



Intermediaire Distributie

Handleiding Explain

Januari 2025

Inleiding

Het aangaan van een hypothecair krediet is voor consumenten een belangrijke beslissing. De kosten en aflossing van deze lening hebben voor langere termijn grote invloed op het besteedbaar inkomen van de consument. Als tussenpersoon breng je de persoonlijke- en financiële situatie van jouw klant in kaart. Bij het bepalen van de leencapaciteit houd je je aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) en de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK).

Bij het verstrekken van een hypotheek mag de bank in individuele gevallen afwijken van de vastgestelde hypotheeknormen, op voorwaarde dat die keuze goed wordt onderbouwd. We noemen dit een Explain. In de Kredietgids vind je de verschillende Explain-mogelijkheden.

Met deze handleiding Explain willen wij je helpen bij het motiveren van jouw aanvraag. Voor een compleet adviesdossier en een snellere acceptatie. Je kunt de handleiding als check-list gebruiken om te zien waar jouw motivatie uit moet bestaan en welke documenten er nodig zijn.

In een aantal situaties is het aanleveren van een Explain niet nodig. In de handleiding lees je wanneer dit van toepassing is.

Twijfel je over de haalbaarheid van een hypotheekaanvraag? Dan kun je een deel van je aanvraag voorbespreken vóórdat je de hypotheekaanvraag indient. Binnen 24 uur ontvang je een reactie van jouw acceptatieteam. Kijk voor meer informatie op intermediair.abnamro.nl/voorbespreken.

Inhoudsopgave

Inleiding	2
1. Onderpand (marktwaarde)	4
F19. Explain marktwaarde bij lage LTI	4
F20. Explain marktwaarde bij restschuld (zonder NHG)	5
F22. Explain marktwaarde bij oversluiten	6
F23. Explain marktwaarde bij krediet van gemeente	7
F86. Explain marktwaarde bij noodzakelijke woningverbetering	8
F87. Explain marktwaarde bij restschuld NHG	9
Overige Explain met betrekking tot onderpand (marktwaarde)	10
2. Aflossingsvrij	11
P03. Explain op maximum aflossingsvrije en/of onzekere deel bij lage LTI	11
P05. Explain op maximum aflossingsvrije deel of onzekere aflosvorm bestaande hypotheek bij een merk van ABN AMRO	12
P06. Explain op maximum aflossingsvrije en/of onzekere deel bestaande hypotheek bij hersteladvies	13
3. Inkomen	14
F40. Explain inkomen overig	14
F42. Explain inkomen bij oversluiten	15
F43. Explain inkomen bij oversluiten ABN AMRO merken	16
F47. Explain dubbele woonlasten	17
F89. Explain inkomen senioren – overig	18
F95. Explain inkomen senioren – Goedkoper Wonen	19
F96. Explain inkomen pre-senioren – Goedkoper Wonen	20
F98. Explain inkomen overig – Overwaarde Hypotheek	21
Overige Explains met betrekking tot inkomen	22
Motivatiefomulier Explain	23

1. Onderpand (marktwaarde)

F19. Explain marktwaarde bij lage LTI

De maximale hypotheek op een woning is 110% van de waarde van de woning, als: de financieringslast van de hypotheek kleiner is dan 60% van de toegestane financieringslast.

1. Waar moet de motivatie minimaal uit bestaan?

- a) Benoem de financieringslast (annuïtair) en de maximale toegestane financieringslast en verwijst ook naar de toetsing.
- b) Benoem de waarde van de woning en geef aan waaruit die blijkt.
- c) Benoem de gevraagde financiering t.o.v. de waarde van de woning.
- d) Benoem dat er sprake is van een Explain op marktwaarde en dat de LTV groter is dan 100% maar kleiner of gelijk aan 110%. Geef aan dat dit is toegestaan aangezien de financieringslast van de hypotheek substantieel lager is dan de toegestane financieringslast namelijk $< 60\%$.

Staat vast dat het toetsinkomen binnen een periode van 120 maanden na het uitbrengen van het bindend aanbod wijzigt? Dan moet ook op basis van het nieuwe inkomen de financieringslast van de hypotheek kleiner zijn dan 60% van de toegestane financieringslast.

2. Cijfermatige onderbouwing

- a) Benoem de LTV en geef aan dat dit meer is dan 100%.
- b) Voeg de berekening van de financieringslast van de hypotheek t.o.v. de maximaal toegestane financieringslast toe, om aan te tonen dat deze substantieel lager is.
- c) Staat vast dat het toetsinkomen binnen een periode van 120 maanden na het uitbrengen van het bindend aanbod wijzigt? Neem dat dan ook mee in de berekening.

3. Welke stukken zijn nodig?

- a) Motivatieformulier Explain intermediair.
- b) Berekening toegestane financieringslast.

F20. Explain marktwaarde bij restschuld (zonder NHG)

De maximale hypotheek op een woning is 115% van de waarde van de woning, als:

1. De gelden boven de 100% van de waarde van de woning bedoeld zijn voor de financiering van een restschuld; en
2. de restschuld is ontstaan na de verkoop van de eigen woning; en
3. het bedrag boven de 100% niet meer dan €75.000 bedraagt.

Dit is alleen toegestaan als:

1. De totale financieringslast van de hypotheek niet hoger is dan de toegestane financieringslast.
2. De financiering van de aangekochte woning bij hetzelfde merk loopt. Het is niet mogelijk alleen een restschuld te financieren of de standaard hypotheek bij één merk en de restschuld bij een ander merk.
3. De aanvrager geen negatieve BKR-melding of -codering heeft en de creditscore positief is.

1. Waar moet de motivatie minimaal uit bestaan?

- a) Benoem dat de klant, na het aanwenden van de verkoopopbrengst, op zijn hypotheek een schuld overhoudt en dat de klant onvoldoende middelen heeft om deze restschuld af te lossen.
- b) Benoem de verkoopopbrengst en eventuele verkoopkosten, restschuld huidige hypotheek, waarde eventuele verpande zekerheden en de eigen middelen.
- c) Benoem dat het een restschuldfinanciering betreft van $\leq$ €75.000.
- d) Benoem de annuïtaire maandlast en dat deze lager is dan de toegestane financieringslast.
- e) Benoem dat de nieuwe hypotheek $\leq$ 115% van de waarde van woning is.

2. Cijfermatige onderbouwing

- a) Berekening van de restschuld.
- b) Benoem welk deel boven 100% van de marktwaarde komt en dat dit deel minimaal gedekt is door de hoogte van de restschuldfinanciering.

3. Welke stukken zijn nodig?

- a) Motivatieformulier Explain intermediair.
- b) Financieringsopzet.
- c) Oude hypotheekakte waaruit blijkt welke eventuele opbouwproducten zijn verpand en/ of akte van geldlening.
- d) Restschuldopgave oude hypotheek.
- e) Verkoopovereenkomst of akte van levering.
- f) Opgave verkoopkosten.
- g) Notarisafrekening.
- h) Opgave opgebouwde waarde indien (Bank)spaar- en/of Beleggingshypotheek.
- i) Bevestiging makelaar verlopen ontbindende voorwaarden.
- j) Bewijs eigen middelen.
- k) Aanvullend als de restschuld met een PL is gefinancierd:
 - Schuldrestopgave PL.
 - Kredietovereenkomst.
 - IB-aangifte.

F22. Explain marktwaarde bij oversluiten

De maximale hypotheek op een woning is 110% van de waarde van de woning als:

1. de hypotheek is bedoeld voor het oversluiten van de huidige hypotheek; en
2. de aanvrager in de woning blijft wonen; en
3. de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de terug te betalen hypotheek plus de bijkomende oversluitingskosten; en
4. het opgebouwde vermogen in een verpande verzekering of rekening niet vrij beschikbaar komt; en
5. de aanvrager geen negatieve BKR-melding of -codering heeft en de creditscore positief is.

1. Waar moet de motivatie minimaal uit bestaan?

- a) Benoem de reden voor oversluiten huidige hypotheek.
- b) Benoem de reguliere maximale verstrekking.
- c) Benoem de aangevraagde verstrekking.
- d) Geef aan dat het oversluiten met bijkomende kosten >100% MW is toegestaan.
- e) Benoem de huidige restschuld en kosten.
Indien de huidige hypotheek (Bank)spaar- en/ of Beleggingshypotheek betreft, geef aan wat de opgebouwde waarde is en wat er met het opgebouwde vermogen gaat gebeuren.

3. Welke stukken zijn nodig?

- a) Motivatieformulier Explain intermediair.
- b) Pro forma aflosnota.
- c) Opgave bijkomende kosten/ financieringsopzet.
- d) Opgave opgebouwde waarde indien (Bank)spaar- of Beleggingshypotheek.
- e) Taxatie/waardebepaling.

2. Cijfermatige onderbouwing

- a) Toetsing LTV.
- b) Benoem de restschuld huidige hypotheek en bijkomende kosten.
- c) Geef aan dat de nieuwe hypotheek kleiner of gelijk is aan de restschuld huidige hypotheek + bijkomende kosten.

F23. Explain marktwaarde bij krediet van gemeente

Bij het bepalen van de maximale hypotheek op een woning mag een krediet gesloten bij de gemeente, buiten beschouwing worden gelaten als:

1. het gemeentekrediet is bedoeld voor noodzakelijke woningverbetering; en
2. de gemeente een eventuele restschuld uit hoofde van dit krediet, na verkoop van de woning, op zich neemt.

1. Waar moet de motivatie minimaal uit bestaan?

- a) Benoem dat de klant een hypotheek wil en een gemeentekrediet heeft of wil afsluiten voor noodzakelijke woningverbetering.
- b) Benoem het bedrag aan gemeentekrediet en hypotheek. De hypotheek + gemeentekrediet is >100% van de marktwaarde.
- c) Benoem dat de hypotheek exclusief gemeentekrediet $\leq 100\%$ marktwaarde.
- d) Benoem dat de gemeente een eventuele restschuld uit hoofde van het gemeentekrediet na verkoop van de woning op zich neemt en verwijst naar het betreffende bewijsstuk.

3. Welke stukken zijn nodig?

- a) Motivatieformulier Explain van intermediair.
- b) Offerte gemeentekrediet.
- c) Voorwaarden gemeentekrediet of een ander document van de betreffende gemeente waaruit blijkt dat de gemeente een eventuele restschuld op zich neemt.
- d) Financieringsopzet met de noodzakelijke verbouwing.
- e) Bouwkundig rapport.
- f) Verbouwingstaxatierapport.

2. Cijfermatige onderbouwing

100% MW + bedrag aan gemeentekrediet.

F86. Explain marktwaarde bij noodzakelijke woningverbetering

De maximale hypotheek op een woning is 115% van de waarde 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 hypothecair krediet en de waarde van de woning.

1. Waar moet de motivatie minimaal uit bestaan?

Benoem de reden van de noodzakelijke woningverbetering. De huidige verstrekking op marktwaarde is groter dan de aangevraagde verstrekking op marktwaarde inclusief noodzakelijke woningverbetering. Hiermee wordt aangetoond dat de verhouding van het totale hypothecaire krediet en de waarde van de woning daalt.

2. Cijfermatige onderbouwing

Met een berekening aantonen dat de verhoging die nodig is voor de noodzakelijke woningverbetering, leidt tot een daling van het verhoudingspercentage tussen de hoogte van het totale hypothecair krediet en de waarde van de woning.

3. Welke stukken zijn nodig?

- a) Motivatieformulier Explain van intermediair.
- b) Financieringsopzet met de noodzakelijke verbouwing.
- c) Bouwkundig rapport.
- d) Verbouwingstaxatierapport.

F87. Explain marktwaarde bij restschuld NHG

De maximale hypotheek op een woning mag groter zijn dan 100% van de waarde van de woning, als:

1. de gelden boven de 100% van de waarde van de woning bedoeld zijn voor de financiering van een restschuld; en
2. de restschuld is ontstaan na de verkoop van de eigen woning; en
3. de restschuld moet volledig ontstaan zijn uit een bestaande NHG lening; en
4. de klant heeft onvoldoende eigen middelen om restschuld zelf te financieren; en
5. de restschuld gelijktijdig meefinancieren bij de opvolgende aankoop; en
6. de volledige financiering inclusief restschuld moet passen binnen de geldende kostengrens van NHG; en
7. de totale financieringslast van de hypotheek niet hoger is dan de toegestane financieringslast (Explain op LTI is niet toegestaan).

Dit is alleen toegestaan als:

1. De restschuld moet zijn afgelost binnen de kortst mogelijke looptijd (tot maximaal 15 jaar) die past binnen de betaalbaarheid van de klant (keuze uit alle rentevastheidsperiodes t/m 15 jaar inclusief variabel tarief).
2. Verplichte aflosvorm: annuïtair of lineair.
3. Voorgefinancierde NHG restschuld* kan alsnog binnen 12 maanden gelijktijdig meegefinancierd worden bij de opvolgende aankoop. Dit kan alleen als er geen verliesdeclaratie is ingediend en als de restschuld conform geldende Voorwaarden & Normen is gemeld bij NHG.
4. De aanvrager geen negatieve BKR-melding of -codering heeft en de creditscore positief is.

* Dit is een restschuld gefinancierd op de transportdatum van de oude woning.

1. Cijfermatige onderbouwing

Berekening welk deel boven de 100% komt en dat dit deel minimaal gedekt is door de hoogte van de restschuldfinanciering.

2. Welke stukken zijn nodig?

- a) Financieringsopzet.
- b) Oude hypotheekakte waaruit blijkt dat oude hypotheek met NHG is afgesloten en/of akte van geldlening.
- c) Schuldrestopgave oude hypotheek.
- d) Verkoopovereenkomst of akte van levering.
- e) Opgave verkoopkosten.
- f) Notarisafrekening.
- g) Opgave opgebouwde waarde indien (bank)spaar- en/ of beleggingshypotheek.
- h) Bevestiging makelaar verlopen ontbindende voorwaarde.
- i) Bewijs eigen middelen.

Overige Explain met betrekking tot onderpand (marktwaarde)

In onderstaande situatie hoef je geen Explain aan te leveren bij Operations. De motivatie blijkt al uit de aanvraag en past binnen de TRHK.

F21. Explain marktwaarde bij energiebesparende voorzieningen

De maximale hypotheek op een woning is 106% van de waarde van de woning als: de gelden boven de 100% van de waarde van de woning bedoeld zijn voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in de woning.

2. Aflossingsvrij

P03. Explain op maximum aflossingsvrije en/of onzekere deel bij lage LTI

Het aflossingsvrije en/of onzekere deel van de hypotheek is maximaal 75% van de waarde van de woning als de financieringslast van de hypotheek kleiner is dan 60% van de toegestane financieringslast.

1. Waar moet de motivatie minimaal uit bestaan?

- a) Benoem de financieringslast (annuïtair) en de maximale toegestane financieringslast en verwijst naar de toetsing.
- b) Benoem de waarde van de woning en geef aan waaruit dit blijkt.
- c) Benoem het bedrag dat de klant aflossingsvrij of met onzekere hypotheekvorm wil lenen. Geef aan dat dit meer is dan 50% van de marktwaaarde maar kleiner dan 75%.
- d) Geef ook aan dat dit is toegestaan aangezien de financieringslast van de hypotheek substantieel lager is dan de toegestane financieringslast, namelijk <60%.

Staat vast dat het toetsinkomen binnen een periode van 120 maanden na het uitbrengen van het bindend aanbod wijzigt? Dan moet ook op basis van het nieuwe inkomen de financieringslast van de hypotheek kleiner zijn dan 60% van de toegestane financieringslast.

2. Cijfermatige onderbouwing

Voeg de berekening toe van de financieringslast van de hypotheek t.o.v. de maximaal toegestane financieringslast. Dit is toegestaan aangezien de financieringslast van de hypotheek substantieel lager is dan de toegestane financieringslast.

Staat vast dat het toetsinkomen wijzigt binnen een periode van 120 maanden na het uitbrengen van het bindend aanbod? Neem dat dan ook mee in de berekening.

3. Welke stukken zijn nodig?

Motivatiefomulier Explain van intermediair.

P05. Explain op maximum aflossingsvrije deel of onzekere aflosvorm bij bestaande hypotheek bij een merk van ABN AMRO

De bestaande aflossingsvrije en/of onzekere delen mogen gerespecteerd worden als:

1. de klant al een bestaande hypotheek heeft bij een merk van ABN AMRO; en
2. de klant in de woning blijft wonen.

1. Waar moet de motivatie minimaal uit bestaan?

Toelichting op huidige aflossingsvrije deel/onzekere aflosvorm en op gevraagde aflossingsvrije deel/onzekere aflosvorm.

3. Welke stukken zijn nodig?

- a) Motivatieformulier Explain intermediair.
- b) Overzicht huidige hypotheek i.v.m. huidige aflossingsvrije deel/onzekere aflosvorm (alleen bij intern oversluiten).

2. Cijfermatige onderbouwing

Niet van toepassing.

P06. Explain op maximum aflossingsvrije en/of onzekere deel bestaande hypotheek bij hersteladvies

Het aflossingsvrije en/of onzekere deel van de hypotheek mag hoger zijn dan 50% van de waarde van de woning als:

1. het verzekerd kapitaal bij overlijden minimaal gelijk blijft binnen de huidige verzekering of in een aparte overlijdensrisicoverzekering; en
2. het nieuwe doelkapitaal bij leven is hoger dan het huidige verwachte doelkapitaal (positieverbetering).
 - Dit wordt gecontroleerd door een prognose op te vragen voor en ná herstel van de verzekering en deze met elkaar te vergelijken.
 - Het rendementspercentage mag niet hoger zijn dan het bruto rendement (het rendement na aftrek van alle kosten) met een maximum van 8%.
 - Het rendementspercentage is voor beide prognoses gelijk zodat er een juiste vergelijking kan worden gemaakt.
3. de waarde van de huidige verzekering wordt ingebracht in de nieuw te sluiten verzekering of wordt afgelost op de hypotheek; en
4. de looptijd van de verzekering niet wordt verlengd; en
5. de opbouwpremie en duur premiebetaling minimaal gelijk blijven; en
6. de klant in de woning blijft wonen.

1. Waar moet de motivatie minimaal uit bestaan?

- a) Vermeld in de aanvraag dat hersteladvies van toepassing is en in welk project.
- b) Vermeld of en aan welke voorwaarden wordt voldaan om gebruik te mogen maken van de Explain.

2. Cijfermatige onderbouwing

- a) Het nieuwe en oude doelkapitaal moeten met elkaar vergeleken worden op basis van één overeenkomstig rekenrendement (bijv. 4%).
- b) Het nieuwe doelkapitaal moet hoger zijn dan het oude doelkapitaal.

3. Welke stukken zijn nodig?

- a) Motivatieformulier Explain intermediair.
- b) Oude verzekering met rendementen en bijbehorende doelkapitalen.
- c) Nieuwe verzekering met rendementen en bijbehorende doelkapitalen.

3. Inkomen

F40. Explain inkomen overig

De financieringslast van de hypotheek mag hoger zijn dan de toegestane financieringslast als:

1. de motivering van de afwijking is vastgelegd, met documenten onderbouwd. Er zijn berekeningen aanwezig waaruit blijkt dat de afwijkende situatie getoetst is op de gestelde normen en waarin wordt aangegeven waarom het verstrekken van het hypothecair krediet in de specifieke situatie verantwoord is; en
2. de geldverstrekker kan aantonen dat hij de juistheid van de gegevens waarop de afwijking is gebaseerd, heeft gecontroleerd; en
3. de geldverstrekker aantoonbaar heeft beoordeeld dat het aannemelijk is dat de aanleiding voor de afwijking een bestendige situatie is.

Dit is alleen toegestaan als:

1. de hypotheek op de woning maximaal 100% van de waarde van de woning is; en
2. de hypotheek niet (deels) aangewend wordt voor consumptieve doeleinden; en
3. de aanvrager geen negatieve BKR-melding of -codering heeft en de creditscore positief is.

1. Waar moet de motivatie minimaal uit bestaan?

Benoem waarvan en waarom je afwijkt van de TRHK en waarom de kredietverlening ondanks de afwijking toch verantwoord is.

Onderdelen die je in de motivatie moet benoemen:

- a) **Klant:** betalingsmoraliteit en integriteit, betaalgedrag bestaande hypotheek indien bestaande klant. Bestedingsdoel.
- b) **Inkomen:** LTI, stabiliteit inkomen (soort inkomen/ dienstverband, duur, werkgebied, functie, leeftijd, hoogte inkomen, levensfase, hoogte schulden, soort en duur schulden). Kijk vooruit i.v.m. lasten die er mogelijk bij gaan komen of inkomen dat afneemt door minder werken.
- c) **Onderpand:** courantheid, onderhoudsstaat, LTMV, rentevaste periode, looptijd (denk ook aan versnelde aflossing), zekerheden zoals opgebouwde waarde polis.

- d) **Vermogen:** heeft de klant spaargeld/ vermogen, worden er eigen middelen ingebracht (inbrengen van vermogen verlaagt over het algemeen de kans op niet betalen).

2. Cijfermatige onderbouwing

Een cijfermatige onderbouwing met toelichting en verwijzing naar de bewijsstukken.

3. Welke stukken zijn nodig?

- a) Motivatieformulier Explain intermediair.
- b) Optioneel: inkomsten- en uitgavenpatroon.

F42. Explain inkomen bij oversluiten

De financieringslast van de hypotheek is maximaal 110% van de toegestane financieringslast als:

1. de hypotheek is bedoeld voor het oversluiten van de huidige hypotheek; en
2. de aanvrager in de woning blijft wonen; en
3. de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de terug te betalen hypotheek plus de bijkomende oversluitkosten; en
4. het opgebouwde vermogen in een verpande verzekering of rekening niet vrij beschikbaar komt; en
5. de aanvrager geen negatieve BKR-melding of -codering heeft en de creditscore positief is.

Bij herfinanciering worden bestaande box 3 delen gerespecteerd.

1. Waar moet de motivatie minimaal uit bestaan?

- a) Benoem dat de verstrekking hoger is dan 100% LTI.
- b) Benoem dat het oversluiten van de huidige hypotheek betreft.
- c) Benoem dat de nieuwe hypotheek niet hoger is dan het saldo van de huidige hypotheek plus het totaal aan oversluitkosten conform de specificatie/ financieringsopzet.
- d) Benoem de opgebouwde waarde van eventuele (Bank)spaar- en/ of Beleggingshypotheek.
- e) Licht toe waarom het verantwoord is om meer dan 100% LTI te verstrekken.

3. Welke stukken zijn nodig?

- a) Motivatieformulier Explain intermediair.
- b) Restschuldopgave huidige hypotheek.
- c) Opgave opgebouwde waarde indien (Bank)spaar- en/of Beleggingshypotheek.
- d) Opgave vergoeding van huidige geldverstrekker.
- e) Opgave van de oversluitkosten/ financieringsopzet.
- f) Taxatierapport.
- g) Aantonen dat de woning reeds in eigendom is (bijv. transportakte).

2. Cijfermatige onderbouwing

Toon aan dat de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de terug te betalen hypotheek plus de bijkomende oversluitkosten.

F43. Explain inkomen bij oversluiten ABN AMRO merken

De financieringslast van de hypotheek is maximaal 130% van de toegestane financieringslast als:

1. de hypotheek is bedoeld voor het oversluiten van de huidige hypotheekverstrekking; en
2. de aanvrager in de woning blijft wonen; en
3. de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de terug te betalen hypotheek plus de bijkomende oversluitkosten; en
4. het opgebouwde vermogen in een verpande verzekering of rekening niet vrij beschikbaar komt.

Dit is alleen toegestaan als:

1. de huidige hypotheek bij een van de merken van ABN AMRO loopt; en
2. de hypotheek op de woning maximaal 100% van de waarde van de woning is.

1. Waar moet de motivatie minimaal uit bestaan?

- a) Benoem dat de verstrekking hoger is dan 100% LTI.
- b) Benoem dat het gaat om het oversluiten van de huidige hypotheek naar een label van ABN AMRO.
- c) Benoem de opgebouwde waarde van eventuele (Bank)spaar- en/ of Beleggingshypotheek.
- d) Benoem dat de nieuwe hypotheek niet hoger is dan het saldo van de huidige hypotheek plus de totale oversluitkosten conform de specificatie/ financieringsopzet.
- e) Licht toe waarom het verantwoord is om meer dan 100% LTI te verstrekken.

3. Welke stukken zijn nodig?

- a) Motivatieformulier Explain intermediair. Intermediair moet toelichten waarom de klant wil oversluiten met Explain op inkomen en uitleggen waarom het verantwoord is.
- b) Restschuldopgave huidige hypotheek.
- c) Opgave opgebouwde waarde indien (Bank)spaar- en/of Beleggingshypotheek.
- d) Opgave boeterente van huidige geldverstrekker.
- e) Opgave van de oversluitkosten/ financieringsopzet.
- f) Taxatierapport.
- g) Aantonen dat de woning reeds in eigendom is (bijv. transportakte).

2. Cijfermatige onderbouwing

Toon aan dat de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de terug te betalen hypotheek plus de bijkomende oversluitkosten.

F47. Explain dubbele woonlasten

De last van de lopende hypotheek en van de eventuele overbruggingshypotheek mag buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast als aannemelijk is gemaakt dat de last door de aanvrager kan worden nagekomen gedurende de te verwachte periode van dubbele lasten.

1. Waar moet de motivatie minimaal uit bestaan?

- a) Benoem dat de klant al een woning met hypotheek heeft en geef aan wat de maandlast is.
- b) Als er een overbruggingslening nodig is, benoem daarvan dan de maandlasten.
- c) Benoem hoe lang deze lasten doorlopen i.v.m. de overdrachtsdatum van de huidige woning. Geef aan hoe de klant deze extra maandlasten gaat betalen, bijvoorbeeld uit spaargeld of aantonen met een berekening dat er voldoende ruimte is op inkomen om alle lasten te dragen.

3. Welke stukken zijn nodig?

- a) Motivatieformulier Explain intermediair incl. berekening van de dubbele maandlasten.
- b) Opgave eigen middelen.
- c) Opgave huidige maandlasten.
- d) Verkoopakte of verklaring verkopend makelaar indien de duur van dubbele maandlasten korter is dan 12 maanden.

2. Cijfermatige onderbouwing

De last van de lopende hypotheek en van de overbruggingshypotheek is:

- a) bij een box 1 deel: 60% van de werkelijke rentelast per maand vermenigvuldigd met de vastgestelde periode;
- b) bij een box 3 deel: 100% van de werkelijke maandlasten vermenigvuldigd met de vastgestelde periode;
- c) 100% van de werkelijke inleg/ premie per maand vermenigvuldigd met de vastgestelde periode.

F89. Explain inkomen senioren – overig

Toetsen op basis van de werkelijke lasten (Explain overig) is mogelijk:

1. voor senioren; én
2. bij oversluiten, verhogingen*, huur naar koop; aankoop eigen woning; einde economische looptijd (EEL), tussentijds verlengen; én
3. als de reguliere annuïtaire toetsing negatief is; én
4. er sprake is van een stabiel inkomen (senioren: pensioen inkomen); én
5. rentevaste periode:
 - de rente vaststaat gedurende resterende woonduur met een minimum van 10 jaar; (als resterende woonduur houden we aan het aantal jaren tot (jongste) aanvrager 85 jaar is). Zowel de looptijd van de lening als de rentevaste periode moeten tot minimaal deze datum zijn); óf
 - de rentevaste periode tenminste gelijk is aan de resterende looptijd van het leningdeel (indien looptijd korter is dan 10 jaar);
6. als de verstrekking $\leq 50\%$ van de waarde van de woning; én
7. de werkelijke maandlast van de financiering (nieuw) $\leq$ toegestane financieringslast.

* Wanneer de verhoging een Overwaarde Hypotheek betreft en er geen aanpassingen gedaan worden aan de bestaande leningdelen waar een inkomenstoets voor nodig is, dan stellen we geen eisen aan de rentevaste periode en maximale verstrekking ten opzichte van de marktwaarde. En de werkelijke lastentoets mag dan ook gebruikt worden wanneer de rente niet tot 85-jarige leeftijd vaststaat en/of de LTMV $> 50\%$ van de marktwaarde is.

1. Waar moet de motivatie minimaal uit bestaan?

- a) Benoem dat het gaat om senioren die willen oversluiten, verhogen, huur naar koop of aankopen eerste woning.
- b) Benoem dat het op basis van reguliere annuïtaire toets niet past. Vermeld dat toetsing op basis van werkelijke lasten is toegestaan (en passend is) gezien stabiel inkomen en stabiele woonlasten.
- c) Benoem de werkelijke maandlast van de nieuwe financiering.
- d) Geef aan dat de werkelijke maandlast van de nieuwe financiering $\leq$ de toegestane financieringslast.
- e) Benoem de gekozen rentevaste periode.
- f) Geef aan dat de LTV $\leq 50\%$ is.

2. Cijfermatige onderbouwing

Berekening werkelijke maandlast versus maximale toetslast.

3. Welke stukken zijn nodig?

- a) Motivatieformulier Explain intermediair.
- b) Berekening van de werkelijke lasten op toetsdatum.

F95. Explain inkomen senioren – Goedkoper Wonen

Toetsen op basis van de werkelijke last (Explain overig) is mogelijk als:

1. alle aanvragers senioren (AOW-leeftijd bereikt) zijn; één
2. het gaat om van 'Koop naar Koop'; én
3. de reguliere annuïtaire toetsing negatief is; én
4. de werkelijke maandlast van de financiering (nieuw) $\leq$ toegestane financieringslast; én
5. de werkelijke maandlast van de financiering (nieuw) $\leq$ werkelijke maandlast van de financiering (oud); én
6. de rentevaste periode:
 - minimaal 20 jaar is; óf
 - minimaal 10 jaar is en de jongste aanvrager aan het einde van die rentevaste periode minimaal 85 jaar is; óf
 - tenminste gelijk is aan de resterende looptijd van het leningdeel (indien looptijd korter is dan 10 jaar).

1. Waar moet de motivatie minimaal uit bestaan?

- a) Benoem dat het gaat om het seniorenbeleid en het koop naar koop betreft.
- b) Benoem dat het op basis van reguliere annuïtaire toets niet past.
- c) Vermeld dat de toetsing op pensioendatum/AOW-datum op basis van werkelijke lasten is toegestaan (en passend is) gezien stabiel inkomen en stabiele woonlasten.
- d) Benoem de maximaal toegestane maandlast.
- e) Benoem de werkelijke maandlast van de nieuwe financiering.
- f) Benoem de werkelijke maandlast van de oude financiering.
- g) Geef de gekozen rentevast periode aan.
- h) Geef aan dat de werkelijke maandlast van de nieuwe financiering $\leq$ de toegestane financieringslast is.
- i) Geef aan dat de werkelijke maandlast van de nieuwe financiering $\leq$ de werkelijke financieringslast van de oude financiering is.

2. Cijfermatige onderbouwing

Berekening werkelijke maandlast nieuwe financiering versus oude maandlast én toegestane financieringslast.

3. Welke stukken zijn nodig?

- a) Motivatieformulier Explain intermediair.
- b) Opgave oude maandlast inclusief premie voor verpande vermogensproducten.

F96. Explain inkomen pre-senioren – Goedkoper Wonen

Toetsen op basis van de werkelijke last (Explain overig) is mogelijk als:

1. alle aanvragers pre-senioren (=binnen 10 jaar AOW-leeftijd bereikt) zijn of één aanvrager pre-senior en de andere senior; en
2. het gaat om van 'Koop naar Koop'; en
3. de reguliere annuïtaire toetsing op basis van het pensioen negatief is; en
4. de werkelijke maandlast van de financiering (nieuw) $\leq$ toegestane financieringslast; en
5. de werkelijke maandlast van de financiering (nieuw) $\leq$ werkelijke maandlast van de financiering (oud); en
6. de rentevaste periode minimaal 20 jaar is.

1. Waar moet de motivatie minimaal uit bestaan?

- a) Benoem dat het gaat om pre-seniorenbeleid en van koop naar koop.
- b) Benoem dat het op basis van reguliere annuïtaire toets niet past.
- c) Vermeld dat toetsing op pensioendatum/AOW-datum op basis van werkelijke lasten is toegestaan (en passend is) gezien stabiel inkomen en stabiele woonlasten.
- d) Benoem het maximaal toegestane maandlastbedrag.
- e) Benoem het werkelijke maandlastbedrag nieuwe financiering.
- f) Benoem het werkelijke maandlastbedrag oude financiering.
- g) Benoem de gekozen rentevaste periode.
- h) De werkelijke maandlast nieuwe financiering is $\leq$ de toegestane financieringslast.
- i) De werkelijke maandlast nieuw is $\leq$ werkelijke financieringslast oude financiering.

2. Cijfermatige onderbouwing

Berekening werkelijke maandlast nieuwe financiering versus oude maandlast én toegestane financieringslast.

3. Welke stukken zijn nodig?

- a) Motivatieformulier Explain intermediair.
- b) Opgave oude maandlast inclusief premie voor verpande vermogensproducten.

F98. Explain inkomen overig – Overwaarde Hypotheek

De financieringslast van de hypotheek mag hoger zijn dan de toegestane financieringslast als de financieringslast van de leningdelen exclusief de Overwaarde Hypotheek lager of gelijk zijn aan de toegestane maandlast.

1. Waar moet de motivatie minimaal uit bestaan?

- a) Benoem dat het een Overwaarde Hypotheek betreft en dat het voldoet aan de voorwaarden van het product (zoals AOW-leeftijd, standaard onderpand zonder achterstallig onderhoud, gekozen rentevaste periode).

- b) *Indien van toepassing*: Explain op werkelijke lasten voor de overige leningdelen is toegestaan als aan de senioren voorwaarden voor het toetsen werkelijke last voldaan wordt en de lening **niet** eldersloopt.

Aan de volgende punten van de seniorenvoorwaarden hoeft de bestaande lening **niet** te voldoen:

- de rente staat vast tot de (jongste) aanvrager 85 jaar is.
- de bestaande hypotheek is <50% van de marktwaarde.

2. Cijfermatige onderbouwing

Indien er op werkelijke lasten wordt getoetst voor de overige leningdelen, lever dan een berekening van de werkelijke lasten aan.

3. Welke stukken zijn nodig?

- a) Taxatierapport.
- b) Indien restschuld: huidige restschuld.
- c) Indien werkelijke lastentoets: de werkelijke lasten.
- d) Overwaarde Hypotheek uitleg & scenario document.

Overige Explains met betrekking tot inkomen

In onderstaande situaties hoeft je geen Motivatieformulier Explain aan te leveren bij Operations. De motivatie blijkt al uit de aanvraag en past binnen de TRHK.

F41. Explain starterslening SVn

Het bedrag van de Starterslening SVn wordt buiten beschouwing gelaten bij het vaststellen van de financieringslast als:

1. de hypotheek wordt gesloten met NHG; en
2. de hypotheek niet meer bedraagt dan de verwervingskosten van de woning minus de Starterslening.

F44. Explain inkomen Energiebesparende voorzieningen

Een bedrag van maximaal €9.000 mag buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast als:

1. het bestemd is voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in de woning; en
2. het (gezamenlijke) toetsinkomen van de aanvrager(s) ten minste €33.000 is.

F45. Explain inkomen bij aankoop energiezuinige woning

Een bedrag van maximaal €9.000 mag buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast als:

1. het bestemd is voor de aankoop van een woning met een geldig energielabel van ten minste A++ afgegeven voor 1 januari 2015 of met een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6; en
2. het (gezamenlijke) toetsinkomen van de aanvrager(s) ten minste €33.000 is.

F46. Explain inkomen NulopdeMeter-woning

Een bedrag van €25.000 mag buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast als:

1. het bestemd is voor een NulopdeMeter-woning; en
2. ten aanzien van die woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar; en
3. het (gezamenlijke) toetsinkomen van de aanvrager(s) ten minste €33.000 is.

F93. Explain inkomen woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt ≤ 0

Een bedrag van € 15.000 mag buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast als:

1. het bestemd is voor een woning met een energie-index of een energieprestatie coëfficiënt ≤ 0 ; en
2. het (gezamenlijke) toetsinkomen van de aanvrager(s) ten minste €33.000 is.

Jouw klant wil een lening aanvragen die niet conform de toetsnormen Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) en/of Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) is. Geef hieronder aan waarom jij denkt dat de lening ondanks de afwijking wel verantwoord is. Bij ieder onderwerp staan een aantal suggesties waaraan je kunt denken in jouw argumentatie. Vul het document zo compleet mogelijk in, voor een efficiënte afhandeling. Ondersteun jouw argumenten zoveel mogelijk met bewijsdocumenten.

Leningnummer/aanvraagnummer (700.xxx.xxx) _____

Optioneel: van welke beleidregel(s) wil je afwijken?

Weet je de beleidsregel(s)? Dan kun je die hieronder invullen. Dat is voor ons extra handig. Je kunt ze altijd opzoeken in de [Kredietgids](#).

Achtergrond klant(en)

- Zijn er bijzonderheden op het gebied van de leeftijd, gezinssamenstelling en burgerlijke staat?
- Betalingsmoraliteit en integriteit (denk hierbij o.a. aan het BKR of het betaalgedrag van de huidige hypotheek).
- Bijzondere persoonsgegevens zoals geloofsovertuiging en gezondheid mogen **nooit** vastgelegd of als motivatie gebruikt worden.

Onderpand

- Zijn er bijzonderheden ten aanzien van het onderpand? Denk hierbij aan de onderhoudsstaat en het MJOP, de courantheid van de woning en de Loan-To-Value (LTV) van de gevraagde hypotheek. En het energielabel van de woning.

Inkomen

- Zijn er bijzondere inkomsten, zoals huurinkomsten of overige inkomsten die buiten ons acceptatiebeleid vallen?
- Verwacht de klant (aantoonbaar) toekomstige wijzigingen in het inkomen? Bijvoorbeeld door meer of minder te gaan werken.
- Bereikt de aanvrager(s) binnen 10 jaar de pensioengerechtigde leeftijd, zo ja wat heeft dit voor invloed op het inkomen?
- Wat is de invloed hiervan op de betaalbaarheid van de hypotheek, en hoe wordt hier in de aanvraag rekening mee gehouden?

Vermogen

- Hoeveel vrij besteedbaar vermogen heeft de klant op dit moment? En hoeveel spaart de klant op dit moment?
- Verwacht de klant toekomstige wijzigingen in het vermogen?
- Hoe komt de klant aan dit vermogen? Denk aan: spaargeld/schenken, leningen, erfenissen of een eigenwoningreserve?
- Zijn er dubbele lasten die door middel van het vermogen worden opgevangen? Dit gaat af van het vrij beschikbare vermogen.
- Wat is de invloed hiervan op de betaalbaarheid van de hypotheek, en hoe wordt hier in de aanvraag rekening mee gehouden?

Lening

- Beargumenteer hier hoe de hypotheeksamenstelling tot stand is gekomen. Denk hierbij aan de keuze voor een bepaalde aflosvorm, rentevaste periode, looptijd versus het bestedingsdoel en de persoonlijke situatie van de klant(en).

Conclusie

- Vat hier de belangrijkste onderdelen van jouw explain samen, en geef aan waardoor je concludeert dat deze hypotheek ondanks de afwijking wel verantwoord en passend is bij de situatie van jouw klant(en).
