

Acceptatiebeleid Hypotheeken

Versie 3.49
Januari 2023

About this document

Document History

Version	Date	Status	Author
3.45	2020-08-14	Draft	Aad Jansen
3.45	2020-08-14	Draft met input van adviseurs	Aad Jansen
3.45	2020-09-09	Final draft	Aad Jansen
3.46	2020-12-01	Kleine tekstuele verbeteringen	Aad Jansen
3.47	2021-07-19	Final	Aad Jansen
3.48	2022-07-19	Final	Aad Jansen, Mark van der Meulen
3.49	2023-01-17	Final	Mark van der Meulen

Reviewers

Review date	Name	Function
22-12-2022	Jeroen Kamstra	Coördinator Private Banking & Hypotheken
04-01-2023	Jan Peeters	Senior Hypotheekadviseur
06-01-2023	Isabel de Groot	Compliance TBNL
09-01-2023	Daniëlle van Woudenberg	Credit Risk TBNL

Agreement by (EB / NL / BE / DE / ES / UK) Credit Committee.

De aanbevelingen en actiepunten van versie 3.49 zijn in de notulen van de LCCPM en de actielijst opgenomen en verwerkt in deze versie.

Status

Final

Authors

Mark van der Meulen

Department

Mortgages

Approved by (name & date)

LCCPM 2023-01-17

advies CR TBNL Daniëlle van Woudenberg

Date written

17-01-2023

Inleiding

Over Triodos Bank

Triodos Bank is een van de duurzaamste banken ter wereld. Onze missie is om geld te laten werken aan positieve maatschappelijke, ecologische en culturele veranderingen.

Geld heeft veranderkracht

Met het geld van onze klanten realiseren we positieve veranderingen.

Onze doelen:

- Bijdragen aan een samenleving die de levenskwaliteit bevordert en menselijke waardigheid centraal stelt.
- Mensen, bedrijven en organisaties de mogelijkheid bieden hun geld te gebruiken op een manier die mens en milieu ten goede komt en duurzame ontwikkeling bevordert.
- Onze klanten voorzien van vernieuwende financiële producten en een uitstekende klantenservice.

Woningmarkt en het klimaat

Alle gebouwen in Nederland zorgen samen voor ongeveer een derde van de totale CO₂-uitstoot. Tot 2050 moeten er bijna 1000 woningen per dag worden verduurzaamd. Mede om deze reden is Triodos Bank reeds in 2013 gestart met een hypotheekrente gekoppeld aan het energielabel van de woning. Triodos Bank belooft energiezuinige huiseigenaren en kopers van duurzame woningen. Hoe energiezuiniger de woning, hoe lager de rente.

Met het verduurzamen van een bestaande woning, of het aankopen van een duurzame (nieuwbouw) woning dragen onze klanten bij aan de noodzakelijk energietransitie. Ze zijn hierdoor beter beschermd tegen het risico van stijgende energielasten in de toekomst. Duurzaam wonen is goed voor het milieu en:

- Uit onderzoek blijkt dat de woning gemiddeld meer waard wordt;
- Consumenten realiseren maandelijkse lagere energielasten na verduurzaming van de woning;
- Verhogen het comfort van de woning.

Triodos Bank helpt klanten hun woonwensen te realiseren:

- Bij de aanschaf van een woning;
- Bij het verbeteren en verduurzamen van de woning;
- Bij het verlagen van de woonlasten door het oversluiten van de hypotheek.

Waarom deze gids?

Deze gids beschrijft het acceptatiebeleid hypotheek van Triodos Bank Nederland NV. Deze acceptatiegids is alleen bedoeld voor medewerkers van Triodos Bank en intermediairs met wie Triodos Bank samenwerkt. De gids is afgestemd op hun kennisniveau en daarom niet geschikt voor communicatie aan consumenten. Het is niet toegestaan deze gids te verspreiden. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

De wensen van de klant en het budget dat de klant aan zijn woonlasten wil uitgeven zijn een belangrijk uitgangspunt. Bij het aanvragen of wijzigen van de hypotheek toetsen wij de betaalbaarheid aan de acceptatiecriteria die in dit document staan zodat we altijd een verantwoorde financiering kunnen bieden.

Wat is er gewijzigd t.o.v. versie 3.48

Alinea nummers	Wat is gewijzigd?	Aanpassing dd.	Beleids-wijziging
pagina 4	Nieuw overzicht "wat is er gewijzigd" toegevoegd.	januari-23	nee
Pagina 10	Naam hoofdstuk gewijzigd 1. Bijzondere situaties gewijzigd in Maatwerk situaties	januari-23	nee
1.	Naam hoofdstuk gewijzigd 1. Bijzondere situaties gewijzigd in Maatwerksituaties Tekst verwijderd: "Uitzonderingen zijn....verantwoorde woonlast." Tekst toegevoegd: "Voor een afwijkende....2. Overrule aanvraag."	januari-23	nee
1.1	Paragraaf 1.1 Explain aanvraag toegevoegd	januari-23	nee
1.2	Paragraaf 1.2 Overrule aanvraag toegevoegd	januari-23	nee
3.5	3.5 Verblijfstatus en identiteitsbewijs Toegevoegd: • De aanvrager, met een tijdelijke verblijfsvergunning, waarvan het inkomen benodigd is voor de financiering kan worden geaccepteerd wanneer wordt voldaan aan alle onderstaande voorwaarden: 1. Er moet in ieder geval 1 aanvrager zijn met een Nederlandse nationaliteit of EU lidstaat, Noorwegen, Liechtenstein, IJsland of Zwitserland. 2. De aanvrager met de tijdelijke verblijfsvergunning moet minimaal 12 maanden gewoond en gewerkt hebben in Nederland en beschikken over een vast contract. 3. Het inkomen van de aanvrager met een tijdelijke verblijfsvergunning is lager dan het inkomen van de mede aanvrager.	januari-23	ja
4.1	Toegevoegde button bij "Van bovenstaande inkomstenbestanddelen....onderstaande aandachtspunten:" • In het geval van meerdere arbeidscontracten, dan hanteert Triodos Bank een maximale werkweek van 45 uur voor het baseren van het toetsinkomen.	januari-23	ja
4.1	Toegevoegde button bij "Van bovenstaande inkomstenbestanddelen....onderstaande aandachtspunten:" • Onregelmatigheidstoeslag en overwerk is structureel van aard, bijvoorbeeld bij een verpleegkundige of beveiligingsmedewerker. Bij twijfel over de structurele aard kan het aantonen van de bestendigheid in het verleden worden gevraagd.	januari-23	nee
4.1	Tekst onder button werkgeversverklaring gewijzigd en verplaatst. "Bonussen of provisie niet groter.... 1.3 worden meegeteld" verplaatst naar aparte button en tekst gewijzigd in " Inkomen uit bonussen en/ of.....over drie jaar berekend"	januari-23	nee
4.1.5	Button toegevoegd: "het inkomen wordt genoten uit....intentieverklaring voor onbepaalde tijd"	januari-23	ja
4.2	Tekst toegevoegd: "Voor financieringsaanvragen via het intermediair...gecertificeerde partijen." Tekst gewijzigd: "Voor financieringsaanvragen via de Triodos... van de inkomenverklaring."	januari-23	ja
4.2.2	4.2.2 Directeur-groot aandeelhouders (DGA), tekst toegevoegd onderaan alinea: Het verhogen van het toetsinkomen, vanuit gerealiseerde winsten (zgn. overwinst) wordt beoordeeld door Triodos Bank en is een explain/ overrule.	januari-23	nee
5.	5. De Woning Tekst toegevoegd bij laatste button: "en gezond"	januari-23	ja
5.6.3	tekst toegevoegd bij derde button: "(wanneer voor oplevering....van de nieuwbouwwoning.)"	januari-23	ja
6.7	6.7 Tijdelijke dubbele hypotheeklasten Tekst vervangen door "De klant kan in verschillende...als (tijdelijke) huurlasten."	januari-23	ja
6.7.1	6.7.1 Oude woning niet definitief verkocht Paragraaf toegevoegd	januari-23	ja
6.7.2	6.7.2 Oude woning definitief verkocht Paragraaf toegevoegd	januari-23	ja
6.7.3	6.7.3 Verantwoording dubbele hypotheeklasten Paragraaf toegevoegd	januari-23	ja

Alinea nummers	Wat is gewijzigd?	Aanpassing dd.	Beleids-wijziging
7.1	Wijziging minimale verhoging van € 10.000,- naar € 9.000,-	januari-23	ja
7.5.1	Bij de situatie "De woning staat of gaat in de verkoop" -/- verkoopkosten toegevoegd voor bepalen overbruggingsverkoop	januari-23	ja
7.5.2	7.5.2 Financieringsbehoefte alleen overbruggingshypotheek Toegevoegd: "Onder de volgende voorwaarden..... Looptijd is 2 jaar."	januari-23	ja
7.6	Bij de situatie "De woning staat of gaat in de verkoop" -/- verkoopkosten toegevoegd voor bepalen restschuld	januari-23	ja
7.6	Button toegevoegd: "Het potentiële verkoopverlies....voor de aankoop."	januari-23	ja
8.3	herstellen typefout energiebesparende i.p.v. energiebesparende	januari-23	nee
8.3	Zin toegevoegd: Voor appartementen geldt bovenstaande beperking niet, om dat de bewoners geen individuele keuze tot verduurzamen hebben vanwege de Vereniging van Eigenaren.	januari-23	ja
8.7	8.7 gewijzigd in 8.6 in verband met vervallen paragraaf Normpercentage tweede inkomen gewijzigd van 90% naar 100%	januari-23	ja

De uitgangspunten van deze gids

Triodos Bank houdt zich aan de eisen die de wet- en regelgeving aan hypotheekverstrekking stelt. Triodos Bank past de regels toe van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) en de Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF). Ook zijn wij ons zeer bewust van onze eigen verantwoordelijkheid bij hypotheekverstrekking aan onze klanten en hanteren wij als dat nodig is op onderdelen eigen regels.

Het acceptatiebeleid geldt voor hypotheekaanvragen met en zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Bij hypotheeken met NHG toetsen wij tevens of de aanvraag voldoet aan de meest recente Voorwaarden en Normen NHG.

Inhoudsopgave

1. Maatwerksituaties	7
2. Specifieke doelgroepen	9
3. De aanvrager	10
4. Inkomen	12
5. De Woning	17
6. Financiële verplichtingen	22
7. De hypotheek	24
8. Vaststelling van het maximale hypotheekbedrag	27
9. Financieringslast hypotheek	29
10. Overlijdensrisicoverzekering	30

1. Maatwerksituaties

Voor afwijkende klantsituaties, waarin (standaard) acceptatiecriteria, niet kunnen worden toegepast biedt Triodos de mogelijkheid van een maatwerkdossier. Hierbij is zorgvuldigheid geboden, omdat Triodos als hypotheekaanbieder een beoordeling dient te maken of een financiering verantwoord is. Onder andere om deze reden verlangt Triodos extra inspanningen van de adviseur bij het indienen van een maatwerksituatie. Goedkeuring en beoordeling vindt plaats bij Triodos op basis van het Mandatenoverzicht Hypotheken.

Minimaal benodigde gegevens voor de beoordeling van maatwerksituaties zijn:

- **Toetsbaarheid:** Triodos Bank moet aantonen dat de juistheid van de gegevens waarop de uitzonderings situatie is gebaseerd is gecontroleerd;
- **Bestendigheid:** Triodos Bank heeft op basis van relevante informatie beoordeeld of het aannemelijk is dat de bijzondere situatie een blijvende/aanhoudende situatie betreft. De motivering is vastgelegd en met documenten onderbouwd.
Zo heeft Triodos Bank, bijvoorbeeld, vastgesteld dat al gedurende minimaal één jaar sprake is van een afwijkend uitgavenpatroon. De gehele financiële positie van de consument in die periode wordt in kaart gebracht en betrokken in de beoordeling. Dit betekent dat ook consumptief krediet, schenkingen en vermogen in de beoordeling over die periode worden betrokken;
- **Onderbouwing:** Triodos Bank ontvangt van de adviseur een motivering en legt de beoordeling van de motivering vast. De motivering bevat duidelijke informatie en relevante berekeningen, waaruit blijkt dat op basis van de vastgestelde afwijkende inkomens- en/of uitgavensituatie getoetst is op de norm. De motivering mag geen afbreuk doen aan de uitgangspunten bij het verantwoord krediet verstrekken.

Binnen Triodos bestaan twee type maatwerksituaties:

1. Explain aanvraag
2. Overrule aanvraag

1.1 Explain aanvraag

Onder een explain aanvraag vallen afwijkingen van de TRHK, GHF.

Voorbeelden van explain aanvragen worden hieronder benoemd. Deze lijst impliceert niet dat een desbetreffende aanvraag zondermeer geaccepteerd wordt.

- Toetsen met afwijkend inkomen, bijvoorbeeld een inkomensbestandsdeel, dat als bestendig gezien kan worden, maar geen onderdeel kan uitmaken van het te hanteren toetsinkomen.
- Toetsen op afwijkend inkomen bij vrij beschikbaar vermogen: het toetsinkomen van de aanvrager mag vermeerderd worden met 3% rendement over het vermogen waarover de aanvrager vrij beschikt (conform GHF);
- LTI overschrijding bij oversluiten ná afloop van de rentevastperiode en tijdens de rentevastperiode: de LTI-norm mag onder bepaalde voorwaarden worden overschreden wanneer de hypotheek wordt overgesloten. Deze voorwaarden zijn dat:
 - De consument niet verhuist;
 - Het hypotheekbedrag niet wordt verhoogd, anders dan met de eventueel verschuldigde vergoeding voor vervroegde aflossing, advies en afsluitkosten en notaris- en taxatiekosten bij oversluiten.
- Schenkingsconstructies, zoals bijvoorbeeld periodieke schenkingen, worden per individueel geval beoordeeld.

1.2 Overrule aanvraag

Een overrule aanvraag is een aanvraag met een afwijking op specifieke Triodos acceptatie eisen, waarbij de aanvraag wel voldoet aan de kaders van de GHF, TRHK, dan wel NHG.

Voorbeelden van overrule aanvragen worden hieronder benoemd. Deze lijst impliceert niet dat een desbetreffende aanvraag zondermeer geaccepteerd wordt.

- Aanvragers zijn op het moment van de financieringsaanvraag geen Nederlands ingezetene, omdat men na een periode van emigratie weer immigrereert.
- Aanvrager met een bestaande Triodos hypotheek wenst een belendend stuk perceel te kopen met als gebruiksdoel tuin, waarbij het perceel in het bestemmingsplan als agrarisch is geregistreerd.
- Een hypothecaire financiering die niet bestemd is voor de verwerving of kwaliteitsverbetering van de eerste eigen woning, maar waarvan het doel wel past bij de visie en missie van Triodos.

2. Specifieke doelgroepen

2.1 Doelgroep Senioren

Wanneer senioren bij verhuizen niet voldoen aan de reguliere verstrekkingnormen mag, onder voorwaarden, de financieringslast worden vastgesteld op basis van toegestane lasten.

De toetsing vindt plaats conform het NHG beleid voor de Senioren Verhuisregeling met aanvullende Triodos Bank voorwaarden:

- De marktwaarde van de nieuwe woning is lager dan van de huidige woning;
- Het aflossingsvrije deel van de nieuwe hypotheek is maximaal gelijk aan het aflossingsvrije deel van de huidige hypotheek en maximaal 50% van de marktwaarde van de nieuwe woning.

2.2 Doelgroep (huis)arts in opleiding, Promovendus, wetenschappelijk onderzoeker

Een intentieverklaring bij een tijdelijk dienstverband kan voor deze doelgroep achterwege blijven op de werkgeversverklaring.

Wij accepteren deze doelgroep op basis van het actuele inkomen met een aanvullende voorwaarde:

- Een kopie van de aanstellings-/arbeidsovereenkomst dient te worden aangeleverd, naast de werkgeversverklaring en salarisstroom.

3. De aanvrager

3.1 Eigenaar en schuldenaar

Een aanvrager moet eigenaar zijn of worden van de zelf te bewonen woning waarvoor een hypotheek wordt aangevraagd. Uitgangspunt is dat alle eigenaren ook hoofdelijk schuldenaar worden op de hypotheek (zie 3.2).

3.2 Partner van een aanvrager

De partner of echtgenoot van een aanvrager wordt ook hoofdelijk schuldenaar op de hypotheek. Als de partner echter geen eigenaar van de woning wordt én het inkomen van de partner niet noodzakelijk is voor de aankoop, kan deze eis komen te vervallen. In deze situatie is een, door de niet meeverbonden partner ondertekende, ontruimingsverklaring verplicht.

3.3 Leeftijd

Een aanvrager moet minimaal 18 jaar en handelingsbekwaam zijn om een hypotheek aan te vragen bij Triodos Bank.

3.4 Nederlands ingezetene

Een aanvrager moet op het moment van aanvragen van een hypotheekofferte Nederlands ingezetene zijn en een Burgerservicenummer (BSN) hebben. Het BSN dient te worden vastgelegd bij acceptatie van het Definitief Hypotheek Aanbod (DHA).

3.5 Verblijfstatus en identiteitsbewijs

Als een aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit heeft, moet diegene voldoen aan de volgende criteria:

- De aanvrager heeft de nationaliteit van een EU lidstaat, Noorwegen, Liechtenstein, IJsland of Zwitserland.
- De status US Person is geen belemmering voor het aanvragen van een hypotheek. Voor alle duidelijkheid: Aan een US resident verstrekken we geen hypotheek aangezien deze geen ingezetene is.
- De aanvrager van wie het inkomen benodigd is voor de financiering heeft een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd.
- De aanvrager, met een tijdelijke verblijfsvergunning, van wie het inkomen benodigd is voor de financiering kan worden geaccepteerd wanneer wordt voldaan aan alle onderstaande voorwaarden:
 1. Er moet in ieder geval één aanvrager zijn met een Nederlandse nationaliteit of EU lidstaat, Noorwegen, Liechtenstein, IJsland of Zwitserland.
 2. De aanvrager met de tijdelijke verblijfsvergunning moet minimaal 12 maanden gewoond en gewerkt hebben in Nederland en beschikken over een vast contract.
 3. Het inkomen van de aanvrager met een tijdelijke verblijfsvergunning is lager dan het inkomen van de mede aanvrager.

3.6 Aanvragers met meer dan 2 onroerende zaken in bezit

Aanvragers met meer dan 2 panden in bezit voor commerciële verhuur, naast te overbruggen panden, financieren wij niet.

3.7 Toetsing bij BKR

Indien een aanvrager woonachtig is of was in en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dient door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op te vragen.

- Dit is voor België de Nationale Bank België (NBB-toetsing).
- Dit is voor Duitsland Schufa (Schufa-toetsing).
- Dit is voor Oostenrijk bureau KSV (KSV-toetsing).
- Dit is voor Italië bureau CRIF (CRIF-toetsing).

Als uit de toetsing blijkt dat de aanvrager een lening heeft met een codering of achterstandsmelding, dan is een hypotheek bij Triodos Bank niet mogelijk. Behalve in één van deze situaties:

- Een A-melding of 1-codering op een lening die al is afgelost.
- Een A-melding of 1-codering op een lening en deze melding of codering op moment van aanvraag is hersteld.

De aanvraag wordt niet geaccepteerd als uit de toets blijkt dat er een HY melding is. Uitzondering hierop betreft de HY code in relatie tot de betaalpauzeregeling (vanwege COVID-19).

Als in het BKR een schuldregeling (SR) staat geregistreerd, verstrekt Triodos Bank geen hypotheek. De aanvrager mag ook geen achterstand groter dan één maand hebben op een kredietproduct bij Triodos Bank.

3.8 Identificatie/ Customer Due Diligence

Om integriteitsrisico's te voorkomen, gebruikt Triodos Bank het Customer Due Diligence-beleid (CDD). Bij de CDD-toetsing wordt een aanvrager ook gescreend binnen FCRM op PEP en/of EU-Sanction list registratie.

Volgens de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) moeten de aanvragers zich bij de adviseur identificeren met een geldig paspoort of identiteitskaart. Een rijbewijs is niet toegestaan omdat daar de nationaliteit niet op staat. De identificatie vindt ook plaats bij de notaris (wettelijke eis).

Triodos Bank toetst iedere aanvragen bij:

- Stichting fraudepreventie hypotheek (SFH)
- Externe Verwijzings applicatie (EVA)
- Verificatie Informatie Systeem (VIS)

4. Inkomen

Om een verantwoorde hypotheek aan te kunnen bieden kijkt Triodos Bank naar de hoogte van het toetsinkomen. Aanvragers moeten dit inkomen op een legale manier verwerven en op een bankrekening in een van de landen in de eurozone ontvangen. In zijn algemeenheid geldt voor alle inkomensbestanddelen dat deze vast en bestendig moeten zijn, tenzij expliciet anders aangegeven in deze gids.

4.1 Inkomen uit loondienst

Het inkomen uit loondienst wordt bepaald aan de hand van een werkgeversverklaring of op basis van de methodiek Inkomensbepaling Loondienst. Op de datum van finaal akkoord van de aanvraag mag deze niet ouder zijn dan 3 maanden.

Werkgeversverklaring

De hoogte van het toetsinkomen bij een inkomen uit loondienst wordt vastgesteld op basis van de som van de volgende onderdelen:

- Bruto jaarsalaris
- Vakantietoeslag
- Vaste dertiende maand
- Vaste eindejaarsuitkering
- Vaste winstdeling, onafhankelijk van het bedrijfsresultaat
- Onregelmatigheidstoeslag, ploegentoeslag, overwerk, provisie en bonus
- Overige inkomensbestanddelen: indien het inkomensbestanddeel vast en bestendig is

Van bovenstaande inkomstenbestanddelen wordt het bedrag over de laatste 12 maanden, conform op de werkgeversverklaring, meegenomen als toetsinkomen met de onderstaande aandachtspunten:

- In het geval van meerdere arbeidscontracten, dan baseert Triodos Bank het toetsinkomen op een maximale werkweek van 45 uur.
- Onregelmatigheidstoeslag en overwerk is structureel van aard, bijvoorbeeld bij een verpleegkundige of beveiligingsmedewerker. Bij twijfel over de structurele aard kan het aantonen van de bestendigheid in het verleden worden gevraagd.
- Individueel keuzebudget (IKB). Deze door de werknemer vrij te besteden inkomensbestanddelen kunnen volledig worden meegenomen.
- Uitkering van een levensloopregeling.

Inkomen uit bonussen en/of provisie wordt als volgt bepaald:

- Het gemiddelde van de bonussen en/ of provisie van de afgelopen drie kalenderjaren, i.v.m. het aantonen van een structureel inkomen uit een bonus en/ of provisie. Indien het gemiddelde groter is dan 20% van het jaarinkomen, dan mag over het meerdere 1/3 van dit meerdere worden meegenomen als toetsinkomen. Wanneer er nog geen drie jaar bonus en/of provisie genoten is, dan wordt alsnog het gemiddelde over drie jaar berekend.

Methodiek Inkomensbepaling Loondienst

Triodos Bank N.V. volgt de voorwaarden en normen van NHG inzake inkomensbepaling op basis van de methodiek Inkomensbepaling Loondienst.

Als uit de salarisopgave of werkgeversverklaring blijkt dat er sprake is van loonbeslag of -cessie wordt de hypotheek niet verstrekt.

4.1.1 Vast dienstverband

Er is sprake van een vast dienstverband als de aanvrager een arbeidsovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd. Het inkomen wordt meegenomen als toetsinkomen als het aan deze voorwaarden voldoet:

- De proeftijd is verstreken
- Er is geen intentie om het dienstverband te beëindigen

4.1.2 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring onbepaalde tijd / bepaalde tijd

- Intentieverklaring voor onbepaalde tijd: Het vastgestelde inkomen kan als inkomen voor onbepaalde tijd meegenomen worden.
- Intentieverklaring voor bepaalde tijd: NHG ziet dit inkomen als inkomen vanuit flexwerken. Voor niet NHG kan dit worden gezien als inkomen uit een tijdelijk dienstverband met een intentieverklaring voor onbepaalde tijd.

Voor (huis)arts in opleiding, promovendus en wetenschappelijk onderzoeker (PHD) zie hoofdstuk 2. Specifieke doelgroepen

4.1.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring

Er is sprake van een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring als de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd heeft, maar geen 'Verklaring Voortzetting Dienstverband' van de werkgever. Het toets inkomen is dan het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, met als maximum het laagste inkomen zoals dat op de werkgeversverklaring staat of het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar.

4.1.4 Medewerkers in dienst van overheid: Ambtenaren

Voor ambtenaren gelden in sommige gevallen andere dienstverband- en ontslagregels:

- Een ambtenaar kan een langere proeftijd hebben. Op de werkgeversverklaring staat dat de medewerker een dienstverband voor (on)bepaalde tijd heeft, maar ook een proeftijd. Deze proeftijd is geen belemmering bij de aanvraag van een hypotheek.
- Op de werkgeversverklaring is het hokje wel of geen Directeur- Grootaandeelhouder (DGA) niet aangekruist. Bij de overheid kan geen sprake zijn van DGA, omdat de overheid geen aandeelhouders heeft. Dit is ook geen belemmering bij de aanvraag van een hypotheek.
- Als de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd heeft en het inkomen voor de volledige looptijd van de lening wil meenemen, heeft hij een verklaring voor een dienstverband voor onbepaalde tijd nodig (zie model-werkgeversverklaring). Deze verklaring mag niet worden afgegeven tijdens de proeftijd, tenzij de aanvrager ambtenaar is. De proeftijd van een ambtenaar kan soms namelijk 2 jaar zijn. Als er nog wel sprake is van een proeftijd (behalve bij een ambtenaar), kan het inkomen uitsluitend worden vastgesteld conform NHG (voorwaarde is o.a. aantoonbaar inkomen uit loondienst in de afgelopen 3 jaar). Inkomen dat wordt aangetoond met een Perspectief Verklaring wordt gelijk gesteld aan inkomen voor onbepaalde tijd. <https://www.perspectiefverklaring.nl/hypotheekverstrekker/aangesloten-hypotheek-verstrekkers-1>

4.1.5 Uitgegaan mag worden van een in het vooruitzicht gestelde inkomensverhoging bij de huidige werkgever indien:

- het inkomen wordt genoten uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd;
- het inkomen wordt genoten uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd en waarbij sprake is van een intentieverklaring voor onbepaalde tijd
- waarvan de proeftijd is verstreken;
- deze verhoging ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum bindend aanbod van de lening;
- blijkens een verklaring van de werkgever sprake is van een onvoorwaardelijke inkomensverhoging.

4.1.6 Inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie

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

- Seizoenswerk;
- Uitzend-, Oproep- of invalwerk;
- Een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen verklaring voor NHG Norm 6.1.4 wordt afgegeven;
- Een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet is verstreken;
- Voor (huis)arts in opleiding, promovendus en wetenschappelijk onderzoeker (PHD) zie hoofdstuk 2. Specifieke doelgroepen;
- Een combinatie hiervan.

In deze gevallen wordt als toets inkomen het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren gebruikt. Hiervoor hebben wij de volgende stukken nodig:

- De jaaropgaven van het loon vóór de loonbelasting;
- De jaaropgaven van eventuele loon vervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar of het actuele inkomen als dit lager is. Het bepaalde inkomen kan voor de hele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken.
- Inkomensverklaring van de belastingdienst. Bijvoorbeeld wanneer de aanvrager niet meer beschikt over een jaaropgave van het inkomen.

Als op het moment van uitbrengen van het Definitief Hypotheek aanbod (DHA) de jaaropgave van het voorgaande kalenderjaar niet beschikbaar is, mag voor de berekening van het gemiddelde jaarinkomen worden uitgegaan van het cumulatieve bruto loon of de cumulatieve bruto uitkering op de laatste loon- of uitkeringsstrook van het voorgaande kalenderjaar.

4.2 Inkomen uit onderneming

Voor het vaststellen van het toetsinkomen uit een onderneming is een inkomensverklaring Ondernemers noodzakelijk. Voor financieringsaanvragen via het intermediairskanaal dient de inkomensverklaring te worden opgesteld door één van de door NHG gecertificeerde partijen. Voor financieringsaanvragen via de Triodos financieel adviseur wordt door Triodos Bank het opstellen van de inkomensverklaring uitbesteed aan ProudExperts (niet NHG gecertificeerd) of een van de partijen die gecertificeerd zijn door NHG.

Verklaringen voor aanvragen mét NHG worden uitsluitend uitbesteed aan één van de door NHG gecertificeerde partijen. Deze zijn te vinden op: www.nhg.nl/Professional/Advies-en-verstrekking/NHG-voor-ondernemers.

Is het inkomen uit een onderneming niet benodigd voor het toetsinkomen van de financieringsaanvraag, dan moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een negatief eigen vermogen of verlies in het afgelopen boekjaar middels een zogeheten nulverklaring.

4.2.1 Zelfstandige ondernemers

Bij eenmanszaken, zzp, vennootschappen onder firma of maatschappen, wordt de hoogte van het toets inkomen vastgesteld op 100% van de nettowinst van de onderneming, de aangiftes inkomstenbelasting (IB) en de jaarrapporten van de afgelopen drie boekjaren bepalen (mede) het inkomen.

4.2.2 Directeur-grotaandeelhouder (DGA)

Het gemiddelde salaris over de laatste 3 boekjaren dat directeur- grotaandeelhouders verdienen is het toets inkomen. Aanvullend wordt beoordeeld of de onderneming het salaris dat de aanvrager verdient, kan blijven betalen. IB-aangiftes van de DGA en de jaarrapporten van de onderneming van de afgelopen 3 boekjaren bepalen (mede) het toets inkomen. Voor het corrigeren van financiële verplichtingen zoals, RC Directie en leningen vanuit de B.V. aan DGA, zie hoofdstuk 6.4 Financiële verplichtingen.

Het verhogen van het toetsinkomen, vanuit gerealiseerde winsten (zgn. overwinst) wordt beoordeeld door Triodos Bank en is een explain/ overrule.

4.2.3 Startende ondernemer

We spreken van een startende ondernemer als de aanvrager nog geen drie volledige boekjaren als ondernemer kan aantonen. Om voor een hypotheek in aanmerking te kunnen komen moet de ondernemer minimaal één volledig boekjaar als ondernemer werken. Naast de cijfers, wordt dan ook gekeken naar de prognose van het toekomstig inkomen op basis van minimaal drie boekjaren.

De beschikbare IB-aangiftes en jaarrapporten, aangevuld met prognosecijfers van de ondernemer, het ondernemersplan en eventueel de IB-aangiftes van de jaren dat de aanvrager in loondienst was bepalen het inkomen.

Bij startende ondernemers toetsen we of de aanvrager vergelijkbare werkervaring in dezelfde branche heeft. Wij volgen het NHG-beleid in deze.

4.3 Inkomen uit pensioen

4.3.1 Huidig pensioeninkomen

AOW / OP / NP:

- Het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van een samenvatting van het bruto pensioeninkomen uit www.mijnpensioenoverzicht.nl (MPO) of direct uit de brondata MPO (datagedreven acceptatie). Op de datum van finaal akkoord van de aanvraag mag deze niet ouder zijn dan 3 maanden.

Lijfrente/ bankspaaruitkeringen:

Reeds uitkerende lijfrente -en/ of bankspaaruitkeringen worden in de volgende gevallen meegenomen als toetsinkomen:

Indien de resterende looptijd van de uitkering levenslang of langer dan de resterende looptijd van de hypotheek is: de uitkering wordt geaccepteerd als toetsinkomen voor de gehele looptijd van de aangevraagde financiering.

- Indien de resterende looptijd van de uitkering korter is dan 10 jaar: de uitkering wordt alleen geaccepteerd als toetsinkomen voor de resterende uitkeringstermijn.

In beide situaties dient de aanvrager een overeenkomst van verzekeraar/ bank te kunnen overleggen met vermelding van de duur en de hoogte van de uitkering en een recente uitkeringsspecificatie.

4.3.2 Toekomstig pensioeninkomen

Bij aanvragers die binnen 10 jaar de AOW-gerechtigde leeftijd bereiken, houdt Triodos Bank bij de berekening van de maximale hypotheek rekening met het toekomstig pensioeninkomen. Hiervoor hebben wij de volgende stukken nodig:

- Een samenvatting van het bruto pensioeninkomen uit www.mijnpensioenoverzicht.nl (MPO) of direct uit de brondata MPO. Op de datum van finaal akkoord van de aanvraag mag deze niet ouder zijn dan 3 maanden.
- Triodos gaat uit van de wettelijk vastgestelde AOW leeftijd als ingangsdatum van het pensioeninkomen. Ook als een individueel pensioenbericht op dit moment nog uitgaat van een andere (latere) leeftijd. Er is tot de AOW datum sprake van inkomen uit loondienst of inkomsten uit onderneming.
- De opgebouwde waarde van gegarandeerde lijfrente / bankspaarregelingen gedeeld door factor 20 waarbij de duur minimaal gelijk is aan de resterende looptijd van de hypotheek vanaf pensioendatum kunnen ook als inkomen worden meegenomen.
- Bij ondernemers die pensioen in eigen beheer opbouwen of opgebouwd hebben, beoordelen we of de aanvrager genoeg middelen in de eigen onderneming heeft om aan de pensioenverplichting te kunnen voldoen en of de aanvrager hiermee voldoende pensioen opbouwt. Deze informatie dient te worden onderbouwd door een accountantsverklaring.

4.4 Inkomen uit uitkeringen

Alleen WAO-, IVA- en Wajong-uitkeringen worden meegenomen als toetsinkomen (voor zover ze bestendig zijn). De hoogte van het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van een opgave van de uitkerende instantie.

4.5 Inkomen uit partneralimentatie

Inkomen dat de aanvrager uit partneralimentatie ontvangt wordt meegenomen als toetsinkomen voor de looptijd van de alimentatie. Kinderalimentatie wordt niet als toetsinkomen meegenomen.

4.6 Buitenlands inkomen uit arbeid

We maken onderscheid tussen:

- Inkomen in andere valuta dan EUR. Dit inkomen wordt niet meegenomen als toetsinkomen.
- Buitenlandse werknemers met een inkomen in Euro's maar belastingplichtig in Nederland. Het toets inkomen wordt regulier aan de hand van bruto inkomen beoordeeld, zonder rekening te houden met de 30%-regeling die eventueel van toepassing is.
- Buitenlands inkomen in euro's en ook belastingplichtig buiten Nederland. Als een aanvrager inkomen in euro's ontvangt waarvoor hij belastingplichtig is buiten Nederland, zijn de hypotheeklasten niet fiscaal aftrekbaar in Box 1. De financieringslast van de hypotheek wordt daarom vastgesteld op basis van niet fiscaal aftrekbare rente.

4.7 Inkomen uit arbeid niet belast in Box 1

Inkomen in lijn met het Acceptatiebeleid mag worden meegenomen als toetsinkomen. Als dit inkomen niet belast is in Box 1, dan mag het 1,5 keer worden meegenomen bij het bepalen van het toets inkomen van de aanvrager. Voor de woonlastberekening moet worden uitgegaan van een Box 3 hypotheekverstrekking. Voorbeelden van doelgroepen zijn medewerkers van de NATO, ESA of Europees Octrooibureau. Zij betalen geen inkomstenbelasting over hun inkomen (in euro's) uit loondienst.

4.8 Inkomsten uit vermogen

Zie hoofdstuk 1. Bijzondere uitgangspunten (Explain)

4.9 Huurinkomsten

We rekenen met 85% van de huurinkomsten exclusief energiekosten en dergelijke. Indien de verhuurde woning is bezwaard met een hypothecaire financiering, dan dient de aanvrager te bewijzen dat verhuur, van de met hypotheek bezwaarde woning, is toegestaan door de hypotheeknemer. De lasten van de hypothecaire financiering worden in mindering gebracht op de huurinkomsten. Deze lasten worden bepaald conform de GHF norm of de werkelijke lasten indien deze hoger zijn. (Indien de rentevastperiode korter is dan 10 jaar, dan geldt de GHF-toetsrente, anders is de toetsrente de werkelijke rente). De uitkomst hiervan kan worden meegeteld met het toetsinkomen, met dien verstande dat minimaal 50% van het totale inkomen uit inkomen in box 1 dient te bestaan.

Voorbeeld:

Bruto huur	40.000,–
X 85%	34.000,–
Hypotheeklasten rente en aflossing cf. GHF	<u>-/- 8.000,–</u>

Huur inkomsten meenemen	26.000,–
-------------------------	----------

Situatie 1: (huur wordt niet afgetopt i.v.m. 50% regel)

Inkomen uit loondienst	50.000,–
Totaal toets inkomen	76.000,–

Situatie 2 (huur wordt afgetopt i.v.m. 50% regel)

Inkomen uit loondienst	20.000,–
Huurinkomsten meenemen	20.000,–
Totaal toets inkomen	40.000,–

5. De Woning

Bij Triodos Bank kan een hypotheek worden afgesloten op een woning waar iemand zelf in gaat wonen en eigenaar van is/wordt.

Soorten woningen:

- Appartementen
- Rijtjeshuizen en hoekwoningen
- (Half)vrijstaande woningen
- Tiny houses, mits op eigen grond en nagelvast of grond in erfpacht en nagelvast
- Passief woningen
- Woon/winkelpanden, hiervoor gelden aanvullende voorwaarden (zie 5.1.1.)
- Watervilla's waarbij sprake is van eigen grond/water of erfpacht waarop de watervilla en is verankerd en ingeschreven wordt in het hypotheekregister i.p.v. het scheepsregister.
- Woonarken, hiervoor gelden aanvullende voorwaarden (zie 5.4)

Algemene voorwaarden waaraan een woning moet voldoen:

- De woning moet in Nederland staan;
- De woning moet uiterlijk op transportdatum eigendom van de aanvrager worden (Uitzondering hierop is de Groninger Akte);
- De woning moet voor permanente bewoning bestemd én geschikt zijn of geschikt te maken zijn én het hoofdverblijf zijn;
- De woning moet voldoende onderhouden zijn of volgens taxatie na verbouwing in voldoende staat van onderhoud zijn;
- De grond mag niet vervuild zijn;
- Als er sprake is van een VVE, moet deze actief en gezond zijn en ingeschreven in het register van de KvK.

5.1 Bijzondere situaties en afwijkende voorwaarden

5.1.1 Woon/Winkelpanden

Triodos Bank accepteert woon/winkelpanden en woon/bedrijfspanen als het woongedeelte tenminste 75% van de oppervlakte van het onderpand is. Het woongedeelte én het winkel-/bedrijfsgedeelte moeten gebruikt worden door de aanvrager en in het taxatierapport moet de marktwaarde van het woongedeelte én het winkel-/bedrijfsgedeelte staan. Triodos Bank verstrekt de financiering alléén op de marktwaarde van het woongedeelte.

5.2 Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)

Onder MGE verstaat Triodos Bank alles waardoor de klant niet de volle vrijheid heeft om zijn pand te verkopen. Vaak zijn het huurwoningen die verkocht worden onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden.

Triodos Bank accepteert alleen MGE panden die vallen onder de goedgekeurde koop- en leenconstructies door NHG. Zoals genoemd op het overzicht goedgekeurde koop -en leenconstructies op www.nhg.nl. Triodos Bank accepteert deze aanvragen wanneer deze voldoen aan de voorwaarden en normen van NHG

5.3 Nieuwbouwwoningen

Voor nieuwbouw gelden naast de genoemde voorwaarden nog een aantal extra voorwaarden.

5.3.1 Nieuwbouw door projectontwikkelaar en aannemer

Het waarborgcertificaat moet afgegeven zijn door een instelling met het keurmerk van de Stichting Garantie Woning. Een lijst van de huidige keurmerkhouders is te vinden op www.stichtinggarantiewoning.nl.

Als het waarborgcertificaat nog niet afgegeven is, kan ook worden volstaan met:

- een getekende koop-/aanneemovereenkomst met toepassing van SWK-garantie,
- een waarborgregeling in combinatie met de aanwezigheid van een planregistratienummer in de garantie en waarborgregeling.

5.3.2 Particulier Opdrachtgeverschap (PO)

Particulieren kunnen zelf opdrachtgever zijn voor het bouwen van een eigen woning. Dit betekent dat de particulier zelf verantwoordelijk wordt voor (een deel van) het ontwerp, de verzekeringen, de vergunningen en de bouw. De klant kan dit zelf doen of uitbesteden. Hieronder staan de verschillende voorwaarden die hiervoor van belang zijn. De voorwaarden van PO en van CPO zijn gelijk en worden verder genoemd bij CPO.

5.3.3 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Bij CPO gaat het om een groep mensen die samen woningen of een hele woonwijk ontwikkelen. Dit kan op eigen initiatief zijn, maar kan ook op initiatief van een gemeente. Deze groep mensen organiseert zich in een rechtspersoon zonder winstoogmerk, vaak een vereniging. Ze treedt op als de ontwikkelaar van een complex woningen of appartementen. Daarvoor heeft ze de volledige zeggenschap over de grond en draagt ze verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerpen en de bouw van de woningen. Het collectief doet dat samen met een zelfgekozen bouwbegeleider, architect of aannemer. Net als bij individueel particulier opdrachtgeverschap bepaalt de opdrachtgever zelf hoe de woningen eruit komen te zien, zowel van binnen als van buiten. Dit binnen de kaders die de gemeente heeft gesteld.

Omdat er bij PO en het CPO extra risico's zijn stellen we een 4-tal zaken verplicht vóór uitbrengen van het Definitief Hypotheek Aanbod (DHA):

- De omgevingsvergunning moet zijn afgegeven zie 5.3.5
- Er moet een Afbouwgarantie/Insolventieverzekering zijn, conform 5.3.1, tenzij de kredietnemer zelf over voldoende middelen kan beschikken om de afbouw te kunnen financieren. Er moet minimaal 20% van de stichtingskosten aan buffer zijn. Denk hierbij aan spaargelden of een lage LTI -en lage LTV verhouding.
- Er moet een Construction ALL Riskverzekering (CAR) zijn en
- Er moet een gevalideerd Taxatierapport aanwezig zijn.

5.3.4 Zelfbouw

Een woning kan ook door een particulier zelf worden gebouwd zonder een bouwopdracht aan een hoofdaannemer. Hij moet dan ook alles zelf regelen, wat voor extra risico's zorgt. Omdat deze aanvragen zelden voorkomen zal van geval tot geval worden bekeken of verstrekking voor klant en bank verantwoord is. Indien er een hoofdaannemer is zie 5.3.2.

5.3.5 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning is noodzakelijk in het geval van PO, CPO en zelfbouw. Is deze afgegeven dan mag het DHA worden verstrekt. De bezwaartermijn moet uiterlijk op datum passeren verstreken zijn.

5.3.6 Insolventieverzekering

Voor nieuwbouw geldt dat de betrokken aannemer/projectontwikkelaar een insolventieverzekering heeft afgesloten ten behoeve van de koper. Deze verzekering stelt de koper schadeloos als de aannemer/projectontwikkelaar als gevolg van insolventie in gebreke blijft met zijn verplichtingen tot (af)bouw en tot oplevering van de nieuwbouwwoning volgens de koop-/aannemingsovereenkomst.

Er bestaan constructies waarbij geen sprake is van een verzekeraar en/of een verzekering, maar waar wel een garantie op het afbouwen van de nieuwbouwwoning is afgegeven. Voor aanvragen met of zonder NHG gelden alleen producten en organisaties die ook door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) worden geaccepteerd. Alle andere bouwqualiteitsgaranties moeten vooraf beoordeeld worden. De klant moet een kopie van deze stukken aan Triodos Bank ter beoordeling aanleveren.

5.3.7 CAR-verzekering

Bij nieuwbouw onder eigen beheer toetst Triodos Bank of de aannemer of aanvrager een Construction ALL Riskverzekering (CAR) heeft. Deze verzekering dekt het risico dat, als het gebouw vóór oplevering beschadigd raakt, de aannemer vanuit de verzekering wordt betaald om de schade te herstellen. De verzekerde som van de polis (rubriek I of rubriek A) moet minimaal gelijk zijn aan de bouwkosten.

5.4 Woonarken en watervilla's

Gezien de bijzondere aard en de ligging van woonarken en watervilla's zijn er specifieke eisen voor de financiering hiervan. Zowel voor woonarken als watervilla's is het hypotheekadvies en de financiering voorbehouden aan adviseurs van Triodos Bank. Bij hen zijn deze specifieke eisen bekend.

5.5 Overige onderpanden

5.5.1 Woonboerderijen met bedrijfsmatig agrarisch gebruik worden niet geaccepteerd.

5.5.2 Triodos Bank accepteert onder bepaalde voorwaarden tweede woningen.

Een tweede woning kan onder de volgende voorwaarden worden gefinancierd:

- een woning waar legaal permanent mag worden gewoond.
- het is geen recreatiewoning
- de woning is primair voor eigen gebruik van de aanvragers. (Bijvoorbeeld een woning vlak bij het werk om woon/werk verkeer te beperken (Pied-a-Terre)
- de woning mag beschikbaar worden gesteld binnen het gezin, bijvoorbeeld studerende kinderen.
- de woning mag niet worden verhuurd.
- op de tweede woning verstrekken wij geen hypotheek. De hypotheek wordt verstrekt op de eerste eigen woning, waarop wij eerste hypotheekrecht hebben.

5.6 Waardebepaling woning

Triodos Bank bepaalt de marktwaarde op de volgende wijze:

5.6.1 Aankoop woning bestaande bouw

De marktwaarde is de waarde die door een taxateur is vastgesteld (inclusief eventuele verbouwing) in een gevalideerd taxatierapport of door middel van een Desktop taxatie.

5.6.2 Financiering van een woning waarvan de aanvrager al eigenaar is:

De marktwaarde is de waarde die door een taxateur is vastgesteld (inclusief eventuele verbouwing) in een gevalideerd taxatierapport of een Desktop taxatie.

5.6.3 Nieuwbouwwoningen zijn een optelsom van:

- De koop-/aannemingsovereenkomst (inclusief grond en/of afkoopsom erfpacht, legeskosten, btw).
- De rente verschuldigd over vervallen termijnen vanwege de aankoop van grond en/of aannemings-overeenkomst (bouwrente in periode voor tekenen koop-/aanneemovereenkomst tot en met passeren bij notaris).
- Renteverlies tijdens de bouwperiode 4% gerekend over de koop-/aannemingssom en het eventuele meerwerk. (wanneer voor oplevering van de woning een aanvullende financiering gewenst is, dan wordt over deze verhoging geen renteverlies gerekend voor de bepaling van de marktwaarde van de nieuwbouwwoning.)
- Volumevergroterend meerwerk opgenomen in de Aanneemovereenkomst (bijvoorbeeld een uitbouw of dakkapel).

- Meerwerk, minimaal inclusief badkamer, keuken en toilet (maximaal 20% over koop/ aanneemsom + volumevergroterend meerwerk, zoals genoemd in de aanneemovereenkomst). Als het meerwerk meer is dan 20%, dan is een taxatie noodzakelijk.
- Energiebesparende maatregelen. Triodos Bank volgt het actuele NHG beleid.
- Architectenhonorarium.
- Aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen.

Overige kosten, zoals notaris- en financieringskosten, tellen niet mee in de bepaling van de marktwaarde. Nadat een nieuwbouwwoning is gekocht en opgeleverd, wordt een aanvraag tot verhoging behandeld als aanvraag bestaande bouw, ongeacht of de woning al bewoond wordt of niet. Als de woning niet projectmatig wordt gebouwd, bijvoorbeeld in eigen beheer, dan wordt de marktwaarde vastgesteld door een nieuwbouwtaxatie.

5.7 Taxatierapport en taxateur/Desktop taxatie

5.7.1 Uitgebreid Taxatierapport

Een compleet gevalideerd taxatierapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de datum van het definitief aanbod. Het rapport moet zijn gevalideerd door een gecertificeerd validatie-instituut dat is aangesloten bij de Stichting Taxaties en Validaties (STenV).

De taxatie moet worden uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

De taxateur mag op geen enkele manier betrokken zijn bij de financiering of bij de aan-of verkoop van de woning. De taxateur moet plaatselijk bekend zijn met het gebied waar de woning staat. Zijn er kwaliteitsverbetering en/of energiebesparende voorzieningen aan de woning gedaan? Dan moet een specificatie van de verbouwingskosten én de marktwaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing in het taxatierapport staan.

Als de taxatie nodig is voor een NHG- aanvraag dan moet dit ook zo staan in het taxatierapport.

5.7.2 Desktoptaxatie

De Desktop Taxatie is een taxatie door een onafhankelijk expert, zonder dat er een bezoek aan de woning nodig is. De taxateur waardeert de woning dus achter zijn desktop. Calcasa is een onafhankelijk bedrijf dat gespecialiseerd is in online waardebepalingen van woningen. Nadat Calcasa de waarde heeft vastgesteld, voert een desktop taxateur nog een controle uit op de waarde en keurt deze dan goed of af. Een waardebepaling via een desktoptaxatie is mogelijk tot maximale waarde van € 750.000,-.

5.8 Bouw- en duurzaamheidsdepot

Als de aanvrager een hypotheek voor een nieuwbouwwoning of voor een verbouwing aanvraagt, houdt Triodos Bank een bouwdepot aan bij de hypotheek. Een klant kan het geld uit het bouwdepot laten uitbetalen door bouwnota's (digitaal) in te sturen.

Ook gelden de volgende voorwaarden:

- Voor aanvragen zonder NHG hanteert Triodos Bank een minimaal bouwdepot vanaf € 5.000,-.
- Voor aanvragen met NHG hanteert Triodos Bank, volgens de voorwaarden van NHG, geen minimaal bouwdepot.
- De looptijd van het bouwdepot is 12 maanden voor verbouwingen aan bestaande woningen en 18 maanden voor de bouw van nieuwbouw woningen. Als de verbouwing/nieuwbouw na 12 respectievelijk 18 maanden niet is afgerond, kan de looptijd éénmalig bij uitzondering met 6 maanden worden verlengd. Vanaf de datum van verlenging wordt geen rente meer vergoed over het depot.
- De looptijd van een verduurzamingsdepot is 24 maanden. Verlengen van de looptijd is niet mogelijk.

- Als de verbouwing of nieuwbouwtermijnen deels uit eigen geld worden betaald, moet eerst het eigen geld worden gebruikt voordat een betaling uit het bouwdepot kan worden gedaan.

5.9 Erfpacht

Bij erfpacht onderscheiden we 2 verschillende erfpachtcontracten:

1. Erfpachtcontract met een (semi-) overheidsinstelling
2. Particulier erfpacht

Eisen voor alle erfpachtcontracten:

- De looptijd van de hypotheek is korter of gelijk aan de resterende duur van het erfpachtcontract. Een aflossingsvrije lening is niet mogelijk.
- Als de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening.
- Als de erfpacht onvoorwaardelijk wordt verlengd, mag worden uitgegaan van de nieuwe einddatum van het erfpachtcontract.

5.9.1 Erfpacht (semi)overheid

Triodos Bank financiert woningen die staan op grond uitgegeven in erfpacht, als de erfpacht is uitgegeven door (semi) overheidsinstanties.

5.9.2 Particuliere erfpacht

Triodos Bank financiert woningen die staan op grond uitgegeven in particuliere erfpacht onder bepaalde voorwaarden. Hierbij maken we onderscheid op basis van de datum waarop de erfpacht is uitgegeven.

5.9.2.1 *Particuliere erfpacht uitgegeven vóór 1 juli 2014*

Triodos Bank accepteert particuliere erfpacht alleen wanneer een Notariële Opinie met oordeel 'groen' kan worden aangetoond. Alleen een notaris die is aangesloten bij de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en het Nederlands Instituut voor Erfpacht (Nlve) kan deze Opinie afgeven.

5.9.2.2 *Particuliere erfpacht uitgegeven ná 1 juli 2014*

Is de erfpacht na 1 juli 2014 uitgegeven, dan kan een hypotheek bij Triodos worden aangevraagd als de erfpacht is uitgegeven voor **onbepaalde** tijd. Daarnaast moeten de erfpachtvoorwaarden zijn opgesteld conform het model erfpachtvoorwaarden van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB).

5.10 Bankgarantie

Voor aanvragen die rechtstreeks bij Triodos worden gedaan, verzorgt de adviseur de aanvraag van de bankgarantie via de Nationale waarborg. Zie www.nationalewaarborg.nl

De bankgarantie wordt niet eerder aangevraagd nadat de opdracht tot dienstverlening is getekend en het renteaanbod is uitgebracht. De verdere afhandeling van de garantie wordt door nationale waarborg rechtstreeks met de klant gedaan. Triodos Bank is daarin geen partij.

6. Financiële verplichtingen

Triodos Bank kijkt naar de hoogte van de financiële verplichtingen van de aanvrager om een verantwoorde hypotheek aan te kunnen bieden.

Hieronder beschrijven we met welke verplichtingen en lasten Triodos Bank rekening houdt. Per type verplichting beschrijven we hoe de lasten worden vastgesteld. Als de aanvrager uiterlijk bij de start van de hypotheek een krediet of lening heeft afgelost, worden die lasten niet meegenomen. De aanvrager moet hiervoor bewijs leveren vóór het definitieve aanbod wordt gedaan.

6.1 BKR-geregistreerde kredieten

Triodos Bank toetst op het aanvraagmoment altijd bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). De financiële verplichtingen van BKR registraties worden in mindering gebracht op de maximale toegestane woonlast op basis van de voorwaarden van NHG. Raadpleeg www.nhg.nl.

6.2 Studielening

De financiële verplichting van een studielening (DUO) worden in mindering gebracht op de maximale toegestane woonlast op basis van de voorwaarden van NHG. Raadpleeg www.nhg.nl.

6.3 Andere kredieten die niet in BKR staan geregistreerd

Wanneer de aanvrager kredieten heeft welke niet staan geregistreerd bij het BKR of DUO, dan worden de maandlasten als volgt gecorrigeerd:

- krediet niet gebruikt voor een woning: De maandlasten van dit krediet worden vastgesteld op basis van 2% van het krediet bedrag. Wanneer aanvrager aantoont dat de werkelijke lasten lager zijn dan de gehanteerde 2%, dan wordt getoetst op de lagere werkelijke last.
- krediet gebruikt voor de (eigen) woning: De maandlasten van dit krediet worden getoetst conform de bepalingen in de GHF.

6.4 Financiële verplichtingen Directeur Groot Aandeelhouder (DGA)

Wanneer de aanvrager kredieten heeft welke niet staan geregistreerd bij het BKR of DUO, dan worden de maandlasten als volgt gecorrigeerd:

- Rekening Courant Directie: RC Directie tot € 17.500,-: de lasten hoeven niet te worden gecorrigeerd op de leencapaciteit.
- RC Directie > € 17.500,-: de lasten worden standaard gecorrigeerd met een fictieve rentelast van 4%.
- Wanneer aanvrager aantoont dat de werkelijke lasten lager zijn dan de gehanteerde 4%, dan wordt getoetst op de lagere werkelijke last.
- Krediet niet gebruikt voor een woning: De maandlasten van dit krediet worden vastgesteld op basis van 2% van het krediet bedrag. Wanneer aanvrager aantoont dat de werkelijke lasten lager zijn dan de gehanteerde 2%, dan wordt getoetst op de lagere werkelijke last.
- Krediet gebruikt voor de (eigen) woning: De maandlasten van dit krediet worden getoetst conform de bepalingen in de GHF.

6.5 Erfpachtcanon

Als de woning op in erfpacht uitgegeven grond staat en de aanvrager een periodieke erfpachtcanon betaalt, wordt die jaarlijkse canonverplichting in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast.

6.6 Te betalen partneralimentatie

Als een klant aangeeft langer dan 12 jaar geleden gescheiden te zijn, dan dient de meest recente aangifte IB/VB als uitgangspunt om dit aan te tonen.

Als de scheiding korter dan 12 jaar geleden is uitgesproken dan dienen het convenant, de uitspraak van de rechter en de inschrijving GBA overlegd te worden.

Als de aanvrager verplicht is om partneralimentatie aan een ex- partner te betalen, wordt de jaarlijkse alimentatieverplichting voor de (resterende) duur in mindering gebracht op het toets inkomen van de aanvrager. Te betalen kinderalimentatie wordt niet als verplichting meegenomen.

6.7 Tijdelijk dubbele hypotheeklasten

De klant kan in verschillende situaties dubbele bruto woonlasten ervaren. Het is belangrijk dat in alle gevallen de dubbele bruto woonlasten aantoonbaar betaalbaar zijn. Hieronder vallen zowel hypotheeklasten als (tijdelijke) huurlasten.

6.7.1 Oude woning nog niet definitief verkocht

Indien de oude woning niet in de verkoop staat, te koop staat of de ontbindende voorwaarden voor verkoop nog niet zijn verstreken, dan hanteert Triodos een periode van dubbele lasten van minimaal:

- 6 maanden bij aankoop van een bestaande woning
- 12 maanden bij aankoop van een nieuwbouwwoning

Indien de aanvrager redelijkerwijze een langere periode van dubbele lasten verwacht, bijvoorbeeld vanwege een lange bouwperiode, dan wordt deze langere periode gehanteerd voor de periode van dubbele lasten.

6.7.2 Oude woning definitief verkocht

Indien de oude woning is verkocht, de ontbindende voorwaarden zijn verlopen en de passeerdatum bekend is, dan gaan wij uit van de werkelijke periode van dubbele lasten waarmee de aanvrager wordt geconfronteerd. Hierbij is het van belang om rekening te houden met eventuele (tijdelijke) huurlasten tot het passeren van de nieuwe woning.

6.7.3 Verantwoording dubbele hypotheeklasten

De werkelijke bruto woonlasten dienen betaalbaar te zijn tijdens periode van dubbele lasten, zoals te bepalen o.b.v. 6.7.1, en 6.7.2.

De werkelijke bruto maandlasten zijn een optelsom van:

- De bruto lasten van de huidige hypotheek, inclusief de inleg van een (bank)spaar/ beleggingshypotheek.
- De bruto huurlasten, exclusief vergoeding voor energielasten
- De bruto lasten van de nieuwe hypotheek
- De bruto lasten van de overbruggingshypotheek

De werkelijke bruto maandlasten worden in mindering gebracht op de toegestane bruto maandelijke financieringslast van de aanvrager, o.b.v. de acceptatievoorwaarden van deze acceptatiegids.

Indien deze uitkomst negatief is, dan dient, voor de periode van dubbele lasten, zoals te bepalen o.b.v. 6.7.1. en 6.7.2., dit verschil te worden aangetoond middels een bewijs van eigen middelen. Wanneer een beleggersrekening of beleggingen onderdeel uitmaken van het bewijs van eigen middelen, dan wordt een bedrag van 70% van het saldo van de beleggersrekening/ beleggingen gehanteerd als bewijs van eigen middelen.

7. De hypotheek

7.1 Hoogte van de hypotheek

Het minimale hypotheekbedrag is € 25.000,- voor een nieuwe eerste hypotheek. Voor een verhoging van een bestaande hypotheek is het minimale bedrag € 9.000,-. Het maximale hypotheekbedrag is € 2.500.000,-.

7.2 Looptijd van de hypotheek

De maximale looptijd van de hypotheek is 30 jaar. In het geval van een restschuldfinanciering geldt een maximale annuïtaire looptijd van 15 jaar. Voor erfpacht geldt artikel 5.9.

7.3 Aflossingsvrije hypotheek

Een aflossingsvrije hypotheek is mogelijk tot maximaal 50% van de getaxeerde marktwaaarde van de woning. Aangezien de maximale totale hypotheek maximaal € 2.500.000,- kan bedragen is het maximum bedrag voor een aflossingsvrije hypotheek € 1.250.000,-

7.4 Extra hypotheek waarbij de huidige hypotheek niet bij Triodos Bank loopt

Triodos Bank verstrekt geen tweede hypotheek als de eerste hypotheek bij een andere geldverstrekker loopt. De enige uitzondering hierop is de overbruggingshypotheek.

7.5 Overbruggingshypotheek

Een overbruggingshypotheek kan worden aangevraagd wanneer de hypotheek voor de nieuwe woning bij Triodos Bank wordt afgesloten. Per hypotheekaanvrager kan maximaal één overbruggingshypotheek worden aangevraagd op de door de aanvrager te verkopen woning. In geval dat twee mensen die elk een eigen woning hebben gaan samenwonen en een nieuwe woning kopen kunnen er dus 2 overbruggingskredieten worden aangevraagd.

Triodos Bank vestigt hypotheekrecht op de woning die verkocht wordt én op de nieuwe woning. De maximale looptijd is 2 jaar.

7.5.1 Hoogte van de overbruggingshypotheek

Triodos Bank berekent het maximale bedrag van een overbruggingshypotheek als volgt:

Status verkoop van de oude woning	Maximale bedrag van de overbrugging
De woning is verkocht en de termijn voor ontbindende voorwaarden is verstreken.	Opbrengst -/- kosten -/- restant hypotheeksaldo + aflossing van gegarandeerde en verpande leven en beleggingspolissen.
De woning is verkocht en de termijn voor ontbindende voorwaarden is nog niet verstreken.	Waarde genoemd in de verkoopakte x 90% -/- verkoopkosten -/- restant hypotheeksaldo + aflossing van gegarandeerde en verpande leven en beleggingspolissen.
De woning staat of gaat in de verkoop.	Marktwaaarde van de woning x 90% -/- verkoopkosten -/- restant hypotheeksaldo + aflossing van gegarandeerde en verpande leven en beleggingspolissen.

De waardebepaling van de te verkopen woning t.b.v. een overbruggingskrediet kan op een van de volgende manieren:

1. D.m.v. een voorlopige verkoopakte ongeacht of de termijn ontbindende voorwaarde is verstreken.
2. 2D.m.v. een modelmatige taxatie uit Calcasa met de minimale betrouwbaarheid bovengemiddeld.
3. D.m.v. een gevalideerd taxatierapport.
4. D.m.v. een Desktop taxatie.

Als de verkoopopbrengst hoger is dan vooraf ingeschat, mag het overschot boetevrij afgelost worden op een van de nieuwe lening delen. Indien een overbruggingskrediet niet nodig is, dan mag de waarde van de te verkopen woning ook d.m.v. een WOZ waarde verklaring worden vastgesteld.

7.5.2 Financieringsbehoefte alleen overbruggingshypotheek

Onder de volgende voorwaarden verstrekt Triodos een overbruggingsfinanciering, indien voor de nieuwe aangekochte woning geen reguliere financiering benodigd is:

- Aanvrager is minimaal al één jaar een huidige (hypotheek)klant bij Triodos
- Aanvrager heeft geen hypothecaire financiering elders op het te verkopen onderpand
- Triodos Bank vestigt hypotheekrecht op de woning die verkocht wordt én op de nieuwe woning.
- In tegenstelling tot paragraaf 7.1. wordt, naast de overbruggingshypotheek, een financiering van € 2.000,- verstrekt op de nieuwe woning. Dit maakt de administratieve verwerking van de overbruggingshypotheek mogelijk. Deze financiering dient te worden afgelost na verkoop van de oude woning
- De maximale looptijd is 2 jaar.

7.6 Restschuld

Toekomstig verkoopverlies

Als een aanvrager al een woning bezit die gefinancierd is, houden wij rekening met een (mogelijk) toekomstig verkoopverlies. Dit doen we om te voorkomen dat een aanvrager in de toekomst geconfronteerd wordt met een restschuld die niet kan worden betaald of gefinancierd.

Status verkoop van de oude woning	Maximale bedrag van de overbrugging
De woning is verkocht en de termijn voor ontbindende voorwaarden is verstreken.	Opbrengst +/- kosten +/- restant hypotheeksaldo + aflossing van gegarandeerde en verpande leven en beleggingspolissen.
De woning is verkocht en de termijn voor ontbindende voorwaarden is nog niet verstreken.	Waarde genoemd in de verkoopakte x 90% +/- verkoopkosten +/- restant hypotheeksaldo + aflossing van gegarandeerde en verpande leven en beleggingspolissen.
De woning staat of gaat in de verkoop.	Marktwaarde van de woning x 90% +/- verkoopkosten +/- restant hypotheeksaldo + aflossing van gegarandeerde en verpande leven en beleggingspolissen.

De marktwaarde van de te verkopen woning wordt bepaald conform het gestelde onder 5.5. Triodos Bank toetst vervolgens of aan een van onderstaande voorwaarden is voldaan:

- Er is geen potentieel verkoopverlies.
- Het potentiële verkoopverlies kan met eigen middelen worden betaald op moment dat deze ontstaat.
- Het potentiële verkoopverlies is, o.b.v. de voorwaarden van een restschuldfinanciering, fictief te financieren op het moment van de financiersaanvraag voor de aankoop.

7.7 Hypotheek niet bedoeld voor financiering woning

Het is mogelijk om bij Triodos Bank een hypotheek aan te vragen die (deels) niet bedoeld is voor de financiering van de eigen woning. Wij verstrekken in dit geval alleen financieringen die in lijn zijn met onze eigen visie. Bijvoorbeeld om zorgkosten te kunnen betalen of een financiering die ervoor zorgt dat iemand in zijn huidige woning kan blijven wonen. Zie ook hoofdstuk 1 Maatwerksituaties.

7.8 SVn Starterslening

Triodos Bank verstrekt hypotheekleningen in combinatie met een Starterslening van SVn. De Starterslening is altijd een aanvulling op de Triodos Hypotheek. De Starterslening en de 1ste hypotheek moeten worden afgesloten met NHG. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) komt met een bindend aanbod waarin de eerste hypotheek als eis is opgenomen. Een uitgebracht aanbod voor de Starterslening kan niet meer worden aangepast. De Starterslening is dus niet langer het sluitstuk van de totale financiering, maar het startpunt. De hoogte van de Starterslening hangt af van het inkomen, het eigen vermogen en de voorwaarden van de

gemeente. Niet elke gemeente biedt de starterslening aan. De Starterslening kan aangeboden worden door de SVn en de gemeente en overbruggt het verschil tussen de verwervingskosten van de woning en het bedrag dat de aanvrager(s) maximaal kunnen lenen volgens de normen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De voorwaarden Starterslening zijn te vinden op www.svn.nl.

8. Vaststelling van het maximale hypotheekbedrag

8.1 Maximale hypotheek t.o.v. woningwaarde:

De maximaal toegestane hypotheek is 100% van de marktwaarde van de woning. De onderstaande paragrafen vermelden uitzonderingen op de maximale toegestane hypotheek op basis de hoogte van een hypotheekaanvraag, energielabel en het uitvoeren energiebesparende maatregelen.

Informatie over het bepalen van de marktwaarde is te vinden in Hoofdstuk 5 De Woning.

8.2 Maximale hypotheek bij hypotheekaanvraag vanaf € 750.000,-

Voor nieuwe hypotheekaanvragen vanaf € 750.000,- heeft Triodos een beperking t.o.v. de TRHK. Als de Loan to Income en de Loan to Value beiden 90% of hoger zijn dan zal de aanvraag in de regel niet gehonoreerd worden.

De reden hiervoor is dat bij deze doelgroep verwacht mag worden dat er een substantiële inbreng uit eigen middelen zal zijn of ruim voldoende bestendig inkomen aanwezig is. Mensen die deze ruimte niet hebben zijn extra kwetsbaar.

8.3 Maximale hypotheek voor woningen met energielabels C t/m G.

Voor woningen met energielabels C t/m G en waarvoor geen concrete plannen zijn om te verduurzamen geldt een beperking voor LTI en LTV.

LTI: maximaal 90%

LTV: maximaal 90%

De reden hiervoor is dat het niet ondenkbaar is dat aanvragers in de toekomst energiebesparende maatregelen moeten uitvoeren i.v.m. stijgende energielasten. Ook is het niet ondenkbaar dat de waardeontwikkelingen van onzuinige woningen achterblijft t.o.v. energiezuinige woningen.

Voor appartementen geldt bovenstaande beperking niet, omdat de bewoners geen individuele keuze tot verduurzamen hebben vanwege de Vereniging van Eigenaren.

Wanneer klanten concrete plannen hebben tot verduurzamen van de woning, dan vervalt de LTI/ LTV beperking o.b.v. energielabel C t/m G.

8.4 Uitzondering bij energiebesparende maatregelen

Als er energiebesparende voorzieningen aan de woning worden gedaan mogen de kosten van deze voorzieningen worden meegefinancierd in een hypothecair krediet. Een voorwaarde hiervoor is dat het hypothecair krediet niet meer dan 106% van de waarde van de woning is inclusief energiebesparende maatregelen.

8.5 Maximaal toegestane woonlast

De maximaal toegestane woonlast is het jaarlijkse bedrag dat een aanvrager maximaal mag besteden aan de financiering van zijn woning. Dit bedrag wordt berekend door het toets inkomen te vermenigvuldigen met het financierings- lastpercentage. Vervolgens worden de verplichtingen in mindering gebracht. Dit conform de TRHK en de door het NIBUD vastgestelde woonlastpercentages.

8.6 Inkomen voor bepalen het financieringslastpercentage

Het financieringslastpercentage wordt bepaald op basis van het toets inkomen van de aanvrager met het hoogste inkomen. Wanneer er meer dan 1 aanvrager met inkomen is, wordt inkomen verhoogd met 100% van het lagere toetsinkomen (norm 2023).

9. Financieringslast hypotheek

De financieringslast van de hypotheek wordt, ongeacht de hypotheekvorm, bepaald op basis van een annuïtaire toetsing met een looptijd van maximaal 30 jaar. Bij het bepalen van de financieringslast wordt rekening gehouden met de toets rente en de looptijd van het lening deel.

Als een klant bewust kiest om een (aflossingsvrije) hypotheek aan te gaan en er geen renteaftrek Eigen Woning van toepassing is voor dit lening deel, dan wordt deze aflossingsvrije hypotheek altijd als Box 3 lening getoetst.

9.1 Toets rente bij bepalen financieringslast

De toets rente is de rente waarmee wordt gerekend bij het bepalen van de financieringslast van de hypotheek. De toets rente wordt op de volgende manier bepaald:

(Restant) rentevaste perioden	Bepaling toetsrente leningdeel
>= 120 maanden	Toetsrente = offerterente van het leningdeel
< 120 maanden	Toetsrente = de hoogste van: • offerterente van het leningdeel • en de AFM Toetsrente

10. Overlijdensrisicoverzekering

Sinds 1 januari 2018 stelt Triodos Bank een overlijdensrisicoverzekering niet meer verplicht. NHG heeft deze verplichting in 2018 laten vervallen en in 2020 bepaald dat bestaande verpandingen kunnen vervallen. De reden hiervoor is dat consumenten in het hypotheekadvies uitgebreid gewezen worden op het financiële risico van overlijden. Verzoeken tot doorhalen van verpanding van bestaande verzekeringen zullen worden gehonoreerd. De adviseur zorgt dat de klant een bewuste keuze kan maken om dit risico al dan niet te verzekeren.