



Regels

voor het accepteren en
verstrekken van een hypotheek

Inhoudsopgave

1	Wie zijn we en wat doen we?	4	4.2	De hypotheek aflossen	16
1.1	Goed wonen	4	4.2.1	Kapitaalverzekering11	16
1.2	Hypotheken met NHG	4	4.2.2	Restschuldfinanciering11	16
2	Onze aanvrager	6	4.2.3	Overbruggingshypotheek	16
2.1	Binding met Nederland	6	4.2.4	Extra zekerheden	17
2.2	Betaalgedrag	6	4.2.5	Overlijdensrisicoverzekering	17
2.3	Inkomen	6	4.2.6	Maximale LTV	18
2.3.1	Vast inkomen	6	4.2.7	Salderen van polis- of beleggingswaarden	18
2.3.2	Vast inkomen voor bepaalde tijd	6	5	En verder	19
2.3.3	Bijna met pensioen	7	5.1	Lenen, lasten en advies	19
2.3.4	Ander inkomen uit arbeid	7	5.1.1	Minimaal hypotheekbedrag	19
2.3.5	Andere inkomens	8	5.1.2	Looptijd	19
2.3.6	Belastingplichtig in het buitenland	8	5.1.3	Hypotheekbeoordeling en creditscore (ASK)	19
2.3.7	Geen onderdeel van het toetsinkomen	8	5.1.4	Hypotheeknormen en advies	19
3	Het huis	9	5.1.5	Woonquote en samenstelling van het huishouden	19
3.1	Appartementen	9	5.2	Fraudepreventie en integriteit	20
3.2	Andere soort huizen	9	5.2.1	Identificatie	20
3.2.1	Huizen met een gedeeltelijke woonbestemming	9	5.2.2	Burgerservicenummer	20
3.2.2	Recreatiewoningen	9	5.2.3	Toetsing externe databases	20
3.2.3	Coöperatief eigendom	10	5.2.4	Integriteit	20
3.2.4	Kangoeroewoningen / mantelzorgwoningen	10	5.3	Bouwdepot	20
3.2.5	Nieuwbouwhuizen in eigen beheer	10	5.3.1	Rentevergoeding over het saldo	20
3.3	Bepaling van de marktwaarde	11	5.3.2	Geldige betaalbewijzen	20
3.3.1	Verbouwing	11	5.3.3	Vooruitbetalingen	21
3.3.2	Wanneer is taxatie niet verplicht?	11	5.3.4	Looptijd van het bouwdepot	21
3.3.3	Koopsom lager dan marktwaarde	11	5.3.5	Restant bouwdepot	21
3.3.4	Aankoop op veiling	11	5.4	Bankgarantie	22
3.4	Erfpacht en koopsom van de grond	11	5.5	Enkele fiscale aspecten	22
3.4.1	Erfpacht vóór 2013	11	5.5.1	Fiscaal regime voor of na 2013	22
3.5	Constructies 'kopen onder voorwaarden'	12	5.5.2	Voorwaarden fiscale voortzetting bestaande verzekering of rekening?	22
3.6	Recht van opstal	12	5.6	De hypotheek meenemen naar het nieuwe huis	22
4	Goed wonen	13	5.7	Voorwaarden verzekering buitenlandse of nieuwe verzekeraar	23
4.1	Betaalbaarheid	13	5.8	Staan er fouten in deze normen?	23
4.1.1	Financiële verplichtingen	13			
4.1.2	Tijdelijke situatie 2 huizen	13			
4.1.3	Oude huis verkocht	13			
4.1.4	Oude huis nog niet verkocht	14			
4.1.5	Eigen middelen	14			
4.1.6	Oversluiten	14			
4.1.7	Senioren die een ander huis kopen	14			
4.1.8	Toetslast van verplichtingen	15			

1 Wie zijn we en wat doen we?

We zijn een zelfstandige, puur Nederlandse bankholding met 4 onderscheidende banken die dicht bij de klant staan. Alle menselijk, maatschappelijk en duurzaam. Onze missie is beschreven in ons manifest: bankieren met de menselijke maat.

Ons manifest

Een maatschappij waarin mensen vol vertrouwen en optimisme kunnen leven. Waarin we samen de dingen doen die goed zijn voor een volgende generatie. Dat is waar wij aan willen bouwen. En daarom bestaan we om iedereen, mens voor mens, te helpen op hun eigen manier financieel weerbaar te zijn.

Dit betekent dat we, vanuit onze sociale oorsprong, de verantwoordelijkheid nemen om het vak van bankieren vorm te geven vanuit wat mensen echt nodig hebben. Het betekent dat onze financiële dienstverlening gaat over nut in plaats van rendement. Over waarde in plaats van geld. Het betekent vooral dat we oprecht de belangen van onze klanten voorop zetten, zodat fundamentele dingen in het leven zoals wonen, educatie en een buffer voor onverwachte uitgaven nu en in de toekomst geborgd zijn.

Wij begrijpen ook dat het Nederland van vandaag een grote verscheidenheid kent en ieder mens op z'n eigen manier 'financieel weerbaar' wil zijn. Daarom is de Volksbank een diverse familie van merken: ASN Bank, BLG Wonen, RegioBank en SNS. Samen, maar ieder op zijn eigen manier, kiezen we ervoor om duurzaamheid als uitgangspunt te nemen voor de toekomst. Om mensen inzicht, overzicht en vooruitzicht in geldzaken te bieden. Om 'goed wonen' toegankelijk te maken en om oprecht persoonlijk contact weer de basis te laten zijn voor bankieren. Wij laten ons continu inspireren om samen met onze klanten eenvoudige dienstverlening te ontwikkelen die de menselijke maat terugbrengt in geldzaken.

1.1 Goed wonen

'Goed wonen' maken we graag mogelijk met onze hypotheek. In deze 'regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek' staat wie we met een hypotheek kunnen helpen, hoe het huis er uitziet en hoe de hypotheek wordt terugbetaald.

Stukkenlijst bij deze regels

Bij deze regels hoort onze stukkenlijst. In deze lijst beschrijven we waar de meest voorkomende stukken bij een hypotheekaanvraag aan moeten voldoen. De regels en de stukkenlijst helpen je bij het beoordelen van een hypotheekaanvraag van een klant die een huis wil kopen of een andere hypotheek wil afsluiten. Wil een klant iets veranderen aan zijn huidige hypotheek? Dan gelden onze regels voor het wijzigen van een hypotheek.

We houden ons aan de wet

We helpen binnen de ruimte van de wet en regels. We gaan er vanuit dat jij als professional weet welke wetten en regels belangrijk zijn bij het kopen en het hebben van een huis. Daarom schrijven we zo min mogelijk op wat al in een wet of regel staat. Soms zijn we wat strenger dan de wet of de regels. Dat vinden we dan verstandig. Voor de aanvrager, voor andere klanten en voor onszelf.

Voor wie gelden onze regels?

Onze regels gelden voor klanten die in een huis gaan wonen. De klant gebruikt het huis niet als belegging of zakelijk en verhuurt het huis ook niet. Dat betekent dat de klant 1 huis heeft en daarin woont zolang de hypotheek loopt. Wij helpen hem om dat mogelijk te maken.

1.2 Hypotheken met NHG

Voor aanvragen met Nationale Hypotheek Garantie gelden de actuele regels van NHG. Tenzij we in onze regels extra voorwaarden stellen. Als dat zo is, dan staat het in het artikel van deze regels.

Een paar voorbeelden

Jeroen wil graag een hypotheek met NHG. Zijn doorlopend krediet wordt getoetst met een maandlast van 1% van de limiet, waardoor hij de hypotheek net kan betalen. Dat mag volgens het NHG-beleid. Maar de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) gebruikt als minimale toetslast 2% van de limiet. De strengere GHF gaat dus voor de NHG-norm. Jeroen kan daarom geen hypotheek krijgen.

Hans heeft de afgelopen 5 jaar vaker een A-codering gehad. Omdat hij zijn kredieten heeft afgelost, is NHG wel mogelijk. Maar toch krijgt Hans geen hypotheek bij ons. Uit onze ervaring weten we dat de kans groot is dat iemand weer betalingsproblemen krijgt. En de hoge kosten die horen bij een (regelmatige) betalingsachterstand vergoedt NHG niet.

Susan wil een huis kopen met erfpacht en daarom een hypotheek afsluiten. NHG gaat akkoord met erfpacht als er vooraf een vaste of minimale koopsom is afgesproken voor als Susan de grond ooit wil kopen. Wij vinden dat niet goed. Zo'n terugkoopsom kan een negatieve invloed hebben op de waarde van het erfpacht, omdat het afhankelijk is van de ontwikkeling van de huizenprijzen. En dat is niet in het klantbelang en niet in ons belang.

2 Onze aanvrager

Onze aanvrager woont in Nederland en mag hier voor de duur van de hypotheek wonen en onbeperkt werken^[1]. Dat wil hij ook. De aanvrager wordt schuldenaar van de hypotheek. Het kan zijn dat hij samenwoont met een partner of dat gaat doen. De partner moet dan voor een gelijk deel eigenaar worden van het huis. De aanvrager en de partner gaan allebei in het huis wonen en hebben de intentie er te blijven wonen zolang de hypotheek loopt. De aanvrager mag 1 mede-aanvrager hebben. Voor de aanvrager en de partner gelden dezelfde regels.

We verstrekken geen hypotheek aan iemand die gaat samenwonen met een familielid.

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

2.1 Binding met Nederland

We verstrekken een hypotheek als de aanvrager 3 jaar in Nederland woont (ingezetene is) of heeft gewoond (ingezetene¹ is geweest). We gaan er vanuit dat hij al 3 jaar werkt. Werkt hij nog geen 3 jaar? Dan moet de aanvrager voldoende binding met Nederland aantonen. Bijvoorbeeld door te laten zien dat hij hier al veel langer woont of dat hij een opleiding heeft gevolgd. Een aanvrager kan ook binding met Nederland aantonen door 20% van de koopprijs van het huis plus de verbouwing zelf te betalen.

2.2 Betaalgedrag

Onze aanvrager gaat goed om met zijn geld. Dat zien we bijvoorbeeld aan de BKR-toets. Maar ook aan zijn betaalgeschiedenis als hij al een hypotheek bij ons heeft. De aanvrager heeft geen (lopende) achterstandscoderingen, geen saneringskrediet en zit niet in de wettelijke schuldsanering. Een aanvrager mag wel een herstelde A of herstelde A1-codering hebben of finale kwijting van NHG.

Heeft de aanvrager de lasten van zijn lopende hypotheek niet regelmatig betaald? Dan kunnen we de aanvraag afwijzen. Bijvoorbeeld als de aanvrager een herstelde achterstandscodering op de lopende hypotheek heeft, wijzen we de aanvraag af.

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

2.3 Inkomen

Om de hypotheek te betalen, heeft de aanvrager inkomen nodig. We rekenen alleen met het inkomen dat de aanvrager in euro's verdient en in Nederland krijgt.

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

2.3.1 Vast inkomen

De aanvrager krijgt inkomen uit een dienstverband of onvoorwaardelijk een uitkering tot aan zijn pensioen, een pensioeninkomen en/of AOW. We nemen de inkomenscomponenten mee, die de aanvrager vrij kan besteden en waarvan de minimale hoogte en betaalrequentie vaststaan. Dit bedoelen we met vast inkomen:

- Inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd, waarvan de proeftijd is verstreken. Daar hoort dit ook bij:
 - vakantiegeld;
 - een 13^e maand;
 - andere vaste looncomponenten die de aanvrager vrij kan besteden.
- Inkomen uit een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring tot vast dienstverband. De verklaring moet zijn afgegeven nadat de proeftijd is verstreken en voldoen aan de richtlijnen van de NHG.
- Overwerk en (branche-gerelateerde) onregelmatigheidstoeslag van de afgelopen 12 maanden.
- Alle vaste inkomensbestandsdelen die in de cao zijn vastgelegd. Deze bestanddelen hebben geen bestemming meegekregen en de aanvrager kan er vrij over beschikken.
- Een structurele en onvoorwaardelijke inkomensverhoging die ingaat binnen 6 maanden.
- Inkomen uit pensioen en/of AOW of een gegarandeerde lijfrente (voor zolang die loopt);

[1] Aanvragers met een Kroatische nationaliteit moeten een tewerkstellingsvergunning hebben

1 Aanvragers moeten een vaste woonplaats hebben en ingeschreven zijn in de Basisregistratie Personen.

- Inkomen uit de WAO. Dat kan in deze gevallen:
 - o de aanvrager is geboren vóór 1 juli 1954;
 - o de uitkeringsinstantie verklaart dat de aanvrager niet meer zal herstellen en er dus geen herkeuring meer nodig is.
- Inkomen uit de WIA op basis van Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten (IVA).
- Inkomen uit de Wajong.

2.3.2 Vast inkomen voor bepaalde tijd

Heeft het inkomen van de aanvrager een bepaalde duur die korter is dan de looptijd van de hypotheek? Dan houden we rekening met de kortere looptijd. Dat is bijvoorbeeld het geval bij iemand die met pensioen gaat, inkomen krijgt uit partneralimentatie of een tijdelijke lijfrente. De gevraagde hypotheek moet in beide situaties passen binnen de toegestane woonlast.

2.3.2.1 Uitzondering bij alimentatie

Krijgt de aanvrager de partneralimentatie langer dan 10 jaar? En is de alimentatie maximaal 45% van zijn vaste inkomen? Dan is een uitzondering mogelijk: we nemen dan dit inkomen mee voor de hele looptijd van de hypotheek.

2.3.3 Bijna met pensioen

Krijgt een aanvrager binnen nu en 10 jaar inkomen uit pensioen en/of AOW? Dan toetsen we niet alleen zijn inkomen op dit moment maar ook het inkomen dat hij dan zal krijgen. We gaan er vanuit dat de aanvrager met pensioen gaat als hij 67 jaar is.

2.3.4 Ander inkomen uit arbeid

Bij dit inkomen gaat het om een dienstverband voor bepaalde tijd (zonder intentieverklaring) of onzekere hoogte en/of van het inkomen (bijvoorbeeld provisie of een uitzendovereenkomst). Voor het toetsinkomen kijken we naar het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar. Is het inkomen van het laatste jaar of het inkomen op dit moment lager? Dan rekenen we met het inkomen van het laatste jaar of het inkomen op dit moment.

2.3.4.1 Zzp, eenmanszaak, vof of maatschap

Als we het toetsinkomen van een zelfstandige bepalen die een onderneming zonder rechtspersoonlijkheid heeft (bijvoorbeeld een eenmanszaak, vof of maatschap) en inkomstenbelasting betaalt in Nederland, dan gaan we uit van de regels voor het vaststellen een zakelijk inkomen.

2.3.4.2 Nv of bv

Het toetsinkomen van een directeur-groootaandeelhouder van een Nederlandse² bv of nv bepalen we aan de hand van de regels voor het vaststellen van een zakelijk inkomen.

2.3.4.3 Startende ondernemer

Onderneemt iemand minder dan 3 jaar (minder dan 3 hele en afgesloten boekjaren) maar langer dan 12 maanden? Onderbouw een hypotheekaanvraag dan met jaarcijfers en een prognose die een accountant of administrateur van de aanvrager heeft opgesteld en onderbouwd. Het toetsinkomen bepalen we aan de hand van de regels voor het vaststellen van een zakelijk inkomen.

2.3.4.4 Uitzendwerk met perspectiefverklaring

Werkt een aanvrager als uitzendkracht en heeft hij een perspectiefverklaring van een geaccepteerd uitzendbureau³? Dan rekenen we het inkomen van de aanvrager op de werkgeversverklaring helemaal tot het toetsinkomen.

2.3.4.5 Tweeverdieners met een vast en een niet-vast inkomen

Kan een aanvrager zonder vast inkomen geen 3 jaar aantonen? Dan is het toetsinkomen het niet-vaste inkomen gedeeld door 3. Dit inkomen nemen we mee tot 45% van het vaste inkomen van de mede-aanvrager.

Een voorbeeld

Michael en Rosita willen een huis kopen. Michael heeft een vast inkomen van € 50.000 per jaar. Rosita had in 2017 een niet-vast inkomen van € 21.000. Omdat het inkomen van Rosita gedeeld door 3 ($\text{€ } 21.000 / 3$) niet meer is dan 45% van het vaste inkomen van Michael, bepalen we het toetsinkomen van Rosita op € 7.000

Stel, Rosita heeft in 2016 € 19.000 inkomen. Dan wordt haar toetsinkomen € 14.000 ($\text{€ } 21.000 + \text{€ } 19.000 = \text{€ } 40.000 / 3$).

² Een onderneming die valt onder het Nederlands fiscaal regime en is ingeschreven in het KvK. We accepteren geen LTD of Bvba

³ Het uitzendbureau moet gecertificeerd en ingeschreven zijn in het register van de Stichting Perspectiefverklaring (www.perspectiefverklaring.nl/register).

2.3.5 Andere inkomens

2.3.5.1 Huur

Inkomen uit verhuur van een ander huis kunnen we tot het toetsinkomen rekenen. We nemen niet meer dan 85% van de huuropbrengst mee. Daar halen we de hypotheeklasten van het verhuurde huis vanaf. De huurinkomsten nemen we mee tot maximaal de hoogte van het inkomen uit arbeid.

Dit geldt alleen als de aanvrager niet meer dan 1 verhuurd huis heeft. En als het huis waar hij de huur voor krijgt niet bij de te verstrekken hypotheek betrokken is.

Een voorbeeld

Marije heeft een inkomen uit loondienst van € 30.000 per jaar. Daarnaast krijgt ze € 35.000 aan huur. De hypotheeklasten van het verhuurde huis zijn € 20.000 per jaar. Het toetsinkomen van Marije is:

$\text{€ } 30.000 + \text{€ } 9.750 (\text{€ } 35.000 \times 85\% - / - \text{€ } 20.000) = \text{€ } 39.750$

2.3.6 Belastingplichtig in het buitenland

Als een aanvrager in het buitenland belasting moet betalen, geldt alleen vast inkomen (in euro's) als toetsinkomen. We toetsen met de box 3 woonquote. Belgen en Duitsers die in onze grensstreek een huis kopen en in eigen land blijven werken, kunnen maximaal 90% van de marktwaarde annuïtair of lineair lenen en lossen hun hypotheek in 25 jaar af.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

2.3.7 Geen onderdeel van het toetsinkomen

Deze soorten inkomens rekenen we niet tot het toetsinkomen:

- Contante betalingen
- Inkomen waarop (loon)beslag ligt of waarbij op een andere manier de bestedingsvrijheid wordt beperkt
- Inkomen uit vermogen dat verpand is
- Inkomen dat de aanvrager krijgt in een andere geldsoort dan de euro
- Kinderalimentatie
- PGB (met uitzondering van de ZZP-ers met meerdere opdrachtgevers)
- Loonvervangende uitkeringen
- Inkomen op basis van de Wet Uitbreiding Loondoorbetalingsplicht bij ziekte (Wulbz)

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

3 Het huis

Een aanvrager kan bij ons een hypotheek krijgen voor een huis in Nederland waarin hij woont of gaat wonen. Zo'n huis:

- kan niet verplaatst worden zonder onherstelbare schade en zit vast aan de grond. Het huis kan dus niet rollen of drijven, (aard- en nagelvast noemen we dat);
- is goed onderhouden;
- is door de gemeente bestemd voor permanente bewoning;
- is of komt in eigendom van de aanvrager;
- is courant;
- is in de 12 maanden voor de passeerdatum niet van eigenaar veranderd;
- heeft een woonoppervlak van 50 m² of groter;
- staat op schone grond;
- heeft een waarborgcertificaat met een keurmerk van de Stichting Garantie Woning of afbouwgarantie als het nieuwbouw is.

3.1 Appartementen

We accepteren een appartement met een VvE als er sprake is van een minimale reservering voor onderhoud. Dat blijkt uit:

- een meerjarig onderhoudsplan en/of
- een reservepot

3.2 Andere soort huizen

We verstrekken ook hypotheeklen voor andere soorten huizen. Deze huizen moeten dan wel aan extra voorwaarden voldoen.

3.2.1 Huizen met een gedeeltelijke woonbestemming

We kunnen een hypotheek verstrekken als een deel van het huis een zakelijke of agrarische bestemming heeft (als er maar geen boerenbedrijf meer zit). Dan moet het wel aan deze voorwaarden voldoen:

- Het gaat om 1 kadastraal geheel.
- Minimaal 60% van de totale marktwaarde gebruiken de aanvragers als huis.
- Het ligt niet op een handels- of industrieterrein.

Let op! Lees ook de regels voor de maximale LTV en het aflossingsvrij gedeelte in artikel 4.2.6.

3.2.2 Recreatiewoningen

Wil de aanvrager naast zijn hoofdwooning een recreatiewoning kopen? Dan kunnen we een hypotheek verstrekken voor een recreatiewoning voor eigen gebruik. De recreatiebestemming moet dan wel zijn vastgelegd in een bestemmingsplan. Er zijn nog een paar regels:

- De hypotheek is niet meer dan 70% van de marktwaarde.
- De hele hypotheek (annuïtair of lineair) wordt afgelost.
- De aanvrager woont ergens anders in Nederland.
- De werkelijke woonlast van het hoofdverblijf nemen we mee in de toetsing.
- De recreatiewoning voldoet aan de voorwaarden van 'het huis' en:
 - a. is van steen gebouwd;
 - b. is gebouwd op eigen grond of op grond waarvoor eeuwige of voortdurende erfpacht geldt;
 - c. staat op grond waarvoor geen onaanvaardbare erfdienstbaarheden, erfpacht- of parkvoorwaarden gelden. Dat zijn bepalingen die de beschikkingsbevoegdheid van de eigenaar beperken. Bijvoorbeeld verplichte verhuur.

We financieren de te verwachten btw-inkomsten niet.

Geeft de gemeente de (niet persoonsgebonden) bestemming 'wonen' aan een huis dat op een recreatiepark staat?

Dan blijft de normering voor recreatiewoningen gelden.

Toetsing van voormalige recreatiewoningen tegen de reguliere acceptatienormen is alleen mogelijk als:

- het hele park de bestemming 'wonen' heeft gekregen;
- de parkvoorwaarden zijn opgeheven.

3.2.3 Coöperatief eigendom

Als het onderpand onderdeel is van een coöperatieve vereniging, kunnen we een hypotheek verstrekken als:

- de aanvrager een eigen lidmaatschapsrecht heeft of krijgt;
- het lidmaatschapsrecht verpand wordt aan ons door een notariële akte;
- de statuten van de vereniging vóór het uitbrengen van de offerte bij ons bekend zijn.

Blijkt uit de statuten niet dat het lidmaatschapsrecht verpand mag worden? Dan hebben we schriftelijke toestemming van de vereniging nodig waarin staat dat het lidmaatschap aan ons verpand mag worden. Anders kunnen we geen offerte uitbrengen.

De coöperatieve vereniging moet gezond zijn. We checken dat aan de hand van:

- de inhoud van de statuten;
- de omvang (minimaal 25 appartementen, tenzij we hiervoor al eens een hypotheek hebben verstrekt);
- de manier van besturen (alleen professioneel bestuurde verenigingen);
- de voorwaarde dat (aspirant-)leden zich moeten verantwoorden voor een commissie van toelating.

Let op! Een hogere inschrijving of overbruggingshypotheek is niet mogelijk.

3.2.4 Kangoeroewoningen / mantelzorgwoningen

Kangoeroewoningen komen bij ons voor een hypotheek in aanmerking als:

- het gaat om 2 zelfstandige woonruimten op 1 kadastraal geheel;
- het geheel bezit is of wordt van 2 eigenaren met een duurzame relatie die de hypotheek zelf kunnen betalen. Dus of alleen de ouders of alleen het kind (met de eventuele partner).

Een voorbeeld

Patrick en zijn vrouw Anja kopen een kangoeroewoning om daar samen met zijn ouders in te trekken. Patrick en Anja kunnen met hun eigen inkomen de hypotheek betalen. Zij kunnen dus een hypotheek bij ons krijgen.

3.2.5 Nieuwbouwhuizen in eigen beheer

We verstrekken hypotheekleningen voor huizen die helemaal of gedeeltelijk in eigen beheer worden gebouwd. De aanvrager koopt zelf de grond (of heeft deze in eigendom) en schakelt zelf professionals in voor het bouwen van zijn huis. De aanvrager koopt dus niet (of alleen casco) bij een projectontwikkelaar. Dat kan alleen als de bouw is goedgekeurd met een omgevingsvergunning. Het deel van de hypotheek voor het bouwen van het huis zit in een bouwdepot.

De hypotheek toetsen we in box 1. Dat doen we in deze 2 situaties:

- De bouw begint binnen 6 maanden na verstrekking van de hypotheek.
- De aanvrager woont binnen 3 jaar in het huis.

Let op! Een afbouwgarantie (of bankgarantie) is wel verplicht!

3.2.5.1 Aankoop van bouwgrond

Een hypotheek voor de aankoop van bouwgrond toetsen we in box 3. De verhoging voor de bouwkosten en herbeoordeling van het leningdeel voor de grond toetsen we box 1. Dat doen we in deze 2 situaties:

- De aanvrager zet binnen 6 maanden concrete stappen om te starten met de bouw.
- De aanvrager woont binnen 3 jaar in het huis.

3.3 Bepaling van de marktwaarde

Een gevalideerd taxatierapport toont de marktwaarde van een huis aan. Dat kan ook voor nieuwbouw. Een taxatie is verplicht bij bestaande bouw, nieuwbouw in eigen beheer, CPO⁴ en bouwgrond.

3.3.1 Verbouwing

Wil de aanvrager een huis bouwen of zijn huis verbouwen? Dan houden we het bedrag dat daarvoor nodig is in bouwdepot. We gaan dan uit van de marktwaarde na verbouwing. Zonder depot gaan we uit van marktwaarde voor verbouwing.

3.3.2 Wanneer is taxatie niet verplicht?

3.3.2.1 Projectbouw

Is de koop- en aanneemsom bij projectbouw (geen CPO) lager dan € 1.000.000? Dan hoeft het huis niet getaxeerd te worden. Let op! Een waarborgcertificaat of afbouwgarantie is wel verplicht!

Deze onderdelen tellen we bij elkaar op om de marktwaarde te bepalen:

- a. de koop/aanneemsom
- b. de bouwrente
- c. het meerwerk dat staat in de aanneemovereenkomst
- d. het overige meerwerk tot maximaal 20% van de optelsom van a tot en met c.
- e. het renteverlies (dat staat op een rentefinancieringsrekening) tot maximaal 4% van de optelsom van a tot en met d.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

3.3.2.2 Een WOZ-waarde

Is de hypotheek niet hoger dan 75% van de WOZ-waarde en heeft het huis alleen een woonbestemming? Dan is een taxatierapport niet nodig. De laatste WOZ-waarde is genoeg. Als marktwaarde gebruiken we dan 85% van de WOZ-waarde.

3.3.3 Koopsom lager dan marktwaarde

Is de koopsom lager dan de getaxeerde marktwaarde (voor verbouwing)? Dan is de koopsom het uitgangspunt voor de hypotheek als de marktwaarde meer dan € 10.000 hoger is dan de koopsom. De tariefklasse bepalen we op basis van de getaxeerde marktwaarde.

3.3.4 Aankoop op veiling

Koopt de aanvrager een huis op een executieveiling? Ga dan voor de hypotheek uit van de getaxeerde marktwaarde. Het bedrag dat niet nodig is voor de veilingaankoop houden we in bouwdepot voor kwaliteitsverbetering van het huis.

11

3.4 Erfpacht en koopsom van de grond

We verstrekken een hypotheek voor erfpacht. Maar alleen als er geen sprake is van een vooraf overgekomen (verplichte en/of minimale) terugkoopsom van de grond. En als het erfpachtrecht voldoet aan de eisen van de NVB.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

3.4.1 Erfpacht vóór 2013

Is de erfpacht uitgegeven of verlengd voor 2013? Maar voldoet het niet aan de eisen van de NVB? Dan kunnen we een hypotheek verstrekken. Maar alleen als de overheid eigenaar is van de grond en de restduur van de erfpacht nog minimaal net zo lang loopt als de helft van de looptijd van de hypotheek. Of onvoorwaardelijk wordt verlengd.

⁴ Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) of nieuwbouw in eigen beheer huurt de aanvrager zelf een architect en aannemer in. Er is dus geen projectontwikkelaar.

3.5 Constructies 'kopen onder voorwaarden'

Hypotheeken bij koopconstructies onder voorwaarden verstrekken we met NHG. Denk aan Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) of Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE). Dat zijn sociale huurwoningen die tegen een niet-marktconforme prijs en voorwaarden verkocht worden.

We accepteren de volgende koopconstructies ook als er sprake is van een 2e hypotheekrecht door:

- Betaalbare koopwoningen Zaanstad (BKZ)
- Kopen met korting- Omnia Wonen
- Koopcomfort (Opmaat)
- Koopgarant
- Koopstart (Opmaat)
- Koopinstapregeling Koningskwartier fase 3 Zevenhuizen
- Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)
- Maatschappelijk verantwoord Eigendom (MVE)
- Pré koopregeling
- Slimmer Kopen (Woonlab/Trudo)
- Starterslening (SVN)
- Sociale Koop uitsluitend Trudo
- VoV woon
- Ibba (Almere) / Starterslening

3.6 Recht van opstal

We verstrekken geen hypotheek op alleen een opstalrecht.

4 Goed wonen

We vinden we het belangrijk dat onze aanvrager zijn woonlasten kan (blijven) betalen en genoeg geld overhoudt om van te leven. Op deze manier kan iedereen 'goed wonen'.

4.1 Betaalbaarheid

We toetsen daarom of de aanvrager de hypotheek kan betalen. Dat doen we met de Regeling Hypothecair Krediet (RHK). Natuurlijk kan het inkomen van de aanvrager veranderen. Daar houden we rekening mee.

4.1.1 Financiële verplichtingen

De toetslasten van kredieten en andere verplichtingen die een klant ook na de hypotheekverstrekking nog heeft, trekken we af van de maximaal toegestane woonlast. Past de toetslast van de hypotheek (zoals staat in de RHK) niet binnen de maximaal toegestane woonlast? Dan moet de aanvrager de financiële verplichting op aflossen en het krediet beëindigen. Als de klant een verplichting niet op tijd kan aflossen, dan verstrekken we geen hypotheek.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

4.1.2 Tijdelijke situatie 2 huizen

Heeft de aanvrager nog een huis in bezit dat wordt of is verkocht? En vraagt hij een hypotheek aan voor een nieuw huis (een doorstromer dus)? Dan toetsen we of de aanvrager de dubbele woonlasten kan betalen binnen de toegestane woonlast. Zijn de woonlasten hoger dan toegestaan? Dan moet de aanvrager genoeg eigen middelen hebben om zich deze situatie te kunnen veroorloven. We houden dan rekening met deze lasten:

- het huis dat de aanvrager wil kopen of laten bouwen;
- het huis dat de aanvrager gaat verkopen;
- een tijdelijk huurhuis;
- een overbruggingshypotheek;
- de waarschijnlijke restschuld als de marktwaarde lager is dan de hypotheekschuld of de echte restschuld als het huis is verkocht;
- de andere financiële verplichtingen die de aanvrager heeft.

2 voorbeelden

Niels wil graag een huis kopen. Hij heeft tijdelijk 2 huizen, want zijn oude huis is nog niet verkocht. Zijn maximaal toegestane woonlast is € 10.000. Zijn dubbele woonlasten zijn € 11.500 en is dus € 1.500 hoger dan zijn toegestane woonlast. Niels heeft € 18.000 spaargeld. Dat is genoeg om de hogere lasten op te vangen. Hij heeft dan nog genoeg spaargeld over voor (de eigen inbreng bij) de koop van het nieuwe huis.

Karin verkoopt haar huis op 1 december 2017. De verkoop is onvoorwaardelijk. Karin koopt 1 oktober 2018 haar nieuwe huis. Haar maximaal toegestane woonlast is € 12.000. De dubbele woonlasten zijn € 14.000 en dus € 2.000 hoger dan haar toegestane woonlast. Karin heeft € 4.000 spaargeld om de dubbele woonlasten op te vangen.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

4.1.3 Oude huis verkocht

Is het oude huis al verkocht? Dan verstrekken we de hypotheek als:

- we gezien hebben dat de drie dagen bedenktijd voorbij zijn en
- de woonlasten gedurende de tijdelijke situatie met twee huizen betaalbaar zijn.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

4.1.4 Oude huis nog niet verkocht

Is het oude huis nog niet verkocht? Dan verstrekken we de hypotheek onder deze voorwaarden:

- Als de marktwaarde van het huis is bepaald (zie artikel 3.3 en 3.3.2.2).
- De betaalbaarheid van de dubbele lasten is aangetoond voor een periode van 1 jaar.
- Is er een (voorzienbare) restschuld en heeft de aanvrager een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring? Dan toetsen we de betaalbaarheid van de tijdelijke situatie met 2 huizen op basis van het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar. Is het inkomen van het laatste jaar of het inkomen op dit moment lager? Dan rekenen we met het inkomen van het laatste jaar of het inkomen op dit moment.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

4.1.5 Eigen middelen

Heeft een aanvrager eigen middelen? Dan moet hij die eigen middelen als eerste gebruiken om de aankoop te betalen. Daarna kan hij zijn overbruggingshypotheek of bouwdepot opnemen.

Is het bedrag aan eigen middelen groter dan € 15.000? Dan moet de aanvrager aantonen dat hij dat bedrag heeft.

4.1.6 Oversluiten

Als de aanvrager zijn hypotheek wil oversluiten, kunnen we de maximaal toegestane woonlast met maximaal 10% verhogen. Maar alleen als de aanvrager de hypotheek gebruikt om zijn huidige hypotheek af te lossen en de vergoeding voor het renteverlies en de advies- en oversluitkosten te betalen.

Let op!

Bij oversluitingen of voortzettingen van hypotheek die vallen onder het fiscaal regime van 2013 mag je de looptijd niet opnieuw op 30 jaar zetten. Je mag de oorspronkelijke einddatum namelijk niet opschuiven naar een later moment. Doe je dat wel?

Dan verliest de aanvrager meteen zijn recht op renteaftrek

4.1.7 Senioren die een ander huis kopen

Heeft de aanvrager inkomen uit AOW? Dan bepalen we of hij de werkelijke lasten van zijn hypotheek kan betalen binnen de toegestane woonlast (zoals bepaald conform de RHK).

Krijgt een aanvrager binnen nu en 10 jaar inkomen uit AOW? Dan toetsen we of hij met zijn huidig inkomen de hypotheek kan betalen conform de RHK. Vanaf het moment dat hij inkomen uit AOW ontvangt toetsen we of hij de werkelijke lasten kan betalen binnen de toegestane woonlast.

In beide situaties gelden de volgende voorwaarden:

- de aanvrager al een ander huis in bezit heeft en gaat verhuizen
- de werkelijke maandlast van de nieuwe hypotheek gelijk of lager is dan de huidige werkelijke maandlast
- de rentevastperiode minimaal 20 jaar bedraagt.
- een kortere rentevastperiode met een minimum van 10 jaar is toegestaan als:
de jongste aanvrager aan het einde van de rentevastperiode minimaal 85 jaar is; of
de hypotheek aan het einde van de rentevastperiode kleiner is dan 50% van de marktwaarde van het huis. Het renterisico van een kortere rentevastperiode moet dan onderbouwd zijn.
- Voor hypotheek zonder NHG geldt een maximale LTV van 80% van de marktwaarde.

4.1.8 Toetslast van verplichtingen

De toetslast van de verplichtingen bepalen we zo:

Product	Toetslast
Doorlopend krediet	2% van de limiet per maand.
Uitgestelde betaling	
Doorlopend krediet met contractuele limietafbouw	Het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd, met een minimum van 2% van de oorspronkelijke kredietssom per maand.
Persoonlijke lening of private lease	
Operational leaseovereenkomst	
Persoonlijke lening voor een restschuld en/of energiebesparende voorzieningen	Het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd.
DUO studieschuld ⁵	0,75% van het oorspronkelijke leenbedrag of de hogere werkelijke maandlast.
DUO studieschuld onder het nieuwe leenstelsel ⁶	0,45% van het oorspronkelijke leenbedrag of de hogere werkelijke maandlast.
Nieuwe restschuld bij ons of een restschuld ergens anders gefinancierd met een hypotheek	1e jaarlast. Als de looptijd korter is dan 10 jaar moet de rentevaste periode gelijk zijn aan de looptijd en rekenen we met de contractrente (werkelijke last).
Lopende restschuldfinanciering bij ons	Jaarlast komende 12 maanden.
Hypotheek op nieuw huis	Als getoetst wordt of de aanvrager de dubbele lasten kan betalen: de werkelijke rente en aflossing.
Hypotheek op te verkopen huis	Als getoetst wordt of de aanvrager de dubbele lasten kan betalen: • Aankoop bestaande bouw: werkelijke rente en aflossing voor minimaal 12 maanden. • Aankoop nieuwbouw: werkelijke rente en aflossing tot 3 maanden na de geplande opleverdatum.
Hypotheek op verkochte huis	Als getoetst wordt of de aanvrager de dubbele lasten kan betalen: de werkelijke rente en aflossing. En, als het nodig is, de tijdelijk te betalen huur tot aanvrager in het huis kan wonen.
Overbruggingshypotheek	Als aanvrager het bestaande huis verkocht heeft: de rentelast tot hij in het nieuwe huis kan wonen. Is het bestaande huis niet verkocht? • Aankoop bestaande bouw: de rentelast van 12 maanden. • Aankoop nieuwbouw: de rentelast tot 3 maanden na de geplande opleverdatum.
Te betalen partneralimentatie	Wordt in mindering gebracht op het toetsinkomen van de aanvrager, daarna wordt de woonquote bepaald.
Te betalen kinderalimentatie	Brengen we niet in mindering op het toetsinkomen.
Leningen van de werkgever	Zie persoonlijke lening.
Erfpachtcanon	Het bedrag van de canon per jaar.
Eén klein krediet van niet meer dan € 1.000 per aanvrager nemen we niet mee in de toetsing. Dus tot € 2.000 per hypotheekaanvraag. (dit geldt niet voor hypotheeken met NHG)	

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

⁵ Is de aflossing aan DUO verlaagd naar draagkracht? Dan gebruiken we voor de toetslast het percentage dat in de tabel hierboven staat.

⁶ Het nieuwe leenstelsel geldt voor studenten die na 1-9-2015 voor het eerst een studie starten.

4.2 De hypotheek aflossen

We hebben deze aflosvormen:

- annuïtaire aflossing
- lineaire aflossing
- in 1 keer aan het einde van de looptijd:
 - o uit eigen middelen; of
 - o met het saldo van een gekoppelde bankspaarrekening eigen woning⁷ (SEW bij ons lopend of fiscale voortzetting); of
 - o met een vervangende hypotheek (we kijken of de maandlasten betaalbaar zijn); of
 - o met de verkoopopbrengst van zijn huis.

Let op!

Bij oversluitingen of voortzettingen van hypotheeken die vallen onder het fiscaal regime van 2013 mag je de looptijd niet opnieuw op 30 jaar zetten. Je mag de oorspronkelijke einddatum namelijk niet opschuiven naar een later moment. Doe je dat wel?

Dan verliest de aanvrager meteen zijn recht op renteaftrek.

4.2.1 Kapitaalverzekering⁷

Naast de aflosvormen die hierboven staan, kan een aanvrager nog een aflossing kiezen. Dat is de kapitaalverzekering afgesloten vóór 2012 met gegarandeerde waarde-opbouw en een garanti kapitaal op einddatum.

4.2.2 Restschuldfinanciering⁷

Heeft de aanvrager het huis verkocht waarvoor hij bij ons een hypotheek heeft. En heeft hij daardoor een restschuld? Dan kan hij een restschuldfinanciering krijgen (met een lineaire hypotheek) onder deze voorwaarden:

- Als de aanvrager een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring heeft, dan toetsen we zijn inkomen op basis van het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar. Is het inkomen van het laatste jaar of het inkomen op dit moment lager? Dan rekenen we met het inkomen van het laatste jaar of het inkomen op dit moment.
- De nieuwe hypotheek is verstrekt. Of we verstrekken de restschuldfinanciering samen met de nieuwe hypotheek.
- De aanvrager betaalt de hypotheeklasten van een betaalrekening bij ons. Die rekening gebruikt hij voor zijn inkomsten en vaste lasten (energie, water, kabel, verzekeringen).

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

4.2.2.1 Restschuld bij een andere bank

Heeft de aanvrager het huis verkocht waarvoor hij ergens anders een hypotheek heeft. En heeft hij daardoor een restschuld? Dan gelden ook nog een paar extra voorwaarden:

- Het te verkopen huis is verkocht en de 3 dagen bedenktijd is voorbij.
- De restschuldfinanciering is niet hoger dan € 50.000.

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

4.2.2.2 Restschuldfinanciering in box 3

Is de restschuld niet tussen 29 oktober 2012 en 31 december 2017 ontstaan? Dan heeft de aanvrager geen recht op renteaftrek. Dan toetsen we de restschuldfinanciering in box 3. Loopt de restschuld al een tijd? Dan trekken we de periode waarin de aanvrager renteaftrek heeft gehad af van de maximale looptijd van de restschuldfinanciering.

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

4.2.3 Overbruggingshypotheek

Een aanvrager kan een overbruggingshypotheek krijgen als:

- hij het te verkopen huis niet (voor een deel) verhuurd heeft;
- het te verkopen huis geen recreatiewoning is;
- het te verkopen huis geen coöperatief eigendom is.

⁷ Dit geldt niet voor ASN Bank; een klant kan geen bankspaarhypotheek of restschuldfinanciering sluiten bij ASN Bank. Het verpanden van een bestaande kapitaalverzekering is ook niet mogelijk.

4.2.4 Extra zekerheden

Krijgt de aanvrager inkomen uit pensioen en/of AOW? Dan hebben we extra zekerheden nodig in de periode dat de hypotheek hoger is dan 80% van de marktwaarde. Kies dan 1 van deze extra zekerheden:

- Direct aflossen (lineair of annuïtair) in combinatie met verpanding van een overlijdensrisicoverzekering.
- Saldo Spaarrekening Eigen Woning en/of Kapitaalverzekering met garantiekapitaal⁸. Die kan de klant aanvullen met een overlijdensrisicoverzekering als het saldo van de SEW niet genoeg is.

Een voorbeeld

Marco is 67 jaar en wil een huis kopen. Die wil hij tot 100% financieren, omdat hij maar weinig spaargeld heeft. Dan kan hij geen hypotheek bij ons krijgen. Maar heeft Marco een (geparkeerde) SEW of KEW met een saldo dat de hypotheek boven 80% van de marktwaarde afdekt? Dan kan hij wel een hypotheek krijgen.

Piet is 71 jaar en wil zijn hypotheek verhogen tot 90% van de marktwaarde van zijn huis. Piet kiest voor een annuïtaire hypotheek. Ook heeft hij nog een overlijdensrisicoverzekering die hij verpandt. Daarmee dekt hij het risico boven 80% van de marktwaarde af.

4.2.5 Overlijdensrisicoverzekering

Is de hypotheek hoger dan 100% van de marktwaarde van het huis? Dan moet er een overlijdensrisicoverzekering worden verpand voor het bedrag van de hypotheek boven 80% van de marktwaarde van het huis. We trekken de opgebouwde waarde in de (bank)spaarhypotheek¹⁴ af van dit bedrag. Een uitzondering op deze regel is artikel 4.2.4 extra zekerheden bij aanvragers met inkomen uit pensioen.

Let op! Gaat de klant energie besparende maatregelen treffen en wordt de hypotheek daardoor hoger dan 100% van de marktwaarde van het huis? Dan is een overlijdensrisicoverzekering niet verplicht.

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

⁸ Dit geldt niet voor ASN Bank; een klant kan geen bankspaarhypotheek sluiten bij ASN Bank. Het verpanden van een bestaande kapitaalverzekering is ook niet mogelijk.

4.2.6 Maximale LTV

Om het maximale hypotheekbedrag ten opzichte van de waarde van het huis te bepalen, gebruiken we de RHK met aanvullende grenzen voor:

	Maximale looptijd (jaar)	Maximale LTV	Opmerking:
Een restschuld ⁹	15	115%	Alleen lineair.
Een oversluiting	30	115%	
Dringend noodzakelijke reparatie van constructie (volgens RHK)	30	115%	Niet in combinatie met andere bouwwerkzaamheden.
Hypotheke hoger dan € 750.000	30	90% + eventuele restschuldfinanciering tot maximaal 105%	Doorstromen of vervolgleningen bij bestaande hypotheekklanten > 90% is wel mogelijk.
Belgen of Duitsers die in eigen land blijven werken	25	90%	Alleen lineair of annuïtair.
Huizen met gedeeltelijke woonbestemming	30	100% woongedeelte 70% zakelijk gedeelte	Zakelijk gedeelte alleen lineair of annuïtair.
Recreatiewoning	30	70%	Alleen lineair of annuïtair
Overbrugging bij bestaande bouw	1, als het huis verkocht is: geplande leveringsdatum plus 5 werkdagen.	99%	Marktwaarde of verkoopprijs oude huis *99% - bestaande hypotheekschuld = maximale overbrugging.
Overbrugging bij nieuwbouw	2	99%	Marktwaarde of verkoopprijs oude huis *99% - bestaande hypotheekschuld = maximale overbrugging.
Aflossingsvrij	30	50%	Alle hypotheke waar een aflossingsvrij leningdeel in zit.

Dit geldt voor hypotheke met en zonder NHG.

4.2.7 Salderen van polis- of beleggingswaarden

Bij het bepalen van de rente kunnen we de opgebouwde waarde van verpande opbouwproducten verrekenen met de hypotheekschuld. Maar alleen als de opbouw en het eindkapitaal gegarandeerd is. Salderen kan nooit leiden tot een hypotheek hoger dan 106% van de marktwaarde.

⁹ Dit geldt niet voor ASN Bank; een klant kan geen restschuldfinanciering sluiten bij ASN Bank.

5 En verder

5.1 Lenen, lasten en advies

5.1.1 Minimaal hypotheekbedrag

Het minimale hypotheekbedrag voor een eerste hypotheek is € 25.000. Heeft de aanvrager al een eerste hypotheek bij ons? Dan kan hij een vervolglening krijgen vanaf € 5.000.

Onder 'bij ons' verstaan we bij:

- SNS
- BLG Wonen, BLG Hypotheekbank N.V.
- RegioBank
- ASN Bank
- DBV Hypotheken en DBV Finance,
- EuropeLife Finance
- Bouwfonds Limburg NV en Bouwfonds Limburg II NV
- Woningfonds
- REAAL Holland Woning Financiering

Let op!

We verstrekken geen vervolgleningen of hogere inschrijvingen voor coöperatief eigendom.

5.1.2 Looptijd

De looptijd van een hypotheek is minimaal 5 jaar en maximaal 30 jaar, tenzij we sneller aflossen verplichten of goedkeuren.

Let op!

Bij oversluitingen of voortzettingen van hypotheeken die vallen onder het fiscaal regime van 2013 mag je de looptijd niet opnieuw op 30 jaar zetten. Je mag de oorspronkelijke einddatum namelijk niet opschuiven naar een later moment. Doe je dat wel?

Dan verliest de aanvrager meteen zijn recht op renteaftrek.

5.1.3 Hypotheekbeoordeling en creditscore (ASK)

Om een hypotheekaanvraag te beoordelen, gebruiken we interne creditscore-modellen (Acceptatie Score Kaart, ASK). Hiermee schatten we het kredietrisico in. ASK beoordeelt van een klant:

- zijn betaal- en leengedrag
- zijn arbeidssituatie
- zijn inkomenspositie
- de waarde van het onderpand in verhouding tot de hoogte van de lening

Let op! De creditscore bepalen we opnieuw als de gegevens uit de hypotheekstukken afwijken van de gegevens uit de hypotheek-aanvraag.

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

5.1.4 Hypotheeknormen en advies

Onze hypotheeknormen zijn er om te voorkomen dat mensen te veel lenen. Dus om de risico's voor de klant en voor ons te beperken. Ze zijn geen basis voor een passend, financieel en fiscaal advies of goede betaalbaarheid voor de aanvrager. Het is de verantwoordelijkheid van de adviseur om advies te geven dat past bij de individuele situatie en risicobereidheid van de klant.

5.1.5 Woonquote en samenstelling van het huishouden

De maximaal toegestane woonlast is gebaseerd op 2 aanvragers met 1 inkomen en zonder kinderen. In de meeste gevallen kunnen tweeverdieners met kinderen of een alleenstaande ouder met kinderen de woonlasten ook betalen. Maar gezinnen met meer dan 2 kinderen, waarbij 1 van de aanvragers werkt, kunnen misschien niet genoeg buffers opbouwen als ze het maximale lenen.

5.2 Fraudepreventie en integriteit

5.2.1 Identificatie

In de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme (Wwft) staat dat de aanvrager zich moet identificeren met een geldig identiteitsbewijs. De adviseur identificeert de aanvrager voor de bank en ziet de klant ook echt. De notaris identificeert de klant daarna nog een keer.

5.2.2 Burgerservicenummer

Van iedere aanvrager of hoofdelijk aansprakelijke moeten we het burgerservicenummer hebben.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

5.2.3 Toetsing externe databases

De aanvraag toetsen we met gegevens in onze eigen database en externe databases. Van bijvoorbeeld het Contactorgaan Hypothecair Financiers, Bureau Krediet Registratie of vergelijkbare instellingen in het buitenland, de Kamer van Koophandel, Stichting Fraudebestrijding Hypotheken en Het Kadaster. Soms leidt dit tot een afwijzing die we niet altijd heel uitgebreid kunnen toelichten.

5.2.4 Integriteit

In diverse branches wordt er veel met contant geld betaald. Dat vergroot het risico op witwassen en fraude. Aanvragers uit deze branches krijgen een verscherpt klantonderzoek als daar aanleiding voor is. Reken dan op extra beoordelingstijd.

Voorbeelden van deze branches zijn:

- seksindustrie (zzp-er of onderneming met maximaal 1 medewerker in dienst)
- belwinkels
- gokindustrie
- horeca
- metaalrecycling en oud ijzer- en schroothandel
- handel in luxe goederen (kunst, edelmetalen, antiek etc.)
- handel in gebruikte en luxe auto's
- schietverenigingen
- tattooshops
- projectontwikkelaars of onroerendgoedhandelaars

Daarnaast krijgen aanvragers uit sommige branches bij ons geen hypotheek. Dat geldt bijvoorbeeld voor werkgevers en werknemers uit de seksindustrie met meer dan 1 medewerker in dienst of coffeeshops.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

5.3 Bouwdepot

Wil de aanvrager een huis bouwen of zijn huis verbouwen? Dan houden we het bedrag dat daarvoor nodig is in bouwdepot.

5.3.1 Rentevergoeding over het saldo

We geven een rente over het saldo van het bouwdepot. Die rente is gekoppeld aan de hypotheekrente.

Bestaat een hypotheek uit meerdere leningdelen met afwijkende rentepercentages? Dan berekenen we de te vergoeden rente over het gewogen gemiddelde op basis:

- van de hele hypotheek,
- en het te betalen rentepercentage.

Heeft een aanvrager een variabele rente? Dan bepalen we de rente met het percentage op de passeerdatum.

5.3.2 Geldige betaalbewijzen

We doen alleen uitbetalingen uit een bouwdepot als we betaalbewijzen hebben. Met betaalbewijzen bedoelen we:

- Facturen, van bijvoorbeeld een aannemer. Daar moeten dan deze gegevens opstaan:
 - o de geleverde goederen en diensten
 - o de berekende prijzen
 - o de plaats en datum van aflevering

- Kassabonnen van de bouwmarkt. Alle artikelen die een klant heeft afgerekend, moeten erop staan.
- Rekeningen van een gespecialiseerd bedrijf voor energiebesparende voorzieningen.
- Een rekeningoverzicht. Bijvoorbeeld: heeft een klant iets via marktplaats gekocht? Dan is er geen factuur. De klant mag dan ook een rekeningoverzicht laten zien waar de betaling op staat. Plus een kopie van de marktplaats advertentie. Let op! Dit kan niet als er NHG op de hypotheek zit.

We betalen nooit uit op basis van offertes.

5.3.2.1 Voorwaarden voor de nota of factuur

Een nota of factuur moet aan deze voorwaarden voldoen:

- Op kopie van de nota of factuur staat het KvK-nummer.
- Op de kopie van de nota of factuur moet dit staan:
 - o product/dienst
 - o prijs
 - o aankoopmoment
 - o datum aflevering
 - o bedrag
- De factuur(datum) of de datum op de kassabon mag niet ouder zijn dan 6 maanden op het moment dat de klant die indient. Gaat het om een hypotheek met NHG? Dan moet de datum op de nota na de aanvraagdatum van de hypotheek liggen.
- De kopie bon of factuur is ondertekend door de rekeninghouder of 1 van de rekeninghouders.

De klant moet met een bankafschrift of bon van de pinbetaling bewijzen dat hij de nota of factuur heeft betaald.

5.3.3 Vooruitbetalingen

Ook vooruitbetalingen kunnen we uitbetalen vanuit een bouwdepot. Dat kan op 3 manieren:

1. Aanbetalen tot maximaal € 5.000. Bij badkamers en keukens geldt een maximum van 15% van het aankoopbedrag tot maximaal € 5.000.
2. Betalen als de goederen worden geleverd. Bij keukens en badkamers is het gebruikelijk dat de goederen worden geleverd en een dag later pas worden geïnstalleerd. Het bedrijf wil dan graag al een bedrag ontvangen voor de geleverde goederen. Dit bedrag kunnen we uitkeren vanuit het bouwdepot.
3. Betalen van een restant na installatie. Het bedrag dat overblijft en na de installatie betaald moet worden is geen vooruitbetaling. Maar soms moet de klant op de dag van levering dat bedrag betalen. Hij moet die rekening dan wel van tevoren bij ons indienen.

Klanten moeten altijd een factuur geven waaruit blijkt wat er betaald moet worden.

5.3.4 Looptijd van het bouwdepot

De looptijd van het bouwdepot is 2 jaar. De klant kan de looptijd eenmalig met 1 jaar verlengen. Dan stellen we de vergoedingsrente vast op basis van de hypotheekrente. Het saldo dat overblijft aan het einde van de bouw of looptijd moet de klant aflossen op de hypotheek.

5.3.5 Restant bouwdepot

Valt de verbouwing goedkoper uit? Dan mag de klant het (resterend) bedrag in het bouwdepot voor andere verbouwingen gebruiken dan in het taxatierapport staat. Dat mag alleen als we van tevoren een aangepaste verbouwingsspecificatie hebben gekregen. Gaat het om een hypotheek met NHG? Dan moet er ook een taxatierapport bij, waarin de aangepaste verbouwing staat, dat niet ouder is dan 6 maanden.

Is er nog een bedrag over van de gereserveerde energiebesparende voorzieningen? Dan mag de klant die niet voor andere verbouwingen gebruiken, maar wordt het restant afgelost op de hypotheek.

Heeft de klant zijn hypotheek overgesloten naar NHG met kwaliteitsverbetering? En is er nog nooit een betaling gedaan uit het bouwdepot? Dan moet er altijd een nota voor kwaliteitsverbetering zijn uitbetaald, voordat hij het restant depot kan aflossen op de hypotheek.

Heeft de klant zijn hypotheek overgesloten naar NHG met kwaliteitsverbetering? En is er nog nooit een betaling gedaan uit het bouwdepot? Dan moet er altijd een nota voor kwaliteitsverbetering zijn uitbetaald, voordat hij het restant depot kan aflossen op de hypotheek.

5.4 Bankgarantie

We geven de bankgarantie als de aanvrager de offerte¹⁰ en de contragarantie heeft ondertekend en als wij die hebben gekregen.

5.5 Enkele fiscale aspecten

5.5.1 Fiscaal regime voor of na 2013

De Belastingdienst vraagt ons per leningdeel gegevens door te geven. Daarom is het van belang leningdelen te splitsen die onder het nieuwe fiscale regime vallen. Is het fiscale regime niet goed in de aanvraag verwerkt? Dan kunnen we niet aan die vraag voldoen. Daarom wijzen we de aanvraag dan af.

Het fiscale regime is in elk geval niet goed verwerkt als:

- De looptijd bij oversluiting van een hypotheek, waarop het nieuwe fiscaal regime (vanaf 1-1-2013) van toepassing is, weer op 30 jaar wordt aangevraagd. Het recht op renteaftrek vervalt dan. Er wordt namelijk niet voldaan aan de aflossingseis.
- De eigenwoningreserve niet wordt aangewend voor de aankoop van de nieuwe woning maar wel een volledige financiering (100% MW) in box 1 wordt aangevraagd.
- Als we constateren dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de aangifte IB.

5.5.2 Voorwaarden fiscale voortzetting bestaande verzekering of rekening?¹¹

Fiscaal geruisloos voortzetten in een SEW mag alleen als de bestaande verzekering of rekening aan de regels voor een KEW, SEW en BEW voldoet. En daarnaast gelden deze voorwaarden:

- De maximale bandbreedte is 1:10.
- Er is nog geen (tussentijdse) uitkering uit de verzekering of rekening gedaan.
- Het is een product van een maatschappij die deelneemt aan het Protocol Stroomlijning Kapitaaloverdracht (PSK).

Een aanvullende 1^e storting, 'hoog-laag' -constructie of een inlegdepot kan niet.

5.5.2.1 Wat gebeurt er als fiscaal voorzetten niet kan?

We controleren altijd het definitieve PSK-formulier en het over te dragen bedrag. Blijkt dat verwerking echt niet kan? Dan maken we het bedrag van de polis naar de oorspronkelijke bank of verzekeraar over en zetten we de SEW om in een annuïteitenhypotheek.

5.6 De hypotheek meenemen naar het nieuwe huis

Gaat een klant verhuizen? Dan kan hij de afspraken voor de rente van de bestaande hypotheek meenemen als hij de nieuwe hypotheek binnen 6 maanden na het aflossen van de oude hypotheek afsluit. De nieuwe hypotheek moet passen bij de inkomenstoets en de waarde van het huis moet hoog genoeg zijn volgens de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek.

De verhouding tussen de marktwaarde van het nieuwe huis en de hypotheek bepaalt de tariefklasse waar de rente in valt. Valt de nieuwe hypotheek in een andere tariefklasse dan de oude hypotheek? Dan passen we de rente aan. We kijken naar de op- en afslagen die golden op de rentepeildatum van de oude hypotheek.

Is het oude huis nog niet verkocht? Dan neemt de klant de rentecondities van de oude hypotheek meteen mee naar de hypotheek voor het nieuwe huis. De rente van de oude hypotheek zetten we om naar de rente voor een overbruggingshypotheek.

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

¹⁰ We bieden geen bankgaranties aan als de hypotheek niet bij ons gaat lopen. Daarom moet de klant de offerte ondertekenen en terugsturen.

¹¹ Dit geldt niet bij ASN Bank; een klant kan geen bankspaarhypotheek sluiten bij ASN Bank.

5.7 Voorwaarden verzekering buitenlandse of nieuwe verzekeraar

Is een overlijdensrisicoverzekering verplicht en loopt die bij een buitenlandse verzekeraar? Of bij een nieuwe Nederlandse verzekeraar met een buitenlands moederbedrijf? Dan moet dit in de verzekeringsvoorwaarden staan:

- Dat het Nederlands recht geldt.
- Dat de Nederlandse rechter bevoegd is.
- Dat de verzekeraar in het Nederlands kan communiceren.
- Dat de verzekeraar de belasting op de uitkering in het moederland moet betalen. Dit geldt alleen voor buitenlandse verzekeraars zonder Nederlandse rechtspersoonlijkheid.
- Dat de verzekeraar de voorwaarden die hierboven genoemd staan tijdens de looptijd van de verzekering niet mag wijzigen.¹²

Let op! Een verzekering die niet aan deze voorwaarden voldoet, kan niet worden verpand.

5.8 Staan er fouten in deze normen?

We hebben deze normen met veel zorg opgesteld. Maar er kan ergens een fout staan. Als dat zo is, kan je ons niet aan die fout houden.

¹² Hierdoor blijft de positie van de klant zo sterk mogelijk als de verzekeraar ons land in de toekomst verlaat of als de verzekeraar een buitenlandse moedermaatschappij heeft.

