

Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek

Hub Wonen, versie 1 januari 2024

Inhoud

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

4	Goed wonen	14
4.1	Betaalbaarheid	14
4.1.1	Financiële verplichtingen	14
4.1.2	Tijdelijke situatie 2 huizen	14
4.1.3	Eigen middelen	15
4.1.4	Oversluiten	15
4.1.5	Consumptief bestedingsdoel	16
4.1.6	Senioren die een ander huis kopen	16
4.1.7	Toetslast van verplichtingen	16
4.1.8	DUO studieschuld	17
4.2	De hypotheek aflossen	18
4.2.1	Kapitaalverzekering	18
4.2.2	Restschuldfinanciering	18
4.2.3	Overbruggingshypotheek	18
4.2.4	Maximale schuld-marktwaardeverhouding	19
4.2.5	Salderen van polis- of beleggingswaarden	20
5	En verder	20
5.1	Lenen, lasten en advies	20
5.1.1	Minimaal hypotheekbedrag	20
5.1.2	Looptijd	20
5.1.3	Hypotheekbeoordeling en creditscor	20
5.1.4	Hypotheeknormen en advies	21
5.1.5	Maatwerkaanvragen	21
5.1.6	Woonquote en samenstelling van het huishouden	21
5.1.7	Opschortende voorwaarden NHG	21
5.2	Fraudepreventie en integriteit	21
5.2.1	Identificatie	21
5.2.2	Burgerservicenummer	22
5.2.3	Toetsing externe databases	22
5.2.4	Integriteit	22
5.3	Bouwdepot	22
5.3.1	Rentevergoeding over het saldo	22
5.3.2	Geldige betaalbewijzen	22
5.3.3	Vooruitbetalingen	23
5.3.4	Looptijd van het bouwdepot	23
5.3.5	Restant bouwdepot	24
5.4	Bankgarantie	24
5.5	Enkele fiscale aspecten	24
5.5.1	Fiscaal regime voor of na 2013	24
5.5.2	Voorwaarden fiscale voortzetting bestaande verzekering of rekening?	24
5.6	Medeschuldenaarschap ouders	24
5.7	Staan er fouten in deze normen?	25

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.

1.1 Goed wonen

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

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 of een andere hypotheek wil afsluiten. Wil een klant iets veranderen aan zijn huidige hypotheek? Dan gelden onze 'Regels voor het wijzigen van een hypotheek'.

1.2 Hypotheken 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 hypotheek kan aanvragen en hoe we het toetsinkomen van de aanvrager bepalen.

Wie kan een hypotheek 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 hypotheek?

- 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 (dit geldt niet voor ouders die mee tekenen).

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 marktwaaarde van het huis.

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 paragraaf 2.3.12.

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 huwelijkse voorwaarden, partnerschapsvoorwaarden of het notariële samenlevingscontract. Die moeten al voor het passeren van de hypotheekakte van kracht zijn.

2.2 Betaalgedrag

Bij het verstrekken 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. We kunnen de aanvraag van de hypotheek hierdoor ook afwijzen.

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 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.

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 (2.3.6);
- 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;

² Het uitzendbureau moet gecertificeerd zijn en ingeschreven staan in het register van de Stichting Perspectiefverklaring (perspectiefverklaring.nl/register).

³ Zie <https://arbeidsmarktkansen.nl/>

- 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 Senioren met een AOW-gat

Als 1 van de aanvragers de AOW-leeftijd bereikt en de andere aanvrager nog niet, dan is het toegestaan om de werkelijke lastentoets te gebruiken. Dit zijn de voorwaarden:

- De oudste aanvrager ontvangt AOW of bereikt binnen 10 jaar de AOW-leeftijd.
- De hypotheek moet betaalbaar zijn op basis van de annuïtaire toets op het moment van toetsen en wanneer beide aanvragers de pensioenleeftijd hebben bereikt.
- Het tekort op de annuïtaire toets is tijdelijk, met een maximum van 10 jaar.
- Rentevaste periode: tot minimaal het einde van het AOW-gat.
 - Bij een schuld-marktwaardeverhouding van $\leq 50\%$ mag de rentevaste periode ook korter zijn.
 - Deze regel geldt niet als de rentevaste periode gelijk is aan de looptijd van het leningdeel.
- Regels met betrekking tot de rentevaste periode gelden bij verhogen niet voor lopende leningdelen.

Regels ook voor NHG

De regels die gelden voor senioren met een AOW-gat, gelden voor klanten die een hypotheek met NHG en zonder NHG aanvragen.

2.3.10 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

2.3.11 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.

2.3.12 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)

2.3.13 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 onderneming van 5% of meer).

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 dan 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 hypotheek wilt 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;
- staat op schone grond;
- 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 4.2.4.

3.1.3 Recreatiewoningen

Wil de aanvrager naast de hoofdwoning 1 recreatiewoning kopen? Dan kunnen we een hypotheek verstrekken voor een recreatiewoning voor eigen gebruik. Dit zijn de regels die gelden:

- De hypotheek is maximaal 70% van de marktwaarde.
- Een taxatierapport is verplicht.
- De hele hypotheek wordt annuïtair of lineair afgelost
- De aanvrager woont ergens anders in Nederland.
- De werkelijke financieringslast of huur van het hoofdverblijf nemen we mee in de toetsing.
- Indien de aanvrager geen financieringslast of huur heeft, rekenen we met een fictieve financieringslast of huur ter hoogte van de liberalisatiegrens.
- De recreatiewoning voldoet aan de voorwaarden van 'het huis' en:
 - a. is van steen gebouwd;
 - b. is gebouwd op eigen grond of op grond waarvoor eeuwige of voortdurende erfpacht geldt;
 - c. de recreatiebestemming ligt vast in het bestemmingsplan;
 - d. staat op grond waarvoor geen onaanvaardbare erfdienstbaarheden, erfpacht- of parkvoorwaarden gelden. Dat zijn bepalingen die de beschikkingsbevoegdheid van de eigenaar beperken. Bijvoorbeeld verplichte verhuur.

Bestemming 'wonen'

Geeft de gemeente de (niet-) persoonsgebonden bestemming 'wonen' aan een huis dat op een recreatiepark staat? Dan blijft de normering voor recreatiewoningen gelden. Toetsing van voormalige recreatiewoningen tegen de reguliere acceptatienormen is alleen mogelijk als:

- het hele park de bestemming 'wonen' heeft gekregen;
- de parkvoorwaarden zijn opgeheven.

3.1.4 Nieuwbouwhuizen in eigen beheer

We verstrekken hypotheek 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 aanvraag 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 aanvraag 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.

Regels ook voor NHG

De regels voor nieuwbouwhuizen in eigen beheer gelden voor hypotheek met en zonder NHG.

3.1.5 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.

3.1.6 Coöperatief eigendom⁴

Als het onderpand onderdeel is van een coöperatieve vereniging, kunnen we een hypotheek verstrekken als:

- de aanvrager een eigen lidmaatschapsrecht heeft of krijgt;
- het lidmaatschapsrecht verpand wordt aan ons door een notariële akte;
- de statuten van de vereniging vóór het uitbrengen van de offerte bij ons bekend zijn.

Blijkt uit de statuten dat het lidmaatschapsrecht niet verpand mag worden? Dan hebben we schriftelijke toestemming van de vereniging nodig waarin staat dat het lidmaatschap aan ons verpand mag worden.

De coöperatieve vereniging moet gezond zijn. We checken dat aan de hand van:

- de inhoud van de statuten;
- de omvang (minimaal 25 appartementen, tenzij we hiervoor al eens een hypotheek hebben verstrekt);
- de manier van besturen (alleen professioneel bestuurd verenigingen);
- de voorwaarde dat (aspirant-)leden zich moeten verantwoorden voor een commissie van toelating.

Goed om te weten: een hogere inschrijving of overbruggingshypotheek is bij coöperatief eigendom niet mogelijk.

3.1.7 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 (met uitzondering van 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.

Voor al gefinancierde panden bij de Volksbank kan hierop een uitzondering worden gemaakt.

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;
- CPO⁵;
- bouw in eigen beheer;
- recreatiewoningen;
- huizen met een gedeeltelijke woonbestemming;

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

⁴ Financieren van coöperatief eigendom is bij BLG Wonen en ASN Bank niet mogelijk.

⁵ Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) of nieuwbouw in eigen beheer huurt de aanvrager zelf een architect en aannemer in. Er is dus geen projectontwikkelaar.

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 3.1.7.

	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.

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 extra 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 hypotheeken met erfpacht gelden voor hypotheeken met en zonder NHG.

3.4 Constructies 'kopen onder voorwaarden'

Koopconstructies onder voorwaarden accepteren we alleen met NHG. Voor al gefinancierde huizen bij de Volksbank kan hierop een uitzondering worden gemaakt voor zover het bestedingsdoel alleen verbeteren of verduurzamen van de woning is. Geaccepteerde constructies zijn te vinden op de website van NHG: www.nhg.nl/professional/geaccepteerde-erfpacht-en-kortingsconstructies/

4 Goed wonen

We vinden we 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 hypotheek 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 of individueel bepaalde 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 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, anders dan een zuivere oversluiting, gelden hiervoor de gewone acceptatieregels.

Oversluiten van niet-NHG naar NHG is toegestaan als:

- het aflossingsvrije deel 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.

Zuivere oversluiting

Gebruikt de aanvrager de nieuwe hypotheek alleen voor de aflossing van zijn huidige hypotheek, de betaling van de vergoeding voor het renteverlies van de bank, de advies- en oversluitkosten? Dan verstrekken we tot maximaal 100% van de marktwaarde, als de annuïtaire toetslast lager is dan de toegestane financieringslast. Is dit niet het geval? Dan verstrekken we tot maximaal 80% van de marktwaarde. Ook gelden de volgende voorwaarden:

- De klant blijft in het eigen huis wonen.
- De eventuele opgebouwde spaar- en/of beleggingswaarde wordt in mindering gebracht op de hoofdsom.
- Er is geen sprake van relatiebreuk of echtscheiding.

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 herfinancieren 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 klanten⁶ tot maximaal 50% van de marktwaarde aflossingsvrij lenen. Dit geldt niet voor herfinanciering van kredieten.

4.1.6 Senioren die een ander huis kopen

Als senioren een ander huis willen kopen, dan kijken we naar het AOW-inkomen.

- Heeft de aanvrager inkomen uit AOW? Dan bepalen we of hij de werkelijke lasten van zijn hypotheek kan betalen binnen de toegestane financieringslast (zoals bepaald conform de TRHK).
- Krijgt een aanvrager binnen nu en 10 jaar inkomen uit AOW? Dan toetsen we of hij met zijn huidig inkomen de hypotheek kan betalen conform de TRHK. Vanaf het moment dat hij inkomen uit AOW ontvangt, toetsen we of hij de werkelijke lasten kan betalen binnen de toegestane financieringslast.

In beide situaties gelden deze voorwaarden:

- De aanvrager heeft al een ander huis in bezit en gaat verhuizen.
- De werkelijke maandlast van de nieuwe hypotheek is gelijk aan of lager dan de huidige werkelijke maandlast.
- De rentevaste periode is minimaal 20 jaar.
- Een kortere rentevaste periode met een minimum van 10 jaar is toegestaan als:
 - de jongste aanvrager aan het einde van de rentevaste periode minimaal 85 jaar is, of;
 - de hypotheek aan het einde van de rentevaste periode kleiner is dan 50% van de marktwaarde van het huis. Het renterisico van een kortere rentevaste periode moet dan onderbouwd zijn.
- Voor hypotheekleningen zonder NHG geldt een maximale schuld-marktwaardeverhouding van 80% van de marktwaarde.

We kijken niet af van de regels die gelden voor senioren die een ander huis kopen.

4.1.7 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 krediet som 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

⁶ 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
Nieuwe restschuld bij ons of 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)
Lopende restschuldfinanciering bij ons	Jaarlast komende 12 maanden
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
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.

4.1.8 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) hypotheekrenteaftrek dan wordt het termijnbedrag altijd vermenigvuldigd met onderstaande factor:

Rente ⁷	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.

⁷ Met rente bedoelen we de rente die wordt gebruikt voor het bepalen van de toegestane financieringslast

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 het saldo van een gekoppelde bankspaarrekening eigen woning (SEW bij ons lopend of fiscale voortzetting); of
 - met een vervangende hypotheek (we kijken of de maandlasten betaalbaar zijn); of
 - met de verkoopopbrengst van het huis.

4.2.1 Kapitaalverzekering

Naast de afloswijzen die hierboven staan, kan een aanvrager nog een afloswijze kiezen. Dat is de kapitaalverzekering afgesloten vóór 1 januari 2013 met gegarandeerde waarde-opbouw en een garantiekapitaal op einddatum.

4.2.2 Restschuldfinanciering

Heeft de aanvrager zijn huis verkocht? En heeft hij een restschuld? Dan kan hij een restschuldfinanciering krijgen (met een lineaire hypotheek) onder deze voorwaarden:

- Als de aanvrager een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring heeft, dan toetsen we zijn inkomen op basis van het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar. Is het inkomen van het laatste jaar of het inkomen op dit moment lager? Dan rekenen we met het laagste inkomen.
- De nieuwe hypotheek is verstrekt. Of we verstrekken de restschuldfinanciering samen met de nieuwe hypotheek.
- De financiering van de restschuld is maximaal € 30.000 (met uitzondering van klanten die al een restschuldfinanciering hebben).

Voldoet een aanvraag niet aan deze voorwaarden? Dan helpen we de aanvrager niet met de financiering van zijn restschuld.

Regels ook voor NHG

De regels voor de financiering van de restschuld gelden voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG. Bij NHG volgen we de Voorwaarden & Normen van NHG, waarin staat dat de ruimte in de financieringslast volledig benut moet zijn.

4.2.3 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 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.

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.

4.2.4 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:
Een restschuld	15	110%	Op maximale betaalbaarheid
Een zuivere oversluiting	30	100% als hij wel past volgens de standaardnorm < 80% als hij niet past volgens de standaardnorm	
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 Maatwerk (art. 4.1 TRHK) is niet 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 hoofdinkomen (>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	100%, waarvan maximaal 50% aflossingsvrij	Alle hypotheekleningen met een aflossingsvrij leningdeel
Aflossingsvrij waarbij de aanvraag niet passend is volgens de standaardnorm	30	100%, waarvan maximaal 40% aflossingsvrij	Alle hypotheekleningen met een aflossingsvrij leningdeel

4.2.5 Salderen van polis- of beleggingswaarden

Bij het bepalen van de rente kunnen we de opgebouwde waarde van verpande opbouwproducten verrekenen met de hypotheekschuld. Maar alleen als de opbouw en het eindkapitaal gegarandeerd is.

Goed om te weten: salderen kan nooit leiden tot een hypotheek hoger dan 106% van de marktwaarde.

5 En verder

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

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 eerste hypotheek bij 1 van onze merken? Dan kan er een vervolglening aangevraagd worden bij hetzelfde merk. Met bij 1 van onze merken bedoelen we:

- SNS
- ASN Bank
- RegioBank
- BLG Wonen⁸ inclusief de volgende handelsnamen:
 - BLG Hypotheekbank N.V
 - Bouwfonds Limburg NV en Bouwfonds Limburg II NV
 - Holland Woning Financiering (HWF)
 - Woningfonds (WF)
 - DBV Finance*,
 - EuropeLife Finance*

*Als de eerste hypotheek is afgesloten bij DBV Finance of EuropeLife Finance, kan een vervolglening alleen hier worden afgesloten.

Goed om te weten:

- We verstrekken geen vervolgleningen of hogere inschrijvingen voor coöperatief eigendom.
- We verstrekken geen hypotheek achter een hypotheek die niet bij ons loopt.
- Een overbruggingshypotheek bieden we alleen aan in combinatie met een eerste hypotheek van minimaal € 50.000.

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.

⁸ Het kan voorkomen dat een BLG adviseur in het verleden een aanstelling als SNS adviseur had en nu nog beherend SNS adviseur is. In dat geval kan deze adviseur een vervolglening bij het merk SNS aanvragen.

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 Maatwerkaanvragen

We maken onderscheid in twee soorten maatwerkaanvragen.

1. Aanvragen waarbij er wordt afgeweken van onze acceptatieregels

Past de aanvraag niet binnen onze regels maar denk je dat we toch een hypotheek kunnen verstrekken? Dan kun je dat met ons bespreken en ons een maatwerkverzoek sturen. In onze regels lees je ook wanneer we niet kunnen helpen met een hypotheek. Dan is het ook duidelijk wanneer je geen maatwerkverzoek kunt sturen.

2. Maatwerk artikel 4 lid 1 van de TRHK

Past de financieringslast van de hypotheek (annuitaire toetslast volgens de TRHK) niet binnen de toegestane financieringslast? En is er geen sprake van een wettelijke uitzondering? Dan is er sprake van maatwerk volgens artikel 4 lid 1 van de TRHK en kun je ons een maatwerkverzoek sturen. In artikel 4 lid 1 van de TRHK staat op welke manier je kan afwijken van de standaardnorm. Verder stellen we extra voorwaarden aan de bestendigheid van het inkomen als er sprake is van een hoog restschuldrisico (de schuld-marktwaardeverhouding hoger of gelijk aan 80%). Dan moet minimaal 80% van het toetsinkomen bestaan uit:

- vast inkomen (2.3.1), of;
- inkomen uit een tijdelijk dienstverband zonder intentie tot een vast dienstverband waarvan hoogte, duur en betalingsfrequentie schriftelijk zijn afgesproken maar alleen in combinatie met een Arbeidsmarktscan (2.3.2), of;
- uitzendinkomen met een Perspectiefverklaring (2.3.2);
- inkomen van een arts in opleiding of promovendus (2.3.3);
- bijzonder inkomen met een einddatum (2.3.7)

Deze inkomens noemen wij robuust bestendig inkomen. Is de schuld-marktwaardeverhouding hoger dan 80% en bestaat het inkomen voor minder dan 80% uit robuust bestendig inkomen? Dan is maatwerk niet mogelijk.

5.1.6 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.

5.1.7 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, 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.

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.

Heeft een aanvrager een variabele rente? Dan bepalen we de rente met het percentage op de passeerdatum.

5.3.2 Geldige betaalbewijzen

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

- 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 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.

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

We geven de bankgarantie af als de aanvrager de offerte⁹ en de contragarantie heeft ondertekend en als wij die hebben ontvangen.

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.

5.5.2 Voorwaarden fiscale voortzetting bestaande verzekering of rekening?

Fiscaal geruisloos voortzetten in een SEW mag alleen als de bestaande verzekering of rekening aan de regels voor een KEW, SEW en BEW voldoet. En daarnaast gelden deze voorwaarden:

- De maximale bandbreedte is 1:10.
- Er is nog geen (tussentijdse) uitkering uit de verzekering of rekening gedaan.
- Het is een product van een maatschappij die deelneemt aan het Protocol Stroomlijning Kapitaaloverdracht (PSK).

Een aanvullende 1e storting, 'hoog-laag' -constructie of een inlegdepot kan niet.

Wat gebeurt er als fiscaal voorzetten niet kan?

We controleren altijd het definitieve PSK-formulier en het over te dragen bedrag. Blijkt dat verwerking echt niet kan? Dan storten we het bedrag naar de oorspronkelijke bank of verzekeraar terug en zetten we de SEW om in een annuïteitenhypotheek.

5.6 Medeschuldenaarschap ouders

Als een lening niet voldoet aan de standaardnorm, is het mogelijk dat ouders zich als hoofdelijk schuldenaar meeverbinden voor het terugbetalen van de lening. We staan dat toe als we vooraf ook kunnen aangeven wanneer de ouders ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid kunnen aanvragen.

We verbinden ouders niet mee voor extra zekerheid om af te wijken van andere acceptatieregels, zoals bij BKR-registraties of een woning die verplaatsbaar is.

⁹ We bieden geen bankgaranties aan als de hypotheek niet bij ons gaat lopen. Daarom moet de klant de offerte ondertekenen en terugsturen.

Voorbeeld 1: 1 van de 2 aanvragers zit nog in de eindfase van een opleiding met een goed perspectief op werk. Met het huishoudinkomen is de financieringslast 130% van de toegestane financieringslast. We spreken af dat we ontslag verlenen als een huishoudinkomen wordt aangetoond, waarbij de financieringslast 100% van de toegestane financieringslast zou zijn geweest (gebaseerd op toetscriteria die gelden op het aanvraagmoment). We rekenen dus op voorhand uit hoe hoog het huishoudinkomen van de aanvragers moet zijn voor het hoofdelijk ontslag van de ouders.

Voorbeeld 2: er is nog sprake van een studieschuld en geen aantoonbare inkomensgroei. Vanwege de lasten van de studieschuld past de hypotheeklast niet. Als de studieschuld is afgelost of het inkomen is gestegen dan kunnen de ouders worden ontslagen. We rekenen op voorhand uit hoe hoog het huishoudinkomen van de aanvragers moet zijn voor hoofdelijk ontslag van de ouders als de studieschuld niet al is afgelost.

5.7 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.