



bij Bouwe

Wijzigingstabel
Januari 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.

Acceptatiecriteria	Oud (juni 2024)	Nieuw (januari 2025)
Begrippenlijst		
	De premie die je aan Stichting Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) betaalt om een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) te krijgen. Dit is 0,6% 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.	De premie die je aan Stichting Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) betaalt om een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) te krijgen. 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 en de actuele hoogte van de premie, verwijzen wij je naar de website van NHG.
		Transformatiebouw toegevoegd Het veranderen van de functie, ontwerp en/of structuur van een gebouw waardoor het gebouw een woonfunctie krijgt (bijv. aanpassing van een kantoorgebouw naar appartement). Transformatiebouw staan we alleen toe in combinatie met projectbouw.
De bijBouwe Hypotheek		
2.	In dit hoofdstuk lichten we toe welke eigenschappen de bijBouwe Hypotheek kent en welke voorwaarden van toepassing zijn op onze offertes. De bijBouwe Hypotheek moet in ieder geval voldoen aan deze voorwaarden: - De hypotheeksom bedraagt minimaal € 37.500 bij nieuwe verstrekkingen. - De hypotheeksom bedraagt minimaal € 5.000 bij het verhogen van je bestaande bijBouwe Hypotheek, ook wanneer je verhoogt tijdens het meenemen. - De hypotheeksom bedraagt maximaal € 1.000.000, inclusief overbrugging. In geval van een meeneemhypotheek is dit de optelsom van:	In dit hoofdstuk lichten we toe welke eigenschappen de bijBouwe Hypotheek kent en welke voorwaarden van toepassing zijn op onze offertes. De bijBouwe Hypotheek moet in ieder geval voldoen aan deze voorwaarden: - De hypotheeksom bedraagt minimaal € 37.500 bij nieuwe verstrekkingen. - De hypotheeksom bedraagt minimaal € 5.000 bij het verhogen van je bestaande bijBouwe Hypotheek, ook wanneer je verhoogt tijdens het meenemen. - De hypotheeksom bedraagt maximaal € 1.000.000, inclusief overbrugging. In geval van een meeneemhypotheek is dit 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, én - De overbruggingshypotheek - De Hypotheek heeft maximaal een Looptijd van 30 jaar. - 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;

- o De huidige Hypotheek (op de huidige woning indien deze nog niet is verkocht voordat de nieuwe meeneemhypotheek passeert bij de notaris)
- o De meeneemhypotheek (op de nieuwe woning)
- o De eventuele verhoging, én
- o De overbruggingshypotheek
- De Hypotheek heeft maximaal een Looptijd van 30 jaar.
- Het energielabel van het onderpand moet minimaal C of beter zijn of er is een verbeterplan aanwezig om daar te komen, Zie hoofdstuk 5. Onderpand voor meer informatie.

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.
- Het verhogen van de Hypotheek voor een consumptieve besteding is niet toegestaan. Dit is alleen mogelijk bij nieuwe hypotheekaanvragen zonder NHG garantie. Zie hoofdstuk 2.2. Doeleinden voor meer informatie.
- Wanneer de huidige Hypotheek bij bijBouwe is gefinancierd en de vervolghypotheek wordt elders gefinancierd is dit onder voorwaarden toegestaan.

- o Er sprake is van een monumentaal pand; of
 - o Er sprake is van een woning gebouwd in het jaar 2000 of recenter zonder (geldig) energielabel
- Zie hoofdstuk 5. Onderpand voor meer informatie.

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.
- Het verhogen van de Hypotheek voor een consumptieve besteding is niet toegestaan. Dit is alleen mogelijk bij nieuwe hypotheekaanvragen zonder NHG garantie. Zie hoofdstuk 2.2. Doeleinden voor meer informatie.
- Wanneer de huidige Hypotheek bij bijBouwe is gefinancierd en de vervolghypotheek wordt elders gefinancierd is dit onder voorwaarden toegestaan.
- De eis van minimaal energielabel C, na eventuele verbouwing, geldt niet voor:
 - Eerste hypotheeken aangevraagd voor 30 september 2023;
 - Appartementen met VvE;
 - Monumentale panden; en
 - Onderpanden gebouwd in 2000 of recenter zonder (geldig) energielabel

Aanvragers

3.1.	Ben je na 1 januari 2018 getrouwd in één van de volgende vormen dan worden jullie beiden hoofdelijk aansprakelijk voor jullie hypotheek. • Gehuwd in gemeenschap van goederen • Gehuwd in beperkte gemeenschap van goederen en beide echtgenoten zijn eigenaar van de woning of	In een aantal gevallen is het mogelijk dat je alleen hoofdelijk aansprakelijk en eigenaar wordt. Je koopt het onderpand dan zonder partner. Dit is mogelijk wanneer je bijvoorbeeld: Ongehuwd samenwoont Geregistreerd partner bent met registratie van voorwaarden Gehuwd bent onder huwelijkse voorwaarden Als je alleen hoofdelijk aansprakelijk en eigenaar wordt dan moet je partner een ontruimingsverklaring tekenen en samen met zijn of haar legitimatiebewijs (zonder BSN
------	---	--

	worden dit op moment van verstrekken van de hypotheek - Geregistreerd partner zonder registratie van voorwaarden, In een aantal gevallen is het mogelijk dat je alleen hoofdelijk aansprakelijk wordt. Je koopt het onderpand dan zonder partner. Dit is mogelijk wanneer je bijvoorbeeld: - Ongehuwd samenwoont - Geregistreerd partner bent met registratie van voorwaarden - Gehuwd bent onder huwelijkse voorwaarden Als je alleen hoofdelijk aansprakelijk wordt dan moet je partner een ontruimingsverklaring tekenen en samen met zijn of haar legitimatiebewijs (zonder BSN zichtbaar) aanleveren. Een voorbeeld van een ontruimingsverklaring die je kan gebruiken vind je op bijbouw.nl/belangrijke-documenten	zichtbaar) aanleveren. Een voorbeeld van een ontruimingsverklaring die je kan gebruiken vind je op bijbouw.nl/belangrijke-documenten
3.1.1.2.	Heb je de Belgische, Duitse, Oostenrijkse of Italiaanse nationaliteit, dan wordt een BKR Buitenland toets gedaan en in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten opgevraagd. Hiervoor vragen wij tijdens het beoordelen van de aanvraag het laatste woonadres in het betreffende land op. Financiële verplichtingen die uit de toetsing komen nemen wij mee in de beoordeling van de aanvraag.	Heb je de nationaliteit van een land waarmee BKR een kredietinformatie-uitwisselingssysteem heeft, Heb je de Belgische, Duitse, Oostenrijkse of Italiaanse nationaliteit, dan wordt een BKR Buitenland toets gedaan en in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten opgevraagd. Hiervoor vragen wij tijdens het beoordelen van de aanvraag het laatste woonadres in het betreffende land op. Financiële verplichtingen die uit de toetsing komen nemen wij mee in de beoordeling van de aanvraag.
3.3.2.	Als je een studieschuld bij de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) hebt moet je deze altijd bij ons opgeven. Wij houden rekening met het termijnbedrag dat verschuldigd is voor rente en aflossing van je studielening. Als er sprake is van een aanvraag voor een Hypotheek waarvan de rente geheel of gedeeltelijk aftrekbaar is dan is er een opslag van toepassing. Via de onderstaande tabel zie je welke opslag op jou van toepassing is.	Als je een studieschuld bij de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) hebt moet je deze altijd bij ons opgeven. Wij houden rekening met het termijnbedrag dat verschuldigd is voor rente en aflossing van je studielening. In de volgende situaties bepalen we het termijnbedrag door uit te gaan van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd van de studielening: - Er nog geen termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing van de studielening; - Er geen termijnbedrag verschuldigd is vanwege de inzet van een aflosvrije periode; of - Er een verlaagd termijnbedrag is verschuldigd als gevolg van de draagkrachtmeting. Heb je een studieschuld maar zit je nog in de opbouwfase? Dan houden wij rekening met de verwachte studieschuld en de daar bijbehorende lasten.

Als er sprake is van een aanvraag voor een Hypotheek waarvan de rente geheel of gedeeltelijk aftrekbaar is dan is er een opslag van toepassing. Voor een actueel overzicht van de opslagen, verwijzen wij je naar de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Inkomen

4.1.3.	Wanneer je geen intentieverklaring krijgt of een flexibele arbeidsrelatie hebt, dan berekenen wij je Toetsinkomen op basis van de afgelopen 3 jaar. 18 Juni 2024 Let op! Wij wijken af van de NHG-norm: • Loonvervangende uitkeringen nemen wij niet mee (waaronder WW, bijstands -en arbeidsongeschiktheidsuitkeringen). • Wij berekenen het Toetsinkomen aan de hand van het laagste van de volgende drie mogelijkheden: - o Het gemiddelde van de afgelopen drie jaren - o Het laatste jaar van de afgelopen drie jaren - o Het huidige dienstverband. • bijBouwe stelt geen inkomen vast aan de hand van een perspectiefverklaring, deze inkomens zullen worden behandeld als een inkomen uit flexibele arbeidsrelatie. Om je Toetsinkomen te kunnen berekenen vragen wij de jaaropgaven van de afgelopen 3 kalenderjaren op. Mocht de jaaropgave van het laatste jaar nog niet beschikbaar zijn, kan worden uitgegaan van het cumulatieve loon op de laatste salarisstroom van dat jaar. Om je recente inkomen te berekenen vragen wij je een werkgeversverklaring en een salarisstroom (niet ouder dan 3 maanden) aan te leveren. IB aangiften zijn voor ons geen geldig alternatief voor de jaaropgave of salarisstroom.	Wanneer je geen intentieverklaring krijgt of een flexibele arbeidsrelatie hebt, dan berekenen wij je Toetsinkomen door rekening te houden met het gemiddelde inkomen over de afgelopen 3 kalenderjaren of 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het Toetsinkomen wordt vastgesteld. Let op! Wij wijken af van de NHG-norm: • Loonvervangende uitkeringen nemen wij niet mee (waaronder WW, bijstands -en arbeidsongeschiktheidsuitkeringen). • Wij berekenen het Toetsinkomen aan de hand van het laagste van de volgende drie mogelijkheden: - o Het gemiddelde van de afgelopen drie kalenderjaren of 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het Toetsinkomen wordt vastgesteld. - o Het laatste kalenderjaar of de 12 maanden voorafgaand aan het moment waarop het Toetsinkomen wordt vastgesteld. - o Het huidige dienstverband. • Het inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren dient te worden aangetoond middels een jaaropgave of de laatste loonstrook van het desbetreffende kalenderjaar. Een Inkomensverklaring van de Belastingdienst wordt niet geaccepteerd. • bijBouwe stelt geen inkomen vast aan de hand van een perspectiefverklaring of arbeidsmarktscan, deze inkomens zullen worden behandeld als een inkomen uit flexibele arbeidsrelatie. • Het berekenen van het Toetsinkomen aan de hand van 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het Toetsinkomen wordt voor leningen met NHG vastgesteld op basis van de voorwaarden en normen van NHG. Deze vindt je op de website van NHG. Als het Toetsinkomen wordt berekend op basis van een periode van 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het Toetsinkomen wordt vastgesteld, vragen wij de loonstroken van deze 36 maanden op. Voor de volledige kalenderjaren kan ook een jaaropgave worden aangeleverd in combinatie met loonstroken voor de niet volledige kalenderjaren. In beide gevallen kan ook gebruik worden gemaakt van het UWV verzekeringsbericht. Om je recente inkomen te berekenen vragen wij je een werkgeversverklaring en een salarisstroom (niet ouder dan 3 maanden) aan te leveren. IB aangiften zijn voor ons geen geldig alternatief voor de jaaropgave of salarisstroom.
4.2.1.	Wanneer je binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt houden wij rekening met je verwacht toekomstig pensioen inkomen. Je AOW-leeftijd kun je berekenen op svb.nl. Naast je huidige inkomensdocumenten moet je de volgende documenten aanleveren:	Wanneer je de pensioengerechtigde leeftijd binnen 10 jaar bereikt houden wij rekening met je verwacht toekomstig pensioen inkomen. Je pensioengerechtigde leeftijd kun je berekenen op svb.nl. Naast je huidige inkomensdocumenten moet je de volgende documenten aanleveren: • Een uitdraai van mijnpensioenoverzicht.nl of inkomensbepalingpensioen.nl (niet ouder dan drie maanden).

	• Een uitdraai van mijnpensioenoverzicht.nl of inkomensbepalingpensioen.nl (niet ouder dan drie maanden). • Mocht jij of je partner eerder gescheiden zijn en/of een geregistreerd partnerschap hebben beëindigd en pensioenverevening van toepassing zijn, dan is een overzicht van de pensioenuitvoerder(s) noodzakelijk. Hieruit moet blijken welke verdeling heeft plaatsgevonden. 19 Juni 2024 Een lijfrente-uitkering nemen wij alleen mee in de volgende gevallen: • Wanneer je uitkerende lijfrente is afgesloten maar nog niet is ingegaan (maximaal voor de duur van de uitkering) • Wanneer je lijfrente reeds is ingegaan (maximaal voor de duur van de uitkering) Je dient de acceptatiebevestiging aan te leveren waaruit de duur, de hoogte en de ingangsdatum van de uitkering blijkt. Let op! Wanneer je de AOW-leeftijd bereikt houden wij rekening met het verwachte pensioen inkomen en je toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen op jouw verwachte AOW-datum. Het maakt hierbij niet uit of de ingangsdatum van het pensioen inkomen eerder of later dan de AOW-datum ligt. Inkomen uit vermogen wordt meegenomen in lijn met hoofdstuk 4.4. Inkomen uit vermogen.	• Mocht jij of je partner eerder gescheiden zijn en/of een geregistreerd partnerschap hebben beëindigd en pensioenverevening van toepassing zijn, dan is een overzicht van de pensioenuitvoerder(s) noodzakelijk. Hieruit moet blijken welke verdeling heeft plaatsgevonden. Een lijfrente-uitkering nemen wij alleen mee in de volgende gevallen: • Wanneer je uitkerende lijfrente is afgesloten maar nog niet is ingegaan (maximaal voor de duur van de uitkering) • Wanneer je lijfrente reeds is ingegaan (maximaal voor de duur van de uitkering) Je dient de acceptatiebevestiging aan te leveren waaruit de duur, de hoogte en de ingangsdatum van de uitkering blijkt. Let op! Wanneer je de pensioengerechtigde leeftijd binnen 10 jaar bereikt houden wij rekening met het verwachte pensioen inkomen en je toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen op de vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd. Het maakt hierbij niet uit of de ingangsdatum van het pensioen inkomen eerder of later dan de vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd ligt. Inkomen uit vermogen wordt meegenomen in lijn met hoofdstuk 4.4. Inkomen uit vermogen.
4.5.	Bij hypotheken 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 structureel en vast zijn, dit toon je aan door de volgende documenten aan te leveren: - o Huurcontract, de originele duur moet ten minste 12 maanden zijn	Bij hypotheken 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). • Er dient een gevalideerd taxatierapport te worden aangeleverd inclusief een uitdraai van het WWS. Voor gereguleerde woningen onder het WWS wordt de markthuur gemaximeerd op de maximale huur voortvloeiend uit het WWS. • De huurinkomsten worden gemaximeerd op het laagste van de markthuur of de contracthuur. • De huurinkomsten moeten structureel en vast zijn, dit toon je aan door de volgende documenten aan te leveren: - o Huurcontract, de originele duur moet ten minste 12 maanden zijn - o Huurbijschrijvingen van de afgelopen drie maanden

	o Huurbijbeschrijvingen 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.	• 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.
Onderpand		
5.	Het onderpand moet minimaal: - o Energielabel C of beter hebben, of; - o Een verbeterplan hebben om het energielabel naar C of beter te krijgen. - o Geen energielabel aanwezig of al energiebesparende maatregelen uitgevoerd? Dan dient aan de hand van een energieadviseur of energiebespaartools een (geschat) energielabel gemaakt te worden. Voor de lijst met geaccepteerde energieadviseurs en tools verwijzen we naar bijbouw.nl/verduurzaming/verbeterplan.	o 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 aanvraag voor 30 september 2023; • Appartementen met Vereniging van Eigenaren; • Monumentale panden; en • Woningen gebouwd in het jaar 2000 of recenter zonder (geldig) energielabel
5.2.	Let op! Wanneer er sprake is van Vernieuwbouw (bijvoorbeeld het volledig strippen en renoveren van een bestaande woning) dan wordt de aanvraag op individuele basis beoordeeld en vragen wij mogelijk aanvullende documenten op.	Let op! Vernieuwbouw (bijvoorbeeld het volledig strippen en renoveren van een bestaande woning) of Transformatiebouw (bijvoorbeeld gebruikersfunctie veranderen van kantoor naar appartement) is alleen toegestaan in combinatie met projectbouw, hierbij gelden ook de voorwaarden uit hoofdstuk Error! Reference source not found.. Een kopie van de door de gemeente afgegeven omgevingsvergunning is een vereiste en het onderpand dient een woonfunctie te krijgen. Als het noodzakelijk is kan aanvullend een taxatierapport opgevraagd worden.
5.3.	Als er sprake is van energiebesparende maatregelen, dan zijn er twee mogelijkheden om het appartementsrecht te financieren: • Wanneer de energiebesparende maatregelen vanuit de VvE worden getroffen en betaald gelden de volgende voorwaarden:	Als er sprake is van energiebesparende maatregelen, dan zijn er twee mogelijkheden om het appartementsrecht te financieren: • Wanneer de energiebesparende maatregelen vanuit de VvE worden getroffen en betaald gelden de volgende voorwaarden: o Uit documentatie blijkt dat de VvE binnen 1 jaar na de passeerdatum energiebesparende maatregelen getroffen heeft. o De kosten voor energiebesparende maatregelen worden betaald vanuit de VvE. Het is niet mogelijk om deze werkzaamheden mee te financieren.

	- o Uit documentatie blijkt dat de VvE binnen 1 jaar na de passeerdatum energiebesparende maatregelen getroffen heeft. - o De kosten voor energiebesparende maatregelen worden betaald vanuit de VvE. Het is niet mogelijk om deze werkzaamheden mee te financieren. - o Uit documentatie dient te blijken dat het energielabel van het appartementsrecht na het nemen van de energiebesparende maatregelen minimaal C is. • Wanneer je de energiebesparende maatregelen zelf neemt gelden de volgende voorwaarden: - o Uit documentatie moet blijken dat de consument toestemming heeft van de VvE om zelf energiebesparende maatregelen te treffen. - o Daarnaast gelden de generieke voorwaarden genoemd in hoofdstuk 5.6 Energiebesparende maatregelen.	- o Uit documentatie dient te blijken dat het energielabel van het appartementsrecht na het nemen van de energiebesparende maatregelen minimaal C is. • Wanneer je de energiebesparende maatregelen zelf neemt gelden de volgende voorwaarden: - o Uit documentatie moet blijken dat de consument toestemming heeft van de VvE om zelf energiebesparende maatregelen te treffen. - o Daarnaast gelden de generieke voorwaarden genoemd in hoofdstuk 5.6 Energiebesparende maatregelen.
5.4.	Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht, dan wordt dit in de beoordeling gelijkgesteld aan volledig eigendom.	Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht, dan wordt dit in de beoordeling gelijkgesteld aan volledig eigendom. Is er sprake van nieuwbouw en koopt de consument de erfpachtcanon af dan volgen we voor leningen met NHG de voorwaarden en normen van NHG. Deze vind je op de website van NHG.
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. Heeft het onderpand geen geldig energielabel en is een kwalitatieve inschatting niet mogelijk? Dan kan het onderpand alsnog	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 Error! Reference source not found. Error! Reference source not found. 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. Heeft het onderpand geen geldig energielabel en is een kwalitatieve inschatting niet mogelijk? Dan kan het onderpand alsnog geaccepteerd worden als het onderpand is gebouwd in 2000 of recenter. 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:

geaccepteerd worden als het onderpand is gebouwd in 2000 of recenter. 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!

- *Betreft het te financieren onderpand een monumentaal pand? Dan vindt de beoordeling plaats op individuele basis.*

- *Betreft het te financieren onderpand een appartement met VvE? Dan gelden mogelijk andere voorwaarden, zie hoofdstuk 5.3 Vereniging van eigenaren (VvE) voor meer informatie.*

- *De eis van minimaal energielabel C, na eventuele verbouwing, geldt niet voor eerste hypotheek aangevraagd voor 30 september 2023.*

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. <hier stond de tabel>

- o *Bestaande hypotheek aangevraagd voor 30 september 2023;*
- o *Appartementen met Vereniging van Eigenaren;*
- o *Monumentale panden; en*

Woningen gebouwd in het jaar 2000 of recenter zonder (geldig) energielabel.

5.7.1.

Waarbij voor elk van de hierboven genoemde onderpanden geldt dat het betreft:

- Onderpanden met energielabel C of beter
- Onderpanden met energielabel D of slechter met een verbeterplan naar ten minste energielabel C
- Onderpanden zonder energielabel die worden beoordeeld op basis een

- *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 Waarbij voor elk van de 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*

	energieadviseur of energiebespaartool wanneer: o Het (geschatte) energielabel C of beter is, of; o Het (geschatte) energielabel D of slechter is met een verbeterplan naar ten minste energielabel C; Onderpanden zonder energielabel en mogelijkheid voor een kwalitatieve inschatting wanneer het bouwjaar 2000 of recenter is.	- 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 en mogelijkheid voor een kwalitatieve inschatting wanneer het bouwjaar 2000 of recenter is.
5.7.2.	Wij accepteren de volgende onderpanden niet: Onderpanden met energielabel D of slechter zonder verbeterplan	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.
6.2.2.	Bij de aankoop van een bestaande woning hebben we van jou een verkoopopdracht nodig. Je moet de maandlast van je huidige Hypotheek naast je bijBouwe Hypotheek 12 maanden kunnen betalen. Mocht uit de documenten blijken dat het meer dan 12 maanden gaat duren dan houden we rekening met de langere termijn. In het geval van een meeneemhypotheek bedraagt dit 24 maanden. Om aan te tonen dat je de lasten die voortvloeien uit de lening van je huidige woning kunt betalen, naast de kosten van je bijBouwe hypotheek, moet je een overzicht van je eigen middelen aanleveren in lijn met hoofdstuk 7.2. Eigen middelen en herkomst.	- Bij de aankoop van een bestaande woning hebben we van jou een verkoopopdracht nodig. Je moet de maandlast van je huidige Hypotheek naast je bijBouwe Hypotheek 12 maanden kunnen betalen. Mocht uit de documenten blijken dat het meer dan 12 maanden gaat duren dan houden we rekening met de langere termijn. In het geval van een meeneemhypotheek bedraagt dit 24 maanden. - Als de ruimte op inkomen niet toereikend is zul je moeten aantonen dat je de lasten die voortvloeien uit de lening van je huidige woning kunt betalen, naast de kosten van je bijBouwe hypotheek. Je, moet je dan een overzicht van je eigen middelen aanleveren in lijn met hoofdstuk 7.2. Eigen middelen en herkomst.
6.2.3.	Je moet de maandlast van je huidige Hypotheek naast je bijBouwe Hypotheek ten minste 12 maanden kunnen betalen. Mocht uit de documenten blijken dat het meer dan 12 maanden gaat duren dan houden we rekening met de langere termijn. In het geval van een meeneemhypotheek bedraagt dit 24 maanden.	- Je moet de maandlast van je huidige Hypotheek naast je bijBouwe Hypotheek ten minste 12 maanden kunnen betalen. Mocht uit de documenten blijken dat het meer dan 12 maanden gaat duren dan houden we rekening met de langere termijn. In het geval van een meeneemhypotheek bedraagt dit 24 maanden. - Als uit de inkomenstoets blijkt dat de ruimte op het inkomen niet toereikend is zul je moeten aantonen dat je de lasten die voortvloeien uit je huidige woning kunt betalen, naast de kosten van je bijBouwe hypotheek. Je moet je dan een overzicht van je eigen middelen aanleveren in lijn met hoofdstuk 7.2. Eigen middelen en herkomst.

	• Om aan te tonen dat je de lasten die voortvloeien uit je huidige woning kunt betalen, naast de kosten van je bijBouwe hypotheek, moet je een overzicht van je eigen middelen aanleveren in lijn met hoofdstuk 7.2. Eigen middelen en herkomst.	
6.2.4.	Dit kan bijvoorbeeld door middel van eigen middelen in lijn met hoofdstuk 7.2. Eigen middelen en herkomst.	Dit kan bijvoorbeeld door je inkomen mits uit de inkomenstoets blijkt dat er voldoende ruimte is of door middel van eigen middelen in lijn met hoofdstuk 7.2. Eigen middelen en herkomst.
6.3.1.	Je moet aantonen dat je de kosten van de lening op je oude woning en de overbruggingshypotheek kunt betalen voor de periode dat je oude woning nog niet overgedragen is, dat kan door middel van je inkomen of eigen middelen in lijn met hoofdstuk 7.2. Eigen middelen en herkomst.	Je moet aantonen dat je de kosten van de lening op je oude woning en de overbruggingshypotheek kunt betalen voor de periode dat je oude woning nog niet overgedragen is, dat kan door middel van je inkomen mits uit de inkomenstoets blijkt dat er voldoende ruimte is of eigen middelen in lijn met hoofdstuk Error! Reference source not found.. Error! Reference source not found. en herkomst
6.3.2.	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.	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 mits uit de inkomenstoets blijkt dat er voldoende ruimte is of eigen middelen in lijn met hoofdstuk Error! Reference source not found.. Error! Reference source not found. en herkomst.
6.3.4.	Je moet kunnen aantonen dat je de lasten van de overbruggingshypotheek gedurende de Looptijd kan betalen door middel van bijvoorbeeld je inkomen of eigen middelen in lijn met hoofdstuk 7.2. Eigen middelen en herkomst.	Je moet kunnen aantonen dat je de lasten van de overbruggingshypotheek gedurende de Looptijd kan betalen door middel van bijvoorbeeld je inkomen mits uit de inkomenstoets blijkt dat er voldoende ruimte is of eigen middelen in lijn met hoofdstuk Error! Reference source not found.. Error! Reference source not found. en herkomst.
7.1.	Ben je een alleenstaande aanvrager en is je Toetsinkomen hoger dan € 28.000? Dan mag je een bedrag tot € 16.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de Financieringslast	Ben je een alleenstaande aanvrager en is je Toetsinkomen hoger dan € 28.000? Dan mag je een bedrag tot € 17.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de Financieringslast.
7.2.	Hypotheekaanvragen zonder NHG waarbij de inbreng van eigen middelen minimaal €25.000 is. Bron eigen middelen Bewijs om eigen middelen en herkomst aan te tonen Spaargelden	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, dit doe je door middel van de verklaring herkomst eigen middelen. Deze verklaring kan je vinden op: https://www.bijbouwe.nl/belangrijke-documenten onder het kopje 'Belangrijke documenten' (halverwege de pagina). Naast de verklaring dien je ook onderstaande documenten aan te leveren ter ondersteuning.

	• Een bewijs eigen middelen door middel van een 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 mutatieoverzicht van de afgelopen 3 maanden.. Op het mutatieoverzicht dient het volgende zichtbaar te zijn: - o Het eigen vermogen is door de aanvragers zelf opgebouwd. - o Naam van rekeninghouders(s) - o IBAN-nummer - o Volledige datum (niet 01-01, maar 01-01-2022) - o Actueel saldo - o Geen doorhalingen • Indien sprake is van een beleggingsrekening zullen wij deze nader beoordelen.	
9.5.2.	Betreft het verzoek alleen het ontslag en wijzigt er verder niets aan de lening? Dan sturen wij na ontvangst van het verzoek een bericht waarin wij aangeven welke documenten wij nodig hebben. Wanneer deze documenten positief zijn beoordeeld en het ontslag akkoord is, sturen wij direct het akkoord naar de notaris. Jij en je ex-partner hoeven dan alleen nog naar de notaris om voor het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid te tekenen. 43 Juni 2024 • Betreft het een verzoek inclusief wijzigingen in de Hypotheek zonder verhoging dan ontvangen jij en je ex-partner eerst een indicatief aanbod met een documentenlijst, na positieve beoordeling van deze documenten volgt een bindend kredietaanbod. • Betreft het een verzoek inclusief een omzetting en verhoging om de vertrekkende partij uit te kopen dan zal eerst de omzetting plaats vinden en vervolgens het hoofdelijke ontslag inclusief verhoging. Bij het verwerken van de	• Betreft het verzoek alleen het ontslag en wijzigt er verder niets aan de lening? Dan sturen wij na ontvangst van het verzoek een bericht waarin wij aangeven welke documenten wij nodig hebben. Wanneer deze documenten positief zijn beoordeeld en het ontslag akkoord is, sturen wij direct het akkoord naar de notaris. Jij en je ex-partner hoeven dan alleen nog naar de notaris om voor het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid te tekenen. • Betreft het een verzoek inclusief wijzigingen in de Hypotheek zonder verhoging dan ontvangen jij en je ex-partner eerst een indicatief aanbod met een documentenlijst, na positieve beoordeling van deze documenten volgt een bindend kredietaanbod. • Betreft het een verzoek inclusief een omzetting en verhoging om de vertrekkende partij uit te kopen dan zal eerst de omzetting plaats vinden en vervolgens het hoofdelijke ontslag inclusief verhoging. Bij het verwerken van de omzetting het verzoek toetst bijBouwe al wel of hoofdelijk ontslag inclusief verhoging mogelijk is. Als blijkt dat hoofdelijk ontslag inclusief verhoging mogelijk is zonder om te zetten dan zal eerst het hoofdelijk ontslag inclusief verhoging plaatsvinden en vervolgens de omzetting.

	omzetting toetst bijBouwe al wel of hoofdelijk ontslag inclusief verhoging mogelijk is.	
--	---	--

