



Wijzigingsoverzicht Acceptatiehandleiding

Wijzigingsoverzicht versie juli 2019 – januari 2020

Acceptatiecriteria	Oud (augustus 2019)	Nieuw (januari 2020)
Begrippenlijst <i>Borgtochtprovisie</i>	De premie die je aan Stichting Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) betaalt om een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) te krijgen. Dit is 0,9% van het totale hypotheekbedrag. Om inzicht te krijgen in wat deze garantie biedt, verwijzen wij je naar de website van NHG.	De premie die je aan Stichting Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) betaalt om een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) te krijgen. Dit is 0,7% van het totale hypotheekbedrag. Had je al een NHG-hypotheek en sluit je deze over naar een bijBouwe hypotheek met NHG? Dan hoef je alleen over het deel van de nieuwe hypotheek dat hoger is dan je restschuld borgtochtprovisie te betalen. Om inzicht te krijgen in wat deze garantie biedt, verwijzen wij je naar de website van NHG.
Begrippenlijst <i>Financieringslastpercentage</i>	Het percentage van je inkomen dat jij (maandelijks) maximaal mag uitgeven aan je lening. Wij gebruiken dit voor het berekenen van je maximale hypotheeklasten. Dit wordt ook wel de 'woonquote' genoemd. Wij berekenen eerst je "woonquote inkomen", dat is de som van 100% van het hoogste en 70% van de lagere inkomens. Dat inkomen wordt tegen het rentepercentage op je offerte afgezet in een financieringslasttabel. Hieruit volgt het financieringslastpercentage.	Het percentage van je inkomen dat jij (maandelijks) maximaal mag uitgeven aan je lening. Wij gebruiken dit voor het berekenen van je maximale hypotheeklasten. Dit wordt ook wel de 'woonquote' genoemd. Wij berekenen eerst je "woonquote inkomen", dat is de som van 100% van het hoogste en 80% van de lagere inkomens. Dat inkomen wordt tegen het rentepercentage op je offerte afgezet in een financieringslasttabel. Hieruit volgt het financieringslastpercentage.
2.2. Doeleinden	Je hypotheekaanvraag moet één van de volgende doelen hebben: - Het verkrijgen van eigendom van een woning, waar ook mee wordt bedoeld: - Het vergroten van een aandeel in het eigendom; of - Het verkrijgen van een recht van opstal, een recht van erfpacht of een appartementsrecht. - Als je al eigenaar van een woning bent: - Herfinanciering bestaande hypotheek; - In verband met kwaliteitsverbetering; - In verband met relatiebeëindiging of erfopvolging; - In verband met afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond; of - In verband met een verbeterde klantsituatie zoals bedoeld door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. <i>Let op! Het is toegestaan maximaal één woning met woonbestemming in bezit te hebben, naast het door bijBouwe te financieren onderpand voor eigen bewoning, dat na passeren niet wordt verkocht of wordt verdeeld. Heb je één of meerdere onderpanden zonder woonbestemming dan is dit toegestaan wanneer dit financieel acceptabel is. Is er sprake van een hypotheek op een onderpand dat jij bezit, dan moet de werkelijke bruto last in mindering worden gebracht op de maximaal toegestane financieringslast.</i>	Je hypotheekaanvraag moet één van de volgende doelen hebben: - Het verkrijgen van eigendom van een woning, waar ook mee wordt bedoeld: - Het vergroten van een aandeel in het eigendom; of - Het verkrijgen van een recht van erfpacht of een appartementsrecht. - Als je al eigenaar van een woning bent: - Herfinanciering bestaande hypotheek; - Herfinancieren fiscaal aftrekbare lening (box 1); - In verband met kwaliteitsverbetering; - In verband met relatiebeëindiging of erfopvolging; - In verband met afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond; of - In verband met een verbeterde klantsituatie zoals bedoeld door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

2.3.1. Woning gerelateerd	-	De financiering van een box 3 woning
2.3.2. Niet-woning gerelateerd	<i>Let op! Wij keren geen geld aan jou uit, dus ook niet wanneer je consumptief leent voor een van de bovenstaande doelen.</i>	<i>Let op! Wij keren alleen geld aan jou uit indien dit wordt gebruikt voor de financiering van een box 3 woning.</i>
3.1. Vereisten aanvrager	Wanneer je eigenaar en hoofdelijk schuldenaar wordt van de woning, dan moet je zelf in de woning gaan wonen en moet je de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.	Je bent of wordt eigenaar van de woning Wanneer je eigenaar bent of wordt van de woning, dan moet ook de hypotheek op jouw naam komen te staan en moet je in de woning gaan wonen.
4.1.1. Beoordeling van het inkomen	Je inkomen uit dienstverband kan niet worden meegenomen wanneer bijvoorbeeld sprake is van: - Loonbeslag of looncessie. - Een werkgeversverklaring waarop is aangegeven dat het dienstverband binnenkort wordt beëindigd en niet wordt opgevolgd door inkomen uit een andere bron die wij acceptabel vinden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld pensioeninkomen.	Je inkomen uit dienstverband kan niet worden meegenomen wanneer bijvoorbeeld sprake is van: - Loonbeslag of looncessie. - Een werkgeversverklaring of salarisstrook waarop is aangegeven dat het dienstverband binnenkort wordt beëindigd en niet wordt opgevolgd door inkomen uit een andere bron die wij acceptabel vinden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld pensioeninkomen.
4.1.1.3. Inkomensbestanddelen	Hieronder geven we aan hoe we omgaan met specifieke inkomensbestanddelen. Onderdelen die we hier niet specifiek benoemen of waarover wij twijfelen aan de bestendigheid zullen wij nader onderzoeken. [tabel]	We accepteren twee types inkomensbestanddelen: structureel en vast. Onderdelen die we hier niet specifiek benoemen of waarover wij twijfelen aan de bestendigheid zullen wij nader onderzoeken. Structureel Een inkomensbestanddeel wordt als structureel gezien wanneer je deze in de laatste 12 maanden hebt ontvangen maar het precieze bedrag niet voorafgaand bekend is. Voorbeelden hiervan zijn: overwerk, onregelmatigheidstoeslag en/of provisie. Vast Een inkomensbestanddeel wordt als vast gezien wanneer deze onderdelen vooraf bekend zijn en benoemd staan in bijvoorbeeld je contract of de CAO. Deze inkomensbestanddelen nemen we mee over een periode van 12 maanden. Voorbeelden hiervan zijn: Levensloop, keuzebudget, persoonsgebonden budget en vakantietoeslag, <i>Let op! Wanneer een inkomensbestanddeel afhankelijk is van het presteren of behalen van doelstellingen van het bedrijf dan worden deze niet als bestendig beoordeeld en tellen ze daardoor niet mee voor het bepalen van het toetsinkomen.</i>
4.1.1.5.1. Uitzendbureaus	-	of de Stichting Normering Arbeid "SNA"
4.3.1. Voorwaarden zakelijk inkomen	Zakelijk inkomen wordt beoordeeld op basis van een inkomensverklaring. Deze moet worden afgegeven door een externe partij. Je kunt op www.bijbouwe.nl/inkomensverklaring vinden van welke partijen bijBouwe een inkomensverklaring accepteert. Hieronder geven wij aan waar je als ondernemer ten minste aan moet voldoen.	Zakelijk inkomen wordt beoordeeld op basis van een inkomensverklaring. Deze moet worden afgegeven door een externe partij. Je kunt op www.bijbouwe.nl/inkomensverklaring vinden van welke partijen bijBouwe een inkomensverklaring accepteert en hoe je deze kan aanvragen.

	[tabel voorwaarden] <i>Let op! Naast de financiële beoordeling bekijken we ook in welke sector je jouw beroep uitoefent. Ben je horecaondernemer of ondernemer in een branche die actief is in de drugs- en/of seksindustrie, dan wijzen wij je hypotheekaanvraag af.</i>	De inkomensverklaring is maximaal 6 maanden geldig. Hieronder geven wij aan op welke onderdelen wij ten minste afwijken van het beleid voor woninghypotheken van NHG. [tabel afwijkingen NHG beleid]
4.5. Huurinkomsten	Bij hypotheeken zonder NHG is het mogelijk om een deel van je huurinkomsten mee te nemen in je toetsinkomen. Hiervoor gelden ten minste de volgende regels: • Het verhuurde pand valt voor de belasting in de categorie "inkomen uit sparen en beleggen" (box 3) • Het huurcontract moet nog minimaal 1 jaar doorlopen • Inkomsten uit kamerverhuur worden niet meegenomen • De huurinkomsten tellen voor maximaal 20% van het toetsinkomen mee • De huurinkomsten moeten vrij beschikbaar zijn, wat betekent dat de klant zelf kan beslissen wat hij met de inkomsten wil doen • Aanvrager verklaart dat de woning die gefinancierd wordt voor eigen bewoning is • Het verhuurde pand is hypotheekvrij of er moet een verklaring van de bank zijn dat de verhuur is toegestaan. Jouw bruto huurinkomsten worden verminderd met 20% exploitatiekosten. Dit betekent dat we 80% van je bruto huurinkomsten meenemen voor het vaststellen van je toetsinkomen.	Bij hypotheeken zonder NHG is het mogelijk om een deel van je huurinkomsten mee te nemen in je toetsinkomen. We berekenen dit door de huurinkomsten te verminderen met 20% exploitatiekosten en de lasten van een eventuele financiering. Je dient ten minste aan de volgende voorwaarden te voldoen • Het verhuurde pand valt voor de belasting in de categorie "inkomen uit sparen en beleggen" (box 3) • De huurinkomsten moeten vast en bestendig zijn, dit toon je aan door de volgende documenten aan te leveren: ◦ Huurcontract, de originele duur moet ten minste 12 maanden zijn ◦ Huurbijbschrijvingen van de afgelopen drie maanden • Inkomsten uit kamerverhuur worden meegenomen wanneer ten minste 1 kamer wordt verhuurd aan familie tot en met de tweede graad. • De huurinkomsten moeten vrij beschikbaar zijn, wat betekent dat je zelf kan beslissen wat je met de inkomsten wil doen. • Aanvrager verklaart dat de woning die gefinancierd wordt voor eigen bewoning is • Het verhuurde pand is hypotheekvrij of er moet een verklaring van de geldverstrekker zijn dat de verhuur is toegestaan. <i>Let op! Indien het toetsinkomen voor 50% of meer uit huurinkomsten bestaat, dan wordt de aanvraag nader beoordeeld en kunnen er aanvullende documenten worden opgevraagd.</i> [voorbeeld]
4.6. Sociale uitkeringen	Alleen wanneer je een blijvende uitkering krijgt kan deze tot het toetsinkomen worden meegerekend. Wanneer je uitkering van tijdelijke aard is rekenen wij deze dus niet mee bij je toetsinkomen. Met blijvende uitkering bedoelen wij ook dat er geen conditie is waardoor de uitkering kan veranderen of kan komen te vervallen. Hieronder benoemen we enkele voorbeelden. 4.5.1. Acceptabele uitkeringen • Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten (IVA) uitkering.	Om een sociale uitkering mee te mogen rekenen die tot het toetsinkomen stellen wij dat de uitkering niet voor een beperkte periode mag worden uitgekeerd. Dit toon je aan middels een toekenningsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie. Voorbeelden van acceptabele sociale uitkeringen zijn de: Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten (IVA) uitkering, de WAO en de WAZ-uitkering. <i>Let op! Als de uitkering voor een beperkte periode wordt uitgekeerd maar direct wordt opgevolgd door een andere</i>

	• WAO / WAZ-uitkering, alleen wanneer je geboren bent op of voor 1 juli 1954. • Verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid, alleen als uit een toekenningsbesluit (of vergelijkbaar document) de bestendigheid van de uitkering te herleiden is. 4.5.2. Onacceptabele uitkeringen • Werkloosheidsuitkering • Sociaal minimum bij afname van inkomen • WGA-uitkering • Wajong uitkering • andere uitkeringen die niet aan de voorwaarden voor een blijvende uitkering voldoen	<i>bestendige inkomensbron zoals bijvoorbeeld pensioen dan wordt de uitkering behandeld als een bestendige inkomensbron.</i>
5.3.1. Uitzonderingen vereniging van eigenaren	-	<i>Let op! Verenigingen van eigenaren die niet aan de reserveringseis voldoen worden nader beoordeeld.</i>
5.6. Energiebesparende voorzieningen (EBV)	• De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen dienen te blijken uit het gevalideerde taxatierapport. Bij een nieuwbouwwoning mag dit ook blijken uit de meerwerkspecificatie. ... • Het bedrag van € 9.000 mag worden verhoogd tot € 15.000 als het onderpand een energieneutrale woning (met een energie-index of een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul) is.	• De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen dienen te blijken uit het gevalideerde taxatierapport. Bij een nieuwbouwwoning mag dit ook blijken uit de meerwerkspecificatie. ◦ Wanneer er sprake is van nieuwbouw dan volstaat een koop-aanneemovereenkomst zoals benoemd in hoofdstuk 5.2. Nieuwbouw als alternatief voor het gevalideerde taxatierapport. ... • Het bedrag van € 9.000 mag worden verhoogd tot € 15.000 als het onderpand een energieneutrale woning (met een energie-index of een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk aan of lager is dan 0 kWh/ m2 per jaar) is.
6.1. Oversluiten	<i>Let op!</i> ... • <i>Had je huidige hypotheek een NHG-garantie, en sluit je de nieuwe hypotheek ook met NHG-garantie? Dan moet je opnieuw de NHG-premie (borgtochtprovisie) voor de nieuwe hypotheek voldoen. We wijken hierin af van NHG-artikel B4, dat stelt dat de geldverstrekker de nieuwe borgtocht kan overnemen.</i>	<i>Let op!</i> ... • <i>Wanneer je een niet-NHG-hypotheek over wil sluiten naar een NHG-hypotheek dan is de kostengrens van NHG leidend en mag ook de marktwaarde van de woning niet hoger zijn. Wanneer de kosten die komen kijken bij oversluiten voldaan kunnen worden uit eigen middelen hoef je deze kosten niet meer op te tellen bij de kostengrens.</i>
6.2.1. Huidige woning niet te koop aangeboden	Wanneer jij je huidige woning wilt behouden dan mag dat onder bepaalde voorwaarden. • Het is niet toegestaan om meer dan twee woningen met een woonbestemming in bezit te hebben op het moment van passeren van de nieuwe financiering. Wij zien de aan te kopen woning via een bijBouwe hypotheek als één van deze twee woningen. • De lasten van je huidige hypotheek moeten naast de lasten van je bijBouwe hypotheek passen op je	Wanneer jij je huidige woning wilt behouden dan moeten de lasten van je huidige hypotheek naast de lasten van je bijBouwe hypotheek passen op je toetsinkomen. Om dit te kunnen bepalen hebben wij een opgave nodig van de hypotheek waaruit je maandelijkse last blijkt.

	toetsinkomen. Om dit te kunnen bepalen hebben wij een opgave nodig van de hypotheek waaruit je maandelijke last blijkt.	
6.3.2. Huidige woning is niet (definitief) verkocht	Je dient dan wel in ieder geval de marktwaarde aan te tonen met een taxatierapport en de courantheid mag maximaal 6 maanden zijn.	Je dient dan wel in ieder geval de marktwaarde aan te tonen met een taxatierapport (niet ouder dan 6 maanden). Als alternatief kan een Calcasa rapport worden aangeleverd. In dat geval wordt de marktwaarde gemaximeerd op het laagste van de waarde uit het Calcasa rapport en de WOZ-waarde.
7. Financiering	-	<i>Let op! Had je huidige hypotheek een NHG-garantie, en sluit je deze over naar een bijBouwe hypotheek met NHG? Dan hoef je alleen over het deel van de nieuwe hypotheek dat hoger is dan je huidige restschuld borgtochtprovisie te betalen. NHG noemt dit passende provisie.</i>
7.1. Toetsing	Ben je een alleenstaande aanvrager en is je toetsinkomen hoger dan € 21.000 en lager dan € 31.000? Dan mag je het financieringslastpercentage met maximaal 0,3% verhogen. Hierbij geldt wel dat het verhoogde financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat bij een toetsinkomen van € 31.000 hoort.	Ben je een alleenstaande aanvrager en is je toetsinkomen hoger dan € 21.500 en lager dan € 31.000? Dan mag je het financieringslastpercentage met maximaal 0,3% verhogen. Hierbij geldt wel dat het verhoogde financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat bij een toetsinkomen van € 31.000 hoort.
8.2. Overlijdensrisicoverzekering (ORV)	Je bent verplicht een overlijdensrisicoverzekering (ORV) af te sluiten voor de periode dat de hoofdsom hoger is dan 80% van de marktwaarde van je nieuwe woning. Wij wijken hiermee af van NHG. Voor deze verzekering gelden de volgende voorwaarden: • De duur van de verzekering is langer of gelijk aan de periode dat de hoofdsom hoger is dan 80% van de marktwaarde van je nieuwe woning. • De verzekering moet verpand worden aan Dynamic Credit Hypotheken B.V. • Als jouw inkomen nodig is voor de verkrijging van de lening moet je ten minste 'Verzekerde' zijn. • Er mag geen 'derde' persoon benoemd worden op de verzekering als 'Verzekerde' dan de personen die de lening sluiten. • De verzekeringsnemer moet hoofdelijke schuldenaar zijn of worden. In de situatie dat de te verpanden overlijdensrisicoverzekering nog verpand is aan een derde partij, is het toegestaan deze verzekering te gebruiken voor verpanding aan bijBouwe, indien de verpanding van deze derde partij binnen 6 maanden na verstrekken van de bijBouwe hypotheek komt te vervallen. Gedurende de periode tussen het verstrekken van de bijBouwe hypotheek en het verpanden van de al bestaande overlijdensrisicoverzekering hoeft er geen tijdelijke overlijdensrisicoverzekering verpand te worden aan de bijBouwe hypotheek.	Wanneer je aan onderstaande voorwaarden voldoet ben je verplicht een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten voor de periode dat de hoofdsom hoger is dan 80% van de marktwaarde van je nieuwe woning. • Je bent 70 jaar of ouder • Jouw inkomen is nodig voor het verkrijgen van de lening • Het is een aanvraag zonder NHG-garantie Als een verzekering benodigd is dan dient deze aan de volgende voorwaarden te voldoen: • De verzekering moet verpand worden aan Dynamic Credit Hypotheken B.V. • Als jouw inkomen nodig is voor de verkrijging van de lening moet je ten minste 'Verzekerde' zijn. • Er mag geen 'derde' persoon benoemd worden op de verzekering als 'Verzekerde' dan de personen die de lening sluiten. • De verzekeringsnemer moet hoofdelijke schuldenaar zijn of worden. In de situatie dat de te verpanden overlijdensrisicoverzekering nog verpand is aan een derde partij, is het toegestaan deze verzekering te gebruiken voor verpanding aan bijBouwe, indien de verpanding van deze derde partij binnen 6 maanden na verstrekken van de bijBouwe hypotheek komt te vervallen. Gedurende de periode tussen het verstrekken van de bijBouwe hypotheek en het verpanden van de al bestaande overlijdensrisicoverzekering hoeft er geen tijdelijke

		overlijdensrisicoverzekering verpand te worden aan de bijBouwe hypotheek.
9.3.2. NHG	Had de originele hypotheek een NHG-garantie, en sluit je de nieuwe hypotheek weer af met NHG-garantie? Dan moet je opnieuw de NHG-premie (borgtochtprovisie) voor de nieuwe hypotheek voldoen. We wijken hierin af van NHG-artikel B4, dat stelt dat de geldverstrekker de nieuwe borgtocht kan overnemen	Had de originele hypotheek een NHG-garantie, en sluit je de nieuwe hypotheek weer af met NHG-garantie dan hoef je alleen over het deel van de nieuwe hypotheek dat hoger is dan je restschuld borgtochtprovisie te betalen. NHG noemt dit passende provisie.