



bij Bouwe

Wijzigingstabel
Maart 2025

Wijzigingstabel

In het afgelopen jaar hebben we hard gewerkt aan wijzigingen die ons product nog beter laten aansluiten op de markt.

Aan deze tabel kunnen geen rechten aan ontleend worden. Legenda: **nieuwe tekst**, **verwijderde tekst**

Acceptatiecriteria	Oud (januari 2025)	Nieuw (maart 2025)
De bijBouwe Hypotheek		
2.	Het energielabel van het onderpand moet minimaal C of beter zijn of er is een verbeterplan aanwezig om daar te komen, tenzij; - Er sprake is van een bestaande Hypotheek die is aangevraagd voor 30 september 2023; - Er sprake is van een appartement met Vereniging van Eigenaren; - Er sprake is van een monumentaal pand; of - Er sprake is van een woning gebouwd in het jaar 2000 of recenter zonder (geldig) energielabel Zie hoofdstuk 5. Onderpand voor meer informatie.	
Onderpand		
5.	Als je een bijBouwe Hypotheek wilt, dan moet het onderpand ten minste voldoen aan onderstaande eisen. - De marktwaarde dient minimaal € 70.000 te bedragen - De courantheid bedraagt maximaal 12 maanden - Het onderpand moet uiterlijk op de datum van het tekenen van de hypotheekakte eigendom zijn van de aanvrager(s) - Het onderpand moet bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de aanvrager(s) (financiering van alleen een bouwka-vel is daarom niet mogelijk) - Het onderpand moet vrij zijn van huur - Het onderpand moet liggen in Nederland Het onderpand moet minimaal: Energielabel C of beter hebben, of; Een verbeterplan hebben om het energielabel naar C of beter te krijgen. Geen energielabel aanwezig of al energiebesparende maatregelen uitgevoerd? Dan dient aan de hand van een energieadviseur of energiebespaartools een (geschat) energielabel opgesteld te worden. Voor de lijst met geaccepteerde energieadviseurs en tools verwijzen we naar bijbouw.nl/verduurzaming/verbeterplan. Let op! De eis van minimaal energielabel C, na eventuele verbouwing, geldt niet voor: Bestaande hypotheek aangevraagd voor 30 september 2023; Appartementen met Vereniging van Eigenaren; Monumentale panden; en	Als je een bijBouwe Hypotheek wilt, dan moet het onderpand ten minste voldoen aan onderstaande eisen. - De marktwaarde dient minimaal € 70.000 te bedragen - De courantheid bedraagt maximaal 12 maanden - Het onderpand moet uiterlijk op de datum van het tekenen van de hypotheekakte eigendom zijn van de aanvrager(s) - Het onderpand moet bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de aanvrager(s) (financiering van alleen een bouwka-vel is daarom niet mogelijk) - Het onderpand moet vrij zijn van huur - Het onderpand moet liggen in Nederland

	Woningen gebouwd in het jaar 2000 of recenter zonder (geldig) energielabel	
5.5.	Wanneer bij het passeren van de hypotheekakte de financiering wordt gebruikt voor het (deels) bouwen, verbouwen en/of verduurzamen van het onderpand, houdt bijBouwe de nog niet opgenomen gelden in een bouwdepot. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen hypotheekrente. Ten aanzien van de energiebesparende maatregelen geldt een bouwdepotverplichting voor het totale bedrag van de investering, met uitzondering van energiebesparende maatregelen uitgevoerd door de VvE. Alle te nemen energiebesparende maatregelen uit het verbeterplan dienen voor het aflopen van het bouwdepot uitgevoerd te zijn. Na passeren ontvang je van ons instructies over hoe je de declaraties kan doen. Mocht dit onvoldoende duidelijk zijn neem dan contact op met onze partner Quion. Zie het hoofdstuk 1.3. Contact voor het telefoonnummer.	Wanneer bij het passeren van de hypotheekakte de financiering wordt gebruikt voor het (deels) bouwen, verbouwen en/of verduurzamen van het onderpand, houdt bijBouwe de nog niet opgenomen gelden in een bouwdepot. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen hypotheekrente. Na passeren ontvang je van ons instructies over hoe je de declaraties kan doen. Mocht dit onvoldoende duidelijk zijn neem dan contact op met onze partner Quion. Zie het hoofdstuk 1.3. Contact voor het telefoonnummer.
5.6.	Het te financieren onderpand dient minimaal energielabel C of beter te hebben. Onderpanden met energielabel D of slechter financieren we alleen als er een verbeterplan aangeleverd wordt om de woning naar ten minste energielabel C te verduurzamen met energiebesparende maatregelen. Zie hoofdstuk 5.6.3 Verbeterplan voor meer informatie. Heeft het onderpand geen energielabel of heb je al energiebesparende maatregelen getroffen? Dan zullen wij op basis van een kwalitatieve inschatting een energielabel hanteren, dit kan afgegeven worden middels een door jou ingeschakelde energieadviseur of een door ons goedgekeurde energiebespaartool. Voor een actueel overzicht van de geaccepteerde energiebesparende maatregelen, verwijzen wij je naar de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Ten aanzien van energiebesparende maatregelen geldt een bouwdepotverplichting voor het totale bedrag van de investering. Maak je gebruik van een subsidie? Dan moet de ontvangen subsidie worden afgelost op de lening. Let op! De eis van minimaal energielabel C, na eventuele verbouwing, geldt niet voor: Bestaande hypotheekleningen aangevraagd voor 30 september 2023; Appartementen met Vereniging van Eigenaren; Monumentale panden; en Woningen gebouwd in het jaar 2000 of recenter zonder (geldig) energielabel. Financieringslast energiebesparende maatregelen Bij het aangaan van een Hypotheek of het verhogen van een bestaande Hypotheek kan voor de berekening van de Financieringslast een bedrag buiten beschouwing worden gelaten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen. Het maximum bedrag wordt gebaseerd op het huidige energielabel van de woning. Via de onderstaande tabel zie je welk bedrag op jou van toepassing is.	Bij het aangaan van een Hypotheek of het verhogen van een bestaande Hypotheek kan voor de berekening van de Financieringslast een bedrag buiten beschouwing worden gelaten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen. Het maximum bedrag wordt gebaseerd op het huidige energielabel van de woning. Via de onderstaande tabel zie je welk bedrag op jou van toepassing is. Voor een actueel overzicht van de geaccepteerde energiebesparende maatregelen, verwijzen we je naar de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

5.6.2.	Een andere manier om energiebesparende maatregelen te treffen is via een duurzaamheidsbudget, door de NHG ook wel het Energiebespaarbudget (EBB) genoemd. Je geeft dan niet tijdens je hypotheekaanvraag aan welke specifieke energiebesparende maatregelen je gaat treffen, maar voor welk bedrag je dit gaat doen. Wanneer je na passeren de kosten gaat declareren uit je bouwdepot gaat dit op de gebruikelijke manier. Zie het hoofdstuk 5.5 Bouwdepot voor meer informatie over het proces. Gebruik je het duurzaamheidsbudget om het onderpand naar ten minste energielabel C of beter te krijgen? Dan dient er wel een verbeterplan aangeleverd te worden. Zie hoofdstuk 5.6.3 Verbeterplan voor meer informatie	Een andere manier om energiebesparende maatregelen te treffen is via een duurzaamheidsbudget, door de NHG ook wel het Energiebespaarbudget (EBB) genoemd. Je geeft dan niet tijdens je hypotheekaanvraag aan welke specifieke energiebesparende maatregelen je gaat treffen, maar voor welk bedrag je dit gaat doen. Wanneer je na passeren de kosten gaat declareren uit je bouwdepot gaat dit op de gebruikelijke manier. Zie het hoofdstuk 5.5 Bouwdepot voor meer informatie over het proces
5.6.3.	Als het (geschatte) energielabel D of slechter is, moet er bij de financiering een verbeterplan aangeleverd worden. Het verbeterplan moet voldoen aan de volgende vereisten: • Het verbeterplan moet opgesteld zijn volgens NTA8800 richtlijnen. • Het verbeterplan mag niet ouder zijn dan 3 maanden, gerekend vanaf de datum van het bindend kredietaanbod. • De volgende onderwerpen moeten minimaal terugkomen in dit verbeterplan als gebruik wordt gemaakt van EBV: ○ Het huidige (geschatte) energielabel ○ De energiebesparende maatregelen die jij gaat nemen ○ De kosten van de te nemen energiebesparende maatregelen ○ Het verwachte energielabel na het doorvoeren van alle in het verbeterplan genoemde energiebesparende maatregelen • De volgende onderwerpen moeten minimaal terugkomen in dit verbeterplan als gebruik wordt gemaakt van EBB: ○ Het huidige (geschatte) energielabel ○ De energiebesparende maatregelen die jij van plan bent te gaan nemen ○ De kosten van de te nemen energiebesparende maatregelen ○ Het verwachte energielabel na het doorvoeren van alle in het verbeterplan genoemde energiebesparende maatregelen Als gebruik wordt gemaakt van EBV dient het verbeterplan ondersteund te worden door een gevalideerd Taxatierapport. In dat Taxatierapport moet ten minste staan of er eventueel al energiebesparende maatregelen aanwezig zijn en welke getroffen worden. Op bijbouw.nl/verduurzaming/verbeterplan vind je meer informatie over welke energiebespaartools en energieadviseurs wij accepteren voor het opstellen van een verbeterplan.	
5.7.1.	Wij accepteren de volgende onderpanden: • Appartementen • Eengezinswoningen • Maisonnets • Twee-onder-een-kapwoningen • Herenhuizen • Vrijstaande woningen • (Woon) boerderijen zonder agrarische bestemming • Houtskeletbouw	Wij accepteren de volgende onderpanden: • Appartementen • Eengezinswoningen • Maisonnets • Twee-onder-een-kapwoningen • Herenhuizen • Vrijstaande woningen • (Woon) boerderijen zonder agrarische bestemming • Houtskeletbouw

- Massief houten woningen met een betonnen fundering vanaf bouwjaar 2013

Met uitzondering van een monumentaal pand, een appartement met een Vereniging van Eigenaren en een onderpand met energielabel D of slechter zonder verbeterplan wanneer er sprake is van een bestaande hypotheek die is aangevraagd voor 30 september 2023 moeten alle hierboven genoemde onderpanden aan de volgende voorwaarden voldoen:

- ~~Onderpanden met een bouwjaar van vóór 2000 minimaal energielabel C of beter~~
- ~~Onderpanden met een bouwjaar van vóór 2000 minimaal energielabel D of slechter met een verbeterplan naar ten minste energielabel C~~
- ~~Onderpanden zonder energielabel die worden beoordeeld op basis een energieadviseur of energiebespaartool wanneer:~~
 - ~~Het (geschatte) energielabel C of beter is, of;~~
 - ~~Het (geschatte) energielabel D of slechter is met een verbeterplan naar ten minste energielabel C;~~
- ~~Onderpanden zonder energielabel wanneer het bouwjaar 2000 of recenter is.~~

De aard en de ligging van het onderpand maken onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag. Op basis van deze aard en ligging kunnen wij besluiten dat een acceptabel onderpand toch niet geaccepteerd wordt. Het onderpand dient voor permanente bewoning gebruikt te worden en mag niet verplaatsbaar zijn.

- Massief houten woningen met een betonnen fundering vanaf bouwjaar 2013

De aard en de ligging van het onderpand maken onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag. Op basis van deze aard en ligging kunnen wij besluiten dat een acceptabel onderpand toch niet geaccepteerd wordt. Het onderpand dient voor permanente bewoning gebruikt te worden en mag niet verplaatsbaar zijn.

5.7.2.

Wij accepteren de volgende onderpanden niet:

- ~~Onderpanden met energielabel D of slechter zonder verbeterplan tenzij:~~
 - ~~Er sprake is van een bestaande hypotheek die is aangevraagd voor 30 september 2023;~~
 - ~~Er sprake is van een appartement met Vereniging van Eigenaren; of~~
 - ~~Er sprake is van een monumentaal pand.~~
- Bedrijfspanen
- Woon-winkelpanden
- Woon-bedrijfspanen
- 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
- Massief houten woningen van voor het bouwjaar 2013 en vanaf het bouwjaar 2013 zonder betonnen fundering
- Onderpanden met agrarische bestemming
- Woning die valt onder de Wet op plattelandswoningen
- Verhuurd of te verhuren onroerend goed (inclusief Bed & Breakfast)

Wij accepteren de volgende onderpanden niet:

- Bedrijfspanen
- Woon-winkelpanden
- Woon-bedrijfspanen
- 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
- Massief houten woningen van voor het bouwjaar 2013 en vanaf het bouwjaar 2013 zonder betonnen fundering
- Onderpanden met agrarische bestemming
- Woning die valt onder de Wet op plattelandswoningen
- Verhuurd of te verhuren onroerend goed (inclusief Bed & Breakfast)
- Beleggingspanen
- Zakelijke objecten
- 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

- Beleggingspanden
 - Zakelijke objecten
 - 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
- Onderpanden die niet specifiek benoemd worden moeten nader beoordeeld worden.

- 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
- Onderpanden die niet specifiek benoemd worden moeten nader beoordeeld worden.

Beheersituaties

9.1.	Let op! • Je kan maximaal € 175.000 verhogen op je resterende uitstaande bijBouwe hypotheek. Dit geldt ook voor het deel dat je extra wil verkrijgen bij het meenemen van je originele bijBouwe hypotheek. • De eis van minimaal energielabel C, na eventuele verbouwing, geldt niet voor eerste hypotheek aangevraagd voor 30 september 2023.	Let op! Je kan maximaal € 175.000 verhogen op je resterende uitstaande bijBouwe hypotheek. Dit geldt ook voor het deel dat je extra wil verkrijgen bij het meenemen van je originele bijBouwe hypotheek.
9.3.	Let op! • Je kan maximaal € 175.000 verhogen op je resterende uitstaande bijBouwe hypotheek. Dit geldt ook voor het deel dat je extra wil verkrijgen bij het meenemen van je originele bijBouwe hypotheek. • De eis van minimaal energielabel C, na eventuele verbouwing, geldt niet voor eerste hypotheek aangevraagd voor 30 september 2023. • De hypotheeksom bedraagt maximaal € 1.000.000, dit is de optelsom van: ○ De huidige Hypotheek (op de huidige woning indien deze nog niet is verkocht voordat de nieuwe meeneemhypotheek passeert bij de notaris) ○ De meeneemhypotheek (op de nieuwe woning) ○ De eventuele verhoging, en ○ De overbruggingshypotheek	Let op! • Je kan maximaal € 175.000 verhogen op je resterende uitstaande bijBouwe hypotheek. Dit geldt ook voor het deel dat je extra wil verkrijgen bij het meenemen van je originele bijBouwe hypotheek. • De hypotheeksom bedraagt maximaal € 1.000.000, dit is de optelsom van: ○ De huidige Hypotheek (op de huidige woning indien deze nog niet is verkocht voordat de nieuwe meeneemhypotheek passeert bij de notaris) ○ De meeneemhypotheek (op de nieuwe woning) ○ De eventuele verhoging, en ○ De overbruggingshypotheek

