Tabel afwijkingen NHG

Maart 2025

Tabel afwijkend beleid t.o.v. NHG

In onze acceptatiehandleiding vind je ons volledige overzicht van acceptatiecriteria. Aangezien we op een aantal punten afwijken van NHG vind je hieronder een tabel waarin wij deze afwijkingen beknopt hebben weergegeven. Deze verschillen zijn van toepassing op leningen met en zonder NHG

Deze lijst is niet uitputtend en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Onderwerp	NHG	Niet-NHG
De bijBouwe hypotheek		
Doeleinden	Het consumptief benutten van overwaarde uit de te financieren woning is niet mogelijk	• Het consumptief benutten van overwaarde uit de te financieren woning. ○ Alleen mogelijk bij nieuwe hypotheekaanvragen, niet bij het verhogen van je bestaande bijBouwe hypotheek
Rente	Wanneer de hypotheekrenteaftrek gedurende de aangevraagde looptijd komt te vervallen houden we hier rekening mee in de toetsing. Vanaf de datum dat de hypotheekrenteaftrek vervalt toetsen we of je Hypotheek zonder hypotheekrenteaftrek betaalbaar is (Box 3).	Wanneer de hypotheekrenteaftrek gedurende de aangevraagde looptijd komt te vervallen houden we hier rekening mee in de toetsing. Vanaf de datum dat de hypotheekrenteaftrek vervalt toetsen we of je Hypotheek zonder hypotheekrenteaftrek betaalbaar is (Box 3).
Persoonlijk		
Belastingplichtig in buitenland	Afwijkend op NHG: Hypotheekgever moet woonachtig zijn in Nederland. Verder NHG volgend.	Afwijkend op NHG: Hypotheekgever moet woonachtig zijn in Nederland. Verder NHG volgend.
Toetslast aanvullend krediet (verlagen lasten van NHG-lening)	In afwijking van NHG rekenen wij wel met de last van deze aanvullende lening	In afwijking van NHG rekenen wij wel met de last van deze aanvullende lening
BKR -codering(en)	BKR-coderingen zijn niet toegestaan	BKR-coderingen zijn niet toegestaan
Inkomen		
Dienstverband	Wanneer je werkzaam bent in een van de volgende sectoren dan wel voor een werkgever werkt die activiteiten verricht gerelateerd aan deze sectoren dan, kom je niet in aanmerking voor een bijBouwe hypotheek. • Tabaks- en drugsindustrie • Bonthandel en Pelsfokkerij • Ivoorhandel • Handel in exotische dieren • Mensenhandel • Wapenhandel en productie • Handel in niet gereguleerde digitale activa (waaronder cryptovaluta) • Sekten De uitgesloten sectoren zijn gerelateerd aan branches dan wel activiteiten waar bijBouwe op basis van ethische gronden niet bij betrokken wil zijn of afziet vanuit risicoperspectief.	Wanneer je werkzaam bent in een van de volgende sectoren dan wel voor een werkgever werkt die activiteiten verricht gerelateerd aan deze sectoren dan, kom je niet in aanmerking voor een bijBouwe hypotheek. • Tabaks- en drugsindustrie • Bonthandel en Pelsfokkerij • Ivoorhandel • Handel in exotische dieren • Mensenhandel • Wapenhandel en productie • Handel in niet gereguleerde digitale activa (waaronder cryptovaluta) • Sekten De uitgesloten sectoren zijn gerelateerd aan branches dan wel activiteiten waar bijBouwe op basis van ethische gronden niet bij betrokken wil zijn of afziet vanuit risicoperspectief.

Classification: Public

Meerdere dienstverbanden	Indien sprake van meerdere dienstverbanden wordt het inkomen tot een 40-urige werkweek meegenomen. Het meerdere wordt beperkt tot maximaal 20% overwerk.	Indien sprake van meerdere dienstverbanden wordt het inkomen tot een 40-urige werkweek meegenomen. Het meerdere wordt beperkt tot maximaal 20% overwerk.
Buitenlands inkomen	Afwijkend op NHG: • Hypotheekgever moet woonachtig zijn in Nederland • Alleen inkomen in euro's toegestaan. Verder NHG volgend.	Afwijkend op NHG: • Hypotheekgever moet woonachtig zijn in Nederland • Alleen inkomen in euro's toegestaan. • Inkomen mag uit België, Duitsland, Luxemburg of Frankrijk komen, andere landen dienen voorgelegd te worden Verder NHG volgend.
Zakelijk inkomen	Moet ten minste 36 maanden actief zijn of de onderneming bestaat al ten minste 36 maanden en de ondernemer is hiertoe ten minste 12 maanden geleden toegetreden. In dat geval houden we rekening met loondienstinkomen uit de eerdere jaren. Verder NHG volgend.	Moet ten minste 36 maanden actief zijn of de onderneming bestaat al ten minste 36 maanden en de ondernemer is hiertoe ten minste 12 maanden geleden toegetreden. In dat geval houden we rekening met loondienstinkomen uit de eerdere jaren. Verder NHG volgend.
Voorwaarden zakelijk inkomen	Wanneer je een onderneming voert gerelateerd aan één van de volgende sectoren dan wel activiteiten verricht in deze sectoren, kom je niet in aanmerking voor een bijBouwe hypotheek. • Horeca • Tabaks- en drugsindustrie • Seksindustrie • Gokindustrie • Bonthandel en Pelsfokkerij • Ivoorhandel • Handel in exotische dieren • Mensenhandel • Wapenhandel en productie • Handel in niet gereguleerde digitale activa (waaronder cryptovaluta) • Sekten • Schroothandel •Kunst- en antiekhandel • Geldwisselkantoren • Pandjeshuizen • Topsportmakelaars en -tussenpersonen De uitgesloten branches zijn gerelateerd aan sectoren dan wel activiteiten waar bijBouwe op basis van ethische gronden niet bij betrokken wil zijn of afziet vanuit risicoperspectief.	Wanneer je een onderneming voert gerelateerd aan één van de volgende sectoren dan wel activiteiten verricht in deze sectoren, kom je niet in aanmerking voor een bijBouwe hypotheek. • Horeca • Tabaks- en drugsindustrie • Seksindustrie • Gokindustrie • Bonthandel en Pelsfokkerij • Ivoorhandel • Handel in exotische dieren • Mensenhandel • Wapenhandel en productie • Handel in niet gereguleerde digitale activa (waaronder cryptovaluta) • Sekten • Schroothandel • Kunst- en antiekhandel • Geldwisselkantoren • Pandjeshuizen • Topsportmakelaars en -tussenpersonen De uitgesloten sectoren zijn gerelateerd aan branches dan wel activiteiten waar bijBouwe op basis van ethische gronden niet bij betrokken wil zijn of afziet vanuit risicoperspectief.
Sector zakelijk inkomen	Ben je horecaondernemer of ondernemer in een branche die actief is in de drugs-, gok- en/of seksindustrie dan wijzen wij je hypotheekaanvraag af.	Ben je horecaondernemer of ondernemer in een branche die actief is in de drugs-, gok- en/of seksindustrie dan wijzen wij je hypotheekaanvraag af.

Classification: Public

Perspectiefverklaring	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Flexibele arbeidsrelatie	Afwijkend op NHG: • Toetsinkomen maximaal het laagste van het gemiddelde van de afgelopen drie jaren, het laatste jaar van de afgelopen drie jaren of het huidige dienstverband. • Loonvervangende uitkeringen nemen wij niet mee. Verder NHG volgend	Afwijkend op NHG: • Toetsinkomen maximaal het laagste van het gemiddelde van de afgelopen drie jaren, het laatste jaar van de afgelopen drie jaren of het huidige dienstverband. • Loonvervangende uitkeringen nemen wij niet mee. Verder NHG volgend
Dienstverband bij familie	• Werkgeversverklaring opgemaakt door een accountant of boekhouder • Salarisstroken afgelopen drie maanden • Volledige bankafschriften (zonder doorhalingen) met salarisbijschrijvingen van de afgelopen drie maanden	• Werkgeversverklaring opgemaakt door een accountant of boekhouder • Salarisstroken afgelopen drie maanden • Volledige bankafschriften (zonder doorhalingen) met salarisbijschrijvingen van de afgelopen drie maanden
Dienstverband bij uitzendbureau	Alleen mogelijk indien aangesloten bij ABU, NBBU en/of SNA.	Alleen mogelijk indien aangesloten bij ABU, NBBU en/of SNA.
Inkomen uit vermogen	• Niet mogelijk	• Mogelijk, van de waarde van het vermogen wordt 3% genomen of de hypotheekrente als deze lager is. Minimale ondergrens van het vermogen is € 100.000
Huurinkomsten	Niet mogelijk	Onder voorwaarden (zie acceptatiehandleiding)
Onderpand		
Waardebepaling onderpand	Desktoptaxatie niet mogelijk	Desktoptaxatie niet mogelijk
Acceptabele onderpanden	Afwijkend op NHG: alleen de volgende onderpanden worden gefinancierd: • Appartementen • Eengezinswoningen • Maisonnettes • Twee-onder-1-kapwoningen • Herenhuizen • Villa's • Bungalows • (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming • Houtskeletbouw • Massief houten woningen met een betonnen fundering vanaf bouwjaar 2013	Afwijkend op NHG: alleen de volgende onderpanden worden gefinancierd: • Appartementen • Eengezinswoningen • Maisonnettes • Twee-onder-1-kapwoningen • Herenhuizen • Villa's • Bungalows • (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming • Houtskeletbouw • Massief houten woningen met een betonnen fundering vanaf bouwjaar 2013

Bouwkundig rapport	Afwijkend op NHG:
	• kosten direct noodzakelijk herstel in bouwdepot plaatsen indien meer dan € 5.000.
	• Vraag I.2.a uit het taxatierapport moet beantwoord zijn met “voldoende” of “goed”.
	  ○ Zo niet, dan moet het benodigde bedrag om die omschrijving te krijgen in een bouwdepot ondergebracht worden.
		Afwijkend op NHG:
		• kosten direct noodzakelijk herstel in bouwdepot plaatsen indien meer dan € 5.000.
		• Vraag I.2.a uit het taxatierapport moet beantwoord zijn met “voldoende” of “goed”.
		  ○ Zo niet, dan moet het benodigde bedrag om die omschrijving te krijgen in een bouwdepot ondergebracht worden.

Classification: Public

	Verder NHG volgend.	Verder NHG volgend.
Erfpachtopinie	Alleen een “groen” erfpachtrecht is acceptabel. Particuliere erfpacht afgegeven in 2013 of later is ongeacht de uitkomst niet acceptabel.	Alleen een “groen” erfpachtrecht is acceptabel. Particuliere erfpacht afgegeven in 2013 of later is ongeacht de uitkomst niet acceptabel.
Gedeeltelijke verhuur	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Koop constructies	NHG volgend	Niet mogelijk
Zelfbouw	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Bouw in eigen beheer	Afwijkend ten opzichte van NHG: • Naast de koop-/aanneemovereenkomst en meerwerkspecificatie ook een gevalideerd nieuwbouwtaxatierapport aan te leveren. • Waardebepaling op basis van nieuwbouwtaxatierapport. Iedere aannemer moet een eigen waarborgcertificaat aanleveren dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend.	Afwijkend ten opzichte van NHG: • Naast de koop-/aanneemovereenkomst en meerwerkspecificatie ook een gevalideerd nieuwbouwtaxatierapport aan te leveren. • Waardebepaling op basis van nieuwbouwtaxatierapport. Iedere aannemer moet een eigen waarborgcertificaat aanleveren dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend.
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Vereniging van Eigenaren	Aanvullend op de eisen van NHG: • Ingeschreven bij Kamer van Koophandel • Actief (niet slapend) • MJOP of jaarlijks een reservering van 0,5% over de herbouwwaarde Uitzondering staat benoemd in onze acceptatiehandleiding.	Aanvullend op de eisen van NHG: • Ingeschreven bij Kamer van Koophandel • Actief (niet slapend) • MJOP of jaarlijks een reservering van 0,5% over de herbouwwaarde Uitzondering staat benoemd in onze acceptatiehandleiding.
Onacceptabele onderpanden	Afwijkend op NHG: • Bedrijfspanden • Woon-winkelpanden • Woon-bedrijfspanden • Vakantie- en recreatiewoningen (hieronder vallen ook onderpanden met een woonbestemming die gelegen zijn op een vakantie- en/of recreatieterrein) • Kangoeroewoningen/aanleunwoningen • Stacaravans en woonwagens • Vliegtuigen • Landelijke eigendommen • Onderpanden met agrarische bestemming • Woning die valt onder de Wet op plattelandswoningen • Verhuurd of te verhuren onroerend goed (inclusief Bed & Breakfast) • Beleggingspanden • Zakelijke objecten	Afwijkend op NHG: • Bedrijfspanden • Woon-winkelpanden • Woon-bedrijfspanden • Vakantie- en recreatiewoningen (hieronder vallen ook onderpanden met een woonbestemming die gelegen zijn op een vakantie- en/of recreatieterrein) • Kangoeroewoningen/aanleunwoningen • Stacaravans en woonwagens • Vliegtuigen • Landelijke eigendommen • Onderpanden met agrarische bestemming • Woning die valt onder de Wet op plattelandswoningen • Verhuurd of te verhuren onroerend goed (inclusief Bed & Breakfast) • Beleggingspanden • Zakelijke objecten

Classification: Public

	• Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening) • Coöperatieve flat exploitatieverenigingen • Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein • Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen • Losse garageboxen • Onderpanden die op de veiling zijn aangekocht • Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning • Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie • Recht van erfpacht op een appartementsrecht Verder NHG volgend	• Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening) • Coöperatieve flat exploitatieverenigingen • Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein • Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen • Losse garageboxen • Onderpanden die op de veiling zijn aangekocht • Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning • Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie • Recht van erfpacht op een appartementsrecht Verder NHG volgend
Huidige woning		
Oversluiten	bijBouwe wijkt af van de NHG-voorwaarden en normen met betrekking tot een zuivere oversluiting door het uitvoeren van een volledige toets op inkomen en onderpand en het niet toestaan van het verlengen van de looptijd.	bijBouwe wijkt af van de NHG-voorwaarden en normen met betrekking tot een zuivere oversluiting door het uitvoeren van een volledige toets op inkomen en onderpand en het niet toestaan van het verlengen van de looptijd.
Financiering		
Risicoklassen	NHG	MW ≤ 60% 60% < MW ≤ 75% 75% < MW ≤ 85% 85% < MW ≤ 90% 90% < MW ≤ 95% 95% < MW ≤ 100% 100% < MW ≤ 106%
Maximale hypotheek	NHG volgend	€ 1.000.000 (incl. overbruggingskrediet)
Maximale hypotheek kwaliteitsverbetering	NHG volgend	€ 1.000.000
Aflossingsstand	Wij houden hier rekening mee.	Wij houden hier rekening mee.
Risicoklassewijziging mogelijk (LTV)	Niet van toepassing	Op verzoek van klant bij aanlevering van een taxatierapport en automatisch bij renteherziening op basis van de laatst vastgestelde woningwaarde
Mogelijk deel mét en zonder NHG?	Niet mogelijk	Mogelijk in geval van verhoging
Opschortende voorwaarden NHG	1.12.1.c, d en e zijn niet toegestaan	1.12.1.c, d en e zijn niet toegestaan
Zuiver oversluiten van NHG naar NHG	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Starterslening	Mogelijk	Niet mogelijk
Seniorenpropositie NHG	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Maximale verstrekking nieuwbouw	Afwijkend op NHG:	Afwijkend op NHG:

Classification: Public

	Renteverlies tijdens bouw tot max. 4%. Verder NHG volgend	Renteverlies tijdens bouw tot max. 4%. Verder NHG volgend.
Bouwdepot	Verplicht bij kwaliteitsverbetering en/of nieuwbouw. Onder voorwaarden mag de verbouwing worden gewijzigd, zie hiervoor de acceptatiehandleiding.	Verplicht bij kwaliteitsverbetering en/of nieuwbouw. Onder voorwaarden mag de verbouwing worden gewijzigd, zie hiervoor de acceptatiehandleiding.
Herkomst eigen middelen	Vanaf €25.000	Vanaf €25.000
Verzekeringen		
Overlijdensrisicoverzekering	Niet nodig	Alleen wanneer je 70 jaar of ouder bent op het moment van de definitieve offerte en je inkomen benodigd is voor de aanvrager dien je voor de periode dat het gedeelte van de lening groter is dan 80% van de marktwaarde en minimaal gelijk aan het bedrag boven de 80%.
Beheer		
Bepaling marktwaarde omzetting	Vindt geen nieuwe toetsing plaats, dus wordt uitgegaan van bij ons bekende waarde van onderpand	Vindt geen nieuwe toetsing plaats, dus wordt uitgegaan van bij ons bekende waarde van onderpand
Verhoging	Aanvullend op NHG: • Minimaal €5.000,- • Verhoging mag niet buiten de huidige risicoklasse komen (zie acceptatiehandleiding voor uitgebreide uitleg) • Niet- NHG hypotheek kan niet worden verhoogd met NHG • Oversluiten van een SVn starterslening is mogelijk • Afgelopen zes maanden geen betalingsachterstanden, betaalpauzes of onregelmatige betalingen voorgedaan. • Maximaal €175.000,- • Lopend bouwdepot moet zijn beëindigd. •	Aanvullend op NHG: • Minimaal €5.000,- • Verhoging mag niet buiten de huidige risicoklasse komen (zie acceptatiehandleiding voor uitgebreide uitleg) • Niet- NHG hypotheek kan niet worden verhoogd met NHG • Oversluiten van een box 1 lening is mogelijk (ook een SVn starterslening) • Afgelopen zes maanden geen betalingsachterstanden, betaalpauzes of onregelmatige betalingen voorgedaan. • Maximaal €175.000,- • Lopend bouwdepot moet zijn beëindigd.
Wijzigen aflosvorm	Wijzigen naar aflossingsvrij is niet toegestaan.	Wijzigen naar aflossingsvrij is niet toegestaan.
Wijzigen looptijd	Verlengen van de looptijd is niet mogelijk.	Verlengen van de looptijd is niet mogelijk.
Ontslag zonder beëindiging samenlevingsverband	Mogelijk onder voorwaarden. (zie acceptatiehandleiding)	Niet mogelijk

Classification: Public

bijBouwe

Classification: Public