

Maak het waar
Woonfonds

2.0
2023



Acceptatiebeleid

Woningverhuur Hypotheek

Hoe wij beslissen over hypotheekaanvragen

Informatie voor adviseurs

Ingangsdatum: 1 mei 2023

Versie: Woonfonds Woningverhuur – 2.0 2023

Inhoudsopgave

Inleiding	5
 Algemene regels	 6
hypotheekbedrag	6
verhoging hypotheek	6
looptijd	6
2 ^e hypotheek	6
verhoogde inschrijving	6
mogelijke aflosvormen	6
duurzaamheidskorting	6
situaties	7
hypotheken met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	7
overlijdensrisicoverzekering	7
hoofdelijk medeschuldenaarschap	7
berekening (toegestane) woonlast	7
lasten hoofverblijf en overige woningen	7
berekenen huurinkomsten	7
huurinkomsten benodigd voor betaalbaarheid	8
meenemen inkomsten uit verhuur	8
toekomstige huurinkomsten	8
aantonen huurinkomsten	8
inkomenstoets bij meerdere verhuurde panden	8
toetsrente	8
hypotheek voor restschuld	9
extra lenen voor energiebesparing	9
overbruggingshypotheek	9
 De aanvrager	 10
natuurlijk persoon	10
CDD-check	10
CDD	10
legitimatie en verblijfsvergunning	10
kredietwaardigheid	10
eigenaar, schuldenaar	11
getrouwd of geregistreerd partnerschap, hypotheek op 1 naam	11
scheiding	11
eigen middelen	11

De woning	13
acceptabel	13
niet acceptabel	13
eigen bedrijf in woning	14
vereniging van eigenaren	14
erfpacht	14
nieuwbouw	14
waarborgcertificaat	14
koop- en leenconstructies	14
antispeculatiebeding	14
Groninger akte	14
waarde onder € 100.000	14
achterstallig onderhoud	14
 De waarde van de woning	 15
maximale verstrekking	15
marktwaaarde na verbouwing	15
marktwaaarde bij verhoging hypotheek	15
marktwaaarde nieuwbouwwoning	15
taxatierapport	15
taxateur	16
koopprijs	16
 Bouwdepot bij nieuwbouw of verbouw	 16
vrijwillig bouwdepot	16
maximaal depot	16
maximale looptijd	17
vergoeding	17
eigen middelen	17
gebruik	17
betalingen	17
wisselen bouwcategorie	17
 Het inkomen	 18
inkomen in euro's	18
vast dienstverband, voorwaarden	18
stijging inkomen binnen 6 maanden	18
tijdelijk dienstverband met intentieverklaring, voorwaarden	18
tijdelijk dienstverband, toetsinkomen	18
ondernemers en DGA's, voorwaarden	18
ondernemers, toetsinkomen	19
aanleveren jaarcijfers of IB-aangiften	19
DGA's (met een aandeel van 25% of meer), toetsinkomen	19
kennismigranten	20
AOW	20

WAO, WIA/IVA, Wajong.....	20
WW, wachtgeld, bijstand	20
lopende uitkeringen van lijfrente, pensioenverzekering, arbeidsongeschiktheidsverzekering en dergelijke	21
toekomstig uitkeringen van lijfrenteproduct	21
alimentatie	21
vrij beschikbaar vermogen	21
schenking	21
verhuur.....	22
pgb	22
meer dan 1 dienstverband.....	22
contant inkomen.....	22
loonbeslag en looncessie	22

Financiële verplichtingen	23
alimentatie	23
krediet algemeen	23
krediet voor restschuld	23
krediet voor energiebesparing.....	23
schuld studiefinanciering	23
erfpacht (canonverplichting).....	23

Bijlage 1: Samenvatting inkomensbronnen.....	24
---	-----------

Inleiding

Het acceptatiebeleid van Woonfonds bepaalt hoe wij beslissen over een aanvraag van een hypotheek. Met ons acceptatiebeleid beoordelen we:

- of een aanvraag voldoet aan onze algemene regels;
- of de aanvrager voldoet aan onze voorwaarden;
- of wij de woning geschikt vinden als onderpand;
- of de waarde van de woning hoog genoeg is in verhouding tot de hypotheek;
- of het inkomen van de aanvrager hoog genoeg is om de hypotheek te betalen.

Het uitgangspunt van ons acceptatiebeleid is dat we willen voorkomen dat onze klanten hun hypotheek niet meer kunnen betalen. Daarnaast is wet- en regelgeving verwerkt in ons acceptatiebeleid.

- ! In dit document, dat alleen bestemd is voor professionals in de financiële dienstverlening, worden de kaders beschreven waarbinnen Woonfonds consumenten de Woonfonds Woningverhuur Hypotheek wil aanbieden. Het zijn algemene richtlijnen die we regelmatig herzien. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- ! We kunnen afwijken van het acceptatiebeleid in deze publicatie. We behouden ons het recht voor een aanvraag af te wijzen.
- ! We kunnen afwijken van het acceptatiebeleid in deze publicatie.
 - In een bijzondere individuele situatie kan een hypotheek mogelijk zijn, al voldoet een klant niet aan alle acceptatiecriteria. Dit noemen wij maatwerk. Hiervoor neemt u contact met ons op.
 - Mogelijk voldoet een klant wel aan alle acceptatiecriteria, maar is er sprake van 'gestapelde risico's'. Wij behouden ons te allen tijde het recht voor een aanvraag af te wijzen.

Algemene regels

In dit hoofdstuk staan de algemene regels van het acceptatiebeleid van de Woonfonds Woningverhuur Hypotheek.

hypotheekbedrag	Het bedrag van een hypotheek is: • maximaal 80% van de marktwaarde in verhuurde staat van de woning; • minimaal € 70.000 • maximaal € 500.000 per verhuurde woning; • indien er meerdere onderpanden voor verhuur zijn (maximaal 4 gefinancierd en maximaal 5 in bezit) is het totaal van de hypotheken niet meer dan € 1.000.000. Hierbij tellen de hypotheek op de eigen woning en een overbruggingshypotheek niet mee. Ook hypotheken bij andere geldverstrekkers tellen niet mee voor het maximale hypotheekbedrag bij Woonfonds.
verhoging hypotheek	Van een verhoging van een bestaande hypotheek is sprake bij een 2^e of volgende hypotheek en bij een onderhandse opname. Een onderhandse opname kan een opname zijn uit een verhoogde hypothecaire inschrijving of een heropname. Voor deze verhogingen gelden dezelfde voorwaarden als voor een 1^e hypotheek.
looptijd	De looptijd is: • maximaal 30 jaar; • minimaal 5 jaar. Bij verhuizing accepteert Woonfonds wel leningdelen met een resterende looptijd van minder dan 5 jaar.
2 ^e hypotheek	Een 2^e of volgende hypotheek is alleen mogelijk als ook de 1^e hypotheek een Woonfonds Woningverhuur hypotheek is.
vervolghypotheek	Een vervolghypotheek wordt alleen toegestaan als deze wordt afgesloten bij een financiële instelling (als bedoeld in de Wft) die onder toezicht staat van de AFM.
verhoogde inschrijving	Een verhoogde hypothecaire inschrijving is mogelijk.
mogelijke aflosvormen	Deze aflosvormen zijn mogelijk bij een nieuwe hypotheek: • Annuïteiten Hypotheek; • Lineaire Hypotheek; • Aflossingsvrije Hypotheek. Het bedrag van de Aflossingsvrije Hypotheek mag hoogstens 60% van de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat zijn.
duurzaamheidskorting	Voor het bedrag dat de aanvrager aan energiebesparende voorzieningen aanvraagt kan een groen annuïtair of lineair leningdeel worden afgesloten tot een maximum van € 25.000 en een looptijd van maximaal 15 jaar. De aanvrager krijgt op dit leningdeel een korting op de rente. Na afloop van een rentevast-periode kan de korting wijzigen. Dit geldt voor nieuwe aanvragen vanaf 13 mei 2023. Voor de actuele korting en voorwaarden zie woonfonds.nl/voor-adviseurs/verduurzamen. Meenemen van de korting naar een nieuwe woning is niet mogelijk. Als de klant voor de nieuwe woning energiebesparende maatregelen treft, dan kan de klant mogelijk opnieuw voor een korting in aanmerking komen als we die op dat moment aanbieden.

situaties	Een hypotheek is mogelijk voor: • aankoop van een te verhuren woning; • onderhoud of verbetering van een te verhuren woning; • oversluiten van een bestaande hypotheek op een woning die verhuurd is.
hypotheken met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	De Woonfonds Woningverhuur Hypotheek kan niet onder NHG worden afgesloten.
overlijdensrisicoverzekering	Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht.
hoofdelijk medeschuldenaarschap	Het is niet mogelijk het maximale hypotheekbedrag te verhogen op basis van hoofdelijk medeschuldenaarschap. Een hypotheek met hoofdelijk medeschuldenaarschap is een hypotheek waarbij bijvoorbeeld ouders zich garant stellen.
berekening (toegestane) woonlast	Voor de berekening van de toegestane woonlasten gelden de regels en voorwaarden in de Ministeriële regeling hypothecair krediet. Belangrijke voorwaarden zijn: • Een hypotheek is alleen mogelijk als de woonlasten voor de klant lager zijn dan de toegestane woonlasten. • De toegestane woonlasten zijn afhankelijk van het toetsinkomen van de klant, de woonlastpercentages in de Ministeriële regeling hypothecair krediet en het rentepercentage. ! Woonfonds hanteert de woonlastpercentages uit de Ministeriële regeling hypothecair krediet. ! De financiering van verhuurde woningen wordt aangemerkt als consumptieve lening. Omdat de rente niet aftrekbaar is in box 1 wordt er altijd getoetst in box 3. Er wordt gerekend met de financieringslasttabellen (NIBUD) voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. ! Voor aanvragers die de AOW-leeftijd bereikt hebben, gelden ruimere woonlastpercentages. • De lasten worden per leningdeel berekend op basis van werkelijke toetslasten. De woonlast van het totaal van de leningdelen mag niet hoger zijn dan de toegestane woonlasten. • De huurinkomsten worden (deels) bij de toegestane last opgeteld. Wanneer de financiering niet haalbaar is o.b.v. de toegestane last (op inkomen) worden de (toekomstige) huurinkomsten deels opgeteld bij de maandlast. Als de optelling van de toegestane maandlast en (een deel van) de huurinkomsten hoger liggen dan maandlast de hoofdsom is de hypotheek betaalbaar.
lasten hoofverblijf en overige woningen	Bij het bepalen van de toegestane woonlast wordt met de werkelijke bruto rente en aflossingen, inleg en of premie van de hypotheek op het hoofverblijf en of overige woningen gerekend. Het is ook mogelijk dat het hoofverblijf een huurwoning betreft, dan wordt er gerekend met de bruto huurlasten + 5%.
berekenen huurinkomsten	Met huurinkomsten wordt bedoeld de netto huurinkomsten. (= bruto -/- servicekosten)

	Uitgangspunt is dat dat gas/water/licht <u>niet</u> uit de ontvangen huur betaald wordt. Indien dat wel het geval is dan dienen de kosten van gas/water/licht nog in mindering gebracht worden op de bruto huurinkomsten.
huurinkomsten benodigd voor betaalbaarheid	Wanneer de financiering niet haalbaar is o.b.v. de toegestane last (op inkomen) worden de (toekomstige) huurinkomsten deels opgeteld bij de toegestane maandlast. Als de optelling van de toegestane maandlast en (een deel van) de huurinkomsten hoger liggen dan de hoofdsom van de genormeerde maandlast wordt de gevraagde hypotheek verstrekt.
meenemen inkomsten uit verhuur	Bij huurovereenkomsten die al aantoonbaar langer dan 1 jaar lopen: ○ Bij een reeds bestaand huurcontract meer dan 1 jaar: 70% van de huurinkomsten uit het huurcontract (min eventueel gas, water, licht) ○ Aantonen 3 maanden van de werkelijke hypotheeklast aan eigen middelen. Mits de verhuurinkomsten nodig zijn voor de verstrekking. Bij huurovereenkomsten die nog geen jaar lopen: ○ Bij een reeds bestaand huurcontract korter dan 1 jaar: 70% van de laagste van de twee of de huurinkomsten uit het huurcontract of de te verwachten huuropbrengsten uit het taxatierapport (min eventueel gas, water, licht) ○ Aantonen 6 maanden van de werkelijke hypotheeklast aan eigen middelen. Mits de verhuurinkomsten nodig zijn voor de verstrekking.
toekomstige huurinkomsten	Indien er nog geen huurovereenkomst is: ○ maximaal 70% van de te verwachten huuropbrengsten uit het taxatierapport. ○ Aantonen 6 maanden van de werkelijke hypotheeklast aan eigen middelen, mits de verhuurinkomsten nodig zijn voor de verstrekking. Financiering op basis van toekomstige huurinkomsten dient altijd vooraf besproken te worden en valt dus onder de noemer maatwerk.
aantonen huurinkomsten	Huurinkomsten dienen met de volgende stukken aangetoond te worden: • Een kopie van het door beide partijen getekende verhuurcontract van het te financieren onderpand. • De bijschrijving van de huur dient middels 3 maandafschriften te worden aangetoond.
inkomenstoets bij meerdere verhuurde panden	Bij meerdere onderpanden die verhuurd worden, wordt dezelfde methodiek gehanteerd: de hypotheeken worden gesaldeerd, dus alle componenten worden bij elkaar opgeteld. (totale lasten en totale huurinkomsten)
toetsrente	De berekening van de woonlasten gebeurt met een toetsrente. • Is de rentevast-periode korter dan 10 jaar en is de rente in het bindend aanbod lager dan de toetsrente vastgesteld en gepubliceerd door de AFM? Dan is de toetsrente gelijk aan de AFM-toetsrente. • In andere situaties is de toetsrente gelijk aan de rente in het bindend aanbod. • Als er sprake is van een rentevast-periode korter dan 10 jaar en het leningsdeel is aan het einde van deze rentevast-periode volledig afgelost dan mag

voor de berekening van de financieringslast en de toegestane financieringslast worden uitgegaan van de werkelijke rente.

Bij een hypotheek met meer dan 1 leningdeel is de toetsrente een gewogen gemiddelde van de toetsrente van elk leningdeel. De weging gebeurt met de hoofdsommen en de looptijden van de leningdelen.

hypotheek voor restschuld

Een hypotheek voor de financiering van een restschuld is mogelijk tot 80% van de marktwaarde in verhuurde staat.

extra lenen voor energiebesparing

Lenen voor de kosten van energiebesparende voorzieningen in de woning is mogelijk tot 80% van de marktwaarde in verhuurde staat.

overbruggingshypotheek

Een overbruggingshypotheek is niet mogelijk.

De aanvrager

In dit hoofdstuk staat aan welke voorwaarden een aanvrager moet voldoen.

natuurlijk persoon

Een hypotheek is alleen mogelijk voor een natuurlijk persoon, niet voor bedrijven of woongroepen. De aanvrager moet:

- handelingsbekwaam zijn en niet onder curatele of onder bewind staan;
- 18 jaar of ouder zijn;
- Nederlands ingezetene zijn, dat wil zeggen:
 - langer dan 4 maanden in Nederland wonen of gaan wonen, en
 - geregistreerd zijn in de Basisregistratie Personen (BRP).

CDD-check

U koopt de woning als consument. Dit betekent dat u de woning niet koopt in de uitoefening van uw beroep of bedrijf. Om dit te controleren maken we gebruik van openbare gegevens, zoals: Kamer van Koophandel, Kadaster, Google etc. *(Deze lijst is niet limitatief.)*

CDD

Voordat een aanvrager geaccepteerd mag worden dient het CDD klanten onderzoek afgerond te zijn. Indien de aanvrager een 'onacceptabel' risico heeft op basis van het CDD klanten onderzoek dan wordt de aanvrager niet geaccepteerd.

legitimatie en verblijfsvergunning

Een aanvrager die de Nederlandse nationaliteit of de nationaliteit van een EU-lidstaat of van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein heeft, moet zich legitimeren met:

- een geldig paspoort, of
- een geldige Europese identiteitskaart.

Een aanvrager die *niet* de Nederlandse nationaliteit of de nationaliteit van een EU-lidstaat of van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein heeft, moet zich legitimeren met:

- een geldig paspoort, en
- een vreemdelingendocument van de Immigratie- en Naturalisatiedienst, of een sticker in het paspoort waaruit blijkt:
 - dat er een verblijfsvergunning voor *onbepaalde* tijd is. Is het inkomen van de mede-aanvrager niet nodig voor de hypotheek? Dan kan de mede-aanvrager volstaan met een verblijfsvergunning voor *bepaalde* tijd.
 - er een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen is;
 - er een document 'Duurzaam verblijf burgers van de Unie' is;
 - er een verblijfsvergunning is voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

kredietwaardigheid

Een hypotheek is niet mogelijk als bij onze BKR-toets blijkt dat een aanvrager 1 van deze registraties heeft:

- een achterstand (A- registratie)*;
- een cijfercodering (code 1 t/m 5);
- een nog lopende schuldregeling (SK of SH);

- een codering op een hypotheek (HY);
 - een restschuld (RN of RH);
 - een afgelopen schuldregeling (SK of SH);
 - een restant obligo (RO).
- * Een hypotheek is wel mogelijk bij A-registraties en A1-registraties als:
- a. er bij het BKR een herstelcode (H) is vermeld, of als
 - b. het BKR aangeeft dat de betreffende lening is afgelost, of als
 - c. de geldgever verklaart dat de achterstanden zijn ingelopen of de lening is afgelost, of als
 - d. de A-registratie of A1-registratie niet terecht blijkt;
 - e. er is slecht sprake van 1 A-registratie, bij meer registraties is een hypotheek niet mogelijk.
 - f. lid b en c zijn niet van toepassing indien de lening is afgelost vanwege een restschuld op deze lening.

Als daar aanleiding voor is, kan Achmea Bank de kredietwaardigheid en het betalingsgedrag ook toetsen bij buitenlandse kredietregistratiebureaus. De uitkomst van deze toets telt dan mee voor de beslissing over de acceptatie.

Een (volgende) hypotheek is voor *bestaande klanten* van Achmea Bank alleen mogelijk als er de laatste 3 jaar geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest.

eigenaar, schuldenaar

Alle eigenaren van de woning:

- moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

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

- moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

getrouwd of geregistreerd partnerschap, hypotheek op 1 naam

Aanvragers die getrouwd of geregistreerd partners zijn waarbij de woning binnen een (beperkte) gemeenschap van goederen valt moeten beiden schuldenaar worden op de hypotheek. Deze verplichting geldt niet als:

- de woning uitsluitend op naam van de aanvrager komt, én
- er huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden zijn die de woning uitsluiten van een gemeenschap of de woning buiten de beperkte gemeenschap van goederen valt, én
- het inkomen van 1 aanvrager voldoende is.

scheiding

Een hypotheekaanvraag of een verzoek om ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid is mogelijk, onder de voorwaarde dat de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling nog niet is gepasseerd. Voor passeren moet alles geregeld zijn en alle stukken ontvangen. De uitgangspunten in het echtscheidingsconvenant moeten zijn overgenomen in het vonnis.

De hypotheekakte kan pas passeren als het echtscheidingsvonnis of de ontbinding van het geregistreerd partnerschap is ingeschreven bij de Burgerlijke Stand.

eigen middelen

Voor het verkrijgen van een Woonfonds Woningverhuur Hypotheek dient eigen geld te worden ingebracht. De benodigde eigen middelen moeten worden

aangetoond voor het uitbrengen van een definitief aanbod. Mogelijk wordt er ook gevraagd naar de herkomst en een bewijs hiervan.

De woning

In dit hoofdstuk staat voor welke woningen een hypotheek mogelijk is.

acceptabel

Een hypotheek is mogelijk voor een woning die:

- in Nederland staat;
- courant is;
- goed onderhouden is;
- vrij is van gebruiksrechten;
- geschikt is en gebruikt zal worden als woonverblijf voor een huurder;
- geschikt is voor kamerverhuur (incl. vergunning) LET OP! Kamerverhuur is alleen acceptabel aan familie t/m 2^e graad.
- uiterlijk op de datum van de ondertekening van de hypotheekakte op naam van de aanvrager staat.

Een hypotheek is mogelijk op:

- de volle eigendom van grond (met woning);
- een appartementsrecht;
- een erfpachtrecht.

! Een recht van opstal voor een nutsbedrijf is acceptabel.

niet acceptabel

Een hypotheek is niet mogelijk op een:

- (gedeeltelijk) bedrijfspand;
- (gedeeltelijk) door uzelf bewoonde woning;
- woning met een agrarische bestemming;
- (verplaatsbare) recreatiewoning of een (mobiel) chalet, of onderpanden die door aard, ligging of gebruik hieraan gelijk te stellen zijn;
- stacaravan of woonwagen;
- waterwoning;
- woning op verontreinigde grond;
- woning die deel uitmaakt van een coöperatieve vereniging;
- dienstwoning waarbij het woonrecht gekoppeld is aan de functie;
- woning op een industrie- of bedrijventerrein;
- woning met koopsubsidie;
- woning (die gebouwd wordt) in een project met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
- woning die zelf gebouwd wordt (het bouwen van een woning in eigen beheer met gebruik van één of meer aannemer is wel acceptabel);

Een hypotheek is niet mogelijk op:

- een zakelijk recht van gebruik en bewoning of vruchtgebruik;
- uitsluitend een recht van opstal;
- ondererfpacht
- een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging;
- een economisch eigendom van een woning.

eigen bedrijf in woning	Als de aanvrager zelf een bedrijf heeft in een deel van de woning is een hypotheek niet mogelijk.
vereniging van eigenaren	Bij een appartement met een vereniging van eigenaren geldt: • De vereniging van eigenaren moet ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel. • De vereniging van eigenaren moet actief zijn. Indien er geen (actieve) vereniging van eigenaren is kan er bij kleinschalige appartementencomplexen (tot 3 appartementen) een hypotheek verstrekt worden indien de onderhoudsstaat in het taxatierapport als 'goed' wordt beoordeeld.
erfpacht	Bij tijdelijke erfpacht van de grond kan de looptijd van de hypotheek niet langer zijn dan de resterende duur van de erfpacht. Bij bestaande erfpacht waarbij een particulier de blote eigendom van de grond heeft, moet uit een Notariële Opinie blijken dat aan alle criteria voor een groene beoordeling is voldaan.
nieuwbouw	Bij een niet projectmatige nieuwbouw moet de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn. Deze vergunning moet uiterlijk op de datum van het bindend aanbod zijn verleend. Het is niet mogelijk om een bindend aanbod uit te brengen met als voorbehoud de ontvangst van de omgevingsvergunning.
waarborgcertificaat	Bij nieuwbouw moet een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling met het keurmerk van de Stichting GarantieWoning. Die instellingen staan op garantiewoning.nl .
koop- en leenconstructies	Koop- en leenconstructies zijn niet mogelijk.
antispeculatiebeding	Het is niet mogelijk een woning te financieren waar een antispeculatiebeding van toepassing is.
Groninger akte	Een hypotheek is niet mogelijk als de feitelijke levering en de juridische levering niet gelijktijdig zijn, zoals bij een Groninger akte.
waarde onder € 100.000	Woningen met een getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat van minder dan € 100.000 zijn niet acceptabel.
achterstallig onderhoud	Er is een bouwkundig rapport vereist als de taxateur dit adviseert of als in het taxatierapport is aangegeven dat het totaal van de gemiddeld geschatte directe kosten (0 – 1 jaar) meer dan 10% is. De kosten voor het direct noodzakelijk herstel worden bepaald op basis van uitvoering door derden. Het bedrag van de herstelkosten komt in een bouwdepot. Blijkt de noodzaak van direct herstel uit een vrijwillig bouwkundig rapport? Ook dan kan Woonfonds eisen dat het bedrag voor de herstelkosten in een bouwdepot komt.

De waarde van de woning

Het maximale hypotheekbedrag is onder meer gekoppeld aan de waarde van de woning. Voor de waardebepaling is altijd een recent taxatierapport vereist.

maximale verstrekking	De maximale verstrekking is 80% van de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat. Indien de marktwaarde vrij van huur lager is dan de marktwaarde in verhuurde staat dan geldt de lagere marktwaarde vrij van huur.
marktwaarde na verbouwing	De (getaxeerde) marktwaarde na verbouwing in verhuurde staat kan alleen bepalend zijn voor de maximale hypotheek als het hele bedrag voor de verbouwing in een bouwdepot komt.
marktwaarde bij verhoging hypotheek	Bij een verhoging van een bestaande hypotheek is een taxatierapport met een marktwaarde in verhuurde staat vereist.
marktwaarde nieuwbouw-woning	Bij een nieuwbouwwoning geldt als marktwaarde de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat. Deze dient te blijken uit een nieuwbouwtaxatie.

Als de koop-/aannemingssom lager is dan de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat, dan geldt de koop-/aannemingssom als marktwaarde.

Bij een nieuwbouwwoning geldt als marktwaarde de koop-/aannemingssom volgens een ondertekende koop-/aannemingsovereenkomst of de kosten die een bouwkundig bedrijf heeft begroot. Extra kosten die mee kunnen tellen voor de marktwaarde zijn:

- de koopprijs van de grond (of afkoopprijs erfpacht);
- de bouwrente;
- de kosten van meer/minderwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen;
- het renteverlies tijdens de bouwperiode (maximaal 4% van de koop/aannemingssom inclusief meer- en minderwerk);
- de kosten van aansluiting op openbare nutsvoorzieningen;
- kosten van de bouw.

Staat in de koop-/aannemingsovereenkomst of in de kosten die een bouwkundig bedrijf heeft begroot een clause waaruit blijkt dat de aannemer gestegen bouwrijzen kan doorbelasten aan de aanvrager? Dan geldt het volgende:

- het percentage mag maximaal 5% zijn;
- de aanvrager kan de mogelijke verhoging uit eigen middelen voldoen.

taxatierapport	De volgende eisen worden gesteld: • In het taxatierapport moet de marktwaarde in verhuurde staat staan. • De marktwaarde in verhuurde staat wordt vastgesteld op de laagste van huurwaarde of de daadwerkelijke huurprijs. • In het taxatierapport moet de marktwaarde vrij van huur en gebruik staan. Ook kan de marktwaarde na een verbouwing in het taxatierapport staan. • In het taxatierapport dienen altijd de volgende onderdelen opgenomen te zijn:
----------------	--

- Netto huur
- Huurwaarde
- Bruto aanvangsrendement (Bar) én/of Netto aanvangsrendement (Nar)
- Woningwaarderingssstelsel (WWS) Ja/Nee. Indien de woning gewaardeerd wordt op de rand van geliberaliseerde huur, dan dient de berekening opgenomen te zijn in het taxatierapport
- 3 referentiepanden in de directe omgeving, met:
 - vierkante meters (m2) woonoppervlakte
 - huur
- Het taxatierapport mag op de datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de waardepeildatum.
- Bij een 2^e of volgende hypotheek, een heropname en een opname uit verhoogde inschrijving, mag de marktwaarde in het taxatierapport niet geïndexeerd zijn.
- De taxateur mag niet direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering via de geldnemer, koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever.
- Het taxatierapport moet zijn gemaakt volgens het laatst uitgegeven model van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF), de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), VastgoedPRO en VBO Makelaar.
- Het taxatierapport moet zijn goedgekeurd door een gecertificeerd validatie-instituut. De certificering van het validatie-instituut dient te zijn geregistreerd bij de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Bij een taxatie voor een woning die wordt verhuurd is validatie door een validatie-instituut niet altijd mogelijk, in dat geval dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend geregistreerd taxateur, tenzij de professionele taxatiedienst is verricht door ten minste twee geregistreerde taxateurs en alle geregistreerde taxateurs het taxatierapport ondertekenen.

taxateur

- woningtaxateurs die ook RICS gecertificeerd zijn
- taxateurs die onderdeel zijn van Dynamis
- NRV, met accreditatie voor taxeren van verhuurde woningen

koop prijs

Als koopprijs van een bestaande woning geldt de koopprijs zonder roerende zaken. De koopprijs moet blijken uit een koopovereenkomst die is ondertekend door de aanvrager van de hypotheek en door de verkoper.

Bouwdepot bij nieuwbouw of verbouw

Bij een hypotheek voor een nieuwbouwwoning of voor een verbouwing komt het bedrag van de hypotheek in een bouwdepot.

vrijwillig bouwdepot

Een vrijwillig bouwdepot is niet mogelijk.

maximaal depot

Het bouwdepot bedraagt ten hoogste 20% van de marktwaarde in verhuurde staat na verbouw.

maximale looptijd	De maximale looptijd van een bouwdepot staat in de hypotheekvoorwaarden.
vergoeding	De rentevergoeding op het geld in het bouwdepot staat in de hypotheekvoorwaarden.
eigen middelen	Als de aanvrager een deel van de bouw of verbouw met eigen geld betaalt, moet de aanvrager eerst dat eigen geld gebruiken. Pas daarna kan de aanvrager vanuit het bouwdepot betalen.
gebruik	De aanvrager mag het bouwdepot alleen gebruiken voor: • de afgesproken verbouwing of renovatie; • bij nieuwbouw: - nog niet vervallen termijnen; - meerwerk;
betalingen	• Betalingen uit een bouwdepot zijn alleen mogelijk als aannemelijk is dat de kosten werkelijk gemaakt zijn. Bij verbouw zijn voor de betalingen een verbouwingsspecificatie en (kopie) nota's vereist. • Betalingen uit het bouwdepot zijn alleen mogelijk voor facturen met een datum na de aanvraagdatum van de hypotheek.
wisselen bouwcategorie	Het is niet mogelijk om na passeren te wisselen van EBV/EBB naar reguliere kwaliteitsverbetering.

Het inkomen

In dit hoofdstuk staat welke inkomensbronnen er wel en niet meetellen bij de bepaling van het toetsinkomen.

! In Bijlage 1 staat een beknopte samenvatting van de informatie over inkomensbronnen en onderdelen daarvan.

inkomen in euro's	Inkomen (alle acceptabele inkomensbronnen) moet uitbetaald worden in euro's. Inkomen in andere valuta is niet acceptabel.
vast dienstverband, voorwaarden	Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd meetellen onder deze voorwaarden: • Er is geen voornemen om het dienstverband op korte termijn te stoppen. • De proeftijd is voorbij. • Het dienstverband voor onbepaalde tijd moet blijken uit: - een recente loonstrook, en - een werkgeversverklaring volgens NHG-model die op de datum van het bindend aanbod niet ouder is dan 3 maanden.
stijging inkomen binnen 6 maanden	Het is niet mogelijk rekening te houden met een inkomensstijging.
tijdelijk dienstverband met intentieverklaring, voorwaarden	Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd meetellen onder deze voorwaarden: • Op de datum van het bindend aanbod is de proeftijd voorbij. • De werkgever heeft een schriftelijke intentieverklaring gegeven volgens het NHG-model.
tijdelijk dienstverband, toetsinkomen	Bij de bepaling van het toetsinkomen telt inkomen niet mee van: • seizoenswerk; • uitzendwerk; • oproep- of invalwerk; • een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring; • een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet voorbij is.
ondernemers en DGA's, voorwaarden	Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen uit een zelfstandig beroep meetellen. Daarbij gelden deze voorwaarden: • De onderneming moet in Nederland gevestigd en belastingplichtig zijn. • De onderneming mag niet actief zijn in een branche die gerelateerd is aan de drugsindustrie, pornografische- of seksindustrie, wapenhandel of gokken. De onderneming mag ook niet actief zijn in de agrarische sector, in de handel in onroerend goed of in een andere branche die niet voldoende te beoordelen is. Wij zijn terughoudend bij ondernemingen in de horeca en de autohandel. Voor deze 2 branches gelden de volgende voorwaarden: • Autohandel: acceptabel zijn alleen BOVAG aangesloten universele autobedrijven en/of officiële merkdealers. • Onderneming bestaat al langer dan 3 jaar.

- Ondernemer is al > 3 jaar uitbater van deze onderneming.
- 1-2-3 methode is niet toegestaan.
- Combinatiepanden zijn niet acceptabel.

ondernemers, toetsinkomen

Voor de bepaling van het toetsinkomen geldt:

- het gemiddelde (ongewogen) van de nettowinst (op basis van de fiscale winstberekening volgens de IB-aangifte) over de laatste drie jaren; of
- Het toetsinkomen bedraagt maximaal de fiscale winst van het laatste jaar.
- De fiscale winst uit het laatste jaar mag maximaal 40% hoger zijn dan het jaar ervoor. Is de nettowinst in het laatste jaar meer dan 40% gestegen dan valt dit onder de noemer 'maatwerk'.
- Voor de bepaling van het toetsinkomen zijn de jaarrekeningen en belastingaangiften van de laatste drie jaren nodig. Indien er geen jaarrekeningen opgemaakt worden, dan kan worden volstaan met de belastingaangiften.

Bij een negatief eigen vermogen in enig jaar is onder voorwaarden een hypotheek mogelijk. Er gelden de volgende voorwaarden:

- plausibele onderbouwing;
- de aanvraag valt onder de noemer 'maatwerk'.

Ook andere gegevens kunnen bepalend zijn voor de acceptatie, bijvoorbeeld de liquiditeit en solvabiliteit.

Voor ondernemers die korter dan drie hele jaren zelfstandig zijn, is de Woonfonds Woningverhuur Hypotheek niet mogelijk.

aanleveren jaarcijfers of IB-aangiften

Tot **1 mei 2023** dient standaard aangeleverd te worden:

- de cijfers van 2020-2021-2022 ter bepaling toetsinkomen.

Indien 2022 nog niet beschikbaar is:

- cijfers 2019-2020-2021 ter bepaling toetsinkomen.
- concept cijfers 2022 door accountant of aangifte IB 2022 (controle op trendbreuk)

Na **1 mei 2023** dient aangeleverd te worden:

- Cijfers 2020-2021-2022 ter bepaling toetsinkomen.

DGA's (met een aandeel van 25% of meer), toetsinkomen

Voor de bepaling van het toetsinkomen geldt:

- het gemiddelde (ongewogen) loon van de DGA over de laatste 3 kalenderjaren; of
- het toetsinkomen bedraagt maximaal het loon van de DGA in het laatste kalenderjaar.

Het loon uit het laatste kalenderjaar mag maximaal 40% hoger zijn dan het jaar ervoor. Is het loon in het laatste kalenderjaar meer dan 40% gestegen dan valt de aanvraag onder de noemer 'maatwerk'.

Ook andere gegevens kunnen bepalend zijn voor de acceptatie, bijvoorbeeld de liquiditeit, solvabiliteit, winststijgingen en/of trendbreuk in deze gegevens.

fiscale winst uit een BV

De fiscale winst uit de onderneming en het aandeel van de DGA daarin; Voor het meenemen van overwinst in het toetsinkomen van een DGA gelden de volgende regels:

- De overwinst moet 3 jaar op rij structureel aanwezig zijn;
- Het moet verantwoord zijn om de overwinst structureel te onttrekken uit de BV*;
- De DGA moet beschikken over een meerderheidsbelang;
- We nemen maximaal 50% van de gemiddelde overwinst mee, en nooit meer dan 50% van het laatste jaar;
- Mogelijk vragen wij een verklaring van de boekhouder om te bevestigen dat het verantwoord is om dit te onttrekken.

*In ieder van de 3 voorgaande jaren mogen de ratio's (liquiditeit, solvabiliteit, enz.) met een daling van de winst ter grootte van het bedrag aan overwinst waarmee gerekend wordt niet onder druk komen te staan.

holding met meerdere werkmaatschappijen

Een hypotheek is niet mogelijk op basis van inkomen uit een constructie met een holding en meerdere werkmaatschappijen.

negatief eigen vermogen

Bij een negatief eigen vermogen in het laatste boekjaar is een hypotheek niet mogelijk. Bij 'verzachtende omstandigheden' zoals een plausibele verklaring of een opwaartse trend door de jaren heen kan een aanvraag besproken worden met de acceptant.

kennismigranten

Bij de bepaling van het toetsinkomen telt het inkomen van kennismigranten niet mee.

AOW

Bereikt de aanvrager binnen 10 jaar na de datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd of wil de aanvrager eerder met pensioen gaan? Dan moet de aanvrager aantonen dat de AOW-uitkering en het pensioeninkomen voldoende zijn om de hypotheek te blijven betalen.

Het toetsinkomen waarbij op de AOW-leeftijd rekening mee dient te worden gehouden, dient te blijken uit de laatste opgave van het te bereiken pensioen zoals jaarlijks door de uitkerende instantie wordt verstrekt of uit een afschrift van mijnpensioenoverzicht.nl die op het moment van bindend aanbod maximaal 3 maanden oud is.

WAO, WIA/IVA, Wajong

Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen van blijvende sociale uitkeringen meetellen. 'Blijvend' wil zeggen dat er een toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring moet zijn waarin staat dat het recht op uitkering voor een niet-beperkte periode geldt. WAO en WAZ mogen als blijvende uitkeringen worden beschouwd, ongeacht de aanvangsdatum. Meer informatie hierover staat op nhg.nl.

WW, wachtgeld, bijstand

Inkomen uit uitsluitend WW, wachtgeld, ziektewet of bijstand telt niet mee bij de berekening van het toetsinkomen.

lopende uitkeringen van lijfrente, pensioenverzekering, arbeidsongeschiktheidsverzekering en dergelijke

Bij de bepaling van het toetsinkomen kunnen lopende uitkeringen van inkomensverzekeringen meetellen voor de duur ervan. Voorbeelden van inkomensverzekeringen zijn: lijfrentes, pensioenvoorzieningen, arbeidsongeschiktheidsverzekering en werkloosheidsverzekeringen.

toekomstig uitkeringen van lijfrenteproduct

Toekomstig inkomen uit een lijfrente mag ook tot het pensioeninkomen worden gerekend indien het een polis of bankspaar-product betreft waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen en onder de voorwaarde dat:

- Toekomstige premies worden niet meegenomen.
- De einddatum van de berekende uitkeringen mag niet liggen voor de einddatum van de lening.
- De verzekeraar van de lijfrentepolis dient het inkomen uit lijfrente te bepalen aan de hand van de volgende rekenregels:
 - het prognoserendement bedraagt maximaal 4% of het historisch rendement indien dit lager is;
 - de rekenrente bedraagt maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandse Bank.

alimentatie

Bij de bepaling van het toetsinkomen kan partneralimentatie meetellen voor de duur ervan. Kinderalimentatie telt niet mee. Deze voorwaarden gelden:

- De alimentatie moet zijn vastgelegd in een rechterlijke uitspraak of in een overeenkomst tot beëindiging van geregistreerd partnerschap.
- Minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid zijn.

vrij beschikbaar vermogen

Bij de bepaling van het toetsinkomen kan inkomen uit vrij beschikbaar vermogen meetellen onder deze voorwaarden:

- Minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid zijn.
- Het vrij beschikbaar vermogen moet eenvoudig liquide te maken zijn.
- De aanvrager moet het vrij beschikbaar vermogen bewijzen met de laatste belastingaangifte en een recent rekeningafschrift of waardeoverzicht.
- Het vrij beschikbaar vermogen mag niet verpand zijn.
- Het vrij beschikbaar vermogen moet aangehouden worden bij een financiële instelling die onder AFM-toezicht staat.

! De berekening van het inkomen uit vrij beschikbaar vermogen gebeurt met de rente die het CHF vaststelt (nu 3%). Als de rente van de hypotheek lager is, gebeurt de berekening met het rentepercentage van de hypotheek.

schenking

Bij de maximale hypotheekberekening of financieringsopzet kan rekening worden gehouden met schenkingen, bijvoorbeeld door ouders of grootouders. Dat het een schenking is, moet blijken uit een kopie van een bankafschrift, een afrekeningsbewijs van een notaris of een schenkingsovereenkomst (onderhands of notarieel). Een schenking van meer dan €

25.000 moet altijd schriftelijk vastgelegd worden in een schenkingsovereenkomst (onderhands of notarieel). Daaruit moet blijken dat de schenking onherroepelijk is.

verhuur

Bij de bepaling van het toetsinkomen telt inkomen uit verhuur mee. Er wordt altijd uitgegaan van (een percentage) van de netto huurinkomsten. (bruto huurinkomsten -/- servicekosten)
Indien het een gemeubileerde woning betreft worden huurinkomsten uit stoffering /meubilering niet meegenomen.
Tevens worden eventuele kosten voor gas, water en licht van de huurinkomsten afgetrokken.

pgb

Bij de bepaling van het toetsinkomen telt inkomen uit een persoonsgebonden budget niet mee.

meer dan 1 dienstverband

Heeft de aanvrager meer dan 1 dienstverband en een werkweek van meer dan 40 uur? Dan telt het inkomen mee op basis van een 40-urige werkweek.

contant inkomen

Bij de bepaling van het toetsinkomen tellen contante salarisbetalingen niet mee.

loonbeslag en looncessie

Een hypotheek is niet mogelijk als er bij de aanvrager sprake is van loonbeslag of looncessie.

Financiële verplichtingen

Bij de berekening van het maximale hypotheekbedrag kunnen financiële verplichtingen een rol spelen. In dit hoofdstuk staat om welke financiële verplichtingen het gaat en hoe ze doorwerken in de berekeningen.

alimentatie	De alimentatieverplichting voor een ex-partner gaat van het toetsinkomen af. Kinderalimentatie speelt geen rol.
krediet algemeen	Bij kredieten wordt gerekend met een maandlast van minstens 2% per maand (per jaar: 24%) over de oorspronkelijke hoofdsom of de kredietlimiet. Wij rekenen met de werkelijke last, als: • het krediet tijdens de looptijd van het krediet wordt afgelost, en • het kredietbedrag niet verhoogd kan worden, en • er niets opgenomen kan worden uit het krediet; of • het een betalingsafpraak bij een lopende RN/RH betreft.
krediet voor restschuld	Gaat het om een krediet voor de aflossing van een restschuld op de oude woning? Dan wordt gerekend met de bruto maandlast als aan deze voorwaarden is voldaan: • De klant moet aantonen dat het krediet gebruikt wordt voor de aflossing van een restschuld op de oude woning. • De looptijd van het krediet is niet meer dan 15 jaar. Indien het krediet in 2018 is afgesloten mag de looptijd niet langer dan 10 jaar zijn. • De restschuld wordt annuïtair of lineair afgelost. • De rente moet vaststaan voor de hele looptijd van het krediet. • Er mag geen betalingsachterstand zijn voor de oude hypotheek.
krediet voor energiebesparing	Bij kredieten die aantoonbaar gesloten zijn voor het treffen van energiebesparende voorzieningen aan de woning mag gerekend worden met de werkelijke last.
schuld studiefinanciering	Er wordt gerekend met: • Het rentepercentage uit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. • De oorspronkelijke hoofdsom (min de extra aflossingen).
erfpacht (canonverplichting)	De maximaal toegestane woonlast wordt verlaagd met de kosten van canonverplichtingen zoals erfpacht.

! Woonfonds controleert of de financiële verplichtingen waarbij aflossen noodzakelijk is, daadwerkelijk zijn afgelost of opgeheven. Een aflossing dient voor het passeren van de hypotheekakte gebeuren. Het is mogelijk om een krediet af te lossen bij het passeren van de hypotheekakte.

! Een fiscale lening van derden (bijv. hypotheek bij ouders), met als specifiek doel het verkrijgen in eigendom van de woning, wordt in mindering gebracht op het maximale hypotheekbedrag. Hiervoor geldt dezelfde toetswijze als een reguliere hypotheek.

Bijlage 1: Samenvatting inkomensbronnen

In de tabel hieronder staan de belangrijkste inkomensbronnen en -bestanddelen. Daarbij is vermeld in hoeverre het inkomen meetelt bij de bepaling van het toetsinkomen. De voorwaarden staan in het hoofdstuk 'Het inkomen'.

	telt voor	belangrijke voorwaarde
Inkomen uit arbeid of uitkering		
bruto jaarinkomen	100%	
pensioen, AOW, VUT-uitkering	100%	
sociale uitkering	100%	blijvende uitkering
vakantietoelage	100%	
onregelmatigheidstoelage	100%	structureel, alleen bedrag van laatste 12 maanden
vaste 13 ^e maand	100%	
provisie	100%	structureel, alleen bedrag van laatste 12 maanden
vaste eindejaarsuitkering	100%	niet afhankelijk van bedrijfsresultaat
overwerk	100%	structureel, alleen bedrag van laatste 12 maanden
VEB-toelage	100%	
Flexbudget, IKB	100%	Indien vast en bestendig, maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen
inkomen uit zelfstandig beroep	100%	Bij minstens 3 kalenderjaren zelfstandig
ander inkomen		
inkomensverzekering	100%	
partneralimentatie	100%	Minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid zijn.
vrij beschikbaar vermogen	100%	Minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid zijn.
verhuur	max 70 %	Er wordt gerekend met de netto huurinkomsten. Afhankelijk van de duur en bestendigheid kan er tot 70% mee worden genomen in de berekening.
pgb	0%	