



Centraal Beheer Basis-, Plus- en Thuis Hypotheek

Acceptatiegids voor adviseurs

Mei 2023

Inleiding

Beste relatie,

In deze hypotheekgids vindt u de acceptatieregels van de Centraal Beheer Basis Hypotheek, Plus Hypotheek en Thuis Hypotheek. In dit document zijn de kaders beschreven waarbinnen Centraal Beheer consumenten hypotheek aanbiedt. Het zijn algemene richtlijnen die we regelmatig herzien. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Deze acceptatiegids is bestemd voor adviseurs die een Centraal Beheer Basis-, Plus- of Thuis Hypotheek voor hun klant willen meeverhuizen of verhogen.

De Centraal Beheer Basis-, Plus- en Thuis Hypotheek zijn oude hypotheeklijnen van Centraal Beheer en ze kunnen niet meer nieuw gesloten worden.

Voor nieuwe klanten is er de [Leef Hypotheek](#) van Centraal Beheer.

Verhogen

De offerte voor een verhoging of vervolghypotheek wordt uitgebracht in dezelfde hypotheek. Behalve bij de Plus Hypotheek, de verhoging vindt dan plaats in de Basis Hypotheek.

Zijn er bestaande leningen met de voorwaarden van de Plus Hypotheek? Dan blijven deze in stand.

Wet- en regelgeving

Centraal Beheer onderschrijft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF). We hanteren de LTI- en LTV-normeringen van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet van het Ministerie van Financiën. Hoe wij omgaan met persoonsgegevens staat in ons privacy statement op centraalbeheer.nl/over-ons/privacy-statement.

Bij de inbreng van eigen middelen of het aantonen van vermogen controleren wij de herkomst hiervan in het kader van Customer Due Diligence.

Voor de beoordeling van een aanvraag maken wij ook gebruik van een modelmatige risicobepaling. Dit model geeft een risicoscore op basis van een combinatie van inkomen, kenmerken van de woning en betaalgedrag van de aanvrager.

Over deze acceptatiegids

U leest in dit document in welke situaties wij een hypotheek verstrekken. Als wij het nodig vinden, mogen wij van deze regels afwijken. De hoeveelheid tekst in deze acceptatiegids is tot een minimum beperkt. U vindt de informatie over onze acceptatiecriteria en vereiste documenten in overzichtelijke tabellen. Via de uitgebreide inhoudsopgave bieden we u extra zoekgemak.

In deze acceptatiegids gebruiken we verschillende opsommingstekens.

- ✓ geen probleem
- ✗ wel een probleem / niet toegestaan
- document vereist

Inhoud

Inleiding	2
Verhogen	2
Wet- en regelgeving	2
Over deze acceptatiegids	2
Aanvrager	6
Partner van de aanvrager	6
Niet-EU nationaliteit	7
Kennismigrant:	7
Inkomen	8
Inkomen uit vast dienstverband	8
Inkomen uit ander/flexibel dienstverband	9
Inkomen uit onderneming	9
Inkomen uit (pre)pensioen	10
Inkomen uit lijfrente	11
Inkomen uit uitkering	11
Inkomen uit PGB	11
Inkomen uit alimentatie	12
Inkomen uit vermogen	12
Inkomen uit andere bronnen	12
Financiële verplichtingen	13
Geregistreerde kredieten	13
Energiebespaarlening voor de woning	14
Leen-schenkconstructies	14
Studieleningen	14
Alimentatieverplichtingen	14
Erfpachtcanon	15
Woning	16
Nieuwbouw	16
Appartement	17
Winkel- of kantoorfunctie	17
Koop- en leenconstructies	17
Erfpacht	18
Verkoop onder voorwaarden	18
Andere vorm van passeren	18

Waarde van de woning	19
Waardebepaling	19
LTV, LTI, hoofdsom en inschrijving	21
Hogere inschrijving	21
Minimale/maximale hoofdsom	22
Vervolghypotheek	22
Overlijdensrisicoverzekering	22
Toetsrente	22
Consumptief gebruik van de lening	22
Belastingplichtig in het buitenland	22
Leencapaciteit bij duurzame woning	22
Hypotheekrenteaftrek vervalt binnen 10 jaar	23
Onze hypotheekproducten	24
Aflosvormen	26
Annuïteiten en lineaire hypotheek	26
Aflossingsvrije hypotheek	26
Levenhypotheek	26
Spaarhypotheek	26
Depot	27
In deze situaties is een depot meestal verplicht	27
Rentevergoeding	27
Betalingen	27
Rentedepot	27
Overbruggingssituatie	28
Overbruggingslening	28
Extra en algehele aflossingen	30
Kosten	30
Algehele aflossingen	30
Overig	30
Wijzigingen in bestaande hypotheken	31
Hypotheekbedrag verhogen	31
Looptijd verlengen	31
Aflosvorm wijzigen	31
Rente afkopen	31
Rentemiddeling	31

Risico-opslag aanpassen	31
Meenemen bij verhuizing	32
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	32

Contact met Centraal Beheer **33**

Bijlage 1: Eisen aan documenten **34**

Bouwkundig rapport	34
Taxatierapport	34
Waarborgcertificaat	34
Werkgeversverklaring	34

Bijlage 2: Afwijkingen van NHG **35**

Overzicht afwijkingen	35
Opschortende voorwaarden	37

Aanvrager

Algemene voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Aanvrager is een natuurlijk persoon en ook: ✓ meerderjarig ✓ handelingsbekwaam ✓ (toekomstige) bewoner van het onderpand ✓ (toekomstige) eigenaar van het onderpand Wij verstrekken geen hypotheek aan een aanvrager die: ✗ onder curatele of onder bewind staat ✗ in een land buiten de eurozone woont	Per aanvrager, door u zorgvuldig met het origineel te vergelijken en af te tekenen: ☐ geldig paspoort, of ☐ geldige Europese ID-kaart, of ☐ acceptabel vreemdelingendocument Let op: • voor het uitbrengen van het Definitief Aanbod zonder burgerservicenummer (BSN) • na uitbrengen van het Definitief Aanbod mét BSN

Partner van de aanvrager

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Aanvragers die getrouwd of geregistreerd partners zijn waarbij de woning binnen een (beperkte) gemeenschap van goederen valt moeten beiden schuldenaar worden op de hypotheek. Deze verplichting geldt niet als: • de woning uitsluitend op naam van de aanvrager komt, én • er huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden zijn die de woning uitsluiten van een gemeenschap of de woning buiten de beperkte gemeenschap van goederen valt, én • het inkomen van 1 aanvrager voldoende is Er mag geen sprake zijn van een: ✗ samenlevingsverband in de familiesfeer (bijvoorbeeld ouder-kind of broer-zus)	☐ huwelijkse voorwaarden, of ☐ partnerschapsvoorwaarden

Niet-EU nationaliteit

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Aanvragers met een niet-EU nationaliteit (waaronder expats) voldoen aan: ✓ 2 jaar ingeschreven en woonachtig in Nederland ✓ 2 jaar inkomen in Nederland Kennismigrant: ✓ Alleen mogelijk in combinatie met NHG	Per aanvrager waarvan het inkomen nodig is: ☐ jaaropgaven van het inkomen in de laatste 2 jaar ☐ uittreksel Basisregistratie Personen (BRP) waaruit blijkt dat aanvrager langer dan 2 jaar in Nederland woont en ingeschreven is <i>in geval van kennismigrant:</i> ☐ arbeidsovereenkomst, behalve als de kennismigrant uit een EU-land komt of uit Noorwegen, IJsland, Liechtenstein, Zwitserland Telt het inkomen van de 2e aanvrager niet mee? Dan mag u voor deze aanvrager volstaan met: ☐ IND-vreemdelingendocument, of ☐ sticker in het paspoort waaruit blijkt dat de 2e aanvrager een Nederlandse verblijfsvergunning voor bepaalde tijd heeft, of ☐ officieel document met vermelding burgerservice nummer (BSN) (na uitbrengen offerte) Als andere nationaliteit dan die van een EU-lidstaat, IJsland, Liechtenstein, Noorwegen of Zwitserland: Elke aanvrager waarvan het inkomen nodig is: ☐ verblijfsvergunning voor Nederland voor onbepaalde tijd, of ☐ verblijfsvergunning voor een EU-lidstaat voor langdurig ingezetenen, of ☐ verblijfsvergunning voor Nederland voor een niet-tijdelijk verblijfsdoel (artikel 3.5 Vreemdelingenbesluit), of ☐ document duurzaam verblijf burgers van de unie

Inkomen

Algemene voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ inkomsten en vermogen in euro's Wij rekenen niet met: - x inkomsten en vermogen in andere valuta - x salaris in contanten	Van iedere aanvrager die binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt of binnen 10 jaar met pensioen gaat: ☐ bewijs van de te verwachten inkomsten na pensionering

Inkomen uit vast dienstverband

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij tellen mee: ✓ dienstverband onbepaalde tijd ✓ dienstverband bepaalde tijd met intentieverklaring Uitgezonderd: - x nog in proeftijd <i>zie bij andere / flexibele dienstverbanden</i> - x voornemen om dienstverband op korte termijn te beëindigen Wij rekenen bij de werkgeversverklaring met: • brutoloon of salaris • vakantietoeslag • vakantiebonnen bouwbedrijf (100%) • structurele provisie (niet bedrijfsafhankelijk): het bedrag over de laatste 12 maanden • structurele onregelmatigheidstoeslag/ploegentoeslag: het bedrag over laatste 12 maanden • regelmatig overwerk: het bedrag over de laatste 12 maanden • vaste 13e maand of onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering • keuzebudget: maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen • onvoorwaardelijke stijging van het inkomen binnen 6 maanden Bij meer dan 1 vast dienstverband, totaal meer dan 40 uur: • het inkomen telt mee op basis van een 40-urige werkweek	Inkomen met werkgeversverklaring: ☐ werkgeversverklaring volgens model NHG, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstroom, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden Inkomen met inkomensbepaling loondienst (IBL): ☐ UWV verzekeringsbericht, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstroom, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden Als de werkgever familie van de aanvrager is: ☐ UWV verzekeringsbericht op offertedatum niet ouder dan 3 maanden en de meest recente salarisstroom, of ☐ werkgeversverklaring, de 3 meest recente salarisstroken en bewijs van bijschrijvingen van het salaris Let op: Als er een onvoorwaardelijke stijging van het inkomen binnen 6 maanden is: ☐ verklaring van de werkgever dat de inkomensstijging onvoorwaardelijk is

Inkomen uit ander/flexibel dienstverband

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij tellen mee: ✓ seizoenswerk ✓ uitzendwerk bij een uitzendbureau dat is aangesloten bij ABU of NBBU ✓ oproep- en invalwerk ✓ dienstverband bepaalde tijd, zonder verklaring vast dienstverband ✓ nog in proeftijd Wij rekenen met: • gemiddeld jaarinkomen van de laatste 3 kalenderjaren • maximaal: inkomen laatste kalenderjaar en maximaal het verwachte inkomen van het lopend jaar • loon-vervangende uitkeringen zoals een werkloosheidsuitkering, wachtgeld, ziektewet of bijstand tellen mee bij de berekening van het gemiddeld jaarinkomen. Dit kan alleen als er inkomen is uit een actief tijdelijk dienstverband.	Inkomen met werkgeversverklaring: ☐ werkgeversverklaring volgens model NHG, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden ☐ bewijs van de bijschrijving van het salaris ☐ jaaropgaven van de laatste 3 kalenderjaren Inkomen met inkomensbepaling loondienst (IBL): ☐ UWV verzekeringsbericht, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden Let op: Wordt er bij de berekening van het toetsinkomen een loon vervangende uitkering meegeteld? Dan is het hypotheekbedrag maximaal de NHG grens.

Inkomen uit onderneming

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij tellen mee: ✓ eigenaar eenmanszaak ✓ lid van een maatschap ✓ vennoot in vennootschap onder firma ✓ eigenaar BV met belang van meer dan 5% ✓ eigenaar NV met belang van meer dan 5% In deze gevallen verstrekken wij geen Centraal Beheer hypotheek ✗ bedrijf niet gevestigd of actief in Nederland ✗ korter dan drie jaar zelfstandig ✗ onvoldoende liquiditeit of solvabiliteit ✗ negatief eigen vermogen in laatste kalenderjaar ✗ holding met meerdere werkmaatschappijen ✗ meer dan 1 BV met werkmaatschappijen ✗ onderneming mag niet actief zijn in een branche die gerelateerd is aan de drugsindustrie, pornografische- of seksindustrie, wapenhandel of gokken. ✗ onderneming mag niet actief zijn in de agrarische sector, in de handel in onroerend goed of in een	☐ recent uittreksel van de Kamer van Koophandel Bij een aanvraag met en zonder NHG: ☐ inkomensverklaring ondernemer (IKV), niet ouder dan 6 maanden op datum definitief aanbod, opgemaakt voor Raadhuys

andere branche die niet voldoende te beoordelen is. ✗ We zijn terughoudend bij ondernemingen in de horeca en in de autohandel. Voor deze 2 branches gelden de volgende voorwaarden: - Autohandel: acceptabel zijn alleen BOVAG aangesloten universele autobedrijven en/of officiële merkdealers - Onderneming bestaat al langer dan 3 jaar - Ondernemer is al meer dan 3 jaar uitbater van de onderneming - Combinatiepanden zijn niet acceptabel Wij rekenen met Inkomen uit 1 bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten: de gemiddelde nettowinst (saldo fiscale winstberekening IB-aangifte) van de laatste 3 kalenderjaren Zelfstandig inkomen niet benodigd Als er sprake is van inkomen uit zelfstandigheid, maar dit inkomen is niet benodigd voor het verkrijgen van de hypotheek wordt er gewerkt met een beoordelingsverklaring. Raadhuys geeft een beoordelingsverklaring af m.b.t. het risico van de betreffende zelfstandigheid op basis van het laatst beschikbare jaar. In deze beoordelingsverklaring worden kort de bevindingen vermeld (per e-mail) van de onderneming. Beoordeeld wordt of er sprake is van negatief inkomen of vermogen en de gevolgen als de onderneming stopt; is er bijvoorbeeld sprake van een financieel risico of zijn er (andere) negatieve gevolgen zoals een doorlopend lease contract.	Bij een beoordeling 'inkomen niet benodigd': ☐ Laatste jaarcijfers Zijn er geen (relevante) bevindingen dan volgt een bericht dat er geen nadere analyse noodzakelijk is. Raadhuys berekent daarvoor kosten aan Centraal Beheer klanten.
--	--

Inkomen uit (pre)pensioen

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ AOW ✓ (pre)pensioenuitkeringen	☐ jaaroverzicht(en) van inkomen ☐ pensioentoekeningsbesluit of pensioenbeschikking ☐ maandspecificatie <i>Of</i> ☐ uitdraai van mijnpensioenoverzicht.nl, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden

Inkomen uit lijfrente

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ lopende lijfrente-uitkering voor de duur dat de uitkering gegarandeerd is ✓ nog niet uitkerende lijfrente (verzekerings- of bankspaarproduct met lijfrenteclausule) prognoserendement van 4% of het historisch rendement als dat lager is, maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank ✗ voor niet-NHG hypotheekleningen mogen toekomstige premies niet worden meegenomen Let op: • we houden rekening met het rendement op toekomstige inleg, voor zover die inleg een jaar voorafgaand aan de datum van de hypotheekofferte ook al betaald is • de einddatum van de berekende uitkering mag niet eerder zijn dan de einddatum van het leningdeel • het deel van de lening boven de leencapaciteit zonder lijfrente-uitkering, moet uiterlijk afgelost zijn vóór het moment dat de uitkering stopt	☐ lijfrentepolis Bij lopende lijfrente-uitkering: ☐ bankafschrift met meest recente lijfrente-uitkering Bij nog niet uitkerende lijfrente: ☐ opgave waaruit de hoogte en de duur van de toekomstige uitkering blijkt inclusief uitgangspunten berekening

Inkomen uit uitkering

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ WAO-uitkering en WAZ-uitkering ✓ IVA-uitkering voor onbeperkte tijd ✓ Wajong-uitkering exclusief studietoelage	☐ toekenningbesluit van sociale verzekering ☐ meest recente betalingsspecificatie van uitkering

Inkomen uit PGB

In deze situaties niet	
✗ Bij de bepaling van het toetsinkomen telt inkomen uit een persoonsgebonden budget niet mee.	

Inkomen uit alimentatie

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ Partneralimentatie: minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid of pensioen zijn Let op: we rekenen alimentatie mee voor de duur dat de alimentatie loopt Wij tellen niet mee: ✗ kinderalimentatie	☐ echtscheidingsconvenant ☐ beschikking echtscheiding ☐ notariële akte van verdeling ☐ bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand

Inkomen uit vermogen

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ Inkomen uit vermogen: minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid of pensioen zijn. ✓ vrij beschikbaar vermogen, zoals spaargeld en beleggingen als: - het eenvoudig liquide te maken is - het redelijkerwijs te verwachten vermogensinkomsten heeft In deze situaties niet: ✗ vermogen dat verpand is ✗ vermogen in vreemde valuta Wij rekenen met rendement op basis van: • door het CHF vastgestelde rente (3%) of de hypotheekrente (de laagste van beide rentes)	☐ bewijs van de huidige omvang en de vrije beschikbaarheid van het vermogen

Inkomen uit andere bronnen

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ inkomsten uit de verhuur van vastgoed met bestemming wonen (niet het onderpand) - maximaal 5 verhuurde woningen in bezit - maximaal 30% van het toetsinkomen - minimaal 20% afslag op de bruto huurinkomsten - hypotheeklasten worden in mindering gebracht, we gaan hierbij uit van annuïtaire lasten - individuele beoordeling ✓ overige bestendige, langlopende inkomsten	☐ bewijs van de omvang en de bestendigheid van het inkomen Verhuurde woning met een hypotheek: ☐ leningsovereenkomst of toestemmingsbrief van de geldverstrekker waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan

Financiële verplichtingen

Deze BKR-coderingen accepteren wij niet	Deze documenten levert u aan
✗ BKR-codering A ✗ BKR-codering 1 tot en met 5 ✗ BKR-melding SK, SH, RO, ZO of HY ✗ BKR-melding RN of RH zonder afspraken over betalingsverplichting Let op: BKR-bijzonderheidscode 9 (lopend bezwaar) maakt geen verschil voor onze beoordeling Deze BKR-coderingen accepteren we wel ✓ maximaal 1 A- of 1-codering op een afgelost krediet of A- of 1-codering met herstelcodering op een lopend krediet ✓ HY- of RN-codering die is ontstaan vanwege kwijtschelding van een restschuld door NHG ✓ RN- of RH-codering waarbij afspraken over betalingsverplichting zijn gemaakt ✓ RN-codering met 3-codering en aflossingsdatum op dezelfde datum als de meldingsdatum van de 3-codering	Bij een HY- of RN-codering en kwijtscholden restschuld: ☐ NHG-brief finale kwijting Bij een RN- of RH-codering met betalingsafspraken: ☐ bewijs van de betalingsafspraken

Geregistreerde kredieten

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ minimaal 2% per maand, over het oorspronkelijk kredietbedrag of de kredietlimiet, of ✓ de werkelijke last (bijvoorbeeld bij AK en OA), als: - het krediet tijdens de looptijd van het krediet wordt afgelost, en - het kredietbedrag niet verhoogd kan worden, en - er niets opgenomen kan worden uit het krediet, en - de rente niet wijzigt tijdens de looptijd ✓ de werkelijke last, als het een betalingsafpraak bij een lopende RN/RH betreft Hierboven staat hoe we omgaan met bepaalde financiële verplichtingen van de aanvragers. De regels gelden niet: • als de financiële verplichting is afgelost op de datum van de hypotheekverstrekking, en • als de overeenkomst over de financiële verplichting wordt beëindigd	☐ Bij lopende RN/RH: betalingsafspraken ☐ aflosbewijs ☐ bewijs dat aflossing uit eigen middelen wordt voldaan

Energiebespaarlening voor de woning

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ de werkelijke last	☐ kredietovereenkomst

Leen-schenkconstructies

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ lening maximaal € 100.000 ✓ lening bij familie ✓ bestemd voor aankoop en/of verbouwing van de woning In deze situaties niet ✗ hypothecaire inschrijving van de lening ✗ hogere rentelast dan de jaarlijkse belastingvrije schenking Wij rekenen met ✓ de werkelijke last, lasten minus schenking	☐ schenkovereenkomst ☐ leenovereenkomst Als er geen notariële akte aanwezig is ook: ☐ kopie paspoort of ID-bewijs zonder burgerservice-nummer (BSN) van de schenker(s)

Studieleningen

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ het rentepercentage uit de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet ✓ de oorspronkelijke hoofdsom (min de extra aflossingen)	☐ overzicht van de oorspronkelijke hoofdsom van de studiefinanciering bij DUO Als er extra is afgelost en er is een nieuwe annuïteit vastgesteld: ☐ bewijs extra aflossing inclusief herberekening van nieuwe annuïteit door DUO

Alimentatieverplichtingen

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ alimentatieverplichtingen aan ex-partner Let op: bij de bepaling van het toetsinkomen brengen we eerst de partneralimentatie in mindering, conform de NHG-normen	Bij echtscheiding tot 12 jaar geleden: ☐ echtscheidingsconvenant ☐ notariële akte van verdeling ☐ beschikking echtscheiding ☐ bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand Bij echtscheiding langer dan 12 jaar geleden: ☐ meest recente IB-aangifte ☐ bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand

Erfpachtcanon

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ erfpachtcanon Let op: wordt de erfpachtcanon aangepast binnen 1 jaar? Dan rekenen we met de hogere canon	☐ erfpachtovereenkomst Als de erfpachtcanon wordt aangepast binnen 1 jaar: ☐ bewijs van nieuwe canon

Woning

Algemene voorwaarden onderpand

- ✓ in Nederland
 - goede of redelijke onderhoudstoestand (eventueel na verbouwing)
 - permanente woonbestemming
 - juridisch en economisch eigendom
 - opstalverzekering tegen alle gebruikelijke gebeurtenissen, op basis van herbouwwaarde
 - bedoeld voor eigen bewoning

In deze situatie niet

- ✗ bodemverontreiniging
- ✗ recht van opstal (uitzondering mogelijk bij overheid of nutsbedrijf)
- ✗ recreatiewoningen, woonwagens, woonwagenstandplaatsen en woonboten
- ✗ onderpanden met agrarische bestemming en onderpanden op een industrie- of bedrijventerrein
- ✗ (deels) verhuurde woningen
- ✗ woningen bestemd voor doorverkoop (beleggingspanden)
- ✗ woningen waarbij het woonrecht afhankelijk is van een dienstbetrekking
- ✗ woning met koopconstructie anders dan Koopgarant, Slimmer Kopen en Starterslening
- ✗ maatschappelijk gebonden eigendom (MGE), maatschappelijk verantwoord eigendom (MVE), koopsubsidie en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Nieuwbouw

Voorwaarden onderpand	Deze documenten levert u aan
✓ projectmatige nieuwbouw door erkend bouw- of aannemingsbedrijf ✓ nieuwbouw in eigen beheer In deze situatie niet: ✗ zelfbouw	☐ koop- aanneemovereenkomst ☐ meerwerkspecificatie Als projectmatige nieuwbouw: ☐ waarborgcertificaat in de koop- aanneemovereenkomst afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. Of een afbouwgarantie in de koop- aanneemovereenkomst die is afgegeven door een woningcorporatie Als nieuwbouw in eigen beheer: ☐ gevalideerd taxatierapport ☐ omgevingsvergunning ☐ termijnschema

Appartement

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ actieve VvE met inschrijving bij Kamer van Koophandel ✓ VvE in oprichting - appartement ontstaan door splitsing In deze situatie niet: ✗ appartement zonder VvE Let op: Indien er geen (actieve) vereniging van eigenaren is, kan er bij kleinschalige appartementencomplexen (tot 3 appartementen) een hypotheek verstrekt worden indien de onderhoudsstaat in het taxatierapport als 'goed' wordt beoordeeld.	Als het buitenonderhoud of de bouwkundige constructie matig of slecht is: ☐ meerjarenonderhoudsplan ☐ bouwkundig rapport ☐ opgave van de financiële situatie van het reservefonds waaruit blijkt dat het reservefonds voldoende is voor herstel tot 'redelijk' of 'goed'

Winkel- of kantoorfunctie

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ woon/winkelpand of woon/kantoorpand - winkel of kantoor in eigen gebruik - woning in eigen gebruik - woongedeelte minstens 60% van marktwaarde	☐ gevalideerd taxatierapport waaruit blijkt dat het woongedeelte minstens 60% van de marktwaarde bedraagt

Koop- en leenconstructies

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ Koopgarant met NHG ✓ Slimmer Kopen met NHG ✓ Starterslening met NHG In deze situatie niet: ✗ woning met koopregeling/starterslening zonder NHG	☐ Voorwaarden en overeenkomst koopregeling/startersregeling

Erfpacht

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ Bij tijdelijke erfpacht van de grond kan de looptijd van de hypotheek niet langer zijn dan de resterende duur van de erfpacht. ✓ Hypotheek met NHG: als de (maximale) kosten of canon én de duur van de nieuwe erfpacht (periode) bekend zijn kan daar mee gerekend worden. Let op: bij erfpacht niet door overheid uitgegeven: • uitsluitend 'groene' beoordelingen in notariële opinie • voldoen aan bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten als erfpachtrecht op of na 1 januari 2013 is ontstaan	Bij erfpacht (nieuwbouw): ☐ concept transportakte waarin de duur van het erfpachtrecht staat Bij erfpacht (geen nieuwbouw): ☐ notarieel document waarin de looptijd van het erfpachtrecht staat, bijvoorbeeld de vestigingsakte van het erfpachtrecht Bij erfpachtrecht dat niet door overheid is uitgegeven: ☐ groene notariële opinie

Verkoop onder voorwaarden

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ anti speculatiebeding alleen met NHG of indien het anti speculatiebeding geen werking heeft in het geval van executoriale verkoop ex artikel 268 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek dan is een hypotheek ook zonder NHG mogelijk ✓ verkoopverbod tot 5 jaar na overdracht ✓ voorkeursrecht van aanvrager Let op: de voorwaarden mogen géén invloed hebben op de waarde of courantheid van de woning	☐ documentatie over de voorwaarden van de verkoop

Andere vorm van passeren

Voorwaarden
✓ Groninger akte

Waarde van de woning

De waarde van de woning is van belang voor:

- de maximale hypotheek
- de tariefklasse van de hypotheek

In het overzicht hieronder staat van welke waarde we uitgaan, in welke situaties er een taxatierapport vereist is en wanneer een Centraal Beheer Calcasa Desktoptaxatie voldoende is. Houd wel rekening met uitzonderingen. In sommige situaties waarin volgens het overzicht een desktoptaxatie volstaat, kan er toch aanleiding zijn om een taxatierapport te vragen.

Waardebepaling

Getaxeerde marktwaarde bij	Deze documenten levert u aan
✓ bestaande woning ✓ verbouwingappartement dat ontstaat door splitsing ✓ appartement zonder stortingen in reservefondsen ✓ verbouwing, als de waarde na verbouw noodzakelijk is ✓ nieuwbouw in eigen beheer ✓ woon/winkel- of woon/kantoorpand	Bij getaxeerde marktwaarde: ☐ gevalideerd taxatierapport - Als de taxateur adviseert om nader bouwkundig onderzoek te doen óf - als in het taxatierapport staat dat het totaal van de gemiddeld geschatte directe kosten (0 - 1 jaar) meer dan 10% is óf - als er een aanschrijving is van de gemeente tot herstel van achterstallig onderhoud: ☐ bouwkundig rapport Bij nieuwbouw in eigen beheer: ☐ gevalideerd taxatierapport op basis van bouwtekeningen, bestek en omgevingsvergunning ☐ tussentijds en/of eindtaxatierapport

Waarde Centraal Beheer Calcasa Desktoptaxatie bij	Deze documenten levert u aan
✓ bestaande woning en lening niet meer dan 90% van de woningwaarde uit de Centraal Beheer Calcasa Desktoptaxatie ✓ overbruggingslening ✓ betrouwbaarheid van Desktoptaxatie minimaal 5 In deze situatie niet ✗ lening boven € 750.000 (exclusief overbruggingslening) ✗ appartementen dat ontstaat door splitsing ✗ appartement zonder stortingen in reservefondsen ✗ woningen met erfpacht ✗ woon/winkel- of woon/kantoorpand	☐ Centraal Beheer Calcasa Desktoptaxatie: app.desktoptaxatie.nl/taxatie/centraal_beheer

Koop- en/of aannemingssom, bij nieuwbouw projectmatig door erkend bouw- of aannemingsbedrijf, inclusief	Deze documenten levert u aan
• meer- en minderwerk • bouwrente over vervallen termijnen • renteverlies tijdens de bouw (maximaal 4% van de koop/aannemingssom inclusief meer- en minderwerk) • aansluiting op openbare nutsvoorzieningen Staat in de koop/aannemingsovereenkomst een clause waaruit blijkt dat de aannemer gestegen bouwrijzen kan doorbelasten aan de aanvrager? Dan geldt het volgende: • het percentage mag maximaal 5% zijn • de aanvrager kan de mogelijke verhoging uit eigen middelen voldoen Let op: afhankelijk van het verloop van de bouw kunnen wij voor of bij oplevering vragen om een taxatierapport. Dit rapport hoeft dan niet gevalideerd te worden	Bij koop- en of aannemingssom: ☐ koop/aannemingsovereenkomst ☐ meerwerkspecificatie

LTV, LTI, hoofdsom en inschrijving

Onze voorwaarden over maximale LTV

• algemeen:	100% marktwaarde en niet meer dan 106% koopsom (inclusief verbouwkosten)
• bij bouw in eigen beheer:	100% stichtingskosten en niet meer dan 100% getaxeerde waarde
• bij 'vrij op naam' bestaande bouw:	100% marktwaarde en niet meer dan 106% van 97% van de v.o.n.-koopsom
• bij energiebesparende voorzieningen (EBV) en/of energiebespaarbudget (EBB):	106% marktwaarde Let op: het bedrag boven 100% volledig te besteden aan energiebesparende maatregelen
• aflossingsvrije hypotheek:	50% marktwaarde

Seniorenregeling

We kunnen wel afwijken van de maximale LTI als:

- de klant de AOW-leeftijd heeft bereikt of deze leeftijd binnen 10 jaar bereikt
- de werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan:
 - de huidige werkelijke maandlast (dit mag geen huur zijn)
 - de toegestane financieringslast op basis van pensioeninkomen als de AOW-leeftijd is bereikt
 - de toegestane financieringslast op basis van het al opgebouwde pensioen als de AOW-leeftijd nog niet is bereikt. Tot AOW-leeftijd moet de lening haalbaar zijn op annuïtaire toets
- de rentevastperiode minimaal 20 jaar bedraagt. Of een kortere rentevastperiode als het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost

Extra lenen met consumptief doel is niet mogelijk met de seniorenregeling

Tijdelijk Tekort regeling NHG

We volgen deze regeling van NHG voor zowel NHG als niet-NHG hypotheek

Hogere inschrijving

Verhoogde inschrijving

Een verhoogde hypothecaire inschrijving is mogelijk

Minimale/maximale hoofdsom

Minimaal	
• 1e hypotheek	€ 25.000

Maximaal	
• totale maximale hoofdsom	€ 1.000.000

Let op:

Hierbij tellen de hypotheek op de oude woning en de overbruggingslening niet mee.

Vervolg hypotheek

Een vervolg hypotheek wordt alleen toegestaan als deze wordt afgesloten bij een financiële instelling (als bedoeld in de Wft) die onder toezicht staat van de AFM.

Combineren tussen de verschillende hypotheeken (Basis/Plus/Thuis) is niet mogelijk.

Uitzondering is een vervolg hypotheek naast de Plus hypotheek. Dit wordt altijd een Basis hypotheek.

Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht bij een hypotheek. Er kan geen overlijdensrisicoverzekering worden verpand aan ons.

Toetsrente

Voor de berekening van de leencapaciteit gebruiken we een toetsrente.

- is de rentevastperiode korter dan 10 jaar? Dan gebruiken we het percentage dat de AFM heeft vastgesteld
- is de rentevastperiode 10 jaar of langer? Of is de lening aan het eind van de ingaande rentevastperiode volledig afgelost? Dan gebruiken we het rentepercentage dat de klant betaalt

Consumptief gebruik van de lening

Is de rente van (een deel van) de lening niet fiscaal aftrekbaar? Dan gebruiken we hierbij de financieringslastpercentages die horen bij een lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

Belastingplichtig in het buitenland

We gebruiken hierbij de financieringslastpercentages die horen bij een lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Dit geldt niet als:

- de aanvrager met het hoogste inkomen in Nederland belastingplichtig is; of
- in een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland

Leencapaciteit bij duurzame woning

Bij berekening van de financieringslast mag een bedrag buiten beschouwing blijven als het toetsinkomen minstens € 33.000 bedraagt:

- tot € 9.000 bij besteding:
 - aan energiebesparende voorzieningen (EBV) en/of energiebespaarbudget (EBB) of
 - bij aankoop woning met energielabel A++ of hoger (vóór 1 januari 2015) of A+++ of hoger (vanaf 1 januari 2021) of energie-index of EPC van maximaal 0,6 (vóór 1 januari 2021)
- tot € 15.000 bij aankoop van een woning met energie-index of energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul

- tot € 25.000 bij aankoop van een NulopdeMeter-woning met een, voor minstens 10 jaar, gegarandeerde energieprestatie

Hypotheekrenteaftrek vervalt binnen 10 jaar

Hiervoor gelden de volgende regels bij NHG leningen:

- het vervallen van de hypotheekrenteaftrek moet worden meegenomen in de financieringslast, en
- een niet-fiscaal (box 3) leningdeel is alleen is toegestaan vanaf het moment dat de hypotheekrenteaftrek vervalt

Onze hypotheekproducten

Rentevastperioden	Basis Hypotheek	Plus Hypotheek	Thuis Hypotheek
	1 jaar	1 jaar	1 jaar
	2 jaar	2 jaar	2 jaar
	3 jaar	3 jaar	3 jaar
	4 jaar	4 jaar	4 jaar
	5 jaar	5 jaar	5 jaar
	6 jaar	6 jaar	6 jaar
	7 jaar	7 jaar	7 jaar
	8 jaar	8 jaar	8 jaar
	9 jaar	9 jaar	9 jaar
	10 jaar	10 jaar	10 jaar
	12 jaar	12 jaar	12 jaar
	15 jaar	15 jaar	15 jaar
	20 jaar	20 jaar	20 jaar
	30 jaar	30 jaar	30 jaar

Groen annuïtair of lineair leningdeel met duurzaamheidskorting

- Voor het bedrag dat de aanvrager aan energiebesparende maatregelen aanvraagt kan een groen annuïtair of lineair leningdeel worden afgesloten tot een maximum van €25.000 en een looptijd van maximaal 15 jaar. De aanvrager krijgt op dit leningdeel een korting op de rente. Na afloop van een rentevastperiode kan de korting wijzigen.

Dit geldt voor nieuwe aanvragen vanaf 13 mei 2023. Voor de actuele korting en voorwaarden zie centraalbeheer.nl/voor-adviseurs/verduurzamen.

Renteaanbod en offerte	Basis Hypotheek	Plus Hypotheek	Thuis Hypotheek
geldigheid renteaanbod	2 weken	n.v.t.	2 weken
uiterlijke passeerdatum, vanaf datum renteaanbod	4 maanden	n.v.t.	4 maanden
geldigheid offerte	2 weken	n.v.t.	2 weken
Let op: voor een onderhandse opname gelden dezelfde termijnen			

Definitieve rente	Basis Hypotheek	Plus Hypotheek	Thuis Hypotheek
Passeerrente (ook voor overbruggingslening)	offerterente	dagrente (offerterente of, als deze lager is, rente op passeerdatum)	dagrente (offerterente of, als deze lager is, rente op passeerdatum)

Aanvragen en annuleren	
• aanvragen renteaanbod / offerte • annuleren renteaanbod • annuleren geaccepteerde offerte	• via HDN • geen kosten • geen kosten

Let op:

- wanneer zonder bericht de uiterlijke passeerdatum is bereikt, zien we dit als annulering
- vraagt u voor de passeerdatum een geannuleerde offerte opnieuw aan? Dan geldt de oorspronkelijke uiterlijke passeerdatum. Dit geldt ook bij een wijziging tijdens de geldigheidsduur van een nog niet geaccepteerde offerte

Aflosvormen

Centraal Beheer biedt deze aflosvormen:

- annuïteitenhypothec
- lineaire hypothec
- aflossingsvrije hypothec
- levenhypothec, alleen als de klant al een levenhypothec bij Centraal Beheer heeft
- spaarhypothec, alleen als de klant al een spaarhypothec bij Centraal Beheer heeft
- overbruggingslening

Annuïteiten en lineaire hypothec

- de maximale looptijd is 30 jaar.

Aflossingsvrije hypothec

- de maximale looptijd is 30 jaar
- een aflossingsvrije hypothec is maximaal 50% van de marktwaarde

Levenhypothec

- het is niet mogelijk om een nieuwe levenhypothec te sluiten of om een bestaande hypothec van Centraal Beheer om te zetten naar een levenhypothec
- een klant die al een levenhypothec heeft bij Centraal Beheer, kan de levenhypothec meenemen naar een nieuwe hypothec bij ons volgens de verhuisregeling
- de maximale looptijd is 30 jaar
- de einddatum van de verzekering moet binnen de looptijd van de hypothec vallen
- we staan eerste hoge premiestortingen en/of vervolgstortingen toe
- verpanding van de polisrechten is verplicht
- de aanvrager (hypothecgever) moet de verzekeringnemer zijn
- is het eindkapitaal van de verzekering niet gegarandeerd? Dan gelden deze eisen:
 - op basis van een bruto historisch rendement (maximaal 8%) is het eindkapitaal bij leven hoog genoeg om de lening op de einddatum volledig af te lossen
 - dit moet blijken uit de verzekeringsofferte of -polis

Spaarhypothec

- het is niet mogelijk om een nieuwe spaarhypothec te sluiten of om een bestaande hypothec van Centraal Beheer om te zetten naar een spaarhypothec
- een klant die al een spaarhypothec heeft bij Centraal Beheer, kan de spaarhypothec meenemen naar een nieuwe hypothec bij ons volgens de verhuisregeling

Depot

In deze situaties is een depot meestal verplicht

- nieuwbouw
- verbouw
- kwaliteitsverbetering met energiebesparende maatregelen
- herstel van achterstallig onderhoud
- woningverbetering

De maximale looptijd van een bouwdepot is 24 maanden. Een eventueel restant van het depot boeken we af op de hoofdsom.

Rentevergoeding

- de rentevergoeding over een bouwdepot is gelijk aan de te betalen rente

Betalingen

- bij nieuwbouw betalen we uit op basis van termijnnota's, bouwnota's en materiaalnota's
- bij bestaande bouw betalen we uit op basis van nota's. De nota's moeten betrekking hebben op de door de klant opgemaakte verbouw/meerwerkspecificatie en/of op de specificatie die in het bouwkundig rapport staat
- als wij nota's rechtstreeks aan de klant uitbetalen, is ook een betalingsbewijs vereist waaruit blijkt dat de klant de nota voorgesloten heeft
- de datum van de nota moet na de aanvraagdatum liggen

Rentedepot

- een rentedepot wordt alleen gebruikt voor het betalen van rente, niet voor het betalen van aflossingen

Overbruggingssituatie

Een overbruggingssituatie doet zich voor als de oude woning nog niet verkocht en/of nog niet geleverd is. In zo'n situatie kan de klant onder bepaalde voorwaarden een overbruggingslening afsluiten bij Centraal Beheer. Sluit de klant geen overbruggingslening bij Centraal Beheer? Dan gelden er ook specifieke voorwaarden.

Overbruggingslening

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ combinatie met een nieuwe hypotheek bij Centraal Beheer ✓ hypothecaire inschrijving op oude én nieuwe woning ✓ aflossing direct na levering van de oude woning ✓ maximale looptijd: bestaande bouw 12 maanden, nieuwbouw 24 maanden ✓ vaste rente ✓ maximaal bedrag: - als oude woning nog niet verkocht is of als de ontbindende voorwaarden van de verkoop nog niet zijn verstreken: het verschil tussen 90% van de marktwaarde van de oude woning en 100% van de resterende schuld van de lopende hypotheek - als oude woning verkocht is en de ontbindende voorwaarden van de verkoop verstreken zijn: het verschil tussen de verkoopprijs van de oude woning en de resterende schuld van de lopende hypotheek ✓ mag gesloten worden in combinatie met een consumptief leningdeel in een reguliere hypotheek	☐ bewijs dat de eigen middelen voldoende zijn om voor een periode van 12 maanden de lasten van de oude hypotheek en de overbruggingslening te kunnen voldoen - of ☐ bewijs dat de eigen middelen voldoende zijn om voor de periode tussen de aankoop van de nieuwe woning en de levering van de oude woning de lasten van de oude hypotheek en de overbruggingslening te kunnen voldoen Let op: vallen de lasten van de overbruggingslening en de oude hypotheek binnen de inkomenstoets? Dan is een bewijs van eigen middelen niet nodig Als de woning onvoorwaardelijk is verkocht: ☐ getekende verkoopovereenkomst ☐ verklaring "ontbindende voorwaarde verlopen huidige woning" van de verkopend makelaar ☐ meest recente saldo-opgave van de huidige hypotheek Als de woning niet of voorwaardelijk is verkocht: ☐ gevalideerd taxatierapport, Centraal Beheer Calcasa Desktoptaxatie of getekende verkoopovereenkomst ☐ de getaxeerde marktwaarde van de oude woning mag niet hoger zijn dan € 750.000 ☐ meest recente saldo-opgave van de huidige hypotheek

Let op:

- is aflossing van lopende kredieten noodzakelijk? Dan kan dit worden meegefinancierd in een leningdeel met niet aftrekbare rente
- is de oude hypotheek een spaarhypotheek? Dan mag de resterende schuld gecorrigeerd worden voor het opgebouwde spaarkapitaal

Andere overbruggingssituaties

Sluit de klant geen overbruggingslening bij Centraal Beheer? En is er wel sprake van een te verkopen of een verkochte woning? Dan gelden deze voorwaarden:

- is de oude woning nog niet verkocht of zijn de ontbindende voorwaarden nog niet verstreken? Dan rekenen we met een verwachte opbrengst volgens een Centraal Beheer Calcasa Desktoptaxatie of gevalideerd taxatierapport. Blijkt hieruit een verkoopverlies? Dan moet de klant aantonen dat hij voldoende eigen middelen heeft
- is de oude hypotheek een spaarhypotheek? Dan mag de resterende schuld gecorrigeerd worden voor het opgebouwde spaarkapitaal. Het spaarkapitaal moet tijdens passeren bij de notaris kunnen worden verrekend
- de getaxeerde marktwaarde van de oude woning mag niet hoger zijn dan € 750.000
- de klant moet aantonen 12 maanden de dubbele lasten te kunnen betalen

Extra en algehele aflossingen

Kosten

Voor deze aflossingen brengen we niets in rekening:

- ✓ aflossingen tot 15% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar met voorwaarden van de Basis hypotheek
- ✓ aflossingen tot 20% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar met voorwaarden van de Plus en Thuis Hypotheek
- ✓ aflossingen aan het einde van een rentevastperiode
- ✓ aflossingen wanneer de dagrente voor leningen met dezelfde aflosvorm en resterende rentevastperiode hoger is dan, of gelijk is aan, de contractrente
- ✓ aflossingen binnen één jaar na overlijden van de klant of de partner
- ✓ aflossingen na vrijwillige of gedwongen verkoop en levering
- ✓ aflossingen met een (verzekerings)uitkering die in de plaats van het onderpand treedt

Bij andere extra aflossingen brengen we in rekening:

- de contante waarde van ons renteverlies over de resterende rentevastperiode, exclusief het renteverlies over het jaarlijks boetevrij af te lossen bedrag (voor zover nog niet verbruikt)

Algehele aflossingen

Het verzoek moet minimaal 3 weken vooraf bij ons binnen zijn.

Overig

Na een extra aflossing passen we het maandbedrag aan.

Wijzigingen in bestaande hypotheeken

Hypotheekbedrag verhogen

Als het inkomen en de marktwaarde van het onderpand hoog genoeg zijn, is een hogere lening mogelijk. Deze verhoging kan op 2 manieren:

- ✓ als de hypotheekinschrijving ruimte biedt: onderhandse verhoging. Het rentepercentage van het 'oude' leningbedrag wordt aangepast conform de nieuwe LTV. Het is niet mogelijk om een onderhandse verhoging met bouwdepot af te sluiten als er nog een lopend bouwdepot is
- ✓ als de originele hypotheek bij Centraal Beheer loopt: een vervolghypotheek. Het rentepercentage van de originele hypotheek wordt aangepast conform de nieuwe LTV

Let op:

Combineren tussen de verschillende hypotheeken (Basis/Plus/Thuis) is niet mogelijk.

Uitzondering is een vervolghypotheek naast de Plus hypotheek. Dit wordt altijd een Basis hypotheek.

Bij een aflossingsvrij leningdeel geldt als aanvullende voorwaarde:

- De grens van 50% van de actuele marktwaarde mag niet worden overschreden. Is een al lopend aflossingsvrij leningdeel hoger dan 50% marktwaarde? Dat mag wel zo blijven

Een (volgende) hypotheek is voor bestaande klanten van Centraal Beheer alleen mogelijk als er de laatste 3 jaar geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest:

- geen achterstand ten tijde van het aanvragen van de vervolghypotheek of verhoging;
- (en) geen achterstanden langer dan 2 maanden in de afgelopen 3 jaar;
- (en) niet meer dan 2 keer in achterstand in de afgelopen 3 jaar.

Looptijd verlengen

Looptijdverlenging is alleen mogelijk via een adviseur.

Aflosvorm wijzigen

Let op: bij wijziging naar een aflossingsvrije hypotheek mag de restant hoofdsom niet hoger zijn dan 50% van de actuele marktwaarde.

Rente afkopen

De klant mag tijdens de looptijd kiezen voor de actuele rente. Hij mag dan ook een nieuwe rentevastperiode kiezen. Hij betaalt hiervoor een vergoeding. Hoe we de vergoeding berekenen, staat in de hypotheekvoorwaarden.

Rentemiddeling

Dat kan. Op centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/rente-wijzigen staan de actuele voorwaarden en actuele kosten.

Risico-opslag aanpassen

Bij (extra) aflossingen passen we de risico-opslag aan als de lening door de aflossing in een lagere tariefklasse komt.

Bij een waardestijging van de woning waardoor de lening in een lagere tariefklasse komt, kan de klant verzoeken om de risico-opslag te verlagen. De klant moet hiervoor de marktwaarde aantonen met een Centraal Beheer Calcasa Desktoptaxatie of met een gevalideerd taxatierapport niet ouder dan 6 maanden.

Let op:

bij een verhoging en bij een vervolghypotheek berekenen we de risico-opslag opnieuw aan de hand van de marktwaarde van de woning en het (restant) van de totale hoofdsom.

Meenemen bij verhuizing

Bij verhuizing kan de klant het rentepercentage voor de resterende rentevastperiode meenemen naar de nieuwe hypotheek. Dit zijn de voorwaarden van de verhuisregeling:

- de nieuwe hypotheek is niet hoger dan het restbedrag van de oude hypotheek. Is de nieuwe hypotheek wel hoger? Dan geldt voor het extra bedrag de dagrente van nieuwe hypotheeken
- de nieuwe hypotheek passeert binnen 6 maanden na aflossing van de oude hypotheek
- geldt er voor de nieuwe hypotheek een andere risicoklasse of hypotheekvorm? Dan passen we de rente van de totale hypotheek aan
- de rente van de oude hypotheek wordt na passeren van de nieuwe hypotheek aangepast. We gebruiken hiervoor de 1 jaar vaste rente die op het moment van passeren geldt
- de klant leent maximaal € 1.000.000. Hierbij tellen de hypotheek op de oude woning en een overbrugging niet mee.
- heeft de klant op de oude hypotheek een korting vanwege genomen energiebesparende maatregelen dan komt de korting te vervallen. Als de klant voor de nieuwe woning energiebesparende maatregelen treft, dan kan de klant mogelijk opnieuw voor een korting in aanmerking komen als we die op dat moment aanbieden. Voor de actuele korting en voorwaarden zie: centraalbeheer.nl/voor-adviseurs/verduurzamen.

Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid is mogelijk als de overblijvende schuldenaar volgens de normen de hypotheeklasten alleen kan dragen.

Contact met Centraal Beheer

Adres

Centraal Beheer
Laan van Malkenschoten 20
Afdeling Woninghypotheken

Postbus 9150
7300 HZ Apeldoorn

Telefoon

055 579 8510

E-mail

adviseurs@centraalbeheer.nl

HDN

321148

Website

centraalbeheer.nl/hypotheek

Centraal Beheer is een handelsnaam van Achmea Bank N.V., gevestigd te Tilburg, KVK nr. 27154399, en opgenomen in het register van Autoriteit Financiële Markten onder nummer 12000011.

Bijlage 1: Eisen aan documenten

Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport moet aan deze eisen voldoen:

- opgesteld door gemeente of VEH of door een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bouwkundig bedrijf
- conform het laatste model bouwkundig rapport van NHG
- op offertedatum niet ouder dan 12 maanden

Taxatierapport

Alle taxaties (de eerste en een eventuele tussentijdse- of eindtaxatie) moeten door dezelfde taxateur worden uitgevoerd. De kosten van taxaties komen voor rekening van de aanvrager(s).

Een taxatierapport moet aan deze eisen voldoen:

- bevat dezelfde gegevens als het laatst uitgegeven modeltaxatierapport financiering woonruimte, vastgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut. De certificering van het validatie-instituut moet zijn geregistreerd bij de NRVT
- op de offertedatum van de lening niet ouder dan 6 maanden, gerekend vanaf de waardepeildatum

De taxateur moet aan deze eisen voldoen:

- niet (in)direct betrokken bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering, met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever
- lid van NVM, VBO, NVR of VastgoedPro
- ingeschreven in het register van VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of SCVM

Waarborgcertificaat

Een waarborgcertificaat moet zijn afgegeven door een instelling met een keurmerk van Stichting Garantiewoning. Het keurmerk moet blijken uit de aanhef of titel van de koop/aannemingsovereenkomst. Keurmerkhouders staan op stichtinggarantiewoning.nl.

Werkgeversverklaring

Een werkgeversverklaring moet aan deze eisen voldoen:

- conform NHG-model
- op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- volledig ingevuld en ondertekend

Let op: is de werkgever familie van de aanvrager? Dan aanvullend:

- inkomensbepaling loondienst (IBL), of
- 3 meest recente salarisstroken en bijschrijvingen van het salaris

Bijlage 2: Afwijkingen van NHG

Overzicht afwijkingen

In het overzicht hieronder staan de belangrijkste punten waarop we bij acceptatie afwijken van de NHG-normen. Het overzicht is niet uitputtend.

De woning	Niet mogelijk bij ons: • collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) • koopconstructies, met uitzondering van Koopgarant met NHG, Slimmer Kopen met NHG, Starterslening met NHG • koopsubsidie • woonwagens en woonwagenstandplaatsen • woning op een industrie- of bedrijventerrein Bij een eigen bedrijf in de woning is bij Centraal Beheer alleen een hypotheek mogelijk als de getaxeerde marktwaarde van het woongedeelte minstens 60% van de totale marktwaarde is. Bovendien is het maximale hypotheekbedrag 100% van de marktwaarde.
Bewindvoering	Aanvragers onder bewind accepteren we niet
Waardering woning	Een desktoptaxatie is niet toegestaan in het geval van een woning op erfpachtgrond
Niet-EU nationaliteit	Aanvragers met een niet-EU nationaliteit moeten bij ons aan deze eisen voldoen: - minimaal 2 jaar in Nederland wonen, en - minimaal 2 jaar inkomsten hebben verworven in Nederland
BKR-codering	Aanvragers met deze coderingen accepteren we niet: • herstelcoderingen • A-codering • Code 1 tot en met 5 • SH (schuldhulp) • SK (saneringskrediet) • HY (hypotheek krediet) • RO (overige obligo's) • ZO (zakelijke financiële verplichtingen) • RN (restschuld NHG-hypotheek) zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt • RH (restschuld hypotheek) zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt We accepteren wel aanvragers met: • maximaal 1 afgelost krediet of herstelcodering op een A- of 1-codering • HY- of RN-codering die is ontstaan vanwege kwijtschelding van een restschuld door NHG, aan te tonen met de NHG-brief over de finale kwijting

	• RN-codering met 3-codering en aflossingsdatum op dezelfde datum als de meldingsdatum van de 3-codering, aan te tonen met de NHG-brief over de finale kwijting Consumenten die de WSNP hebben doorlopen worden niet geaccepteerd zolang er nog BKR-coderingen zijn
Opschortende voorwaarden	We verstrekken geen hypotheek in deze situaties: • echtscheiding die nog niet is ingeschreven in de openbare registers • aankoop woning met voorgenomen verbouwing om de woning met een andere woning tot één woning samen te voegen
Inkomen	Bij Centraal Beheer moet minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen inkomen uit arbeid zijn
Inkomen uit loondienst	Dat kan alleen met de werkgeversverklaring of inkomensbepaling loondienst (IBL)
Inkomen uit meerdere dienstverbanden	Bij meerdere dienstverbanden waarbij er meer dan 40 uur gewerkt wordt, telt het inkomen mee op basis van een 40-urige werkweek.
Inkomen uit provisie (niet bedrijfsafhankelijk) en overwerk	Het bedrag over de laatste 12 maanden
Inkomen uit onderneming	Alleen inkomensverklaringen van Raadhuys toegestaan Wij rekenen met: • het gemiddelde van de nettowinst over de laatste 3 kalenderjaren • maximaal de nettowinst van het laatste kalenderjaar Let op: Het inkomen van het lopende jaar moet in lijn liggen zijn met voorgaande jaren.
Inkomen uit flexibel dienstverband	Wij tellen mee: • het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren • maximaal het verwachte inkomen van het lopend jaar loon-vervangende uitkeringen tellen alleen mee in het gemiddelde als er ook inkomen is uit een actief (tijdelijk) dienstverband
Meefinancieren restschuld	Meefinancieren van een restschuld is niet mogelijk bij ons.
Verbeteren individuele klantsituatie	Wij verstrekken niet meer dan 100% van de marktwaarde en hebben geen verruiming op inkomen
Renteverlies bij nieuwbouw	Wij nemen het renteverlies tijdens de bouw mee in de marktwaarde.
Bouwdepot	Het is niet mogelijk om na passeren te wisselen van EBV/EBB naar reguliere kwaliteitsverbetering

Opschortende voorwaarden

In de Voorwaarden & Normen van NHG staan 'Opschortende voorwaarden'.

Hieronder staat hoe Centraal Beheer omgaat met deze opschortende voorwaarden.

De aanvrager kan nog niet in de woning wonen. De woning is bijvoorbeeld nog niet af. De tarieven voor de hypotheek gelden dan al wel. Dit geldt ook voor nieuwbouwwoningen in eigen beheer.	Deze voorwaarde geldt ook bij ons
De aanvrager mag maar 1 hypotheek met NHG. Vraagt de aanvrager een nieuwe hypotheek aan? En heeft hij al een hypotheek met NHG? Dan krijgt hij de nieuwe hypotheek zonder NHG. Pas als de aanvrager bewezen heeft dat de oude hypotheek is afgelost, krijgt de aanvrager NHG op de nieuwe hypotheek.	Deze voorwaarde geldt ook bij ons
De aanvrager krijgt een hypotheek als hij nog wacht op zijn levensverzekering.	Deze voorwaarde geldt niet bij ons
De aanvrager krijgt een hypotheek als de echtscheiding is aangevraagd, maar nog niet is ingeschreven.	Deze voorwaarde geldt niet bij ons
De aanvrager krijgt een hypotheek als hij zijn woning wil samenvoegen met een andere woning. De verbouwing moet dan nog gebeuren. Daar leent de aanvrager dan ook geld voor.	Deze voorwaarde geldt niet bij ons. Aanvragers kunnen bij ons een hypotheek aanvragen voor 1 woning en de verbouwing daarvan