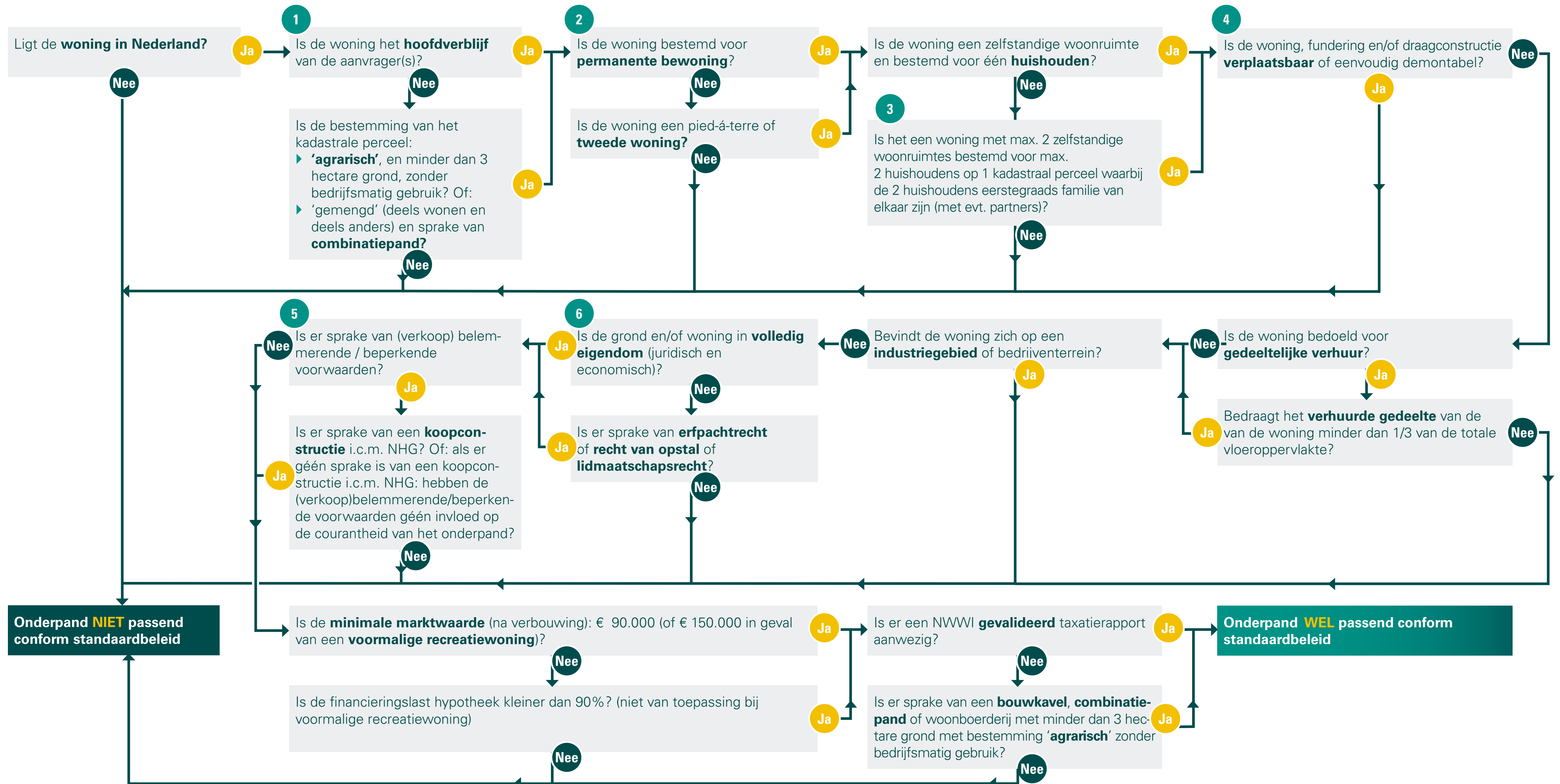


Stroomschema basisvoorwaarden onderpanden ABN AMRO



Toelichting stroomschema

- Het stroomschema in dit document is bedoeld als hulpmiddel om te controleren of een onderpand conform ons acceptatiebeleid in aanmerking komt voor een hypothecaire financiering bij ABN AMRO;
- Als je twijfelt over een bepaald onderpand of je krijgt een bijzonder onderpand voorgelegd, dan zou het onderpand aan alle punten uit het stroomschema moeten voldoen om eventueel voor een hypothecaire financiering bij ABN AMRO in aanmerking te komen;
- Alle wit gemarkeerde woorden in dit document linken naar ons acceptatiebeleid in de Kredietgids;
- Voor de Overwaarde Hypotheek gelden, naast de genoemde voorwaarden in dit document, andere en/of aanvullende voorwaarden;
- Indien bepaalde onderpanden op basis van de uitkomst van het stroomschema niet gefinancierd kunnen worden, of andersom, en er bestaan twijfels over die uitkomst, stuur dan de onderpandgegevens door naar jouw Operationsteam.
- Bij aanpassingen en/of wijzigingen van beleidsregels in het woonbeleid t.a.v. woningen en/of onderpanden zal dit document, daar waar nodig, ook aangepast worden. Het is mogelijk dat de aanpassingen en/of wijzigingen van beleidsregels niet direct zichtbaar zijn in dit document per ingangsdatum van de beleidswijzigingen;
- De cijfers in dit stroomschema met een cirkel eromheen verwijzen naar een toelichting verderop in het document over het desbetreffende onderwerp.

Toelichting stroomschema

1

Heeft de woning de permanente bestemming 'wonen'?

- Een woning die een permanente bestemming wonen heeft, accepteren we op basis van de reguliere beleidsregels in het woonbeleid. Behalve als het onderpand een voormalige recreatiewoning betreft. Een voormalige recreatiewoning accepteren we onder bepaalde voorwaarden met een maximale LTV van 85%.
- Daarnaast accepteren we de volgende bestemmingen:
 - Bestemming 'agrarisch' (maximale verstrekking 85% LTV):
 - woonboerderij of plattelandswoning met minder dan 3 hectare grond en zonder bedrijfsmatig agrarisch gebruik
 - Bestemming 'gemengd':
 - woonhuis met bedrijfsruimte (combinatiepand) waarbij maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte dient als bedrijfsruimte; en
 - woonhuis met bedrijfsruimte (combinatiepand), waarbij maximaal 1/2 van de totale vloeroppervlakte dienst als bedrijfsruimte
(LET OP! Hiervoor gelden wel andere voorwaarden in het woonbeleid)
- Met bestemming 'gemengd' wordt bedoeld dat er twee bestemmingen op één kadastraal perceel van toepassing zijn. Daarbij moet de bestemming minimaal deels 'wonen' zijn en deels een andere bestemming hebben.
- Woningen op een kadastraal perceel met een andere bestemming dan hierboven genoemd, een bepaald gedoogbeleid om er toch te kunnen wonen of een tijdelijke bestemming van één van bovengenoemde bestemmingen, worden niet geaccepteerd als onderpand.

TIP: Iedereen kan via de gratis toegankelijke website ruimtelijkeplannen.nl alle vigerende bestemmingsplannen in Nederland inzien van een bepaald kadastraal perceel.

2

Is de woning het hoofdverblijf van de aanvrager(s)?

Volgens de Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF) is een woning financierbaar als het onderpand een voor eigen permanente bewoning bestemde woning is. Dit houdt in dat er náást een woonbestemming op het kadastrale perceel (of één van de hierboven genoemde bestemmingen), dat het onderpand ook daadwerkelijk voor bewoning bestemd is. Een gebouw bestaande uit vier muren en een dak is niet direct voor permanente bewoning bestemd, ondanks een eventuele woonbestemming. Dat wordt anders als het gebouw bijvoorbeeld is aangesloten op alle nutsvoorzieningen en voorzien is van een CV, toilet, badkamer en keuken. De woning dient ook het hoofdverblijf van de aanvrager(s) te zijn, tenzij het gaat om een pied-à-terre of tweede woning.

3

Is het een woning met maximaal 2 zelfstandige woonruimtes bestemd voor maximaal 2 huishoudens op 1 kadastraal perceel waarbij de 2 huishoudens eerstegraads familie van elkaar zijn (met eventueel partners)?

Voor de financiering van een (te bouwen) woning moet er sprake zijn van een zelfstandige woonruimte met minimaal een eigen toegang, woon(slaap)kamer, keuken en toilet.

De 2 huishoudens dienen eerstegraadsfamilie van elkaar te zijn. Eerstegraads familieleden zijn (adoptie)ouders en (adoptie)kinderen. Daar behoort ook de partner van de (adoptie)ouder en/of het (adoptie)kind toe.

4

Is de woning, fundering en/of draagconstructie verplaatsbaar of eenvoudig demontabel?

Voor de financiering van een (nog te bouwen) woning moet er sprake zijn van een woning, fundering en/of draagconstructie van de woning die niet verplaatsbaar is. Een woning die eenvoudig demontabel is, valt ook onder de categorie 'verplaatsbaar' en wordt daarom niet hypothecair gefinancierd door ABN AMRO. Hieronder lees je een aantal voorbeelden:

- Woonboten en woonwagens zijn verplaatsbaar en komen daarom niet in aanmerking voor een hypothecaire financiering bij ABN AMRO;
- Als een watervilla of waterwoning op betonpalen rust die verankerd zijn of worden aan de ondergrond, of zich deels op land en deels (drijvend) op water bevindt, dan is de woning niet verplaatsbaar. Daardoor is het mogelijk om een hypothecaire financiering op de woning te verkrijgen bij ABN AMRO. LET OP! Is de watervilla of waterwoning niet duurzaam verbonden met de ondergrond, zoals bijv. met een fundering of met betonpalen verankerd (en dus nagenoeg geheel drijvend), dan is het niet mogelijk een hypothecaire financiering op de woning te verkrijgen bij ABN AMRO.
- Als een tiny house niet verplaatsbaar noch eenvoudig demontabel is en op een niet-verplaatsbare fundering en/of draagconstructie staat, dan is een hypothecaire financiering mogelijk bij ABN AMRO. Een tiny house staat echter soms ook op wielen, is in veel gevallen wel verplaatsbaar en/of eenvoudig demontabel. In die gevallen is een hypothecaire financiering niet mogelijk bij ABN AMRO. Let hier daarom goed op!
- Bij hout(skelet)bouw woningen kunnen dezelfde funderingstechnieken gebruikt worden als bij traditionele stenen bouw. Als dit het geval is, is hout(skelet)bouw geen probleem voor een hypothecaire financiering op een standaard onderpand. LET OP! Voor een voormalige recreatiewoning gelden andere voorwaarden. Zoek deze op in de Kredietgids door te zoeken op 'voormalige recreatiewoning'.
- Voorbeelden van verplaatsbare en/of eenvoudig demontabele woningen zijn modulaire woningen of (demontabele) prefab-huizen uit een fabriek, die niet duurzaam worden verbonden met de grond maar bijvoorbeeld slechts met een aantal eenvoudige verbindingen aan de grond of kade worden bevestigd.

5

Is er sprake van (verkoop) beperkende voorwaarden?

Of er sprake is van (verkoop) beperkende voorwaarden dient per geval beoordeeld te worden. Dit is lastig vast te leggen in het woonbeleid, omdat er tussen verkoper en koper veel verschillende afspraken gemaakt kunnen worden die beperkend kunnen werken voor de koper of zodra de woning opnieuw verkocht wordt. Deze (verkoop) beperkende voorwaarden beïnvloeden de courantheid van een woning. Daarmee wordt bedoeld: hoe gewild is een woning, hoe ligt de woning in de markt, en hoe snel kan een woning worden verkocht en voor welke prijs.

Dit is belangrijk voor ons als hypotheekverstrekker, maar ook voor de klant. Als de woning, om welke reden dan ook, (gedwongen) moet worden verkocht en het blijkt op dat moment dat de woning niet gunstig in de markt ligt door onder meer deze (verkoop) beperkende voorwaarden, dan heeft dat mogelijk tot gevolg dat de woning zéér slecht te verkopen is en/of voor hoogstwaarschijnlijk veel minder zal moeten worden verkocht dan waar het ooit voor is aangekocht. Hierdoor lopen zowel de bank als klant het risico op een potentiële (hoge) restschuld.

Om dit te voorkomen moet er altijd goed worden gekeken of er sprake is van (verkoop) beperkende voorwaarden, anders dan de goedgekeurde koopconstructies die in ons woonbeleid staan genoemd, en of deze voorwaarden de courantheid en/of de marktwaaarde van een woning beïnvloeden. Voorbeelden van (verkoop) belemmerende/beperkende voorwaarden zijn:

- Terugkooprecht
- Aanbiedingsplicht (bijv. de verplichting dat bij verkoop de woning eerst aan de 'community' of aan de 'woningcorporatie' moet worden aangeboden)
- Kettingbedingen
- Bepalingen dat (een deel van) de grond een verplicht gebruiksdoel moet hebben (bijv. de verplichting om 50% van de grond te gebruiken voor stadslanbouw)
- Verplichte openbare toegang op het perceel
- Gezamenlijke verantwoordelijkheid voor aanleg en onderhoud van de infrastructuur (riolering, asfalt, wegen, trottoir, lantaarnpalen, bewegwijzering, straatnaamborden, etc.) LET OP! Dit is een voorbeeld van een voorwaarde die niet financieerbaar is, want het heeft o.a. grote impact op de betaalbaarheid!
- Gezamenlijk eigendom gemeenschappelijke ruimten, opstallen of percelen (anders dan bij of van de VVE)
- Gezamenlijk onderhoud gemeenschappelijke ruimten, opstallen of percelen (ander dan bij of van de VVE)
- Bepaalde opstalvoorwaarden in de akte van vestiging recht van opstal
- Bepaalde voorwaarden bij monumentale panden

LET OP! Niet alle (verkoop) beperkende voorwaarden zijn niet financieerbaar! Dit dient per geval beoordeeld te worden.

6

Is de grond en/of woning in volledig eigendom (zowel economisch als juridisch) of is er sprake van appartementsrecht, erfpachtrecht, recht van opstal of lidmaatschapsrecht?

Er is sprake van economisch eigendom van grond en/of een woning als iemand het (woon)genot heeft van de grond en/of woning en de kosten en lasten ervoor betaalt, maar de grond en/of de woning niet feitelijk geleverd heeft gekregen. Bij juridisch eigendom wordt het eigendom wél overgedragen bij de notaris middels een leveringsakte. Er is sprake van volledig eigendom van de grond en/of woning als iemand zowel juridisch als economisch eigenaar wordt van de grond en/of woning. Dit geldt óók als er sprake is van een Groninger akte. Er kan ook sprake zijn van appartementsrecht, erfpachtrecht, recht van opstal of een lidmaatschapsrecht.

Appartementsrecht

Een appartementsrecht is het gebruiksrecht op een bepaald gedeelte van een gebouw. Iemand die een appartementsrecht verwerft, verwerft juridisch twee dingen: een stuk mede-eigendom van het gehele gebouw en het exclusieve gebruiksrecht op dat bepaalde gedeelte van het gebouw, het appartementsrecht.

Erfpacht

Bij erfpacht is de erfverpachter de juridische eigenaar van de grond (bijv. de gemeente of een particulier). De erfpachter heeft slechts het recht om de grond met daarop de woning te gebruiken. Hieronder vind je de drie verschillende vormen van erfpacht die door zowel de gemeente (gemeentelijke erfpacht) als door een particulier (particuliere erfpacht) kunnen worden uitgegeven. LET OP! Voor particulier erfpacht gelden bijzondere voorwaarden in ons woonbeleid!

- Tijdelijk recht van erfpacht: de looptijd van de hypotheek mag niet langer zijn dan de looptijd van het tijdelijk recht van erfpacht;
- Voortdurend recht van erfpacht: eeuwigdurend recht, echter worden de voorwaarden (zoals de erfpachtcanon) na een bepaalde periode herzien;
- Eeuwigdurend recht van erfpacht: eeuwigdurend recht, voorwaarden worden niet herzien tijdens looptijd naast eventuele indexatie van de erfpachtcanon.

Recht van opstal

Het recht van opstal is het recht om in, op of boven een onroerende zaak (bijv. een stuk grond) van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. Wanneer een bouwwerk op een stuk grond wordt gebouwd, vindt er normaal gesproken 'natrekking' plaats waardoor de eigenaar van het stuk grond ook eigenaar wordt van het bouwwerk. Dat voorkom je met het recht van opstal. Het recht van opstal kan een zelfstandig recht van opstal zijn en een afhankelijk recht van opstal. Het eerste betekent dat het op zichzelf staat, terwijl het tweede, het afhankelijke recht, inhoudt dat het afhankelijk is van een ander recht, zoals bijvoorbeeld erfpacht (maar ook bijvoorbeeld huur of pacht). Gaat de erfpacht dan teniet, dan gaat het recht van opstal ook teniet. Daarom is het van groot belang om de looptijd van een eventueel recht van erfpacht én het recht van opstal te controleren. LET OP! Er gelden voor recht van opstal bijzondere voorwaarden in ons woonbeleid!

Lidmaatschapsrecht

Bij een lidmaatschapsrecht heeft de klant het exclusieve gebruiksrecht van de woning. De koper wordt geen mede-eigenaar van het totale gebouw. Het juridisch eigendom van het gebouw berust bij een coöperatieve flatexploitatievereniging. Het gebouw is, in tegenstelling tot een appartementencomplex, niet kadastraal gesplitst. Dit heeft tot gevolg dat slechts op het onverdeelde onderpand een hypotheek kan worden gevestigd. Individuele financieringen gebeuren in de praktijk d.m.v. verpanding van het lidmaatschapsrecht. Kopers van een lidmaatschapsrecht zullen zich daarom voor de financiering moeten richten tot de bank die het recht van hypotheek gevestigd heeft op het totale gebouw. LET OP! Er gelden voor lidmaatschapsrecht bijzondere voorwaarden in ons woonbeleid!

