

FAQ CENTRAAL BEHEER LEEFHYPOTHEEK Versie 2.0 juni 2021

Nummer	Onderwerp	Vraag	Antwoord	beleidsaanpassing op lange termijn
1	aantal aanvragers	Wat is het maximaal aantal aanvragers.	In de basis is het antwoord maximaal 2 aanvragers.	nee
2	relatie aanvragers	Mogen de aanvragers familie van elkaar zijn? BV vader en zoon?	In de basis moet het een bestendige relatie zijn, dus geen vader zoon.	nee
3	buiten de eurozone	In het kader staat dat bij pag 9 dat wij geen hypotheek verstrekken aan een aanvrager die in een land buiten de eurozone woont, maar er worden wel een vreemdelingendocument opgevraagd (ps, op een vreemdelingendocument staat geen BSN). En klopt het dat alleen een vreemdelingendocument voldoende is en er dan geen paspoort of id-kaart meer nodig is? (er staat nl overal OF in het kader)	We hebben de eis dat aanvragers al 2 jaar in NL wonen en inkomen vergaren. Daarvoor is een BSN noodzakelijk. Met vreemdelingendocument bedoelen we meestal een verblijfsvergunning, daar staat geen BSN op. Een verblijfsvergunning kan ipv een paspoort of ID bewijs worden geleverd. Het BSN hebben we wel nodig voor de renseignering dus moet dan los aangeleverd worden.	nee
4	tijdelijk dienstverband	Op pag 11 staat bij flexinkomen, dat uitzendburo aangesloten moet zijn bij ABU/NBBU, hoe controleren we dat?	https://www.abu.nl/over-abu/ledenregister/ https://www.nbbu.nl/onze-leden/ . Maar het gaat dan vooral om een controle wanneer we twijfelen aan de legitimiteit van een uitzendorganisatie.	nee
5	WW inkomen	In het flexinkomen wordt alleen een WW-uitkering meegenomen als deze langer dan 2 jaar geleden genoten is? Hoe moet ik dit zien? Dit wijkt af van NHG maar wordt daar niet vermeld	Voor WW geldt dus dat we het meetellen in het gemiddelde van de afgelopen 3 jaar als dit langer dan 2 jaar geleden is ontvangen. Alles binnen de afgelopen 2 jaar tellen we niet mee. Laatste puntje (wijkt af van NHG) zetten we op de verbeterlijst voor de volgende versie.	ja
6	onderhoud	Op pagina 19 staat dat algemene voorwaarden voor het onderpand is dat het een goede onderhoudstoestand heeft. Betekent dit dat "voldoende" onderhoud volgens de taxatie niet genoeg is en er verplicht verbouwd moet worden?	Voldoende is ook goed genoeg	ja
7	erfpacht	ziet de Leefhypotheek bij erfpacht voortdurend of eeuwigdurend als hetzelfde of wordt voortdurend gezien als tijdelijk?	Voortdurend wordt gezien als eeuwigdurend, maar uiteraard willen we wel zicht hebben op de ontwikkeling van de canon, zodat deze niet leidt tot overkreditering na verhoging.	nee

8	huidige woning niet verkocht	Moet er altijd bij een te verkopen woning gevraagd worden om een bevestiging van de makelaar van het verlopen van de ontbindende voorwaarden? Ook als de verloopdatum al lang geleden was? En wat als de woning zonder makelaar is verkocht?	Er is geen zwart/wit kader. Graag de volgende richtlijn hanteren: Zijn de ontbindende voorwaarden meer dan 2 weken geleden verlopen is het niet nodig om nog een losse verklaring op te vragen. Als de woning verkocht is zonder makelaar, graag een bevestiging van de koper.		nee
9	omgevingssvergunning	Is er een omgevingsvergunning nodig bij een verbouwing. QSP vraagt het op, maar staat niet in het kader.	Is niet benodigd. We vertrouwen er op dat een klant niet gaat verbouwen zonder de benodigde vergunningen.		nee
10	brexit	Hoe zien we Engelsen in het licht van de aanstaande Brexit? Wel of niet EU?	Tot 1 januari zijn het EU-inwoners, daarna niet meer. Bindend aanbod voor 1 januari, daarna verblijfsvergunning		nee
11	corona	Zijn er nog aanvullende "regels" met betrekking tot inkomen en corona (denk aan reorganisaties waar je wellicht op het nieuws van hoort maar welke niet op de werkgeversverklaring staat bij "beëindiging dienstverband")?	We doen niks anders dan eerder gecommuniceerd. Dit is niet in een kader te zetten, wees kritisch in deze tijd.		nee
12	corona	In het kader wordt mbt inkomensstukken gesproken over de geldigheid van 3 mnd, al hoewel dat op dit moment 2mnd is. Zijn daar nog aanvullende richtlijnen vanuit CB voor?	Hiervoor gelden dezelfde richtlijnen als die al golden voor de CB Thuis hypotheek.		nvt
13	geldigheid RA	Komt er nog een "officiële" bevestiging vanuit CB dat er akkoord is om de rente aan te passen binnen 3 weken zolang het renteaanbod niet getekend retour is? En wat als klant wel getekend heeft al, moet dat voorgelegd worden of is dat helaas	Klanten kunnen de rente op het renteaanbod handmatig aanpassen en bijparaferen. Als het renteaanbod al getekend retour is is het jammer maar helaas.		nee
14	stamrecht bv	Mag het pensioeninkomen vanuit een stamrecht BV worden meegenomen?	Dit is niet mogelijk. Er is geen proces ingericht om dit inkomen te kunnen beoordelen.		nee
15	toekomstig inkomen	Kan inkomen uit toekomstig loondienstverband binnen 6 maanden meegenomen worden?	Ja, mits het binnen 6 maanden en vaste aanstelling zonder proeftijd		nee betreft NHG
16	langer dan 2 jaar in Nederland	Kan een uitdraai BRP achterwege blijven wanneer er inkomensstukken ouder dan 2 jaar aangeleverd worden waaruit blijkt dat er al langer inkomen uit Nederland genoten wordt?	Betreft buitenkaders en dus voorleggen bij de de hypotheekdesk. Wanneer het aannemelijk dat aanvrager al langer woonachtig is in Nederland zal de hypotheekdesk hier positief op antwoorden.		nee
17	huurinkomsten	Op de productkaart bij huurinkomsten maximaal 3 onderpanden. Is dit maximaal 3 panden in bezit of maximaal van 3 panden de huurinkomsten meenemen.	Dit is maximaal 3 panden in bezit. (exclusief de eigen woning en eventueel 1 bedrijfspand voor de eigen onderneming) We zijn namelijk kritisch op inkomen uit zakelijke beleggingen. Mocht een klant 4 of 5 panden in bezit hebben dan kan dit voorgelegd worden aan de hypotheekdesk.		nee
18	Zakelijk inkomen	Kan de nul verklaring van Raadhuys achterwege blijven	nee, deze moet altijd aangeleverd worden als er sprake is van een zelfstandig ondernemer.		

19	huidige woning niet verkocht	Is er een verkoopopdracht van de oude woning nodig als de woning nog niet verkocht is. En er GEEN sprake is van een overbrugging.	Nee, dit was zo bij de thuishypotheek, bij de Leef hypotheek is dit geen vereiste	nee
20	Digitale handtekening	Is een digitale handtekening op een werkgeversverklaring acceptabel?	Bij "grotere werkgevers" (bijvoorbeeld Achmea) komt dit uit een automatisch gegenereerd systeem. Dan is een digitale handtekening akkoord. Bij een "kleinere werkgever" de werkgeversverklaring nabellen. Bij twijfel altijd bellen met de werkgever.	optioneel
21	Digitale handtekening	Is een digitale handtekening op een koopovereenkomst acceptabel?	ja, dit is acceptabel	optioneel
22	Tijdelijk tekort (oversluiser)	Als er een tekort is voor pensioendatum, maar op basis van het pensioeninkomen past de financiering wel. Kan dit worden voorgelegd.	ja, dit kan gemotiveerd worden voorgelegd aan de hypotheekdesk.	nee
23	Tijdelijk tekort	Kan de seniorenregeling bij de leefhypotheek ook voor klanten zonder NHG	ja dat kan. Let op er is momenteel nog sprake van een workarround	n.v.t.
24	PGB inkomen	Inkomen uit PGB telt niet mee ingeval een flexwerker. Kun je dit nader toelichten?	PGB inkomen dat verdiend wordt als zelfstandige wordt meegenomen in de maximale hypotheek. Inkomen wat er "bij" verdiend wordt als niet zelfstandige wordt niet als flexinkomen opgeteld bij een evt ander inkomen	nee
25	explain aflosvrij	Is er een explain bespreekbaar bij een financiering hoger dan 50% aflosvrij	Nee, dit is niet bespreekbaar.	n.v.t.
26	Pensioen in eigen beheer	Mag het pensioeninkomen vanuit een pensioenvoorziening uit de BV worden meegenomen?	Dit is niet mogelijk. Er is geen proces ingericht om dit inkomen te kunnen beoordelen.	n.v.t.
27	2de hypotheek	Is het toegestaan om een 2de hypotheek te sluiten achter de 1ste hypotheek bij Centraal Beheer	Ja, echter alleen als er sprake is van een reguliere bank, verzekeraar of financiële instelling.	beheerbeleid
28	Huidige woning niet verkopen	Mag een klant zijn huidige woning i.p.v. verkopen gaan verhuren en hoe te handelen met de de huurinkomsten en de lasten.	Volgens het beleid moet er in ieder geval schriftelijke toestemming zijn van de financierder voor verhuur. De huurinkomsten kunnen aangetoond worden d.m.v. een huurovereenkomst de lasten d.m.v. de kredietovereenkomst.	nvt
29	Zakelijk inkomen	Moet het inkomen altijd door Raadhuys worden aangeleverd?	Ja, bij CB beoordelen we zelf geen zakelijke inkomensstukken, Let op kosten hiervoor zijn € 100,-	nee
30	Overwerk	Is een overschrijding van boven de 25% overwerk bespreekbaar.	ja, dit kan gemotiveerd worden voorgelegd aan de hypotheekdesk.	nee

31	Openbreken BKA	BKA is getekend retour met overbrugging. Voor passeren komt het verzoek om de overbrugging te laten vervallen.	BKA wordt opengebroken op verzoek van het intermediair/sp. Er wordt een informatieve BKA opgemaakt. Klant hoeft niet te tekenen. Dossier wordt weer teruggezet in de status van voor het openbreken. Uiteraard dient er een notitie in QSP hierover te worden gemaakt. Er is geen nieuw toetsmoment.		nee
32	Verplicht bouwdepot	Mag een klant er voor kiezen om het geld niet in een bouwdepot te plaatsen en het bedrag in keer laten uitkeren op zijn rekening	Ja, een depot is niet verplicht als er aan de volgende 2 voorwaarden voldaan wordt. 1. We houden rekening met de marktwaarde voor verbouw. 2. de financiering toetsen we consumptief.		nee
33	dubbele lasten	Huidige woning en dubbele lasten. Wordt er gerekend met 5% voor de huidige hypotheekrente en OBK lening (evt) of kan er gerekend worden met de werkelijke lasten van de huidige hypotheek?	Gezien de tijdelijke aard van de situatie kan er gerekend worden met de werkelijke lasten van de huidige hypotheek en evt OBK. Dan graag wel goed beschrijven in het notitiescherm.		nee
34	kredieten aflossen uit onderhandse opname	Kan een krediet worden afgelost met de hypotheekgelden d.m.v. een onderhandse opname	Beleid en proces spreken elkaar hier tegen, we zijn bezig om dit procesmatig op te lossen. Tot die tijd zaken graag voorleggen aan de hypotheekdesk, om te kijken naar een passende oplossing.		nee
35	keuzebudget/flexbudget	Flexibel budget inkomen (keuze budget), voor welk deel kan er met vast inkomen worden gerekend?	Voor zover het bestaat uit onderdelen die we anders ook zouden meenemen. Dit moet blijken uit de werkgeversverklaring of uit een toelichting/bijlage vanuit de werkgever. Bijvoorbeeld bij het Achmea flexbudget rekenen we het vakantiegeld en 13e maand wél mee, bovenwettelijke verlofuren niet.		nee
36	Seniorenregeling	Mag een seniorenregeling worden toegepast op het moment dat een klant van een huur woning naar een koopwoning verhuist.	Nee, we volgen hier de regels van NHG (voor zaken met en zonder NHG), Hiervoor is alleen een uitzondering in het geval van tijdelijk huren. (zie www.nhg.nl toelichting 8.1)		nee
37	indexatie erfpacht	Er is twijfel over de verhoging van de erfpacht binnen 3 jaar, of de geïndexeerde erfpacht.	Als er twijfel is, graag voorleggen aan de hypotheekdesk.		nee
38	Overbrugging box 3	Volgens het beleid is extra lenen met consumptief doel niet toegestaan bij een overbrugging. Kan hier van afgeweken worden.	Bel in dit geval met de hypotheekdesk, in bepaalde gevallen kan hier van worden afgeweken.		nee

39	langer dan 2 jaar in Nederland	Is een uittreksel van GBA verplicht om aan te tonen dat een klant minimaal al 2 jaar woonachtig is.	Een document of verklaring (mits notarieel, van een overheidsinstantie of van de werkgever) waaruit blijkt dat de aanvrager al meer dan 2 jaar woonachtig is in Nederland is ook acceptabel. Dit hoeft niet voorgelegd te worden aan de hypotheekdesk maar mag binnen beleid worden afgehandeld. Mocht je twijfelen over een bepaald document. Svp bellen met de hypotheekdesk.		
40	huurinkomsten uit recreatiewoning	Mogen de huurinkomsten van een recreatiewoning worden meegenomen?	Nee, doordat de bestendigheid hiervan niet goed vast te stellen is, mag dit niet worden meegenomen		ja, beleid 1-1-2022