

Regels voor het accepteren, verstrekken en wijzigen van een Bespaarhypotheek



Regels voor het accepteren, verstrekken en wijzigen van een Bespaarhypothek

versie 1 januari 2026

Inhoud

1	Goed wonen	5
1.1	Wet- en regelgeving	5
1.2	Renteaanbod en hypotheekofferte	5
1.3	Hypotheken met NHG	6
1.4	Uitzondering op de hoofdregel	6
1.5	Afwijken van onze regels	6
1.6	Maatwerk	6
1.7	Staan er fouten in deze normen?	6
2	De aanvrager	7
2.1	Meerdere aanvragers	7
2.2	Wonen en werken	7
2.3	Binding met Nederland	7
2.4	Betaalgedrag	8
2.5	Moraliteit en integriteit	9
2.6	Identificatie en Burgerservicenummer	9
3	Inkomen	10
3.1	Vast inkomen	10
3.2	Perspectiefverklaring of Arbeidsmarktscan	10
3.3	Arts in opleiding en promovendus	10
3.4	Bestendig inkomen	11
3.5	Inkomensbepaling Loondienst	11
3.6	Inkomen met een einddatum	11
3.7	Dienstverband loopt korter dan 3 maanden	11
3.8	Bijna met pensioen	11
3.9	Inkomen uit huur	11
3.10	Geen onderdeel van het toetsinkomen	11
4	Inkomen uit onderneming	12
4.1	De onderneming	12
4.2	Onderneming zonder rechtspersoonlijkheid	12
4.3	Onderneming met rechtspersoonlijkheid	12
4.4	Juridische structuur	12
4.5	Startende ondernemer	13
4.6	Inkomen uit loondienst en uitkering	13
4.7	Beoordelingsverklaring	13
5	Betalbaarheid	14
5.1	Hypotheeknormen en advies	14
5.2	Toegestane financieringslast	14
5.3	Toetslast van verplichtingen	15
5.4	Leen-/ schenkconstructie	15
5.5	Dubbele lasten	16
5.6	Eigen middelen	16
5.7	Studieschuld	16
5.8	Potentiële restschuld	17

6	Het huis	17
6.1	Soorten huizen	17
6.2	Appartementen	17
6.3	Nieuwbouw	18
6.4	Kangoeroewoningen en mantelzorgwoningen	19
6.5	Huizen met een gedeeltelijke woonbestemming	19
6.6	Erfpacht en opstal	19
6.7	Groninger akte	20
6.8	Koperssteun	20
7	Waardebepaling	21
7.1	Taxatierapport	21
7.2	Calcasa Desktop Taxatie	21
7.3	Stichtingskosten	21
7.4	Koopsom lager dan marktwaarde	21
7.5	Aankoop op veiling	21
8	Het bouwdepot	22
8.1	Rentevergoeding over het saldo	22
8.2	Geldige betaalbewijzen	22
8.3	Vooruitbetalingen	23
8.4	Looptijd van het bouwdepot	23
8.5	Restant bouwdepot	23
8.6	Rentefinancieringsrekening	23
9	De hypotheek	24
9.1	Hypotheekbeoordeling en creditscore	24
9.2	Hoogte van de hypotheek	24
9.3	Looptijd van de hypotheek	24
9.4	Maximale schuld-marktwaardeverhouding	24
9.5	Overbruggingshypotheek	25
9.6	Oversluiten	25
9.7	Consumptief bestedingsdoel	25
9.8	Opschortende voorwaarden NHG	26
9.9	Fiscale uitgangspunten	26
9.10	Bankgarantie	26
10	Goed blijven wonen	27
10.1	Marktwaarde van het huis bij het wijzigen van een hypotheek	27
10.2	Niet altijd op tijd betaald?	27
11	Aflosvorm of aflossingsdoel aanpassen	28
11.1	Aflosvorm	28
11.2	Aflossingsdoel	28
12	Rente en renteverlies	29
12.1	Aanpassen van de rente	29
12.2	Vergoeding voor ons renteverlies bij aflossen	29
13	Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	30
13.1	Ontslag medeschuldenaren	30
13.2	Waarde van het huis	30
13.3	OHA in combinatie met maatwerk	30
13.4	Toetreden van schuldenaar	30
13.5	Aflossen bij relatiebreuk	30
14	Overlijden	31
14.1	Achterblijvende partner blijft in het huis wonen	31
14.2	Erven: niet medeschuldenaar krijgt het eigendom	31
14.3	Aflossen van de hypotheek bij overlijden	31

15	Einddatum van de hypotheek	32
15.1	Coulance voor klanten die hun huis hebben verkocht	32
15.2	Aflossingsvrije leningdelen met verschillende einddatums	32
16	Verhuur	33
16.1	Tijdelijk verhuur op grond van de leegstandswet	33
16.2	Tijdelijk recreatief verhuren	33
16.3	Tijdelijke verhuur bij werk op een andere locatie	33
17	Het hypotheekrecht	34
17.1	Hypothecaire inschrijving door een andere partij	34

1 Goed wonen

Met onze hypotheekproducten willen we ‘goed wonen’ mogelijk maken. Goed wonen betekent voor ons ook een verantwoorde hypotheek voor het huis waar aanvragers wonen of gaan wonen. In deze ‘Regels voor het accepteren, verstrekken en wijzigen van een Bespaarhypotheek’ staan criteria waaraan we een hypotheekaanvraag of het verzoek tot het wijzigen van de hypotheek toetsen. Ze gelden voor aanvragers die in hun eigen huis gaan wonen of dat al doen. Je leest wie we met een hypotheek helpen, hoe het huis eruitziet en hoe aanvragers de hypotheek terugbetalen. Bij deze regels hoort onze algemene stukkenlijst. In deze stukkenlijst beschrijven we waar de meest voorkomende stukken bij een hypotheekaanvraag aan moeten voldoen.

Wil een klant een aanpassing doen aan de bestaande leningsovereenkomst? Dan gelden onze ‘Regels voor het wijzigen van een hypotheek’. In de leningsovereenkomst die we met de klant bij aanvang van de hypotheek aangaan, staat welke wijzigingen de klant gedurende de hypotheek op de leningdelen kan maken. Is er sprake van een wijziging in combinatie met een onderhandse verhoging of vervolghypotheek? Dan gelden de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek. Dit is ook het geval als de klant een leningdeel wil omzetten naar aflossingsvrij of een leningdeel wil herfinancieren met als doel om de looptijd te verlengen.

1.1 Wet- en regelgeving

We verstrekken hypotheeken binnen de ruimte van de wet- en regelgeving. Als professional weet je welke wetten en regels belangrijk zijn bij het financieren van een huis. Daarom schrijven we zo min mogelijk op wat al in een wet of regel staat. Soms zijn we strenger dan wet- en regelgeving. Dat vinden we dan verstandig voor de aanvrager, andere klanten en onszelf. Dit zijn de belangrijkste wetten en regels die aan de basis staan van onze hypotheekregels:

- Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk)
- Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF)
- Guidelines on Loan Origination and Monitoring (GLOM)
- Mortgage Credit Directive (MCD)
- Wet op het financieel toezicht (Wft / BGfo)
- International Financial Reporting Standards 9 (IFRS)
- Capital Requirements Regulation (CRR)

1.2 Renteaanbod en hypotheekofferte

Het renteaanbod

Met het renteaanbod geven we zekerheid over het rentetarief. Het renteaanbod is geen toezegging dat we de lening ook aanbieden. In het renteaanbod vind je ook een lijst met stukken die we verwachten nodig te hebben bij de beoordeling van de aanvraag. Het renteaanbod is 4 weken geldig vanaf de aanvraagdatum. Wijzig je de hypotheekaanvraag of veranderen de gegevens op basis van de aangeleverde stukken? Dan kan de rente wijzigen.

Hypotheekofferte

We beoordelen de kredietwaardigheid als we daarvoor alle benodigde stukken ontvangen en beoordeeld hebben. Pas daarna volgt de toezegging van de hypotheek in de vorm van een hypotheekofferte. Hierin vind je de definitieve rente. De hypotheekofferte is 6 maanden geldig in het geval van bestaande bouw en 12 maanden in het geval van nieuwbouw. We rekenen hierbij vanaf de datum dat de aanvraag is ingediend.

1.3 Hypotheken met NHG

Onze hypotheekregels gelden voor hypotheekaanvragen met en zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Bij hypotheeken met NHG toetsen we de aanvraag aan de meest recente Voorwaarden en normen van NHG. Soms zijn we strenger dan NHG en stellen we extra voorwaarden. Als dat zo is, staat dat bij de regel vermeld. Bijvoorbeeld:

Regels ook voor NHG

- ✓ De regels in het hoofdstuk ‘Onze aanvrager’ gelden voor aanvragers die een hypotheek met en zonder NHG aanvragen.

1.4 Uitzondering op de hoofdregel

Onze hypotheekregels zijn een algemeen kader. We hebben onze regels zo duidelijk mogelijk opgeschreven in hoofdregels. Bepaalde uitzonderingen op de hoofdregel vinden we altijd akkoord en zien we niet als een afwijking van onze regels. We zien dit als een toegestane uitzondering op de hoofdregel. Als dat zo is, staat dat bij de regel vermeld. Bijvoorbeeld:

Uitzondering op de hoofdregel

- ✓ Als het inkomen van een aanvrager niet nodig is voor de gevraagde financiering hoeft de binding voor deze aanvrager niet te worden aangetoond.

1.5 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 ons andere hypotheekproduct. In onze regels lees je ook wanneer we niet kunnen helpen met een Bespaarhypotheek.

1.6 Maatwerk

Past de financieringslast van de hypotheek niet binnen de toegestane financieringslast? Dan is er sprake van maatwerk en is de Bespaarhypotheek niet mogelijk. De enige uitzondering die we hierop toestaan is ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid. De voorwaarden lees je in hoofdstuk 13: Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid.

1.7 Staan er fouten in deze normen?

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

2 De aanvrager

In dit hoofdstuk lees je wie bij ons een Bespaarhypotheek kan aanvragen. Onze aanvrager woont op het moment dat de hypotheekaanvraag wordt gedaan in een land dat hoort bij de Eurozone. De aanvrager is handelingsbekwaam heeft binding met Nederland en mag hier voor de duur van de hypotheek wonen en werken. Een aanvrager gebruikt het huis primair voor eigen bewoning en dus niet volledig zakelijk of als belegging. Ook is of wordt de aanvrager eigenaar en bewoner van het huis waarvoor een hypotheek wordt aangevraagd. Alle eigenaren moeten hoofdelijk schuldenaar worden op de hele hypotheek. We verstrekken geen hypotheek aan een aanvrager die samen koopt met familie.

Regels ook voor NHG

- ✓ De regels in het hoofdstuk 'Onze aanvrager' gelden voor aanvragers die een hypotheek met en zonder NHG aanvragen.

2.1 Meerdere aanvragers

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 huis. De aanvragers hebben een duurzame relatie en de intentie om in het huis te blijven wonen zolang de hypotheek loopt. Voor de aanvrager en de mede-aanvrager gelden dezelfde regels.

Uitzondering op de hoofdregel

- ✓ Aanvragers kunnen kiezen voor een andere eigendomsverhouding, als deze niet groter is dan 60% voor de ene aanvrager en 40% voor de andere aanvrager. Dit staat dan zo beschreven in de huwelijkse voorwaarden, partnerschapsvoorwaarden of het notariële samenlevingscontract. Dit moet al voor het passeren van de hypotheekakte van kracht zijn.

2.2 Wonen en werken

We vinden het belangrijk dat een aanvrager voor de duur van de hypotheek mag wonen en werken in Nederland. Om er zeker van te zijn dat dit het geval is controleren we of de aanvrager een:

- Nederlandse nationaliteit heeft;
- Nationaliteit heeft van 1 van de lidstaten van de EU/EER of Zwitserland;

Een andere nationaliteit

Is er sprake van een andere nationaliteit? Dan moet de aanvrager een vreemdelingendocument hebben dat is afgegeven door de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND), waaruit blijkt dat er sprake is van:

- Een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd;
- Een verblijfsvergunning EU-langdurig ingezetene;
- Een verblijfsdocument 'Duurzaam verblijf burgers van de Unie en hun familieleden';
- Een verblijfsvergunning of verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd met een niet-tijdelijk verblijfsdoel, zoals is beschreven in artikel 3.5 van de Vreemdelingenwet.

2.3 Binding met Nederland

We beoordelen of onze aanvrager binding heeft met Nederland. We vinden dat er sprake is van binding met Nederland als een aanvrager in Nederland woont en werkt of de Nederlandse nationaliteit heeft. De grensarbeider toont binding met Nederland aan door te (gaan) wonen in Nederland. Een aanvrager zonder de Nederlandse nationaliteit die niet al in Nederland woont of werkt, heeft onvoldoende binding met Nederland. Deze aanvrager helpen we niet met een hypotheek.

Uitzonderingen op de hoofdregel

- ✓ Als het inkomen van een aanvrager niet nodig is voor de gevraagde financiering hoeft de binding met Nederland voor deze aanvrager niet te worden aangetoond.
- ✓ Als er sprake is van een aanvraag met NHG dan hoeft de binding met Nederland voor de aanvrager niet te worden aangetoond.

2.4 Betaalgedrag

Bij het verstrekken van een hypotheek houden we rekening met het betaalgedrag van de aanvrager. Hierbij kijken we naar de registraties en bijzonderheidscoderingen bij het BKR. Is er sprake is van een registratie of codering bij het BKR? Dan nemen we dit mee in de kredietwaardigheidsbeoordeling. In de tabel hieronder zie je welke registraties en coderingen wij toestaan bij het verstrekken van een hypotheek. Het maakt daarbij niet uit of de achterstand lopend of hersteld is, of dat het krediet is afgelost.

BKR Registratie	Toegestaan voor financiering
RK / AK	Ja
OA	Ja
ZK	Ja
HO	Ja
RO / ZO	Nee
HY	Nee
RN	Ja
RH	Ja
SR/SK/SH	Nee

Bijzonderheidscode	Toegestaan voor financiering
A	Nee
H	Nee
1	Nee
2	Nee
3	Nee
4	Nee
5	Nee

Uitzonderingen op de hoofdregel

- ✓ We accepteren een HY registratie waarbij er sprake is van een praktisch laatste aflosdatum en NHG finale kwijting heeft verleend.
- ✓ We accepteren een RN 3 registratie waarbij de praktisch laatste aflosdatum gelijk is aan de registratiedatum en NHG de vordering heeft afgeboekt tegen finale kwijting
- ✓ We accepteren registraties die door verjaring bij het BKR uiterlijk op de ingangsdatum van de hypotheek zijn verwijderd.

Betalingsproblemen (gehad) bij onze bank

Heeft een klant betalingsproblemen (gehad) bij onze bank? Of is er door ons een achterstandscodering geregistreerd bij het BKR? Dan kijkt de afdeling Bijzonder Beheer naar het verhaal achter de betalingsproblemen of BKR-registratie. Hebben zij geen bezwaar? Dan staan de betalingsproblemen bij onze bank of de achterstandscodering de kredietwaardigheidsbeoordeling niet in de weg.

2.4.1 Meerdere BKR-registraties

Aanvragers met veel (positieve) registraties bij BKR hebben een grotere kans op toekomstige betalingsproblemen. Daarom doen we in deze gevallen extra onderzoek naar de kredietbehoefte. We kijken wanneer de registraties zijn ontstaan, of er sprake is van stapeling van kredieten en wat het totale bedrag aan kredieten is. Ook kijken we hoe de registraties passen bij de gezinssamenstelling en het inkomen of beroep.

Meer dan 8 contracten geregistreerd

Als uit de BKR-toets blijkt dat er 8 of meer contracten geregistreerd staan, beoordelen we een aanvraag individueel en kunnen we een aanvullende verklaring opvragen. Hierin staat een toelichting van de adviseur op de kredietbehoefte en er blijkt duidelijk waarvoor de kredieten zijn of worden gebruikt. Het maakt niet uit of de contracten nog lopen of al zijn afgelost. We kunnen de aanvraag van de hypotheek hierdoor ook afwijzen.

2.4.2 Buitenlandse BKR

Het BKR heeft met meerdere landen een overeenkomst. Dit zorgt ervoor dat we ook in deze landen een toets van de kredietregistratie kunnen laten uitvoeren:

- CRIF-toetsing (Italië);
- KSV-toetsing (Oostenrijk);
- SCHUFA-toetsing (Duitsland);
- NBB-toetsing (België).

Wij laten deze toets uitvoeren als onze aanvrager de nationaliteit heeft van een van deze landen. We doen dit ook als een aanvrager er op dit moment werkt of woont. De toets wordt altijd uitgevoerd voor alle aanvragers en voor het uitbrengen van de hypotheekofferte. Heeft een aanvrager kredieten of andere financiële verplichtingen in het buitenland? Dan gaan wij er vanuit dat deze aan ons worden doorgegeven. Het doorgeven van een verplichting kan ook aanleiding zijn om een buitenlandse BKR-toets uit te voeren.

2.5 Moraliteit en integriteit

We toetsen de hypotheekaanvraag met gegevens uit onze eigen database zoals het Intern Verwijzingsregister (IVR). En met gegevens uit externe databases, zoals het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF), Verificatie Identificatie Systeem (VIS), Bureau Krediet Registratie (BKR), de Kamer van Koophandel (KvK), het Kadaster en vergelijkbare instellingen uit het buitenland. Ook toetsen we of de aanvrager betrokken is bij fraude, witwassen en/of terrorismefinanciering. Dit controleren we via de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH) of Externe Verwijzing Applicatie (EVA).

Verscherpt klantonderzoek

Aanvragers krijgen een verscherpt klantonderzoek als wij daar aanleiding voor zien. Soms leidt dit tot een afwijzing die we niet altijd uitgebreid kunnen toelichten omdat we, vanwege privacy redenen, niet alle gegevens mogen delen met derden.

2.6 Identificatie en Burgerservicenummer

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 nog een keer.

Burgerservicenummer

Van iedere aanvrager of hoofdelijk aansprakelijke moeten we het Burgerservicenummer hebben. Dit mogen we vanwege privacy redenen pas ontvangen bij het ondertekenen van hypotheekofferte. We verstrekken geen hypotheek wanneer we geen Burgerservicenummer hebben bij de ondertekende hypotheekofferte.

3 Inkomen

In dit hoofdstuk lees je hoe we het toetsinkomen vaststellen en welke inkomens onderdeel uitmaken van het toetsinkomen. Om de hypotheek te betalen, heeft de aanvrager bestendig en vrij te besteden inkomen nodig. De aanvrager ontvangt dit geld op een rekening in Nederland, België of Duitsland.

Regels ook voor NHG

- ✓ De regels in het hoofdstuk 'Inkomen' gelden voor aanvragers die een hypotheek met en zonder NHG aanvragen.

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 het inkomen mee dat 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 modelwerkgeversverklaring NHG (laatste versie)
- Onregelmatigheidstoeslag van de afgelopen 12 maanden.
- Structureel inkomen uit overwerk, bonus en provisie van de afgelopen 12 maanden tot maximaal 30% 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.

Inkomen uit het buitenland

Als een aanvrager in het buitenland inkomen verdient, geldt alleen vast inkomen als toetsinkomen.

3.2 Perspectiefverklaring of Arbeidsmarktscan

De aanvrager heeft een inkomen dat niet vast is maar op toekomstvastheid is beoordeeld aan de hand van een terzake deskundige prognose. Deze prognose kan worden afgegeven door de Stichting Perspectiefverklaring of met een Arbeidsmarktscan.

3.2.1 Stichting Perspectiefverklaring

Werkt een aanvrager als uitzendkracht en heeft de aanvrager een Perspectiefverklaring van een geaccepteerd uitzendbureau? Dan rekenen we het inkomen op de werkgeversverklaring tot het toetsinkomen. Het uitzendbureau moet gecertificeerd zijn en ingeschreven staan in het register van de Stichting Perspectiefverklaring. De aanvrager moet in de laatste 14 maanden minimaal 12 maanden hebben gewerkt, waarvan de laatste 26 weken bij hetzelfde uitzendbureau.

3.2.2 Arbeidsmarktscan

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 gewerkt? Dan rekenen we met de verdien capaciteit die op de arbeidsmarktscan staat. Is het inkomen op de werkgeversverklaring lager? Dan rekenen we met het inkomen op de werkgeversverklaring. We controleren de arbeidshistorie op basis van het UWV verzekeringsbericht.

3.3 Arts in opleiding en promovendus

Is er sprake van een inkomen uit een tijdelijk dienstverband als arts in opleiding (AIO/ANIOS) of promovendus (AIO/OIO)? Dan kunnen we het inkomen vaststellen op basis van het actuele inkomen op de werkgeversverklaring. Een intentieverklaring is dan niet nodig.

Uitzonderingen op de hoofdregel

- ✓ Voor aanvragen met NHG moet het inkomen van een arts in opleiding of promovendus met een tijdelijk dienstverband altijd gemiddeld worden over drie kalenderjaren of 36 maanden.

3.4 Bestendig inkomen

Heeft de aanvrager geen vast maar wel bestendig inkomen? Dan bepalen we het toetsinkomen over de laatste 3 kalenderjaren of 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het toetsinkomen wordt vastgesteld. 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 (3.5);
- 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 als dit meer is dan 30% van het vaste inkomen;
- Overig inkomen.

3.5 Inkomensbepaling Loondienst

Het inkomen van een aanvrager kan worden aangetoond met de Inkomensbepaling Loondienst (IBL). Het toetsinkomen is gelijk aan het vastgestelde inkomen van de rekentool van HDN.

3.6 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.

3.7 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 van het inkomen op basis van het UWV-verzekeringsbericht. Er kan bij een vast dienstverband of een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring tot een vast dienstverband gerekend worden met het inkomen op de werkgeversverklaring.

3.8 Bijna met pensioen

Krijgt een aanvrager binnen 10 jaar na het uitbrengen van de hypotheekofferte inkomen uit pensioen of AOW? Dan toetsen we het inkomen op dit moment en ook het inkomen dat de aanvrager dan krijgt. We gaan ervan uit dat de aanvrager met pensioen gaat op de wettelijk vastgestelde pensioenleeftijd.

Werkt een aanvrager in loondienst door na de wettelijk vastgestelde pensioenleeftijd? Dan nemen we het inkomen mee tot uiterlijk het moment dat de aanvrager 68 jaar wordt. We controleren dit op basis van een getekende verklaring van de werkgever.

3.9 Inkomen uit huur

Heeft een aanvrager huurinkomsten uit maximaal 4 verhuurde huizen? En zijn de huurinkomsten nodig voor de gevraagde financiering? Dan kunnen we het huurinkomen onder deze voorwaarden meenemen als toetsinkomen:

- De huur komt niet uit het huis dat we financieren en waar de aanvrager woont of gaat wonen;
- De geldverstrekker heeft schriftelijk toestemming voor permanente verhuur gegeven, als het verhuurde huis is gefinancierd;
- Het huurinkomen is maximaal 50% van het totale toetsinkomen;
- De aanvrager heeft maximaal 4 verhuurde huizen in particulier eigendom.

Huurinkomen telt voor 70% mee

De kale huurinkomsten tellen voor 70% mee. Daarmee bedoelen we de huur exclusief bijkomende kosten zoals servicekosten, gas, water, elektriciteit, kabel, verwarming, meubilair en stoffering. Daar halen we de financieringslast en eventuele canonverplichtingen van het verhuurde huis (of huizen) af.

Meer dan 4 verhuurde huizen

Heeft een aanvrager meer dan 4 verhuurde huizen in particulier eigendom? Dan kunnen we geen huurinkomsten meenemen als toetsinkomen. De huurinkomsten kunnen wel worden gebruikt om de financieringslasten van de verhuurde huizen te compenseren.

3.10 Geen onderdeel van het toetsinkomen

Deze inkomens nemen we niet mee als toetsinkomen:

- Inkomen in een andere geldsoort dan de euro;
- Contante betalingen;
- Inkomen uit verhuur van een recreatiewoning of via AirBnB;
- Inkomen waarop (loon)beslag ligt of waarbij de bestedingsvrijheid wordt beperkt;
- Inkomen uit vermogen dat verpand is;
- Inkomen uit WGA, ANW, ZW, bijstand of kinderalimentatie;
- Persoonsgebonden budget (PGB).

4 Inkomen uit onderneming

Het bestendige toetsinkomen bij werkzaamheden uit een zelfstandig beroep of onderneming wordt vastgesteld op basis van een Inkomensverklaring (IKV). De ondernemer verdient inkomen als eigenaar, vennoot, maat, of DGA (met een belang in de onderneming van 5% of meer). We stellen dit inkomen zelf vast en hebben daar specialisten voor. Het inkomen kan ook worden vastgesteld door één van de volgende onafhankelijke, externe rekenmeesters:

- Raadhuys Taks Legal Accounting;
- Overviewz;
- Pentrax Advies;
- Zakelijk Inkomen;
- ViiZ.

Onze specialisten en de externe rekenmeesters hanteren voor het vaststellen van het inkomen hetzelfde toetskader. In dit hoofdstuk lees je wat die regels zijn. Voor hypotheeken met NHG hanteren we het NHG-toetskader om het inkomen uit een onderneming te bepalen.

Werkt een ondernemer door na de wettelijk vastgestelde pensioenleeftijd? Dan nemen we het inkomen mee tot uiterlijk het moment dat de aanvrager 68 jaar wordt.

4.1 De onderneming

Om een inkomen vast te kunnen stellen moet een onderneming winst hebben gemaakt in het laatste boekjaar. Ook stellen wij eisen aan de liquiditeit en solvabiliteit:

- De liquiditeit van de onderneming (current ratio) is ≥ 1 of hoger;
- De solvabiliteit van de onderneming is $\geq 20\%$ of hoger.

De onderneming moet in Nederland gevestigd zijn en heeft een naar Nederlands recht opgerichte rechtsvorm. Dit geldt ook voor eventuele moeder-, zuster- of dochtermaatschappijen.

4.2 Onderneming zonder rechtspersoonlijkheid

We bepalen het toetsinkomen van een zelfstandige zonder rechtspersoonlijkheid (zzp'er, eenmanszaak, V.O.F. of maatschap) op basis van het gemiddelde saldo fiscale winst van de laatste 3 boekjaren. Het saldo fiscale winst van het laatste jaar is altijd het maximum.

4.3 Onderneming met rechtspersoonlijkheid

We bepalen het toetsinkomen van een zelfstandige met een onderneming met rechtspersoonlijkheid (bv of nv) op basis 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.

4.3.1 Overwinst en dividend

Overwinst en dividend kunnen worden meegenomen als de onderneming een vaste accountant of administrateur heeft die schriftelijk bevestigt dat deze onttrekkingen de bedrijfsvoering niet aantasten. We rekenen niet met een hoger uitgekeerd dividend dan de winst na vennootschapsbelasting in hetzelfde jaar.

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.

4.4 Juridische structuur

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 moederbedrijf en haar dochters, waarbij de resultaten zijn geconsolideerd tot 1 jaarrekening en 1 balans.

4.4.1 Consolidatie en minderheidsdeelneming

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 dan ook als 1 entiteit.

Is er sprake van meer dan 2 minderheidsdeelnemingen? Dan vinden we het een complexe juridische structuur en stellen we geen inkomen uit onderneming vast.

4.5 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. Er moet wel sprake zijn van tenminste 1 volledig boekjaar. Het laatste volledige boekjaar bepaalt het maximale toetsinkomen. Het toetsinkomen van een startende ondernemer berekenen we als volgt:

Volledige en definitieve jaarcijfers	Toetsinkomen
Minimaal 24 maanden	Het toetsinkomen is 90% van het gemiddelde inkomen uit deze 24 maanden
Minimaal 12 maanden	Het toetsinkomen is 75% van het gemiddelde inkomen uit deze 12 maanden

Er moet een prognose worden aangeleverd die is opgesteld door de vaste accountant of administrateur. De prognose kan het inkomen niet verhogen maar het inkomen wel bestendig maken of verlagen.

Uitzondering op de hoofdregel

- ✓ Cijfers over het opstartjaar nemen we niet mee als de aanvrager 2 jaarrapporten over volledige boekjaren aanlevert. Hierbij is de startdatum volgens het uittreksel van de Kamer van Koophandel het uitgangspunt.

4.6 Inkomen uit loondienst en uitkering

In sommige situaties kan het inkomen uit loondienst in het verleden worden meegenomen voor de bepaling van het zakelijk toetsinkomen. Dat kan als de aanvrager:

- Partner is geworden in het bedrijf waarin de aanvrager werknemer was;
- Een leidinggevende functie had in de onderneming die de aanvrager heeft overgenomen.

Inkomen uit een onderneming en loondienst

Soms is iemand op dit moment zowel ondernemer als in loondienst. 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.

Inkomen uit een uitkering

Inkomens vervangende uitkeringen met een tijdelijk karakter (zoals AOV of ZEZ) kunnen worden meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen.

4.7 Beoordelingsverklaring

Als de aanvrager 1 of meer inschrijvingen in de Kamer van Koophandel heeft 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. Als dat zo is, 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.

Pensioen in eigen beheer

In geval van (opbouw van) pensioen in eigen beheer moet er ook een beoordelingsverklaring opgesteld worden. Hieruit zal blijken welk bedrag beschikbaar is voor een lijfrenteberekening.

Regels ook voor NHG

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

5 Betaalbaarheid

We toetsen of de aanvrager de hypotheek kan betalen. Dat doen we met de 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk)'. Om ervoor te zorgen dat de hypotheek betaalbaar is mag de financieringslast van de hypotheek niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast.

Regels ook voor NHG

- ✓ De regels in het hoofdstuk 'Betaalbaarheid' gelden voor aanvragers die een hypotheek met en zonder NHG aanvragen.

5.1 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. Het is de verantwoordelijkheid van de adviseur om advies te geven dat past bij de individuele situatie en risicobereidheid van de aanvrager.

5.2 Toegestane financieringslast

De toegestane financieringslast is het bedrag dat een aanvrager jaarlijks mag besteden aan de financiering van de woning. Dit bedrag wordt berekend door het toetsinkomen te vermenigvuldigen met het financieringslastpercentage. De toetslast(en) van verplichtingen die na het uitbrengen van de hypotheekofferte nog bestaan halen we hiervan af.

5.2.1 De financieringslast

De financieringslast van een hypotheek wordt, ongeacht de hypotheekvorm, bepaald op basis van een annuïtaire toetsing met een looptijd van maximaal 30 jaar. We houden bij het bepalen van de financieringslast rekening met de toetsrente en de looptijd van het leningdeel. De toetsrente is afhankelijk van de rentevaste periode:

Rentevast periode	Toetsrente
≥ 120 maanden	Toetsrente is gelijk aan de offerterente van het leningdeel
< 120 maanden	Toetsrente is de hoogste van de offerterente van het leningdeel of de AFM toetsrente

Wanneer de looptijd van een hypotheek korter dan 30 jaar is, dan bepaalt de productvorm hoe we de financieringslast bepalen:

- Annuïtaire en lineaire leningdelen en productvormen met een gegarandeerde spaarwaarde toetsen we op basis van de restant looptijd en de restant hoofdsom;
- Leningdelen met een andere productvorm toetsen we op basis van de oorspronkelijk overeengekomen looptijd (met een maximum van 30 jaar) en de restant hoofdsom.

5.2.2 De financieringslastpercentages

We gebruiken de financieringslastpercentages die jaarlijks door het NIBUD worden vastgesteld en zijn gepubliceerd in de Trhk. Het hoogste toetsinkomen bepaald welke financieringslasttabellen er worden gebruikt. Het financieringslastpercentage wordt vastgesteld op basis van het toetsinkomen en de gewogen gemiddelde toetsrente van de hypotheek. Zijn er 2 aanvragers? Dan tellen we het toetsinkomen van de aanvragers bij elkaar op.

Voor het gedeelte van de hypotheek waarbij er geen sprake is van hypotheekrenteaftrek gelden de financieringslastpercentages voor niet fiscaal aftrekbare rente. Bij de toetsing 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 volgens de financieringslastpercentages voor niet fiscaal aftrekbare rente.

5.2.3 AOW en inkomen dat is verdiend in het buitenland

AOW-leeftijd

Wanneer tenminste 1 aanvrager de AOW-leeftijd heeft bereikt, bepalen we het financieringslastpercentage door te kijken naar het hoogste toetsinkomen:

- Hoogste toetsinkomen aanvrager AOW-gerechtigde leeftijd: financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd hebben bereikt;
- Hoogste toetsinkomen aanvrager niet AOW-gerechtigde leeftijd: financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt.

Inkomen in het buitenland

Voor aanvragers met tenminste 1 inkomen dat in het buitenland is verdiend, bepalen we het financieringslastpercentage door de te kijken in welk land het hoogste toetsinkomen wordt verdiend.

- Hoogste toetsinkomen verdiend in Nederland: financieringslastpercentages box 1;
- Hoogste toetsinkomen verdiend in het buitenland: financieringslastpercentages box 3.

5.3 Toetslast van verplichtingen

De toetslast van kredieten en andere financiële verplichtingen die een klant ook na de hypotheekverstrekking nog heeft, trekken we af van de toegestane financieringslast. De toetslast van de financiële verplichtingen bepalen we zo:

Product	Toetslast
Doorlopend krediet	2% van de limiet (of het openstaande bedrag) per maand
Aflopend krediet in het BKR	De werkelijke last. Deze bepalen we door het geregistreerde bedrag bij het BKR te delen door de looptijd.
Overige aflopende kredieten	Kan het maandbedrag tijdens de looptijd niet meer wijzigen? Dan toetsen we met de werkelijke maandlast. Kan het maandbedrag nog wel wijzigen? Dan toetsen we met 2% van de oorspronkelijke hoofdsom.
Toetslast andere hypotheek dan de eigen woning	Annuïtaire toetslast (paragraaf 5.3.1) of 2% van oorspronkelijke hoofdsom per maand als we over onvoldoende gegevens beschikken
Zakelijk krediet	Wordt meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen van de ondernemer
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
Te betalen partneralimentatie	Wordt in mindering gebracht op het toetsinkomen van de aanvrager, daarna wordt het financieringslastpercentage bepaald
Te betalen kinderalimentatie	Wordt niet in mindering gebracht op het toetsinkomen
Erfpachtcanon	Het bedrag van de canon per jaar
Restschuld gefinancierd met een hypotheek	Annuïtaire toetslast
Studieschuld	Zie paragraaf 5.7

5.3.1 Toetslast andere hypotheek

Wanneer de aanvrager naast de hypotheek voor het huis nog andere hypotheek heeft lopen, dan wordt de annuïtaire toetslast hiervan vastgesteld zoals is beschreven in paragraaf 5.2.1. Als uit de aangeleverde stukken niet alle gegevens blijken die we nodig hebben voor het bepalen van de annuïtaire toetslast, dan toetsen we met 2% van de oorspronkelijke hoofdsom.

5.4 Leen-/ schenkconstructie

Als er sprake is van een lening bij familie voor de aankoop of verbetering van de eigen woning houden we bij het bepalen van de toegestane financieringslast rekening met de bruto lasten van deze lening. Bij een ander bestedingsdoel gelden de regels voor doorlopende kredieten (bij een aflossingsvrije lening) of overige aflopende kredieten (bij een aflossende lening) zoals beschreven in hoofdstuk 5.3.

Is er sprake van een leen/schenkconstructie? Dan kan de financiële verplichting van de familielening onder voorwaarden buiten beschouwing worden gelaten bij het bepalen van de toegestane financieringslast. Dit kan als de familielening voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De lening wordt verstrekt door de ouders¹ in privé.
- De lening wordt schriftelijk vastgelegd in een aparte leningsovereenkomst.
- De lening heeft een marktconforme rente en de rente staat voor minimaal 10 jaar vast.
- De lening wordt in maximaal 30 jaar annuïtair of lineair afgelost.
- De bruto lasten van de lening vallen binnen de jaarlijkse schenkingsvrijstelling tussen ouder en kind.
- De lening mag niet direct opeisbaar zijn. Tenzij er sprake is van faillissement, schuldsanering of het onder curatele stellen van een van de partijen.

Voor de schenking gelden de volgende voorwaarden:

- De schenking wordt ook gedaan door de ouders¹ in privé.
- De hoogte van het periodiek te schenken bedrag blijkt uit een aparte schenkingsovereenkomst.
- De schenking is niet opzegbaar en loopt zolang de verplichting uit de leningsovereenkomst bestaat.

Vallen de bruto lasten van de familielening binnen de jaarlijkse schenkingsvrijstelling maar zijn ze hoger dan de schenking? Dan wordt het deel van de lasten dat hoger is dan de schenking opgevoerd als verplichting.

Regels ook voor NHG

- ✓ De regels voor leen/schenkconstructies gelden voor aanvragers die een hypotheek met en zonder NHG aanvragen.

¹ Met 'ouders' wordt bedoeld de personen die door de Belastingdienst als 'ouder' worden gezien.

5.5 Dubbele lasten

Heeft de aanvrager nog een huis in bezit dat is of wordt verkocht? En vraagt de aanvrager een hypotheek aan voor een nieuw huis? Dan toetsen we of de aanvrager de dubbele woonlasten kan betalen binnen de toegestane financieringslast. Zijn de lasten hoger? Dan moet de aanvrager aantonen dat er genoeg eigen middelen zijn om de dubbele lasten te betalen. We houden bij het bepalen van de dubbele lasten 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.

Het oude huis is verkocht

Is het oude huis verkocht en kan de koop niet meer ontbonden worden? Dan verstrekken we de hypotheek als er aangetoond wordt dat de dubbele lasten tot het passeren van het oude huis betaalbaar zijn.

Het oude huis is niet verkocht

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

- Bestaande bouw: dubbele lasten betaalbaar voor een periode van 6 maanden.
- Nieuwbouw: dubbele lasten betaalbaar voor 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.

5.6 Eigen middelen

Moet de aanvrager meer dan € 15.000 aan eigen middelen inbrengen of aantonen voor de betaalbaarheid van de dubbele lasten? Dan moet de aanvrager deze eigen middelen aantonen. Voor hypotheek met NHG moeten de eigen middelen altijd worden aangetoond. Buitenlandse valuta en cryptovaluta rekenen we niet mee als eigen middelen.

5.7 Studieschuld

Heeft een aanvrager een studieschuld bij DUO? Dan toetsen 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) hypotheekrenteaftrek dan wordt het termijnbedrag gebruteerd volgens de Trhk. Het brutoeren geldt ook voor de situaties in paragraaf 5.7.1 en 5.7.2.

5.7.1 Opbouw- en aanloopfase

Zit de aanvrager nog in de opbouw- of aanloopfase? In dat geval berekenen we het (annuïtaire) termijnbedrag op basis van de actuele studieschuld, de huidige rente en de looptijd van de studielening na het verstrijken van deze fase(s).

5.7.2 Aflosvrije periode of verlaging naar draagkracht

Bij het bepalen van de toetslast van een studieschuld mag er geen rekening gehouden worden met de inzet van een aflosvrije periode of een verlaagd termijnbedrag als gevolg van draagkrachtmeting. In deze gevallen berekenen we het annuïtaire termijnbedrag op basis van de actuele studieschuld, de huidige rente en de resterende looptijd van de studielening.

5.8 Potentiële restschuld

Heeft de aanvrager al een huis in bezit? Dan controleren we of er sprake is van een potentiële restschuld. Zo wordt onze aanvrager in de toekomst niet geconfronteerd met een restschuld die niet betaalbaar is. We berekenen de restschuld door de netto verkoopopbrengst (of marktwaarde) te verminderen met het openstaande hypotheekbedrag.

Om te bepalen of er sprake is van een potentiële restschuld moet de marktwaarde van het te verkopen huis worden bepaald. Dit kan op de volgende manieren:

- Een door NWWI gevalideerd taxatierapport;
- De Calcasa Desktoptaxatie;
- De verkoopprijs uit de verkoopovereenkomst;
- 100% van de waarde uit het meest recente WOZ-taxatieverslag.

Het gebruik van een WOZ-taxatieverslag is niet toegestaan voor de marktwaardebepaling van het te verkopen huis als er een overbruggingshypotheek wordt aangevraagd.

6 Het huis

Dit hoofdstuk gaat over het huis waarvoor onze aanvrager een Bespaarhypotheek wil aanvragen. Ook lees je hoe we omgaan met erfpacht, opstal en koperssteun.

6.1 Soorten huizen

Een aanvrager kan bij ons een Bespaarhypotheek krijgen voor een huis in Nederland. Het huis is of komt uiterlijk op passeerdatum in eigendom van onze aanvrager en is bedoeld voor eigen bewoning. Het huis moet verder voldoen aan een aantal voorwaarden. Het huis:

- Is door de gemeente bestemd voor permanente bewoning;
- Ligt niet op een handels- of industrieterrein;
- Staat op schone grond;
- Is aard- en nagelvast en heeft een eigen fundering (het kan niet rollen of drijven);
- Heeft een courantheid van maximaal 12 maanden;
- Heeft een minimale woonoppervlakte van 30 m²;
- Staat op grond waarvoor geen onaanvaardbare erfdienstbaarheden of erfpachtvoorwaarden gelden.
- Is geen onderdeel van een coöperatieve vereniging.

Zelfstandige woning

We verstrekken alleen een hypotheek als er sprake is van een volledig zelfstandige woning. Hiermee bedoelen we dat het tenminste een eigen voordeur heeft en is voorzien van een keuken, wc en badkamer.

Van eigenaar veranderd in 12 maanden voor passeerdatum

Is het huis in de 12 maanden voor de passeerdatum van eigenaar veranderd? Dan doen we aanvullend onderzoek. Hiervoor vragen wij extra informatie op en kan de beoordeling langer duren.

Uitzondering op de hoofdregel

- ✓ We doen geen aanvullend onderzoek als het huis in de afgelopen 12 maanden van eigenaar is veranderd en de reden hiervoor vererving of de terugkoopverplichting van een stichting is.

Regels ook voor NHG

- ✓ De regels waar een huis aan moet voldoen gelden voor hypotheek met en zonder NHG.

6.1.1 Bouwkundige toestand

De aanvrager krijgt te maken met kosten voor onderhoud van het huis. De standaardnorm houdt rekening met gemiddelde onderhoudskosten. Daarom moet de bouwkundige toestand van het hele huis tenminste redelijk zijn. Dit blijkt uit het taxatierapport.

- Is de bouwkundige toestand van de hele woning minder dan redelijk? Dan is een bouwkundig rapport verplicht. We houden het geld dat nodig is voor het noodzakelijke onderhoud in een bouwdepot.
- Is de bouwkundige toestand van een enkel onderdeel slecht of matig? Dan houden we de (hoogste) schatting van de directe kosten in het taxatierapport aan en plaatsen dit in een bouwdepot. Hierbij hanteren we een drempelbedrag van € 2.500.

6.2 Appartementen

We verstrekken een hypotheek voor een appartement, als er sprake is van een actieve VVE en een minimale reservering voor onderhoud. Dat blijkt uit:

- Een meerjarig onderhoudsplan;
- De jaarlijkse reservering van de VVE (minimaal 0,5% van de herbouwwaarde).

6.3 Nieuwbouw

Onder nieuwbouw verstaan wij projectbouw, CPO, prefab, bouw in eigen beheer en zelfbouw. We verstrekken alleen een hypotheek voor nieuwbouw als er sprake is van een definitieve omgevingsvergunning. Een afbouwgarantie of waarborgcertificaat is verplicht.

Aanneemovereenkomst

Is er sprake van een aanneemovereenkomst, en staat hierin dat eventuele gestegen kosten tijdens de bouw worden doorbelast aan onze aanvrager? Dan moet er een maximale aanneemsom in de aanneemovereenkomst zijn opgenomen. We houden bij de beoordeling rekening met deze kosten.

Uitzondering op de hoofdregel

- ✓ Een afbouwgarantie of waarborgcertificaat is niet verplicht als de financiering voldoet aan aanvullende voorwaarden. Deze aanvullende voorwaarden vind je in de paragrafen die gaan over CPO, prefab, bouw in eigen beheer en zelfbouw.

Regels ook voor NHG

- ✓ De regels voor nieuwbouw gelden voor hypotheek met en zonder NHG.

6.3.1 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

CPO is een vorm van projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. We verstrekken een hypotheek als er een individuele koopovereenkomst is afgesloten tussen onze aanvrager en de verkoper van de grond. Verder geldt:

- De kadastrale splitsing van het kavel vindt plaats voor het passeren.
- Onze aanvrager heeft een individuele aanneemovereenkomst met de aannemer.
- Het gaat om een 2-onder-1-kap woning of vrijstaande bouw.

Regels voor de aanvraag

Om in aanmerking te komen voor de financiering van een huis dat gebouwd wordt in een CPO-project zonder waarborgcertificaat of afbouwgarantie, moet de aanvraag voldoen aan deze regels:

- De maximale financiering op inkomen is 80% volgens de standaardnorm.
- De maximale schuld-marktwaardeverhouding is 80%.
- Er is een CAR-verzekering afgesloten voor de gehele duur van de bouw.

6.3.2 Prefab woningen

Onder prefab woningen 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.

Regels voor de aanvraag

Om in aanmerking te komen voor een hypotheek voor het bouwen van een prefab woning zonder waarborgcertificaat of afbouwgarantie, moet de aanvraag voldoen aan deze regels:

- De maximale financiering op inkomen is 90% volgens de standaardnorm.
- Het bouwbedrijf is aangesloten bij Bouwgarant of de Woningborg Groep.
- De aanvrager betaalt 100% van de aanneemsom achteraf.
- Er is een CAR-verzekering afgesloten voor de gehele duur van de bouw.

6.3.3 Bouw in eigen beheer

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 bij een projectontwikkelaar, maar neemt in eigen beheer een aannemer aan.

Regels voor de aanvraag

Om in aanmerking te komen voor een hypotheek voor het bouwen van een huis in eigen beheer zonder waarborgcertificaat of afbouwgarantie, moet de aanvraag voldoen aan deze regels:

- De maximale financiering op inkomen is 80% 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;
- Er is een CAR-verzekering afgesloten voor de gehele duur van de bouw.

6.3.4 Zelfbouw

Er is sprake van zelfbouw als de aanvrager het werk deels zelf uitvoert en deels uitbesteedt aan een aannemer. De aanvrager koopt zelf de grond (of heeft deze in eigendom). Het constructieve deel (casco) dient door een aannemer te worden gebouwd.

Om in aanmerking te komen voor een hypotheek voor het (gedeeltelijk) zelf bouwen van een huis zonder waarborgcertificaat of afbouwgarantie, moet de aanvraag voldoen aan deze regels:

- De maximale financiering op inkomen is 80% volgens de standaardnorm.
- De maximale schuld-marktwaardeverhouding is 80%.
- Er is een CAR-verzekering afgesloten voor de gehele duur van de bouw.
- Een bouwbegroting voor het gedeelte dat zelf wordt gebouwd is opgesteld door een calculatiebedrijf, architect of aannemer.

6.4 Kangoeroewoningen en mantelzorgwoningen

Kangoeroewoningen en mantelzorgwoningen kunnen bij ons gefinancierd worden als:

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

6.5 Huizen met een gedeeltelijke woonbestemming

Als een deel van het huis een zakelijke of agrarische bestemming heeft, kunnen we een hypotheek verstrekken als:

- Het gaat om 1 kadastraal geheel;
- De marktwaarde van het woongedeelte minimaal 60% van de totale marktwaarde bedraagt en dit blijkt uit een NWWI-taxatierapport met gesplitste waarden;
- Het hele huis in eigen gebruik is;
- Er geen sprake is van een actief boerenbedrijf;
- Wonen zonder voorwaarden is toegestaan.

We financieren de marktwaarde van het zakelijke of agrarische gedeelte van het huis voor maximaal 70%. Dit gedeelte moet annuïtair of lineair worden afgelost.

6.6 Erfpacht en opstal

We helpen een aanvrager met een hypotheek voor een huis dat op grond staat dat is uitgegeven in erfpacht. Het erfpachtrecht moet voldoen aan de criteria van de NVB. We verstrekken geen hypotheek als er sprake is van een vooraf overeengekomen (verplichte en/of minimale) terugkoopsom van de grond.

Bij de beoordeling van hypotheekaanvragen voor huizen op erfpachtgrond maken we onderscheid tussen erfpacht uitgegeven door een overheidsinstantie en particuliere erfpacht.

6.6.1 Erfpacht uitgegeven door een overheidsinstantie

We verstrekken een hypotheek als de erfpacht uitgegeven door de rijksoverheid, provincies, gemeenten of waterschappen en de canonverplichting nog ten minste 10 jaar vaststaat. Staat de canonverplichting nog korter dan 10 jaar vast? Dan moet de hoogte van de nieuwe canon bekend zijn.

Indien het erfpachtrecht vóór 2013 is uitgegeven of verlengd en niet voldoet aan de NVB-criteria, kan toch een hypotheek worden verstrekt, mits:

- De overheid eigenaar is van de grond, én
- De resterende duur van de erfpacht is minimaal gelijk aan de helft van de looptijd van de hypotheek, of onvoorwaardelijk wordt verlengd bij het afsluiten van de financiering.

6.6.2 Particuliere erfpacht

Particuliere erfpacht is toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

Particuliere erfpacht uitgegeven vóór 1 januari 2013:

- Het financieren van huizen op particuliere erfpachtgrond uitgegeven vóór 1 januari 2013 is toegestaan bij een groene erfpachtopinie;
- De opinie moet zijn afgegeven door een notaris die is aangesloten bij de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB);
- Als de canon niet eenmalig is en niet volledig is afgekocht, dan moet tijdens de looptijd van de hele hypotheek de hoogte van de toekomstige canon bekend zijn.

Particuliere erfpacht uitgegeven ná 1 januari 2013:

- Het erfpachtrecht is voor onbepaalde tijd uitgegeven;
- De erfpachtvoorwaarden zijn opgesteld volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB);
- Als de canon niet eenmalig is en niet volledig is afgekocht, dan moet tijdens de looptijd van de hele hypotheek de hoogte van de toekomstige canon bekend zijn.

Uitzondering op de hoofdregel

- ✓ Voor een hypotheek op alleen een opstalrecht kan een uitzondering worden gemaakt voor huizen die al bij ASN Bank NV gefinancierd zijn.

Regels ook voor NHG

- ✓ Erfpacht in combinatie met NHG is alleen mogelijk als de constructie is toegestaan door NHG.

6.7 Groninger akte

Bij een Groninger akte wordt het huis geleverd aan de koper zonder betaling van de koopprijs. In de akte van levering wordt een ontbindende voorwaarde opgenomen om de koopprijs voor een bepaalde datum te betalen. Wanneer de koper deze koopprijs niet voor deze datum betaalt, wordt de koop ontbonden en wordt de verkoper weer eigenaar van de woning.

We accepteren een Groninger akte voor de koper van het huis, als er geen andere ontbindende of opschortende voorwaarden aan de koop verbonden zijn. Als dit wel het geval is dan moeten deze voor het passeren van de hypotheek verlopen zijn. De controle ligt bij de notaris.

6.8 Koperssteun

Koperssteun (kopen onder voorwaarden) accepteren we als de hypotheek wordt aangevraagd met NHG en de constructie op het moment van het uitbrengen van de hypotheekofferte is goedgekeurd door NHG. Is er sprake van een vervolghypotheek of een onderhandse verhoging? Dan moet er ook altijd goedkeuring zijn van de aanbieder van de constructie.

Vervolghypotheek of onderhandse lening

Is er sprake van een vervolghypotheek of een onderhandse verhoging en wordt een constructie inmiddels niet meer geaccepteerd? Dan verstrekken we een hypotheek als NHG hier akkoord mee gaat.

7 Waardebepaling

Om een hypotheek af te sluiten moet de (markt)waarde van het huis worden vastgesteld. De waarde van het huis is medebepalend voor de hoogte van de hypotheek. In dit hoofdstuk lees je hoe we dit vaststellen.

Regels ook voor NHG

- ✓ De regels voor het bepalen van de (markt)waarde gelden voor hypotheeken met en zonder NHG.

7.1 Taxatierapport

Om de marktwaarde van het huis te bepalen maken we gebruik van een NWWI gevalideerd taxatierapport. Dit rapport is opgesteld door een onafhankelijke taxateur volgens de richtlijnen van het NRVt. Een taxatie is verplicht voor:

- Wanneer de totale hypotheek op het huis meer dan € 1.000.000 is;
- CPO, prefab, bouw in eigen beheer en zelfbouw;
- Huizen met een gedeeltelijke woonbestemming inclusief gesplitste waarde.

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

7.1.1 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 waarde voor verbouwing.

7.2 Calcasa Desktop Taxatie

Om de marktwaarde van het huis te bepalen kan vaak een Calcasa Desktop Taxatie worden gebruikt. Dit is mogelijk als:

- De Calcasa Desktop Taxatie is aangevraagd voor één van de merken van ASN Bank NV;
- De aanvraag betaalbaar is volgens de standaardnorm;
- Als de totale hypotheek op het huis € 1.000.000 of minder is;
- Het huis minimaal 2 jaar oud is;
- Er geen sprake is van recht van erfpacht of recht van opstal.

De totale hypotheek mag niet hoger zijn dan 90% van de afgegeven marktwaarde. Gebruik je een Calcasa Desktop Taxatie voor het aantonen van de waarde van het oude huis? Dan is dit 90% inclusief de eventuele overbruggingshypotheek.

7.3 Stichtingskosten

Als er sprake is van projectbouw kan de waarde worden vastgesteld op basis van de stichtingskosten. De stichtingskosten wordt bepaald door deze onderdelen bij elkaar op te tellen:

- a. De koop/aanneemsom + 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.

7.4 Koopsom lager dan marktwaarde

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

7.5 Aankoop op veiling

Koopt de aanvrager een huis op een executieveiling? Dan is de getaxeerde marktwaarde het uitgangspunt voor de schuldmarktwaardeverhouding. Het bedrag dat niet nodig is voor de veilingaankoop houden we in bouwdepot en moet worden gebruikt voor kwaliteitsverbetering van het huis.

8 Het bouwdepot

Dit hoofdstuk gaat over het 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 een bouwdepot.

Regels ook voor NHG

- ✓ De regels voor het bouwdepot gelden voor hypotheek met en zonder NHG.

8.1 Rentevergoeding over het saldo

We geven een rente over het saldo van het bouwdepot. Die rente is gekoppeld aan de hypotheekrente. 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 hypotheek;
- En het te betalen rentepercentage.

8.2 Geldige betaalbewijzen

We betalen het geld in het bouwdepot alleen uit als we daarvoor een betaalbewijs ontvangen. We betalen niet uit op basis van offertes. Met betaalbewijzen bedoelen we deze documenten:

- Nota of factuur van een aannemer. Daar moeten deze gegevens opstaan:
 - De geleverde goederen en diensten
 - De berekende prijzen
 - De plaats en datum van aflevering
- Kassabon van de bouwmarkt. Alle artikelen die zijn afgerekend moeten erop staan.
- Rekeningen van een gespecialiseerd bedrijf voor energiebesparende voorzieningen.
- Rekeningoverzicht.

Betaalbewijs via Marktplaats

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 en dit aanleveren samen met een kopie van de marktplaats advertentie. Dit kan niet als het gaat om een hypotheek met NHG.

8.2.1 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

Datum factuur of kassabon

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.

8.3 Vooruitbetalingen

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

- Aanbetalen tot maximaal € 5.000. Bij badkamers en keukens geldt een maximum van 15% van het aankoopbedrag tot maximaal € 5.000.
- 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.
- 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.

8.4 Looptijd van het bouwdepot

Bij de looptijd van het bouwdepot maken we onderscheid tussen bestaande bouw en nieuwbouw.

8.4.1 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 looptijd moet afgelost worden op de hypotheek.

8.4.2 Bouwdepot bij nieuwbouw

De looptijd van het bouwdepot bij een nieuwbouwwoning 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. De rente bepalen we definitief bij het passeren of op moment van uitbetalen op basis van een gewogen gemiddelde van alle leningdelen. We passen de rente tijdens de looptijd van het bouwdepot niet meer aan. Het saldo dat overblijft aan het einde van de bouw of looptijd moet afgelost worden op de hypotheek.

8.5 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 de 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.

8.6 Rentefinancieringsrekening

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.

9 De hypotheek

In dit hoofdstuk lees je over de hypotheek, de overbruggingshypotheek en de creditscore van een hypotheekaanvraag.

Wanneer wij een hypotheek verstrekken wordt het recht van eerste hypotheek gevestigd ten gunste van ASN Bank NV. Heb je een overbruggingshypotheek? Dan accepteren we een tweede of hoger recht van hypotheek. We verstrekken nooit een hypotheek achter een hypotheek die niet bij ons loopt.

Regels ook voor NHG

- ✓ De regels in het hoofdstuk 'De hypotheek' gelden voor aanvragers die een hypotheek met en zonder NHG aanvragen.

9.1 Hypotheekbeoordeling en creditscore

Om een hypotheekaanvraag te beoordelen, gebruiken we interne creditscore-modellen. Hiermee schatten we het kredietrisico in. We beoordelen een aanvrager op:

- Betaal- en leengedrag;
- Arbeidssituatie;
- Inkomenspositie;
- De schuldmarktwaardeverhouding

De creditscore bepalen we opnieuw als de gegevens uit de aangeleverde stukken afwijken van de gegevens uit de hypotheekaanvraag.

9.2 Hoogte van de hypotheek

Er is geen minimaal bedrag voor een 1e hypotheek, onderhandse verhoging of vervolghypotheek. Het maximale bedrag is € 3.000.000. Hierbij tellen we een eventuele overbruggingshypotheek niet mee. Voor hypotheeken hoger dan € 2.000.000 is de maximale schuld-marktwaardeverhouding 90%.

Uitzondering op de hoofdregel

- ✓ Een schuldmarktwaardeverhouding van meer dan 90% bij een hypotheek hoger dan € 2.000.000 is mogelijk voor bestaande hypotheekklanten die naar een nieuw huis verhuizen of een onderhandse verhoging of vervolghypotheek aanvragen.

9.3 Looptijd van de hypotheek

De looptijd van de hypotheek is minimaal 5 jaar en maximaal 30 jaar. De looptijd van een individueel leningdeel kan wel korter zijn dan 5 jaar.

Uitzondering op de hoofdregel

- ✓ De looptijd van de hypotheek kan korter zijn dan 5 jaar als wij dit verplichten.

9.4 Maximale schuld-marktwaardeverhouding

Voor het bepalen van de maximale hoogte van de hypotheek ten opzichte van de waarde van de woning gebruiken we de Trhk. Voor bepaalde situaties gelden afwijkende grenzen:

Situatie	Schuld-marktwaardeverhouding
Reguliere hypotheek	100% 106% inclusief verduurzaming
Noodzakelijke woningfinanciering	110%
Hypotheeken hoger dan € 2.000.000	90%
Huizen met een gedeeltelijke woonbestemming	100% (woongedeelte) 70% (zakelijk/agrarisch gedeelte)
Aflossingsvrij	50% van de (markt)waarde indien passend op standaardnorm
Consumptief bestedingsdoel	90%

9.5 Overbruggingshypotheek

Een aanvrager kan een overbruggingshypotheek krijgen als:

- De aanvrager 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 6: Het huis.

Een overbruggingshypotheek bieden we alleen aan in combinatie met een eerste hypotheek van minimaal € 50.000. We verstrekken geen overbruggingshypotheek, als duidelijk is dat de 1e hypotheek op korte termijn volledig wordt afgelost.

9.5.1 Hoogte van de overbruggingshypotheek

Bij het bepalen van de maximale hoogte van het overbruggingskrediet maken we onderscheid tussen een huis dat definitief is verkocht en een huis dat nog niet is verkocht. Het oude huis is definitief verkocht als de koop niet meer kan worden ontbonden.

- Als het huis definitief verkocht is gaan we uit van 99% van de verkoopsom
- Als het huis niet definitief verkocht is dan gaan we uit van 95% van de getaxeerde marktwaarde.

Uitzondering op de hoofdregel

- ✓ Is het huis nog niet definitief verkocht maar is er wel een verkoopovereenkomst? Dan mag voor het bepalen van de hoogte van de overbruggingshypotheek ook uit worden gegaan van 95% van de verkoopprijs uit de verkoopovereenkomst.

9.5.2 Looptijd overbrugging

Een overbruggingshypotheek heeft een maximale looptijd van 18 maanden bij bestaande bouw en een maximale looptijd van 30 maanden bij nieuwbouw.

9.5.3 Overbruggen op basis van spaarwaarde

Een aanvrager kan overbruggen op basis van spaarwaarde als:

- De 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;
- De spaarwaarde volledig wordt benut.

9.6 Oversluiten

Als een aanvrager de hypotheek wil oversluiten gelden hiervoor de gewone acceptatieregels. Oversluiten van niet-NHG naar NHG is toegestaan als:

- Er in de nieuwe lening minimaal 10% meer lineair of annuïtair wordt afgelost, 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.

9.7 Consumptief bestedingsdoel

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

- Is de maximale schuld-marktwaardeverhouding 90%
- 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 op de hoofdregel

- ✓ Is de schuld-marktwaardeverhouding na verstrekking gelijk aan of kleiner dan 50%? Dan kunnen bestaande klanten tot maximaal 50% van de marktwaarde aflossingsvrij lenen. Dit geldt niet voor (her)financiering van kredieten. Met bestaande klanten bedoelen we klanten die op de aanvraagdatum tenminste twee jaar een hypotheek bij 1 van de merken van ASN Bank NV hebben.

9.8 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 eerstvolgende 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). We toetsen de klant niet opnieuw en de gekozen rentevast periode wijzigt niet. Wel melden we de hypotheek af bij NHG. Dat betekent dat de klant geen beroep meer kan doen op NHG. NHG betaalt de borgtochtprovisie in dit geval niet terug.

9.9 Fiscale uitgangspunten

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. In deze situaties is het fiscale regime in elk geval niet goed verwerkt:

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

9.10 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.

Het aanvragen van een bankgarantie bij ASN Bank NV in combinatie met de Bespaarhypotheek is niet mogelijk.

10 Goed blijven wonen

In de volgende hoofdstukken staan onze Regels voor het wijzigen van een Bespaarhypothek. Met wijzigen bedoelen we een aanpassing van de bestaande leningsovereenkomst. In de leningsovereenkomst die we met de klant bij aanvang van de hypothek aangaan staat welke wijzigingen de klant gedurende de hypothek op zijn leningdelen kan maken. Daar voegen we in deze hoofdstukken een paar mogelijkheden aan toe. Zoals het aanpassen van de aflosvorm van aflossingsvrij naar annuïtair of lineair.

Is er sprake van een wijziging in combinatie met een onderhandse verhoging of vervolghypothek? Dan gelden de Regels voor het accepteren en verstrekken van een Bespaarhypothek (hoofdstuk 1 tot en met 9). Dit is ook het geval als de klant een leningdeel wil omzetten naar aflossingsvrij of een leningdeel wil herfinancieren met als doel om de looptijd te verlengen.

Regels ook voor NHG

- ✓ Ontstaan er verschillen tussen de Voorwaarden en Normen van NHG en onze regels? Dan gaan onze regels voor als deze strenger zijn.

10.1 Marktwaaarde van het huis bij het wijzigen van een hypothek

We gaan uit van de bij ons bekende marktwaaarde van het huis, tenzij we in deze regels aangeven dat de actuele marktwaaarde bepaald moet worden. De marktwaaarde kan in dat geval bijna altijd worden bepaald met een gevalideerd NWWI-taxatierapport of een Calcasa Desktop Taxatie. Zie voor het gebruik hiervan de regels in het hoofdstuk Waardebepaling, daarnaast geldt het volgende:

Waardebepaling	Opmerking
Calcasa Desktop Taxatie	• Niet mogelijk bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid in combinatie met maatwerk. • Niet mogelijk bij gedeeltelijk royement als de schuld-marktwaaardeverhouding groter is dan 90%.
Meest recente WOZ-taxatieverslag	• Alleen bij verlaging van de tariefgroep. • Bij een hypothek tot 75% van de WOZ-waarde. We hanteren dan 85% van de WOZ-waarde als marktwaaarde.

10.2 Niet altijd op tijd betaald?

Heeft een klant de hypothek bij ons of bij een andere kredietaanbieder niet op tijd betaald? Dan kunnen we een verzoek om de hypothek aan te passen afwijzen. Als de hypothek actief in beheer is bij de afdeling Bijzonder Beheer doet deze afdeling de beoordeling van de gewenste aanpassing.

11 Aflosvorm of aflossingsdoel aanpassen

Regels ook voor NHG

- ✓ De regels in het hoofdstuk 'Aflosvorm of aflossingsdoel aanpassen' gelden voor aanvragers die een hypotheek met en zonder NHG aanvragen.

11.1 Aflosvorm

Het omzetten van de aflosvorm 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.

Aanpassen van de aflosvorm naar annuïtair of lineair

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

Aanpassen van de aflosvormvorm naar aflossingsvrij

Een aanpassing van de aflossingsvrij behandelen wij als een nieuwe hypotheek. We toetsen dan het inkomen en de waarde van het huis volgens de regels voor het accepteren en verstrekken van een Bespaarhypotheek.

11.2 Aflossingsdoel

Verlagen van het aflossingsdoel

Wil de klant het aflossingsdoel verlagen? Dan toetsen we het inkomen en de waarde van het huis volgens de regels voor het accepteren en verstrekken van een Bespaarhypotheek.

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.

12 Rente en renteverlies

12.1 Aanpassen van de rente

12.1.1 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.

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.

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

12.1.3 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.

12.1.4 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. De klant betaalt dan meestal een vergoeding voor ons renteverlies. Rentemiddeling is niet mogelijk bij de Bespaarhypotheek.

12.2 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.

Uitzonderingen op de hoofdregel

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

13 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. Is er sprake van het financieren van de uitkoop van de partner? Dan toetsen we inkomen en de waarde van het huis volgens de Regels voor het accepteren en verstrekken van een Bespaarhypothek.

13.1 Ontslag medeschuldenaren

We kunnen een medeschuldenaar alleen ontslaan van hoofdelijke aansprakelijkheid als de klant:

- Die in het huis blijft wonen het volledige eigendom verkrijgt of al in bezit heeft;
- Die in het huis blijft wonen in de afgelopen 5 jaar de verplichtingen bij ons en andere kredietverstrekkers altijd is nagekomen;
- De klant die in de woning blijft wonen genoeg inkomen heeft om de hypotheek te betalen. Dit blijkt uit de toetsing van het inkomen of;
- Als aan de afspraak die we bij het aangaan van de leningsovereenkomst gemaakt hebben voldaan is.

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

13.2 Waarde van het huis

De waarde van het huis moet altijd blijken uit een gevalideerd NWWI-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.

Regels ook voor NHG

- ✓ De regels voor het aantonen van de waarde van het huis bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid gelden voor aanvragen met en zonder NHG.

13.3 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid in combinatie met maatwerk

Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid in combinatie met maatwerk is bij een Bespaarhypothek mogelijk als de huidige hypotheek al minimaal 12 maanden loopt bij één van de merken van ASN Bank NV. Verder gelden de volgende voorwaarden:

- De klant blijft in de woning wonen;
- De hypotheek is niet hoger dan de af te lossen hypotheek vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten, verhoging in verband met uitkoop ex-partner uit woning, verduurzaming, direct noodzakelijk onderhoud en/of een vergoeding wegens vervroegde aflossing.
- De hypotheek is niet hoger dan €1.250.000

We toetsen het inkomen en de waarde van het huis volgens de Regels voor het accepteren en verstrekken van een Bespaarhypothek. De betaalbaarheid toetsen we op basis van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. De marktwaarde kan in dit geval niet worden aangetoond met een Calcasa Desktoptaxatie.

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

Uitzondering op de hoofdregel

- ✓ Aanvragers kunnen kiezen voor een andere eigendomsverhouding, als deze niet groter is dan 60% voor de ene aanvrager en 40% voor de andere aanvrager. Dit staat dan zo beschreven in de huwelijks voorwaarden, partnerschapsvoorwaarden of het notariële samenlevingscontract. Dit moet al voor het passeren van de hypotheekakte van kracht zijn.

13.5 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.

14 Overlijden

14.1 Achterblijvende partner (medeschuldenaar) blijft in het huis wonen

Als de partner (die medeschuldenaar is) achterblijft en in het huis blijft wonen, dan kan de hypotheek ongewijzigd door lopen. We toetsen dan of die partner de maandlasten kan betalen.

14.2 Erven: niet medeschuldenaar krijgt het eigendom

Wil 1 van de erfgenamen het huis overnemen van andere erfgenamen? Dan toetsen we het inkomen en de waarde van het huis volgens de Regels voor het accepteren en verstrekken van een Bespaarhypotheek (hoofdstuk 1 tot en met 9). Voor iedere nieuwe schuldenaar voeren we ook 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.

14.3 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.

15 Einddatum van de hypotheek

De klant krijgt 12 maanden voor de einddatum van de hypotheek een brief met daarin informatie over de naderende einddatum. De klant mag de hypotheek op de einddatum aflossen of een nieuwe hypotheek aanvragen. Met deze nieuwe hypotheek wordt de oude hypotheek afgelost.

15.1 Couulance voor klanten die hun huis hebben verkocht

Heeft de klant het huis op de einddatum definitief verkocht, maar is het huis nog niet overgedragen aan de nieuwe eigenaar? Dan geldt er een coulanceperiode tot 1 jaar na de einddatum. Voldoet de klant niet aan de voorwaarden voor een coulanceperiode? Of kan de klant de hypotheek op de einddatum niet aflossen of herfinancieren? Dan betrekken we de afdeling Bijzonder Beheer.

15.2 Aflossingsvrije leningdelen met verschillende einddatums

Als een klant meerdere aflossingsvrije leningdelen heeft met verschillende einddatums, bieden we de mogelijkheid om voor alle aflossingsvrije leningdelen in 1 keer een nieuwe hypotheek aan te vragen. De klant kan dan de rente van deze leningdelen meenemen tot het einde van de rentevaste periode.

16 Verhuur

De klant mag een huis waar wij een hypotheek op hebben gevestigd niet permanent verhuren. In dit hoofdstuk lees je in welke situaties wij toestemming geven voor tijdelijke verhuur. Deze toestemming is niet stilzwijgend. De toestemming moet altijd schriftelijk worden aangevraagd. Als we vaststellen dat de klant het huis zonder onze toestemming verhuurt, dan dragen we het dossier over aan Bijzonder Beheer.

16.1 Tijdelijk verhuur 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.

16.2 Tijdelijk recreatief verhuren

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

- De klant toestemming vraagt voordat er voor de eerste keer verhuurd wordt;
- Het huis of de recreatiewoning niet meer dan 60 dagen per jaar wordt verhuurd en nooit voor een aaneengesloten periode die langer is dan 4 weken;
- Er een opstalverzekering is die tijdelijke verhuur dekt;
- Er wordt voldaan aan de regels die de gemeente stelt.

Als het gaat om de eigen woning dan moet de klant het huis als hoofdverblijf blijven gebruiken en hier inschreven blijft staan. Als het gaat om een appartement moet er aanvullend ook toestemming zijn van de Vereniging van Eigenaren.

16.3 Tijdelijke verhuur bij werk op een andere locatie

Als een klant tijdelijk op een andere locatie werkt (bijvoorbeeld in het buitenland) geven wij onder voorwaarden toestemming de woning tijdelijk te verhuren. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De toestemming is voor maximaal 3 jaar, maar nooit langer dan de tijdelijke situatie;
- Verlenging na 3 jaar is niet mogelijk;
- Verhuur vindt plaats op basis van de diplomatenclausule;
- Verhuur verloopt via overbruggingsverhuur.nl.

Ook moet een klant bewijs aanleveren dat het gaat om een tijdelijke situatie wat blijkt uit een verklaring van de werkgever.

17 Het hypotheekrecht

We vestigen het hypotheekrecht op een onroerende zaak of erfpachtrecht. Wanneer wij een hypotheek verstrekken wordt het recht van eerste hypotheek gevestigd ten gunste van ASN Bank NV. Heb je een overbruggingshypotheek? Dan accepteren we een tweede of hoger recht van hypotheek. We verstrekken nooit een hypotheek achter een hypotheek die niet bij ons loopt.

Wil de klant delen van de onroerende zaak of het erfpachtrecht vervreemden of bezwaren? Bijvoorbeeld vanwege verkoop, een nieuwe hypotheek of een beperkt recht? Dan is onze toestemming nodig.

17.1 Hypothecaire inschrijving door een andere partij

Om te beoordelen of wij toestemming geven voor het vestigen van een hypothecaire inschrijving achter onze inschrijving, doen we een risico-inschatting. Daarvoor doen we altijd een BKR-toets. Heeft de klant BKR-registraties of betalingsproblemen (gehad) bij onze bank? Dan nemen we dit mee in onze risico-inschatting. We kunnen het verzoek tot het vestigen van een hypothecaire inschrijving door een andere partij hierdoor ook afwijzen.

Als de klant in behandeling is bij de afdeling Bijzonder Beheer, beoordeelt deze afdeling het verzoek.

17.1.1 Aanvullende toets

Soms is er een aanvullende toets op inkomen en marktwaarde nodig. Hiervoor hanteren we deze richtlijnen:

Situatie	Marktwaarde	Inkomen
De schuldeiser is ingeschreven in het AFM-register en de aanvraag is voor een nieuw krediet	Nee	Nee
De schuldeiser is ingeschreven in het AFM-register en de aanvraag is niet voor een nieuw krediet	Ja	Ja
De schuldeiser is niet ingeschreven in het AFM-register	Ja	Ja
Belastingdienst of gemeente	Nee	Nee

17.1.2 Gedeeltelijk royement

Ons uitgangspunt bij gedeeltelijk royement is dat we het inkomen toetsen en een marktwaardebepaling opvragen. Soms doen we dat niet. Dat is afhankelijk van de oppervlakte en de waarde van het te verkopen gedeelte:

Situatie	Marktwaarde	Inkomen
Overdracht kleiner dan 5 m ²	Nee	Nee
Overdracht groter dan 5 m ² , maar minder dan 10% van de totale oppervlakte	Ja, Calcasa toegestaan als de schuld-marktwaardeverhouding kleiner is dan 90%	Nee, als waardevermindering volledig wordt afgelost op de hypotheek
		Ja, als de verkoopwaarde lager is dan waardevermindering of bij gebruik Calcasa Desktoptaxatie
Overige situaties	Ja, NWWI-taxatierapport met waardes voor en na gedeeltelijk royement	Nee, als waardevermindering volledig wordt afgelost op de hypotheek
		Ja, als de verkoopwaarde lager is dan waardevermindering of bij gebruik Calcasa Desktoptaxatie

De verkoopwaarde moet worden afgelost op de hypotheek. Soms is de verkoopwaarde lager dan de waardevermindering. In dat geval doen we een inkomenstoets of moet het verschil tussen de verkoopwaarde en de waardevermindering afgelost worden met eigen middelen.