

Stroomschema basisvoorwaarden onderpanden

Nieuwe hypotheek Florius

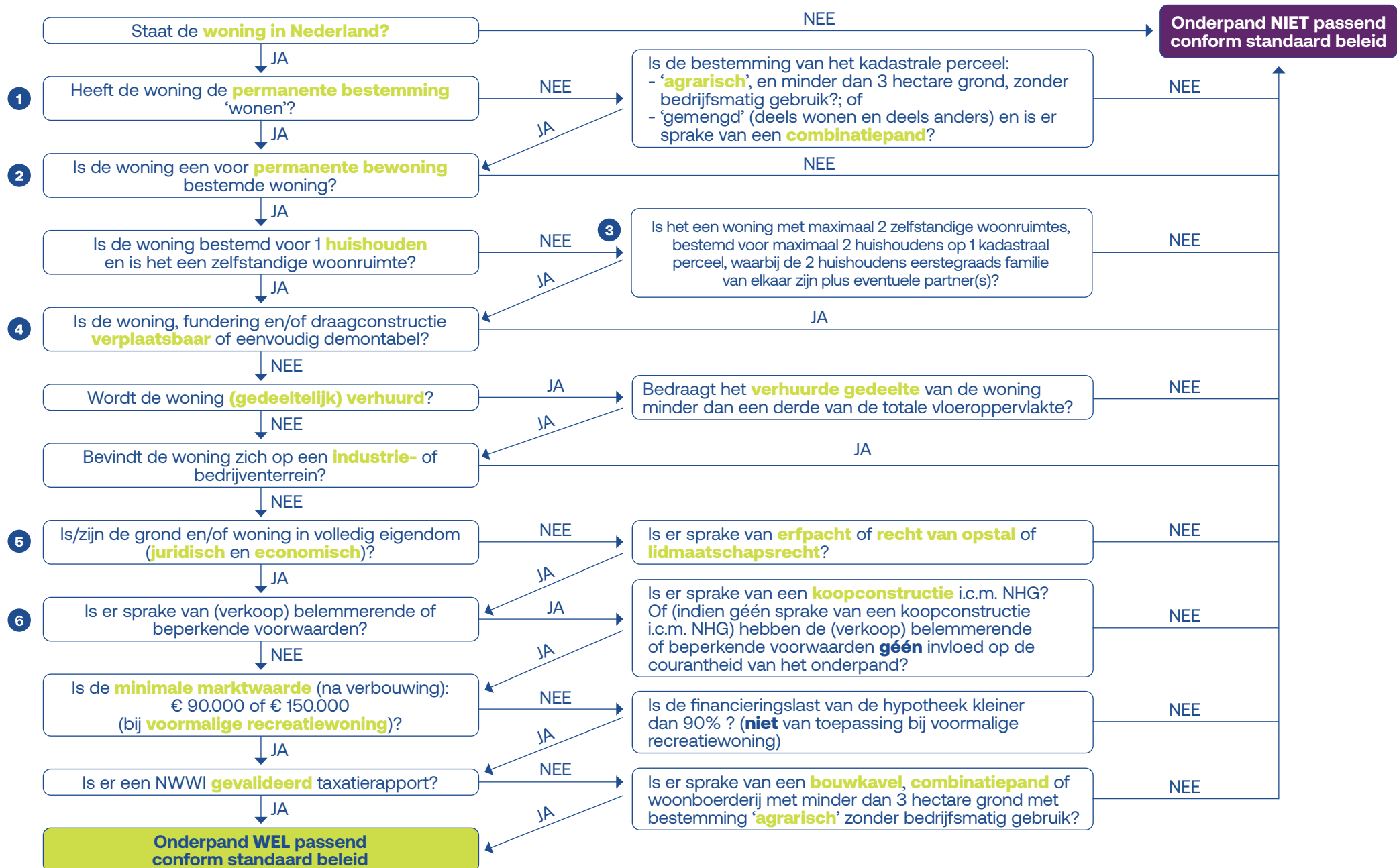
September 2022
Versie 3

florius

Inleiding stroomschema basisvoorwaarden onderpanden Florius (nieuwe hypotheeken)

- Het stroomschema in dit document is bedoeld als hulpmiddel om te controleren of een onderpand conform ons standaard beleid in aanmerking komt voor een Florius hypotheek.
- Twijfel je over een bepaald onderpand? Pak het stroomschema er dan bij. Als het aan alle punten uit het stroomschema voldoet, komt het eventueel voor een Florius hypotheek in aanmerking.
- Alle **groen** gemarkeerde woorden in dit document zijn trefwoorden die je in het woonbeleid terugvindt. Daaronder vind je alle beleidsregels over het betreffende onderwerp.
- Voor de Florius Verzilver Hypotheek gelden, naast de genoemde voorwaarden in dit document, aanvullende voorwaarden (zie woonbeleid).
- Als bepaalde (bijzondere) onderpanden op basis van de uitkomst van het stroomschema wel of niet gefinancierd kunnen worden en je twijfelt over die uitkomst, neem dan contact op met jouw Florius acceptatieteam of leg de casus voor in de voorbespreekmodule op FAN.
- Bij aanpassingen of wijzigingen van beleidsregels in het woonbeleid t.a.v. woningen/onderpanden wordt dit document, daar waar nodig, ook aangepast. Het kan voorkomen dat aanpassingen en wijzigingen van beleidsregels nog niet direct zichtbaar zijn in dit document per ingangsdatum van de beleidswijzigingen.
- De cijfers in het stroomschema met een cirkel eromheen, verwijzen naar een toelichting verderop in het document over het betreffende onderwerp.

Stroomschema basisvoorwaarden onderpanden Florius (nieuwe hypotheeken)



Toelichting stroomschema basisvoorwaarden onderpanden Florius (nieuwe hypotheken)

1 Heeft de woning de permanente bestemming 'wonen'?

- Een woning die een permanente **woonbestemming** heeft, accepteren we op basis van de reguliere beleidsregels in het woonbeleid. Behalve als het onderpand een **voormalige recreatiewoning** is. Een **voormalige recreatiewoning** accepteren we onder bepaalde voorwaarden met een maximale LTV van 85%.
- Daarnaast accepteren we de volgende bestemmingen:
 - bestemming '**agrarisch**' (maximale verstrekking 85% LTV): woonboerderij of plattelandswoning met minder dan 3 hectare grond en zonder bedrijfsmatig agrarisch gebruik
 - bestemming 'gemengd': woonhuis met bedrijfsruimte (**combinatiepand**), waarbij maximaal een derde van de totale vloeroppervlakte dient als bedrijfsruimte
- Met bestemming 'gemengd' wordt bedoeld dat er 2 bestemmingen op 1 kadastraal perceel van toepassing zijn. Daarbij moet de bestemming in ieder geval deels 'wonen' zijn en deels een andere bestemming.
- Niet geaccepteerd worden:
 - woningen op een kadastraal perceel met een andere bestemming dan hierboven genoemd
 - woningen met een bepaald gedoogbeleid om er toch te kunnen wonen
 - woningen met een tijdelijke bestemming

TIP: Iedereen kan via de gratis toegankelijke website ruimtelijkeplannen.nl alle vigerende bestemmingsplannen in Nederland inzien van een bepaald kadastraal perceel.

2 Is de woning is een voor permanente bewoning bestemde woning?

Volgens de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) is een woning financierbaar als het gebouw/het onderpand een voor eigen **permanente bewoning** bestemde woning is. Dit houdt in dat het kadastrale perceel niet alleen een woonbestemming moet hebben (of 1 van de hierboven genoemde bestemmingen), maar dat het onderpand ook daadwerkelijk voor bewoning bestemd is. Een gebouw bestaande uit 4 muren en een dak is niet direct voor permanente bewoning bestemd, ondanks een eventuele woonbestemming. Dat wordt anders, als het gebouw bijvoorbeeld is aangesloten op alle nutsvoorzieningen en voorzien is van een CV, toilet, badkamer en keuken. De woning moet ook het **hoofdverblijf** van de aanvrager(s) zijn.

3 Is het een woning met maximaal 2 zelfstandige woonruimtes bestemd voor maximaal 2 huishoudens op 1 kadastraal perceel?

Een zelfstandige woonruimte is een woning met minimaal een eigen toegang, woon(slaap)kamer, keuken en toilet.

Waarbij de 2 huishoudens eerstegraads familie van elkaar zijn plus eventuele partner(s)?

Eerstegraads familieleden zijn (adoptie)ouders en (adoptie)kinderen. Daar behoort ook de partner van de (adoptie)ouder en/of het (adoptie)kind toe.

Toelichting stroomschema basisvoorwaarden onderpanden Florius (nieuwe hypotheken)

4 Is de woning, fundering en/of draagconstructie verplaatsbaar of eenvoudig demontabel?

Voor de financiering van een (te bouwen) woning moet er sprake zijn van een woning, fundering en/of draagconstructie van de woning die **niet verplaatsbaar** is. Een woning die eenvoudig demontabel is, valt ook onder de categorie 'verplaatsbaar' en wordt daarom niet hypothecair gefinancierd door Florius. Hieronder vind je een aantal voorbeelden:

- **Woonboten** en **woonwagens** zijn **verplaatsbaar** en komen daardoor **niet** in aanmerking voor een hypothecaire financiering bij Florius.
- Als een watervilla of waterwoning op betonpalen rust die verankerd zijn/worden aan de ondergrond, of zich deels op land en deels (drijvend) op water bevindt, dan is de woning niet **verplaatsbaar**. Daardoor is het mogelijk om een hypothecaire financiering op de woning te krijgen. Let op: is de watervilla of waterwoning niet duurzaam verbonden met de ondergrond, zoals bijv. met een fundering of met betonpalen verankerd (en dus nagenoeg geheel drijvend), dan is het **niet** mogelijk een hypothecaire financiering van Florius op de woning te krijgen.
- Als een tiny house niet **verplaatsbaar** noch eenvoudig demontabel is en op een niet verplaatsbare fundering en/of draagconstructie staat, dan is een hypothecaire financiering bij Florius mogelijk. Een tiny house staat echter soms ook op wielen, is in veel gevallen wel **verplaatsbaar** en/of eenvoudig demontabel. In die gevallen is een hypothecaire financiering bij Florius **niet** mogelijk. Let hierbij daarom goed op!
- Bij **hout(skelet)bouw woningen** kunnen dezelfde funderingstechnieken gebruikt worden als bij traditionele stenen bouw. Als dit het geval is, is hout(skelet)bouw geen probleem voor een hypothecaire financiering op een standaard onderpand. Let op: voor een **voormalige recreatiewoning** gelden andere voorwaarden. Deze voorwaarden vind je in ons woonbeleid door te zoeken op '**voormalige recreatiewoning**'.
- Voorbeelden van verplaatsbare/eenvoudig demontabele woningen zijn modulaire woningen of (demontabele) prefab-huizen uit een fabriek, die niet duurzaam worden verbonden met de grond, maar bijvoorbeeld slechts met een aantal eenvoudige verbindingen aan de grond of kade worden bevestigd.

Toelichting stroomschema basisvoorwaarden onderpanden Florius (nieuwe hypotheeken)

5 Is/zijn de grond en/of woning in volledig eigendom (zowel economisch als juridisch) of is er sprake van appartementsrecht, recht van erfpacht, recht van opstal of lidmaatschapsrecht?

Er is sprake van **economisch** eigendom van grond en/of een woning als iemand het (woon)genot heeft van de grond en/of een woning en de kosten en lasten ervoor betaalt, maar de grond en/of de woning niet feitelijk geleverd heeft gekregen. Bij **juridisch eigendom** wordt het eigendom wél overgedragen bij de notaris middels een leveringsakte. Er is sprake van **volledig eigendom** van de grond en/of de woning als iemand zowel **juridisch als economisch** eigenaar wordt van de grond en/of de woning. Dit geldt óók als er sprake is van een **Groninger akte**. Er kan ook sprake zijn van een **appartementsrecht**, **recht van erfpacht**, **recht van opstal** of een **lidmaatschapsrecht**.

Appartementsrecht

Een appartementsrecht is een bepaald gedeelte van een gebouw. Iemand die een appartementsrecht verwerft, verwerft juridisch 2 dingen: (1) een stuk mede-eigendom van het gehele gebouw en (2) het exclusieve gebruiksrecht op dat bepaalde gedeelte van het gebouw: het appartementsrecht.

Erfpacht

Bij erfpacht is de erfverpachter de juridische eigenaar van de grond (bijv. de gemeente of een particulier). De erfpachter heeft slechts het recht om de grond met daarop de woning (of het appartement) te gebruiken. Onderstaand zijn de 3 verschillende vormen van erfpacht opgesomd die door zowel de gemeente (**gemeentelijke erfpacht**) als door een particulier (**particulier erfpacht**) kunnen worden uitgegeven. Let op: voor **particulier erfpacht** gelden bijzondere voorwaarden in ons woonbeleid.

- **Tijdelijk recht van erfpacht**: tijdelijk recht. Looptijd van de hypotheek mag niet langer zijn dan looptijd van het **tijdelijk recht van erfpacht**.

- Voortdurend **recht van erfpacht**: eeuwigdurend recht, echter worden de voorwaarden (zoals de erfpachtcanon) na een bepaalde periode herzien.
- Eeuwigdurend **recht van erfpacht**: eeuwigdurend recht, voorwaarden worden niet herzien tijdens looptijd naast eventuele indexatie van de erfpachtcanon.

Recht van opstal

Het **recht van opstal** is het recht om in, op of boven een onroerende zaak (bijv. een stuk grond) van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. Wanneer een bouwwerk op een stuk grond wordt gebouwd, vindt er normaal gesproken 'natrekking' plaats waardoor de eigenaar van het stuk grond ook eigenaar wordt van het bouwwerk. Dat voorkom je met het **recht van opstal**. Het **recht van opstal** kan een zelfstandig **recht van opstal** zijn of een afhankelijk **recht van opstal**. Het eerste betekent dat het op zichzelf staat, terwijl het tweede, het afhankelijke recht, inhoudt dat het afhankelijk is van een ander recht, zoals bijvoorbeeld erfpacht (maar ook bijvoorbeeld huur of pacht). Gaat de erfpacht dan bijvoorbeeld teniet, dan gaat het **recht van opstal** ook teniet. Daarom is het van groot belang om de looptijd van een eventueel **recht van erfpacht** én het **recht van opstal** te controleren. Let op: er gelden voor **recht van opstal** bijzondere voorwaarden in ons woonbeleid.

Lidmaatschapsrecht

Bij een lidmaatschapsrecht heeft de klant het exclusieve gebruiksrecht van de woning. De koper wordt geen mede-eigenaar van het totale gebouw. Het juridisch eigendom van het gebouw berust bij een coöperatieve flatexploitatievereniging. Het gebouw is, in tegenstelling tot een appartementencomplex, niet kadastraal gesplitst.

Toelichting stroomschema basisvoorwaarden onderpanden Florius (nieuwe hypotheken)

Dit heeft tot gevolg dat slechts op het onverdeelde onderpand een hypotheek kan worden gevestigd. Individuele financieringen gebeuren in de praktijk d.m.v. verpanding van het lidmaatschapsrecht. Kopers van een lidmaatschapsrecht moeten zich daarom voor de financiering richten tot de bank die het recht van hypotheek gevestigd heeft op het totale gebouw. Let op: er gelden voor **lidmaatschapsrecht** bijzondere voorwaarden in ons woonbeleid.

6 Is er sprake van (verkoop) belemmerende/beperkende voorwaarden?

Of er sprake is van (verkoop) belemmerende/beperkende voorwaarden moet per geval beoordeeld worden. Dit is lastig vast te leggen in het woonbeleid, omdat er tussen verkoper en koper onnoemelijk veel verschillende afspraken gemaakt kunnen worden die belemmerend of beperkend kunnen werken voor de koper. Of die gaan spelen als de woning opnieuw verkocht wordt. Deze (verkoop) belemmerende/beperkende voorwaarden beïnvloeden de courantheid van een woning. Daarmee wordt bedoeld hoe gewild een woning is, hoe snel een woning verkocht kan worden en voor welke prijs.

Dit is belangrijk voor ons als hypotheekverstrekker, maar ook voor de klant. Als de woning, om welke reden dan ook, moet worden verkocht en het blijkt op dat moment dat de woning helemaal niet gunstig in de markt ligt door (onder meer) deze (verkoop) belemmerende/beperkende voorwaarden, is de woning mogelijk zeer slecht te verkopen of moet deze voor veel minder worden verkocht dan waarvoor deze ooit is aangekocht. Hierdoor loopt zowel de bank als de klant het risico op een potentiële (hoge) restschuld.

Om dit te voorkomen moet er altijd goed worden gekeken of er sprake is van (verkoop)belemmerende/beperkende voorwaarden, anders dan de goedgekeurde **koopconstructies** die in ons woonbeleid staan genoemd. En of deze voorwaarden de courantheid en/of de marktwaarde van een woning beïnvloeden. Voorbeelden van (verkoop) belemmerende/beperkende voorwaarden zijn:

- Terugkooprecht
- Aanbiedingsplicht (bijv. de verplichting dat bij verkoop de woning eerst aan de 'community' of aan de woningcorporatie moet worden aangeboden)
- Kettingbedingen
- Bepalingen dat (een deel van) de grond een verplicht gebruiksdoel moet hebben (bijv. de verplichting om 50% van de grond te gebruiken voor stadslandbouw)
- Verplichte openbare toegang op het perceel
- Gezamenlijke verantwoordelijkheid voor aanleg en onderhoud van de infrastructuur (riolering, asfalt, wegen, trottoir, lantaarnpalen, bewegwijzering, straatnaamborden, etc.) Let op: dit is een voorbeeld van een voorwaarde die niet financierbaar is, want het heeft o.a. grote impact op de betaalbaarheid.
- Gezamenlijk eigendom gemeenschappelijke ruimte/opstallen/percelen (anders dan bij/van de VVE)
- Gezamenlijk onderhoud gemeenschappelijke ruimten/opstallen/percelen (anders dan bij/van de VVE)
- Bepaalde opstalvoorwaarden in de akte van vestiging recht van opstal
- Bepaalde voorwaarden bij monumentale panden

Let op: niet alle (verkoop) belemmerende/beperkende voorwaarden zijn niet financierbaar. Dit moet per geval beoordeeld worden.

Voorbeelden van bijzondere onderpanden

Houtbouw

De focus op duurzaamheid is een van de belangrijkste uitdagingen van onze tijd. Er is een historisch grote vraag naar goede en betaalbare woningen. Tegelijkertijd moet de bouwwereld een bijdrage leveren aan het verlagen van de CO2-uitstoot in Nederland. Die moet in 2030 maar liefst 49% lager zijn dan het niveau van 1999. Hoe zijn deze tegengestelde ontwikkelingen ooit te verenigen?

Door traditionele, CO2-intensieve bouwmaterialen als beton, baksteen en staal (deels) te vervangen door natuurlijk groeiende materialen kan de bouwwereld een enorme impact maken op de CO2-uitstoot in Nederland. Hout slaat tijdens de groei CO2 op dat zo voor lange tijd kan worden vastgelegd in gebouwen. Geen uitstoot maar opname dus.

Aandachtspunten houtbouw

Als een houtbouw woning niet **verplaatsbaar** is en een niet verplaatsbare **fundering/draagconstructie** heeft, dan kan de woning met een hypothecaire financiering bij Florius worden gefinancierd.

Florius verstrekt **géén** hypothecaire financieringen op houten woningen, canexel woningen of chalets als de woning een **voormalige recreatie-woning** is.

Watervilla's/waterwoningen

Nederland en water: ze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Waar de ruimte op land in Nederland steeds schaarser en kostbaarder wordt, zoeken mensen naar alternatieven. Bijvoorbeeld: bouwen op water.

Een watervilla/waterwoning is een geheel nieuwe vorm van wonen, die ten opzichte van een woonboot meer lijkt op een 'reguliere' woning. Een watervilla/waterwoning is meestal gemaakt van steen en beton en is niet gebouwd om te kunnen varen of om (op welke manier dan ook) te verplaatsen.

Aandachtspunten watervilla's/waterwoningen

Als een watervilla/waterwoning op betonpalen rust die verankerd zijn/ worden aan de ondergrond, of zich deels op land en deels (drijvend) op water bevindt, of een traditionele **fundering/draagconstructie** heeft, dan is de woning niet **verplaatsbaar**, waardoor een hypothecaire financiering op de woning bij Florius mogelijk is.

Als de watervilla/waterwoning op welke manier dan ook wel **verplaatsbaar** is (bijv. een woonboot), dan is een hypothecaire financiering bij Florius **niet** mogelijk.

Tiny houses

Een tiny house is een relatief nieuwe woonvorm. Het is een begrip in de Verenigde Staten en enkele jaren geleden overgewaaid naar Nederland. Een algemene definitie van een tiny house is: een compleet woonhuis met een totale oppervlakte van maximaal 50 vierkante meter, idealiter zelfvoorzienend, van goede kwaliteit en esthetisch gebouwd, functionerend als **hoofdverblijf**.

De 'tiny living lifestyle'

Bewoners van een tiny house hebben verschillende drijfveren. Dit kan een behoefte aan betaalbare woonruimte zijn. Of bijvoorbeeld behoefte aan eenvoudig leven met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. De gemiddelde grootte van onze woningen is de laatste 50 jaar steeds toegenomen, ook al worden de gezinnen steeds kleiner. Doordat steeds meer mensen alleen leven, heerst er meer eenzaamheid. Tiny houses staan vaak in een zogeheten 'tiny village', bestaande uit gelijkgestemde burens. Dit spreekt een brede groep mensen aan.

Voorbeelden van bijzondere onderpanden

Aandachtspunten tiny houses

- Tiny houses staan vaak op een **fundering**, maar soms ook op wielen. Om een hypothecaire financiering bij Florius te kunnen verkrijgen op een tiny house is het belangrijk dat het huis niet **verplaatsbaar** of eenvoudig demontabel is. Dit geldt ook voor de **fundering (draagconstructie)**. Zo zijn bijvoorbeeld woonwagens **verplaatsbaar**, waardoor ze niet in aanmerking komen voor een hypothecaire financiering bij Florius.
- Tiny houses worden vaak geplaatst op land van een boer, of van de gemeente. Het komt hierbij, vaker dan gebruikelijk is, voor dat de woning niet op eigen grond van de koper staat. Er kan dan bijvoorbeeld sprake zijn van:
 - Gehuurde grond: Florius verstrekt **geén** hypothecaire financiering op een woning die op gehuurde grond staat.
 - (Tijdelijke) **erfpacht**: grond in erfpacht kan worden uitgegeven door de gemeente (**gemeentelijke erfpacht**) of door een particulier (**particulier erfpacht**). Voor **particulier erfpacht** gelden aanvullende voorwaarden. Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt in tijdelijke, voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. Alle 3 de vormen komen bij zowel **gemeentelijke** als **particulier erfpacht** voor. Voor **tijdelijke erfpacht** gelden ook aanvullende voorwaarden. Bijvoorbeeld dat de looptijd van de hypotheek niet langer mag zijn dan de looptijd van het erfpachtrecht en dat de hypotheek annuïtair en/of lineair moet worden afgelost.
- Bij **nieuwbouw** van tiny houses gelden dezelfde regels als bij 'reguliere' **nieuwbouw**. Denk bijvoorbeeld aan de aanwezigheid van een omgevingsvergunning. Als sprake is van **NPO nieuwbouw** (projectbouw), **CPO nieuwbouw** of **zelfbouw met 1 aannemer**, wordt de marktwaarde vastgesteld op basis van de stichtingskosten: onder meer koopsom van de grond, de aanneemsom, eventueel vermeerderd/verminderd met meer of minderwerk en de kosten voor de aansluiting op nutsvoorzieningen. Als er sprake is van **PO nieuwbouw** wordt de marktwaarde vastgesteld op basis van een NWWI-gevalideerd **nieuwbouwtaxatierapport**.