

Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek

versie 1 januari 2025

Inhoud

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

6	Het huis	16
6.1	Soorten huizen	16
6.2	Appartementen	16
6.3	Nieuwbouw	17
6.4	Coöperatief eigendom	18
6.5	Kangoeroewoningen en mantelzorgwoningen	18
6.6	Huizen met een gedeeltelijke woonbestemming	18
6.7	Erfpacht en opstal	19
6.8	Groninger akte	19
6.9	Koperssteun	19
7	Recreatiehypotheek	20
7.1	De lening en de maximale hypotheek	20
7.2	De recreatiewoning	20
8	Waardebepaling	20
8.1	Taxatierapport	21
8.2	Calcasa Desktop Taxatie	21
8.3	Stichtingskosten	21
8.4	Koopsom lager dan marktwaarde	21
8.5	Aankoop op veiling	21
9	Het bouwdepot	22
9.1	Rentevergoeding over het saldo	22
9.2	Geldige betaalbewijzen	22
9.3	Vooruitbetalingen	22
9.4	Looptijd van het bouwdepot	23
9.5	Restant bouwdepot	23
9.6	Rentefinancieringsrekening	23
10	De hypotheek	24
10.1	Hypotheekbeoordeling en creditscore	24
10.2	Hoogte van de hypotheek	24
10.3	Looptijd van de hypotheek	24
10.4	Vervolg hypotheek	24
10.5	Maximale schuld-marktwaardeverhouding	25
10.6	Overbruggingshypotheek	25
10.7	Oversluiten	26
10.8	Consumptief bestedingsdoel	26
10.9	Opschortende voorwaarden NHG	26
10.10	Fiscale uitgangspunten	27
10.11	Bankgarantie	27
11	Maatwerk	27
11.1	Maatwerk en aflossingsvrij	27
11.2	Maatwerk en ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	27
11.3	Robuust bestendig inkomen	28
11.4	Senioren met een AOW-gat	28
11.5	Senioren die een ander huis kopen	28

1 Wie zijn we en wat doen we?

Een maatschappij waarin mensen vol vertrouwen en optimisme kunnen leven. Waarin we samen dingen doen die goed zijn voor een volgende generatie. Dat is waar wij aan willen bouwen. En daarom bestaan we om iedereen, **mens voor mens**, te helpen op hun eigen manier **financieel weerbaar** te zijn.

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 klant 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.

Iedereen die bij ons werkt zet zich elke dag vol overtuiging in om Nederland, mens voor mens, financieel weerbaar te maken. De optelsom van al die mensen bouwt aan een maatschappij waarin vol vertrouwen en optimisme geleefd wordt.

1.1 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 hypotheekregels staan acceptatiecriteria waaraan we een hypotheekaanvraag 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 eruit ziet 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 deze 'Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek'. Dit is ook het geval als de klant de looptijd van een leningdeel wil verlengen of omzetten naar aflossingsvrij.

1.2 Wet- en regelgeving

We verstrekken hypotheeken binnen de ruimte van 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).

1.3 Renteaanbod en hypotheekofferte

Ons 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 documenten 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 bij bestaande bouw en 12 maanden bij nieuwbouw. We rekenen hierbij vanaf de datum dat de aanvraag is ingediend.

1.4 Hypotheken met NHG

Onze hypotheekregels gelden voor hypotheekaanvragen met en zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Bij hypotheken 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.

1.5 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.

1.6 Afwijken van onze regels

We beoordelen alle aanvragen binnen de kaders van onze hypotheekregels en wijken hier niet vanaf. Alleen in bijzondere klant-situaties nemen we een afwijking in behandeling en beoordelen we de aanvraag individueel. Dan vragen we extra informatie op en kan de beoordeling langer duren dan je van ons gewend bent. Als we de afwijking van een specifieke regel beoordelen, kijken we altijd naar de hele hypotheekaanvraag. We kunnen de aanvraag hierdoor ook afwijzen.

Regels waar we nooit van afwijken

Soms vinden we een regel zo belangrijk dat we er nooit van afwijken. Bijvoorbeeld omdat dat in strijd is met wet- en regelgeving of een afwijking leidt tot een onacceptabele situatie voor de klant of de bank. Als we nooit afwijken staat dat bij de regel vermeld. Bijvoorbeeld:

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ Onze aanvrager woont op het moment dat de hypotheekaanvraag wordt gedaan in een land dat hoort bij de Eurozone.

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 hypotheek 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 'De aanvrager' gelden voor aanvragers die een hypotheek met en zonder NHG aanvragen.

Uitzondering op de hoofdregel

- ✓ Ouders die meetekenen worden geen eigenaar of bewoner van het huis maar wel hoofdelijk schuldenaar op de hele hypotheek.

Regels waar we nooit van afwijken

- ✓ Onze aanvrager woont op het moment dat de hypotheekaanvraag wordt gedaan in een land dat hoort bij de Eurozone.
- ✓ Alle eigenaren moeten hoofdelijk schuldenaar worden op de hele hypotheek.

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 daar zeker van te zijn controleren we of de aanvrager een:

- Nederlandse nationaliteit heeft, of;
- 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 voor bepaalde tijd met een niet-tijdelijk verblijfsdoel, zoals is beschreven in artikel 3.5 van de Vreemdelingenwet.

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ We verstrekken nooit een hypotheek als de aanvrager niet voor de duur van de hypotheek in Nederland mag wonen en werken als het inkomen nodig is voor het betalen van de hypotheek.

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 tenminste 1 jaar 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 die korter 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

We kijken nooit af van de regels die gelden voor het BKR, tenzij het gaat om eerder geaccepteerde registraties of coderingen van bestaande hypotheekklanten. In dat geval doen we een individuele beoordeling waarin we kijken naar bijvoorbeeld het betaalgedrag, de kredietbehoefte en het financieringsdoel. We kunnen de aanvraag van de hypotheek hierdoor ook afwijzen.

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.

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ We kijken nooit af van de regels die gelden voor het BKR, tenzij het gaat om registraties of coderingen van bestaande hypotheekklanten die we eerder hebben geaccepteerd.

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 gezins-samenstelling 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 uit 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 uitgebreid kunnen toelichten. Dan mogen we, vanwege privacy, niet alle gegevens delen met derden.

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ We toetsen de hypotheekaanvraag met gegevens uit onze eigen database en externe databases.

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 pas ontvangen bij het ondertekenen van de hypotheekofferte. We verstrekken nooit een hypotheek wanneer we geen Burgerservicenummer hebben bij de ondertekende hypotheekofferte.

Regels waar we nooit van afwijken

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

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ We wijken nooit af van de manier waarop we het toetsinkomen vaststellen en welke inkomens onderdeel uitmaken van het toetsinkomen.

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 modelwerkgeversverklaring NHG (laatste versie)
- Onregelmatigheidstoelage 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.

Inkomen in 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 ter zake 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.

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 arbeidshistorie? 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 met een tijdelijk contract

Is er sprake van een tijdelijke aanstelling 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.

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 die niet verbonden is aan het bedrijfsresultaat, als dit meer is dan 20% 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 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.

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. Als niet anders blijkt, dan gaan we ervan uit dat de aanvrager met pensioen gaat op de wettelijk vastgestelde pensioenleeftijd.

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 nooit 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 hypotheek met NHG hanteren we het NHG-toetskader om het inkomen uit een onderneming te bepalen.

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ We verstrekken nooit een hypotheek als er bij een ondernemer geen bestendig inkomen kunnen vaststellen.

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.

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ We stellen nooit een inkomen vast als er sprake is van inkomen uit een onderneming die gevestigd is in het buitenland. We doen dit ook niet als een onderneming in het buitenland belastingplichtig is.

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.

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ We wijken nooit af van de manier waarop de financieringslast, toegestane financieringslast en het financieringslastpercentage worden berekend.

5.1 Hypotheekregels en advies

Onze hypotheekregels 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 hier vanaf.

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 bepaalt 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.

Hypotheekrenteaf trek

Voor het gedeelte van de hypotheek waarbij er geen sprake is van hypotheekrenteaf trek 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 renteaf trek. Loopt de hypotheek langer dan het recht op renteaf trek? Dan toetsen we het aantal jaren zonder renteaf trek 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

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	Annuitaire toetslast (paragraaf 5.2.1) 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	Annuitaire toetslast
Studieschuld	Zie paragraaf 5.6

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ We wijken nooit af van de manier waarop we de toetslast van financiële verplichtingen bepalen.

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 de aangeleverde documenten niet alle gegevens bevatten die we nodig hebben voor het bepalen van de annuïtaire toetslast, dan toetsen we met 2% van de oorspronkelijke hoofdsom.

5.4 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.

5.5 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.

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ Buitenlandse valuta en cryptovaluta rekenen we nooit mee als eigen middelen.

5.6 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 zoals beschreven in paragraaf 5.6.1 en 5.6.2.

5.6.1 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).

5.6.2 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.

5.7 Restschuld

Wanneer de netto verkoopopbrengst van je huis lager is dan je hypotheek, ontstaat er een restschuld. De netto verkoopopbrengst is de verkoopprijs min de verkoopkosten. Een restschuld kan onder voorwaarden worden gefinancierd samen met de hypotheek voor de aankoop van het nieuwe huis.

5.7.1 Meefinancieren van een restschuld

We financieren een restschuld als deze korter dan 1 jaar voor de aanvraagdatum van de nieuwe hypotheek is ontstaan. Hierbij kijken we naar de transportdatum van het verkochte huis. Voor het financieren van een restschuld gelden verder de volgende voorwaarden:

- De looptijd van de restschuld is maximaal 15 jaar;
- De Restschuldfinanciering moet verplicht lineair worden afgelost;
- De ruimte in de financieringslast moet volledig worden benut;
- De restschuld is een apart leningdeel;
- De schuld-marktwaardeverhouding is maximaal 110%;
- De financiering van een restschuld die niet is ontstaan bij één van de merken van de Volksbank is maximaal € 30.000.

De financieringslast van een restschuld wordt bepaald op basis van een annuitaire toetsing. Als de looptijd korter is dan 10 jaar, moet de rentevaste periode gelijk zijn aan de looptijd van de restschuldfinanciering.

5.7.2 Restschuld meefinancieren door aflossing van een krediet

Heeft de aanvrager voor de restschuld in eerste instantie een krediet afgesloten? Dan is het mogelijk deze alsnog als Restschuldfinanciering mee te financieren in de nieuwe hypotheek. Als de restschuld in eerste instantie uit eigen middelen is gefinancierd, is het niet mogelijk om hiervoor op een later moment een restschuldfinanciering aan te vragen.

5.7.3 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.

Berekenen van de restschuld

We berekenen de restschuld door de netto verkoopopbrengst (of marktwaarde) te verminderen met het openstaande hypotheekbedrag. Heeft de klant een opbouwproduct? Dan brengen we de opgebouwde waarde in mindering op de openstaande hypotheek

- 80% van de opgebouwde waarde in het geval van een verpande belegging
- 95% in het geval van een opgebouwde spaarwaarde

Wil de klant het opbouwproduct niet voortzetten? Dan brengen we de opgebouwde waarde alsnog in mindering op de restschuld.

5.7.4 Marktwaarde van het te verkopen huis

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

- een gevalideerd taxatierapport;
- de Calcasa Deskoptytaxatie;
- de verkoopprijs uit de verkoopovereenkomst;
- 100% van de waarde uit het meest recente WOZ-taxatieverslag.

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

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ Het gebruik van een WOZ-taxatieverslag is nooit 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 hypotheek wil aanvragen. Ook lees je hoe we omgaan met erfpacht, opstal en koperssteun.

6.1 Soorten huizen

Een aanvrager kan bij ons een hypotheek 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.

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 hypotheeken met en zonder NHG.

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ We verstrekken nooit een hypotheek als:
 - het huis niet in Nederland staat;
 - het huis niet aard- en nagelvast is en geen eigen fundering heeft;
 - het huis een woonoppervlakte heeft van minder dan 30 m²;
 - het huis staat op grond waarvoor onaanvaardbare erfdienstbaarheden of erfpachtvoorwaarden gelden;
 - er geen sprake is van een volledig zelfstandige woning.

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.

Regels waar we nooit van afwijken

- ✓ Is er geen definitieve omgevingsvergunning? Dan verstrekken we nooit een hypotheek.
- ✓ Is er sprake van projectbouw zonder afbouwgarantie? Dan verstrekken we nooit een hypotheek.

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 gaan 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.

Regels voor de aanvraag

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 Coöperatief eigendom

Als het onderpand onderdeel is van een coöperatieve vereniging, verstrekken we een hypotheek 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.

Voorwaarden coöperatieve vereniging

We vinden het belangrijk dat de coöperatieve vereniging gezond is. We controleren dat aan de hand van de statuten. Verder stellen we de volgende voorwaarden:

- De omvang van de vereniging is minimaal 25 appartementen;
- De vereniging wordt professioneel bestuurd;
- Leden van de vereniging moeten zich verantwoorden voor een commissie van toelating.

Uitzondering op de hoofdregel

- ✓ Een vereniging met minder dan 25 appartementen is toegestaan als we hiervoor al eens een hypotheek hebben verstrekt bij dezelfde vereniging.

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ Een hogere inschrijving, vervolghypotheek of overbruggingshypotheek is bij coöperatief eigendom nooit mogelijk.

6.5 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.

6.6 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 taxatie-rapport 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.

6.7 Erfpacht en opstal

We helpen een aanvrager met een hypotheek voor het huis dat op grond staat dat is uitgegeven in erfpacht, als de erfpacht is uitgegeven door een overheidsinstantie. Daarmee bedoelen we de landelijke overheid, provincie, gemeente en waterschappen. 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.

Erfpacht uitgegeven of verlengd voor 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 als de overheid eigenaar is van de grond. De restduur van de erfpacht is nog minimaal net zo lang als de helft van de looptijd van de hypotheek of wordt bij de financiering onvoorwaardelijk verlengd.

Uitzondering op de hoofdregel

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

Regels ook voor NHG

- ✓ De regels voor hypotheeken met erfpacht gelden voor hypotheeken met en zonder NHG.

Regel waar we nooit van afwijken

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

6.8 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.

6.9 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 bindende offerte 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 verhoging

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. Als NHG niet akkoord gaat dan kunnen we de aanvraag hierdoor ook afwijzen.

7 Recreatiehypotheek

Dit hoofdstuk gaat over het financieren van een recreatiewoning voor eigen gebruik. Je leest welke regels er gelden voor de lening en de maximale hypotheek. Ook lees je welke aanvullende eisen we stellen aan de recreatiewoning.

7.1 De lening en de maximale hypotheek

Voor de financiering van een recreatiewoning is een taxatierapport verplicht. De aanvrager woont ergens anders in Nederland. Daarmee bedoelen we dat de recreatiewoning niet het hoofdverblijf is. Verder geldt:

- De hypotheek is maximaal 70% van de marktwaarde;
- De hele hypotheek wordt annuïtair of lineair afgelost;
- De huur- of hypotheeklasten van het hoofdverblijf nemen we mee in de toetsing;
- Een overbruggingshypotheek op een recreatiewoning is niet mogelijk.

Hypotheeklasten van het hoofdverblijf

De hypotheeklasten van het hoofdverblijf bepalen we op basis van paragraaf 5.2.1 of de werkelijke huurlasten. Betaalt de aanvrager geen hypotheek- of huurlast? Dan rekenen we met een fictieve financieringslast of huur ter hoogte van de liberalisatiegrens. Deze bedraagt € 879,66. Dit geldt niet als de aanvrager een hypotheekvrije woning in bezit heeft.

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ Voor de financiering van een recreatiewoning is een taxatierapport verplicht.

7.2 De recreatiewoning

Naast de regels die gelden voor alle huizen moet de recreatiewoning voldoen aan deze voorwaarden. De recreatiewoning:

- is van steen gebouwd;
- is niet verplaatsbaar en aangesloten op water en elektriciteit;
- staat op eigen grond of op grond waarvoor eeuwige of voortdurende erfpacht geldt;
- heeft een recreatiebestemming. Dit ligt vast in het bestemmingsplan;
- staat op grond waarvoor geen onaanvaardbare erfdienstbaarheden, erfpacht- of parkvoorwaarden gelden. Dat zijn bepalingen die de beschikkingsbevoegdheid van de eigenaar beperken. Bijvoorbeeld verplichte verhuur.

Geeft de gemeente de bestemming 'wonen' aan een huis dat op een recreatiepark staat? Dan beoordelen wij dit nog steeds volgens de regels van een recreatiewoning.

Uitzonderingen op de hoofdregel

- ✓ De bouwjaar hout is toegestaan als de recreatiewoning is gebouwd is in of na 2020.
- ✓ We beoordelen een huis dat op een recreatiepark staat en de bestemming 'wonen' heeft niet volgens de regels van een recreatie woning als:
 - het hele park de bestemming 'wonen' heeft gekregen, en;
 - de parkvoorwaarden zijn opgeheven.

8 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 hypotheek met en zonder NHG.

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ We wijken nooit af van de regels voor het bepalen van de (markt)waarde en het gebruik van een taxatierapport of de Calcasa Desktop Taxatie.

8.1 Taxatierapport

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

- huizen met een marktwaarde boven € 750.000;
- projectbouw, waarbij de stichtingskosten hoger zijn dan € 1.000.000;
- CPO, prefab, bouw in eigen beheer en zelfbouw ;
- recreatiewoningen;
- huizen met een gedeeltelijke woonbestemming inclusief gesplitste waarde.

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

8.1.1 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.

8.2 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 de Volksbank;
- de aanvraag betaalbaar is volgens de standaardnorm;
- de marktwaarde van het huis maximaal € 750.000 is;
- het huis minimaal 2 jaar oud is;
- er geen sprake is van recht van erfpacht of recht van opstal;
- er is geen sprake van een appartement.

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.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 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.

9 Het bouwdepot

Dit hoofdstuk gaat over het bouwdepot. Wil de aanvrager een huis bouwen of 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 hypotheeken met en zonder NHG.

9.1 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.

9.2 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

9.2.1 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.

9.3 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.

9.4 Looptijd van het bouwdepot

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

9.4.1 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.

9.4.2 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.

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ We passen de rente tijdens de looptijd van het bouwdepot niet meer aan.

9.5 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.

9.6 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 marktwaaarde 1 op 1 verlaagd met dit bedrag. De rentefinancieringsrekening is altijd een apart leningdeel.

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ De rentefinancieringsrekening is altijd een apart leningdeel.

10 De hypotheek

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

Regels ook voor NHG

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

10.1 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.

10.2 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 € 1.250.000 is de maximale schuld-marktwaardeverhouding 90%.

Uitzondering op de hoofdregel

- ✓ Een schuldmarktwaardeverhouding van meer dan 90% bij een hypotheek hoger dan € 1.250.000 is mogelijk voor bestaande hypotheekklanten die naar een nieuw huis verhuizen of een onderhandse verhoging of vervolghypotheek aanvragen.

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ De totale hypotheek mag nooit hoger zijn dan € 3.000.000.

10.3 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. Voor de restschuldfinanciering is de maximale looptijd 15 jaar. Hierbij moet de ruimte in de financieringslast volledig worden benut.

Uitzondering op de hoofdregel

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

10.4 Vervolghypotheek

Heeft de aanvrager al een 1e hypotheek bij 1 van onze merken? Dan kan er een onderhandse verhoging of vervolghypotheek aangevraagd worden bij hetzelfde merk. Met onze merken bedoelen we:

- SNS;
- ASN Bank;
- RegioBank;
- BLG Wonen.

We verstrekken nooit een hypotheek achter een hypotheek die niet bij ons loopt.

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ We verstrekken nooit een hypotheek achter een hypotheek die niet bij ons loopt.

10.5 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. Hieronder staat voor situaties afwijkende grenzen gelden.

Situatie	Schuld-marktwaardeverhouding
Reguliere hypotheek	100% 106% inclusief verduurzaming
Een restschuld	110%
Een zuivere oversluiting	100% (passend op de standaardnorm) 80% (niet passend op standaardnorm)
Noodzakelijke woningfinanciering	110%
Hypotheken hoger dan € 1.250.000	90%
Huizen met een gedeeltelijke woonbestemming	100% (woongedeelte) 70% (zakelijk/agrarisch gedeelte)
Recreatiewoning	70%
Aflossingsvrij	50% van de (markt)waarde indien passend op standaardnorm 40% van de (markt)waarde indien niet passend op standaardnorm
Consumptief bestedingsdoel	80%

10.6 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 1e hypotheek van minimaal € 50.000. We verstrekken geen overbruggingshypotheek, als duidelijk is dat de 1e hypotheek op korte termijn volledig wordt afgelost.

10.6.1 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.

10.6.2 Looptijd overbrugging

Een overbruggingshypotheek heeft bij aanvang een maximale looptijd van 2 jaar. We hanteren een standaard looptijd van 1 jaar bij bestaande bouw en 2 jaar bij nieuwbouw. Als het huis verkocht is gaan we uit van de geplande leveringsdatum.

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ Een overbruggingshypotheek heeft bij aanvang een maximale looptijd van 2 jaar.

10.6.3 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.

We wijken nooit af van de regels van het overbruggen op basis van spaarwaarde.

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ We wijken nooit af van de regels van het overbruggen op basis van spaarwaarde.

10.7 Oversluiten

Als een aanvrager de hypotheek wil oversluiten gelden hiervoor deze 'Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek'. Er zijn aanvullende voorwaarden voor een zuivere oversluiting en het oversluiten van de hypotheek naar NHG.

10.7.1 Zuivere oversluiting

Gebruikt de aanvrager de nieuwe hypotheek alleen voor de aflossing van de huidige hypotheek, de betaling van de vergoeding voor het renteverlies van de bank en 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 deze voorwaarden:

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

10.7.2 Oversluiten naar NHG

Als een aanvrager de hypotheek wil oversluiten van niet-NHG naar NHG dan is dit toegestaan als:

- er in de nieuwe lening minimaal 10% meer lineair of annuïtair wordt afgelost, of;
- er sprake is van een minimale verbouwing van € 2.500, of;
- oversluiten naar NHG nodig is om woningbehoud voor de klant mogelijk te maken.

10.8 Consumptief bestedingsdoel

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

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

Regel waar we nooit van afwijken

- ✓ Het (her)financieren van een lening voor zakelijke doeleinde is nooit toegestaan.

10.9 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 rentevaste 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.

10.10 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 aangevraagd.
- We constateren dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de IB-aangifte.

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

10.11 Bankgarantie

We geven de bankgarantie af als de aanvrager de offerte en de contragarantie heeft ondertekend en wij die hebben ontvangen. We bieden geen bankgaranties aan als de hypotheek niet bij ons wordt afgesloten.

11 Maatwerk

Past de financieringslast van de hypotheek niet binnen de toegestane financieringslast? En is er geen sprake van een wettelijke uitzondering? Dan is er sprake van maatwerk 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.

11.1 Maatwerk en aflossingsvrij

Bij maatwerk is een aflossingsvrij leningdeel toegestaan tot maximaal 40% van de marktwaarde. Het kan voorkomen dat een aanvrager al meer dan 40% aflossingsvrij heeft gefinancierd. Dan zijn er 2 situaties waarbij een aflossingsvrij leningdeel in combinatie met maatwerk is toegestaan tot 50% van de marktwaarde:

- Bij een onderhandse verhoging of vervolghypotheek, waarbij er geen sprake is van looptijdverlenging van het bestaande leningdeel.
- Als een hypotheek de einddatum bereikt en opnieuw wordt gefinancierd.

In beide situaties mag het absolute bedrag van de aflossingsvrije leningdelen niet groter worden.

11.2 Maatwerk en ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Als ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid wordt aangevraagd, is maatwerk alleen mogelijk als de huidige hypotheek al minimaal 12 maanden bij 1 van de merken van de Volksbank loopt.

11.3 Robuust bestendig inkomen

We stellen extra voorwaarden aan de bestendigheid van het inkomen als er sprake is van een hoog restschuldrisico (de schuld-marktwaardeverhouding is hoger of gelijk aan 80%). Dan moet minimaal 80% van het toetsinkomen bestaan uit vast en bestendig inkomen. Daarmee bedoelen we:

- vast inkomen (3.1);
- 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 (3.2.1);
- uitzendinkomen met een Perspectiefverklaring (3.2.2);
- inkomen van een arts in opleiding (AIO/ANIOS) of promovendus (AIO/OIO) (3.3);
- Inkomen met een einddatum (3.6).

Is de schuld-marktwaardeverhouding hoger dan 80% en bestaat het inkomen voor minder dan 80% vast en bestendig inkomen? Dan is maatwerk niet mogelijk.

11.4 Senioren met een AOW-gat

Is er bij aanvragers, die de AOW-leeftijd hebben of die leeftijd naderen, sprake van een tijdelijk financieringstekort als de oudste aanvrager de AOW-leeftijd bereikt? Dan toetsen wij onder voorwaarden op de werkelijke last gedurende de periode waarbij er een tijdelijk inkomenstekort ontstaat.

- De oudste aanvrager ontvangt AOW of bereikt binnen 10 jaar de AOW-leeftijd.
- Het toetsinkomen en de toegestane financieringslast worden bepaald op basis van deze 'Regels voor het accepteren van een hypotheek'.
- De hypotheek moet betaalbaar zijn op basis van de annuïtaire toets op het moment van toetsen en wanneer beide aanvragers de AOW-leeftijd hebben bereikt.
- De toetsing op werkelijke lasten is tijdelijk (maximaal 120 maanden).
- Een box 3 leningdeel met consumptief bestedingsdoel is niet toegestaan.
- De rentevaste periode is minimaal 10 jaar en duurt minimaal tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager. Dit geldt niet voor leningdelen die al voor het uitbrengen van de bindende offerte bestonden.

Voldoet een aanvraag aan de regels voor senioren met een AOW-gat? Dan hoeft er geen formulier 'Afwijken van de hypotheek-regels' te worden aangeleverd.

Uitzonderingen op de hoofdregel

- ✓ Bij een schuld-marktwaarde verhouding van $\leq 50\%$ mag de rentevaste periode korter zijn dan de periode van het AOW-gat
- ✓ Een kortere rentevaste periode is toegestaan wanneer het leningdeel aan het einde van de rentevaste periode volledig is afgelost.

Regels ook voor NHG

- ✓ De regels die gelden voor senioren met een AOW-gat, gelden voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG.

11.5 Senioren die een ander huis kopen

Als senioren een ander huis willen kopen, dan is het onder voorwaarden toegestaan op de werkelijke last te toetsen. Hierbij 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;
- Krijgt een aanvrager binnen nu en 10 jaar inkomen uit AOW? Dan toetsen we of de hypotheek betaalbaar is met het huidige toetsinkomen. Vanaf het moment dat hij inkomen uit AOW ontvangt, toetsen we of de hypotheek betaalbaar is op basis van de werkelijke lasten.

In beide situaties gelden deze voorwaarden:

- De aanvrager heeft al een ander huis in bezit en gaat verhuizen;
- Het toetsinkomen en de toegestane financieringslast worden bepaald op basis van de Regels voor het accepteren van een hypotheek;
- De werkelijke maandlast van de nieuwe hypotheek is gelijk aan of lager dan de huidige werkelijke maandlast;
- De rentevaste periode is minimaal 20 jaar.

Voor hypotheeken zonder NHG geldt een maximale schuld-marktwaardeverhouding van 80%. Voldoet een aanvraag aan de regels voor senioren die een ander huis kopen? Dan hoeft er geen formulier 'Afwijken van de hypotheekregels' te worden aangeleverd.

Uitzondering op de hoofdregel

- ✓ 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
 - de schuld-marktwaardeverhouding aan het einde van de rentevaste periode kleiner is dan 50%. Het renterisico moet in dit geval wel worden onderbouwd.

Regels ook voor NHG

- ✓ De regels die gelden voor senioren die een ander huis kopen, gelden voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG.