

Centraal Beheer
Woningverhuur Hypotheek
Acceptatiegids voor adviseurs

juli 2025

Inleiding

Beste relatie,

In deze acceptatiegids vindt u de acceptatieregels van de Centraal Beheer Woningverhuur Hypotheek. In dit document zijn de kaders beschreven waarbinnen Centraal Beheer consumenten hypotheek aanbiedt. Het zijn algemene richtlijnen die we regelmatig herzien. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Waarvoor vraagt u een Woningverhuur Hypotheek aan?

Een Woningverhuur Hypotheek past in de volgende situaties:

- aankoop van een te verhuren woning
- onderhoud of verbetering van een te verhuren woning
- oversluiten van een bestaande hypotheek op een woning die verhuurd is of verhuurd wordt

Gebruik van Ockto en iWize (iWize vanaf 4 juli 2025)

Via de Ockto app of iWize kunnen uw klanten met behulp van hun DigiD op een eenvoudige manier de benodigde informatie verzamelen en na controle versturen. De bronnen die daarbij worden geraadpleegd zijn:

- MijnOverheid
- MijnUWV
- MijnPensioenoverzicht

Hieronder staan de documenten die bij gebruik van de bovengenoemde bronnen meestal niet meer nodig zijn:

- Kopie van paspoort of ID kaart (zonder BSN)
- UWV verzekeringsbericht
- Overzicht van het pensioeninkomen/AOW uitkering

Wet- en regelgeving

We hanteren de LTI- en LTV-normeringen van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet van het Ministerie van Financiën. Hoe wij omgaan met persoonsgegevens staat in ons privacy statement op centraalbeheer.nl/over-ons/privacy-statement.

Bij de inbreng van eigen middelen of het aantonen van vermogen controleren wij de herkomst hiervan in het kader van Customer Due Diligence.

Voor de beoordeling van een aanvraag maken wij ook gebruik van een modelmatige risicobepaling. Dit model geeft een risicoscore op basis van een combinatie van inkomen, kenmerken van de woning en betaaldedrag van de aanvrager.

Over deze acceptatiegids

U leest in dit document in welke situaties wij een hypotheek verstrekken. Als wij het nodig vinden, mogen wij van deze regels afwijken. De hoeveelheid tekst in deze acceptatiegids is tot een minimum beperkt. U vindt de informatie over onze acceptatiecriteria en vereiste documenten in overzichtelijke tabellen. Via de uitgebreide inhoudsopgave bieden we u extra zoekgemak.

In deze acceptatiegids gebruiken we verschillende opsommingstekens.

- ✓ geen probleem
- x wel een probleem / niet toegestaan
- document vereist

Inhoud

Inleiding	2
Waarvoor vraagt u een Woningverhuur Hypotheek aan?	2
Gebruik van Ockto en iWize (iWize vanaf 4 juli 2025)	2
Wet- en regelgeving	2
Over deze acceptatiegids	2
Aanvrager	6
Partner van de aanvrager	6
Niet-EU nationaliteit	7
Algemene regels	8
Berekening (toegestane) woonlast	8
Lasten hoofdverblijf en overige woningen	8
Berekenen huurinkomsten	8
Huurinkomsten benodigd voor betaalbaarheid	8
Meenemen inkomsten uit verhuur	8
Toekomstige huurinkomsten	9
Aantonen huurinkomsten	9
Inkomenstoets bij meerdere verhuurde panden	9
Inkomen	10
Inkomen uit vast dienstverband	10
Inkomen uit ander/flexibel dienstverband	11
Inkomen uit onderneming	12
Inkomen uit (pre)pensioen	13
Inkomen uit lijfrente	13
Inkomen uit uitkering	13
Inkomen uit PGB	13
Inkomen uit alimentatie	15
Inkomen uit vermogen	15
Financiële verplichtingen	16
Geregistreerde kredieten	16
Energiebespaarlening voor de woning	16
Leen-schenkconstructies	17
Studieleningen	17
Alimentatieverplichtingen	17
Erfpachtcanon	18
Woning	19

Nieuwbouw	20
Appartement	20
Erfpacht	21
Andere vorm van passeren	21

Waarde van de woning 22

Nieuwbouw	22
Bestaande woning	22
Waardebepaling	22

LTV, LTI, hoofdsom en inschrijving 24

Hogere inschrijving	24
Hoofdsom	24
Onderpanden	24
Toetsrente	24
Vervolghypotheek bij een andere aanbieder	25
Consumptief gebruik van de lening	25
Leencapaciteit bij duurzame woning en/of energiebesparende voorzieningen	25

Onze hypotheekproducten 26

Aflosvormen 28

Annuïteiten en lineaire hypotheek	28
Aflossingsvrije hypotheek	28

Depot 29

Maximaal verbouwdet	29
Marktwaaarde na verbouwing	29
In deze situaties is een depot meestal verplicht	29
De maximale looptijd van een bouwdepot is 24 maanden	29
Rentevergoeding	29
Betalingen	29
Rentedepot	29
EBV/EBB	29

Extra en algehele aflossingen 30

Kosten	30
Algehele aflossingen	30
Overig	30

Wijzigingen in bestaande hypotheken 31

Hypotheekbedrag verhogen	31
--------------------------	----

Looptijd verlengen	31
Aflosvorm wijzigen	31
Rente afkopen	31
Rentemiddeling	31
Risico-opslag aanpassen	31
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	32

Contact met Centraal Beheer 33

Bijlage 1: Eisen aan documenten 34

Bouwkundig rapport	34
Taxatierapport	34
Waarborgcertificaat	35
Werkgeversverklaring	35

Aanvrager

Algemene voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Aanvrager is een natuurlijk persoon en ook: ✓ meerderjarig ✓ handelingsbekwaam ✓ 4 maanden ingeschreven en woonachtig in Nederland ✓ minimaal 1 aanvrager is (toekomstige) eigenaar van het onderpand Wij verstrekken geen hypotheek aan een aanvrager die: - x onder curatele of onder bewind staat	Per aanvrager, door u zorgvuldig met het origineel te vergelijken en af te tekenen: ☐ geldig paspoort, of ☐ geldige Europese ID-kaart, of ☐ acceptabel vreemdelingendocument Let op: • voor het uitbrengen van het Definitief Aanbod zonder burgerservicenummer (BSN) • na uitbrengen van het Definitief Aanbod mét BSN

Partner van de aanvrager

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Aanvragers die getrouwd of geregistreerd partners zijn waarbij de woning binnen een (beperkte) gemeenschap van goederen valt moeten beiden schuldenaar worden op de hypotheek. Deze verplichting geldt niet als: • de woning uitsluitend op naam van de aanvrager komt, én • er huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden zijn die de woning uitsluiten van een gemeenschap of de woning buiten de beperkte gemeenschap van goederen valt, én • het inkomen van 1 aanvrager voldoende is Er mag geen sprake zijn van een: - x samenlevingsverband in de familiesfeer (bijvoorbeeld ouder-kind of broer-zus)	☐ huwelijkse voorwaarden, of ☐ partnerschapsvoorwaarden

Niet-EU nationaliteit

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Aanvragers met een niet-EU nationaliteit	Als andere nationaliteit dan die van een EU-lidstaat, IJsland, Liechtenstein, Noorwegen of Zwitserland: Elke aanvrager waarvan het inkomen nodig is: ☐ verblijfsvergunning voor Nederland voor onbepaalde tijd, of ☐ verblijfsvergunning voor een EU-lidstaat voor langdurig ingezetenen, of ☐ document duurzaam verblijf burgers van de unie Telt het inkomen van de 2e aanvrager niet mee? Dan mag u voor deze aanvrager volstaan met: ☐ IND-vreemdelingendocument, of ☐ sticker in het paspoort waaruit blijkt dat de 2e aanvrager een Nederlandse verblijfsvergunning voor bepaalde tijd heeft én ☐ officieel document met vermelding burgerservicenummer (BSN) (na uitbrengen Definitief Aanbod)

Algemene regels

Berekening (toegestane) woonlast

Voor de berekening van de toegestane woonlasten gelden de regels en voorwaarden in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Belangrijke voorwaarden zijn:

- Een hypotheek is alleen mogelijk als de woonlasten voor de klant lager zijn dan de toegestane woonlasten.
- De toegestane woonlasten zijn afhankelijk van het toetsinkomen van de klant, de woonlastpercentages in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet en het rentepercentage.
 - ! Centraal Beheer hanteert de woonlastpercentages uit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.
 - ! De financiering van verhuurde woningen wordt aangemerkt als een consumptieve lening. Omdat de rente niet aftrekbaar is in box 1 wordt er altijd getoetst in box 3. Er wordt gerekend met de financieringslasttabellen (NIBUD) voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.
 - ! Voor aanvragers die de AOW-leeftijd bereiken hebben, gelden ruimere woonlastpercentages.
- De lasten worden per leningdeel berekend op basis van werkelijke toetslasten. De woonlast van het totaal van de leningdelen mag niet hoger zijn dan de toegestane woonlasten.

De huurinkomsten worden (deels) bij de toegestane last opgeteld. Wanneer de financiering niet haalbaar is o.b.v. de toegestane last (op inkomen) worden de (toekomstige) huurinkomsten deels opgeteld bij de maandlast. Als de optelling van de toegestane maandlast en (een deel van) de huurinkomsten hoger liggen dan maandlast de hoofdsom is de hypotheek betaalbaar.

Lasten hoofdverblijf en overige woningen

Bij het bepalen van de toegestane woonlast wordt met de werkelijke bruto rente en aflossingen, inleg en of premie van de hypotheek op het hoofdverblijf en of overige woningen gerekend. Betreft het hoofdverblijf een huurwoning? Dan wordt gerekend met de bruto huurlasten + 5%.

Berekenen huurinkomsten

Met huurinkomsten wordt bedoeld de netto huurinkomsten (= bruto -/- servicekosten).

Uitgangspunt is dat dat gas/water/licht niet uit de ontvangen huur betaald wordt Als dat wel het geval is dan worden de kosten van gas/water/licht nog in mindering gebracht op de bruto huurinkomsten.

Huurinkomsten benodigd voor betaalbaarheid

Wanneer de financiering niet haalbaar is o.b.v. de toegestane last (op inkomen) worden de (toekomstige) huurinkomsten deels opgeteld bij de toegestane maandlast. Als de optelling van de toegestane maandlast en (een deel van) de huurinkomsten hoger liggen dan de hoofdsom van de genormeerde maandlast wordt de gevraagde hypotheek verstrekt.

Meenemen inkomsten uit verhuur

Bij huurovereenkomsten die al aantoonbaar langer dan 1 jaar lopen:

- 70% van de huurinkomsten uit het huurcontract (min eventueel gas, water, licht).
- Als de verhuurinkomsten nodig zijn voor de verstrekking moeten 3 maanden van de werkelijke hypotheeklast aan eigen middelen worden aangetoond.

Bij huurovereenkomsten die nog geen jaar lopen:

- 70% van de laagste van de twee of de huurinkomsten uit het huurcontract of de te verwachten huuropbrengsten uit het taxatierapport (min eventueel gas, water, licht).
- Als de verhuurinkomsten nodig zijn voor de verstrekking moeten 6 maanden van de werkelijke hypotheeklast aan eigen middelen worden aangetoond.

Toekomstige huurinkomsten

Als er nog geen huurovereenkomst is:

- maximaal 70% van de te verwachten huuropbrengsten uit het taxatierapport.
- Als de verhuurinkomsten nodig zijn voor de verstrekking moeten 3 maanden van de werkelijke hypotheeklast aan eigen middelen worden aangetoond.

Financiering op basis van toekomstige huurinkomsten moet altijd vooraf besproken worden en valt dus onder maatwerk.

Aantonen huurinkomsten

Huurinkomsten moeten met de volgende stukken worden aangetoond:

- Een kopie van het door beide partijen getekende verhuurcontract van het te financieren onderpand.
- De bijschrijving van de huur via 3 maandafschriften.

Inkomenstoets bij meerdere verhuurde panden

Bij meerdere verhuurde onderpanden, wordt dezelfde methodiek gehanteerd: de hypotheken worden gesaldeerd, dus alle componenten worden bij elkaar opgeteld (totale lasten en totale huurinkomsten).

Inkomen

Algemene voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ inkomsten en vermogen in euro's Wij rekenen niet met: x inkomsten en vermogen in andere valuta x salaris in contanten	Van iedere aanvrager die binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt of binnen 10 jaar met pensioen gaat: ☐ bewijs van de te verwachten inkomsten na pensionering

Inkomen uit vast dienstverband

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij tellen mee: ✓ dienstverband onbepaalde tijd ✓ dienstverband bepaalde tijd met intentieverklaring Uitgezonderd: x nog in proeftijd <i>zie bij andere / flexibele dienstverbanden</i> x voornemen om dienstverband op korte termijn te beëindigen Wij rekenen bij de werkgeversverklaring met: • brutoloon of salaris • vakantietoelage • vakantiebonnen bouwbedrijf (100%) • structurele provisie (niet bedrijfsafhankelijk): het bedrag over de laatste 12 maanden • structurele onregelmatigheidstoelage / ploegentoeslag: het bedrag over de laatste 12 maanden • structureel overwerk: het bedrag over de laatste 12 maanden • vaste 13e maand of onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering • structureel flexibel budget: maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen Bij meer dan 1 vast dienstverband, totaal meer dan 40 uur: • het inkomen telt mee op basis van een 40-urige werkweek	Inkomen met inkomensbepaling loondienst (IBL): ☐ UWV verzekeringsbericht, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstroom, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden Inkomen met werkgeversverklaring: ☐ werkgeversverklaring volgens model NHG, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstroom, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden Als de werkgever familie van de aanvrager is: ☐ UWV verzekeringsbericht op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden en de meest recente salarisstroom, of ☐ werkgeversverklaring, de 3 meest recente salarisstroken en bewijs van bijschrijvingen van het salaris

Inkomen uit ander/flexibel dienstverband

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij tellen mee: ✓ seizoenswerk ✓ uitzendwerk bij een uitzendbureau dat is aangesloten bij ABU of NBBU ✓ oproep- en invalwerk ✓ dienstverband bepaalde tijd, zonder verklaring vast dienstverband ✓ nog in proeftijd Wij rekenen met: • gemiddeld jaarinkomen van de laatste 3 kalenderjaren of 36 maanden • maximaal het inkomen van het laatste kalenderjaar of 12 maanden en maximaal het verwachte inkomen van het lopend jaar • loonvervangende uitkeringen tellen mee bij de berekening van het gemiddeld jaarinkomen. Dit kan alleen als er inkomen is uit een actief (tijdelijk) dienstverband	Inkomen met inkomensbepaling loondienst (IBL): ☐ UWW verzekeringsbericht, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstrook, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden Inkomen met werkgeversverklaring: ☐ werkgeversverklaring volgens model NHG, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstrook, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden ☐ jaaropgaven van de laatste 3 kalenderjaren

Inkomen uit onderneming

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij tellen mee: ✓ eigenaar eenmanszaak ✓ lid van een maatschap ✓ vennoot in commanditaire vennootschap ✓ vennoot in vennootschap onder firma ✓ eigenaar BV met belang vanaf 5% In deze gevallen verstrekken wij geen Centraal Beheer hypotheek - x bedrijf niet gevestigd of actief of belastingplichtig in Nederland - x korter dan 36 maanden zelfstandig - x onvoldoende liquiditeit of solvabiliteit - x negatief eigen vermogen in laatste jaar - x holding met meerdere werkmaatschappijen - x meer dan 2 BV's - x eigenaar NV met belang vanaf 5% - x onderneming in een branche die gerelateerd is aan de drugsindustrie, pornografische- of seksindustrie, wapenhandel of gokken - x onderneming in de agrarische sector, in de handel in onroerend goed of in een andere branche die niet voldoende te beoordelen is - x We zijn terughoudend bij ondernemingen in de horeca en in de autohandel. Voor deze 2 branches gelden de volgende voorwaarden: - Autohandel: acceptabel zijn alleen BOVAG aangesloten universele autobedrijven en/of officiële merkdealers - Onderneming bestaat al langer dan 36 maanden - Ondernemer is al meer dan 36 maanden uitbater van de onderneming - Combinatiepanden zijn niet acceptabel Wij rekenen met Inkomen uit 1 bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten: de gemiddelde nettowinst (saldo fiscale winstberekening IB-aangifte) van de laatste 3 jaren.	Wij doen de beoordeling van het zakelijk inkomen zelf. ☐ recent uittreksel van de Kamer van Koophandel <i>Van de laatste 3 jaren of, als de stukken er nog niet zijn en de aanvraag gebeurt in de periode januari tot en met april, van de laatste 3 jaar ervoor:</i> ☐ balans en verlies- en winstrekening ☐ IB-aangifte ☐ bewijs van aangifte van de omzetbelasting ☐ bewijs van betaling van de omzetbelasting <i>Op ons verzoek:</i> ☐ verklaring van de accountant over het resultaat van het lopend jaar of het aankomende jaar <i>In het geval van een BV:</i> ☐ recente salarisstroom, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden Let op: • maximaal: netto winst van het laatste jaar • we corrigeren voor de fiscale bijtelling in verband met het privégebruik van een auto
Zelfstandig inkomen niet benodigd Als het inkomen niet benodigd is voor het verkrijgen van de hypotheek, wordt het risico van de betreffende zelfstandigheid op basis van het laatst beschikbare jaar beoordeeld.	Wij doen de beoordeling van het zakelijk inkomen zelf. ☐ balans en verlies- en winstrekening laatste jaar ☐ IB-aangifte laatste jaar

Inkomen uit (pre)pensioen

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ AOW ✓ (pre)pensioenuitkeringen	☐ jaaroverzicht(en) van inkomen ☐ pensioentoekeningsbesluit of pensioenbeschikking ☐ maandspecificatie - Of ☐ uitdraai van mijnpensioenoverzicht.nl, op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden

Inkomen uit lijfrente

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ lopende lijfrente-uitkering voor de duur dat de uitkering gegarandeerd is ✓ nog niet uitkerende lijfrente (verzekerings- of bankspaarproduct met lijfrenteclausule) Let op: • we houden rekening met het rendement op toekomstige inleg, voor zover die inleg een jaar voorafgaand aan de datum van de hypotheekofferte ook al betaald is • de einddatum van de berekende uitkering mag niet eerder zijn dan de einddatum van het leningdeel • het deel van de lening boven de leencapaciteit zonder lijfrente-uitkering, moet uiterlijk afgelost zijn vóór het moment dat de uitkering stopt	☐ lijfrentepolis Bij lopende lijfrente-uitkering: ☐ bankafschrift met meest recente lijfrente-uitkering Bij nog niet uitkerende lijfrente: ☐ recent prognosekapitaal van de uitgestelde lijfrente op basis van maximaal 4% of het historisch rendement indien dit lager is, maximaal de UFR. Dit overzicht moet worden verstrekt door de verzekeraar of de bank ☐ recente offerte van een verzekeraar of bank voor een direct ingaande lijfrente

Inkomen uit uitkering

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ WAO-uitkering en WAZ-uitkering ✓ IVA-uitkering voor onbeperkte tijd ✓ Wajong-uitkering exclusief studietoeslag	☐ toekeningsbesluit van sociale verzekering ☐ meest recente betalingsspecificatie van uitkering

Inkomen uit PGB

Wij tellen mee	
✓ inkomen uit zelfstandig beroepsmatige PGB-zorgverlening In deze situaties niet: - x Eigen PGB	Zie 'Inkomen uit onderneming' voor de benodigde documenten

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">x PGB in loondienstx PGB-inkomen uit zorgverlening aan partner of familie <p>Wij rekenen met:</p> <ul style="list-style-type: none">• gemiddeld jaarinkomen uit PGB-zorg van de laatste 3 kalenderjaren• maximaal: PGB-inkomen laatste kalenderjaar | |
|--|--|

Inkomen uit alimentatie

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ Partneralimentatie: minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid of pensioen zijn Let op: we rekenen alimentatie mee voor de duur dat de alimentatie loopt Wij tellen niet mee: x kinderalimentatie	☐ echtscheidingsconvenant ☐ beschikking echtscheiding ☐ notariële akte van verdeling ☐ bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand

Inkomen uit vermogen

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ Inkomen uit vermogen: minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid of pensioen zijn. ✓ vrij beschikbaar vermogen, zoals spaargeld en beleggingen als: - het eenvoudig liquide te maken is - het redelijkerwijs te verwachten vermogensinkomsten heeft In deze situaties niet: x vermogen dat verpand is x vermogen in vreemde valuta/crypto Wij rekenen met rendement op basis van: • door het CHF vastgestelde rente (3%) of de hypotheekrente (de laagste van beide rentes)	☐ bewijs van de huidige omvang en de vrije beschikbaarheid van het vermogen

Financiële verplichtingen

Deze BKR-coderingen accepteren wij niet	Deze documenten levert u aan
✗ BKR-codering A ✗ BKR-codering 1 tot en met 5 ✗ BKR-melding SK, SH, RN, RH, RO, ZO of HY Let op: BKR-bijzonderheidscode 9 (lopend bezwaar) maakt geen verschil voor onze beoordeling Deze BKR-coderingen accepteren we wel ✓ maximaal 1 A- of 1-codering op een afgelost krediet of A- of 1-codering met herstelcodering op een lopend krediet	

Geregistreerde kredieten

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ minimaal 2% per maand, over het oorspronkelijk kredietbedrag of de kredietlimiet, of ✓ de werkelijke last (bijvoorbeeld bij AK en OA), als: - het krediet tijdens de looptijd van het krediet wordt afgelost, en - het kredietbedrag niet verhoogd kan worden, en - er niets opgenomen kan worden uit het krediet, en - de rente niet wijzigt tijdens de looptijd Hierboven staat hoe we omgaan met bepaalde financiële verplichtingen van de aanvragers. De regels gelden niet: • als de financiële verplichting is afgelost op de datum van de hypotheekverstrekking, en • als de overeenkomst over de financiële verplichting wordt beëindigd	☐ aflosbewijs ☐ bewijs dat aflossing uit eigen middelen wordt voldaan

Energiebesparing voor de woning

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ de werkelijke last	☐ kredietovereenkomst

Leen-schenkconstructies

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ lening maximaal € 100.000 (individuele beoordeling bij meer dan € 100.000) ✓ lening bij familie ✓ bestemd voor aankoop en/of verbouwing van de woning ✓ hypothecaire inschrijving toegestaan In deze situatie niet ✗ hogere rente + aflossing dan de jaarlijkse belastingvrije schenking Wij rekenen met ✓ de werkelijke last, lasten minus schenking	☐ schenkovereenkomst ☐ leenovereenkomst

Studieleningen

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ het termijnbedrag maal de bruteringsfactor uit de tabel in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet Let op: • er wordt geen rekening gehouden met een aflosvrije periode of een verlaagd termijnbedrag vanwege de zogenaamde draagkrachtmeting • we houden wel rekening met de berekende maandlast in de zogenaamde aanloop- of opbouwfase. Dit is de periode dat de consument nog geen termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing van een studielening	☐ schuldoverzicht van de studiefinanciering bij DUO

Alimentatieverplichtingen

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ alimentatieverplichtingen aan ex-partner Let op: bij de bepaling van het toetsinkomen brengen we eerst de partneralimentatie in mindering	Bij echtscheiding tot 12 jaar geleden: ☐ echtscheidingsconvenant ☐ notariële akte van verdeling ☐ beschikking echtscheiding ☐ bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand Bij echtscheiding langer dan 12 jaar geleden: ☐ meest recente IB-aangifte ☐ bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand

Erfpachtcanon

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ erfpachtcanon Let op: wordt de erfpachtcanon aangepast binnen 1 jaar? Dan rekenen we met de hogere canon	☐ erfpachtovereenkomst Als de erfpachtcanon wordt aangepast binnen 1 jaar: ☐ bewijs van nieuwe canon

Woning

Algemene voorwaarden onderpand

- in Nederland
- goede of redelijke onderhoudstoestand (eventueel na verbouwing)
- permanente woonbestemming
- juridisch en economisch eigendom
- opstalverzekering tegen alle gebruikelijke gebeurtenissen, op basis van herbouwwaarde
- courant
- vrij van gebruiksrechten
- geschikt en gebruikt wordt als woonverblijf voor een huurder
- geschikt is voor kamerverhuur (incl. vergunning). Kamerverhuur is alleen acceptabel aan familie t/m 2e graad

In deze situatie niet

- bodemverontreiniging
- recht van opstal (uitzondering mogelijk bij overheid of nutsbedrijf)
- recreatiewoningen, stacaravans, woonwagens, woonwagenstandplaatsen en woonboten
- onderpanden met agrarische bestemming en onderpanden op een industrie- of bedrijventerrein
- gedeeltelijk door de schuldenaar bewoonde woning
- woningen bestemd voor doorverkoop (beleggingspanden)
- (gedeeltelijke) bedrijfspanden / woon/winkelpanden
- woningen waarbij het woonrecht afhankelijk is van een dienstbetrekking
- woning met koopconstructie
- maatschappelijk gebonden eigendom (MGE), maatschappelijk verantwoord eigendom (MVE),
koopsubsidie, Coöperatieve Vereniging en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
- woning die zelf gebouwd wordt
- een zakelijk recht van gebruik en bewoning of vruchtgebruik
- uitsluitend een recht van opstal
- ondererfpacht
- economisch eigendom van een woning
- in een deel van de woning de aanvrager zelf een bedrijf heeft
- antispeculatiebeding is van toepassing
- koop onder voorwaarden

Nieuwbouw

Voorwaarden onderpand	Deze documenten levert u aan
✓ projectmatige nieuwbouw door erkend bouw- of aannemingsbedrijf ✓ nieuwbouw in eigen beheer In deze situatie niet: - x zelfbouw	☐ koop- aanneemovereenkomst ☐ meerwerkspecificatie Als projectmatige nieuwbouw: ☐ waarborgcertificaat in de koop- aanneemovereenkomst afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. Of een afbouwgarantie in de koop- aanneemovereenkomst die is afgegeven door een woningcorporatie Als nieuwbouw in eigen beheer: ☐ gevalideerd taxatierapport ☐ onherroepelijke omgevingsvergunning ☐ termijnschema

Appartement

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ VvE met inschrijving bij Kamer van Koophandel ✓ VvE in oprichting - appartement ontstaan door splitsing In deze situatie niet: - x appartement zonder VvE Let op: Indien er geen vereniging van eigenaren is, kan er bij kleinschalige appartementencomplexen (tot 3 appartementen) een hypotheek verstrekt worden indien de onderhoudsstaat in het taxatierapport als 'goed' wordt beoordeeld.	Als het buitenonderhoud of de bouwkundige constructie matig of slecht is: ☐ meerjarenonderhoudsplan ☐ bouwkundig rapport ☐ opgave van de financiële situatie van het reservefonds waaruit blijkt dat het reservefonds voldoende is voor herstel tot 'redelijk' of 'goed'

Erfpacht

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Bij erfpachtcanonovereenkomst gesloten na 1 januari 1992: ✓ erfpacht duurt nog minstens 10 jaar of onvoorwaardelijke verlenging na (resterende) duur Bij erfpachtovereenkomst gesloten vóór 1 januari 1992: ✓ erfpacht duurt nog minimaal de looptijd van de lening of onvoorwaardelijke verlenging na (resterende) duur Bij tijdelijk afgekochte erfpachtcanon: ✓ afkooptermijn duurt nog minimaal 10 jaar Let op: bij erfpacht niet door overheid uitgegeven: • uitsluitend 'groene' beoordelingen in notariële opinie, of • voldoen aan bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten als erfpachtrecht op of na 1 januari 2013 is ontstaan	Bij erfpacht (nieuwbouw): ☐ concept transportakte waarin de duur van het erfpachtrecht staat Bij erfpacht (geen nieuwbouw): ☐ notarieel document waarin de looptijd van het erfpachtrecht staat, bijvoorbeeld de vestigingsakte van het erfpachtrecht Bij erfpachtrecht dat niet door overheid is uitgegeven: ☐ groene notariële opinie

Andere vorm van passeren

Voorwaarden
✓ Groninger akte

Waarde van de woning

De waarde van de woning is van belang voor:

- de maximale hypotheek
- de risicoklasse van de hypotheek

Nieuwbouw

Als marktwaarde geldt de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat. Als de koop- en/of aannemingssom lager is dan de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat, dan geldt de koop-/aannemingssom als marktwaarde.

Bestaande woning

Als marktwaarde geldt de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat.

Waardebepaling

Getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat, bij nieuwbouw en bestaande bouw	Deze documenten levert u aan
• getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat. Zie bijlage 1	Bij getaxeerde marktwaarde: ☐ gevalideerd taxatierapport - Als de taxateur adviseert om nader bouwkundig onderzoek te doen óf - als in het taxatierapport staat dat het totaal van de gemiddeld geschatte directe kosten (0 - 1 jaar) meer dan 10% is óf - als er een aanschrijving is van de gemeente tot herstel van achterstallig onderhoud: ☐ bouwkundig rapport Bij nieuwbouw in eigen beheer: ☐ gevalideerd taxatierapport op basis van bouwtekeningen, bestek en onherroepelijke omgevingsvergunning

Koop- en/of aannemingssom, bij nieuwbouw projectmatig door erkend bouw- of aannemingsbedrijf	Deze documenten levert u aan
• koop- en/of aannemingssom • meer- en minderwerk • bouwrente over vervallen termijnen • renteverlies tijdens de bouw (maximaal 4% van de koop/aannemingssom inclusief meer- en minderwerk) • aansluiting op openbare nutsvoorzieningen Staat in de koop/aannemingsovereenkomst een clause waaruit blijkt dat de aannemer gestegen bouwprizen kan doorbelasten aan de aanvrager? Dan geldt het volgende: • het percentage mag maximaal 5% zijn • de aanvrager kan de mogelijke verhoging uit eigen middelen voldoen Let op: afhankelijk van het verloop van de bouw kunnen wij voor of bij oplevering vragen om een taxatierapport. Dit rapport hoeft dan niet gevalideerd te worden	☐ koop/aannemingsovereenkomst ☐ meerwerkspecificatie

LTV, LTI, hoofdsom en inschrijving

Onze voorwaarden over maximale LTV

- | | |
|--------------------------------------|--|
| • algemeen: | 80% marktwaarde in verhuurde staat. Als de marktwaarde vrij van huur lager is dan de marktwaarde in verhuurde staat dan geldt de lagere marktwaarde vrij van huur. |
| • bij bouw in eigen beheer: | 80% stichtingskosten en niet meer dan 80% getaxeerde waarde in verhuurde staat |
| • bij 'vrij op naam' bestaande bouw: | 80% marktwaarde in verhuurde staat. Als de marktwaarde vrij van huur lager is dan de marktwaarde in verhuurde staat dan geldt de lagere marktwaarde vrij van huur. |
| • aflossingsvrije hypotheek: | 60% marktwaarde in verhuurde staat |

Hogere inschrijving

Verhoogde inschrijving

Een verhoogde hypothecaire inschrijving is mogelijk.

Hoofdsom

Maximale hoofdsom

- | | |
|--|----------------------|
| • totale maximale hoofdsom | • € 1.000.000 |
| • maximale hoofdsom per verhuurde woning | • Maximaal € 500.000 |

Onderpanden

Maximaal aantal onderpanden

- | | |
|----------------------|--|
| • aantal onderpanden | • 4 woningen naast de eigen woning. Hiervan mogen maximaal 4 woningen (inclusief de eigen woning) belast worden met een hypotheek. |
|----------------------|--|

Toetsrente

Voor de berekening van de leencapaciteit gebruiken we een toetsrente.

- is de rentevastperiode korter dan 10 jaar? Dan gebruiken we het percentage dat de AFM heeft vastgesteld. Tenzij het rentepercentage dat de klant betaalt hoger is, dan gebruiken we dat percentage
- is de rentevastperiode 10 jaar of langer? Of is de lening aan het eind van de ingaande rentevastperiode volledig afgelost? Dan gebruiken we het rentepercentage dat de klant betaalt.

Vervolg hypotheek bij een andere aanbieder

Een vervolg hypotheek wordt alleen toegestaan als deze wordt afgesloten bij

- een financiële instelling (als bedoeld in de Wft) met een AFM-vergunning voor het aanbieden van krediet, of
- een eigen BV.

Er mogen de laatste 2 jaar geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest.

Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht bij een hypotheek. Er kan geen overlijdensrisicoverzekering worden verpand aan ons.

Consumptief gebruik van de lening

Is de rente van (een deel van) de lening niet fiscaal aftrekbaar? Dan gebruiken we hierbij de financieringslast-percentages die horen bij een lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

Leencapaciteit bij duurzame woning en/of energiebesparende voorzieningen

Bij berekening van de financieringslast mag een bedrag buiten beschouwing blijven conform de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Deze is afhankelijk van:

- het energielabel van de woning en/of
- de genomen energiebesparende voorzieningen.

Onze hypotheekproducten

Groen annuïtair of lineair leningdeel met duurzaamheidskorting

Voor het bedrag dat de aanvrager aan energiebesparende maatregelen aanvraagt kan een groen annuïtair of lineair leningdeel worden afgesloten tot een maximum van € 25.000. De aanvrager krijgt op dit leningdeel een korting op de rente. Na afloop van een rentevastperiode kan de korting wijzigen.

Voor de actuele korting, looptijd en voorwaarden zie centraalbeheer.nl/voor-adviseurs/verduurzamen.

Energielabelkorting

Heeft de woning een energielabel van A+ of beter? Dan geldt er een rentekorting voor contracten met een rentedatum vanaf 2 mei 2025. Voor de actuele korting en voorwaarden zie centraalbeheer.nl/energielabelkorting.

Renteaanbod en Definitief Aanbod

- | | |
|--|----------------|
| • geldigheid renteaanbod | • 2 weken |
| • uiterlijke passeerdatum, vanaf datum renteaanbod | • 4 maanden *) |
| • geldigheid Definitief aanbod | • 2 weken |

Let op:

voor een onderhandse opname gelden dezelfde termijnen

*) Verlengen is mogelijk met 5 maanden:

Geen kosten bij deze leningdelen:

- Met een Kwartaal Variabele Rente.

Wel kosten bij alle andere leningdelen als de actuele rente op de dag van passeren hoger is dan de rente in ons Voorstel met Renteaanbod. Kosten berekenen we zo:

- Uw klant betaalt per afgenomen maand 0,25% van het leningdeel.
- Een deel van een maand brengen wij in rekening als 1 hele maand.
- We stellen de kosten vast op de dag van passeren. De kosten houden we dan in op de lening.

Definitieve rente

Passeerrente

Laagste rente in de 2 weken na aanvraagdatum

Aanvragen en annuleren

- | | |
|---|---------------|
| • aanvragen renteaanbod / Definitief Aanbod | • via HDN |
| • annuleren renteaanbod | • geen kosten |
| • annuleren geaccepteerd Definitief Aanbod | • geen kosten |

Let op:

- wanneer zonder bericht de uiterlijke passeerdatum is bereikt, zien we dit als annulering
 - vraagt u voor de passeerdatum een geannuleerd Definitief Aanbod opnieuw aan? Dan geldt de oorspronkelijke uiterlijke passeerdatum. Dit geldt ook bij een wijziging tijdens de geldigheidsduur van een nog niet geaccepteerd Definitief Aanbod
-

Aflosvormen

Centraal Beheer biedt deze aflosvormen:

- annuïteitenhypothec
- lineaire hypothec
- aflossingsvrije hypothec

Annuïteiten en lineaire hypothec

- de maximale looptijd is 30 jaar

Aflossingsvrije hypothec

- de maximale looptijd is 30 jaar
- een aflossingsvrije hypothec is maximaal 60% van de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat

Depot

Maximaal verbouwdepot

De verbouwing bedraagt ten hoogste 20% van de marktaande in verhuurde staat na verbouw

Marktaande na verbouwing

De (getaxeerde) marktaande na verbouwing in verhuurde staat kan alleen bepalend zijn voor de maximale hypotheek als het hele bedrag voor de verbouwing in een bouwdepot komt.

In deze situaties is een depot meestal verplicht

- nieuwbouw
- verbouw
- kwaliteitsverbetering met energiebesparende maatregelen
- herstel van achterstallig onderhoud
- woningverbetering

De maximale looptijd van een bouwdepot is 24 maanden

Een eventueel restant van het depot boeken we af op de hoofdsom

Rentevergoeding

De rentevergoeding over een bouwdepot is gelijk aan de te betalen rente

Betalingen

- bij nieuwbouw betalen we uit op basis van termijnnota's, bouwnota's en materiaalnota's
- bij bestaande bouw betalen we uit op basis van nota's. De nota's moeten betrekking hebben op de door de klant opgemaakte verbouw/meerwerkspecificatie en/of op de specificatie die in het bouwkundig rapport staat
- als wij nota's rechtstreeks aan de klant uitbetalen, is ook een betalingsbewijs vereist waaruit blijkt dat de klant de nota voorgesloten heeft
- de datum van de nota ligt maximaal 6 maanden voor de ingangsdatum van de lening

Rentedepot

- een rentedepot wordt alleen gebruikt voor het betalen van rente, niet voor het betalen van aflossingen

EBV/EBB

Het is niet mogelijk om na passeren te wisselen van EBV/EBB naar reguliere kwaliteitsverbetering

Extra en algehele aflossingen

Kosten

Voor deze aflossingen brengen we niets in rekening:

- ✓ aflossingen tot 15% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar
- ✓ aflossingen aan het einde van een rentevastperiode
- ✓ aflossingen wanneer de dagrente voor leningen met dezelfde aflosvorm en resterende rentevastperiode hoger is dan, of gelijk is aan, de contractrente
- ✓ aflossingen binnen één jaar na overlijden van de klant of de partner
- ✓ aflossingen na vrijwillige of gedwongen verkoop en levering
- ✓ aflossingen met een (verzekerings)uitkering die in de plaats van het onderpand treedt

Bij andere extra aflossingen brengen we in rekening:

- de contante waarde van ons renteverlies over de resterende rentevastperiode, exclusief het renteverlies over het jaarlijks vergoedingsvrij af te lossen bedrag (voor zover nog niet verbruikt)

Algehele aflossingen

Het verzoek moet minimaal 3 weken vooraf bij ons binnen zijn.

Overig

Na een extra aflossing passen we het maandbedrag aan.

Wijzigingen in bestaande hypotheeken

Hypotheekbedrag verhogen

Als het inkomen en de marktwaarde in verhuurde staat hoog genoeg zijn, is een hogere lening mogelijk. Deze verhoging kan op 2 manieren:

- ✓ als de hypotheekinschrijving ruimte biedt: onderhandse verhoging. Het rentepercentage van het 'oude' leningbedrag wordt aangepast conform de nieuwe LTV. Het is niet mogelijk om een onderhandse verhoging af te sluiten als er nog een lopend bouwdepot is
- ✓ als de originele hypotheek bij Centraal Beheer loopt: een vervolghypotheek. Het rentepercentage van de originele hypotheek wordt aangepast conform de nieuwe LTV

Bij een verhoging van een bestaande hypotheek is een taxatierapport met een marktwaarde in verhuurde staat vereist.

Een (volgende) hypotheek is voor bestaande klanten van Centraal Beheer alleen mogelijk als er de laatste 2 jaar geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest:

- geen achterstand ten tijde van het aanvragen van de vervolghypotheek of verhoging;
- (en) geen achterstanden langer dan 2 maanden in de afgelopen 2 jaar;
- (en) niet meer dan 2 keer in achterstand in de afgelopen 2 jaar.

Looptijd verlengen

Looptijdverlenging is alleen mogelijk via een adviseur.

Aflossvorm wijzigen

Een klant kan zelf een aflossingsvrij leningdeel laten wijzigen naar een annuïtair of lineair leningdeel. Overige wijzigingen van de aflossvorm zijn alleen mogelijk via een adviseur. Er is geen notariële akte nodig. Er is een positieve hertoetsing vereist.

Let op: bij wijziging naar een aflossingsvrije hypotheek mag de restant hoofdsom niet hoger zijn dan 50% van de actuele marktwaarde.

Rente afkopen

De klant mag tijdens de looptijd kiezen voor de actuele rente. Hij mag dan ook een nieuwe rentevastperiode kiezen. Hij betaalt hiervoor een vergoeding. Hoe we de vergoeding berekenen, staat in de hypotheekvoorwaarden.

Rentemiddeling

Rentemiddeling is niet mogelijk.

Risico-opslag aanpassen

Bij (extra) aflossingen passen we de risico-opslag aan als de lening door de aflossing in een lagere risicoklasse komt.

Bij een waardestijging van de woning waardoor de lening in een lagere risicoklasse komt, kan de klant verzoeken om de risico-opslag te verlagen. De klant moet hiervoor de marktwaarde aantonen met een gevalideerd taxatierapport met de marktwaarde in verhuurde staat niet ouder dan 6 maanden.

Let op: bij een verhoging en bij een vervolghypotheek berekenen we de risico-opslag opnieuw aan de hand van de marktwaarde van de woning in verhuurde staat en het (restant) van de totale hoofdsom.

Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid is mogelijk als de overblijvende schuldenaar volgens de normen de hypotheeklasten alleen kan dragen.

Contact met Centraal Beheer

Adres

Centraal Beheer
Laan van Malkenschoten 20
7333 NP Apeldoorn

Postbus 9150
7300 HZ Apeldoorn

Telefoon

055 579 8510

E-mail

adviseurs@centraalbeheer.nl

HDN

321148

Website

centraalbeheer.nl/hypotheek

Centraal Beheer is een handelsnaam van Achmea Bank N.V., gevestigd te Tilburg, KVK nr. 27154399, en opgenomen in het register van Autoriteit Financiële Markten onder nummer 12000011.

Bijlage 1: Eisen aan documenten

Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport moet aan deze eisen voldoen:

- opgesteld door gemeente of VEH of door een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bouwkundig bedrijf
- conform het laatste model bouwkundig rapport van NHG
- op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 12 maanden

Taxatierapport

Een taxatierapport moet aan deze eisen voldoen:

- In het taxatierapport moet de marktwaarde in verhuurde staat staan.
- de marktwaarde in verhuurde staat wordt vastgesteld op de laagste van huurwaarde of de daadwerkelijke huurprijs.
- in het taxatierapport moet de marktwaarde vrij van huur en gebruik staan. Ook kan de marktwaarde na een verbouwing in het taxatierapport staan.
- in het taxatierapport dienen altijd de volgende onderdelen opgenomen te zijn:
 - Netto huur
 - Huurwaarde
 - Bruto aanvangsrendement (Bar) én/of Netto aanvangsrendement (Nar)
 - Woningwaarderingssysteem (WWS) Ja/Nee. Indien de woning gewaardeerd wordt op de rand van geliberaliseerde huur, dan dient de berekening opgenomen te zijn in het taxatierapport
 - 3 referentiepanden in de directe omgeving, met:
 - o vierkante meters (m²) woonoppervlakte
 - o huur
- het taxatierapport moet zijn gemaakt volgens het laatste uitgegeven model van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF), de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), VastgoedPRO en VBO Makelaar.
- het taxatierapport moet zijn gevalideerd door NWWI. Bij een taxatie voor een woning die wordt verhuurd is validatie door een validatie-instituut niet altijd mogelijk, in dat geval dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitsstoets door een controlerend geregistreerde taxateur, tenzij de professionele taxatiedienst is verricht door ten minste twee geregistreerde taxateurs en alle geregistreerde taxateurs het taxatierapport ondertekenen.
- op de datum Definitief Aanbod van de lening niet ouder dan 6 maanden, gerekend vanaf de waardepeildatum

De taxateur moet aan deze eisen voldoen:

- niet (in)direct betrokken bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering, met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever
- en
- RICS gecertificeerd zijn, of
 - onderdeel van Dynamis, of
 - geregistreerd zijn bij de NRV, met expertise Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

Waarborgcertificaat

Een waarborgcertificaat moet zijn afgegeven door een instelling met een keurmerk van Stichting Garantiewoning. Het keurmerk moet blijken uit de aanhef of titel van de koop/aannemingsovereenkomst. Keurmerkhouders staan op stichtinggarantiewoning.nl

Werkgeversverklaring

Een werkgeversverklaring moet aan deze eisen voldoen:

- conform NHG-model
- op datum Definitief Aanbod niet ouder dan 3 maanden
- volledig ingevuld en ondertekend

Let op: is de werkgever familie van de aanvrager? Dan aanvullend:

- inkomensbepaling loondienst (IBL), of
- 3 meest recente salarisstroken en bijschrijvingen van het salaris