

Acceptatiegids





Waarom Woonnu?

Steeds meer mensen willen duurzamer wonen. Dat is comfortabel, toekomstgericht én bespaart op termijn geld. Bij Woonnu vinden we dat duurzaam wonen voor iedereen mogelijk en betaalbaar moet zijn.

Daarom helpt Woonnu jou als adviseur, zodat jij je klanten handvatten en financieel advies kunt bieden om hun weg te vinden als het op duurzaam wonen aankomt. Daarvoor bieden we snel inzicht in de verduurzamingsmogelijkheden van een woning en een passende hypotheekoplossing.

Duurzame initiatieven verdienen ondersteuning. Daarom betaalt een klant met een duurzame woning bij Woonnu minder rente. Een klant die een minder zuinige woning verduurzaamt verdient ook rentekorting. Ook wanneer de hypotheek al loopt.

De toekomst is nu.

Daarom nu. Woonnu.

Wil je weten wat de acceptatievoorwaarden zijn van Woonnu hypotheek? Deze acceptatiegids geeft jou als adviseur een helder overzicht.

Wat doet Woonnu anders?



Onze missie is zoveel mogelijk consumenten duurzaam te laten wonen. Dit doen we niet alleen door in ons acceptatiebeleid de wettelijke mogelijkheden voor verduurzaming volledig te ondersteunen, maar ook door duurzaam wonen te belonen door middel van onze rentetarieven. Je klant krijgt een korting op de rente naarmate er sprake is van een hoger energielabel (A++++, A, B) of een opslag op de rente bij een lager energielabel (D, E, F, G). Hierbij vormt energielabel C de basis. Een korting op de rente geldt voor de volledige lening, gedurende de gehele looptijd van de lening.

Aanvragen voor nieuwbouwwoningen krijgen de korting die hoort bij energieklass A, tenzij aangetoond wordt dat het een A++++ is. Dan geldt de korting voor A++++.

Als je klant tijdens de looptijd door verduurzaming van de woning aantoonbaar een beter energielabel krijgt, dan krijgt de klant het tarief dat hoort bij het nieuwe energielabel. De nieuwe rente geldt dan per de 1e van de maand volgend op de maand waarop het nieuwe energielabel wordt aangetoond. Woonnu geeft een duurzaamheidskorting over de hele looptijd en de volledige hypotheek. Ook als de hypotheek tussentijds wordt verhoogd.

Naast energieklassen hanteert Woonnu tariefklassen. Als je klant tijdens de looptijd door reguliere of extra aflossingen in een lagere tariefklasse komt, passen wij de rente automatisch en zonder kosten aan. De klant kan tijdens de looptijd altijd een nieuwe waardebeoordeling aanleveren om voor een nieuwe tariefklasse in aanmerking te komen.

Wij vinden dat een hypotheek niet ingewikkeld hoeft te zijn. Zeker als de situatie van je klant niet ingewikkeld is. En dat vind je terug in de voorwaarden van Woonnu. De hypotheek van Woonnu hebben geen voorwaarden die de klant niet nodig heeft, en zijn helder en transparant geschreven in 'gewoon' Nederlands.

In deze gids vind je alle acceptatievoorwaarden van Woonnu. Het is een verkorte weergave van ons acceptatiebeleid en wordt regelmatig herzien. Je aanvragen bij Woonnu worden verwerkt door Quion. Deze hypotheekverwerker verzorgt ook het beheer en de administratie van de hypotheek. Deze gids beschrijft niet de voorwaarden voor het (intensief) beheren van onze hypotheek.

Heb je toch nog vragen? Mail dan onze accountmanagers Claudia van der Horst en David van de Meent en distributiemanager Jeroen Strumpel. Zij staan graag voor je klaar

Je kunt hen bereiken via sales@woonnu.nl

Je kunt ook onze website (woonnu.nl) bezoeken voor meer informatie.

Inhoudsopgave

1	De hypothecaire lening	11			26
1.1	Geldigheidsduur	12		3.7	Perspectiefverklaring
1.2	Kosten van uitstel	12		3.8	Proeftijd
1.3	Annuleringskosten	12		3.8.1	Aanvragen zonder NHG die passeren na proeftijd
1.4	Minimaal leenbedrag en minimaal bedrag per leningdeel	13		3.9	Variabel inkomen: onregelmatigheidstoeslag, provisie, overwerk en bonussen
1.5	Maximaal leenbedrag	13		3.10	Werkgeversverklaring en salarisstrook
1.6	Minimale looptijd	13		3.11	Inkomensbepaling loondienst op basis van UWV-verzekeringsbericht
1.7	Verhoging van de lening	13		3.12	Inkomen uit meerdere dienstverbanden
1.8	Tweede hypotheek	13		3.13	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf
1.9	Een aanvullende lening zonder NHG naast een lening met NHG	13		3.14	Inkomen uit sociale uitkeringen
1.10	Het overbruggingskrediet	14		3.15	Persoonsgebonden budget
1.11	Overbruggen op verpande polissen en spaarrekeningen	15		3.16	Inkomen uit alimentatie
1.12	De meeneemregeling	15		3.17	Inkomen uit pensioen
1.13	De doorgeefregeling	16		3.17.1	Aantonen toekomstig pensioeninkomen
1.14	Eigen middelen	16		3.17.2	Inkomen uit lijfrente (box 1)
1.15	Bouwdepot bij verbouw	17		3.17.3	Inkomen uit saldo lijfrente (box 3)
1.16	Bouwdepot bij nieuwbouw	17		3.18	Afwijkende belastingdruk
1.17	Renteverlies tijdens de bouw	17		3.19	Inkomen uit het buitenland / grensarbeiders
1.18	Rentedepot	17		3.20	Inkomen in andere valuta dan euro's
1.19	Energiebespaarbudget (EBB)	18		3.21	Inkomen uit vermogen
1.20	Maximaal bedrag aflossingsvrij	18		3.22	Een te verwachten inkomensstijging
1.21	Maximaal bedrag box 3	18		3.23	Inkomen uit verhuur
2	De aanvrager van de hypotheek	19		4	Financiële verplichtingen van de aanvrager
2.1	Voorwaarden aanvrager Woonnu hypotheek	20		4.1	BKR-kredieten
2.2	Ontruimingsverklaring	20		4.2	BKR-kredieten in het buitenland
2.3	De aanvrager met de buitenlandse nationaliteit	20		4.3	DUO-schulden / studieleningen
2.4	Aanvrager(s) woonachtig in het buitenland	20		4.4	Leningen verstrekt door derden
2.5	Samenlevingsvormen in de familiesfeer	20		4.5	Erfpachtcanon
2.6	Borgstelling	21		4.6	Financiële verplichtingen van restschulden
2.7	Identificatie en verificatie bij hypotheek	21		4.7	Alimentatie als financiële verplichting
3	Het inkomen van de aanvrager	23		4.8	Loonbeslag of looncessie
3.1	Maximale leencapaciteit op basis van het inkomen	24		5	De toetsing
3.2	Inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd (vast)	24		5.1	Uitzonderingen loan-to-income Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet
3.3	Inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd (tijdelijk)	25		5.1.1	Oversluiting
3.4	Inkomen uit dienstverband met intentieverklaring	25		5.1.2	Energiebesparende voorzieningen
3.5	Inkomen uit een dienstverband zonder intentieverklaring	25		5.1.3	Overbruggingssituaties
3.6	Inkomen uitzendkrachten / payroll	26		5.1.4	Explains Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet
				5.2	De Senioren Verhuisregeling

6	De woning	39
6.1	Minimale marktwaarde	40
6.2	Woning alleen in Nederland	40
6.3	Uitzonderingen loan-to-value Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet	40
6.4	Nieuwbouw	41
6.5	De omgevingsvergunning	41
6.6	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	41
6.7	Woonboerderijen	42
6.8	Woon- / winkel en woon- / bedrijfspanden	42
6.9	Recreatiewoningen	42
6.10	Monumenten	42
6.11	Erfpacht	42
6.12	Recht van opstal	42
6.13	Appartementsrechten en Vereniging van Eigenaren	43
6.14	Onderhouds- en bouwkundige staat	43
6.15	Koop- / subsidieregeling / beperkende verkoopvoorwaarden	43
6.15.1	Overbruggingen bij koop- en leenconstructies	43
6.15.2	Anti-speculatiebeding	44
6.16	Groninger akte	44
6.17	Bankgarantie	44
6.18	Eigendomsrecht van de woning	44
6.19	Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet	44
6.20	Tijdelijke verhuur op basis van een diplomatenclausule	45
6.21	Niet acceptabele panden	45
6.23	Bouwaard	45
6.22	Criminele activiteiten in door Woonnu gefinancierde woningen	45
7	Waardebepaling van de woning	47
7.1	Het gevalideerde taxatierapport	48
7.2	De WOZ-beschikking (WOZ-waarde)	48
7.3	Waardebepaling bij nieuwbouw	49
7.4	Waardebepaling bij een overbruggingskrediet	50
8	Afwijkingen Woonnu ten opzichte van NHG	51
8.1	Het gedeeltelijk sluiten met en gedeeltelijk sluiten zonder NHG	52
8.2	Verhoging of aanvullende lening zonder NHG achter lening met NHG	52
8.3	Norm 1.13 BKR toets	52
8.4	Norm 2.2 / 2.3 / 2.4 Aankoop bestaande bouw / Aankoop nieuwbouwwoning	52
8.5	Norm 2.5 / 2.6 Aankoop woonwagen / -standplaats	52

De hypothecaire lening



Woonnu stelt voorwaarden aan de hypotheekconstructie. Deze voorwaarden worden in dit hoofdstuk beschreven.

1.1 Geldigheidsduur

De hypotheek moet binnen een bepaalde termijn zijn gepasseerd. Voor bestaande bouw is dit drie maanden en voor nieuwbouw zes maanden na het uitbrengen van het renteaanbod. Het renteaanbod en het hypotheekaanbod moeten binnen veertien dagen na dagtekening schriftelijk geaccepteerd zijn. Deze veertien dagen vallen binnen de eerder genoemde geldigheidstermijn van drie of zes maanden.

Gedurende de acceptatietermijn van het renteaanbod van 2 weken geldt er een dalrente: de klant krijgt de laagste rente tussen de datum van het uitbrengen van het renteaanbod en de uiterste acceptatiedatum.

Woonnu brengt gedurende drie maanden na de eerste aanvraag één renteaanbod uit per klant- / woningcombinatie. Na drie maanden kan er een nieuw renteaanbod aangevraagd worden.

1.2 Kosten van uitstel

Woonnu brengt aanbiedingen uit met een geldigheid van drie maanden (in geval van bestaande bouw) of zes maanden (in geval van nieuwbouw). De termijn waarbinnen de akte moet zijn gepasseerd, kan worden verlengd. Voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw geldt dat deze met maximaal zes maanden kan worden verlengd. Voor deze verlenging worden 0,2% kosten van uitstel per maand (op dagbasis berekend) in rekening gebracht, de zogenaamde bereidstellingsprovisie. Dit bedrag wordt alleen in rekening gebracht als de rente gestegen is na afloop van de geldigheidsduur van drie maanden (bestaande bouw) of zes maanden (nieuwbouw).

1.3 Annuleringskosten

Als de klant het hypotheekaanbod heeft geaccepteerd maar de hypotheekakte of de akte van geldlening niet tekent op of voor de afgesproken datum, betaalt de klant € 500,- annuleringskosten.

Uitzonderingen

- De klant hoeft geen annuleringskosten te betalen als:
- De koop van de woning niet doorgaat door ontbinding of vernietiging van het koopcontract op initiatief van de verkoper.
- De klant overlijdt.

1.4 Minimaal leenbedrag en minimaal bedrag per leningdeel

Het minimale leenbedrag voor een eerste hypotheek bedraagt € 75.000,-.

Het minimale leenbedrag voor een overbruggingskrediet bedraagt € 2.500,-.

Het minimale leenbedrag voor een verhoging (onderhands/2e hypotheek) bedraagt € 5.000,-. Er geldt geen minimaal bedrag per leningdeel.

1.5 Maximaal leenbedrag

Het maximale leenbedrag bedraagt € 1.000.000,- (exclusief overbruggingshypotheek)

1.6 Minimale looptijd

De minimale looptijd van de hypotheek is 5 jaar. Voor specifieke leningdelen is het mogelijk een kortere looptijd aan te vragen. Dit kan het geval zijn bij een versnelde aflossing. Bijvoorbeeld om de lasten op pensioendatum betaalbaar te maken.

1.7 Verhoging van de lening

Wanneer de klant de lopende lening wil verhogen, zal het aanvullende bedrag als afzonderlijk leningdeel worden verstrekt. Dit gebeurt tegen rente en voorwaarden die Woonnu op dat moment voor soortgelijke leningen hanteert. Voor de verhoging dient er een nieuwe hypotheek te worden gevestigd, tenzij er bij de eerdere hypotheek een verhoogde inschrijving is genomen waarbinnen de nieuwe verstrekking kan plaatsvinden.

Het minimale bedrag voor het verhogen van de lening is € 5.000,-. De voorwaarden van de reeds lopende lening blijven ongewijzigd.

1.8 Tweede hypotheek

Het afsluiten van een tweede hypotheek is alleen mogelijk als de eerste hypotheek ook bij Woonnu loopt (Overbruggingskrediet uitgezonderd).

1.9 Een aanvullende lening zonder NHG naast een lening met NHG

Als naast een eerste hypotheek met NHG een aanvullende hypothecaire lening (onderhands of tweede hypotheek) zonder NHG wordt gesloten, geldt voor de aanvullende lening het reguliere tarief dat hoort bij de risicoklasse waarin de aanvullende lening valt. Woonnu accepteert geen aanvragen zonder NHG naast een lening met NHG binnen 6 maanden na sluiting van de lening met NHG.

Het is wel mogelijk om een overbruggingskrediet (zonder NHG) te sluiten naast de lening met NHG. Voor de NHG-dekking geldt op dat moment een opschortende voorwaarde.

Het maximale bedrag dat zonder NHG gesloten kan worden naast een lening met NHG, is 20% van het oorspronkelijke leenbedrag met NHG.

1.10 Het overbruggingskrediet

Het verstrekken van een overbrugging is alleen toegestaan als er een lening voor een nieuwe woning bij Woonnu wordt gesloten. Het is niet mogelijk een los overbruggingskrediet te sluiten. Het is niet vereist dat de huidige woning al verkocht moet zijn.

1.10.1 Beoordeling hoogte overbruggingskrediet

De hoogte van het overbruggingskrediet bedraagt maximaal 98% van de verkoopprijs als de woning verkocht is. Als de woning nog niet definitief verkocht is, bedraagt de hoogte van het overbruggingskrediet maximaal 90% van de marktwaarde.

Als er in de verkoopopdracht sprake is van een te verwachten verkoopopbrengst en een vraagprijs of 'bieden vanaf'-prijs, dan wordt er uit gegaan van de laagste waarde.

1.10.2 Beoordeling dubbele lasten tijdens de overbruggingsperiode

Woonnu beoordeelt of de aanvrager financieel in staat is de dubbele lasten, gedurende de periode dat de oude woning nog niet verkocht en / of geleverd is, kan dragen.

1.10.3 Looptijd overbrugging bij aankoop nieuwbouw

De looptijd van de overbruggingsfinanciering is maximaal 24 maanden of, indien de te bouwen woning zoveel eerder is opgeleverd, tot uiterlijk 1 maand na oplevering van de te bouwen woning. Na afloop van de overbruggingsfinanciering is in overleg een verlenging mogelijk.

1.10.4 Looptijd overbrugging bij aankoop bestaande woning

De looptijd van de overbruggingsfinanciering is maximaal 24 maanden of, indien de te verkopen woning zoveel eerder wordt geleverd, tot levering van de te verkopen woning. Na afloop van de overbruggingsfinanciering is in overleg een verlenging mogelijk.

1.11 Overbruggen op verpande polissen en spaarrekeningen

Bij Woonnu is het onder voorwaarden mogelijk om de (afkoop)waarde van een spaarpolis of bankspaarrekening te overbruggen.

Deze voorwaarden zijn:

1. De aankoop van de nieuwe woning wordt gefinancierd bij Woonnu
2. De aanvrager(s) gebruiken de (afkoop)waarde voor de aflossing van de hypotheek op de huidige woning.

Hiervoor moet het volgende document aangeleverd en gecontroleerd worden: Een verklaring van de geldstrekker waaraan de spaarpolis of bankspaarrekening verpand is, dat de waarde bij de aflossing van de huidige hypotheek verrekend wordt. Uit de verklaring blijkt de (afkoop)waarde van de spaarpolis of bankspaarrekening.

Het overbruggen van een beleggingswaarde is niet mogelijk bij Woonnu.

1.12 De meeneemregeling

Bij het aflossen van een lopende lening in verband met verkoop van de woning in combinatie met de aankoop van een andere woning, biedt Woonnu de mogelijkheid om de huidige basisrente mee te nemen in een nieuwe lening als voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:

- De nieuwe lening heeft een hoofdsom die gelijk is aan het afgeloste bedrag.
- De nieuwe lening heeft een rentevaste periode die gelijk is aan de resterende rentevaste periode van de afgeloste lening.
- De hypotheekakte voor de nieuwe lening is ondertekend binnen zes maanden na aflossing van de lopende lening.
- De klant verklaart voor de overdracht van de oude woning schriftelijk dat hij gebruik maakt van de meeneemregeling.

Bij het vaststellen van de rente van de nieuwe lening wordt opnieuw bepaald of een risico-opslag of NHG-tarief van toepassing is, en wordt opnieuw beoordeeld welke korting of opslag de klant krijgt op basis van het energielabel. Als de rente van de lening(en) wordt meegenomen naar een nieuwe woning, terwijl de oude woning nog niet verkocht is, wordt de rente van de lening(en) op de oude woning omgezet naar het dan geldende tarief voor een rentevaste periode van 1 jaar. Deze lening wordt bij verkoop afgelost.

Een grotere financieringsbehoefte voor de nieuwe woning

Het is ook mogelijk om gebruik te maken van de meeneemregeling wanneer er sprake is van een grotere financieringsbehoefte. De einddatum van de rentevaste periode van het extra leningdeel mag niet voorbij de einddatum van het oorspronkelijke leningde(e)l(en) liggen.

Een voorbeeld

De klant heeft per 31 januari 2020 een hypotheek met een looptijd van 30 jaar afgesloten. Op 1 januari 2033 koopt de klant een nieuwe woning. De huidige lening(en) en rentecondities wil hij meenemen en daarnaast de hypotheek verhogen.

Als de klant zijn lening meeneemt naar de nieuwe woning dan heeft de oorspronkelijke lening nog een looptijd van 17 jaar. De huidige rentecondities blijven na de verhuizing onveranderd doorlopen. De rentevaste periode van het extra, leningdeel kan dan maximaal 17 jaar zijn, omdat de oorspronkelijke lening al 13 jaar loopt en de rentevaste periode van het nieuwe leningdeel af moet lopen op de einddatum van de oorspronkelijke hypotheek. Dit kan ook bijvoorbeeld 10 jaar rentevast zijn en bij een volgende renteherziening maximaal 7 jaar rentevast. De looptijd van dit nieuwe leningdeel kan wel 30 jaar zijn.

Het is op dit moment niet mogelijk dat beide klanten een deel van de hypotheek meenemen naar een nieuwe woning. Of dat een vertrekkende partner de lening gedeeltelijk meeneemt naar een nieuwe woning.

1.13 De doorgeefregeling

Het doorgeven van een Woonnu-hypotheek aan de nieuwe eigenaren van de woning is niet mogelijk.

1.14 Eigen middelen

Bij de financiering van de eigen woning zijn er meerdere situaties waarbij de aanvragers over eigen middelen moeten beschikken. De beschikbaarheid en de herkomst van de eigen middelen moeten door de klant aangetoond worden. Woonnu accepteert alleen eigen middelen in euro's.

1.15 Bouwdepot bij verbouw

Bij verbouw heeft het bouwdepot een looptijd van 12 maanden. De klant ontvangt een rentevergoeding over het bedrag in depot. Deze vergoeding is gelijk aan de hypotheekrente. Het bouwdepot kan verlengd worden met maximaal 12 maanden. De rentevergoeding wordt dan wel beëindigd. Het bedrag dat bij afloop in het bouwdepot staat, wordt afgelost op de lening.

Er wordt bij aanvragen zonder NHG geen depot aangehouden als het benodigde bedrag voor verbouwing lager is dan € 5.001,-. Dit betekent dat bedragen tot en met € 5.000,- bij het passeren meteen worden uitgekeerd. Het is ook niet mogelijk om op verzoek van de klant het bedrag in depot te plaatsen. Bij de aanvraag dienen de benodigde bewijsstukken te worden aangeleverd waaruit waardevermeerdering blijkt. In verband met de Voorwaarden & Normen van NHG, wordt bij NHG altijd het gehele bedrag van een verbouwing in depot gehouden

1.16 Bouwdepot bij nieuwbouw

Bij nieuwbouw heeft het bouwdepot een looptijd van 24 maanden. De klant ontvangt een rentevergoeding over het bedrag in depot. Deze vergoeding is gelijk aan de hypotheekrente. Het bouwdepot kan verlengd worden met maximaal 12 maanden. De rentevergoeding wordt dan wel beëindigd. Het bedrag dat bij afloop in het bouwdepot staat, wordt afgelost op de lening.

1.17 Renteverlies tijdens de bouw

De mogelijkheid bestaat om de verschuldigde hypotheekrente bij nieuwbouw mee te financieren. Bij nieuwbouw wordt gedurende maximaal 24 maanden over het depot een rente vergoed die gelijk is aan de leningrente.

1.18 Rentedepot

De mogelijkheid bestaat om de verschuldigde hypotheekrente tijdens de bouw van de woning mee te financieren in een rentedepot. De rente over deze financiering is niet fiscaal aftrekbaar. Het is een rubriek als onderdeel van het reguliere bouwdepot. De maandelijkse aflossing komt niet uit het depot, maar wordt van de rekening van de klant afgeschreven.

1.19 Energiebespaarbudget (EBB)

Bij Woonnu kan rekening worden gehouden met het Energiebespaarbudget (EBB) bij de bepaling van de maximale verstrekking op inkomen en woning. Het EBB is een budget voor het treffen van Energiebesparende Voorzieningen, waarvan op de datum van het hypotheekaanbod nog niet duidelijk is welke voorzieningen worden getroffen. Dit geeft de consument rust om bij de aankoop van de woning of bij een verbouwing te beoordelen welke maatregelen het beste passen bij zijn situatie. Meer informatie over het EBB is te vinden op de site van NHG: <https://www.nhg.nl/Professional/Verduurzamen/energiebespaarbudget> Woonnu ondersteunt het EBB zowel bij aanvragen met NHG als aanvragen zonder NHG.

1.20 Maximaal bedrag aflossingsvrij

Tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning mag de hypotheek aflossingsvrij zijn.

1.21 Maximaal bedrag box 3

Er geldt geen extra beperking met betrekking tot het bedrag dat in box 3 geleend kan worden.

De aanvrager van de hypotheek



Woonnu stelt voorwaarden aan de aanvrager(s) van een Woonnu hypotheek. In dit hoofdstuk volgt een gedetailleerd overzicht van deze voorwaarden.

2.1 Voorwaarden aanvrager Woonnu hypotheek

De aanvrager van de hypotheek voldoet aan onderstaande voorwaarden:

- De aanvrager is een natuurlijk persoon.
- De aanvrager is meerderjarig.
- De aanvrager is handelingsbekwaam.
- De aanvrager is niet betrokken (geweest) bij criminele activiteiten.
- Woonnu verstrekt de hypotheek aan maximaal twee natuurlijke personen. Beide personen dienen zelf de woning te gaan bewonen.

Woonnu verstrekt de hypotheek zowel aan de aanvrager als de partner van de aanvrager. Hiervoor kan worden afgeweken als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De partner is geen eigenaar van de woning.
- Het inkomen van de partner is niet nodig voor de financiering.
- De partner heeft een goede betalingsmoraliteit en uit de aanvraag blijken geen andere financiële verplichtingen of schulden.

2.2 Ontruimingsverklaring

Als we akkoord gaan met het niet opnemen van de partner als schuldenaar, is een ontruimingsverklaring niet nodig.

2.3 De aanvrager met de buitenlandse nationaliteit

Voor aanvragers met de buitenlandse nationaliteit volgt Woonnu het acceptatiebeleid van NHG, zowel voor aanvragen met NHG als voor aanvragen zonder NHG.

2.4 Aanvrager(s) woonachtig in het buitenland

Als de aanvragers ten tijde van de aanvraag in het buitenland woonachtig zijn, dan dienen de aanvragers bij de (op)levering in de woning te gaan wonen. Woonnu accepteert geen verhogingen van aanvragers die in het buitenland wonen.

2.5 Samenlevingsvormen in de familiesfeer

Woonnu accepteert aanvragen voor een lening waarin sprake is van samenlevingsvormen in de familiesfeer (bijvoorbeeld broer – broer, moeder – zoon).

2.6 Borgstelling

Woonnu accepteert alleen borgstelling door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen met NHG. Natuurlijke en / of andere rechtspersonen kunnen niet borg staan.

2.7 Identificatie en verificatie bij hypotheek

Om de identiteit vast te stellen vraagt Woonnu een kopie van een geldig identiteitsbewijs op in het renteaanbod. Bij het insturen moet de kopie zijn voorzien van de handtekening van de adviseur en een tekst waaruit blijkt dat de adviseur het originele exemplaar heeft gezien.

Als er een kopie van een geldig identiteitsbewijs bij Woonnu aanwezig is, wordt dat bij een verhoging (onderhands of hypotheclair) niet opnieuw opgevraagd.

Bij verstrekking van een lening accepteert Woonnu niet alle in Nederland geldende identiteitsbewijzen, maar alleen een goed leesbare kopie van:

- Een geldig paspoort of een geldige Europese identiteitskaart voor aanvragers die de Nederlandse nationaliteit hebben of de nationaliteit hebben van een van de lidstaten van de Europese Unie (EU) of van een land dat een Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (EER) bezit.
- Een geldig paspoort en de verblijfstitel voor aanvragers met een buitenlandse nationaliteit anders dan hiervoor genoemd.

Bij het verstrekken van een hypotheek houdt Woonnu rekening met het toetsinkomen van de aanvrager(s). Bij het vaststellen van het toetsinkomen houdt Woonnu rekening met de huidige vaste en bestendige inkomsten. Als de aanvrager(s) geen vaste inkomsten heeft / hebben, houdt Woonnu rekening met de gemiddelde inkomsten van de aanvrager(s) over de laatste drie kalenderjaren, voorafgaand aan het jaar waarin het toetsinkomen wordt vastgesteld.

2.7.1 Digitale handtekening

Woonnu accepteert naast de reguliere handtekening ook een digitale handtekening van de klant op onderstaande retourdocumenten.

- een koop-/aanneemovereenkomst bij nieuwbouw;
- een (ver-)koopovereenkomst bij bestaande bouw;
- een werkgeversverklaring.

Naast de digitale handtekening moet de klant ook de datum van ondertekening vermelden.

Het inkomen van de aanvrager



Bij het verstrekken van een hypotheek houdt Woonnu rekening met het toetsinkomen van de aanvrager(s). Bij het vaststellen van het toetsinkomen houdt Woonnu rekening met de huidige vaste en bestendige inkomsten. Als de aanvrager(s) geen vaste inkomsten heeft / hebben, houdt Woonnu rekening met de gemiddelde inkomsten van de aanvrager(s) over de laatste drie kalenderjaren, voorafgaand aan het jaar waarin het toetsinkomen wordt vastgesteld.

3.1 Maximale leencapaciteit op basis van het inkomen

Woonnu hanteert de financieringslastpercentages zoals vastgesteld in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

3.2 Inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd (vast)

Als de aanvrager een dienstverband heeft voor onbepaalde tijd (vast dienstverband), bestaat de som van het inkomen uit:

- 12 x bruto maandsalaris.
- Vakantietoeslag.
- Onvoorwaardelijke 13e maand.
- Gemiddelde provisie en / of overwerk over de laatste 12 maanden bij dezelfde werkgever.
- Onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering- of onvoorwaardelijke winstuitkering.
- Overige inkomensbestanddelen die vast en bestendig zijn. Voorbeelden van overige inkomensbestanddelen zijn keuzebudget, flexbudget en cafetaria-systeem. Op de werkgeversverklaring moeten deze inkomensbestanddelen opgenomen zijn als vast en bestendig.
- Bonusuitkering (alleen voor aanvragen zonder NHG). Voor aanvragen zonder NHG wordt de gemiddelde bonusuitkering als variabel inkomen aangemerkt. Bij de beoordeling houdt Woonnu vervolgens rekening met 50% van dit variabele inkomen.
- Vergoeding voor een levensloopregeling.

Woonnu houdt geen rekening met deeltijd-WW. Een mobiliteitsvergoeding (bijvoorbeeld een car allowance) is een vergoeding met een doelbesteding en wordt bij Woonnu niet als inkomen beschouwd ten behoeve van de budgettaire beoordeling.

3.3 Inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd (tijdelijk)

Bij inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd, maakt Woonnu onderscheid in:

- Inkomen uit tijdelijk dienstverband met intentieverklaring.
- Inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring.
- Inkomen op basis van een Perspectiefverklaring.

3.4 Inkomen uit dienstverband met intentieverklaring

Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, waarbij de proeftijd is verstreken, wordt volledig meegenomen als de volgende verklaring van de werkgever wordt overlegd:

“Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.”

3.5 Inkomen uit een dienstverband zonder intentieverklaring

Het inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring wordt bepaald door het gemiddelde inkomen te nemen van de afgelopen 3 jaar, met als maximum:

- Het inkomen in het laatste jaar.
- Het inkomen op de werkgeversverklaring als dat lager is.

Dit gemiddelde inkomen wordt voor 100% meegenomen in de beoordeling.

Dit geldt ook voor aanvragen van artsen in loondienst met een tijdelijk contract en zonder intentieverklaring. Deze worden behandeld als flexwerker. We hebben het hier onder andere over de volgende beroepen: Arts in opleiding tot specialist (AIOS), Arts niet in opleiding tot specialist (ANIOS).

3.5.1 Urencontract / 0-Urencontract

Als er sprake is van een urencontract (bijvoorbeeld een min-maxcontract of 0-urencontract), dan wordt het inkomen bepaald op basis van een flexibele arbeidsrelatie. Dit betekent dat er wordt uitgegaan van het gemiddelde van de afgelopen 3 kalenderjaren met een maximum van het laatste jaar of het inkomen van de werkgeversverklaring, als dat lager is.

3.5.2 Aantonen jaarinkomen

Aan de hand van de jaaropgaven van de laatste drie kalenderjaren van zowel de arbeidsrelatie(s) als de loonvervangende uitkering(en), wordt het gemiddelde inkomen berekend tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Loonvervangende uitkering is bijvoorbeeld een tijdelijke WW-uitkering. Hierin volgt Woonnu de NHG normen en voorwaarden (zie norm 6.3). IB aangiften ter vervanging van de jaaropgaven zijn onder NHG, en dus ook bij Woonnu, niet acceptabel. Het is wel mogelijk de laatste salarisstrook of een inkomensverklaring (voorheen IB60; te verkrijgen bij de belastingdienst) als vervanging aan te bieden.

3.6 Inkomen uitzendkrachten / payroll

Payrollcontracten worden in de beoordeling gelijkgesteld met inkomen uit een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring.

3.7 Perspectiefverklaring

Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie kan ook worden aangetoond door middel van een Perspectiefverklaring. Dit geldt zowel voor aanvragen met als zonder NHG.

3.8 Proeftijd

Bij aanvragen zonder NHG kan tijdens de proeftijd:

- Een hypotheekaanbod worden uitgebracht.
- De hypotheekakte passeren.

Het inkomen wordt in dit geval vastgesteld aan de hand van het inkomen van de laatste drie kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste jaar of het inkomen op de werkgeversverklaring als dat lager is.

3.8.1 Aanvragen zonder NHG die passeren na proeftijd

Als de passeerdatum nog niet bekend is of als duidelijk is dat de aanvragers de hypotheekakte wensen te laten passeren na de proeftijd, kan het inkomen bij het indicatieve renteaanbod worden vastgesteld op basis van het inkomen op de werkgeversverklaring. Het hypotheekaanbod kan niet eerder worden uitgebracht dan na afloop van de proeftijd en onder de voorwaarde dat het dienstverband gecontinueerd is. Dit moet worden bevestigd door de werkgever.

3.9 Variabel inkomen: onregelmatigheidstoeslag, provisie, overwerk en bonussen

Onregelmatigheidstoeslag, provisie, overwerk en bonussen neemt Woonnu mee als ze structureel worden verdiend.

3.10 Werkgeversverklaring en salarisstrook

De werkgeversverklaring en de salarisstrook zijn niet ouder dan drie maanden, gerekend vanaf de datum waarop Woonnu het hypotheekaanbod uitbrengt.

3.11 Inkomensbepaling loondienst op basis van UWV-verzekeringsbericht

Het UWV verzekeringsbericht mag net als de werkgeversverklaring en de salarisstrook niet ouder zijn dan drie maanden, gerekend vanaf de datum waarop het hypotheekaanbod wordt uitgebracht. Voor het UWV verzekeringsbericht is de datum die op het bericht staat relevant voor deze beoordeling. Er wordt ook een recente originele salarisstrook opgevraagd.

Bij een ‘Inkomensbepaling Loondienst’ wordt het inkomen gemaximeerd op de laatste 12 maanden. Dit kan leiden tot een onverantwoord toetsinkomen wanneer het huidige inkomen lager is dan het gemiddelde inkomen van de afgelopen 12 maanden. Als uit de salarisstrook een lager inkomen blijkt dan je verwacht op basis van het UWV verzekeringsbericht, dan dient er met dit lagere inkomen getoetst te worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan WGA, ziekengeld of demotie van een werknemer (van een hogere naar een lagere functie).

3.12 Inkomen uit meerdere dienstverbanden

Bij aanvragers die beschikken over meerdere dienstverbanden of -in sommige situaties- een dienstverband van meer dan 40 uur, is het aantal uren voor inkomen uit loondienst gemaximeerd op 48 uur per week. Dit maximaal aantal uren sluit aan bij de maximale werkweek (gemiddelde over 16 weken) die volgens de Arbeidstijdenwet is toegestaan.

3.13 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Het toetsinkomen bij werkzaamheden uit zelfstandig beroep of bedrijf wordt vastgesteld op basis van een inkomensverklaring. De inkomensverklaring wordt zowel bij hypotheekaanvragen met NHG als zonder NHG gebruikt. Deze verklaring kan worden opgevraagd bij een door NHG aangewezen onafhankelijke partij, de zogenaamde rekenexperts. Deze rekenexperts zijn:

- Overviewz te Barneveld
- Pentrax Advies te Nijmegen
- Raadhuys Tax Legal Accounting te Den Haag
- Zakelijk Inkomen te Nieuwegein

Financiële wijzigingen binnen de onderneming die (nog) niet uit de jaarrapporten blijken of die in de nabije toekomst plaatsvinden, dienen te worden gemeld. Als het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf niet nodig is voor de financiering, dan kan door de rekenexperts een verklaring worden opgesteld waarin het inkomen uit de onderneming op nihil wordt gesteld. Dit wordt ook wel een nulverklaring genoemd. Voorwaarde hiervoor is dat de onderneming beoordeeld is op basis van de reguliere voorwaarden van Woonnu (of volgens de NHG voorwaarden), waarbij de cijfers van de onderneming positief beoordeeld worden.

3.13.1 Ondernemers die minimaal drie jaar zelfstandig zijn

Het inkomen uit eigen onderneming is het gemiddelde inkomen van de afgelopen drie jaren, met maximaal het inkomen van het laatste jaar. De inkomensverklaring bevat aanvullende informatie over de toekomstbestendigheid van het inkomen.

3.13.2 Startende ondernemers

Ook startende ondernemers kunnen een hypotheek aanvragen bij Woonnu. De ondernemer moet wel minimaal een jaar werkzaam zijn. Bij de bepaling van het toetsinkomen wordt niet alleen gekeken naar het inkomen uit onderneming, maar wordt ook een eventueel inkomen uit dienstverband in de afgelopen drie jaar meegeteld.

De inkomensverklaring met aanvullende vragen is niet ouder zes maanden, gerekend vanaf de datum waarop Woonnu het hypotheekaanbod uitbrengt.

3.14 Inkomen uit sociale uitkeringen

Een sociale uitkering kan alleen worden meegenomen als deze blijvend is. Onder een blijvende sociale uitkering wordt verstaan een uitkering waarop een recht voor een niet-beperkte periode bestaat. Dit moet blijken uit een toekenningsbesluit, dan wel een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie. Het totale jaarlijkse bedrag van het toekenningsbesluit wordt tot het toetsinkomen gerekend. Zie ook norm 6.5 van NHG. De voorwaarden van NHG zijn ook van toepassing voor aanvragen zonder NHG.

3.15 Persoonsgebonden budget

Woonnu houdt, bij het bepalen van de (maximale) lening, onder voorwaarden rekening met inkomsten uit een persoonsgebonden budget. Maximaal 50% van het totale inkomen mag afkomstig zijn van een inkomen uit een PGB. Financiering met inkomsten uit PGB kan zowel bij een NHG als niet-NHG aanvraag. Naast de maximering op 50% van het totale inkomen, is het NHGbeleid leidend, zowel voor aanvragen met als zonder NHG. Zie hiervoor norm 6.4 van NHG.

3.16 Inkomen uit alimentatie

Voor leningen met en zonder NHG is het mogelijk om rekening te houden met inkomsten uit alimentatie op basis van NHG-norm 6.6.

3.17 Inkomen uit pensioen

De hoogte van het (toekomstig) pensioeninkomen wordt vastgesteld op basis van een opgave van de pensioen uitkerende instantie, het AOW-bedrag dat de aanvrager ontvangt en eventuele inkomsten uit lijfrente.

Indien één van de aanvragers binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt, zal bij de beoordeling ook rekening worden gehouden met (toekomstig) pensioeninkomen.

3.17.1 Aantonen toekomstig pensioeninkomen

Het (toekomstig) pensioeninkomen wordt aangetoond door middel van:

- Een uitdraai van mijnpensioenoverzicht.nl.
- Het meest recente pensioenoverzicht (UPO).
- Het toekenningsbesluit AOW (indien al met pensioen).
- Een overzicht van de lijfrente-uitkeringen (indien van toepassing).

3.17.2 Inkomen uit lijfrente (box 1)

Toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct wordt tot het pensioeninkomen gerekend als het een polis of bankspaarproduct betreft met een fiscale lijfrenteclausule. Zie hiervoor artikel 6.7.4 van NHG. Dit geldt zowel voor aanvragen met als zonder NHG

3.17.3 Inkomen uit saldo lijfrente (box 3)

Bij de beoordeling wordt geen rekening gehouden met inkomen uit een lopende box 3-lijfrente.

3.18 Afwijkende belastingdruk

Als er sprake is van een inkomen waarover (gedeeltelijk) geen belasting verschuldigd is, dan kan bij de inkomenstoets geen rekening worden gehouden met een hoger, fictief bruto-inkomen. Het bruto-inkomen van de werkgeversverklaring blijft leidend voor de beoordeling.

3.19 Inkomen uit het buitenland / grensarbeiders

Het is toegestaan om aanvragers van een hypotheek voor de eigen woning, met inkomen uit België en Duitsland in box 1 te toetsen. De aanvrager dient een woning in Nederland te kopen, het inkomen te verdienen in België of Duitsland en daar (ook) belastingplichtig voor het inkomen te zijn.

3.20 Inkomen in andere valuta dan euro's

Woonnu accepteert bij hypotheekaanvragen uitsluitend inkomen in euro's. Inkomen in een andere valuta dan de euro is niet toegestaan.

3.21 Inkomen uit vermogen

Woonnu houdt geen rekening met inkomen uit vermogen.

3.22 Een te verwachten inkomensstijging

Op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet wordt rekening gehouden met een te verwachten structurele inkomensstijging binnen een redelijke termijn. Deze termijn is door Woonnu gesteld op 6 maanden. Een inkomensstijging binnen 6 maanden mag standaard worden meegenomen in het toetsinkomen. Woonnu gaat hierbij uit van inkomensstijgingen vanaf de datum van het hypotheekaanbod. Voorwaarde is wel dat de toegezegde inkomensstijging onvoorwaardelijk is en schriftelijk door de werkgever wordt bevestigd.

3.23 Inkomen uit verhuur

Het is niet mogelijk om huurinkomsten van een klant mee te nemen in de budgettering van de financiering. Woonnu houdt wel rekening met de lasten van een verhuurde woning, voor zover er geen vaste en bestendige inkomsten tegenover staan. Vaste en bestendige huurinkomsten worden aangetoond met een huurovereenkomst met een minimale duur van een jaar.

Een voorbeeld

Als de lasten van een verhuurde woning € 900,- per maand bedragen, en de klant toont aan dat er vaste en bestendige huurinkomsten zijn van € 800,- per maand, dan houdt Woonnu in de budgettering rekening met € 100,- aan secundaire lasten per maand.

Als de klant in dit voorbeeld aantoont dat er vaste en bestendige huurinkomsten zijn van € 1.000,- per maand, dan houdt Woonnu geen rekening met huurinkomsten.

Als de klant die een lening aanvraagt meer dan 4 panden in de verhuur heeft, dan worden de huurinkomsten daarvan gezien als zakelijk inkomen en moet de klant hiervoor een exploitatiebegroting aanleveren. Uit deze begroting moeten de lasten van de verhuurde panden blijken ten opzicht van de inkomsten.

Financiële verplichtingen van de aanvrager



Bij het verstrekken van een hypotheek houdt Woonnu rekening met de financiële verplichtingen van de aanvrager(s). In dit hoofdstuk biedt inzicht in de verschillende financiële verplichtingen waar Woonnu rekening mee houdt en toetsing daarvan.

4.1 BKR-kredieten

De aanvragers van een hypotheek worden getoetst in het Centraal Krediet Informatiesysteem (CKI) bij het BKR. Bij een doorlopend krediet wordt er standaard getoetst op 2% per maand over de hoofdsom van een krediet. Als er sprake is van een aflopend krediet, persoonlijke lening of operational autolease, wordt er getoetst op de werkelijke maandtermijn als de lasten gedurende de looptijd van het krediet niet kunnen wijzigen.

Een Hypothecair Krediet Overige Onroerende Zaken bij het BKR geldt voor kredieten die bestemd zijn voor onroerende zaken waarbij de woning geen eigen woning is. Dit kunnen bijvoorbeeld recreatiewoningen zijn of woningen die door de eigenaar verhuurd worden. Als Woonnu geen inzage krijgt in de werkelijke lasten van het krediet, dan wordt er getoetst op 2% per maand over de hoofdsom van een krediet, of de fictieve last als deze hoger is op basis van de looptijd van het krediet. De wijze waarop met inkomen en lasten uit verhuur wordt omgegaan, is beschreven in hoofdstuk 3.23 ("Inkomen uit verhuur").

Als er sprake is van een zakelijk krediet, dan wordt met dit krediet rekening gehouden in de Inkomensverklaring Ondernemer. Als het een krediet betreft van een onderneming die niet meer actief is, dan toetst Woonnu op 2% per maand over de hoofdsom van het krediet, of -als het aantoonbaar een aflopend krediet is, op de werkelijke lasten. Deze werkelijke lasten kunnen zowel lager als hoger zijn dan 2% per maand.

Registraties en coderingen die niet acceptabel zijn

Woonnu verstrekt geen hypothecaire lening als er sprake is van een of meerdere van onderstaande registraties of coderingen:

- SK/SH
- RO
- ZO
- HY
- RN (niet-afgelost)
- RH (niet-afgelost)
- A-codering
- H-codering
- Code 1 t/m 5

Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen NHG en niet NHG leningen.

4.2 BKR-kredieten in het buitenland

Als de aanvrager woonachtig is in en / of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dan vraagt Woonnu door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op.

4.3 DUO-schulden / studieleningen

Zogenaamde DUO-schulden of studieleningen worden niet bij het BKR geregistreerd. De schulden blijken uit de hypotheekaanvraag. Als er sprake is van een DUO-schuld dan toetsen we op basis van Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. In de TRHK is aangegeven welke wegingsfactor dient te worden gebruikt voor studieleningen bij het vaststellen van de financieringslast en toegestane financieringslast. Raadpleeg de tabel in de TRHK voor de wegingsfactoren per lening.

Als er sprake is van een extra aflossing op basis waarvan de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) een nieuwe maandannuïteit heeft vastgesteld, mag worden uitgegaan van het nieuwe leenbedrag.

4.4 Leningen verstrekt door derden

Leningen verstrekt door derden, bijvoorbeeld de werkgever en / of familie worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast. De lasten van een krediet worden standaard getoetst op 2% per maand over de hoofdsom of de werkelijke lasten als deze hoger zijn.

Als er sprake is van een lening van de familie die als eigenwoningschuld aangemerkt kan worden, dan dienen de totale lasten van de (hypothecaire) leningen te vallen binnen de loan-to-income-normen van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. In deze situaties worden de lasten niet getoetst op basis van 2% per maand over de hoofdsom of de werkelijke lasten als deze hoger zijn

4.5 Erfpachtcanon

Een periodiek te betalen erfpachtcanon wordt meegenomen in de budgettering. Als er sprake is van een oplopende canonverplichting (niet zijnde indexatie) dan moet in de toetsing rekening worden gehouden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting. Als de canon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd, dient in de toetsing ook met de geïndexeerde canon rekening te worden gehouden. Dit is conform NHG.

4.6 Financiële verplichtingen van restschulden

Financiële verplichtingen van restschulden worden onder voorwaarden getoetst op werkelijke lasten. Deze voorwaarden zijn:

- Het krediet is afgesloten ter financiering van een restschuld eigen woning bij verkoop van de vorige woning.
- De restschuld is ontstaan na 28 oktober 2012.
- Het krediet heeft een maximale looptijd van 15 jaar.
- Er zijn geen tussentijdse opnames mogelijk. Het krediet moet verplicht afgelost worden gedurende de looptijd.
- Dit beleid geldt zowel voor aanvragen met als zonder NHG.

Als de klant bij de financiering van een nieuwe woning over eigen middelen beschikt, moeten deze gebruikt worden om een restschuld in te lossen. Hierbij is het toegestaan dat klanten een buffer aanhouden van € 5.000,- per persoon.

4.7 Alimentatie als financiële verplichting

Alimentatieverplichtingen ten behoeve van de ex-partner worden in mindering gebracht op het toetsinkomen. In de budgettering wordt geen rekening gehouden met kinderalimentatie.

4.8 Loonbeslag of looncessie

Woonnu verstrekt geen hypothecaire leningen als er sprake is van loonbeslag of looncessie. Het loonbeslag of de -cessie blijken uit de werkgeversverklaring of de salarisstroom.

De toetsing



Woonnu voert een budgettaire toetsing uit om te beoordelen of een hypothecaire lening verantwoord is. Deze toetsing vindt plaats op basis van de criteria van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

5.1 Uitzonderingen loan-to-income Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

In de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet zijn de inkomenscriteria vastgelegd voor het verstrekken van hypotheekleningen. In deze regeling staat ook in welke situaties je kunt afwijken van de norm. De wijze waarop Woonnu omgaat met deze uitzonderingen is hieronder beschreven.

5.1.1 Oversluiting

Woonnu ondersteunt geen ruimere verstrekkingsmogelijkheden bij oversluiting. Dit betekent dat de aanvragers ook bij een oversluiting getoetst worden op basis van de gebruikelijke inkomenscriteria van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

5.1.2 Energiebesparende voorzieningen

Een overschrijding op de toegestane lasten is toegestaan bij energiebesparende voorzieningen. Omdat de energielasten bij dergelijke woningen lager uitvallen is het verantwoord om een deel van de hypotheek buiten beschouwing te laten bij het vaststellen van de financieringslasten. Buiten beschouwing laten betekent dat de annuïtaire lasten die horen bij een leningdeel van € 9.000,-, € 15.000,- of € 25.000,- worden opgeteld bij de toegestane financieringslast.

Er zijn 4 situaties:

1. Bij aankoop van een woning met energielabel A++ of hoger (voor 1 januari 2015) of een energie-index of EPC van maximaal 0,6 (voor 1 januari 2021) of een geldig energielabel van ten minste A+++ (na 1 januari 2021), kan een klant maximaal € 9.000 meer lenen.
2. Bij aankoop van een energie neutrale woning, kan een klant maximaal €15.000 meer lenen.
3. Bij aankoop van een 'nul-op-de-meter' woning en ten aanzien van die woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar, kan een klant maximaal € 25.000 meer lenen.
4. Bij verbetering van een woning door middel van energiebesparende maatregelen, kan een klant maximaal € 9.000 meer lenen.

Deze verruimingen zijn alleen toegestaan bij een (gezamenlijk) toetsinkomen van minimaal € 33.000.

Een Nul-op-de-Meterwoning is een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

- 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft.
- 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft.
- 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

In de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet is een limitatieve opsomming gegeven van Energiebesparende voorzieningen: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), douchewarmteterugwinningssysteem, energiezuinig ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen, warmtepompen, zonnecellen of een combinatie van de genoemde voorzieningen.

5.1.3 Overbruggingsituaties

Op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet worden bij de aankoop van een nieuwe woning ook de huidige leningen, inclusief eventueel overbruggingskrediet, meegenomen in de toetsing. Hier kan van worden afgeweken, mits aannemelijk is dat de verplichtingen uit de huidige hypotheek en het overbruggingskrediet gedurende een realistische periode door de consument kunnen worden nagekomen. Woonnu ondersteunt deze uitzondering. De klant moet aantonen dat hij de (bruto) lasten van de oude en de nieuwe lening kan betalen.

5.1.4 Explains Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

Woonnu ondersteunt geen explains op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

5.2 De Senioren Verhuisregeling

Vanaf 57 jaar telt het (toekomstige) pensioeninkomen mee bij het afsluiten van een hypotheek. Als het pensioeninkomen lager is dan het huidige inkomen, wordt rekening gehouden met dit lagere inkomen.

Woonnu ondersteunt de mogelijkheid om bij senioren -onder voorwaarden- met de werkelijke hypotheeklasten te rekenen in plaats van de annuïtaire lasten uit de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Woonnu volgt hierin de normen en voorwaarden van NHG, zowel voor aanvragen mét als zonder NHG.

De voorwaarden van NHG zijn onderverdeeld in voorwaarden die gelden voor aanvragers die al met pensioen zijn en voor aanvragers met een naderend pensioen. Zie hiervoor respectievelijk norm [8.1 van NHG](#) en norm [8.2 van NHG](#).

De woning



Woonnu verstrekt hypotheeklen op woningen die bestemd zijn voor eigen gebruik en bewoning. Het financieren van een woning die bestemd is voor de verhuur is niet mogelijk.

6.1 Minimale marktwaarde

Woonnu financiert alleen woningen met een minimale marktwaarde van € 100.000,-.

6.2 Woning alleen in Nederland

Woonnu financiert alleen woningen die gelegen zijn in Nederland. Het is niet mogelijk om een woning te financieren in het buitenland of in de zogeheten openbare lichamen (bijzondere gemeentes) Bonaire, Saba en Sint Eustatius.

6.3 Uitzonderingen loan-to-value Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

In de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet zijn de regels vastgelegd voor het vaststellen van de maximale hoogte van de hypotheek in verhouding tot de waarde van de woning. In deze regeling staat ook in welke situaties er kan worden afgeweken van de norm. De uitzonderingen die Woonnu ondersteunt, zijn hieronder beschreven.

6.3.1 Energiebesparende voorzieningen

Woonnu maakt het mogelijk om de kosten van energiebesparende voorzieningen mee te financieren boven de marktwaarde van de woning. De maximale hoogte van de hypotheek ten opzichte van de marktwaarde van de woning bedraagt in deze situatie 106%. Als bij sluiting van een hypotheek zonder NHG de kosten van energiebesparende voorzieningen boven de marktwaarde van de woning gefinancierd worden, heeft dat geen hogere risico-opslag tot gevolg. De hypotheek valt dan in de tariefklasse tot 100% van de marktwaarde. Voor een hypotheek met NHG geldt er geen risico-opslag.

6.3.2 Noodzakelijke woningverbetering

Woonnu maakt het mogelijk om meer te financieren dan de marktwaarde van de woning als er voorzieningen worden getroffen voor noodzakelijke woningverbetering, die leiden tot een daling van de verhouding tussen de hoogte van het totale hypothecaire krediet en de waarde van de woning. Een voorbeeld hiervan is funderingsherstel. Huiseigenaren die het fundament van hun woning moeten herstellen, kunnen een lening krijgen. Hiervoor heeft de Rijksoverheid het Fonds Duurzaam Funderingsherstel opgericht.

6.3.3 Uitzonderingen die Woonnu niet ondersteund

De uitzonderingen die Woonnu niet ondersteund zijn een overschrijding van de maximale hoogte van de hypotheek in verhouding tot de waarde van de woning, door:

- De financiering van een restschuld.
- Oversluiting.
- Substantieel lagere lasten.
- Een gemeentelijke regeling voor noodzakelijke woningverbetering waardoor het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen.
- Het betalen van achterstallige betalingen door de consument aan de Vereniging van Eigenaren, voor zover de betalingsachterstand bij de aankoop van de woning een negatieve invloed heeft gehad op de waarde van de woning.

6.4 Nieuwbouw

Bij nieuwbouw wordt onderscheid gemaakt naar:

- Projectmatige bouw (meerdere woningen met één projectontwikkelaar).
- Kavelbouw (bouw van één woning met een vaste aannemer).
- Bouw in eigen beheer / zelfbouw (de klant die zijn eigen woning bouwt).

Woonnu financiert nieuwbouwwoningen voor zover er sprake is van projectmatige bouw en kavelbouw. Woonnu financiert geen zelfbouw. Voor de nieuwbouwwoning dient het waarborgcertificaat te zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op:

<https://stichtinggarantiewoning.nl/goedgekeurd/>

6.5 De omgevingsvergunning

Als er sprake is van een verbouwing waar een omgevingsvergunning voor nodig is, dan dient Woonnu deze omgevingsvergunning te ontvangen. Of een omgevingsvergunning nodig is, kun je vinden op de website van het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl).

6.6 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Woonnu verstrekt hypotheekleningen voor nieuwbouw op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

6.7 Woonboerderijen

Woonboerderijen kunnen tot de wettelijk toegestane marktwaarde worden gefinancierd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een agrarische bestemming.
- De woonboerderij verkeert in goede staat.
- De woonboerderij is aangesloten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen (water en elektriciteit).
- Er zijn geen agrarische bijgebouwen, zoals stallen, loodsen en (commerciële) paardenboxen.

6.8 Woon-/winkel en woon-/bedrijfspanen

Woonnu financiert geen gecombineerde woon- / winkelpanden of woon- / bedrijfspanden.

6.9 Recreatiewoningen

Woonnu financiert geen recreatiewoningen.

6.10 Monumenten

Woonnu financiert monumenten. Aanvragen kunnen op de gebruikelijke wijze worden ingediend. Verbouwingen bij monumenten moeten voldoen aan regelgeving. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om ervoor te zorgen dat de verbouwing plaatsvindt volgens de regels. Dit geldt ook voor verbouwingen die plaatsvinden in het kader van verduurzaming van de woning.

6.11 Erfpacht

Woonnu verstrekt hypotheekleningen op basis van recht van erfpacht, mits de erfpacht is uitgegeven door een overheidsinstelling. Woonnu verstrekt geen hypotheekleningen waarbij sprake is van particulier of institutioneel erfpacht.

6.12 Recht van opstal

Woonnu financiert geen recht van opstal, tenzij:

- het recht van opstal gevestigd is voor gebruikelijke nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld gas, water, elektriciteit), of
- Het recht van opstal is niet materieel en geldt voor een beperkt deel van (het perceel van) de woning, én
- In de waardebepaling is rekening gehouden met het recht van opstal, én
- Het recht van opstal is gevestigd ten behoeve van een overheidsinstelling (veelal gemeente), én
- De looptijd van de lening is niet langer dan het recht van opstal.

6.13 Appartementsrechten en Vereniging van Eigenaren

Woonnu financiert alleen appartementsrechten met een actieve Vereniging van Eigenaren (VvE).

Er geldt een uitzondering voor nieuwbouw. Bij nieuwbouw moet de oprichting van de VvE zijn vastgelegd in de koop/-aannemingsovereenkomst. Als de VvE nog in oprichting is in verband met een splitsing van een bestaand gebouw in appartementsrechten, dan moet er een conceptsplittingsakte worden aangeleverd, waaruit blijkt dat er een VvE wordt opgericht.

6.14 Onderhouds- en bouwkundige staat

Als blijkt het taxatierapport de onderhoudsstatus matig is, moet er minimaal een verbouwingsplan aanwezig zijn. Als de status van één van de onderdelen in het taxatierapport slecht is, moet een bouwkundig rapport worden overlegd. Dit geldt ook als het achterstallig onderhoud meer dan 10% is van de marktwaarde, of als de taxateur een bouwkundig rapport aanbeveelt. Indien er sprake is van schade aan de woning moet er ook altijd een bouwkundig rapport worden aangeleverd. In combinatie met de andere stukken moet een sluitend beeld blijken van de schade en de herstelkosten. Met een aanneemovereenkomst moet worden aangetoond wie de schade herstelt en dat het kostendekkend is.

Het bouwkundig rapport dient te zijn opgemaakt door:

- a. de gemeente; of
- b. de Vereniging Eigen Huis; of
- c. een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, zoals een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een (bouwkundig) schade-expertisebureau.

Indien het bouwkundig rapport wordt opgemaakt door een bouwkundig bedrijf, dient het bouwkundig rapport te worden opgemaakt overeenkomstig het model-bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie.

6.15 Koop-/subsidieregeling/beperkende verkoopvoorwaarden

Woonnu financiert geen woningen waarbij sprake is van koop- en leenconstructies, gedeeltelijke eigendom en / of verkoop belemmerende maatregelen. Denk hierbij aan MGE, MVE, Starterslening SVn, Koop Goedkoop, Koopstart, Koopgarant of Duokoop etc. Dit geldt zowel voor leningen zonder als leningen met NHG.

6.15.1 Overbruggingen bij koop- en leenconstructies

Het is wel mogelijk om een overbrugging te vestigen bij koop- en leenconstructies. Hiervoor dient, naast de standaard voorbehouden, een van de volgende voorbehouden opgevraagd te worden:

1. Als de terugkoopovereenkomst al getekend is maar de oude woning nog niet gepasseerd is:
De verkoopakte van de oude woning waaruit blijkt wat de vastgestelde terugkoop prijs is. Daarnaast dient hierin aangetoond te worden dat de woningcorporatie de (terug) kopende partij is. Op de verkoopakte zijn geen ontbindende voorwaarden (meer) van toepassing.
2. Als de terugkoopovereenkomst nog niet getekend is: Een ons conveniërende waardebeoordeling waaruit blijkt wat de (terug)koop prijs is van de oude woning. Deze terugkoopbeoordeling dient opgesteld en ondertekend te worden door de (terug-) kopende woningcorporatie.

6.15.2 Anti-speculatiebeding

Woonnu gaat akkoord met een boetebeoordeling bij een anti-speculatiebeding onder de volgende voorwaarden:

1. beding geldt voor maximaal 5 jaar, én
2. Het beding geldt niet bij life-events, én
3. Het beding geldt niet bij executoriale verkoop van de woning.

Woonnu gaat akkoord met het afdragen van een percentage van de verkoopwinst bij een anti-speculatiebeding onder de navolgende voorwaarde:

1. Het beding geldt voor maximaal 5 jaar.

Alle overige verzoeken om akkoord te gaan met een anti-speculatiebedingen kunnen worden voorgelegd aan Woonnu.

6.16 Groninger akte

Woonnu verstrekt geen leningen waarbij gebruik wordt gemaakt van de Groninger akte.

6.17 Bankgarantie

Woonnu verstrekt geen bankgaranties. Klanten kunnen voor een bankgarantie terecht bij gespecialiseerde bedrijven die deze garanties verstrekken, bijvoorbeeld de Nationale Waarborg.

6.18 Eigendomsrecht van de woning

Woonnu financiert uitsluitend de volle eigendom van een woning. Het is niet mogelijk om uitsluitend het economisch (dus zonder juridisch) eigendom te financieren.

6.19 Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet

Bij Woonnu is het mogelijk om voor leningen met NHG (artikel B5) en zonder NHG de woning te verhuren op grond van de Leegstandswet. Voorwaarde voor deze toestemming is dat er sprake is van dubbele woonlasten voortvloeiend uit de aankoop van een opvolgende woning en een eerdere woning nog niet is verkocht.

6.20 Tijdelijke verhuur op basis van een diplomatenclausule

Bij Woonnu is het mogelijk om voor leningen met NHG (artikel B5) en zonder NHG de woning te verhuren op basis van een diplomatenclausule. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De tijdelijke verhuur geldt maximaal 3 jaar.
- De huuropbrengst is minimaal gelijk aan de bruto hypotheeklasten.
- Woonnu ontvangt een kopie van het detacheringcontract.
- Woonnu ontvangt een schriftelijk getekende huurovereenkomst die voldoet aan de voorwaarden voor tijdelijke verhuur.

6.21 Niet acceptabele panden

Woonnu verstrekt geen financieringen, dus ook geen overbruggingskredieten, op onderstaande panden:

- Woonwagens en woonwagenstandplaatsen (ook niet met NHG)
- Woonboten, woonschepen, watervilla's
- Bedrijfspanen en woon- / bedrijfspanden
- Winkelpanden en woon- / winkelpanden
- (Gedeeltelijk) verhuurde woningen
- Studentenhuisen
- Op gifgrond, op een industrieterrein of in een saneringswijk
- Met een agrarische bestemming
- Van eigenaren en leden van coöperatieve flatexploitatieverenigingen
- Met alternatieve koopconstructies
- Gekocht op een veiling
- Met particulier of institutioneel erfpacht
- Recreatiewoningen

6.22 Bouwaard

Voor zover de woning voldoet aan het Bouwbesluit en duurzaam met de grond verankerd is, stelt Woonnu geen bijzondere vereisten aan de bouwaard van een woning.

6.23 Criminele activiteiten in door Woonnu gefinancierde woningen

Onze overheid en toezichthouders verwachten een actieve maatschappelijke rol van de financiële sector in het bestrijden van de georganiseerde misdaad. Bij criminele activiteiten kun je denken aan de productie van synthetische drugs, prostitutie, mensenhandel / -smokkel en hennepsteelt. Bij de constatering van criminele activiteiten worden maatregelen genomen.

Waardebepaling van de woning



De waarde van de woning kan op verschillende manieren worden vastgesteld bij Woonnu. De wijze waarop de waarde wordt bepaald is afhankelijk van de situatie en van het type woning dat gefinancierd wordt. Bij de situatie wordt onderscheid gemaakt tussen de financiering van de woning (voor eigen gebruik en bewoning) en naar overbruggingen. Bij het type woning wordt onderscheid gemaakt naar bestaande woningen en nieuwbouwwoningen.

7.1 Het gevalideerde taxatierapport

Een gevalideerd taxatierapport is verplicht bij:

- Financieringen van bestaande woningen
- Nieuwbouwwoningen met een koop- aanneemsom van meer dan € 1.000.000,-.
- Nieuwbouwwoningen op basis van kavelbouw.
- Afkoop erfpacht.

Het taxatierapport is bij het uitbrengen van het hypotheekaanbod maximaal 6 maanden oud, gerekend vanaf de waardepeildatum.

7.2 De Desktop Taxatie

Woonnu accepteert bij de financiering van woonhuizen voor eigen gebruik en bewoning de Desktop Taxatie van Calcasa. Deze Desktoptaxatie wordt door de klant zelf opgevraagd via de speciale website.

De desktoptaxatie kan als waardebepaling worden gebruikt bij:

- de aankoop van een woning (met uitzondering van nieuwbouw);
- oversluiting;
- verhoging;
- overbrugging;
- wijzigingen in beheer zoals rente-afkoop en aanpassing in de risicoklasse.

De Desktop Taxatie wordt alleen geaccepteerd bij:

1. verstrekking tot 90% van de marktwaarde;
2. een maximale hypotheeksom van € 750.000,-;
3. een maximale woningwaarde van € 1.000.000,-;
4. voldoende soortgelijke woningen in de omgeving.
5. een maximale afwijking van 15% tussen de door de klant verwachte waarde en de door Calcasa berekende waarde;
6. goedkeuring van de waarde door een NRVT-taxateur;
7. een waardepeildatum die op het moment van het uitbrengen van het hypotheekaanbod niet ouder is dan 6 maanden (als taxatiedatum geldt de waardepeildatum die in het rapport staat).

7.3 De WOZ-beschikking (WOZ-waarde)

De meest recente WOZ-beschikking/WOZ-waarde als waardebeoordeling is alleen toegestaan bij het ontslag van zekerheden en de indeling in tariefklassen bij reguliere tussentijdse renteherziening / omzettingen.

Voor het gebruik van de WOZ-beschikking / WOZ-waarde gelden onderstaande voorwaarden:

- De marktwaarde dient gelijk te worden gesteld met de WOZ-waarde.
- De WOZ-waarde kan worden aangetoond met een kopie van de WOZ-beschikking of een kopie van het WOZ-waardeloket.
- De maximale financiering bedraagt niet meer dan de marktwaarde.
- De WOZ-beschikking / WOZ-waarde accepteert Woonnu niet bij:
- Aanvragen op basis van Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

7.4 Waardebeoordeling bij een overbruggingskrediet

De waardebeoordeling bij een overbruggingskrediet is afhankelijk van de vraag of de woning verkocht is.

De woning is verkocht

Als de woning verkocht is, wordt de waarde bepaald aan de hand van:

- De getekende koopovereenkomst waarbij de ontbindende voorwaarden zijn verlopen.

De woning is niet verkocht

Als de woning niet verkocht is, wordt de waarde bepaald aan de hand van één van onderstaande documenten:

- Een gevalideerd taxatierapport, bij het uitbrengen van het hypotheekaanbod maximaal 6 maanden oud gerekend vanaf de waardepeildatum.
- De Desktop Taxatie.
- De getekende verkoopopdracht met vermelding van de te verwachten verkoopopbrengst.
- De getekende koopovereenkomst waarbij de ontbindende voorwaarden nog niet zijn verlopen.

Wanneer een lening wordt aangevraagd met NHG dan zijn in principe de NHG Voorwaarden & Normen van toepassing. In sommige situaties financiert Woonnu een aanvraag die wel voldoet aan de Voorwaarden & Normen van de NHG, niet of onder aanvullende voorwaarden.

Afwijkingen Woonnu ten opzichte van NHG



8.1 Het gedeeltelijk sluiten met en gedeeltelijk sluiten zonder NHG

Het is niet mogelijk om bij aanvang van de hypotheek de lening gedeeltelijk te sluiten met NHG en gedeeltelijk zonder NHG. Dit geldt zowel bij een oversluiting als bij de aankoop van een woning.

8.2 Verhoging of aanvullende lening zonder NHG achter lening met NHG

Voor het sluiten van een lening zonder NHG naast een lening met NHG gelden aanvullende voorwaarden. Deze voorwaarden zijn beschreven in hoofdstuk 1.9.

8.3 Norm 1.13 BKR toets

In afwijking van NHG dient het Woonnu-beleid betreffende de kredietregistratie te worden gevolgd. Zie hiervoor hoofdstuk 4.1.

8.4 Norm 2.2 / 2.3 / 2.4 Aankoop bestaande bouw / Aankoop nieuwbouwwoning

In afwijking van NHG financiert Woonnu geen particulier erfpacht, alternatieve koopconstructies en / of aankopen via de regioveiling. Ook als er sprake is van een Groninger akte is een financiering door Woonnu niet mogelijk.

8.5 Norm 2.5 / 2.6 Aankoop woonwagen / -standplaats

In afwijking van NHG financiert Woonnu geen woonwagens en / of woonwagenstandplaatsen.

Disclaimer

Deze uitgave is uitsluitend bestemd voor intermediairs. Er is bij het opstellen geen rekening gehouden met de regels die gelden voor het verstrekken van informatie aan consumenten. Aan de inhoud van deze uitgave kunnen geen rechten ontleend worden.