



bijBouwe

Wijzigingstabel
januari 2022 – februari
2023

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.

Acceptatiecriteria		Oud (januari 2022)	Nieuw (februari 2023)
Begrippenlijst			
Financieringslastpercentage		Wij berekenen eerst je “woonquote inkomen”, dat is de som van 100% van het hoogste en 90% van het laagste lagere inkomen.	Wij berekenen eerst je “woonquote inkomen”, dat is de som van 100% van het (gezamenlijke) inkomen.
Algemeen			
1. Algemeen			bijBouwe heeft altijd het recht om een aanvraag te weigeren. Ook als de aanvraag voldoet aan de in deze acceptatiehandleiding weergegeven criteria en/of NHG-voorwaarden.
De bijBouwe hypotheek			
2. De bijBouwe hypotheek		Let op! Je kan maximaal € 175.000 verhogen op je originele bijBouwe hypotheek. Dit geldt ook voor het deel dat je extra wil verkrijgen bij het meenemen van je originele bijBouwe hypotheek.	Let op! - Je kan maximaal € 175.000 verhogen op je originele bijBouwe hypotheek. Dit geldt ook voor het deel dat je extra wil verkrijgen bij het meenemen van je originele bijBouwe hypotheek. - Het verhogen van de hypotheek voor een consumptieve besteding is niet toegestaan. - Wanneer de huidige hypotheek bij bijBouwe is gefinancierd en de vervolghypotheek wordt elders gefinancierd is dit alleen toegestaan wanneer het een overbruggingshypotheek betreft of gerelateerd is aan een door NHG goedgekeurde koop- of leenconstructie in het geval van een NHG lening.
Onderpand			
5.1.2. Bouwkundig rapport		Als uit het bouwkundig rapport blijkt dat de kosten voor direct noodzakelijk onderhoud hoger zijn dan € 2.000, dan worden de kosten verplicht in een bouwdepot gehouden.	- Als uit het bouwkundig rapport blijkt dat de kosten voor direct noodzakelijk onderhoud hoger zijn dan € 5.000, dan worden de kosten verplicht in een bouwdepot gehouden. - Tenzij het kosten zijn die ten laste van de Vereniging van Eigenaren komen, in dit geval dient gecontroleerd te worden dat er voldoende gelden in het reservefonds beschikbaar zijn. - Voor NHG leningen geldt altijd een depotverplichting.

		Om belangenverstrengeling te voorkomen willen we expliciet maken dat de bouwkundige en de taxateur onafhankelijk van elkaar het taxatie- en bouwkundig rapport moeten opstellen.
5.4. Erfpacht		Uit de erfpachtovereenkomst moet de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijken. Indien de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992 mag, mits deze na de (resterende) duur onvoorwaardelijk verlengd is, niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening. Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht, dan wordt dit in de beoordeling gelijkgesteld aan volledig eigendom. Is de te financieren woning een appartement en is de grond uitgegeven met erfpacht dan is dit geen probleem als wordt voldaan aan de eerder genoemde voorwaarden. Het kan zijn dat het appartementsrecht zelf is uitgegeven in erfpacht. Dit zien wij als een verkapte vorm van huur, en is niet toegestaan.
5.4.1 Erfpachtopinie	Uit de erfpachtovereenkomst moet de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijken. Indien de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992 mag, mits deze na de (resterende) duur onvoorwaardelijk verlengd is, niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening. Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht, dan wordt dit in de beoordeling gelijkgesteld aan volledig eigendom. Is de te financieren woning een appartement en is de grond uitgegeven met erfpacht dan is dit geen probleem als wordt voldaan aan de eerder genoemde voorwaarden. Het kan zijn dat het appartementsrecht zelf is uitgegeven in erfpacht. Dit zien wij als een verkapte vorm van huur, en is niet toegestaan.	Een erfpachtopinie kan in beginsel verkregen worden bij een notaris of het NlVE (Nederlands Instituut voor Erfpacht). Dit geldt voor alle particuliere erfpacht afgegeven voor 2013. De erfpachtopinie kan drie uitkomsten hebben; groen, oranje of rood. - Wanneer de erfpachtopinie groen is dan vormen de erfpachtvoorwaarden geen belemmering voor je hypotheekaanvraag. - Als de opinie oranje of rood is dan wijzen wij je hypotheekaanvraag af. Is de particuliere erfpacht afgegeven in 2013 of later dan is deze ongeacht de uitkomst niet acceptabel.
5.7.1. Acceptabel	Wij accepteren onder andere de volgende onderpanden : - Appartementen - Eengezinswoningen	Wij accepteren de volgende onderpanden : - Appartementen - Eengezinswoningen - Maisonnettes

	• Maissonnettes • Twee-onder-een-kapwoningen • Herenhuizen • Vrijstaande woningen • (Woon) boerderijen zonder agrarische bestemming 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.	• Twee-onder-een-kapwoningen • Herenhuizen • Vrijstaande woningen • (Woon) boerderijen zonder agrarische bestemming • Houtskeletbouw woningen • 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. Niet-acceptabel	Wij accepteren onder andere 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 • Massief houten woningen - • 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 • 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	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) • 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

	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
5.8. Acceptabele koopconstructies	In beginsel accepteren wij bij hypotheekaanvragen met NHG alle door NHG geaccepteerde koopconstructies. Voor een actueel overzicht van alle door NHG geaccepteerde koopconstructies verwijzen wij naar de website van NHG. Naast deze koopconstructies accepteren wij de Groninger Akte (hierbij passeert de koopakte voordat je de koopsom voldoet, je bent dus eerder eigenaar dan dat je hebt betaald).	In beginsel accepteren wij bij hypotheekaanvragen met NHG alle door NHG geaccepteerde koopconstructies, door de NHG ook wel het erfpacht- en kortingsconstructies genoemd. Indien er sprake is een erfpacht- of kortingsconstructie, dan dient dit een door NHG goedgekeurde constructie te zijn. Deze vind je op de website van NHG. De door NHG goedgekeurde erfpacht- en kortingsconstructies zijn toegestaan en alleen in combinatie met NHG. Bij erfpacht- of kortingsconstructies waarbij er sprake is van een vermogensrisico, is een combinatie met een aflossingsvrij leningdeel niet toegestaan. Daarnaast dient de waarde van het volle eigendom gehanteerd te worden. Daar wordt mee bedoeld, de waarde van de woning wanneer er geen sprake zou zijn van een erfpacht- of kortingsconstructie. Deze voorwaarden zijn niet van toepassing als het gaat om een traditionele erfpachtconstructie conform de voorwaarden en normen van NHG. Naast deze koopconstructies accepteren wij de Groninger Akte (hierbij passeert de koopakte voordat je de koopsom voldoet, je bent dus eerder eigenaar dan dat je hebt betaald).
Huidige woning		
6.2.2. Huidige woning nog niet te koop	Bij de aankoop van een bestaande woning hebben we van jou een verklaring nodig, wanneer je de woning te koop zet.	Bij de aankoop van een bestaande woning hebben we van jou een verkoopopdracht nodig.
6.2.3. Huidige woning te koop aangeboden	Als je huidige woning te koop aangeboden wordt, maar nog niet (definitief) verkocht is dan stellen wij ten minste de volgende voorwaarden: • Je huidige woning staat te koop aangeboden of je hebt een ondertekend (voorlopig) koopcontract.	Als je huidige woning te koop aangeboden wordt, maar nog niet (definitief) verkocht is dan stellen wij ten minste de volgende voorwaarden: • Je huidige woning staat te koop aangeboden of je hebt een ondertekend (voorlopig) koopcontract. • Om de waarde en de verwachte verkooptermijn te

	- Om de waarde en de verwachte verkooptermijn te bepalen hebben wij in ieder geval één van de volgende documenten nodig: - Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn (courantheid) en de vraagprijs of - Een voorlopig (door beiden partijen ondertekend) koopcontract of - Een gevalideerd taxatierapport - Een gevalideerde desktoptaxatie (uitgegeven door het NWWI)).	bepalen hebben wij in ieder geval één van de volgende documenten nodig: - Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn (courantheid) en de vraagprijs of - Een voorlopig (door beiden partijen ondertekend) koopcontract of - Een gevalideerd taxatierapport
6.3.2. Huidige woning is niet (definitief) verkocht	Je dient dan wel in ieder geval de marktwaaarde aan te tonen met een gevalideerd taxatierapport (niet ouder dan 6 maanden). Als alternatief kan een gevalideerde desktoptaxatie (uitgegeven door het NWWI) worden aangeleverd. Je moet aantonen dat je de kosten van de lening op je oude woning en de overbruggingshypotheek voor ten minste 12 maanden kunt betalen. Mocht uit de documenten blijken dat het meer dan 12 maanden gaat duren dan houden we rekening met de langere termijn, dit kan door middel van je inkomen of eigen middelen. in lijn met hoofdstuk 7.2. Eigen middelen en herkomst. In het geval van een meeneemhypotheek bedraagt dit 24 maanden.	Je dient dan wel in ieder geval de marktwaaarde aan te tonen met een gevalideerd taxatierapport (niet ouder dan 6 maanden). Je moet aantonen dat je de kosten van de lening op je oude woning en de overbruggingshypotheek voor ten minste 12 maanden kunt betalen. Mocht uit de documenten blijken dat het meer dan 12 maanden gaat duren dan houden we rekening met de langere termijn, dit kan door middel van je inkomen of eigen middelen in lijn met hoofdstuk 7.2. Eigen middelen en herkomst. In het geval van een meeneemhypotheek bedraagt dit 24 maanden.
Financiering		
7.1. Toetsing	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.	Ben je een alleenstaande aanvrager en is je toetsinkomen hoger dan € 26.000 en lager dan € 31.000? Dan mag je het financieringslastpercentage met maximaal 3% verhogen.
7.2. Eigen middelen en herkomst	- Een recent overzicht/bankafschrift van je spaargelden. - Indien sprake is van een beleggingsrekening zullen wij deze nader beoordelen.	- Een bewijs eigen middelen door middel van een recent overzicht/bankafschrift van je spaargelden niet ouder dan 3 maanden. - Wanneer je (ongeacht of er sprake is van een NHG-garantie) minimaal €25.000 aan eigen middelen moet inbrengen moet je ook de herkomst aantonen middels een recent mutatieoverzicht niet ouder dan 3 maanden. Op het mutatieoverzicht dient het volgende zichtbaar te zijn: - Uit de stukken moet duidelijk blijken dat dit eigen vermogen door de aanvragers zelf is opgebouwd. - Naam van rekeninghouders(s)

		- o IBAN-nummer - o Volledige datum (niet 01-01, maar 01-01-2022) - o Actueel saldo - o Geen doorhalingen
9.3.2. NHG	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.	
9.3.3. Passeren	De rente op de oude lening wordt op de passeerdatum omgezet in een overbruggingsrente. De oude lening dient binnen 24 maanden na het passeren van de nieuwe hypotheekakte te worden ingelost.	De rente op de oude lening wordt op de passeerdatum omgezet in een rentepercentage behorend bij een rentevastperiode van 1 jaar. Nadat de rente is omgezet blijft de maandelijkse aflosverplichting bestaan. De oude lening dient binnen 24 maanden na het passeren van de nieuwe hypotheekakte te worden ingelost.
9.4.2. Echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of einde samenleving		• Ten aanzien van de vertrekkende partij geldt dat deze na het ontslag geen eigenaar meer van de woning mag zijn. Daarnaast moet de vertrekker of de woning duurzaam hebben verlaten, dit dient te blijken uit de (concept) akte van verdeling of een getekende ontruimingsverklaring hebben aangeleverd. Deze vind je op www.bijbouwe.nl/belangrijke-documenten.

