

Regels voor het wijzigen van een hypotheek

Versie 1 oktober 2022

Productmanagement Hypotheken



Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Waarom deze gids?	3
1.2	Uitgangspunten TRHK en GHF	3
1.3	Welke regels gaan voor bij een hypotheek met NHG?	3
1.4	Het inkomen	3
1.5	Taxatiewaarde en marktwaaarde van het huis	4
1.6	Niet altijd op tijd betaald?	4
1.7	Aanpassen voorwaarden Classic Hypotheek	4
2	Aanpassen van de aflosvorm	5
2.1	Omzetten van de hypotheek	5
2.1.1	Verlagen van het aflossingsdoel	5
2.1.2	Past beleggen niet meer bij de klant?	5
2.1.3	Verhogen van het aflossingsdoel	5
2.1.4	Aanpassen van de aflossingsvorm	6
2.1.5	Aanpassen van een verpande verzekering of beleggingsrekening	6
2.1.6	Gemengde verzekering met te hoge kosten omzetten	6
3	Aanpassen van de rente	7
3.1	Aanpassen van de rente op renteverlengingsdatum	7
3.1.1	Aanpassen van de rentevaste periode	7
3.2	Aanpassen van de rente tijdens de rentevaste periode	7
3.2.1	Aanpassen van de rente	7
3.2.2	Tijdens de rentevaste periode overstappen naar een andere rentevaste periode	7
3.3	Salderen van de opgebouwde waarde van de spaarhypotheek of SEW	7
4	Vergoeding bij het (gedeeltelijk) aflossen van de hypotheek	8
4.1	Aflossing door verkoop van het huis	8
4.2	Aflossen van de hypotheek op renteverlengingsdatum	8
4.3	Aflossen van een hypotheek met variabele rente	8
4.4	Aflossen van een uitkering van de verpande verzekering of rekening	8
4.5	Aflossen van de hypotheek bij overlijden	8
4.6	Aflossen van de hypotheek bij relatiebreuk	8
5	Aanpassen van de (mede)schuldenaren	9
5.1	Ontslag medeschuldenaren (niet mede-eigenaren)	9
5.2	Ontslag medeschuldenaar (mede-eigenaar)	9
5.2.1	Nieuwe relatie en toetreden van schuldenaar	9
5.3	Wijziging van de schuldenaren na overlijden	9
5.3.1	Achterblijvende partner (medeschuldenaar) blijft in het huis wonen	9
5.3.2	Erven: niet medeschuldenaar krijgt het eigendom	9
6	Het verlengen van de looptijd	10
6.1	Verlengen van de looptijd van de hypotheek	10
6.2	Verlengen van de overbruggingshypotheek	10
7	Verhuur van het huis	11
7.1	Tijdelijk recreatief verhuren	11
7.2	Permanente verhuur	11
8	Het hypotheekrecht	12
8.1	Gedeeltelijk royement	12
8.1.1	Aflossingsvrij	12
8.2	Toestemming vervolgeschrijving	12
8.3	Coöperatief eigendom omzetten in een appartementsrecht	12
9	Staan er fouten in deze regels?	13

1 Inleiding

1.1 Waarom deze gids?

In deze gids staan onze regels voor het wijzigen van een hypotheek tijdens de looptijd. Ze helpen je bij het beoordelen van verzoeken van klanten die hun hypotheek willen aanpassen. Wil een klant een nieuwe hypotheek afsluiten, z'n hypotheek verhogen of een 2e hypotheek afsluiten? Dan gelden onze regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek.

In dit document gaan we steeds uit van 1 aanvrager. Maar de regels die hierin staan gelden voor alle aanvragers.

Onze regels voor het wijzigen van een hypotheek zijn er om hypotheken tijdens de looptijd op een verantwoorde manier aan te passen. 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 om te bepalen of de klant de aangepaste hypotheek kan betalen.

1.2 Uitgangspunten TRHK en GHF

De kaders van Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) en Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) gelden voor het verstrekken van kredieten, dus niet voor het aanpassen van hypotheken. Toch gebruiken we een paar uitgangspunten van deze regelingen soms ook als een hypotheek moet worden aangepast. Zoals de regels voor de toegestane financieringslast.

1.3 Welke regels gaan voor bij een hypotheek met NHG?

Ontstaan er verschillen tussen de normen van NHG en onze regels? Dan gaan onze regels voor als die strenger zijn. Anders gelden de NHG-regels.

1.4 Het inkomen

Een klant heeft genoeg inkomen als de toetslast van de hypotheek lager dan of gelijk is aan de toegestane financieringslast. In sommige situaties mogen we afwijken van deze norm. Bijvoorbeeld:

- bij het verbreken van een relatie;
- bij het overlijden van een schuldenaar;
- als beleggen niet meer past bij de klant;
- op het einde van de looptijd van de hypotheek.

Of iemand de hypotheek kan betalen, checken we dan op een andere manier. Bijvoorbeeld: met het Nibud Persoonlijk Budgetadvies;

- een inkomen/uitgavenformulier;
- werkelijke lastentoets, of;
- de beheerrichtlijnen van NHG.

We controleren of iemand in de nieuwe situatie de hypotheek kan betalen door te kijken naar de inkomsten en uitgaven van de laatste 3 maanden.

1.5 Taxatiewaarde en marktwaarde van het huis

We gaan uit van de bij ons bekende marktwaarde van het huis, tenzij we in een artikel aangeven dat de actuele waarde bepaald moet worden. Dan wordt de marktwaarde bepaald met een taxatierapport of een Desktop Taxatie:

	MARKTWAARDE	GELDIGHEID
Taxatierapport	Bij een hypotheek tot 100% van de marktwaarde	6 maanden
Desktop Taxatie	Bij een hypotheek tot 75% van de marktwaarde	6 maanden

1.6 Niet altijd op tijd betaald?

Heeft een klant zijn hypotheek bij ons of bij een andere kredietaanbieder niet altijd op het afgesproken moment betaald? Dan kunnen we een verzoek om die hypotheek aan te passen ook afwijzen. Als de hypotheek in beheer is bij Financiële zorg, dan vragen we altijd bij die afdeling om een akkoord.

1.7 Aanpassen voorwaarden Classic Hypotheek

Vraagt een klant om zijn hypotheek of een leningdeel aan te passen? En gelden voor deze aanpassing de Budgetopties? Dan veranderen we de hele hypotheek altijd in een Budget Hypotheek¹ en krijg de klant nieuwe Algemene Voorwaarden.

¹ Dit geldt niet voor hypotheek van ASN en BLG Wonen.

2 Aanpassen van de aflosvorm

2.1 Omzetten van de hypotheek

Als we de aflossingsvorm, de verzekering of rekening moeten aanpassen, dan gaan we ervan uit dat de hoogte van het oorspronkelijke aflossingsdoel gelijk blijft. Heeft de klant een beleggingsverzekering? Dan gaan we uit van het actuele prognosekapitaal. Dit berekenen we met het netto rekenrendement: het bruto historisch fondsrendement min de fondskosten.

Is er een verzekering of rekening verpand en is er waarde opgebouwd? Dan gaan we ervan uit dat de waarde wordt ingebracht in de nieuwe verpande verzekering of rekening. Of dat die gebruikt wordt om de hypotheekschuld te verlagen². Wil de klant dat we de waarde (gedeeltelijk) vrijgeven of verrekenen met de vergoeding voor ons renteverlies? Dan toetsen we of de hypotheek voldoet aan de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek. Advieskosten, taxatiekosten en de vergoeding voor het renteverlies mogen zonder toets verrekend worden.

Wijzigt de aflosvorm? Dan passen we de rente meteen aan. Dit doen we met de oorspronkelijke op- en afslagen.

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

Let op!

Gebruikt de klant (een gedeelte van) de opgebouwde waarde van een KEW, SEW of BEW niet om op een eigenwoningschuld af te lossen terwijl er wel een eigenwoningschuld is? De klant gebruikt hem bijvoorbeeld voor de betaling van de vergoeding voor het renteverlies, advieskosten en/of een verbouwing? Dan heeft de klant geen recht op de uitkeringsvrijstelling en moet er over het rendement van de gehele uitkering worden afgerekend in box 1.

2.1.1 Verlagen van het aflossingsdoel

Wil de klant het (gegarandeerde) aflossingsdoel verlagen? Dat kan als de aangepaste hypotheek past bij het inkomen en de waarde van het huis volgens de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek.

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

Let op!

De fiscale consequenties van de wijziging voor een KEW of SEW staan beschreven in de informatiewijzer (zie artikel 1.1).

2.1.2 Past beleggen niet meer bij de klant?

Past de toetslast van de aangepaste hypotheek niet binnen de toegestane woonlast volgens de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek? En past beleggen niet meer bij de klant? Dan kan ervoor gekozen worden om de aflosvorm om te zetten. Hierbij geldt een maximale grens van 50% van de marktwaarde aflossingsvrij. We checken of de klant de hypotheek in de nieuwe situatie kan betalen (zie artikel 1.4).

Dit geldt voor hypotheeken met en zonder NHG.

2.1.3 Verhogen van het aflossingsdoel

Wil de klant het (gegarandeerde) aflossingsdoel verhogen? Dan kan dat zonder dat we het inkomen en de waarde van het huis toetsen. De klant kan het annuïtaire of lineaire leningdeel verhogen of maandelijks extra aflossen.

² Lees ook hoofdstuk 4 om te zien of de klant een vergoeding voor ons renteverlies moet betalen als de klant vervroegd wil aflossen.

2.1.4 Aanpassen van de aflossingsvorm

2.1.4.1 Aanpassen aflosvorm naar annuïteit of lineair

We kunnen op verzoek van de klant een aflossingsvorm zonder toetsing veranderen naar een annuïtaire of lineaire hypotheek.

2.1.4.2 Aanpassen aflosvorm naar aflossingsvrij

We zetten een aflossingsvorm om naar aflossingsvrij als de klant voldoet aan de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek. We toetsen dan het inkomen en de waarde van het huis volgens die regels.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

2.1.5 Aanpassen van een verpande verzekering of beleggingsrekening

Dit geldt ook voor hypotheek met NHG die verstrekt zijn na 1 januari 2018.

2.1.5.1 Afkoop verpande beleggingsrekening of levensverzekering

Een klant mag een verpande beleggingsrekening of levensverzekering afkopen als aan deze voorwaarden wordt voldaan. De klant:

- leent niet meer aflossingsvrij dan 50% van de marktwaarde van het huis;
- voldoet aan de norm voor het omzetten van de hypotheek (zie artikel 2.1).

Wil de klant niet meer beleggen? Maar past de toetslast van de aangepaste hypotheek niet binnen de toegestane woonlast volgens de 'Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek'? Dan verlagen we het aflossingsdoel tot het deel van de hypotheek boven 88% van de marktwaarde van het huis. En we checken of de klant de hypotheek in de nieuwe situatie kan betalen (zie artikel 1.4).

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

2.1.5.2 Opname uit een opgebouwde waarde van de rekening of verzekering

Een opname uit een opgebouwde waarde stellen we gelijk aan een onderhandse verhoging van de hypotheek en moet voldoen aan de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek.

2.1.6 Gemengde verzekering met te hoge kosten omzetten

We zetten een gemengde verzekering met te hoge kosten om als de inleg of de premie voor de opbouw niet lager wordt en de looptijd niet wordt verlengd. De opgebouwde waarde wordt ingebracht in de nieuwe verpande verzekering.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

3 Aanpassen van de rente

3.1 Aanpassen van de rente op renteverlengingsdatum

Als de klant door aflossingen in een lagere tariefklasse komt, dan wordt zijn rente op de renteverleningsdatum automatisch aangepast. We kijken dan naar de actuele rentes, tariefklassen en de verhouding tussen de hypotheek en de waarde van het huis.

Is een ander huis meeverbonden als extra zekerheid voor de hypotheek? Dan nemen we de waarde van dit huis niet mee in de bepaling van de tariefklasse.

3.1.1 Aanpassen van de rentevaste periode

Klanten kunnen op de renteverlengingsdatum kiezen voor een nieuwe rentevaste periode die past binnen de resterende looptijd van de hypotheek. Ze krijgen 3 maanden voor de renteverlengingsdatum een voorstel van ons.

3.2 Aanpassen van de rente tijdens de rentevaste periode

3.2.1 Aanpassen van de rente

We kunnen de hypotheekrente op verzoek van de klant tijdens de rentevasteperiode voor de hele hypotheek aanpassen. De rente hangt af van de verhouding tussen de hypotheek en de waarde van het huis. In dit geval moet de aanvrager de actuele waarde van de woning aantonen. Dit kan met een taxatierapport, Desktop Taxatie of een WOZ-taxatieverslag.

3.2.2 Tijdens de rentevaste periode overstappen naar een andere rentevaste periode

Wil een klant tussentijds de rentevaste periode verlengen? Dan hoeven we het inkomen van de klant niet te toetsen. De nieuwe rentevaste periode moet passen binnen de resterende looptijd van de hypotheek.

Let op!

Stapt iemand tijdens de rentevaste periode over naar een nieuwe rentevaste periode? Dan betaalt de klant meestal een vergoeding voor ons renteverlies. Heeft de klant een vergoedingsvrijruimte van 20%, dan wordt deze aangepast naar 10%.

3.3 Salderen van de opgebouwde waarde van de spaarhypotheek of SEW

Is de opgebouwde waarde en het eindkapitaal gegarandeerd? Dan kunnen we de opgebouwde waarde van de hypotheek aftrekken bij het bepalen van de tariefklasse. En kan de rente misschien omlaag.

4 Vergoeding bij het (gedeeltelijk) aflossen van de hypotheek

Lost een klant (gedeeltelijk) af op de hypotheek? Dan kan het zijn dat de klant een vergoeding voor ons renteverlies moet betalen. Als dat zo is, houden we rekening met de vergoedingsvrije ruimte die we hebben afgesproken.

4.1 Aflossing door verkoop van het huis

Verkoopt de klant het eigen deel van het huis, verhuist de klant en lost de klant met de opbrengst de hypotheek af? Dan rekenen we geen vergoeding voor ons renteverlies. Heeft de klant gekozen voor de budgetoptie 'boete bij verhuizen'? Dan betaalt de klant mogelijk een vergoeding als de nieuwe hypotheek niet bij de Volksbank N.V. wordt afgesloten.

4.2 Aflossen van de hypotheek op renteverlengingsdatum

Op de renteverlengingsdatum kan de klant (het deel van) zijn hypotheek waar de rentevastperiode van wijzigt zonder vergoeding aflossen.

4.3 Aflossen van een hypotheek met variabele rente

Klanten met een variabele rente kunnen dit leningdeel zonder vergoeding aflossen.

4.4 Aflossen van een uitkering van de verpande verzekering of rekening

Krijgt de klant een uitkering uit een verzekering of rekening die aan de hypotheek verpand is? Dan mag de klant die op de einddatum van de verzekering of rekening zonder vergoeding aflossen. Dat kan ook als de klant de verzekering van de spaarhypotheek, SEW of woeker- of compensatiepolis tussentijds beëindigt.

Wil de klant een andere verzekering of rekening beëindigen tijdens de looptijd en de waarde aflossen? Dan geldt de regel niet en betaalt de klant een vergoeding voor ons renteverlies, conform de voorwaarden.

4.5 Aflossen van de hypotheek bij overlijden

Overlijdt de schuldenaar of de partner? Dan kan de hypotheek binnen 1 jaar na het overlijden zonder vergoeding (gedeeltelijk) worden afgelost. We kunnen op verzoek van de klant ook tussentijds de rente aanpassen zonder vergoeding. De partner hoeft geen medeschuldenaar te zijn.

4.6 Aflossen van de hypotheek bij relatiebreuk

Als de relatie tussen 2 schuldenaren stukloopt en 1 van de schuldenaren volledig eigenaar wordt, dan mag het deel van de lening van de vertrekkende schuldenaar vergoedingsvrij worden omgezet.

5 Aanpassen van de (mede) schuldenaren

5.1 Ontslag medeschuldenaren (niet mede-eigenaren)

We kunnen een medeschuldenaar die geen eigenaar is alleen ontslaan van hoofdelijke aansprakelijkheid als:

- Uit de toetsing van het inkomen blijkt dat de eigenaar (of eigenaren) die achterblijft genoeg inkomen heeft om de hypotheek te betalen (zie ook artikel 1.4).
- De klant in de afgelopen 5 jaar zijn verplichtingen bij ons of bij een andere kredietverstrekker altijd is nagekomen.

Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

5.2 Ontslag medeschuldenaar (mede-eigenaar)

We kunnen een medeschuldenaar die ook eigenaar is alleen ontslaan van hoofdelijke aansprakelijkheid als het volledige eigendom wordt overgedragen aan de schuldenaar die achterblijft. En we doen een toets op het inkomen en de waarde van het huis, Het inkomen van de achterblijvende schuldenaar moet hoog genoeg zijn om de hypotheek te betalen (zie ook artikel 1.4).

Is er een betalingsachterstand (geweest) op de hypotheek bij ons? Dan overleggen we altijd met de afdeling bijzonder beheer.

Let op!

Het gedeelte van de hypotheek voor het nieuw te verkrijgen deel van het eigendom moet voldoen aan de fiscale regels voor hypotheek vanaf 1-1-2013.

5.2.1 Nieuwe relatie en toetreden van schuldenaar

Is er een nieuwe partner die eigenaar en schuldenaar wordt? Dan moet de nieuwe partner een gelijk deel in het eigendom van het huis krijgen. We kunnen van deze regel afwijken als er bijvoorbeeld in de huwelijksvoorwaarden of het geregistreerd partnerschap iets anders is afgesproken. De nieuwe schuldenaar mag geen betalingsachterstand hebben op kredieten bij ons of andere aanbieders.

Let op!

Het gedeelte van de hypotheek voor het nieuw te verkrijgen deel van het eigendom moet voldoen aan de fiscale regels voor hypotheek vanaf 1-1-2013.

5.3 Wijziging van de schuldenaren na overlijden

5.3.1 Achterblijvende partner (medeschuldenaar) blijft in het huis wonen

Als de partner die achterblijft in het huis blijft wonen, dan loopt de hypotheek ongewijzigd door. We toetsen dan of die partner de nieuwe maandlasten kan betalen. Zie artikel 1.4.

5.3.2 Erven: niet medeschuldenaar krijgt het eigendom

Wil één van de erfgenamen het huis overnemen van andere erfgenamen? Dat kan als de erfgenaam voldoende inkomen heeft en de waarde van het huis hoog genoeg is volgens de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek.

Blijft de hypotheek en het huis een onderdeel van de nalatenschap? En aanvaarden de erfgenamen de nalatenschap? Dan toetsen we of zij die nieuwe maandlasten kunnen betalen. Zie artikel 1.4.

6 Het verlengen van de looptijd

6.1 Verlengen van de looptijd van de hypotheek

18 Maanden voor de einddatum van de hypotheek krijgt de klant van ons een voorstel om het aflossings-vrije leningdeel voort te zetten of af te lossen. Als de klant wil verlengen kijken we naar de persoonlijke situatie van de klant en of de klant de werkelijke maandlasten van de hypotheek kan betalen. Hierbij houden we ook altijd rekening met de betaalbaarheid na het pensioen en het einde van de renteaftrek (box 3).

6.2 Verlengen van de overbruggingshypotheek

Is de looptijd van de overbruggingshypotheek voorbij? Dan gelden de volgende criteria:

- Bij bestaande bouw maximaal 2 jaar (1 jaar + 1 jaar)
- Bij nieuwbouw maximaal 2 jaar (niet te verlengen)

Maar alleen als:

- de klant geen betalingsachterstanden bij ons heeft;
- de klant heeft maximaal 1 limiet van niet meer dan € 1.000 per aanvrager;
- de actueel getaxeerde marktwaarde hoog genoeg is om de hypotheek en de overbrugging af te lossen;
- het oude huis in de verkoop staat voor een marktconforme prijs;
- de klant verklaart dat de klant (of beide schuldenaren) de lasten kan blijven betalen.

Voldoet de klant niet aan deze voorwaarden? Of is er een kans op een restschuld en kan de klant niet aantonen dat de klant die kan betalen of herfinancieren? Dan dragen we de aanvraag over aan de hub Financiële Zorg.

7 Verhuur van het huis

Klanten mogen hun huis dat te koop staat alleen tijdelijk verhuren volgens de Leegstandswet. Ze moeten de vergunning dan wel aanvragen via overbruggingsverhuur.nl. Een huis verhuren zonder onze schriftelijke toestemming mag niet.

7.1 Tijdelijk recreatief verhuren

Een klant die het huis tijdelijk recreatief wil verhuren (via bijvoorbeeld AirBnB), moet hiervoor eenmalig vooraf schriftelijk toestemming vragen. We geven hiervoor toestemming als de klant:

- het huis niet meer dan 60 dagen per jaar verhuurd;
- het huis nooit langer dan 4 weken achter elkaar verhuurd;
- een opstalverzekering heeft die tijdelijke verhuur dekt;
- zich houdt aan de regels die de gemeente stelt;
- toestemming heeft van de Vereniging van Eigenaren als de klant in een appartement woont.

7.2 Permanente verhuur

Het huis permanent verhuren mag niet. Als we vaststellen dat de klant het huis zonder onze toestemming verhuurt, dan dragen we het dossier over aan Financiële Zorg.

8 Het hypotheekrecht

8.1 Gedeeltelijk royement

Een gedeeltelijk royement wil zeggen dat een deel van de hypothecaire zekerheid wordt vrijgegeven. Dit kan een deel van een huis zijn, bijvoorbeeld een stuk grond of losse garage, of een extra onderpand. Het huis moet na gedeeltelijke verkoop de normale kenmerken van een woonhuis behouden. We hebben dan een gevalideerd taxatierapport nodig van het blijvende onderpand met waardes voor en na verkoop dat niet ouder is dan 6 maanden.

Bij gedeeltelijke royement doen we een inkomenstoets en moet de marktwaarde opnieuw worden bepaald. Dit kan een tariefklassewijziging tot gevolg hebben.

8.1.1 Aflossingsvrij

Na royement mag het aflossingsvrije deel niet meer dan 50% van de marktwaarde zijn.

8.2 Toestemming vervolginschrijving

We geven toestemming voor een vervolginschrijving (na onze inschrijving) door een andere aanbieder als de klant geen betalingsachterstanden heeft bij de aanbieder. Heeft de klant een betalingsachterstand op een lening bij ons? Dan vragen we altijd akkoord bij de afdeling Bijzonder Beheer voor het verstrekken van een vervolglening.

8.3 Coöperatief eigendom omzetten in een appartementsrecht

Wil de klant dat we het coöperatief eigendom omzetten in een appartementsrecht? Dan zetten we de bestaande verpanding van het coöperatief eigendom om in een hypothecaire inschrijving op het appartementsrecht. Er verandert dan niets aan de leningvoorwaarden. We accepteren de omzetting van coöperatief eigendom naar appartementsrecht als we de hypotheek niet hoeven te verhogen of wijzigen.

9 Staan er fouten in deze regels?

We hebben deze regels met veel zorg opgesteld. Maar er kan ergens een fout staan. Als dat zo is, kun je ons niet verantwoordelijk stellen voor die fout. Zie je iets dat niet klopt of mis je informatie? Geef dit dan door aan je contactpersoon.