

Regels voor het accepteren, verstrekken en wijzigen van een Bespaarhypotheek

Hub Wonen, versie 1 januari 2024

Inhoud

1	Wie zijn we en wat doen we?	4
2	Onze aanvrager	5
2.1	Binding met Nederland	5
2.2	Betaalgedrag	6
2.3	Inkomen	7
2.3.1	Vast inkomen	7
2.3.2	Perspectiefverklaring of Arbeidsmarktscan	7
2.3.3	Arts in opleiding en promovendus	7
2.3.4	Dienstverband loopt korter dan 3 maanden	7
2.3.5	Overig bestendig inkomen	8
2.3.6	Inkomensbepaling Loondienst (IBL)	8
2.3.7	Bijzonder inkomen met een einddatum	8
2.3.8	Bijna met pensioen	8
2.3.9	Inkomen uit verhuur	8
2.3.10	Belastingplichtig in het buitenland	8
2.3.11	Grensarbeiders	9
2.3.12	Geen onderdeel van het toetsinkomen	9
2.4	Inkomen uit onderneming	9
2.4.1	De onderneming	9
2.4.2	Wie stelt het inkomen vast?	9
2.4.3	Uitkeringen, loondienst en pensioen in eigen beheer	9
2.4.4	Onderneming zonder rechtspersoonlijkheid	10
2.4.5	Onderneming met rechtspersoonlijkheid	10
2.4.6	Meer dan drie entiteiten	10
2.4.7	Startende ondernemer	10
2.4.8	Inkomen uit het verleden	11
2.4.9	Beoordelingsverklaring	11
3	Het huis	11
3.1	Soorten huizen	11
3.1.1	Appartementen	11
3.1.2	Huizen met een gedeeltelijke woonbestemming	11
3.1.3	Nieuwbouwhuizen in eigen beheer	12
3.1.4	Kangoeroewoningen / mantelzorgwoningen	12
3.1.5	Welke huizen financieren we niet?	12
3.2	Bepaling van de marktwaaarde	12
3.2.1	Taxatierapport of Calcasa Desktop Taxatie	13
3.2.2	Koopsom lager dan marktwaaarde	13
3.2.3	Verbouwing	13
3.2.4	Bepalen van de waarde bij nieuwbouw	14
3.2.5	Aankoop op veiling	14
3.3	Erfpacht en koopsom van de grond	14

4	Goed wonen	14
4.1	Betaalbaarheid	14
4.1.1	Financiële verplichtingen	14
4.1.2	Tijdelijke situatie 2 huizen	15
4.1.3	Eigen middelen	15
4.1.4	Oversluiten	15
4.1.5	Consumptief bestedingsdoel	16
4.1.6	Toetslast van verplichtingen	16
4.1.7	DUO studieschuld	17
4.2	De hypotheek aflossen	17
4.2.1	Overbruggingshypotheek	17
4.2.2	Maximale schuld-marktwaardeverhouding	18
5	En verder	19
5.1	Lenen, lasten en advies	19
5.1.1	Minimaal hypotheekbedrag	19
5.1.2	Looptijd	19
5.1.3	Hypotheekbeoordeling en creditscore	19
5.1.4	Hypotheeknormen en advies	19
5.1.5	Woonquote en samenstelling van het huishouden	19
5.1.6	Opschortende voorwaarden NHG	19
5.2	Fraudepreventie en integriteit	20
5.2.1	Identificatie	20
5.2.2	Burgerservicenummer	20
5.2.3	Toetsing externe databases	20
5.2.4	Integriteit	20
5.3	Bouwdepot	20
5.3.1	Rentevergoeding over het saldo	20
5.3.2	Geldige betaalbewijzen	21
5.3.3	Vooruitbetalingen	21
5.3.4	Looptijd van het bouwdepot	21
5.3.5	Restant bouwdepot	22
5.4	Bankgarantie	22
5.5	Enkele fiscale aspecten	22
5.5.1	Fiscaal regime voor of na 2013	22
6	Goed blijven wonen	22
6.1	Welke regels gaan voor bij een hypotheek met NHG?	22
6.2	Het inkomen	23
6.3	Taxatiewaarde en marktwaarde van het huis	23
7	Aanpassen van de aflosvorm	23
7.1	Omzetten van de Bespaarhypotheek	23
7.1.1	Verlagen van het aflossingsdoel	23
7.1.2	Verhogen van het aflossingsdoel	23
7.1.3	Aanpassen van de aflosvorm	23
8	Aanpassen van de rente	24
8.1	Aanpassen van de rentevaste periode	24
8.1.1	Geldigheid energielabel	24
8.2	Aanpassen van de rente tijdens de rentevaste periode	24
8.2.1	Tijdens de rentevaste periode overstappen naar een andere rentevaste periode	24

9	Vergoeding voor ons renteverlies bij aflossen	24
9.1	Aflossen door verkoop van het huis	24
9.2	Aflossen van de hypotheek op renteverlengingsdatum	24
10	Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	25
10.1	Waarde van het huis	25
10.2	Ontslag medeschuldenaren	25
10.3	Aflossen bij relatiebreuk	25
10.4	Toetreden van schuldenaar	25
11	Overlijden	25
11.1	Achterblijvende partner (medeschuldenaar) blijft in het huis wonen	25
11.2	Erven: niet medeschuldenaar krijgt het eigendom	25
11.3	Aflossen van de hypotheek bij overlijden	26
12	Einde van de looptijd van (een deel van) de lening	26
12.1	De looptijd verlengen	26
12.2	Verlengen van de overbruggingshypotheek	26
13	Verhuur van het huis	26
13.1	Tijdelijk verhuren op grond van de Leegstandswet	26
13.2	Tijdelijk recreatief verhuren	26
13.3	Permanente verhuur	26
14	Het hypotheekrecht	27
15	Staan er fouten in deze regels?	27

1 Wie zijn we en wat doen we?

We zijn een zelfstandige bankholding met 4 onderscheidende banken die dicht bij de klant staan. Alle menselijk, maatschappelijk en duurzaam. Onze missie is beschreven in ons manifest: bankieren met de menselijke maat.

Ons manifest

Een maatschappij waarin mensen vol vertrouwen en optimisme kunnen leven. Waarin we samen de dingen doen die goed zijn voor een volgende generatie. Dit betekent dat we, vanuit onze sociale oorsprong, de verantwoordelijkheid nemen om het vak van bankieren vorm te geven vanuit wat mensen echt nodig hebben. Het betekent dat onze financiële dienstverlening gaat over nut in plaats van rendement. Over waarde in plaats van geld. Het betekent vooral dat we oprecht de belangen van onze klanten voorop zetten, zodat fundamentele dingen in het leven zoals wonen, educatie en een buffer voor onverwachte uitgaven nu en in de toekomst geborgd zijn.

Wij begrijpen ook dat het Nederland van vandaag een grote verscheidenheid kent en ieder mens op z'n eigen manier 'financieel weerbaar' wil zijn. Daarom is de Volksbank een diverse familie van merken: ASN Bank, BLG Wonen, RegioBank en SNS. Samen, maar ieder op zijn eigen manier, kiezen we ervoor om duurzaamheid als uitgangspunt te nemen voor de toekomst. Om mensen inzicht, overzicht en vooruitzicht in geldzaken te bieden. Om 'goed wonen' toegankelijk te maken en om oprecht persoonlijk contact weer de basis te laten zijn voor bankieren. Wij laten ons continu inspireren om samen met onze klanten eenvoudige dienstverlening te ontwikkelen die de menselijke maat terugbrengt in geldzaken.

Goed wonen

'Goed wonen' maken we graag mogelijk met onze hypotheek. In deze 'regels voor het accepteren, verstrekken en wijzigen van een Bespaarhypotheek' staat wie we met een Bespaarhypotheek kunnen helpen, hoe het huis er uit ziet en hoe de Bespaarhypotheek wordt terugbetaald.

Voor wie gelden onze regels?

Onze regels gelden voor aanvragers die in een eigen huis gaan wonen of die al in een eigen huis wonen. De aanvrager gebruikt het huis niet zakelijk of als belegging en verhuurt het huis ook niet, tenzij daarvoor schriftelijke toestemming van de Volksbank is gegeven.

We houden ons aan de wet

We helpen binnen de ruimte van de wet en regels. We gaan ervan uit dat jij als professional weet welke wetten en regels belangrijk zijn bij het kopen en het hebben van een huis. Daarom schrijven we zo min mogelijk op wat al in een wet of regel staat. Soms zijn we wat strenger dan de wet of de regels. Dat vinden we dan verstandig. Voor de aanvrager, voor andere klanten en voor onszelf.

Afwijken van onze regels

Past je aanvraag niet binnen onze regels, dan is de Bespaarhypotheek niet mogelijk. Denk je dat we toch een hypotheek kunnen verstrekken? Dan kan dat misschien met onze andere hypotheekproduct. In onze regels lees je ook wanneer we niet kunnen helpen met een Bespaarhypotheek.

Stukkenlijst bij deze regels

Bij deze regels hoort onze stukkenlijst. In deze lijst beschrijven we waar de meest voorkomende stukken bij een hypotheekaanvraag aan moeten voldoen. De regels en de stukkenlijst helpen je bij het beoordelen van een hypotheekaanvraag van een klant die een huis wil kopen, een andere hypotheek wil afsluiten of iets wil veranderen aan zijn huidige hypotheek.

Hypotheek met NHG

Voor aanvragen met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gelden de actuele regels van NHG. Tenzij we in onze regels extra voorwaarden stellen. Als dat zo is, dan staat het in het artikel van deze regels.

Voorbeeld 1: Anouk heeft de afgelopen 5 jaar vaker een A-codering gehad. Omdat zij haar kredieten heeft afgelost, is NHG wel mogelijk. Maar toch krijgt Anouk geen hypotheek bij ons. Uit onze ervaring weten we dat de kans groot is dat iemand weer betalingsproblemen krijgt. En de hoge kosten die horen bij een (regelmatige) betalingsachterstand vergoedt NHG niet.

Voorbeeld 2: Carmen wil een huis kopen met erfpacht en daarom een hypotheek afsluiten. NHG gaat akkoord met erfpacht als er vooraf een vaste of minimale koopsom is afgesproken voor als Carmen de grond ooit wil kopen. Wij vinden dat niet goed. Zo'n terugkoopsom kan een negatieve invloed hebben op de waarde van het erfpacht, omdat het afhankelijk is van de ontwikkeling van de huizenprijzen. En dat is niet in het klantbelang en niet in ons belang.

2 Onze aanvrager

Dit hoofdstuk gaat over onze aanvrager. Je leest hier wie bij ons een Bespaarhypotheek kan aanvragen en hoe we het toetsinkomen van de aanvrager bepalen.

Wie kan een Bespaarhypotheek aanvragen bij ons?

Onze aanvrager is handelingsbekwaam, woont in Nederland en mag hier voor de duur van de hypotheek wonen en onbeperkt werken. Dat wil de aanvrager ook. De aanvrager wordt schuldenaar van de hypotheek. Het kan zijn dat de aanvrager samenwoont met een partner of dat gaat doen. De partner moet dan voor een gelijk deel eigenaar worden van het huis¹.

Beide aanvragers gaan in het huis wonen en hebben de intentie er te blijven wonen zolang de hypotheek loopt. De aanvrager mag 1 mede-aanvrager hebben. Voor de aanvrager en de mede-aanvrager gelden dezelfde regels.

Wie helpen we met een Bespaarhypotheek?

- Iemand die binnen de Eurozone woont.
- Iemand die samen koopt met een broer, zus, vader, moeder, zoon of dochter.
- Iemand die een permanente verblijfsvergunning heeft.
- Iemand op grond van een tijdelijke verblijfsvergunning, als het verblijfsdoel permanent is (tenzij het inkomen van die aanvrager niet nodig is voor de aanvraag).
- Iemand die een hypotheek aanvraagt met maximaal 2 personen

Iemand die samen koopt met een broer, zus, vader, moeder, zoon of dochter

Aanvragers moeten aantonen dat er sprake is van een duurzame relatie voor het aangaan van een hypotheek. Daarmee bedoelen we dat de aanvragers aantoonbaar en op dit moment al geruime tijd een gezamenlijke huishouding voeren waarbij zij allebei verantwoordelijk zijn voor de woonlasten.

Voorbeeld 1: Jorrit (54) en zijn broer Jeroen (56) en hebben beide geen partner en willen samen een huis kopen. Zij wonen al 3 jaar samen in een huurhuis en betalen allebei de helft van de woonlasten. Dit zien wij als een duurzame relatie.

Voorbeeld 2: Ilse (49) wil samen met haar dochter Manon (23) een huis kopen. Ilse is net gescheiden en betaalt alle woonlasten. Manon is net afgestudeerd en heeft altijd bij haar moeder gewoond. Dit zien wij niet als een duurzame relatie.

Voorbeeld 3: Roy (22) en zijn zus Linda (29) vragen samen een hypotheek. Linda woont samen met haar partner, maar wil haar broer helpen met het kopen van een huis. Want hem lukt dat niet alleen. Dit zien we niet als een duurzame relatie.

Regels ook voor NHG

De regels die gelden voor onze aanvrager, gelden voor klanten die een hypotheek met NHG en zonder NHG aanvragen.

2.1 Binding met Nederland

We verstrekken een hypotheek als de aanvrager 3 jaar in Nederland woont (ingezetene is) of heeft gewoond (ingezetene is geweest). We gaan ervan uit dat de aanvrager al 3 jaar werkt in Nederland. Woont of werkt de aanvrager nog geen 3 jaar in Nederland? Dan moet de aanvrager voldoende binding met Nederland aantonen. Kan de aanvrager dit niet, dan is de maximale financiering 80% van de marktwaarde van het huis.

¹ De aanvragers kunnen hiervan afwijken met onevenredige verdeling die niet groter is dan 60% voor de ene aanvrager en 40% voor de andere aanvrager. Dit staat dan zo beschreven in de huwelijksvoorwaarden, partnerschapsvoorwaarden of het notariële samenlevingscontract. Die moeten al voor het passeren van de hypotheekakte van kracht zijn.

Geen binding met Nederland

Een aanvrager die korter dan 1 jaar in Nederland woont en werkt, heeft geen binding met Nederland. Deze aanvrager helpen we niet met een hypotheek. Tenzij het inkomen van deze aanvrager niet nodig is voor de hypotheek. NHG-aanvragen korter dan 1 jaar zijn wel mogelijk.

Goed om te weten: We maken een uitzondering voor de grensarbeider. Je leest de regels over de grensarbeider in 2.3.11.

2.2 Betaalgedrag

Bij het verstrekken en aanpassen van een hypotheek houden we rekening met het betaalgedrag van de aanvrager. Hierbij kijken we naar BKR-registraties. Als er sprake is van BKR-registraties, is dat van invloed op de kredietwaardigheidsbeoordeling. We beoordelen een hypotheekaanvraag individueel als uit de BKR-toets blijkt dat er 8 of meer contracten geregistreerd staan. Als dit het geval is, vragen we mogelijk een aanvullende verklaring op. Het maakt niet uit of de contracten nog lopen of al zijn afgelost.

Wel een hypotheekaanvraag mogelijk

- Een hypotheek aanvragen is mogelijk als er bij BKR een HY-codering in combinatie met finale kwijting door NHG geregistreerd is.
- Een hypotheek aanvragen is mogelijk als er bij BKR een RN3-codering geregistreerd is, waarvan de praktisch laatste aflosdatum gelijk is aan de registratiedatum.

Geen hypotheekaanvraag mogelijk

- Een hypotheek aanvragen is niet mogelijk, als er een lopende, herstelde of afgeloste achterstandscodering is geregistreerd bij BKR.
- Een hypotheek aanvragen is niet mogelijk als de aanvrager in de wettelijke schuldsanering zit, een saneringskrediet heeft of er een heeft gehad die nog zichtbaar is in het BKR.

Mogelijkheden voor klanten met een hypotheek bij de Volksbank

- We staan maximaal 1 herstelde of afgeloste A- of A1-codering per aanvraag toe, als een bestaande klant met een hypotheek bij 1 van de merken van de Volksbank een onderhandse verhoging of vervolghypotheek wil aanvragen vanwege relatiebreuk, verduurzaming of dringend noodzakelijk onderhoud.

Heeft een klant betalingsproblemen (gehad) bij onze bank? Dan betrekken we dat bij onze kredietwaardigheidsbeoordeling. Een verzoek tot aanpassing van de hypotheek kan hierdoor ook afgewezen worden.

Code	Toegestaan voor financiering	Achterstandscodering	Toegestaan voor financiering
RK / AK	Ja	A	Nee
OA	Ja	H	Nee
ZK	Ja	1	Nee
HO	Ja	2	Nee, alleen toegestaan in combinatie met finale kwijting NHG
RO / ZO	Nee	3	Nee, alleen toegestaan in combinatie met: • HY met finale kwijting NHG of; • RN, de praktisch laatste aflosdatum moet dan gelijk zijn aan de registratiedatum van de 3-codering.
HY	Nee, tenzij finale kwijting NHG	4	Nee
RN	Ja	5	Nee
RH	Ja		
SR / SK / SH	Nee		

Regels ook voor NHG

De regels die gelden voor het betaalgedrag van de aanvrager, gelden voor klanten die een hypotheek met NHG en zonder NHG aanvragen.

2.3 Inkomen

Om de hypotheek te betalen, heeft de aanvrager bestendig en vrij te besteden inkomen nodig. De aanvrager verdient inkomen in euro's en krijgt het in Nederland. Dit geldt voor klanten die een hypotheek met NHG en zonder NHG aanvragen.

2.3.1 Vast inkomen

De aanvrager krijgt inkomen uit een dienstverband of onvoorwaardelijk een uitkering tot aan het pensioen, een pensioeninkomen en/of AOW. We nemen de inkomenscomponenten mee, die de aanvrager vrij kan besteden en waarvan de minimale hoogte en betaalfrequentie vaststaan. Dit bedoelen we met vast inkomen:

- Inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd, waarvan de proeftijd is verstreken. Daar hoort dit ook bij:
 - vakantiegeld;
 - een 13e maand;
 - andere vaste looncomponenten (vastgelegd in de arbeidsovereenkomst of CAO) die de aanvrager vrij kan besteden en niet bestemd zijn voor bijvoorbeeld scholing of onkostenvergoeding.
- Inkomen uit een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring tot vast dienstverband. De verklaring moet zijn afgegeven nadat de proeftijd is verstreken en voldoen aan de richtlijnen van de NHG.
- Onregelmatigheidstoeslag van de afgelopen 12 maanden.
- Structureel inkomen uit overwerk, bonus en provisie van de afgelopen 12 maanden tot maximaal 20% van het vaste inkomen, als:
 - Dit gebruikelijk is in de bedrijfstak;
 - en het inkomen naar de toekomst ook te verwachten is;
 - het bedrag aan bonus of provisie niet verbonden is aan het bedrijfsresultaat.
- Een vaste en onvoorwaardelijke inkomensverhoging die ingaat binnen 6 maanden.
- Inkomen uit pensioen en/of AOW of een gegarandeerde levenslange lijfrente.
- Inkomen uit WAO, WAZ, IVA en Wajong.

2.3.2 Perspectiefverklaring of Arbeidsmarktscan

De aanvrager heeft een inkomen dat niet vast is maar dat op toekomstvastheid beoordeeld is door:

Stichting Perspectiefverklaring²

Werkt een aanvrager als uitzendkracht en heeft de aanvrager een Perspectiefverklaring van een geaccepteerd uitzendbureau? Dan rekenen we het inkomen van de aanvrager op de werkgeversverklaring tot het toetsinkomen. We nemen geen inkomen mee dat verdiend is in het buitenland.

Arbeidsmarktkansen³

Werkt een aanvrager met een tijdelijk dienstverband en heeft de aanvrager een arbeidsmarktscan met een minimale score van 70 punten en daarnaast in de laatste 14 maanden minimaal 12 maanden arbeidshistorie? Dan rekenen we met de verdien capaciteit die op de arbeidsmarktscan staat, als die verdien capaciteit niet hoger is dan de verdien capaciteit die is af te leiden uit de verplichte werkgeversverklaring. We nemen dus de laagste van de twee inkomens.

2.3.3 Arts in opleiding en promovendus

Is er sprake van een tijdelijke aanstelling als arts in opleiding (AIOS/ANIOS) of promovendus? Deze categorie aanvragers accepteren we dan op basis van het actuele inkomen op de werkgeversverklaring. Een intentieverklaring is dan niet nodig.

2.3.4 Dienstverband loopt korter dan 3 maanden

Als een dienstverband 3 maanden of korter loopt op het moment dat de werkgeversverklaring wordt afgegeven bepalen we de bestendigheid ervan mede met Inkomensbepaling Loondienst of jaaropgaven van de laatste 3 kalenderjaren. Er kan bij vast dienstverband of intentieverklaring gerekend worden met het inkomen uit de werkgeversverklaring.

¹ Het uitzendbureau moet gecertificeerd zijn en ingeschreven staan in het register van de Stichting Perspectiefverklaring (perspectiefverklaring.nl/register).

² Zie <https://arbeidsmarktkansen.nl/>

2.3.5 Overig bestendig inkomen

Heeft de aanvrager geen vast maar wel bestendig inkomen? Dan bepalen we het toetsinkomen over de laatste 3 kalenderjaren. Is het inkomen van het laatste jaar of het inkomen op dit moment lager? Dan rekenen we met het laagste inkomen. Het gaat om:

- inkomen dat is vastgesteld door middel van de Inkomensbepaling Loondienst (2.3.7);
- inkomen uit onderneming (2.4 en verder);
- een dienstverband voor bepaalde tijd (zonder intentieverklaring tot een dienstverband voor onbepaalde tijd en zonder Arbeidsmarktscan);
- uitzendwerk zonder Perspectiefverklaring;
- inkomen in combinatie met structureel overwerk en bonus of provisie die niet verbonden is aan het bedrijfsresultaat, als dit meer is dan 20% van het vaste inkomen;
- overige inkomsten.

2.3.6 Inkomensbepaling Loondienst (IBL)

Het inkomen van een aanvrager kan worden aangetoond met de Inkomensbepaling Loondienst (IBL). Het toetsinkomen is gelijk aan het vastgestelde inkomen van de 'Handig! Rekentool'.

2.3.7 Bijzonder inkomen met een einddatum

Heeft het inkomen van de aanvrager een bepaalde duur die korter is dan de looptijd van de hypotheek? Dan nemen we dit inkomen mee voor de periode dat de aanvrager dit ontvangt. Denk bijvoorbeeld aan iemand die een inkomen krijgt uit partneralimentatie of een tijdelijke lijfrente. De gevraagde hypotheek moet in de huidige situatie en als het inkomen met een einddatum wegvalt, passen binnen de standaardnorm.

2.3.8 Bijna met pensioen

Krijgt een aanvrager binnen 10 jaar na offertedatum inkomen uit pensioen of AOW? Dan toetsen we het inkomen op dit moment en ook het inkomen dat de aanvrager dan krijgt. Als niet anders blijkt, dan gaan we ervan uit dat de aanvrager met pensioen gaat op de verwachte AOW-leeftijd.

2.3.9 Inkomen uit verhuur

Heeft een aanvrager huurinkomen uit 1 of meer verhuurde huizen? Dan kunnen we het inkomen uit verhuur tot het toetsinkomen rekenen als aan deze voorwaarden is voldaan:

- De geldverstrekker heeft schriftelijk toestemming voor verhuur gegeven, als het verhuurde huis is gefinancierd.
- Er is sprake van permanente verhuur. Inkomen uit verhuur van een recreatiewoning of AirBnB rekenen we niet mee.
- Het huis waar de aanvrager de huur voor krijgt, is niet bij de aangevraagde hypotheek betrokken.
- De huurinkomsten nemen we mee tot maximaal het inkomen uit arbeid.
- Een aanvrager heeft maximaal vier verhuurde huizen in bezit.

De huurinkomsten tellen voor 85% mee. Daar halen we de hypotheeklasten en eventuele canonverplichtingen van het verhuurde huis (of huizen) vanaf.

Voorbeeld: Charlotte heeft een inkomen uit loondienst van € 40.000 per jaar. Daarnaast krijgt ze € 35.000 aan huur. De hypotheeklasten van het verhuurde huis zijn € 20.000 per jaar. Het toetsinkomen van Charlotte is: € 40.000 + € 9.750 (€ 35.000 x 85% -/- € 20.000) = € 49.750

2.3.10 Belastingplichtig in het buitenland

Als een aanvrager in het buitenland belasting moet betalen, geldt alleen vast inkomen (in euro's) als toetsinkomen. We toetsen met de box 3 woonquote.

Regels ook voor NHG

De regels voor aanvragers die belastingplichtig zijn in het buitenland, gelden voor aanvragers die een hypotheek met NHG en zonder NHG aanvragen.

2.3.11 Grensarbeiders

Een grensarbeider is iemand die bij ons een hypotheek aanvraagt en in het aangrenzende land blijft werken. In tegenstelling tot paragraaf 2.1 waar we de binding met Nederland beschrijven, toont de grensarbeider binding met Nederland aan, door te (gaan) wonen in Nederland. Voor aanvragen zonder NHG gelden wel aanvullende regels:

- De hele hypotheek wordt annuïtair of lineair afgelost en;
- er is geen maatwerk mogelijk (art. 4.1 TRHK)

2.3.12 Geen onderdeel van het toetsinkomen

We wijken niet af van de manier waarop we het inkomen bepalen. Houd er rekening mee dat we onder andere deze inkomens niet tot het toetsinkomen rekenen:

- inkomen in een andere geldsoort dan de euro;
- contante betalingen;
- inkomen waarop (loon)beslag ligt of waarbij op een andere manier de bestedingsvrijheid wordt beperkt;
- inkomen uit vermogen dat verpand is;
- PGB, met uitzondering van zzp'ers met meerdere opdrachtgevers.

Regels ook voor NHG

De regels voor welke inkomens we niet tot het toetsinkomen rekenen, gelden voor klanten die een hypotheek met NHG en zonder NHG aanvragen.

2.4 Inkomen uit onderneming

Een ondernemer is iemand die zelfstandig een beroep of bedrijf uitoefent en daar inkomen uit heeft. De ondernemer verdient inkomen als eigenaar, vennoot, maat, of DGA (met een belang in de vennootschap van 5% of meer).

Goed om te weten: bestaat het benodigd toetsinkomen voor meer dan 50% uit inkomen uit onderneming dan is de maximale schuld-marktwaardeverhouding 80% bij een hypotheek zonder NHG.

2.4.1 De onderneming

Heeft de aanvrager inkomen uit een onderneming? Dan stellen we eisen aan de onderneming:

- De onderneming is in Nederland gevestigd en heeft een naar Nederlands recht opgerichte rechtsvorm.
- De onderneming betaalt in Nederland haar belastingen.
- Eventuele moeder-, zuster- of dochtermaatschappijen zijn in Nederland gevestigd.
- Rechtspersoonlijkheid naar buitenlands recht accepteren we niet.
- De onderneming heeft in het laatste boekjaar winst gemaakt.
- De liquiditeit van de onderneming (current ratio) is ≥ 1 of hoger.
- De solvabiliteit van de onderneming is $\geq 20\%$ of hoger.

2.4.2 Wie stelt het inkomen vast?

We stellen het inkomen zelf vast en hebben daar specialisten voor. Het inkomen kan ook worden vastgesteld door 1 van de partijen die door ons en/of NHG zijn goedgekeurd. Het volledige toetskader voor ondernemers is bekend bij de door ons goedgekeurde partijen.

Goed om te weten: voor hypotheeken met NHG hanteren we het NHG-toetskader om het inkomen uit een onderneming te bepalen.

2.4.3 Uitkeringen, loondienst en pensioen in eigen beheer

Het volgende geldt ten aanzien van inkomens vervangende uitkeringen, loondienstverband en pensioen in eigen beheer:

- Bij het bepalen van het toetsinkomen kunnen inkomens vervangende uitkeringen met een tijdelijk karakter (zoals AOV of ZEZ) worden meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen.
- Als de aanvrager een loondienstverband van 32 uur of meer heeft, dan mag het toetsinkomen uit de onderneming niet meer bedragen dan maximaal 30% van het toetsinkomen uit loondienst op jaarbasis van dezelfde aanvrager.
- In geval van (opbouw van) pensioen in eigen beheer moet er een beoordelingsverklaring opgesteld worden. Hieruit zal blijken welk bedrag beschikbaar is voor een lijfrenteberekening.

2.4.4 Onderneming zonder rechtspersoonlijkheid

We bepalen het toetsinkomen van een zelfstandige zonder rechtspersoonlijkheid (zzp'er, eenmanszaak, V.O.F. of maatschap) als volgt:

- We gaan uit van het gemiddelde saldo fiscale winst van de laatste 3 boekjaren.
- Het saldo fiscale winst van het laatste jaar is altijd het maximum.

2.4.5 Onderneming met rechtspersoonlijkheid

We bepalen het toetsinkomen van een zelfstandige met een onderneming met rechtspersoonlijkheid (nv of bv) als volgt:

- We gaan uit van het gemiddelde salaris van de ondernemer van de laatste 3 boekjaren.
- Als maximum geldt het jaarsalaris van het laatste jaar. Daar tellen we het resultaat na vennootschapsbelasting van dat jaar bij op.
- Als er in een boekjaar een verlies is gemaakt, dan nemen we dit mee bij het bepalen van het toetsinkomen
- Overwinst en dividend kunnen worden meegenomen maar alleen als de onderneming een vaste accountant of administrateur heeft die schriftelijk bevestigt dat deze onttrekkingen de bedrijfsvoering niet aantasten.
- Heeft de ondernemer meer dan 50% van de aandelen en volledige zeggenschap over de winst? Dan tellen we het gemiddelde over de afgelopen 3 boekjaren van de winst na vennootschapsbelasting en van het uitgekeerde bruto dividend bij het inkomen op. Dat is mogelijk tot maximaal het loon van de DGA, plus de winst na vennootschapsbelasting van het laatste jaar.

Goed om te weten: we rekenen niet met een hoger uitgekeerd dividend dan de winst na vennootschapsbelasting in hetzelfde jaar.

2.4.6 Meer dan drie entiteiten

Er moet sprake zijn van een eenvoudige juridische structuur. Hiermee bedoelen we een organisatiestructuur die bestaat uit maximaal 3 entiteiten. Met een entiteit bedoelen we iets dat juridisch als eenheid wordt gezien. Bijvoorbeeld een bv of een moederbedrijf (en haar dochters), waarbij de resultaten zijn geconsolideerd tot 1 jaarrekening en 1 balans.

Consolidatie

Bestaat de onderneming van de aanvrager uit meer dan 3 entiteiten? Dan vragen we geconsolideerde jaarrapporten op van de rechtspersonen waarbij er sprake is van een 100% deelneming. We keuren die jaarrapporten alleen goed als de vaste accountant of administrateur de consolidatie doet. We zien de consolidatie ook als 1 entiteit.

Minderheidsdeelneming

Is er sprake van meer dan 2 minderheidsdeelnemingen (meer dan 5% maar minder dan 100%)? Dan vinden we het een complexe juridische structuur en stellen we geen inkomen uit onderneming vast. Voor bestaande klanten kan hier een uitzondering op worden gemaakt.

2.4.7 Startende ondernemer

Met een startende ondernemer bedoelen we een ondernemer die minder dan 36 maanden onderneemt. Daardoor kan de ondernemer geen jaarrapporten over 3 volledige boekjaren aanleveren, maar wel van minimaal 1 volledig boekjaar. Cijfers over het opstartjaar nemen we niet mee als de aanvrager er 2 jaarrapporten over volledige boekjaren aanlevert. Hierbij is de startdatum volgens het uittreksel van de Kamer van Koophandel het uitgangspunt.

Het toetsinkomen van een startende ondernemer berekenen we als volgt:

- Kan de aanvrager over (minstens) 24 maanden volledige en definitieve jaarcijfers aanleveren? Dan is het toetsinkomen 90% van het gemiddelde inkomen uit deze 24 maanden.
- Kan de aanvrager over (minstens) 12 maanden volledige en definitieve jaarcijfers aanleveren? Dan is het toetsinkomen 75% van het gemiddelde inkomen uit deze 12 maanden.
- Het laatste volledige boekjaar bepaalt het maximale toetsinkomen.
- Er moet een prognose worden aangeleverd die is opgesteld door de vaste accountant of administrateur. De prognose kan het inkomen niet verhogen maar wel bestendigen of verlagen.

2.4.8 Inkomen uit het verleden

Inkomen uit een andere arbeidssituatie, voordat de aanvrager ondernemer werd, kan onderdeel zijn van de bepaling van het toetsinkomen. Maar alleen als:

- de aanvrager partner is geworden in het bedrijf waarin de aanvrager werknemer was, of;
- de aanvrager een leidinggevende functie had in de onderneming die de aanvrager heeft overgenomen.

2.4.9 Beoordelingsverklaring

Als de aanvrager 1 of meer inschrijvingen in de Kamer van Koophandel heeft (en geen onderneming(en) naar buitenlands recht) en het inkomen uit deze onderneming(en) is niet nodig voor de hypotheekaanvraag, dan moet beoordeeld worden of de onderneming buiten beschouwing kan worden gelaten.

Indien de onderneming(en) buiten beschouwing gelaten kunnen worden zal er een beoordelingsverklaring worden afgegeven. Bij verlies in een onderneming kan dit leiden tot een correctie op het toetsinkomen. Een beoordelingsverklaring voor een buitenlandse rechtspersoonlijkheid is niet mogelijk.

Regels ook voor NHG

De regels die gelden voor de beoordelingsverklaring, gelden voor klanten die een hypotheek met NHG en zonder NHG aanvragen.

3 Het huis

Voor het huis waarvoor onze aanvrager een Bespaarhypotheek wil, gelden regels. Die vind je in dit hoofdstuk. Ook lees je hier hoe we de marktwaarde van het huis bepalen.

3.1 Soorten huizen

Een aanvrager kan bij ons een hypotheek krijgen voor een huis in Nederland waarin de aanvrager woont of gaat wonen. Het huis:

- is goed onderhouden;
- is door de gemeente bestemd voor permanente bewoning;
- is of komt in eigendom van de aanvrager;
- is courant;
- is in de 12 maanden voor de passeerdatum niet van eigenaar veranderd, tenzij de reden hiervoor vererving of de terugkoopverplichting van een stichting is;
- is een volledig zelfstandige woning;
- heeft een minimale woonoppervlakte van 30 m² (indien met NHG);
- heeft een minimale woonoppervlakte van 50 m² (indien zonder NHG).

3.1.1 Appartementen

We accepteren een appartement met een VvE als er sprake is van een minimale reservering voor onderhoud. Dat blijkt uit:

- een meerjarig onderhoudsplan;
- een reservepot.

3.1.2 Huizen met een gedeeltelijke woonbestemming

We kunnen een hypotheek verstrekken als een deel van het huis een zakelijke of agrarische bestemming heeft als:

- het om 1 kadastraal geheel gaat;
- de aanvragers minimaal 60% van de totale marktwaarde als huis gebruiken;
- het hele huis in eigen gebruik is;
- er geen boerenbedrijf in zit.

Goed om te weten: lees ook de regels voor de maximale schuld-marktwaardeverhouding en het aflossingsvrij gedeelte in 4.2.2.

3.1.3 Nieuwbouwhuizen in eigen beheer

We verstrekken hypotheeklen voor huizen die (voor een deel) in eigen beheer worden gebouwd. De aanvrager koopt zelf de grond (of heeft deze in eigendom) en heeft een aanneemovereenkomst voor de bouw van het huis. De aanvrager koopt dus niet (of alleen casco) bij een projectontwikkelaar. Dat kan alleen als de bouw is goedgekeurd met een omgevingsvergunning. Het deel van de hypotheek voor de bouw van het huis zit in een bouwdepot. Is er nog geen aanneemovereenkomst en/of omgevingsvergunning? Dan is financiering niet mogelijk. Verder geldt:

- Er moet een maximale aanneemsom in de aanneemovereenkomst zijn opgenomen en;
- Een waarborgcertificaat of afbouwgarantie is verplicht.

Bouw in eigen beheer

Om in aanmerking te komen voor een hypotheek voor het bouwen van een huis (voor een deel) in eigen beheer zonder waarborgcertificaat of afbouwgarantie, moet de aanvrager voldoen aan de volgende criteria:

- De maximale financiering op inkomen is 80% van de maximale hypotheek volgens de standaardnorm.
- De maximale schuld-marktwaardeverhouding is 80%.
- Een bouwbegroting is opgesteld door een calculatiebedrijf, architect of aannemer.
- Het gaat om een 2-onder-1-kap woning of vrijstaande bouw.
- Een CAR verzekering is verplicht.

Prefabwoningen

Onder prefabwoningen verstaan we huizen die vooraf in een fabriek of werkplaats worden gemaakt en daarna door dezelfde bouwer wind- en waterdicht worden gebouwd en opgeleverd op het perceel van onze aanvrager. Om in aanmerking te komen voor een hypotheek voor het bouwen van een prefabwoning zonder waarborgcertificaat of afbouwgarantie moet de aanvrager voldoen aan deze regels:

- De maximale financiering op inkomen is 90% van de maximale hypotheek volgens de standaardnorm.
- Het bouwbedrijf is aangesloten bij Bouwgarant of de Woningborg Groep
- De aanvrager betaalt 100% van de aanneemsom achteraf. Met achteraf bedoelen we na oplevering van de woning.
- Een CAR-verzekering is verplicht.

3.1.4 Kangoeroewoningen / mantelzorgwoningen

Kangoeroewoningen komen bij ons voor een hypotheek in aanmerking als:

- het gaat om 2 zelfstandige woonruimten op 1 kadastraal geheel;
- het geheel bezit is of wordt van 2 eigenaren met een duurzame relatie die de hypotheek zelf kunnen betalen. Dus of alleen de ouders of alleen het kind (met de eventuele partner).

Voorbeeld: Mitchel en zijn vrouw Rachel kopen een kangoeroewoning om daar samen met zijn ouders in te trekken. Mitchel en Rachel kunnen met hun eigen inkomen de hypotheek betalen. Zij kunnen dus een hypotheek bij ons krijgen.

3.1.5 Welke huizen financieren we niet?

- Een huis dat verplaatst kan worden zonder schade op te lopen of een huis dat niet vastzit aan de grond. Het huis kan bijvoorbeeld rollen of drijven (het huis is niet aard- en nagelvast).
- Woonboten en watervilla's
- Woonwagens
- Een huis met een andere bestemming dan permanente bewoning
- Recreatiewoningen
- Een huis dat niet courant is.
- Een huis dat op een handels- of industrieterrein ligt.
- Een huis dat buiten Nederland ligt.

Vraagt iemand een hypotheek aan op alleen een opstalrecht? Dan helpen we ook niet.

3.2 Bepaling van de marktwaarde

Om een hypotheek af te sluiten moet de marktwaarde van het huis worden vastgesteld. De marktwaarde van het huis is medebepalend voor de hoogte van de hypotheek.

3.2.1 Taxatierapport of Calcasa Desktop Taxatie

De marktwaarde kan op twee manieren worden vastgesteld:

1. Taxatierapport
2. Calcasa Desktop Taxatie

Taxatierapport

Een taxatierapport toont de marktwaarde van een huis aan. Dat kan ook voor nieuwbouw. Een taxatie is verplicht voor:

- huizen met een marktwaarde boven € 750.000
- projectbouw, waarbij de stichtingskosten hoger zijn dan € 1.000.000;
- CPO⁴;
- bouw in eigen beheer;
- huizen met een gedeeltelijke woonbestemming;

Is validatie van het taxatierapport mogelijk? Dan is dit ook verplicht.

Calcasa Desktop Taxatie

Een Calcasa Desktop Taxatie kan niet worden gebruikt voor het bepalen van de marktwaarde als:

- er sprake is van maatwerk (artikel 4 lid 1 TRHK)
- er sprake is van recht van erfpacht;
- er sprake is van recht van opstal;
- we het huis hebben uitgesloten in 3.1.5

	Taxatierapport (NRVT taxateur, validatie door NWWI)	Desktop Taxatie (procesuitvoerder Calcasa)
Bestaande woning zonder bouwdepot	Ja, voor hypotheek tot 100% van de marktwaarde	Ja, voor hypotheek tot 90% van de marktwaarde
Bestaande woning met bouwdepot	Ja, voor hypotheek tot 100% van de marktwaarde na verbouwing	Ja, voor hypotheek tot 90% van de marktwaarde
Nieuwbouw woning - Zelfbouw	Ja, voor hypotheek tot 100% van de marktwaarde	Nee
Appartementen	Ja, voor hypotheek tot 100% van de marktwaarde	Nee
Overbruggingskrediet verkochte woning	Ja voor overbruggingskredieten tot 99% van de marktwaarde (inclusief bestaande hypotheek)	Ja, voor overbruggingskredieten tot 90% van de marktwaarde (inclusief bestaande hypotheek)
Overbruggingskrediet niet verkochte woning	Ja voor overbruggingskredieten tot 90% van de marktwaarde (inclusief bestaande hypotheek)	Ja, voor overbruggingskredieten tot 90% van de marktwaarde (inclusief bestaande hypotheek)

Regels ook voor NHG

De regels voor de bepaling van de marktwaarde gelden voor klanten die een hypotheek met NHG en zonder NHG aanvragen.

3.2.2 Koopsom lager dan marktwaarde

Is de koopsom lager dan de getaxeerde marktwaarde (voor verbouwing)? Dan is de koopsom het uitgangspunt voor de hypotheek. De tariefgroep bepalen we op basis van de getaxeerde marktwaarde. Is de marktwaarde na verbouwing bekend? Dan gaan we uit van de marktwaarde na verbouwing.

3.2.3 Verbouwing

Wil de aanvrager een huis verbouwen? Dan houden we het geld in een bouwdepot. We gaan alleen uit van de marktwaarde na verbouwing, als dit blijkt uit een taxatierapport. Anders gaan we uit van de marktwaarde zonder verbouwing.

⁴Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) of nieuwbouw in eigen beheer huurt de aanvrager zelf een architect en aannemer in. Er is dus geen projectontwikkelaar.

3.2.4 Bepalen van de waarde bij nieuwbouw

Deze onderdelen tellen we bij elkaar op om de waarde te bepalen:

- a. de koop/aanneesom + meerwerk dat uit de aanneemovereenkomst blijkt;
- b. de bouwrente, kosten afkoop erfpacht en aansluiting nutsvoorziening;
- c. 100% van het extra meerwerk;
- d. het renteverlies (dat staat op een rentefinancieringsrekening) tot maximaal 4% van de optelsom van a tot en met c.

Voor het bepalen van de waarde van het huis gaan we niet uit van kostenposten die worden opgenomen voor mogelijke toekomstige prijsstijgingen. De aanvrager moet de prijsstijgingen wel kunnen betalen. Verder geldt:

- Er moet een maximale aanneesom in de aanneemovereenkomst zijn opgenomen en;
- Een waarborgcertificaat of afbouwgarantie is verplicht.

Als een aanvraag voor projectbouw niet voldoet aan (een van) de bovenstaande criteria dan mag de verstrekking op inkomen niet hoger zijn dan 80% van de maximale hypotheek volgens de standaardnorm. Voor nieuwbouwhuizen in eigen beheer gelden aanvullende regels (zie paragraaf 3.1.4).

Regels ook voor NHG

De regels voor het bepalen van de waarde bij nieuwbouw gelden voor hypotheek met en zonder NHG.

3.2.5 Aankoop op veiling

Koopt de aanvrager een huis op een executieveiling? Dan gaan we voor de hypotheek uit van de getaxeerde marktwaarde. Het bedrag dat niet nodig is voor de veilingaankoop houden we in bouwdepot voor kwaliteitsverbetering van het huis.

3.3 Erfpacht en koopsom van de grond

We helpen een aanvrager met een hypotheek voor erfpacht als:

- er geen sprake is van een vooraf overeengekomen (verplichte en/of minimale) terugkoopsom van de grond;
- het erfpachtrecht voldoet aan de criteria van de NVB.

Erfpacht vóór 2013

Is de erfpacht uitgegeven of verlengd voor 2013? Maar voldoet het niet aan de eisen van de NVB? Dan kunnen we een hypotheek verstrekken. Maar alleen als de overheid eigenaar is van de grond en de restduur van de erfpacht nog minimaal net zo lang loopt als de helft van de looptijd van de hypotheek. Of onvoorwaardelijk wordt verlengd.

Wanneer helpen we niet met een hypotheek?

We verstrekken geen hypotheek voor erfpacht als er sprake is van een minimale (al dan niet verplichte) terugkoopsom/waarde van de grond.

Regels ook voor NHG

De regels voor hypotheek met erfpacht gelden voor hypotheek met en zonder NHG.

4 Goed wonen

We vinden het belangrijk dat onze aanvrager de financieringslasten kan (blijven) betalen en genoeg geld overhoudt om van te leven. Op deze manier kan iedereen 'goed wonen'.

4.1 Betaalbaarheid

We toetsen of de aanvrager de Bespaarhypotheek kan betalen. Dat doen we met de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Natuurlijk kan het inkomen van de aanvrager veranderen. Daar houden we rekening mee. Bij de toets houden we ook rekening met het aantal jaren dat een klant nog recht heeft op renteaftrek. Loopt de hypotheek langer dan het recht op renteaftrek? Dan toetsen we het aantal jaren zonder renteaftrek op basis van box 3.

4.1.1 Financiële verplichtingen

De toetslast van kredieten en andere verplichtingen die een klant ook na de hypotheekverstrekking nog heeft, trekken we af van de toegestane financieringslast. Past de financieringslast van de hypotheek (de annuïtaire toetslast volgens de TRHK) niet binnen de toegestane financieringslast? Dan moet de aanvrager de financiële verplichting aflossen en het krediet beëindigen. Als de klant een verplichting niet op tijd kan aflossen, dan verstrekken we geen hypotheek. We wijken niet af van de manier waarop we de financiële verplichtingen bepalen.

Regels ook voor NHG

De manier waarop we de financiële verplichtingen bepalen geldt voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG.

4.1.2 Tijdelijke situatie 2 huizen

Heeft de aanvrager nog een huis in bezit dat is of wordt verkocht? En vraagt de aanvrager een hypotheek aan voor een nieuw huis (een doorstromer)? Dan toetsen we of de aanvrager de dubbele woonlasten kan betalen binnen de wettelijk toegestane maximale financieringslast. Zijn de lasten hoger? Dan moet de aanvrager genoeg eigen middelen hebben om zich deze situatie te kunnen veroorloven. We houden rekening met de lasten die horen bij:

- het huis dat de aanvrager wil kopen of laten bouwen;
- het huis dat de aanvrager gaat verkopen
- een tijdelijk huurhuis;
- een overbruggingshypotheek;
- de waarschijnlijke restschuld als de marktwaarde lager is dan de hypotheekschuld of de echte restschuld (ergens anders gefinancierd met een hypotheek) als het huis is verkocht;
- andere financiële verplichtingen die de aanvrager heeft.

Het oude huis is verkocht

Is het oude huis al verkocht en kan de koop niet meer ontbonden worden? Dan verstrekken we de hypotheek als de woonlasten gedurende de tijdelijke situatie met 2 huizen betaalbaar zijn.

Het oude huis is nog niet verkocht

Is het oude huis nog niet verkocht? Dan verstrekken we de hypotheek als de aanvrager aantoont de dubbele lasten te kunnen betalen:

- Als het om bestaande bouw gaat, rekenen we met een periode van dubbele lasten van 1 jaar.
- Als het om nieuwbouw gaat, rekenen we met de daadwerkelijke periode van dubbele lasten tot 3 maanden na oplevering van het nieuwe huis, met een minimum van 12 maanden en een maximum van 24 maanden.

Voorbeeld 1: Dennis wil graag een huis kopen. Hij heeft tijdelijk 2 huizen, want zijn oude huis is nog niet verkocht. Zijn toegestane financieringslast is € 10.000. Zijn dubbele woonlasten voor 12 maanden zijn € 11.500 en is dus € 1.500 hoger dan zijn toegestane financieringslast. Dennis heeft € 18.000 spaargeld. Dat is genoeg om de hogere lasten op te vangen. Hij heeft dan nog genoeg spaargeld over voor (de eigen inbreng bij) de koop van het nieuwe huis.

Voorbeeld 2: Nancy koopt haar nieuwe huis op 1 december 2023. Op 1 oktober 2024 verkoopt ze haar oude huis.. Haar maximaal toegestane financieringslast is € 12.000. De dubbele woonlasten voor 10 maanden zijn € 14.000 en dus € 2.000 hoger dan haar toegestane financieringslast. Nancy heeft € 4.000 spaargeld om de dubbele woonlasten op te vangen.

Regels ook voor NHG

De regels voor de situatie dat een klant tijdelijk 2 huizen heeft, gelden voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG.

4.1.3 Eigen middelen

Brengt de aanvrager eigen middelen in bij de financiering? Dan moet hij die eigen middelen als eerste gebruiken om de aankoop te betalen. Daarna kan hij zijn overbruggingshypotheek of bouwdepot opnemen.

Heeft de aanvrager meer dan € 15.000 aan eigen middelen? Dan moet de aanvrager aantonen dat hij dat heeft. Doet hij dat niet? Dan kunnen we hem niet helpen met een hypotheek.

4.1.4 Oversluiten

Als een aanvrager de hypotheek wil oversluiten en de hypotheeklening verhoogt dan gelden hiervoor de gewone acceptatieregels.

Oversluiten van niet-NHG naar NHG is toegestaan als:

- het aflosvrije gedeelte van de hypotheek maximaal 50% van de marktwaarde is en;
- in de nieuwe lening minimaal 10% meer lineair of annuïtair wordt afgelost dan in de oude lening, of;
- er is sprake van een minimale verbouwing van € 2.500, of;
- oversluiten naar NHG nodig is om woningbehoud voor de klant mogelijk te maken.

4.1.5 Consumptief bestedingsdoel

Wil de klant geld opnemen voor een consumptief bestedingsdoel? Dan:

- is de maximale schuld-marktwaardeverhouding 80%;
- is de aanvraag betaalbaar volgens de standaardnorm;
- worden deze leningdelen in maximaal 30 jaar afgelost volgens annuïtair of lineair aflosschema;
- is het (her)financieren van een lening voor zakelijke doeleinde niet toegestaan.

Wil de klant consumptieve kredieten herfinancieren? Dan geldt dat deze leningdelen in maximaal 10 jaar worden afgelost volgens een annuïtair of lineair aflosschema.

Uitzondering bestaande klanten

Is de schuld-marktwaardeverhouding na verstrekking gelijk aan of kleiner dan 50%? Dan kunnen bestaande klanten⁵ tot maximaal 50% van de marktwaarde aflossingsvrij lenen. Dit geldt niet voor herfinanciering van kredieten.

4.1.6 Toetslast van verplichtingen

De toetslast van de financiële verplichtingen bepalen we zo:

Product	Toetslast
Doorlopend krediet	2% van de limiet per maand
Uitgestelde betaling	
Doorlopend krediet met contractuele limietafbouw	Het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd, met een minimum van 2% van de oorspronkelijke kredietsom per maand
Aflopend krediet Persoonlijke lening Leningen van de werkgever	Het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd (werkelijke last)
Operational Autolease	Het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd (werkelijke last) BKR Registraties van voor 1-4-2022 moeten worden gecorrigeerd door de registratie te delen met een omrekenfactor van 0,65
Een restschuld ergens anders gefinancierd met een hypotheek	1e jaarlast. Als de looptijd korter is dan 10 jaar, moet de rentevaste periode gelijk zijn aan de looptijd en rekenen we met de contractrente (werkelijke last)
Hypotheek op nieuw huis	Als getoetst wordt of de aanvrager de dubbele lasten kan betalen: de werkelijke rente en aflossing
Hypotheek op te verkopen huis	Als getoetst wordt of de aanvrager de dubbele lasten kan betalen: ● Aankoop bestaande bouw: werkelijke rente en aflossing voor minimaal 12 maanden ● Aankoop nieuwbouw: werkelijke rente en aflossing tot 3 maanden na de geplande opleverdatum
Hypotheek op verkochte huis	Als getoetst wordt of de aanvrager de dubbele lasten kan betalen: de werkelijke rente en aflossing. En als het nodig is, de tijdelijk te betalen huur tot aanvrager in het huis kan wonen
Overbruggingshypotheek	Als aanvrager het bestaande huis verkocht heeft: de rentelast tot hij in het nieuwe huis kan wonen. Is het bestaande huis niet verkocht? ● Aankoop bestaande bouw: de rentelast van 12 maanden ● Aankoop nieuwbouw: de rentelast tot 3 maanden na de geplande opleverdatum

⁵ Met bestaande klanten bedoelen we klanten die op het moment van aanvragen tenminste twee jaar een hypotheek bij 1 van de merken van de Volksbank hebben.

Product	Toetslast
Te betalen partneralimentatie	Wordt in mindering gebracht op het toetsinkomen van de aanvrager, daarna wordt de woonquote bepaald
Te betalen kinderalimentatie	Brengen we niet in mindering op het toetsinkomen
Erfpachtcanon	Het bedrag van de canon per jaar

Regels ook voor NHG

De regels voor het bepalen van de toetslast gelden voor hypotheek met en zonder NHG.

4.1.7 DUO studieschuld

Heeft een aanvrager een studieschuld? Dan rekenen we met het termijnbedrag dat de aanvrager moet betalen aan rente en aflossing van de studieschuld. Als er sprake is van een hypotheek met (gedeeltelijke) hypotheekrenteafrek dan wordt het termijnbedrag altijd vermenigvuldigd met onderstaande factor:

Rente ⁶	Opslag
< = 2,00%	1,05
2,01% - 2,50%	1,10
2,51% - 3,00%	1,15
3,01% - 3,50%	1,20
3,51% - 4,00%	1,20
4,01% - 4,50%	1,25
4,51% - 5,00%	1,30
5,01% - 5,50%	1,30
5,51% - 6,00%	1,35
>= 6,01%	1,40

Opbouw- en aanloopfase

Zit de aanvrager nog in de opbouw- of aanloopfase? Dan stijgt de studieschuld. In dit geval berekenen we het (annuïtaire) termijnbedrag op basis van de te bereiken studieschuld, de actuele rente en looptijd van de studielening na het verstrijken van deze fase(s). Met de actuele rente bedoelen we de rente die ieder jaar door DUO wordt gepubliceerd.

4.2 De hypotheek aflossen

De klant kan de hypotheek op deze wijzen contractueel aflossen:

- annuïtaire aflossing;
- lineaire aflossing;
- in 1 keer aan het einde van de looptijd (aflossingsvrij):
 - uit eigen middelen; of
 - met een vervangende hypotheek (we kijken of de maandlasten betaalbaar zijn); of
 - met de verkoopopbrengst van het huis.

4.2.1 Overbruggingshypotheek

Een aanvrager kan een overbruggingshypotheek krijgen als:

- hij het te verkopen huis niet (voor een deel) verhuurd heeft;
- het te verkopen huis geen recreatiewoning is;
- het te verkopen huis geen coöperatief eigendom is;
- het huis niet is uitgesloten in hoofdstuk 3.

We verstrekken geen losse overbruggingshypotheek, waarbij het de verwachting is dat de hypotheek op korte termijn wordt afgelost. Een overbruggingshypotheek bieden we alleen aan in combinatie met een eerste hypotheek van minimaal € 50.000.

⁶ Met rente bedoelen we de rente die wordt gebruikt voor het bepalen van de toegestane financieringslast

Hoogte van de overbruggingshypotheek

De maximale hoogte van de overbruggingshypotheek berekenen we als volgt:

De oude woning is verkocht (de koop kan niet meer ontbonden worden)

Dan gaan we uit van 99% van de verkoopsom (excl. roerende zaken) minus de hoogte van de reeds op de woning rustende hypotheek.

De oude woning is niet verkocht

Dit is het geval wanneer:

- de woning nog niet te koop staat of;
- de woning te koop staat maar nog geen koopovereenkomst gesloten is of;
- er een koopovereenkomst gesloten is maar de koop nog ontbonden kan worden.

We gaan dan uit van maximaal 90% van de verkoopsom of getaxeerde marktwaarde.

Looptijd overbrugging

Een overbruggingshypotheek heeft een maximale looptijd van 1 jaar (bestaande bouw) of 2 jaar (nieuwbouw). Als de woning verkocht is gaan we uit van de geplande leveringsdatum plus 5 werkdagen.

Overbruggen op basis van spaarwaarde

Een aanvrager kan overbruggen op basis van spaarwaarde als:

- de latende geldverstrekker de spaarwaarde zelf op de balans heeft staan.
- die op basis van een 100% spaarhypotheek of 100%(bank)spaarhypotheek is.
- de volledige waarde meteen door de latende geldverstrekker met de aflossing van het overbruggingskrediet wordt verrekend;
- die volledig wordt benut.

We kijken niet af van de regels van het overbruggen op basis van spaarwaarde.

4.2.2 Maximale schuld-marktwaardeverhouding

Om het maximale hypotheekbedrag ten opzichte van de waarde van het huis te bepalen, gebruiken we de TRHK met aanvullende grenzen voor:

	Maximale looptijd (jaar)	Maximale LTV	Opmerking:
Dringend noodzakelijke reparatie van constructie (volgens TRHK)	30	110%	Niet in combinatie met andere bouwwerkzaamheden
Hypotheek hoger dan € 1.000.000	30	90%	Bestaande hypotheek klanten die naar een nieuw huis verhuizen of een vervolglening afsluiten is > 90% marktwaarde wel mogelijk
Een aanvrager die in onze grensstreek een huis koopt en blijft werken in eigen land	25	90%	Alleen lineair of annuïtair
Huizen met gedeeltelijke woonbestemming	30	100% woongedeelte 70% zakelijk/agrarisch gedeelte	Zakelijk/agrarisch gedeelte alleen lineair of annuïtair
Inkomen uit onderneming als hoofdkomen (>50%)	30	80%	Alleen bij aanvragen zonder NHG
Overbrugging bij een verkochte woning	1 Bestaande bouw 2 Nieuwbouw	99%	Marktwaarde of verkoopprijs oude huis *99% - bestaande hypotheekschuld = maximale overbrugging
Overbrugging bij een niet verkochte woning	1 Bestaande bouw 2 Nieuwbouw	90%	Marktwaarde of verkoopprijs oude huis *90% - bestaande hypotheekschuld = maximale overbrugging
Aflossingsvrij	30	50%	Alle hypotheekleningen met een aflossingsvrij leningdeel

5 En verder

In dit hoofdstuk lees je over leennormen, het voorkomen van fraude en integriteit. En ook over een bouwdepot en de fiscale aspecten

5.1 Lenen, lasten en advies

5.1.1 Minimaal hypotheekbedrag

Er is geen sprake van een minimaal bedrag voor een eerste hypotheek of vervolglening. Heeft de aanvrager al een Bespaarhypotheek bij 1 van onze merken? Dan kan de aanvrager alleen een aanvullende Bespaarhypotheek krijgen bij hetzelfde merk. Met bij 1 van onze merken bedoelen we:

- BLG Wonen
- RegioBank
- SNS

5.1.2 Looptijd

De looptijd van een hypotheek is minimaal 5 jaar en maximaal 30 jaar, tenzij we sneller aflossen verplichten of goedkeuren.

5.1.3 Hypotheekbeoordeling en creditscore

Om een hypotheekaanvraag te beoordelen, gebruiken we interne creditscore-modellen (PD@CA). Hiermee schatten we het kredietrisico in. PD@CA beoordeelt een aanvrager op:

- betaal- en leengedrag;
- arbeidssituatie;
- inkomenspositie;
- de waarde van het onderpand in verhouding tot de hoogte van de lening.

Goed om te weten: de creditscore bepalen we opnieuw als de gegevens uit de hypotheekstukken afwijken van de gegevens uit de hypotheekaanvraag.

Regels ook voor NHG

De regels voor de bepaling van de creditscore gelden voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG.

5.1.4 Hypotheeknormen en advies

Onze hypotheeknormen zijn er om te voorkomen dat mensen te veel lenen. Dus om de risico's voor de aanvrager en voor ons te beperken. Ze zijn geen basis voor een passend, financieel en fiscaal advies of goede betaalbaarheid voor de aanvrager. Het is de verantwoordelijkheid van de adviseur om advies te geven dat past bij de individuele situatie en risicobereidheid van de aanvrager.

5.1.5 Woonquote en samenstelling van het huishouden

De maximaal toegestane financieringslast is gebaseerd op 2 aanvragers met 1 inkomen en zonder kinderen. In de meeste gevallen kunnen tweeverdieners met kinderen of een alleenstaande ouder met kinderen de financieringslasten ook betalen. Maar gezinnen met meer dan 2 kinderen, waarbij 1 van de aanvragers werkt, kunnen misschien niet genoeg buffers opbouwen als ze het maximale lenen.

5.1.6 Opschortende voorwaarden NHG

Als een hypotheek verstrekt is met NHG onder opschortende voorwaarden, dan moet de klant binnen 2 jaar voldoen aan de voorwaarden van NHG. Is er na 2 jaar nog steeds sprake van een opschortende voorwaarde. Dan passen we de rente na de eerst volgende maand aan. Klanten krijgen dan de rente zonder NHG die hoort bij de tariefgroep op het moment van uitbrengen van de offerte (of op het moment van het uitbrengen van een renteverlengingsvoorstel, indien van toepassing). We toetsen de klant niet opnieuw.

Goed om te weten: een rente zonder NHG is vaak hoger. De gekozen rentevast periode wijzigt niet. Daarnaast melden we de hypotheek af bij NHG. Dat betekent dat de klant geen beroep kan doen op NHG. NHG betaalt de borgtochtprovisie niet terug.

5.2 Fraudepreventie en integriteit

5.2.1 Identificatie

In de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme (Wwft) staat dat de aanvrager zich moet identificeren met een geldig identiteitsbewijs. De adviseur identificeert de aanvrager voor de bank en ziet de klant ook echt. De notaris identificeert de klant daarna nog een keer.

Geen identificatie, geen hypotheek

We verstrekken geen hypotheek aan een klant die zich niet bij ons heeft laten identificeren met een geldig identiteitsbewijs.

5.2.2 Burgerservicenummer

Van iedere aanvrager of hoofdelijk aansprakelijke moeten we het burgerservicenummer hebben bij de ondertekende bindende offerte. Hebben we dat niet? Dan helpen we die aanvrager niet met een hypotheek.

5.2.3 Toetsing externe databases

De aanvraag toetsen we met gegevens in onze eigen database en externe databases. Van bijvoorbeeld het Contactorgaan Hypothecair Financiers, Bureau Krediet Registratie of vergelijkbare instellingen in het buitenland, de Kamer van Koophandel, Stichting Fraudebestrijding Hypotheken en Het Kadaster. Soms leidt dit tot een afwijzing die we niet altijd heel uitgebreid kunnen toelichten.

Altijd externe toetsing

We verstrekken geen hypotheek zonder toetsing van de externe databases.

5.2.4 Integriteit

In diverse branches wordt er veel met contant geld betaald. Dat vergroot het risico op witwassen en fraude. Aanvragers uit deze branches krijgen een verscherpt klantonderzoek als daar aanleiding voor is.

Reken dan op extra beoordelingstijd. Voorbeelden van deze branches zijn:

- seksindustrie (zzp-er of onderneming met maximaal 1 medewerker in dienst)
- belwinkels
- gokindustrie
- horeca
- metaalrecycling en oud ijzer- en schroothandel
- handel in luxe goederen (kunst, edelmetalen, antiek etc.)
- handel in gebruikte en luxe auto's
- schietverenigingen
- tattooshops
- projectontwikkelaars of onroerendgoedhandelaars

Daarnaast krijgen aanvragers uit sommige branches bij ons geen hypotheek. Dat geldt bijvoorbeeld voor werkgevers en werknemers uit de seksindustrie met meer dan 1 medewerker in dienst of coffeeshops.

Regels ook voor NHG

De regels voor integriteit gelden voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG.

5.3 Bouwdepot

Wil de aanvrager een huis bouwen of zijn huis verbouwen en toetsen we de gevraagde hypotheek daarvoor in box 1? Dan houden we het bedrag dat daarvoor nodig is in bouwdepot.

5.3.1 Rentevergoeding over het saldo

We geven een rente over het saldo van het bouwdepot. Die rente is gekoppeld aan de hypotheekrente en wordt maandelijks herrekend.

Bestaat een hypotheek uit meerdere leningdelen met afwijkende rentepercentages? Dan berekenen we de te vergoeden rente over het gewogen gemiddelde op basis:

- van de hele openstaande hypotheek,
- en het te betalen rentepercentage.

5.3.2 Geldige betaalbewijzen

We doen alleen uitbetalingen uit een bouwdepot als we betaalbewijzen hebben. Met betaalbewijzen bedoelen we:

- Facturen, van bijvoorbeeld een aannemer. Daar moeten dan deze gegevens opstaan:
 - de geleverde goederen en diensten
 - de berekende prijzen
 - de plaats en datum van aflevering
- Kassabonnen van de bouwmarkt. Alle artikelen die een klant heeft afgerekend, moeten erop staan.
- Rekeningen van een gespecialiseerd bedrijf voor energiebesparende voorzieningen.
- Een rekeningoverzicht. Bijvoorbeeld: heeft een klant iets via marktplaats gekocht? Dan is er geen factuur. De klant mag dan ook een rekeningoverzicht laten zien waar de betaling op staat. Plus een kopie van de marktplaats advertentie. Dit kan niet als er NHG op de hypotheek zit.

We betalen nooit uit op basis van offertes.

Voorwaarden voor de nota of factuur

Een nota of factuur moet aan deze voorwaarden voldoen:

- Op kopie van de nota of factuur staat het KvK-nummer.
- Op de kopie van de nota of factuur moet dit staan:
 - product/dienst
 - prijs
 - aankoopmoment
 - datum aflevering
 - bedrag
- De factuur(datum) of de datum op de kassabon mag niet ouder zijn dan 6 maanden op het moment dat de klant die indient. Gaat het om een hypotheek met NHG? Dan moet de datum op de nota na de aanvraagdatum van de hypotheek liggen.

De klant moet met een bankafschrift of bon van de pinbetaling bewijzen dat hij de nota of factuur heeft betaald.

5.3.3 Vooruitbetalingen

Ook vooruitbetalingen kunnen we uitbetalen vanuit een bouwdepot. Dat kan op 3 manieren:

1. Aanbetalen tot maximaal € 5.000. Bij badkamers en keukens geldt een maximum van 15% van het aankoopbedrag tot maximaal € 5.000.
2. Betalen als de goederen worden geleverd. Bij keukens en badkamers is het gebruikelijk dat de goederen worden geleverd en een dag later pas worden geïnstalleerd. Het bedrijf wil dan graag al een bedrag ontvangen voor de geleverde goederen. Dit bedrag kunnen we uitkeren vanuit het bouwdepot.
3. Betalen van een restant na installatie. Het bedrag dat overblijft en na de installatie betaald moet worden is geen vooruitbetaling. Maar soms moet de klant op de dag van levering dat bedrag betalen. Hij moet die rekening dan wel van tevoren bij ons indienen.

Klanten moeten altijd een factuur geven waaruit blijkt wat er betaald moet worden.

5.3.4 Looptijd van het bouwdepot

Bouwdepot bij bestaande bouw

De looptijd van het bouwdepot bij een bestaande woning is standaard 1 jaar. Die verlengen we automatisch met 1 jaar als de klant het bouwdepot niet opheft en als er nog geld in het bouwdepot aanwezig is. Het saldo dat overblijft aan het einde van de bouw of looptijd moet afgelost worden op de hypotheek.

Bouwdepot bij nieuwbouw

De looptijd van het bouwdepot bij een nieuwbouw woning is standaard 2 jaar.

Is de bouw of verbouwing na 2 jaar nog niet klaar? Dan kan het bouwdepot onder voorwaarden met maximaal 1 jaar worden verlengd. Het saldo dat overblijft aan het einde van de bouw of looptijd moet afgelost worden op de hypotheek.

Rentefinancieringsrekening bij nieuwbouw

Een rentefinancieringsrekening is mogelijk bij een nieuwbouwwoning. De looptijd van de rentefinancieringsrekening is maximaal 2 jaar. Van de rentefinancieringsrekening schrijven we de te betalen maandelijkse rentebedragen af. Dit doen we net zolang tot de rentefinancieringsrekening leeg is of wordt beëindigd, uiterlijk na 2 jaar. Als er na 2 jaar nog geld overblijft op de rentefinancieringsrekening, dan lossen we dit af op de hypotheek en wordt de marktwaarde 1 op 1 verlaagd met dit bedrag. De rentefinancieringsrekening is altijd een apart leningdeel.

5.3.5 Restant bouwdepot

Valt de verbouwing goedkoper uit? Dan mag de klant het (resterend) bedrag in het bouwdepot voor andere verbouwingen gebruiken dan in het taxatierapport staat. Dat mag alleen als we van tevoren een aangepaste verbouwingsspecificatie hebben gekregen. Gaat het om een hypotheek met NHG? Dan moet er ook een taxatierapport bij, waarin de aangepaste verbouwing staat, dat niet ouder is dan 6 maanden.

Is er nog een bedrag over van de gereserveerde energiebesparende voorzieningen? Dan mag de klant die niet voor andere verbouwingen gebruiken, maar wordt het restant afgelost op de hypotheek.

Heeft de klant zijn hypotheek overgesloten naar NHG met kwaliteitsverbetering? En is er nog nooit een betaling gedaan uit het bouwdepot? Dan moet er altijd een nota voor kwaliteitsverbetering zijn uitbetaald, voordat hij het restant depot kan aflossen op de hypotheek.

5.4 Bankgarantie

Bij de aankoop van een woning moet vaak een waarborgsom worden betaald. In plaats van deze waarborgsom te betalen met spaargeld kan de aanvrager ook kiezen om gebruik te maken van een bankgarantie. De instelling die de bankgarantie verstrekt (bijvoorbeeld Nationale Waarborg) staat dan garant voor de waarborgsom, mocht de koop na het verlopen van de ontbindende voorwaarden alsnog niet doorgaan.

Goed om te weten: het aanvragen van een bankgarantie in combinatie met de Bespaarhypotheek is niet mogelijk.

5.5 Enkele fiscale aspecten

5.5.1 Fiscaal regime voor of na 2013

De Belastingdienst vraagt ons per leningdeel gegevens door te geven. Daarom vragen wij om de leningdelen te splitsen die onder het nieuwe fiscale regime vallen.

Het fiscale regime is in elk geval niet goed verwerkt als:

- De looptijd bij oversluiting van een hypotheek, waarop het nieuwe fiscaal regime (vanaf 1-12-2013) van toepassing is, weer op 30 jaar wordt aangevraagd. Het recht op renteaftrek vervalt dan. Er wordt namelijk niet voldaan aan de aflossingseis.
- De eigenwoningreserve niet wordt aangewend voor de aankoop van de nieuwe woning maar wel een volledige financiering (100% MW) in box 1 wordt aangevraagd.
- Als we constateren dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de aangifte IB.

6 Goed blijven wonen

In dit hoofdstuk staan onze regels voor het wijzigen van een Bespaarhypotheek. Ze helpen je bij het beoordelen van verzoeken van klanten die hun Bespaarhypotheek willen aanpassen. Zo zorgen we ervoor dat klanten met een Bespaarhypotheek goed kunnen blijven wonen.

Deze regels zijn er om hypotheekleningen tijdens de looptijd op een verantwoorde manier aan te passen. Dus om de risico's voor de klant en voor ons zo klein mogelijk te houden. Ze zijn geen basis voor een passend, financieel en fiscaal advies.

6.1 Welke regels gaan voor bij een hypotheek met NHG?

Ontstaan er verschillen tussen de normen van NHG en onze regels? Dan gaan onze regels voor als die strenger zijn.

6.2 Het inkomen

Een klant heeft genoeg inkomen als de financieringslast van de hypotheek (annuïtaire toetslast) lager dan of gelijk is aan de toegestane financieringslast zoals beschreven staat in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK).

Afwijken van de standaardnorm

In deze situaties mogen we afwijken van de standaardnorm:

- bij het verbreken van een relatie;
- bij het overlijden van een schuldenaar;
- op het einde van de looptijd.

In deze situaties beoordelen we een aanvraag individueel en toetsen de betaalbaarheid op 1 van deze manieren:

- met een inkomsten-/uitgavenformulier, zoals Persoonlijk Budgetadvies van Nibud of;
- met de werkelijke lastentoets of;
- volgens de beheerriichtlijnen van NHG.

Als we op basis van 1 van deze methodes toetsen, moet er altijd onderbouwd worden dat er sprake is van een bestendige situatie.

6.3 Taxatiewaarde en marktwaarde van het huis

We gaan uit van de bij ons bekende marktwaarde van het huis, tenzij we in deze regels aangeven dat de actuele waarde bepaald moet worden. De marktwaarde kan worden bepaald met een taxatierapport of een Calcasa Desktop Taxatie tenzij anders vermeld. Als de klant de tariefgroep wil aanpassen, kan dat op basis van een WOZ-taxatieverslag.

		Geldigheid
Taxatierapport	• Bij een hypotheek tot 100% van de marktwaarde	6 maanden
Desktop Taxatie	• Bij een hypotheek tot 90% van de marktwaarde. • Niet mogelijk bij maatwerk (art. 4 lid 1 TRHK) of echtscheiding, zie ook 7.1	6 maanden
WOZ taxatieverslag	• Alleen bij verlaging van de tariefgroep • Bij een hypotheek tot 75% van de WOZ-waarde. We hanteren dan 85% van de WOZ-waarde als marktwaarde.	Meest recente

7 Aanpassen van de afloosvorm

7.1 Omzetten van de Bespaarhypotheek

Het omzetten van de afloosvorm is bij een Bespaarhypotheek alleen mogelijk als er een nieuwe rentevaste periode wordt aangegaan of tussentijds bij het afkopen van het rentecontract. Als we de aflossingsvorm moeten aanpassen, dan gaan we ervan uit dat de hoogte van het oorspronkelijke aflossingsdoel gelijk blijft. Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

7.1.1 Verlagen van het aflossingsdoel

Wil de klant het aflossingsdoel verlagen? Dat kan als de aangepaste hypotheek past bij het inkomen en de waarde van het huis voldoet aan onze regels voor het accepteren van een Bespaarhypotheek..

Regels ook voor NHG

De regels voor het verlagen van het aflossingsdoel gelden voor hypotheek met en zonder NHG.

7.1.2 Verhogen van het aflossingsdoel

Wil de klant het (gegarandeerde) aflossingsdoel verhogen? Dan kan dat zonder dat we het inkomen en de waarde van het huis toetsen. De klant kan het annuïtaire of lineaire leningdeel verhogen of maandelijks extra aflossen.

7.1.3 Aanpassen van de aflossingsvorm

Aanpassen naar annuïteit of lineair

Op verzoek van de klant kunnen we de afloosvorm zonder toetsing aanpassen naar een annuïtaire of lineaire hypotheek.

Aanpassen naar aflossingsvrij

We zetten een aflosvorm om naar aflossingsvrij, als de klant voldoet aan de onze regels in hoofdstuk 1 tot en met 4. We toetsen dan het inkomen en de waarde van het huis volgens die regels.

Regels ook voor NHG

Deze regels gelden voor hypotheek met en zonder NHG..

8 Aanpassen van de rente

8.1 Aanpassen van de rentevaste periode

Klanten kunnen op de renteverlengingsdatum kiezen voor een nieuwe rentevaste periode die past binnen de resterende looptijd van de hypotheek. Ze krijgen 3 maanden voor de renteverlengingsdatum een voorstel van ons. Dit voorstel is gebaseerd op de schuld-marktwaardeverhouding en geregistreerd definitief energielabel van dat moment. Als de klant een nieuwe marktwaarde heeft ingestuurd, wordt deze nieuwe waarde meegenomen in het voorstel.

Goed om te weten: het is niet mogelijk om tijdens de rentevaste periode een nieuwe marktwaarde aan te leveren, dit is alleen mogelijk vanaf 3 maanden voor het einde van de rentevaste periode tot aan de start van de nieuwe rentevaste periode.

8.1.1 Geldigheid energielabel

Een definitief energielabel is 10 jaar geldig. Het is belangrijk dat de klant zorgt voor een definitief geregistreerd energielabel als een nieuwe rentevaste periode wordt gekozen. Is het energielabel verlopen? En laat de klant geen nieuw energielabel registreren? Dan baseren we de nieuwe hypotheekrente op de laagste energiegroep.

8.2 Aanpassen van de rente tijdens de rentevaste periode

We controleren elke maand wat de schuld-marktwaardeverhouding is op basis van de maandelijkse aflossingen en de bij ons bekende marktwaarde. Als de klant daardoor in een lagere tariefgroep komt, wordt dit automatisch gewijzigd op de 1e van de maand nadat je hebt afgelost.

We controleren elke maand wat het energielabel van het huis is. Als de klant een hoger energielabel laat registreren bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), dan kan de energiegroep van de hypotheek wijzigen en krijgt de klant een lagere rente. Dit wordt automatisch gewijzigd.

Als de geldigheid van het energielabel verloopt tijdens de rentevaste periode dan wordt het rentetarief niet gewijzigd.

8.2.1 Tijdens de rentevaste periode overstappen naar een andere rentevaste periode

Wil een klant de rentevaste periode tussentijds omzetten naar een andere rentevaste periode? Dan hoeven we het inkomen van de klant niet te toetsen. De nieuwe rentevaste periode moet passen binnen de resterende looptijd van de hypotheek.

Goed om te weten: stapt een klant tijdens de rentevaste periode over naar een nieuwe rentevaste periode? Dan betaalt de klant meestal een vergoeding voor ons renteverlies (zie artikel 9 voor meer toelichting over aflossen van de Bespaarhypotheek). Rentemiddeling is niet mogelijk bij de Bespaarhypotheek.

9 Vergoeding voor ons renteverlies bij aflossen

Lost een klant de hypotheek (voor een deel) af? Dan moet de klant misschien een vergoeding voor ons renteverlies betalen. Als dat zo is, houden we rekening met de vergoedingsvrije ruimte die we hebben afgesproken.

9.1 Aflossen door verkoop van het huis

Verkoopt de klant het eigen deel van het huis, verhuist de klant en lost de klant met de opbrengst de hypotheek af? Dan betaalt de klant geen vergoeding voor ons renteverlies

9.2 Aflossen van de hypotheek op renteverlengingsdatum

Op de renteverlengingsdatum kan de klant (het deel van) zijn hypotheek waar de rentevaste periode van afloopt zonder vergoeding aflossen.

10 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Bij het ontslaan van een medeschuldenaar van hoofdelijke aansprakelijkheid doen we altijd een toets op de waarde van het onderpand en de hoogte van het inkomen van de achterblijvende schuldenaar. Zie 6.2.

10.1 Waarde van het huis

De waarde van het huis moet altijd blijken uit een recent gevalideerd taxatierapport.

Hiervan kunnen we afwijken als uit het echtscheidingsconvenant blijkt dat de klanten voor de verdeling van het huis uit zijn gegaan van de waarde uit een Calcasa Desktop Taxatie. In dat geval is een recente Calcasa Desktop Taxatie voldoende. De hypotheek mag dan niet meer zijn dan 90% van de marktwaarde en er mag geen sprake zijn van maatwerk.

10.2 Ontslag medeschuldenaren

We kunnen een medeschuldenaar alleen ontslaan van hoofdelijke aansprakelijkheid als:

- de schuldenaar die in het huis blijft wonen het volledige eigendom verkrijgt of al in bezit heeft;
- de klant die in het huis blijft wonen in de afgelopen 5 jaar de verplichtingen bij ons en andere kredietverstrekkers altijd is nagekomen;
- uit de toetsing van het inkomen blijkt dat de klant die in de woning blijft wonen genoeg inkomen heeft om de hypotheek te betalen (zie ook artikel 1.3) of;
- als aan de afspraak die we bij het aangaan van de leningsovereenkomst gemaakt hebben voldaan is.

Betalingsachterstand

Heeft de klant een betalingsachterstand bij ons? Dan betrekken we de afdeling Financiële Zorg als we beoordelen of we toestemming geven.

Regels ook voor NHG

Deze regels gelden voor hypotheek met en zonder NHG.

10.3 Aflossen bij relatiebreuk

Eindigt de relatie tussen 2 schuldenaren en wordt 1 van de schuldenaren volledig eigenaar? Dan mag de helft van de lening worden omgezet naar een nieuwe rente zonder dat klanten daarvoor een vergoeding voor ons renteverlies betalen.

10.4 Toetreden van schuldenaar

Heeft de klant een nieuwe partner die eigenaar en schuldenaar wordt? Dan moet de nieuwe partner een gelijk deel in het eigendom van het huis krijgen. We kunnen van deze regel afwijken als er bijvoorbeeld in de huwelijksvoorwaarden of het geregistreerd partnerschap iets anders is afgesproken. Een andere afspraak in een (notariële) samenlevingscontract is niet voldoende om van deze regels af te wijken.

Voor de nieuwe schuldenaar voeren we een risico-gebaseerd klantonderzoek uit en de nieuwe schuldenaar mag geen betalingsachterstand hebben op kredieten bij ons en eventuele andere aanbieders.

Goed om te weten: het deel van de hypotheek dat wordt gebruikt voor het nieuw te verkrijgen deel van het eigendom moet voldoen aan de fiscale regels voor hypotheek vanaf 1-1-2013.

11 Overlijden

11.1 Achterblijvende partner (medeschuldenaar) blijft in het huis wonen

Als de partner die achterblijft in het huis blijft wonen, dan kan de hypotheek ongewijzigd door lopen. We toetsen dan of die partner de maandlasten kan betalen. Zie artikel 6.2.

11.2 Erven: niet medeschuldenaar krijgt het eigendom

Wil 1 van de erfgenamen het huis overnemen van andere erfgenamen? Dat kan als de erfgenaam voldoende inkomen heeft en de waarde van het huis hoog genoeg is volgens de Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek. Voor iedere nieuwe schuldenaar voeren we een risico-gebaseerd klantonderzoek uit.

Blijven de hypotheek en het huis een onderdeel van de nalatenschap? En aanvaarden de erfgenamen de nalatenschap? Dan toetsen we of zij die nieuwe maandlasten kunnen betalen. Zie artikel 6.2.

11.3 Aflossen van de hypotheek bij overlijden

Overlijdt de schuldenaar of de inwonende partner? Dan kan de hypotheek binnen 1 jaar na het overlijden (voor een deel) worden afgelost, zonder dat de klant of inwonende partner daarvoor een vergoeding voor ons renteverlies betaalt. We kunnen we ook tussentijds de rente aanpassen zonder dat zij een vergoeding voor ons renteverlies betalen. Dat doen we eenmalig.

De regels hierboven gelden ook als de inwonende partner van de schuldenaar overlijdt en deze geen schuldenaar is.

12 Einde van de looptijd van (een deel van) de lening

12.1 De looptijd verlengen

Achttien maanden voor de einddatum van de hypotheek krijgt de klant van ons een voorstel om het aflossingsvrije leningdeel voort te zetten of af te lossen. Als de klant wil verlengen kijken we naar de persoonlijke situatie van de klant en of de klant de werkelijke maandlasten van de hypotheek kan betalen. Hierbij houden we ook altijd rekening met de betaalbaarheid na het pensioen en het einde van de renteaftrek (box 3).

12.2 Verlengen van de overbruggingshypotheek

- Bij nieuwbouw is de looptijd maximaal 2 jaar. Deze looptijd is niet te verlengen.
- Bij bestaande bouw is de looptijd 1 jaar en geldt er een maximale verlenging van 1 jaar.

Bij bestaande bouw is verlenging alleen mogelijk als:

- de klant geen betalingsachterstand bij ons heeft;
- de klant geen betalingsachterstand bij andere aanbieders heeft, anders dan de achterstand die aanwezig was bij het accepteren van de verstrekking;
- de actueel getaxeerde marktwaarde hoog genoeg is om de hypotheek en de overbrugging af te lossen;
- het oude huis in de verkoop staat voor een marktconforme prijs;
- de klant verklaart dat de klant de lasten kan blijven betalen.

Voldoet de klant niet aan deze voorwaarden? Of is er een kans op een restschuld en kan de klant niet aantonen dat de klant die kan betalen of herfinancieren? Dan betrekken we de afdeling Financiële Zorg bij de beoordeling van de verlenging.

13 Verhuur van het huis

De klant mag een huis waar wij een hypotheek op hebben gevestigd alleen verhuren in de volgende gevallen (zie 12.1 en 12.2).

13.1 Tijdelijk verhuren op grond van de Leegstandswet

Klanten mogen hun huis dat te koop staat tijdelijk verhuren op grond van de Leegstandswet.

Ze moeten de vergunning aanvragen via overbruggingsverhuur.nl. Een huis verhuren zonder onze schriftelijke toestemming mag niet.

13.2 Tijdelijk recreatief verhuren

Een klant die het huis tijdelijk recreatief wil verhuren (bijvoorbeeld via AirBnB), moet hiervoor eenmalig vooraf schriftelijk toestemming vragen. We geven hiervoor toestemming als de klant:

- het huis als hoofdverblijf blijft gebruiken en hier inschreven blijft staan;
- het huis niet meer dan 60 dagen per jaar verhuurt;
- het huis nooit langer dan 4 weken achter elkaar verhuurt;
- een opstalverzekering heeft die tijdelijke verhuur dekt;
- zich houdt aan de regels die de gemeente stelt;
- toestemming heeft van de Vereniging van Eigenaren als de klant in een appartement woont.

13.3 Permanente verhuur

Het huis permanent verhuren mag niet. Als we vaststellen dat de klant het huis zonder onze toestemming verhuurt, dan dragen we het dossier over aan Financiële Zorg.

14 Het hypotheekrecht

We vestigen het hypotheekrecht op een onroerende zaak of erfpachtrecht. Wil de klant delen van de onroerende zaak of erfpachtrecht vervreemden (bijvoorbeeld door verkoop) of bezwaren (met een nieuwe hypotheek of een beperkt recht), dan is onze toestemming nodig. Voor het verlenen van onze toestemming is een inkomenstoets en een marktwaardebepaling met waardes voor en na de vervreemding of bezwaring nodig. Dat kan met een gevalideerd recent taxatierapport. In deze situaties geven we toestemming zonder inkomenstoets en marktwaardebepaling:

- Bij gedeeltelijk royement, bij overdracht van grond kleiner dan 5 m²
- Bij gedeeltelijk royement, bij overdracht van grond kleiner dan 10m² en een schuld-marktwaardeverhouding die kleiner is dan <90%. In dat geval mag de marktwaarde ook bepaald worden door een Calcasa Desktop Taxatie, zie ook 1.4.
- Bij het vestigen van een vervolghypotheek door een andere bank, verzekeraar of financiële instelling.

Na een gedeeltelijk royement mag het aflossingsvrije deel niet meer dan 50% van de marktwaarde na vervreemding of verzwaring zijn.

Betalingsachterstand

Heeft de klant een betalingsachterstand op een lening bij ons of een andere aanbieder? Dan betrekken we de afdeling Financiële Zorg bij de beoordeling voor het geven van toestemming.

15 Staan er fouten in deze regels?

We hebben deze regels met veel zorg opgesteld. Maar er kan ergens een fout staan. Als dat zo is, kun je ons niet verantwoordelijk stellen voor die fout. Zie je iets dat niet klopt of mis je informatie? Geef dit dan door aan je contactpersoon.