

20
23

VERSIE
April 2023

ACCEPTATIEKADER

Hypotruster Woon Bewust Hypotheek

Zelfverzekerd wonen



1. Algemeen

De acceptatievoorwaarden gelden voor aanvragen zowel met als zonder NHG tenzij anders aangegeven. De maximale verstrekking binnen NHG is 100% van de marktwaarde (106% als er sprake is van energiebesparende voorzieningen). De maximale verstrekking buiten NHG is 85% van de marktwaarde. Dit wordt niet overal apart benoemd in het acceptatiekader.

De acceptatiecriteria op het moment van de definitieve beoordeling (de datum waarop een bindende offerte wordt opgemaakt) zijn leidend. Deze datum waarop een bindende 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.

1.1. Rentevastperioden	1, 5, 10, 15, 20, 25 en 30 jaar
1.2. Risicoklassen	NHG, t/m 60% en t/m 85%
1.3. Aflosvormen	annuïtair, lineair en aflossingsvrij
1.4. Maximaal aflossingsvrij	50% aflossingsvrij ten opzichte van de marktwaarde van de woning Let op: Het is niet mogelijk om een bestaande annuïtaire of lineaire hypotheek om te zetten naar aflossingsvrij
1.5. Minimaal hypotheekbedrag eerste hypotheek	€ 70.000,- Minimale hoofdsom overbruggingshypotheek is € 3.000
1.6. Verhoging (onderhands of vervolghypotheek)	Geen minimaal hypotheekbedrag. Een verhoging is alleen mogelijk als er de laatste 6 maanden geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest
1.7. Maximaal hypotheekbedrag	NHG: NHG grens Niet-NHG: € 1.000.000,- (inclusief overbrugging)
1.8. Oversluiting conform norm 3.1 van NHG	Niet mogelijk
1.9. Consumptief deel van de lening	NHG: NHG volgend Niet-NHG: tot maximaal 85% van de marktwaarde
1.10. Overlijdensrisicoverzekering verplicht	Niet verplicht
1.11. Aanleveren dossierstukken	Alle documenten mogen digitaal worden aangeleverd (via DA-DX). Het renteaanbod moet binnen de tekentermijn retour gezonden zijn. Het renteaanbod hoeft niet door de klant ondertekend te zijn. Wij gaan er van uit dat de klant akkoord is door het insturen van het ongetekende renteaanbod
1.12. Acceptatietermijn renteaanbod	3 weken Een geaccepteerd renteaanbod (garantieverklaring) die buiten de acceptatietermijn is ontvangen wordt alleen geaccepteerd als de rentelijst niet is gewijzigd. Als de klant na het uitbrengen van de garantieverklaring gebruik wil maken van een andere rentelijst welke een datum heeft gelegen na de aanvraagdatum, maar voor de datum van uiterlijke acceptatietermijn, dan is dat mogelijk. De klant dient in de garantieverklaring duidelijk aan te geven van welke rentelijst er gebruik gemaakt moet worden. Na ondertekening van de garantieverklaring is het niet toegestaan gebruik te maken van andere rentelijst dan de rentelijst vermeld in de garantieverklaring. Dan geldt "offterente is passeerrente"
1.13. Geldigheid rente-aanbod	4 maanden
1.14. Acceptatietermijn rente-aanbod	4 maanden
1.15. Bereidstellingsprovisie	Niet van toepassing
1.16. Kosten annulering offerte	Voor verlenging geen annuleringskosten. Na verlenging annuleringskosten van 0,5% van de geoffreerde hoofdsom (exclusief overbrugging)

1.17. Verlengingstermijn na finaal akkoord	Bij bestaande bouw: 2 maanden Bij nieuwbouw: 4 maanden Alleen mogelijk na ontvangst van het getekend hypotheekaanbod
1.18. Laagste rentecontrole	Niet mogelijk, offerterente=passeerrente
1.19. Rentevastperiode wijzigen na een aanvraag	Zolang de rente in de betreffende risicoklasse beschikbaar is, kan dit. Nieuwe aanvraag tegen actuele rente noodzakelijk wanneer het onderpand wijzigt. In andere gevallen blijft rentedatum gehandhaafd
1.20. Respijttermijn voor aanvraagdatum	Geen
1.21. Meer dan 50% MW aflossingsvrij toegestaan bij senioren	Niet mogelijk
1.22. Senioren propositie NHG (toetsing werkelijke last bij aankoop)	Mogelijk bij aanvragen met NHG conform norm 8.1 en 8.2 van NHG
1.23. Toetsing werkelijke last bij oversluiting	Niet mogelijk
1.24. Identificatie op afstand	1. Adviseur ontvangt kleurenkopie identiteitsbewijzen. 2. Adviseur controleert de tenaamstelling en adres met alle beschikbare documenten. Maar tenminste de controle van de tenaamstelling, het adres en de beschikbare kenmerken aan de hand van de loonstrook en werkgeversverklaring of pensioenoverzicht. Hier mogen geen afwijkingen in voorkomen. 3. Adviseur controleert kopie identiteitsbewijzen met de klanten tijdens een videogesprek. Tijdens dit gesprek tonen de klanten de originele identiteitsbewijzen, waarvan de adviseur de kleurenkopie zoals bedoeld onder 1) hierboven heeft ontvangen. 4. Alleen als de adviseur zelf heeft vastgesteld dat de persoonlijke gegevens op de identiteitsbewijzen overeenkomen met dat van de klanten en dat de kleurenkopieën van de identiteitsbewijzen die eerder zijn ontvangen overeenkomen met het origineel, tekent de adviseur de kopieën identiteitsbewijzen voor "gecontroleerd op afstand en akkoord" voorzien van de eigen naam. Voor de volledigheid merken wij op dat execution only niet mogelijk is. Identificatie op afstand wel
1.25. Advies verplicht	Voor het aanvragen van een Hypotrust Woon Bewust Hypotheek is het verplicht dat er een advies gegeven wordt door: 1. een medewerker van een advieskantoor dat een aanstelling heeft bij Hypotrust of 2. een medewerker van een advieskantoor dat is aangesloten bij een service provider met een aanstelling bij Hypotrust. Waar moet u rekening mee houden als u een Hypotrust Woon Bewust Hypotheek adviseert met een aflossingsvrij gedeelte erin? Als op basis van het advies een (deels) aflossingsvrije hypotheek wordt aangevraagd dient u als adviseur de klant op alle mogelijke gevolgen van een aflossingsvrije hypotheek te wijzen. Belangrijk is dat de betaalbaarheid tijdens de looptijd aannemelijk is en dat de risico's met betrekking tot de betaalbaarheid bij bijvoorbeeld pensionering of het eindigen van de renteaftrek duidelijk zijn voor de klant. Daarnaast moet de klant zich realiseren dat er geen vermogen opgebouwd wordt maar de hypotheek op de einddatum wel moeten aflossen uit bijvoorbeeld eigen middelen, herfinanciering of door verkoop van de woning

2. Maximale verstrekking op basis van de waarde van de woning

2.1. Aankoop en oversluiting NHG: maximaal 100% MW (bij EBV/EBB maximaal 106%)
Niet-NHG: maximaal 85% MW

2.2. Meefinancieren restschuld Niet mogelijk

3. Marktwaaarde bepaling

3.1. Bestaande bouw (aankoop, oversluiting, verhoging/vervolg hypotheek) incl. verbouwing De marktwaaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing wat blijkt uit het gevalideerde taxatierapport

3.2. Nieuwbouw (aankoop) De koop-/aannemingssom dan wel de kosten volgens de begroting van een bouw-kundig 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. De kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
- E. De kosten van de bouw
- F. Alleen bij NHG: plus het renteverlies (maximaal 4% over de koop-/aanneemsom vermeerderd met het meewerk)

Verminderd met de kosten van minderwerk

3.3. Hybride/desktop taxatie Niet mogelijk

3.4. WOZ/Calcasa Niet mogelijk. Voor het wijzgen van de risicoklasse kan t/m 60% de WOZ waarde worden gebruikt

4. Inkomensbepaling

4.1. Inkomensbepaling loondienst (SV loon) Mogelijk

5. Inkomen waarbij de werkgeversverklaring leidend is

5.1. Inkomen voor onbepaalde tijd Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarbij de proeftijd is verstreken, kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken. Aanvragen van werknemers actief in een branche die gerelateerd is aan drugs- (vb: werknemer coffeshop) en/of seksindustrie, zullen niet worden gehonoreerd

5.2. Inkomen uit toekomstig dienstverband NHG: NHG volgen
Niet-NHG: niet mogelijk

5.3. Inkomensstijging binnen bepaalde tijd Voor aanvragen zowel met als zonder NHG geldt:
Er mag worden uitgegaan van een in het vooruitzicht gestelde inkomensstijging, wanneer:

- ▶ het inkomen afkomstig is uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waar van de proeftijd is verstreken; en
- ▶ de inkomensstijging ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum van de bindende offerte; en
- ▶ volgens een verklaring van de werkgever sprake is van een onvoorwaardelijke inkomensstijging of een kopie van een aangepaste arbeidsovereenkomst

5.4. Tijdelijk contract met intentieverklaring Als de geldnemer een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring. Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij de proeftijd is verstreken, kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden meegenomen als door de werkgever een intentieverklaring voor een vast dienstverband wordt afgegeven die voldoet aan de NHG normen. Het tijdelijke dienstverband mag dus niet worden opgevolgd door wederom een tijdelijk contract

5.5. Tijdelijk contract zonder intentieverklaring

Als de geldnemer een dienstverband voor bepaalde tijd heeft waarvan de proeftijd verstreken is, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring. Als het tijdelijke contract wederom wordt opgevolgd door een tijdelijk contract of als er geen intentie uitgesproken wordt tot verlenging van het contract, kan het gemiddelde jaarinkomen exclusief alle tijdelijke loonvervangende uitkeringen (waaronder WW-, bijstand en arbeidsongeschiktheids- uitkeringen) van de afgelopen drie jaren als toetsinkomen worden meegenomen (flexwerk). Het gemiddelde van de afgelopen jaren mag niet hoger zijn dan het inkomen wat in het laatste jaar verdiend is en niet hoger zijn dan het huidige inkomen van de geldnemer. Hierbij wordt uitgegaan van de jaaropgaven (IB aangiftes en/of inkomensverklaringen van de belastingdienst worden niet geaccepteerd). Als de jaaropgave van het laatste jaar nog niet beschikbaar is, dan kan worden uitgegaan van de cumulatieven op de laatste salarisstroom van dat jaar. Alle verdere voorwaarden die gelden voor het beoordelen van een aanvrager met flexinkomen onder NHG, zijn hierbij ook van toepassing.

Op bovenstaande geldt de volgende uitzondering: er mag geen hypotheek worden verstrekt als op de werkgeversverklaring is aangegeven dat het dienstverband wordt beëindigd

5.6 Perspectiefverklaring/arbeidsmarktscan

Niet mogelijk

6. Overige inkomensbestandsdelen

6.1. Zelfstandigen

Inkomen moet worden aangetoond d.m.v. een Inkomensverklaring Ondernemer.

NHG

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

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

Niet-NHG

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

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

Toetsing

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

Toetsing lopend boekjaar

Worden de cijfers na 1 augustus van het lopende boekjaar aangeleverd dan wordt ook het lopende boekjaar in de beoordeling meegenomen.

Dit wordt gedaan op basis van een tussentijdse winst en verliesrekening, ondersteund door een aangifte omzetbelasting van de beschikbare kwartalen.

Toetsing lopend boekjaar

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

Verder dient aan de volgende eisen te worden voldaan:

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

Criteria

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

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

6.2. Inkomen uit overige werkzaamheden

Wanneer de inkomsten bij de belastingaangifte worden aangemerkt als inkomsten uit overige werkzaamheden, dit inkomen moet worden aangetoond d.m.v. een Inkomensverklaring Ondernemer

6.3. Inkomen uit PGB/ Gastouder

Niet mogelijk

6.4. Pensioeninkomen

Inkomen uit pensioen-, AOW- of VUT-uitkering wordt als toetsinkomen beschouwd. We gaan uit van de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfonds of -verzekering en/of AOW- (incl. vakantietoeslag) en/of VUT-uitkering. Dit kan bijvoorbeeld met een uitdraai uit mijnpensioenoverzicht.nl dat op de datum van het uitbrengen van het hypotheekaanbod maximaal 3 maanden oud is

6.5. Naderend pensioen

Als de aanvrager binnen 10 jaar na datum hypotheek aanbod de van toepassing zijnde AOW-leeftijd bereikt, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering als gevolg van pensioen en/of AOW bij het bereiken van de AOW-leeftijd met het daarbij behorende financieringslastpercentage.

Het toetsinkomen mag aangetoond worden d.m.v. een afschrift van www.mijnpensioenoverzicht.nl dat op hypotheek aanbod maximaal 3 maanden oud is.

Toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct mag niet tot het pensioeninkomen worden gerekend.

Wanneer de geldnemer het voornemen heeft eerder met pensioen te gaan wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering. Is er sprake van een AOW-gat? Dan kan een aanvraag zonder NHG worden voorgelegd bij de geldverstrekker als voor de duur van het AOW-gat kan worden aangetoond dat er voldoende eigen middelen zijn om de lasten van de lening te kunnen betalen

6.6. Arbeidsongeschiktheids-uitkeringen (lopend)

Inkomen kan worden meegenomen wanneer uitkering vast en blijvend is.

WGA en Wajong worden niet meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen

6.7. Sociale uitkeringen (lopend)

Kan worden meegenomen wanneer loonvervangende uitkering vast is. Een lopende WW-uitkering en Bijstandsuitkering kunnen niet worden meegenomen als toetsinkomen

6.8. Buitenlands inkomen

Mogelijk, als er geen sprake is van een inkomen uit buitenlandse valuta.

Wanneer de aanvrager in het buitenland belastingplichtig is, dan wordt het getoetst op basis van box 3.

Deze verlaging is niet van toepassing, wanneer:

- ▶ volgens een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland, of
- ▶ een van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland onder de voorwaarde dat het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is

6.9. Meerdere dienstverbanden

Als er sprake is van meerdere dienstverbanden of een werkweek langer dan 40 uur dan kan het inkomen tot maximaal een 40 uren werkweek worden meegenomen. Het meerdere van het inkomen kan worden meegenomen als overwerk, maar voor maximaal 20% van het totale inkomen gebaseerd op een 40-uren werkweek

6.10. Aanvrager in dienst familielid

Mogelijk, de accountant of boekhouder moet de werkgeversverklaring mede ondertekenen. Daarnaast worden er salarisstroken van 3 maanden opgevraagd evenals bankafschriften van deze 3 maanden. Op de bankafschriften moeten de salarisbijschrijvingen staan vermeld. De bankafschriften moeten volledig zijn en er mogen geen doorhalingen zijn of selecties zijn gemaakt. Als één bankafschrift uit meerdere pagina's bestaat dan moeten alle pagina's worden aangeleverd

6.11. Kasbetaling

Niet mogelijk

6.12. Loonbeslag, looncessie, dienstverband binnenkort beëindigd en proeftijd.

Niet mogelijk

6.13. Alimentatie inkomen

Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld, mits de alimentatie ten gunste is van de aanvrager (niet ten behoeve van de kinderen) en de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap of is vastgelegd in een notariële akte

6.14. Inkomsten uit vermogen

NHG: niet mogelijk

Niet-NHG: Mogelijk, 3% (tenzij de hypotheekrente die de klant betaalt lager is dan 3%) van het vermogen optellen bij het toetsinkomen. Minimale ondergrens is € 100.000,-

Gelden belegd in Cryptovaluta wordt niet als vrij beschikbaar vermogen meegenomen

6.15. Huurinkomsten

NHG: NHG volgen

Niet-NHG: 80% van de huurinkomsten mogen op de werkelijke bruto last in mindering worden gebracht. Het huurcontract en bijschrijving huurinkomsten van afgelopen 3 maanden dienen te worden aangeleverd. Als er na verrekening een positief bedrag ontstaat dan worden deze inkomsten niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen

6.16. 30% regeling

Mogelijk, maar er vindt geen verhoging plaats van het reguliere bruto toetsinkomen. Met andere woorden het fiscale voordeel (over 30% van het loon hoeft er geen loonbelasting te worden betaald) wordt niet "bruto" gemaakt

6.17. Toetsinkomen (werkgeversverklaring is leidend, bedragen moeten bevestigd worden via salarisstroom)

Het toetsinkomen is de som van:

- a. bruto jaarsalaris
- b. vakantietoelage: het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoelage of 100% van de waarde van de vakantiebonnen c.q. tijdspaarfonds. Er moet door de werkgever een duidelijke berekening, van de vakantiebonnen of het tijdspaarfonds worden meegegeven
- c. pensioen-, AOW- of VUT-uitkering: de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfondsen of -verzekering en/of AOW- (incl. vakantietoelage) en/of VUT-uitkering
- d. (sociale) uitkering
- e. onregelmatigheidstoelage, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden
- f. provisie, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden
- g. overwerk, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden
- h. vaste 13e maand
- i. eindejaarsuitkering/bonus: als deze aantoonbaar vast en niet afhankelijk van het bedrijfsresultaat is
- j. overige inkomensbestanddelen: als het inkomensbestanddeel vast en bestendig is
- k. inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie
- l. inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf
- m. alimentatie ten gunste van de aanvrager
- n. VEB-toelage
- o. vergoedingen voor een levensloopregeling
- p. Keuzebudget/IKB/Benefit budget conform NHG normen verminderd met de alimentatie ten gunste van de ex-partner

Structurele inhoudingen op het inkomen van de geldnemer die blijken uit de salarisstroom, moet in mindering worden gebracht op het toetsinkomen. Denk hierbij aan een vaste inhouding in verband met ouderschapsverlof, werktijdverkorting, aankoop aandelen of extra vakantiedagen.

Hierop gelden de volgende uitzonderingen:

- ▶ De inhouding hoeft niet te worden verrekend indien binnen 6 maanden na verstrekking van de bindende offerte onvoorwaardelijk vaststaat dat de inhouding komt te vervallen
- ▶ De inhouding betrekking heeft op een leasefiets.

Onkostenvergoedingen, zoals reis- en representatiekostenvergoedingen alsmede vergoedingen voor een ziektekostenverzekering (bijvoorbeeld een interim-regeling voor ambtenaren) en/of pensioencompensatie maken geen deel uit van het toetsinkomen

7. Onderpanden

7.1. Acceptabele onderpanden

Het onderpand moet voldoen aan de volgende eisen:

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

Acceptabele onderpanden zijn:

- ▶ Appartementen
- ▶ Eengezinswoningen
- ▶ Maisonnette
- ▶ Twee-onder-een-kapwoningen
- ▶ Herenhuizen
- ▶ Villa's
- ▶ Bungalows
- ▶ (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming. Uitzondering mogelijk: als er sprake is van een klein deel met een agrarische bestemming (< 25%) of van een gecombineerde woon/agrarische bestemming, kan dit worden geaccordeerd als er geen agrarische activiteiten plaatsvinden en er geen aanleiding is om agrarische activiteiten te verwachten. De woning zelf mag niet op agrarische grond staan.

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

7.2. Niet acceptabele onderpanden

Niet-acceptabele onderpanden:

- ▶ Nieuwbouw onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
- ▶ Bedrijfspanen
- ▶ Woon/Winkelpanden
- ▶ Vakantie- en recreatiewoningen (hieronder vallen ook onderpanden met een woonbestemming welke gelegen zijn op een vakantie- en/of recreatieterrein)
- ▶ Stacaravans en woonwagens
- ▶ Vliegtuigen
- ▶ Landelijke eigendommen (categorie 'Agrarisch' volgens het Kadaster)
- ▶ Onderpanden met agrarische bestemming
- ▶ (Gedeeltelijk) Verhuurd onroerend goed (o.a. AirBnB)
- ▶ Beleggingspanden
- ▶ Zakelijke objecten
- ▶ Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening)
- ▶ Coöperatieve flat exploitatieverenigingen
- ▶ Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein
- ▶ Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen
- ▶ Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning
- ▶ Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie
- ▶ Woning die naar zijn eigenschappen (gedeeltelijk) gebruikt (kan) worden voor dubbele bewoning/verhuur (waaronder aanleun-, kangoeroe- en mantelzorgwoningen)
- ▶ Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen
- ▶ Massief houten woningen. Een combinatie van traditioneel en hout skelet bouw is wel acceptabel
- ▶ Woningen gekocht op de veiling
- ▶ Een hypotheek te vestigen op een onderpand dat alleen economisch eigendom is van de geldnemer, dan wel waarvan eerst het economisch eigendom wordt overgedragen en later het juridisch eigendom. Een Groninger Akte is daarentegen wel toegestaan (overdracht eerst juridisch en dan economisch eigendom)
- ▶ Een onderpand waarop het recht van vruchtgebruik rust, of waarop het recht van vruchtgebruik wordt geplaatst
- ▶ Een onderpand waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust
- ▶ Bloot eigendom
- ▶ Onderpanden in coöperatief eigendom
- ▶ Onderpanden in huurkoop

7.3. Buitenonderhoud en bouwkundige staat	De bouwkundige staat van de woning moet in zijn geheel en elk onderdeel op zich goed of redelijk zijn
7.4. ABC en ABBA constructies	ABC constructies worden individueel beoordeeld ABBA constructies zijn niet toegestaan
7.5. Bouwkundig rapport	Bij aankoop van een bestaande woning moet bij zowel aanvragen met als zonder NHG een bouwkundig rapport worden opgemaakt, wanneer uit het taxatierapport blijkt dat: ▶ de kosten van direct achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik; of ▶ de taxateur aanleiding ziet tot nader bouwkundig onderzoek; of ▶ de bouwkundige toestand van de woning (in zijn geheel of een van de onderdelen op zich) matig of slecht is Onderstaande eisen stellen wij minimaal aan het bouwkundige rapport: ▶ Het bouwkundig rapport mag op de datum van het bindend kredietaanbod niet ouder zijn dan 12 maanden. ▶ Voor aanvragen met NHG worden de kosten voor direct achterstallig onderhoud altijd in bouwdepot geplaatst ▶ Voor aanvragen zonder NHG geldt deze depotverplichting alleen als de kosten voor direct noodzakelijk onderhoud hoger zijn dan € 5.000. Tenzij het kosten zijn die ten laste van de Vereniging van Eigenaren komen, in dit geval dient gecontroleerd te worden dat er voldoende gelden in het reservefonds beschikbaar zijn. De kosten van direct noodzakelijk herstel moeten worden bepaald op basis van uitvoering door derden. Ook wanneer de werkzaamheden in eigen beheer plaatsvinden
7.6. Koopregelingen	NHG: Alle door NHG goedgekeurde regelingen Niet-NHG: niet mogelijk
7.7. Groninger akte	Mogelijk conform NHG
7.8. Gedeeltelijke/tijdelijke verhuur	Niet toegestaan
7.9. Anti-speculatiebeding	Niet mogelijk
7.10. Bouw in eigen beheer/zelfbouw	▶ Bouw in eigen beheer: alleen mogelijk in combinatie met een aannemer. Een waarborgcertificaat is verplicht en moet zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl. ▶ Zelfbouw: niet mogelijk ▶ Vernieuwbouw (geheel nieuw pand plaatsen): Als een woning geheel neergehaald wordt en daar een nieuwe woning voor gebouwd wordt zal deze als nieuwbouw worden behandeld op basis van dezelfde regels als die voor bouw in eigen beheer gelden. In dit geval moet de marktwaarde aangetoond worden met een taxatierapport (hoeft niet gevalideerd te zijn)
7.11. Bouwkavel	Niet mogelijk
7.12. Waarborgcertificaat	Voor een (ver)nieuwbouwwoning moet een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl. In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst dient de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend te zijn opgenomen. Als de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie (zijnde een toegelaten instelling conform de Woningwet) is, kan in plaats van het waarborgcertificaat worden volstaan met een afbouwgarantie van de woningcorporatie, mits de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst

7.13. 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

De erfpachtcanon die betaald moet worden hoeft niet voor de rest van de looptijd van de lening vast te staan. Echter, als deze binnen een periode van 3 jaar na verstrekken van de bindende offerte stijgt/wordt geïndexeerd, moet rekening worden gehouden met de hogere erfpachtcanon.

Particuliere erfpacht

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

Is het erfpachtrecht gevestigd voor 01-01-2013?

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

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

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

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

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

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

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

7.14. Vereisten VvE bij appartementen

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

NHG: NHG volgen

Niet-NHG:

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

Is er sprake van nieuwbouw? Dan zijn bovenstaande regels niet van toepassing. De oprichting van de vereniging van eigenaren wordt vastgelegd in de koop/-aankomingsovereenkomst.

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

- ▶ De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
- ▶ De bouwkundige toestand van de woning (in zijn geheel en elk onderdeel op zich) moet ten minste redelijk zijn.
- ▶ De collectieve opstalverzekering wordt aangeleverd. Als er geen collectieve opstalverzekering aanwezig is, dan mag ook een individuele opstalverzekering met een appartementenclausule worden aangeleverd.

Deze aanvragen worden individueel beoordeeld door Hypotrust. Of de lening wordt verstrekt hangt onder andere af van het soort gebouw en de onderhoudstoestand en onderhoudsgevoeligheid van het onderpand. Ook wordt de inkomens en vermogenspositie van de aanvrager meegenomen in de beoordeling. Het is van belang dat de klant voldoende financiële reserves heeft om eventuele onderhoudskosten in de toekomst te kunnen betalen. Wij behouden ons alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen.

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

8. Energiebesparende voorzieningen

8.1. Energiebesparende voorzieningen

Mogelijk conform NHG en Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

8.2. NulopdeMeter-woning

Conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Verruiming LTI:

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

8.3. Energiebespaarbudget

Mogelijk

9. Bouwdepot

9.1. Duur bouwdepot met rentevergoeding (rentevergoeding is gelijk aan hypotheekrente)

Bestaande bouw: 9 maanden
Nieuwbouw: 18 maanden
EBB: 18 maanden

9.2. Verlenging bouwdepot (zonder rentevergoeding)

6 maanden, zonder rentevergoeding

9.3. Moeten de kosten voor verbouwing in het bouwdepot

NHG: Wanneer bij het passeren van de hypotheekakte het onderpand nog (deels) gebouwd of verbouwd moet worden, houdt Hypotruster de nog niet opgenomen gelden in bouwdepot. Als de marktwaarde voor verbouwing hoger is dan de lening hoeft er geen verbouwingsspecificatie aangeleverd te worden (het zogenaamde verbeterbudget).

Niet-NHG: Wanneer bij het passeren van de hypotheekakte het onderpand nog (deels) gebouwd of verbouwd moet worden, houdt Hypotruster de nog niet opgenomen gelden in bouwdepot. Als de marktwaarde na verbouwing niet wordt gebruikt voor de bepaling van de risicoklasse, hoeft het deel van de lening bedoeld voor een verbouwing niet in depot gehouden te worden, mits dit deel van de lening in box III wordt getoetst. Als de box III toetsing negatief is moet het bedrag alsnog in bouwdepot geplaatst worden waarna dit deel als box I getoets wordt. Ook is het mogelijk om het geld wel in bouwdepot te plaatsen, maar hoeft er, als de marktwaarde voor verbouwing voldoende is voor de gevraagde financiering, geen verbouwingsspecificatie aangeleverd te worden

9.4. Einde verlenging

Overgebleven bedrag na einde verlenging wordt ingelost op de lening

10. Overbruggingen

10.1. Overbruggingskrediet woning verkocht en ontbindende voorwaarden verlopen

Verkoopprijs minus huidige lening minus 2% van de verkoopprijs.
Als er aan de huidige lening een (bank)spaarrekening gekoppeld is kan het bedrag van de huidige lening met het aanwezige saldo in de (bank)spaarrekening verlaagd worden als de geldverstrekker bevestigt dat het saldo bij aflossen verrekend wordt

10.2. Overbruggingskrediet woning niet verkocht en/of ontbindende voorwaarden niet verlopen

Maximaal 90% van de verwachte verkoopprijs (= marktwaarde) minus huidige lening.
Als er aan de huidige lening een (bank)spaarrekening gekoppeld is kan het bedrag van de huidige lening met het aanwezige saldo in de (bank)spaarrekening verlaagd worden als de geldverstrekker bevestigt dat het saldo bij aflossen verrekend wordt

10.3. Marktwaarde

Woning verkocht en/of ontbindende voorwaarden zijn verlopen:

- ▶ Verkoopakte

Woning niet verkocht en/of ontbindende voorwaarden nog niet zijn verlopen:

- ▶ Taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd)

10.4. Courantheid

Maximaal 6 maanden

10.5. Looptijd

24 maanden

10.6. Verlengen

Als de 24 maanden wordt overschreden is er een mogelijkheid om eventueel te verlengen. Dit zal akkoord moeten worden gegeven door de geldverstrekker. Twee maanden voor het verlopen van de eerste overbruggingstermijn ontvangt de klant een brief. Hierin wordt de mogelijkheid tot verlenging en de aan te leveren documenten (waaronder een reëel verkoopplan) opgenomen

10.7. Periode dubbele lasten

Huidige woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verstreken:

- ▶ De werkelijke bruto maandlast moet tot de geplande leveringsdatum aantoonbaar betaald kunnen worden.
- ▶ De verkoopakte moet worden aangeleverd en een recent bewijs van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen.
- ▶ Een eventueel verkoopverlies moet aantoonbaar betaald kunnen worden uit eigen middelen.

Huidige woning staat te koop of de woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn nog niet verstreken:

- ▶ De werkelijke bruto maandlast moet voor de overeengekomen/verwachtte verkooptermijn, met een minimum van 12 maanden aantoonbaar betaald kunnen worden
- ▶ Indien verkocht onder voorbehoud: de verkoopakte moet worden aangeleverd en een recent bewijs van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen
- ▶ Indien niet verkocht: een taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd) én een recent bewijs van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen
- ▶ Een eventueel verkoopverlies moet aantoonbaar betaald kunnen worden uit eigen middelen

Huidige woning staat nog niet te koop, maar wordt wel verkocht:

- ▶ De werkelijke maandlast moet gedurende de verwachte verkooptermijn van de huidige woning, met een minimumperiode van 12 maanden aantoonbaar betaald kunnen worden
- ▶ Een bewijs van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen moet worden aangeleverd en een taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd)
- ▶ Een eventueel verkoopverlies moet aantoonbaar betaald kunnen worden uit eigen middelen

10.8. Doel overbruggingskrediet

Een overbruggingskrediet kan uitsluitend worden verstrekt voor onderstaande doeleinden:

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

10.9. Minimaal overbruggingskrediet

€ 3.000

10.10. Overbruggingsrente

2-jaars rente, gelijk aan de maximale looptijd van de overbrugging

10.11. Ex-partner is mede eigenaar overbruggingspand

Het is mogelijk om een overbrugging te verstrekken als de huidige woning ook nog gedeeltelijk in bezit is van een ex-partner. De woning moet verkocht zijn en de maximale overbrugging wordt bepaald op het deel van de overwaarde waar onze leningnemer recht op heeft (zie echtscheidingsconvenant). De ex-partner moet ook de hypotheekakte inzake de overbrugging ondertekenen. Het verzwaren van de woning met een overbruggingshypotheek kan niet zonder dat de mede-eigenaar hiervoor tekent

11. Huidige woning (Geldt niet voor woningen waar een overbruggingskrediet voor afgesloten wordt)

11.1 Huidige woningen in bezit

Het is toegestaan maximaal één woning in bezit te hebben, welke na passeren niet wordt verkocht of wordt verdeeld.
De hypotheeklasten uit deze aan te houden woning worden in de bepaling van de maximale hypotheek meegenomen voor de gehele duur van de hypotheek.
Indien huurinkomsten aanwezig zijn, zie 6.15

11.2. Huidige woning is verkocht (ontbindende voorwaarden zijn verlopen)

De verkoop moet worden aangetoond met een ondertekende koopovereenkomst. Eventuele dubbele lasten moeten aantoonbaar betaald kunnen worden gedurende de overeengekomen verkooptermijn. Een eventueel verkoopverlies moet door de klant uit eigen middelen betaald kunnen worden

11.3. Huidige woning is niet verkocht, maar staat wel te koop

Een verklaring van de verkopend makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs of een taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd).
Eventuele dubbele lasten moeten betaald kunnen worden gedurende de verwachte verkooptermijn met een minimum van 12 maanden.
Een eventueel verkoopverlies moet door de klant uit eigen middelen betaald kunnen worden.

Onder bepaalde voorwaarden kan een WOZ-beschikking worden aangeleverd. De voorwaarden zijn:

- ▶ De woning staat actief in de verkoop
- ▶ Er mag geen sprake zijn van een restschuld op de huidige woning
- ▶ De klant heeft voldoende eigen middelen om 12 maanden dubbele lasten te dragen

11.4. Huidige woning staat nog niet te koop

Een verklaring van de verkopend makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs of een taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd).
De dubbele lasten moeten gedurende de verwachte verkooptermijn aantoonbaar betaald kunnen worden, met een minimumperiode van 12 maanden.
Een eventueel verkoopverlies moet door de klant uit eigen middelen betaald kunnen worden

11.5. Relatiebeëindiging

Als er sprake is van een bestaande woning en er is sprake van een relatiebeëindiging dan moet voor het finaal akkoord:

- ▶ de akte van verdeling moet zijn gepasseerd bij de notaris en de klant moet ontslagen zijn uit zijn hoofdelijke aansprakelijkheid of een bevestiging hebben van zijn huidige geldverstrekker dat het ontslag akkoord is.
- ▶ de woning zijn verkocht (overdracht mag later plaatsvinden)

De dubbele lasten moeten aantoonbaar voor de verwachte periode betaalbaar zijn (zie bovenstaande regels in het geval de woning is verkocht)

11.6. Onderwaarde

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

12. Kredieten en eigen middelen

12.1. BKR-codering of negatieve registraties

Voor aanvragen zowel met als zonder NHG geldt:

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

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

Uitzondering:

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

In de volgende gevallen worden klanten alleen op basis van individuele beoordeling en na aanlevering van een plausibele verklaring door geldverstrekker beoordeeld:

- ▶ Een patroon dat kredieten regelmatig worden afgelost met grotere kredieten
- ▶ Het aantal geregistreerde kredieten, ongeacht of deze kredieten zijn afgelost. Dit mogen er maximaal 6 zijn. Alles daarboven is op basis van individuele beoordeling
 - kredieten met een geregistreerd bedrag van € 5.000 of lager worden niet meegeteld in de bepaling van het aantal geregistreerde kredieten. Indien nog lopend, worden ze wel meegenomen in de inkomensstoets
 - kredietregistraties die dubbel worden geregistreerd maar betrekking hebben op één contract, mogen als één geregistreerd krediet worden beschouwd
 - kredietregistraties in verband met een lening van de eigen onderneming mogen buiten beschouwing worden gelaten, onder de voorwaarde dat op basis van de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichting(en) aantoonbaar sprake is van een zakelijke financiële verplichting

12.2. Werkelijke last consumptief krediet

Een aflopend krediet wordt altijd getoetst op basis van de werkelijke last (bij BKR geregistreerd bedrag / looptijd in maanden). Bij andere kredieten, waaronder ook een creditcard of een betaalpas vallen, wordt gerekend met een maandlast van 2% of de hogere werkelijke last

12.3. Hoe om te gaan met de werkelijke last van een restschuldfinanciering

Als het een lening is voor de restschuld van de verkoop van een woning dan mag onder voorwaarden rekening worden gehouden met de gemiddelde werkelijke bruto maandlast. De lening moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ▶ De restschuld moet zijn ontstaan na 28 oktober 2012 en voor 1 januari 2018
- ▶ De rente die wordt betaald voor de lening is aftrekbaar
- ▶ De looptijd van de lening is maximaal 15 jaar
- ▶ De lening moet minimaal annuïtair worden afgelost en er mag geen opname-mogelijkheid zijn

De volgende documenten moeten worden overlegd:

- ▶ De notarisafrekening van destijds, waarop de restschuld is vermeld
- ▶ De meest recente aangifte inkomstenbelasting, waarin is te zien dat de rente voor de lening aftrekbaar is
- ▶ Een berekening van de gemiddelde werkelijke netto maandlast. Dit mag een bruto-netto maandlast berekening uit een hypotheek adviespakket zijn. Uitgangspunten zijn de hoofdsom, de werkelijke rente en looptijd.
- ▶ Het contract van de lening, waarop de hoofdsom, de looptijd en de maandlast zijn vermeld. De maandlast moet overeenkomen met de bruto maandlast vermeld op de berekening van de bruto-netto maandlast

12.5. Tweede hypotheek of lening ouders ten behoeve van aankoop woning of oversluiting hypotheek

Toegestaan:

Het moet een lening betreffen waarvan de hypotheekrente volledig aftrekbaar is en er een aflosverplichting bestaat. We gaan uit van de bruto werkelijke last. Als de lasten aantoonbaar worden geschonken, dan blijven de lasten buiten beschouwing in de toetsing mits de getekende schenk- leenovereenkomst is aangeleverd.

Als een bestaande lening van ouders wordt overgesloten moet naast een recente saldo-aangifte uitstaande schuld ook een recente IB-aangifte aangeleverd te worden. Als een recente IB-aangifte niet beschikbaar is kan dit aangetoond worden met de leenovereenkomst en de afrekening van de notaris.

Niet toegestaan:

Het is niet toegestaan een hypotheek met tweede of hogere rang op het onderpand te vestigen ten behoeve van derden, waaronder de ouders (tenzij het een overbruggings- lening betreft, of gerelateerd is aan een door NHG goedgekeurde koop-of leenconstructie in het geval van een NHG lening)

12.6. Studiefinanciering (DUO)

NHG volgend.

Een overzicht van de studieschuld dient aangetoond te worden via recent overzicht van Mijn DUO op www.duo.nl

Als er door een extra aflossing van een lager met DUO overeengekomen maandbedrag wordt uitgegaan, moet dit blijken uit de correspondentie van DUO (bevestigingsbrief en recent overzicht van Mijn DUO)

12.7. Zakelijke Kredieten

Zakelijke financiële verplichtingen mogen buiten beschouwing worden gelaten, onder de voorwaarde dat op basis van de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichting(en) aantoonbaar sprake is van een zakelijke financiële verplichting

12.8. Aantonen eigen middelen

Eigen middelen moeten in de onderstaande situaties worden aangetoond:

- ▶ Aanvragen met NHG: eigen middelen altijd aantonen
- ▶ Aanvragen zonder NHG: als de in te brengen eigen middelen € 10.000,- of meer is
- ▶ Ongeacht de hoogte van het bedrag als er sprake is van een restschuld op de huidige woning
- ▶ Ongeacht de hoogte van het bedrag in verband met betaalbaarheid dubbele lasten huidige woning (inclusief de lasten van een eventuele overbruggingslening).
- ▶ Ongeacht de hoogte van het bedrag als een bestaand krediet afgelost moet worden

Eigen middelen worden aangetoond bijvoorbeeld met een recent afschrift van een spaar- of beleggingsrekening (niet ouder dan 3 maanden op datum van de bindende offerte. Op dit document moet duidelijk het saldo, de naam van de rekeninghouder, het rekeningnummer en de datum van het afschrift zichtbaar zijn.

Eigen middelen dienen op een Nederlandse rekening én in euro's te worden aangetoond.

Eigen middelen in buitenlandse en/of cryptovaluta wordt niet geaccepteerd

Worden eigen middelen middels een beleggingsrekening én in euro's aangetoond, dan hanteren wij 90% van het saldo als beschikbaar eigen middelen.

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

12.9. Herkomst eigen middelen aantonen	Zijn de totale aan te tonen eigen middelen € 25.000,- of meer? Dan moet de herkomst hiervan worden aangetoond. De herkomst van de benodigde eigen middelen kan op de volgende manieren worden vastgesteld (afhankelijk van de situatie): ▶ Schenking: Als er sprake is van een schenking dient een schenkingsovereenkomst aangeleverd te worden, zonder de legitimatiebewijzen van de schenker(s). ▶ Lening: Als er sprake is van een lening, dient de leningsovereenkomst aangeleverd te worden zonder de legitimatiebewijzen van de leninggever(s). De lasten van deze lening worden als financiële verplichting in mindering gebracht op de maximale financieringslast, tenzij er middels een schenkingsovereenkomst wordt aangetoond dat de lasten voor deze lening worden teruggeschonken door de leninggever(s). ▶ Spaargeld: Als de benodigde eigen middelen zijn gespaard, dan moet het spaargedrag van de leningnemers worden aangetoond. Dit kan middels bankafschriften van de spaarrekeningen van de afgelopen 3 maanden
12.10. Schenking	Als er sprake is van een schenking dient een schenkingsovereenkomst aangeleverd te worden, zonder de legitimatiebewijzen van de schenker(s)
12.11. Inlossen kredieten	NHG: conform NHG, box I mogelijk bij oversluiting. Aantonen dmv recente IB aangifte. Niet-NHG: mogelijk bij aanvragen tot 85% van de marktwaaarde ▶ Indien box I, aantonen dmv recente IB-aangifte, anders wordt dit krediet in box III getoetst. ▶ Het is toegestaan om aflopende kredieten met een vaste einddatum bij de notaris af te lossen met de lening. ▶ Het is toegestaan om doorlopende kredieten zonder vaste einddatum bij de notaris af te lossen met de lening indien er sprake is van een opnameblokkade én de kredietinstelling bevestigt dat het krediet na aflossing wordt beëindigd en afgemeld bij het BKR. ▶ Het is niet toegestaan om een roodstand op een betaalrekening vanuit de hypotheek in te lossen
13. Geldnemer	
13.1. Elke schuldenaar, bewoner en eigenaar	Alle eigenaren van de woning: ▶ Moeten in de woning wonen; en ▶ Moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar Alle aanvragers van wie het inkomen nodig is voor de hypotheek: ▶ Moeten voor tenminste 1% eigenaar van de woning zijn; en ▶ Moeten in de woning wonen; en ▶ Moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar Overig: ▶ Alle andere bewoners die geen eigenaar zijn van de woning en geen hoofdelijk schuldenaar zijn voor de lening (niet zijnde de kinderen) moeten een ontruimings verklaring ondertekenen
13.2. Buitenlands ingezet	Alleen Nederlandse ingezetenen toegestaan
13.3. Legitimatiebewijs	Iedere aanvrager moet een geldig identiteitsbewijs overleggen waaruit de nationaliteit blijkt
13.4. Verblijfsvergunning	NHG volgend
13.5. Financiering familieband	Mogelijk
13.6. Meer dan twee schuldenaren	Niet mogelijk

13.7. Partner geen schuldenaar

Toegestaan als:

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

13.8. Echtscheiding

NHG volgend

14. Digitale handtekening

14.1. Digitale handtekening

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

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

Bij digitale handtekeningen waarbij de oorspronkelijke handtekening niet zichtbaar is, kunnen we deze niet vergelijken met de handtekening van de klant op zijn identiteitsbewijs. Dergelijke handtekeningen worden niet voor alle documenten geaccepteerd. Hieronder zie je per document welke optie wij toestaan.

Optie 1.

De digitale handtekening van de klant kan vergeleken worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs van de klant.

De handtekeningen van andere personen (bijvoorbeeld een verkoper of werkgever) zijn op dezelfde manier gezet als op een identiteitsbewijs (maar hoeven uiteraard niet door ons vergeleken te kunnen worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs). Voorbeeld:



▶ Optie 2

De digitale handtekening van de klant kan niet vergeleken worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs van de klant.

De handtekeningen van andere personen (bijvoorbeeld een verkoper of werkgever) zijn niet op dezelfde manier gezet als op een identiteitsbewijs. Voorbeeld:

Name: W. Bewust
Date: 01-09-2021 9:06:12 CET
ID: 76223067-ab3c-5b1d-89i1-f22d8b44
Auth: SMS

✓ Renteaanbod (geen handtekening vereist)	✓ Renteaanbod (geen handtekening vereist)
✓ Bindende offerte	✗ Bindende offerte
✓ (Ver)koopovereenkomst en/of aanneemovereenkomst	✓ (Ver)koopovereenkomst en/of aanneemovereenkomst
✓ Werkgeversverklaring	✓ Werkgeversverklaring
✓ Kopie van een geldig identiteitsbewijs (met hierop een handtekening van de adviseur)	✓ Kopie van een geldig identiteitsbewijs (met hierop een handtekening van de adviseur)
✓ Brieven/formulieren/aanvullende informatie klant	✓ Brieven/formulieren/aanvullende informatie klant
✓ Overige documenten	✓ Overige documenten

15. Na passeren

15.1. Percentage vergoedingsvrij aflossen van de oorspronkelijke hoofdsom

10% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar

15.2. Wanneer vergoedingsvrij aflossen

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

15.3. Berekening vergoeding

Conform AFM-Leidraad

15.4. Rentemiddeling

Niet mogelijk

15.5. Meeneemregeling (verhuisregeling)

Mogelijk waarbij onder andere geldt:

- ▶ Bij relatiebeëindiging kan slechts 1 van de schuldenaren gebruik maken van de meeneemregeling
- ▶ Meegenomen leningdelen mogen niet naar aflossingsvrij omgezet worden. Wel mag annuïtair in lineair en vice versa aangepast worden.
- ▶ Looptijd van de meegenomen leningdelen kan niet verlengd worden
- ▶ Bij een tijdelijke periode van twee leningen, worden op passeerdatum van de nieuwe lening de rentevasteperiode en het rentepercentage van de oude lening omgezet in een rentevasteperiode van 1 jaar. Rentelijst op passeerdatum van de nieuwe lening is leidend. De aflosvorm en looptijd wijzigen niet.
- ▶ Als de oude woning eerst verkocht wordt moet de nieuwe hypotheek binnen 6 maanden na aflossing oude hypotheek passeren.
- ▶ Gebruik maken van de meeneemregeling is alleen mogelijk als er de laatste 6 maanden geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest.

15.6. Doorgeefregeling

Mogelijk

15.7. Leningdelen met en zonder NHG mogelijk binnen een aanvraag?

Niet mogelijk

15.8. Eerste hypotheek met NHG en verhoging zonder NHG

Mogelijk. De risicoklasse voor het niet-NHG deel wordt bepaald o.b.v. de totale verstrekking (NHG & niet-NHG). De totale verstrekking mag niet hoger zijn dan 85% van de marktwaarde

15.9. Maximale looptijd

30 jaar, geen verlenging mogelijk.
Alleen in geval van hoofdelijk ontslag kan hiervan afgeweken worden als de verlenging geldt voor het te verkrijgen deel van de achterblijvende partner. De nieuwe maximale looptijd is in dat geval 30 jaar vanaf het moment van hoofdelijk ontslag

15.10. Tweede of volgende hypotheek, eerste via andere geldverstrekker

Niet mogelijk

15.11. Toestemming tweede of hoger in rang hypotheek bij een ander geldversrekker

Niet toegestaan, tenzij het een overbruggingslening betreft, of gerelateerd is aan een door NHG goedgekeurde koop-of leenconstructie in het geval van een NHG lening

15.12. Aanpassen risicoklasse na stijging waarde woning

Door aanlevering van een gevalideerd taxatierapport kan de risicoklasse van de lening aangepast worden. Indien de verhouding van de hoofdsom van de huidige hypothecaire lening en de WOZ-beschikking 60% of minder is, wordt met de WOZ-beschikking genoegen genomen