspanden
- Zakelijke objecten
- Recht van opstal
- Coöperatieve flat exploitatieverenigingen
- Panden of woningen op een industrieterrein
- Houten skelet bouw en 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 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
- Onderpanden met Maatschappelijk Gebonden Eigendom en alle varianten hierop worden niet in behandeling genomen onder Hypotrust voorwaarden.

De onderstaande regelingen kunnen alleen bij aanvragen met NHG en zolang ze goedgekeurd zijn door NHG geaccepteerd worden:

- Duokoop vanaf 2023
- KoopGarant
- Kopen naar Wens
- Slimmer Kopen
- Koopstart

3.1. Energiebesparende voorzieningen en energie bespaarbudget (uitsluitend voor Quion 9 en Quion 17)

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-warmteterugwinningsysteem
- 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 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 te 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 energiebesparende voorzieningen en het energiebespaarbudget geldt een depotverplichting voor het totale bedrag van de investering
- De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen dienen te blijken uit het taxatierapport en de bijbehorende specificatie van de verbouwingskosten

3.2 Extra bedrag dat geleend mag worden afhankelijk van energielabel woning (en voor financiering energiebesparende voorzieningen)

We hanteren hierbij de regels van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

3.3 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

Particulier erfpacht
Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door een andere partij dan beschreven (bijvoorbeeld woningcorporatie of particulier), dan kunnen de volgende 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 NIvE (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, mogen de voorwaarden worden voorgelegd. Hiervoor dient er een gemotiveerd verzoek gestuurd te worden met daarin de 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 erfpacht- rechten. 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

3.3 Vereniging van Eigenaren (VvE)

NHG en niet-NHG:

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 algemeen reservefonds en de voor onderhoud bestemde fondsen voldoende zijn in relatie tot het meerjaren onderhoudsplan; óf
- Wanneer de taxateur aangeeft dat er geen MJOP is, wordt de VvE toch als actief beschouwd indien uit het taxatierapport blijkt dat het buitenonderhoud en de bouwkundige constructie minimaal redelijk zijn en er jaarlijks minimaal 0,5% van de herbouwwaarde wordt gereserveerd door de VvE voor onderhoud.

Wanneer er bij een nieuwbouwwoning sprake is van een VvE in oprichting dient in de koop-aanneemovereenkomst naar voren te komen dat VvE opgericht wordt na voltooiing.

3.4. Taxatierapport

- In principe moet te allen tijde een taxatierapport overlegd worden.
- Het taxatierapport mag op datum van het uitbrengen van de offerte niet ouder zijn dan zes maanden
- De voorwaarden van een taxatie zijn conform de normen van NHG. Indien er sprake is van meerdere taxaties, zullen wij uitgaan van de laagste waarde.
- De taxatiekosten zijn voor rekening van de geldnemer. In geval van een verbouwing van het onderpand moeten in het rapport zowel de marktwaarde voor als na verbouwing gemeld worden. Een aanvraag kan op grond van het taxatierapport worden afgewezen. Uitkering van de gelden gebeurt naar aanleiding van de bouwnota's.

Bouwkundig rapport

In de volgende situaties is een nader bouwkundig onderzoek verplicht:

- Uit het taxatierapport blijkt dat bouwkundig of ander onderzoek nodig is. De onderhoudstoestand moet ten minste redelijk zijn.
- De taxateur ziet aanleiding tot nader bouwkundig onderzoek
- Als uit het taxatierapport blijkt dat de bouwkundige toestand van de fundering 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. Ook wanneer het bedrag bij een lening zonder NHG minder dan € 5.000,- bedraagt.

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

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

De geldnemer moet een natuurlijk persoon zijn, meerderjarig en handelingsbekwaam. De geldnemer moet zijn ingeschreven in het bevolkingsregister van een Nederlandse gemeente, België of Duitsland op het moment van het opmaken van de offerte.

Is er sprake 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.

Als er sprake is van ongehuwd samenwonen of 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 wordt gekocht. 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.

Beide partners zijn in ieder geval hoofdelijk aansprakelijk als beide inkomens nodig zijn om de gewenste lening te verkrijgen. Elke aanvrager dient hoofdelijk aansprakelijk alsmede eigenaar van de woning te zijn/worden.

Identificatie

Iedere aanvrager moet een geldig en origineel identiteitsbewijs overleggen waaruit de nationaliteit blijkt. Op de kopie van dit identiteitsbewijs moeten de volgende zaken zichtbaar zijn: nationaliteit, naam, voornamen, geboortedatum, geslacht, expiratiedatum en documentnummer. De pagina's waar deze gegevens op staan moeten in zijn geheel gekopieerd worden.
De identiteit van de aanvrager moet op basis van deze originele identiteitsbewijzen door een medewerker van het kantoor dat de aanvraag indient gecontroleerd worden.
Deze medewerker maakt een notitie op de kopie waaruit duidelijk wordt:

- dat hij de identiteit heeft geverifieerd,
- de datum waarop de identiteit is geverifieerd
- de naam en voorletters van degene die de identiteit heeft geverifieerd moeten duidelijk zichtbaar zijn.

Als de identificatie op afstand is uitgevoerd moet dit duidelijk blijken uit de notitie. Een bedrijfsstempel of het gebruik van briefpapier van het kantoor is niet noodzakelijk.

Nederlandse nationaliteit
Aanvragers met de Nederlandse nationaliteit dienen een kopie van een geldig paspoort dan wel een kopie van een geldige 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 of de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte dan behoeft geen verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd overlegd te worden. Uiteraard dient legitimatie door middel van een geldig paspoort of een geldige Europese identiteitskaart te gebeuren
- Onderdanen uit de overige landen dienen, naast de geldige identiteitspapieren, een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd te overleggen. Indien er geen verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd is, dan kan de zaak worden voorgelegd aan de geldverstrekker. De geldverstrekker kan aanvullende voorwaarden stellen

Als aan de bovenstaande voorwaarden van de verblijfsdocumenten voor niet Nederlandse nationaliteiten is voldaan, kan het huidige inkomen van de aanvrager meegenomen worden ter bepaling van het toetsinkomen. Beoordeling van het inkomen is gelijk aan de beoordeling van een aanvrager met de Nederlandse nationaliteit.

5. Inkomen

Het inkomen kan voor zowel aanvragen met als zonder NHG aangetoond worden met een inkomensbepaling loondienst (normen NHG) of met een werkgeversverklaring en salarisstrook (beide maximaal 3 maanden oud op de datum van de definitieve offerte).

5.1 Inkomensbestanddelen

Het verstrekken van een lening is niet toegestaan wanneer:
- Er sprake is van loonbeslag of looncessie;
- De aanvrager(s) grotendeels buitenlands inkomen geniet(en) en de uitbetaling geschiedt in een andere valuta dan de euro. Leidend hierin is dat de werkgeversverklaring en/ of de salarisstrook in een andere valuta dan de euro zijn opgemaakt en de bankrekening, waarop wordt uitbetaald een niet eurorekening is.
- 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
- De vakantietoeslag wordt volledig meegerekend. Bestaat het vakantiegeld uit vakantiebonnen? Dan kan 100% van de opgebouwde waarde van de vakantiebonnen als vakantietoeslag beschouwd worden. Er moet door de werkgever een duidelijke berekening conform de cao van de desbetreffende bedrijfstak, van de vakantiebonnen worden meegegeven
- De 13e of 14e maand dient vast te zijn en mag daarom niet resultaatafhankelijk zijn. Dit moet blijken uit de te overleggen werkgevers-verklaring

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 de van toepassing zijnde AOW-leeftijd bereikt. Pensioen inkomen kan aangetoond worden met een uitdraai uit mijnpensioenoverzicht.nl.

Voor de uitgestelde lijfrente gelden de volgende voorwaarden

- De verzekeringsmaatschappij die uitkeert moet in Nederland zijn gevestigd
- De verzekeringsmaatschappij heeft een vergunning voor het aanbieden van (leven)verzekeringsproducten, zoals bepaald in de Wft. Hier vind je een overzicht van deze verzekeringsmaatschappijen
- Als de uitkering levenslang is, dan mag je de uitkering volledig meenemen bij de berekening van het toetsinkomen. Dit mag vanaf het moment dat de uitkering ingaat
- De hoogte en duur van de uitkering moeten blijken uit een offerte van de verzekeraar. Deze offerte moet de klant aanleveren

Aan te leveren documenten:
- Recent waarde overzicht uitgestelde lijfrenteverzekering of rekening
- Offerte levenslange lijfrente (banksparen minimale looptijd 20 jaar). Voor de uitgangspunten, zie uitleg hierboven

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.

Voor de lijfrente gelden de volgende voorwaarden
- De verzekeringsmaatschappij die uitkeert moet in Nederland zijn gevestigd
- De verzekeringsmaatschappij heeft een vergunning voor het aanbieden van (leven)verzekeringsproducten, zoals bepaald in de Wft.
- Is de uitkering levenslang? Dan mag je de uitkering volledig meenemen bij de berekening van het toetsinkomen

Voor de lijfrente gelden de volgende voorwaarden
- De verzekeringsmaatschappij die uitkeert moet in Nederland zijn gevestigd
- De verzekeringsmaatschappij heeft een vergunning voor het aanbieden van (leven)verzekeringsproducten, zoals bepaald in de Wft.
- Is de uitkering levenslang? Dan mag je de uitkering volledig meenemen bij de berekening van het toetsinkomen De hoogte en

de duur van de uitkering moeten blijken uit een opgave van de verzekeringsmaatschappij.

Netto winst uit zelfstandig beroep of bedrijf (zelfstandigen)
Het inkomen van een zelfstandig ondernemer moet aangetoond worden met een inkomensverklaring ondernemer conform de normen van NHG. Hierbij geldt dat de onderneming in Nederland gevestigd moet zijn en dat aanvragen van zelfstandig ondernemers in de horeca of seks/ gok/drugs-industrie niet geaccepteerd worden.

De maximale verstrekking voor zelfstandigen is 100% van de marktwaarde.

Startende ondernemer
Bij een startende ondernemer die vanaf 2 jaar tot 3 jaar zelfstandig is, kan er 85% van het gemiddelde inkomen uit zelfstandig ondernemer- schap meegenomen worden als toetsinkomen.

Bij een startende ondernemer die minimaal 1 jaar, maar korter dan 2 jaar, zelfstandig ondernemer is, kan er 75% van het gemiddelde inkomen uit zelfstandig ondernemerschap meegenomen worden als toetsinkomen. Het gemiddelde inkomen uit zelfstandig ondernemerschap moet in beide gevallen blijken uit (tussentijdse) cijfers over de gehele periode van het zelfstandig ondernemerschap.

Voorbeeld:
Aanvraagdatum hypotheek: 01-02-2019
Onderneming gestart op: 01-08-2017

Er moeten cijfers aangeleverd worden over de periode 01-08-2017 tot 01-02-2019, zijnde 18 maanden
Berekening gemiddelde inkomen uit zelfstandig ondernemerschap: (totaal inkomen uit onderneming/aantal maanden) * 12

Bijzondere inkomensvormen
Bijzondere inkomensvormen waarvan de hoogte van het inkomen aangetoond moet worden aan de hand van 3 aangiftes (zoals een alfahulp, gekozen overheidsfunctionaris, geloofsfunctionaris, reservist of brandweervrijwilliger) zijn niet toegestaan.

Provisie
Conform NHG. De inkomsten uit provisie mogen maximaal 10% van het vaste inkomen (brutojaarsalaris inclusief vakantiegeld en vast dertiende maand) bedragen.

Eindejaarsuitkering
Een eindejaarsuitkering kan worden meegenomen mits deze vast is.

Overige inkomensbestanddelen
Inkomenscomponenten die gebundeld zijn in een zogenaamd IKB-, flexibel- of keuzebudget mogen worden betrokken in het toetsinkomen indien deze voldoen aan de Voorwaarden en Normen van NHG.

Overwerk & Onregelmatigheidstoeslag
Conform NHG. De inkomsten uit overwerk en onregelmatigheidstoeslag mogen ieder apart maximaal 25% van het vaste inkomen (bruto jaarsalaris inclusief vakantiegeld en vaste dertiende maand) bedragen.

Sociale uitkeringen (NHG en niet-NHG, m.u.v. het onderwerp WAO)
Met ingang van 2006 is de WAO vervangen door de WIA (Wet Werk en Inkomen naar Arbeidsvermogen). De WIA kent twee uitkeringsmogelijk- heden:

een WGA-uitkering (regeling Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikte) en een IVA-uitkering (regeling Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten). Daarnaast wordt bij zowel NHG als niet-NHG het inkomen vanuit PGB niet meegenomen ter financiering van de woning.

WIA
De WGA-uitkering kan nooit meegenomen worden ter bepaling van het toetsinkomen.
De IVA-uitkering mag volledig meegenomen worden 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 arbeidsongeschikt meegenomen worden. 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 overlegd worden.

WAO (geldt alleen voor niet-NHG)
Onder bepaalde voorwaarden kan het zijn dat de WAO nog van toepassing is.

Blijvende uitkering
Als blijvende arbeidsongeschiktheidsuitkeringen mogen worden beschouwd:
- De uitkering van iemand die een arbeidsongeschiktheidsuitkering ontvangt en geboren is voor of op 1 juli 1954. Deze uitkering wordt volledig meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen
- De uitkering van iemand, geboren na 1 juli 1954 en waar uit het toekenningsbesluit blijkt dat een (her)beoordeling heeft plaatsgevonden op of na 1 oktober 2004. Deze uitkering wordt volledig meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen.

Alle overige WAO uitkeringen worden als tijdelijke uitkering gezien en deze worden ter bepaling van het toetsinkomen niet meegenomen.

Wajong
Er zijn 3 soorten Wajonguitkering:

1. Oude Wajong: dit geldt voor personen die zijn ingestroomd voor 1 januari 2010
2. Nieuwe Wajong: dit geldt voor personen die zijn ingestroomd van 2010 tot en met 2014
3. Wajong 2015: dit geldt voor personen die instromen vanaf 1 januari 2015

1. Oude Wajong: tot aan januari 2010
Aanvragers met deze uitkering worden tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2018 beoordeeld op arbeidsvermogen. Dit kan consequenties hebben voor de hoogte van de uitkering.

Kan een aanvrager met deze uitkering een beoordeling op arbeidsvermogen overleggen die is afgegeven na 1 januari 2015 en blijkt daaruit dat geen sprake is van arbeidsvermogen, dan bedraagt de Wajonguitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.
Kan een aanvrager met deze uitkering nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 overleggen, dan blijft het recht op de uitkering

bestaan, maar is niet zeker of de uitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon blijft. Als na beoordeling blijkt dat sprake is van arbeidsvermogen, wordt de uitkering verlaagd naar maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Voor aanvragers met een Oude Wajonguitkering, die nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 kunnen overleggen, mag het inkomen uit deze uitkering als blijvend worden beschouwd. Hierbij geldt dat het toetsinkomen niet meer bedraagt dan 70% van het wettelijk minimumloon.

2. Nieuwe Wajong: van 2010 tot en met 2014
Nieuwe Wajonguitkeringen zijn op te splitsen in 3 categorieën:

- Inkomensregeling: aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd
- Werkregeling: dit betreft jonggehandicapten die gedeeltelijk werken en dus arbeidsvermogen hebben. Als de jonggehandicapte werk heeft maar niet genoeg verdient, dan ontvangt hij vanaf 1 januari 2018 via het UWV een aanvulling op zijn loon tot 70% van het minimumloon. Het inkomen (uitkering incl. loon) mag tot maximaal 70% van het wettelijk minimumloon als blijvend worden beschouwd
- Studieregeling: dit is een studietoeslag en blijft derhalve als toetsinkomen buiten beschouwing

3. Wajong 2015: vanaf 1 januari 2015
Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

Alimentatie
Bij de bepaling van het toetsinkomen wordt rekening gehouden met alimentatieverplichtingen voor een ex-partner. De bruto lasten van de alimentatie worden in mindering gebracht op het totale bruto inkomen. De alimentatie-inkomsten kunnen worden meegenomen ter bepaling van het inkomen zolang de alimentatie-inkomsten van toepassing zijn. 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 overgelegd worden. Indien van toepassing worden hieronder verstaan het echtscheidingsconvenant, het echtscheidings- vonnis, een bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand en indien van toepassing een (concept)akte van levering.

Als een echtscheiding langer dan 12 jaar geleden uitgesproken hoeft naast de inschrijving in de burgerlijke stand alleen de meest recente belas- ting aangifte aangeleverd te worden. Op basis hiervan kunnen we vaststellen of er nog sprake is van een alimentatie verplichting. Het vonnis en het convenant hoeven dus niet meer aangeleverd te worden in deze situatie.

VEB-toelage
Een VEB-toelage kan, mits aangetoond via een salarisstrook en/of een werkgeversverklaring, volledig meegenomen worden ter bepaling van het toetsinkomen indien de geldnemer werkzaam is in de sector ”Defensie”.

30%-regeling
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 Acceptatie Handleiding. 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.

Toekomstige inkomensstijging
Onvoorwaardelijke toekomstige inkomensstijgingen binnen zes maanden vanaf de datum van de offerte kunnen worden meegenomen voor het bepalen van de maximale leencapaciteit. Er dient een opgave van de inkomensstijging overlegd te worden met een getekende verklaring van de werkgever waaruit blijkt dat er sprake is van een onvoorwaardelijke inkomensverhoging.

5.2. Dienstverband Beoordeling

van het inkomen
De inkomsten dienen een continu karakter te hebben. Dit betekent onder andere dat salarisbetalingen per kas niet meer geaccepteerd worden en dat er sprake moet zijn van een vast dienstverband na de proeftijd. Aktepassering kan uiteraard pas plaatsvinden als de proeftijd met goed gevolg is doorlopen en dit door de werkgever is bevestigd. 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 middel van inkomensbescheiden, zoals onder andere een werkgeversverklaring en een salaris- strook en eventueel een arbeidsovereenkomst of aanstellingsbrief. De werkgeversverklaring dient door de daarvoor bevoegde werknemer van de werkgever ingevuld en ondertekend te worden. Indien er aanleiding toe bestaat, kan contact met de werkgever worden opgenomen.

Tijdelijke contracten (met intentieverklaring)
Als de geldnemer een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit een de werkgeversverklaring. Het tijdelijke dienstverband mag niet opgevolgd worden 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. Is dit zo dan wordt het inkomen van die aanvrager volledig meegenomen, mits de intentieverklaring is afgegeven drie maan- den na indiensttreding.

Flexwerkers/uitzendkrachten en jaarcontracten (zonder intentieverklaring)
Heeft een aanvrager een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring of er is sprake van een flexibele arbeidsrelatie, dan wordt 85% van het gemiddelde inkomen van de laatste drie kalenderjaren meegenomen.
Indien een aanvrager slechts over twee kalenderjaren inkomen kan aantonen, dan kan het gemiddelde inkomen van de laatste twee kalenderjaren voor maximaal 75% worden meegenomen.

Schematisch ziet dit er als volgt uit:

Inkomen hoofdaanvrager	Inkomen Partner	Meetellen Inkomen Hoofdaanvrager	Meetellen Inkomen Partner	Maximale Versterking
Flex	Geen	75% of 85%	-	Maximaal 100% van de marktwaarde
Vast dienstverband	Flex	100%	75% of 85%	Maximaal 100% van de marktwaarde
Dienstverband met intentieverklaring	Flex	100%	75% of 85%	Maximaal 100% van de marktwaarde
Flex	Flex	75% of 85%	75% of 85%	Maximaal 100% van de marktwaarde

Het gemiddelde inkomen heeft een maximum van het huidige inkomen. Het inkomen dient te worden aangetoond door overlegging van jaaropgaven en een werkgeversverklaring van de huidige werkgever. Een perspectiefverklaring en arbeidsmarktscan is niet mogelijk.

Inkomen uit vermogen

Bij het berekenen van de maximale woonlast kan rekening gehouden worden met inkomsten uit vermogen. De inkomsten uit vermogen moeten vrij ter beschikking staan van de klant, wat inhoudt dat de vermogensbron niet mag worden aangetast. Voor het bepalen van vrij voor de klant 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 beoordeeld worden.

Verhoging leencapaciteit

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 wordt door het CHF vastgesteld per 1 januari van elk jaar en tijdig medegedeeld via een circulaire. Als het rentepercentage voor de hypotheek lager is dan het door het CHF vastgestelde percentage wordt het lagere hypotheek rentepercentage aangehouden.

Als inkomen kan het fictieve rendementspercentage vermenigvuldigd worden met 70% van het vermogen.

Voorbeeld

Als de consument dus een vermogen zou hebben van € 100.000,-, mag hij voor de bepaling van de leencapaciteit 70% van € 3.000,- op jaarbasis meetellen als toekomstig inkomen. Bij Hypotrust geldt een minimale ondergrens voor het aanwezige vermogen van € 100.000,-.

6. Financiële verplichtingen

BKR-toetsing

Ten tijde van de beoordeling van een aanvraag voor een hypotheek 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 uitgevoerd zal worden. 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.

Lasten die voortvloeien uit financiële verplichtingen worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast. De volgende regels zijn hierbij van toepassing:

- Voor het bepalen van de maandlast van doorlopende kredieten, waaronder ook een creditcard of een winkelpas vallen, wordt uitgegaan van 2% van de bij het BKR geregistreerde kredietlimiet. Als blijkt dat de werkelijke last van het krediet hoger is dan wordt uitgegaan van de hogere last.
- De lasten van een aflopend krediet worden berekend op basis van de werkelijke last (= bij BKR geregistreerd bedrag / looptijd in maanden)
- Indien er sprake is van een oversluiting, vervolghypotheek of onderhandse opname en een krediet voor de eigen woning (de rente is aftrekbaar in box 1) dan mag er in het geval van een persoonlijke lening rekening worden gehouden met de lagere bruto werkelijke maandlast en in het geval van een doorlopend krediet mag er rekening worden gehouden met de lagere bruto werkelijke maandlast van minimaal 1% van de kredietlimiet. Voor beide kredietsoorten geldt dat uit de meest recente aangifte inkomstenbelasting moet blijken dat de rente aftrekbaar is in box 1. Ook moet de lagere werkelijke bruto maandlast blijken uit het contract
- Bij een studielening bij het DUO (Dienst Uitvoering Onderwijs) wordt de maandlast berekend conform de voorwaarden en normen van NHG en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.
- De lasten worden buiten beschouwing gelaten indien consumptief krediet voor het uitbrengen van het bindend kredietaanbod uit eigen middelen wordt afgelost. Dit dient aangetoond te worden door middel van een brief van de kredietverstrekker met een bewijs dat dit uit eigen middelen afgelost is of een BKR-toets waarin de aflossing is verwerkt
- Als het een (fiscale) lening betreft voor de restschuld van de verkoop van een woning, welke is ontstaan in de periode 29-10-2012 en 31- 12-2017 en deze valt in box 1 (waarbij er minimaal annuïtair wordt afgelost in maximaal 15 jaar en er geen opname mogelijkheid is), mag rekening worden gehouden met de lagere werkelijke bruto maandlast. Om aan te tonen dat er sprake is van een restschuld, waarvan de rente aftrekbaar is in box 1, moet de meest recente aangifte inkomstenbelasting worden aangeleverd. Ook moet de notarisafrekening, waarop de restschuld is vermeld, van destijds worden aangeleverd. Als de lening voor de restschuld bij het BKR is geregistreerd als een RK, dan moet er worden getoetst met een minimale maandlast van 2%
- BKR heeft een samenwerkingsovereenkomst met kredietinformatiebureaus in een aantal andere landen. Hierdoor kan BKR ook in deze landen toetsen of de consument geregistreerde kredieten heeft. Is of was een klant woonachtig in een van deze landen? Of heeft de klant de nationaliteit van één van deze landen? Dan voeren wij deze buitenlandtoets uit. Houd er als financieel adviseur rekening mee dat de Inventarisatie van financiële lasten altijd van belang is, ongeacht waar de klant woonachtig is (geweest). Het ophalen van informatie bij de klant als adviseur beperkt zich niet tot de bij het BKR aangesloten landen.

Eigen middelen

NHG:

Als er voor de financiering van de woning of het aflossen van kredieten eigen middelen nodig zijn dan moeten deze aangetoond worden. De naam van een aanvrager, de datum, het rekeningnummer en het saldo moeten duidelijk zichtbaar zijn. Het document mag op het moment van de offerte maximaal drie maanden oud zijn.

Niet-NHG:

Eigen middelen en de herkomst ervan moeten aangetoond worden als het bedrag hoger is dan € 10.000,-. Onder de € 10.000,- is dit niet nodig. Bij het inlossen voor passeren van kredieten boven een bedrag van € 5.000,- moet de klant ook een bewijs van herkomst van de eigen middelen overleggen.

Als de eigen middelen afkomstig zijn uit de verkoop van de huidige woning hoeven de ontbindende voorwaarden van de verkoopovereenkomst nog niet verlopen te 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.

Betalingsmoraliteit

Aanvragen van geldnemers die bij het BKR bekend zijn met een achterstandsregistratie (met of zonder herstelcodering) op een nog openstaand of afgelost krediet of op een hypotheek zullen niet in behandeling worden genomen.
Dit geldt eveneens voor aanvragers geregistreerd met een saneringskrediet, een schuldbemiddeling of een preventieve betalingsregeling.

Een aanvrager met meer dan 8 geregistreerde kredieten (al dan niet afgelost) wordt nader beoordeeld op het leengedrag, bijvoorbeeld op het oversluiten van kredieten waarbij de limieten verhoogd worden. Indien er sprake is van meerdere aanvragers, wordt er vanaf 10 geregistreerde kredieten (al dan niet afgelost) nader beoordeeld op het leengedrag.

7. Toetsing

7.1 Algemeen

Een aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van de afspraken welke 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 voorgelegd moet worden omdat deze buiten onze volmacht valt. Een dergelijke aanvraag zal langer duren dan gebruikelijk en er zal meer informatie opgevraagd worden. 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 aanvrager(s) heeft (hebben) recht op de rente van de dag dat de aanvraag ons bereikt.

7.3 Toetsingsmethode

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

De inkomenstoets voldoet aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, dat wil zeggen er vindt een berekening plaats op basis van de door het NIBUD vast gestelde financieringslasttabellen en de toetsrente zoals deze voorgeschreven wordt.

Bij meerdere deelleningen met een verschillende looptijd wordt de berekening per leningdeel gedaan (conform huidige methodiek). 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
- Opbouwproducten (leven, beleggen, (bank)spaar):
  - Standaard toetsen op: Looptijd 30 jaar & Actuele restantschuld
  - Uitzondering wanneer de gevraagde financiering niet mogelijk is op basis van de standaard toets en op uitdrukkelijk verzoek van het intermediair / de geldnemer:
- Restant looptijd & Actuele restantschuld -/- opgebouwde waarde

Het laagste bedrag van de standaard toets en de uitzonderingen toets geldt als maandlast.

Consumptieve (deel)financiering
De aanvrager dient bij de aanvraag op te geven het deel van de lening 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:

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

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)

Toetsrente
De toetsrente wordt als volgt vastgesteld (conform Tijdelijke regeling hypothecair krediet): Indien de gewenste rentevastperiode korter is dan tien jaar, dan geldt de door de AFM vastgestelde toetsrente met een minimum van de werkelijke 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 rentevaste periode van tien jaar of langer wordt de bij die rentevastperiode behorende rente gehanteerd.

Senioren
NHG:
Toetsing volgens hoofdstuk C8 van de voorwaarden en normen van NHG (werkelijke lastentoets voor senioren) is mogelijk bij de Comfort Hypotheek.

Buitenlands inkomen – Financierinsglastpercentage 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 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 deelleningen indien dit inkomen het hoofdinkomen is of indien de partner ook is vrijgesteld van Nederlandse belastingheffing

7.4. Beoordeling huidige hypothecaire schuld

NHG + niet-NHG:
Hypotrust hanteert als uitgangspunt dat de lening op de huidige 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, maar de aanvrager een koopcontract van de ‘oude’ woning, waar- van de ontbindende voorwaarden zijn verstreken kan overleggen waarin een uiterste overdrachtsdatum wordt genoemd, dan moet er worden aangetoond dat gedurende de periode dat de huidige woning nog niet is verkocht de dubbele lasten betaald kunnen worden. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen
- Wanneer de lasten van de beide leningen niet binnen de normen vallen en er is geen voorlopig koopcontract aanwezig, dan moet worden aangetoond dat de aanvrager over voldoende financiële reserves beschikt om tijdelijk de lasten van beide leningen te dragen gedurende de verwachte verkooptermijn. Naast een bewijs van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen, moet in ieder geval één van de volgende documenten worden overlegd:
  - Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs.
  - Taxatierapport
  - WOZ-taxatieverslag Als er een WOZ-taxatieverslag wordt aangeleverd dan wordt de verwachte verkooptermijn op 12 maanden gesteld
- 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, dan moet er worden aangetoond dat de aanvrager over voldoende financiële reserves beschikt om gedurende 12 maanden de lasten van beide leningen te dragen. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. In ieder geval moet er een taxatierapport worden overgelegd. Daarnaast is een bewijs noodzakelijk van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen
- 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 overbruggingskrediet, gelden ten aanzien van de maximale termijnen van verkoop van de oude woning de voorwaarden verbonden aan het overbruggingskrediet

Als er sprake is van een (te verwachten) onderwaarde dan moet worden aangetoond dat dit verkoopverlies kan worden opgevangen met eigen middelen.

7.5. Geldigheidstermijnen van de garantieverklaring en offerte

Een geaccepteerde garantieverklaring is vanaf de datum van uitbrengen maximaal drie maande geldig. Als de aanvraag definitief akkoord is wordt de definitieve offerte (bindend krediet aanbod) uitgebracht. Deze definitieve offerte moeten binnen twee weken worden geaccepteerd door de klanten. Een geaccepteerde definitieve 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 de mogelijkheid om voor deze aangepaste einddatum te passeren (er kan sprake zijn van bereidstellingsprovisie).

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. Is er (tevens) sprake van een overbrugging (de eigen middelen die in de huidige woning zitten) is de volgorde van inbreng van middelen: eigen middelen, daarna de overbruggingsgelden en als laatste de hypotheekgelden.

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. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen hypotheekrente. Het is mogelijk om bij nieuwbouw de hypotheekrente die betaald moet worden gedurende de bouw mee te financieren en te betalen uit het bouwdepot. De datum op een factuur mag maximaal 6 maanden voor de ingangsdatum van de hypotheek liggen.

Bij een bouwdepot in geval van nieuwbouw is de maximale duur van het depot 24 maanden. Bij een bouwdepot voor verbouw is de maximale looptijd 18 maanden. Bij nieuwbouw kan de looptijd met 12 maanden en bij verbouw met 6 maanden verlengd worden.
Er wordt dan echter geen rentevergoeding meer gegeven over het uitstaande saldo. Indien er bij bestaande bouw sprake is van een verbouwing en er wordt geen bouwdepot aangehouden, geldt dat voor het bepalen van de risicoklasse de marktwaarde voor verbouwing van toepassing is. Indien wel een bouwdepot wordt aangehouden, wordt gerekend met de marktwaarde na verbouwing.
Hierop is de volgende uitzondering van toepassing. Wanneer er sprake is van een lening zonder NHG en de hoogte van de verbouwing

minder bedraagt dan € 5.000,-, dan kan er wel gerekend worden met de marktwaarde na verbouwing, maar hoeft er geen bouwdepot aangehouden te worden. Wanneer er echter sprake is van energiebesparende voorzieningen of wanneer er sprake is van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud, geldt deze regel niet en moet er ook bij bedragen onder de € 5.000,- een bouwdepot worden aangehouden. Er wordt alleen een bouwdepot aangehouden wanneer dit resulteert in een lagere risicoklasse.

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. Wanneer er sprake is van een lening zonder NHG dan kan een saldo in een bouwdepot kleiner dan € 2.500,- worden uitgekeerd aan de klant. Na passeren van de hypotheekakte ontvangt de klant een instructie met betrekking tot de uitbetaling van het bouwdepot.

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)

Overlijdensrisicoverzekeringen
Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht. Voor klanten die een overlijdensrisicoverzekering aan hun hypotheek gekoppeld hebben kan deze verpanding komen te vervallen als de klant of adviseur hier om vraagt.

8. Hypotheekvormen

Aflossingsvrije hypotheek
Aflossingsvrije hypotheken worden verstrekt tot maximaal 30% van de marktwaarde en tot een maximum van € 150.000. De laagste van de 2 geldt. Bij het berekenen van dit percentage worden onder aflossingsvrij ook onzekere aflossingsvormen zoals leven, hybride en beleggen verstaan. Bij onzekere aflosvormen mag overigens wel rekening gehouden worden met de actuele opgebouwde waarde. Indien er sprake is van een verhoging of vervolghypotheek en (een deel) van de huidige hypotheek hoger is dan het maximaal aflossingsvrije deel, dan wordt deze gerespecteerd, maar moet de verhoging of vervolg- hypotheek volledig annuïtair of lineair worden afgelost. De lening moet voldoen aan de fiscale regelgeving.

9. Overbruggingskrediet

Algemeen
Het overbruggingskrediet zal altijd verstrekt worden door dezelfde geldverstrekker als degene die de eerste hypotheek voor de aankoop van de woning via Hypotrust verstrekt.

Een overbruggingskrediet wordt alleen nog maar verstrekt als:
- het onderpand op de datum van het afgeven van Finaal Akkoord definitief is verkocht (de ontbindende voorwaarden dienen te zijn verstreken) en de overdracht van de overbruggingswoning binnen 24 maanden vanaf de passeerdatum van de overbrugging plaatsvindt
- het onderpand op de datum van het afgeven van Finaal Akkoord in de verkoop staat

Hypothecaire inschrijving overbrugging
De nieuwe lening inclusief overbrugging zal opgenomen worden 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.

Overbruggingskrediet verkochte woning
De maximale overbrugging kan als volgt worden berekend:

Verkoopprijs =	€ .....
Minus restant schuld =	€ .....
Minus kosten: 2% v/d verkoopprijs =	€ .....
Maximaal overbruggingskrediet =	€ .....

Overbruggingskrediet niet verkochte woning
De maximale overbrugging kan als volgt worden berekend:

90% van de verwachte verkoopprijs =	€ .....
Minus restant schuld =	€ .....
Minus kosten: 2% v/d verwachte verkoopprijs =	€ .....
Maximaal overbruggingskrediet =	€ .....

Voor het aantonen van de verwachte verkoopprijs moet een gevalideerd taxatierapport aangeleverd worden. Voor het aantonen van de 'restant schuld' dient een jaaroverzicht van de geldverstrekker te worden aangeleverd van maximaal 1 jaar oud. De maandlast van de huidige hypotheek moet hieruit blijken.

Hoofdsom overbruggingen
Het minimale bedrag voor een overbruggingskrediet is € 10.000,-.

Bestemming gelden overbrugging
Een overbruggingskrediet kan uitsluitend verstrekt worden voor onderstaande doeleinden:
- "eigen middelen" (overwaarde) huidige woning, bijleenregeling
- verbouwing c.q. inrichting
- aflossen kredieten (indien voor verkrijgen van de hypothecaire lening noodzakelijk)
- rente overbrugging

Rente
De bepaling van de overbruggingsrente is vastgesteld op 1-maands Euribortarief + overbruggingsopslag. De overbruggingsopslag wordt in de offerte vermeld en is van toepassing voor de gehele looptijd van het overbruggingskrediet.
Het 1-maands Euribortarief wordt op de laatste werkdag van elk kalendermand vastgesteld voor de daaropvolgende kalendermaand en op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd. Het 1-maands Euribortarief wordt dagelijks gepubliceerd in de financiële rubrieken van diverse dagbladen.

De geldnemer kan de rente van zijn lening als volgt vaststellen: Euribortarief, vermeerderd met de in de offerte genoemde opslag, afgerond naar boven op 0,05%.

Inkomenstoets
In het geval van een verkochte woning moet er voor de looptijd van het overbruggingskrediet worden aangetoond dat de lasten van het overbruggingskrediet kunnen worden betaald. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen.

In het geval van een niet verkochte woning moet er voor een periode van 12 maanden worden aangetoond dat de lasten van het overbruggingskrediet kunnen worden betaald. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen.

De last van de lopende hypotheek en van de overbruggingshypotheek is:
- Bij een box 1 deel: 60% van de werkelijke rentelast per maand vermenigvuldigd met de vastgestelde periode
- Bij een box 3 deel: 100% van de werkelijke maandlasten vermenigvuldigd met de vastgestelde periode
- 100% van de werkelijke inleg / premie per maand vermenigvuldigd met de vastgestelde periode

Looptijd van het overbruggingskrediet
Nieuwbouw:
36 maanden

Bestaande bouw:
24 maanden

Einde looptijd van het overbruggingskrediet
- Hypotrust stelt de klant drie maanden voor verlopen van de eerste overbruggingstermijn (nieuwbouw achttien maanden, bestaande bouw negen 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 opgenomen de mogelijkheid tot verlenging en de aan te leveren documenten
- Alvorens een verlenging eventueel te honoreren, dient de cliënt een verkoopakte dan wel een verklaring verkopend makelaar en een verkoopopdracht te overleggen
- Bij geen reactie wordt één maand voor verlopen van de eerste overbruggingstermijn nogmaals een rappelbrief verzonden

10. Meeneemregeling

Bij verhuizing naar een andere koopwoning is het mogelijk de rentecondities van de huidige lening mee te nemen naar de nieuwe woning onder de volgende voorwaarden:

- De nieuwe hypotheekakte moet binnen 6 maanden na aflossing van de oude hypothecaire geldlening passeren
- Bij het meenemen van de spaarhypotheek blijft de waardeopbouw van de spaarhypotheekverzekering doorlopen tegen door de betreffende verzekeringsmaatschappij te bepalen voorwaarden
- Als de huidige leven/spaarverzekering wordt meegenomen naar de nieuwe lening, zal na passeren van de hypotheekakte van de nieuwe lening het leven/spaardeel van de huidige overeenkomst worden voortgezet als aflossingsvrij deel. De looptijd blijft ongewijzigd
- De meeneemregeling is bij hypotheken gesloten met de oude Profijtvoorwaarden PV0212 niet mogelijk

Gebruik maken van de meeneemregeling houdt in, dat de rentecondities van de oude lening (rentelijst en restant rentevastperiode) worden meegenomen naar de nieuwe lening tot maximaal het bedrag van de restantschuld van de oude 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. Is het nieuw benodigde leningsbedrag hoger dan de restantschuld van de oude lening, dan geldt voor het meerdere bedrag de marktrente van de geldverstrekker van de lopende lening. Er wordt een apart leningsdeel voor het verhogingsbedrag gesloten. De verhoging moet voldoen
aan de fiscale regelgeving. Dit betekent dat er sprake is van een aflosverplichting en er alleen een annuïtaire of lineaire aflosvorm mag worden gekozen. De rentevastperiode van de verhoging hoeft niet gelijk te zijn aan de restant rentevastperiode van de oude hypotheek. Het is mogelijk, onder voorwaarden, verschillende renteproducten te combineren.

Indien de huidige hypotheek wordt meegenomen naar de nieuwe woning kan er een periode ontstaan waarin de geldnemer tijdelijk twee leningen bij Hypotrust heeft. In dat geval wordt de rente op de lening van de te verkopen woning aangepast aan de marktrente van de desbetreffende geldverstrekker en zal de ‘oude’ rente per passeerdatum van de nieuwe lening overgaan naar de nieuwe financiering. De verhouding tussen de marktwaarde en de hoofdsom van de nieuwe lening kan ertoe leiden, dat ook voor het meegenomen deel van de lening een andere tariefopslag of -afslag van toepassing is. Uiteraard is het standaard acceptatiekader van toepassing bij de beoordeling van de aan- vraag.

11. Wijziging risicoklasse

Wanneer, op initiatief van de geldnemer, door middel van een taxatierapport wordt aangetoond dat de waarde van de woning is gestegen en/of de top is afgelost, wordt de risicoklasse waarin de hypotheek valt opnieuw bepaald. De nieuwe risicoklasse wordt vastgesteld op basis van de marktwaarde, zoals vermeld in het nieuwe taxatierapport, en de pro resto hypotheekschuld. De nieuwe rente wordt bepaald aan de hand van de oorspronkelijke rentelijst. Een eventuele renteopslag vervalt met ingang van de eerstvolgende rentevervaldag. In plaats van een taxatierapport kan ook een WOZ-taxatieverslag worden aangeleverd. Indien de verhouding van de hoofdsom van de huidige hypothecaire lening en het WOZ-taxatieverslag 70% of minder is, wordt met het WOZ-taxatieverslag genoegen genomen.

In het geval van een renteherziening of een renteafkoop, wordt aan de hand van de actuele restschuld en de laatst vastgestelde marktwaarde (niet zijnde een eventueel geïndexeerde onderpandswaarde) indien van toepassing een nieuwe risicoklasse vastgesteld. Onder renteherziening wordt ook het wijzigen van de variabele rente verstaan.

Onderdeel	Comfort Hypotheek - Profijt Voorwaarden
Producspecificaties	
Rentevastperiodes	1, 2, 3, 5, 6, 7, 10, 12 jaar
Aflosvormen	aflossingsvrij, annuïtair, lineair en leven
Verschillende aflosvormen	combinatie mogelijk
Risicoklassen	NHG MW: t/m 65%, t/m 85%, t/m 95% en t/m 100%
Combineren verschillende rentevastperiodes	niet mogelijk. Na passeren van de 1ste akte mogen verschillende rentevast-periodes gekozen worden.
Maximale looptijd	30 jaar
Minimaal marktwaarde 1e hypotheek	€ 75.000,-
Minimaal hypotheekbedrag: 1e hypotheek: verhoging, 2e hypotheek:	 € 35.000,- € 12.500,-
Minimaal leningdeel	geen minimum
Mogelijk deel mét en zonder NHG?	niet mogelijk
Tweede hypotheek, eerste via andere geldverstrekkers	niet mogelijk
Meeneem/doorgeefregeling	alleen meeneemregeling mogelijk
Meetekenen ouders/mede hoofdelijke schuldenaarschap	borgstelling niet mogelijk
Hogere inschrijving	mogelijk
Consumptief	mogelijk, wordt consumptief getoetst
Overlijdensrisico	niet verplicht
Starterslening	alleen mogelijk met NHG
Aanleveren dossierstukken	alle stukken mogen digitaal aangeleverd worden
Zuivere oversluiting conform de voorwaarden en normen van NHG	niet mogelijk
Kosten omzetting lening naar andere aflosvorm	€ 150,-
Opschortende voorwaarden NHG	Een lening verstrekken onder de volgende opschortende voorwaarden is niet toegestaan: ▸ De klant wil een lening met NHG aflossen met geld uit een opbouwproduct, zoals een levensverzekering. Maar het opbouwproduct is nog aan een andere lening van de klant gekoppeld. ▸ De klant gaat scheiden. De rechter heeft de echtscheiding uitgesproken. Maar de echtscheiding moet nog worden ingeschreven in de registers bij de gemeente. ▸ De klant heeft een woning gekocht naast een andere woning. De klant wil van deze woningen één grotere woning maken. Maar die samenvoeging is nog niet klaar.

Onderdeel	Comfort Hypotheek - Profijt Voorwaarden
Garantieverklaring en offerte	
Acceptatietermijn garantieverklaring	3 weken
Acceptatietermijn definitieve offerte	2 weken
Geldigheid garantieverklaring	3 maanden
Bereidstellingsprovisie	niet van toepassing
Kosten annulering offerte voor en na verlenging	Geen annuleringskosten
Verlengingstermijn definitieve offerte	niet mogelijk

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

Rente	
Laagste rentecontrole	niet mogelijk, rente garantieverklaring = passeerrente
Laagste rentecontrole bij renteherziening	niet mogelijk
Wanneer renteherzieningsvoorstel	3 maanden van te voren
Eensporig rentebeleid	Ja
Bij renteherziening variabele rente aanbieden (ook na vastzetten)	Niet mogelijk
Risicoklasse wijziging mogelijk	- op verzoek van klant bij aanlevering van een taxatierapport of WOZ-taxatie (indien verhouding restschuld / WOZ-waarde 70% of minder is) - bij renteherziening of afkoop

Bouwdepot	
Duur bouwdepot	bestaande bouw: 18 maanden nieuwbouw: 24 maanden
Verlenging bouwdepot	Bestaande bouw: 6 maanden zonder rentevergoeding Nieuwbouw: 12 maanden zonder rentevergoeding
Kosten bouwdepot voor klant	geen kosten
Vrijwillig bouwdepot	niet mogelijk
Rentevergoeding bouwdepot	gelijk aan hypotheekrente (bij verlenging geen vergoeding meer)
Restant bouwdepot	Aanvraag met NHG, dan regels NHG volgen. Aanvraag zonder NHG, dan bij een saldo in bouwdepot onder €2.500,- mogelijkheid tot uitbetalen

Onderdeel	Comfort Hypotheek
Verstrekking	
Financieringslastpercentage alleenstaande	Conform Tijdelijke regeling hypothecair krediet
Maximale verstrekking woning bestaande bouw	100% van de marktwaarde uit taxatie
Maximale verstrekking kwaliteitsverbetering nieuwe lening	De laagste van: 100% van de marktwaarde na verbouwing uit taxatie
Maximale verstrekking kwaliteitsverbetering aanvullende lening	100% van de marktwaarde na verbouwing uit taxatie
Maximale verstrekking nieuwbouw	100% MW van de marktwaarde, zoals beschreven in hoofdstuk 2
Maximale verstrekking zelfbouw	100% MW van de marktwaarde, zoals beschreven in hoofdstuk 2
Meefinancieren restschuld	niet mogelijk

Onderdeel	Comfort Hypotheek
Marktwaarde	
Bepaling marktwaarde bestaande bouw	De marktwaarde uit taxatie
Bepaling marktwaarde bestaande bouw incl. verbouwing	Marktwaarde na verbouwing uit taxatie
Bepaling marktwaarde nieuwbouw	De marktwaarde, zoals beschreven in hoofdstuk 2
Bepaling marktwaarde oversluiting	Marktwaarde na verbouwing uit taxatie
Bepaling marktwaarde verhoging, tweede hypotheek	Marktwaarde na verbouwing uit taxatie
Bepaling marktwaarde omzetting	Vindt geen nieuwe toetsing plaats, dus wordt uitgegaan van bij ons bekende waarde van onderpand
WOZ	Niet mogelijk

Onderdeel	Comfort Hypotheek
Kredieten	
BKR coderingen	Geen coderingen toegestaan
Kredieten	De lasten van een (aflopend) krediet dienen te worden berekend op basis van werkelijke last (= bij BKR geregistreerd bedrag / looptijd in maanden). Andere kredieten worden getoetst op basis van 2% van het in BKR geregistreerd bedrag of de hogere werkelijke last.
Krediet in box 1 (geen restschuld)	- Alleen in geval van oversluiting, vervolghypotheek of onderhandse opname - Er is sprake van een krediet aangegaan voor de eigen woning (rente aftrekbaar box 1) - Persoonlijke lening: rekening houden met lagere bruto werkelijke bruto last - Doorlopend krediet: rekening houden met lagere bruto werkelijke bruto last met een minimum van 1% van de kredietlimiet
Restschuldfinanciering (extern)	- Alleen voor restschulden ontstaan tussen 29-10-2012 en 31-12-2017 - Box 1: rente is aftrekbaar - Minimaal annuïtair aflossen in maximaal 15 jaar en geen opname mogelijkheid - Persoonlijke lening: rekening houden met lagere bruto werkelijke bruto last - Doorlopend krediet (registratiecode BKR is leidend): Minimaal 2% van de kredietlimiet
Studiefinanciering (DUO)	NHG en Tijdelijke regeling hypothecair krediet volgen
Herkomst eigen middelen aantonen	Onder € 10.000,- niet aantonen. Bij het inlossen van kredieten geldt een bedrag van € 5.000,-

Onderdeel	Comfort Hypotheek
Garantieverklaring en offerte	
Legitimatiebewijs	Aanvragers met de Nederlandse nationaliteit dienen een kopie van een geldig paspoort dan wel een kopie van een geldige Nederlandse of Europese Identiteitskaart te overleggen. Originele identiteitsbewijzen dienen door de financieel adviseur te worden gecontroleerd en de kopie dient door de financieel adviseur voor gezien ondertekend te zijn.
Verblijfsvergunning aanvrager	Ten aanzien van een aanvrager met een niet-Nederlandse nationaliteit gelden de onderstaande voorwaarden: ▸ Heeft de aanvrager de Zwitserse nationaliteit of de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte dan behoeft geen verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd overlegd te worden. Uiteraard dient legitimatie door middel van een geldig paspoort of een geldige Europese identiteitskaart te gebeuren ▸ Onderdanen uit de overige landen dienen, naast de geldige identiteits-papieren, een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd te overleggen. Indien er geen verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd is, dan kan de zaak worden voorgelegd aan de geldverstrekker. De geldverstrekker kan aanvullende voorwaarden stellen Als aan de bovenstaande voorwaarden van de verblijfsdocumenten voor niet Nederlandse nationaliteiten is voldaan, kan het huidige inkomen van de aanvrager meegenomen worden ter bepaling van het toetsinkomen.

Onderdeel	Comfort Hypotheek
Garantieverklaring en offerte	
Alimentatie inkomen	NHG volgen
Buitenlands inkomen	NHG volgen. Er wordt echter geen lening verstrekt in het geval van groten-deels buitenlands inkomen uitbetaald in een andere valuta dan de euro
DGA	Conform NHG

Flexinkomen	NHG: NHG volgen, Perspectiefverklaring niet mogelijk Niet-NHG: Mogelijk conform bepaalde voorwaarden, zie de handleiding
Inkomen met intentieverklaring	NHG en niet-NHG: mogelijk onder bepaalde voorwaarden, zie handleiding
Inkomen uit PGB/gastouder	Niet mogelijk
Inkomen voor onbepaalde tijd	NHG volgen
Inkomen uit toekomstig dienstverband	NHG: NHG volgen Niet-NHG: Niet mogelijk
Inkomen zonder intentieverklaring	NHG: NHG volgen, Perspectiefverklaring ook mogelijk Niet-NHG: Mogelijk conform bepaalde voorwaarden, zie de handleiding
Toekomstige inkomensstijging	NHG: NHG volgen Niet-NHG: NHG volgen
Inkomsten uit vermogen	Alleen mogelijk bij niet-NHG: max 3% van 70% van het vermogen. Minimaal vermogen dient € 100.000,- te zijn
Kasbetaling	Niet mogelijk
Onregelmatigheidstoeslag en overwerk	NHG: NHG volgen Niet-NHG: Conform NHG. De inkomsten uit overwerk en onregelmatigheids- toeslag mogen ieder apart maximaal 25% van het vaste inkomen bedragen.
Meerdere dienstverbanden	Indien sprake van meerdere dienstverbanden wordt het inkomen tot een 40 urige werkweek meegenomen.
Provisie inkomen	NHG: NHG volgen Niet-NHG: Conform NHG. De inkomsten uit provisie mogen maximaal 10% van het vaste inkomen bedragen.
Sociale uitkeringen	NHG volgen, Afwijkend op NHG: - Alleen blijvende uitkeringen meenemen
Toetsinkomen	NHG volgen
Zelfstandigen	Op basis van een inkomensverklaring ondernemer.

Onderdeel	**Comfort Hypotheek**
Onderpand	
Acceptabele onderpanden	NHG volgen Afwijkend op NHG: alleen de volgende onderpanden financieren: - Appartementen - Eengezinswoningen - Maisonette - Twee-onder-1-kapwoningen - Herenhuizen - Villa's - Bungalows - (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming - Woon/winkelpand waarbij de marktwaarde van het woongedeelte minimaal gelijk of hoger dan 50% van de marktwaarde is en het woongedeelte bestemd en geschikt is voor permanente eigen bewoning door de geldnemer. Er kan een renteopslag van 0,5% op de rente van toepassing zijn
Bouwkavel	Niet mogelijk
Bouwkundig rapport	- Uit het taxatierapport blijkt dat de onderhoudstoestand aanleiding geeft tot nader onderzoek. De onderhoudstoestand dient voor alle onderdelen de kwalificatie "goed/redelijk" te hebben - De taxateur geeft aan dat bouwkundig onderzoek nodig is. - Als uit het taxatierapport blijkt dat bouwkundige toestand van de fundering slecht is.
Energiebesparende voorzieningen	NHG: NHG volgen Niet-NHG: NHG volgen
Erfpacht	NHG: NHG volgen Niet-NHG: Aan de hand van de erfpachtopinie
Gedeeltelijk Royement	NHG volgen

Gedeeltelijke verhuur	Niet mogelijk
Groninger Akte	Niet mogelijk
Koopregelingen	NHG: - Duokoop vanaf 2023 - KoopGarant - Kopen naar Wens - Slimmer Kopen - Koopstart Niet-NHG: Niet mogelijk
Minimale marktwaarde onderpand	€ 75.000,-
Niet acceptabele onderpanden	NHG volgen, Afwijkend op NHG: Niet mogelijk om te financieren: - Bedrijfspanden - Vakantie- en recreatiewoningen - Stacaravans en Woonwagens - Woonboten en Vaartuigen - Landelijke Eigendommen - Onderpanden met agrarische bestemming - Verhuurd onroerend goed - Beleggingspanden - Zakelijke objecten - Recht van opstal - Coöperatieve flat exploitatieverenigingen - Panden of woningen op een industrieterrein - Houten skelet bouw en houten woningen - Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen
Nieuwbouw in eigen beheer	Zie hoofdstuk 2
Vereisten VVE bij appartementen	Zie hoofdstuk 3.4
Waarborgcertificaat	Zie hoofdstuk 3.5

Onderdeel	**Comfort Hypotheek**
Overbrugging	
Maximale overbrugging indien woning niet verkocht	Indien huidige woning niet verkocht: 90% Van de verwachte verkoopprijs minus restant schuld minus kosten 2% v/d verwachte verkoopsom = Maximaal overbruggingskrediet
Maximale overbrugging indien woning verkocht en ontbindende voorwaarden verlopen	Indien huidige woning verkocht en ontbindende voorwaarden verstreken: Verkoopprijs van het te verkopen pand minus restant schuld minus kosten: 2% v/d verkoopsom = Maximaal overbruggingskrediet
Maximale duur overbrugging	Nieuwbouw: 36 maanden Bestaande bouw: 24 maanden
Minimale overbrugging	€ 10.000,-
Overbruggingsrente	1-maands Euribortarief + overbruggingsopslag
Toetsing	
Financieringslast	Tijdelijke regeling hypothecair krediet
Hoofdstuk C8 NHG (werkelijke lastentoets senioren)	Mogelijk
Toetsrente	Tijdelijke regeling hypothecair krediet
Belastingplichtig in buitenland	NHG volgen
Looptijd lening	NHG volgen